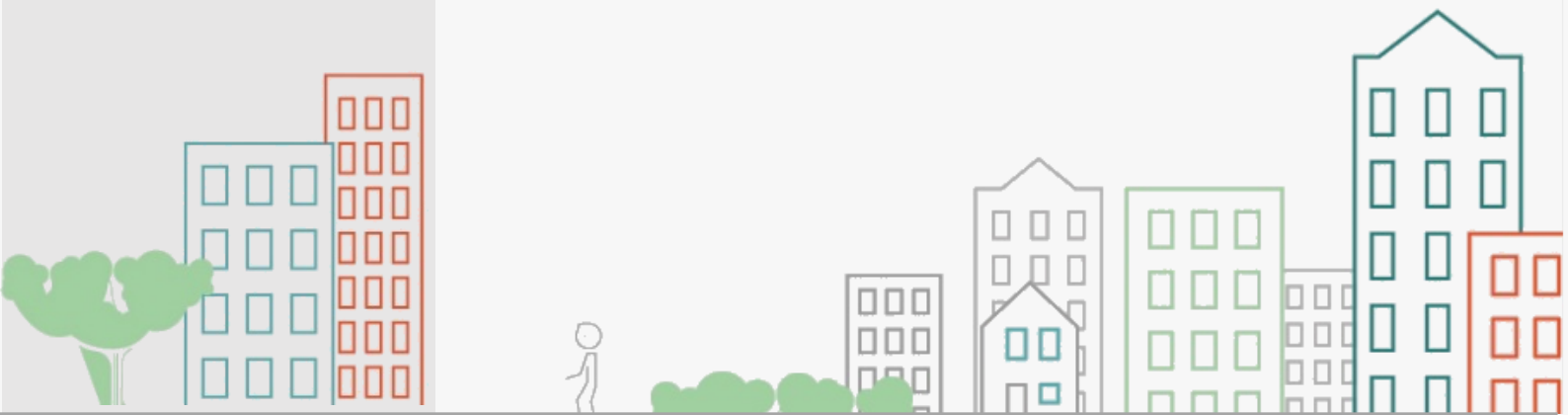


**adil**

Agence d'Information  
sur le Logement  
du Nord et du Pas-de-Calais

# Loyers du parc locatif privé et du parc locatif social de la Métropole Européenne de Lille en 2016

Agence D'Information sur le Logement  
du Nord et du Pas-de-Calais



 **Eglls**



## Propos introductifs

L'accès à un logement locatif n'est pas toujours chose aisée. Pour des raisons de ressources ou encore d'offre de biens disponibles, chaque ménage ne dispose pas des mêmes possibilités d'accès au logement.

Dans une situation de tension du marché comme celle que connaît la Métropole Européenne de Lille, il est intéressant de chercher à mettre en perspective les loyers du parc social avec ceux du parc privé afin de mesurer l'incidence des caractéristiques des logements sur les loyers, mais également de chercher à mettre en lumière l'existence ou au contraire l'absence d'un possible marché concurrentiel entre les parcs locatifs privé et social.

### Méthodologie

Deux sources de données ont été mobilisées pour la rédaction de ce document :

- La base RPLS 2016 qui recense l'ensemble des logements sociaux de notre territoire. Ont été exclus de cette base, les logements inoccupés au 1<sup>er</sup> Janvier 2016. Les loyers au m<sup>2</sup> et les surfaces ont, quant à eux, été établis à partir des surfaces habitables. Enfin, le loyer retenu est la somme du montant du loyer principal et du montant des loyers accessoires.
- L'enquête loyers 2016 de l'Observatoire Local des Loyers de l'agglomération Lilloise. Cette enquête, menée tous les ans auprès des professionnels de l'immobilier et des particuliers, permet de produire des statistiques fiables sur les loyers à partir d'un échantillon représentatif de logements. Ces statistiques sont réalisées par l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne, à partir d'une méthodologie validée par un comité scientifique indépendant. Elles ne sont diffusables qu'au-dessus d'un seuil de 50 observations.

### Quelques éléments de contexte

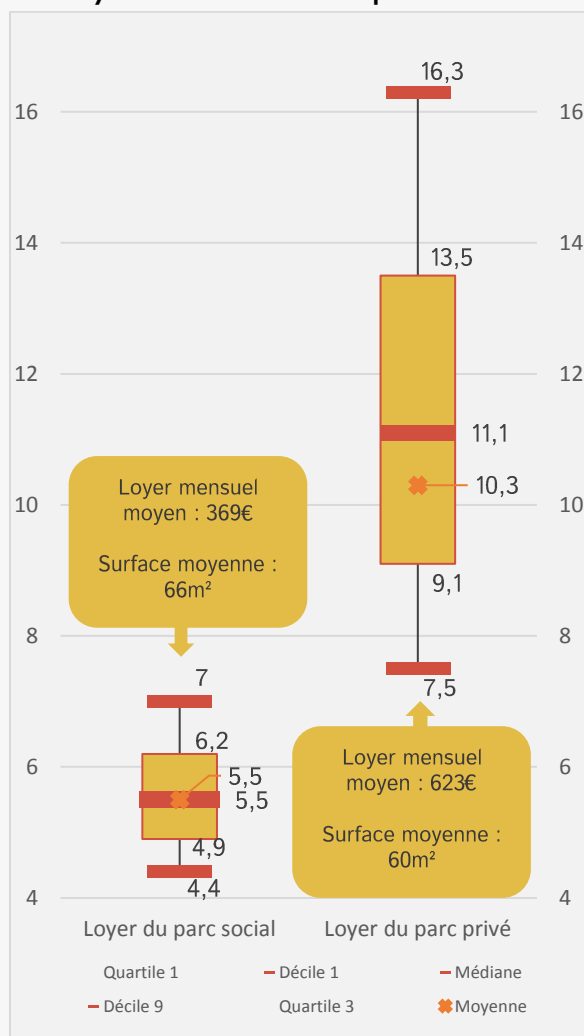
La Métropole Européenne de Lille est, en 2016, composée de 85 communes. A celles-ci vient s'ajouter pour notre étude, la commune d'Avelin, limitrophe de la MEL et appartenant à sa zone tendue. Au total, ce sont plus de 480 000 résidences principales<sup>1</sup> que l'on retrouve sur notre territoire. Parmi celles-ci, un peu moins d'un quart est occupé par du parc locatif social quand un autre quart est lui, occupé par du parc locatif privé, la majorité des résidences principales logeant des propriétaires occupants.

Les logements locatifs sociaux et privés se distinguent par leurs caractéristiques (époque de construction, type du logement, composition du logement), le profil de leurs locataires (ancienneté d'emménagement dans le logement), leurs localisations ou encore leurs montants de loyer.

---

<sup>1</sup> Les données présentées en éléments de contexte sont toutes issues du recensement de la population 2013 de l'INSEE.

## Un loyer médian du simple au double



50% des loyers du parc locatif social sont inférieurs à 5,5€/m<sup>2</sup>, tandis que 50% des loyers du parc locatif privé sont inférieurs à 11,1€/m<sup>2</sup>. Toutes caractéristiques confondues, ces données laissent apparaître une nette distinction entre les loyers du parc social et du parc privé.

En outre, il est à noter que si 1 logement social sur 10 a un loyer supérieur à 7€, 1 sur 10 a un loyer inférieur à 7,5€ dans le parc privé. Au total, cela représente, en moyenne, un loyer de 254€ plus important dans le parc privé et, ce, pour, en moyenne, 6m<sup>2</sup> de moins.

Cependant, ces chiffres ne sauraient à eux seuls, démontrer des disparités et des complémentarités entre les deux types de parc.



Un élément essentiel et parmi les plus visibles est le type de logement. Si les disparités entre logements collectifs et individuels sont importantes dans le parc privé, en est-il de même dans le parc social ?

## Une même incidence des caractéristiques du logement, mais dans des proportions différenciées

### Le type de logement

Que l'on observe les loyers du parc social ou privé, les logements collectifs ont un loyer au mètre carré plus élevé que les logements individuels. Si les écarts, dus à des règles strictes d'établissement de loyers, sont moindres dans le parc social, où le loyer médian est de 5,4€ en individuel contre 5,6€ dans le collectif, la différence est tout de même à souligner. Cette distinction est plus marquée dans le parc privé, le loyer médian étant de 8,8€/m<sup>2</sup> dans l'individuel et de 12€/m<sup>2</sup> dans le collectif.

Écart de loyer mensuel et de surface entre le locatif social et privé selon le type de logement.

		
Écart entre les loyers mensuels moyens	-219€	-336€
Écart entre les surfaces moyennes en m <sup>2</sup>	+12m <sup>2</sup>	-9m <sup>2</sup>

Les locataires du parc social paient, en moyenne, 219€ de moins leur logement collectif que les locataires du parc privé et, ce, pour en moyenne 12m<sup>2</sup> de plus.

Les maisons sont, elles, plus petites, ce qui s'en ressent sur le loyer qui est, ici, en moyenne de 336€ moins élevé que dans le privé.

### Le nombre de pièces

Corrélié, au moins dans le parc privé, au type de logement, le nombre de pièces va également jouer sur les montants de loyers. Dans tous les cas, plus un logement sera petit, plus son loyer au m<sup>2</sup> sera élevé. La typologie du logement est d'ailleurs l'élément ayant le plus d'incidence sur les loyers au m<sup>2</sup> dans le parc locatif social où le loyer mensuel moyen est 2,2 fois moins élevé dans un T1 que dans un T5 et plus, alors que la surface est, elle, 3 fois moins importante.

Ecart de loyer mensuel et de surface entre le locatif social et privé et loyer médian au m<sup>2</sup> selon le nombre de pièces principales



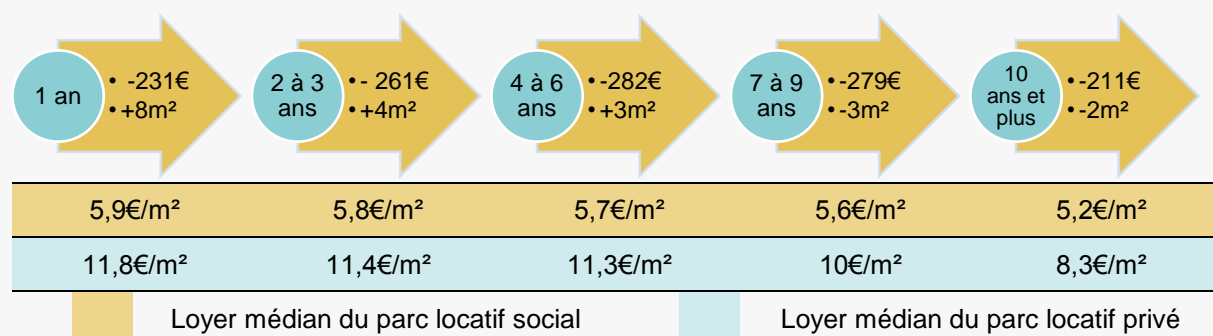
Différence de loyer mensuel moyen	-182€	-229€	-295€	-357€	-417€
Différence de surface moyenne	+6m <sup>2</sup>	+6m <sup>2</sup>	-1m <sup>2</sup>	-7m <sup>2</sup>	-11m <sup>2</sup>
Loyer médian au m <sup>2</sup> dans le parc social	6,8	6	5,5	5,1	4,9
Loyer médian au m <sup>2</sup> dans le parc privé	15,5	12,3	10,2	8,9	8,3

Dans le parc privé, les petites typologies sont, en moyenne, plus petites que dans le parc social (27m<sup>2</sup> vs 33m<sup>2</sup> pour les T1) quand, au contraire, les grandes typologies sont plus grandes (109m<sup>2</sup> vs 98m<sup>2</sup> pour les T5 et plus).

### L'ancienneté du locataire

La tension sur le marché des petites typologies est due, au moins pour le parc locatif privé, à la forte demande étudiante sur la Métropole et surtout sur la ville de Lille, on y observe donc un taux de rotation important qui va influencer sur les montants de loyers. Ce constat est moins vrai dans le locatif social où la « décote » de loyer selon l'ancienneté du locataire est nettement moins visible en raison, d'une part, d'un effet estompé du poids de la demande et d'autre part d'une homogénéité plus importante du type d'offre de logements puisque, quel que soit l'ancienneté du locataire, le nombre de pièces moyenne est de 3.

Ecart de loyer mensuel et de surface entre le locatif social et privé et loyer médian au m<sup>2</sup> selon l'ancienneté du locataire



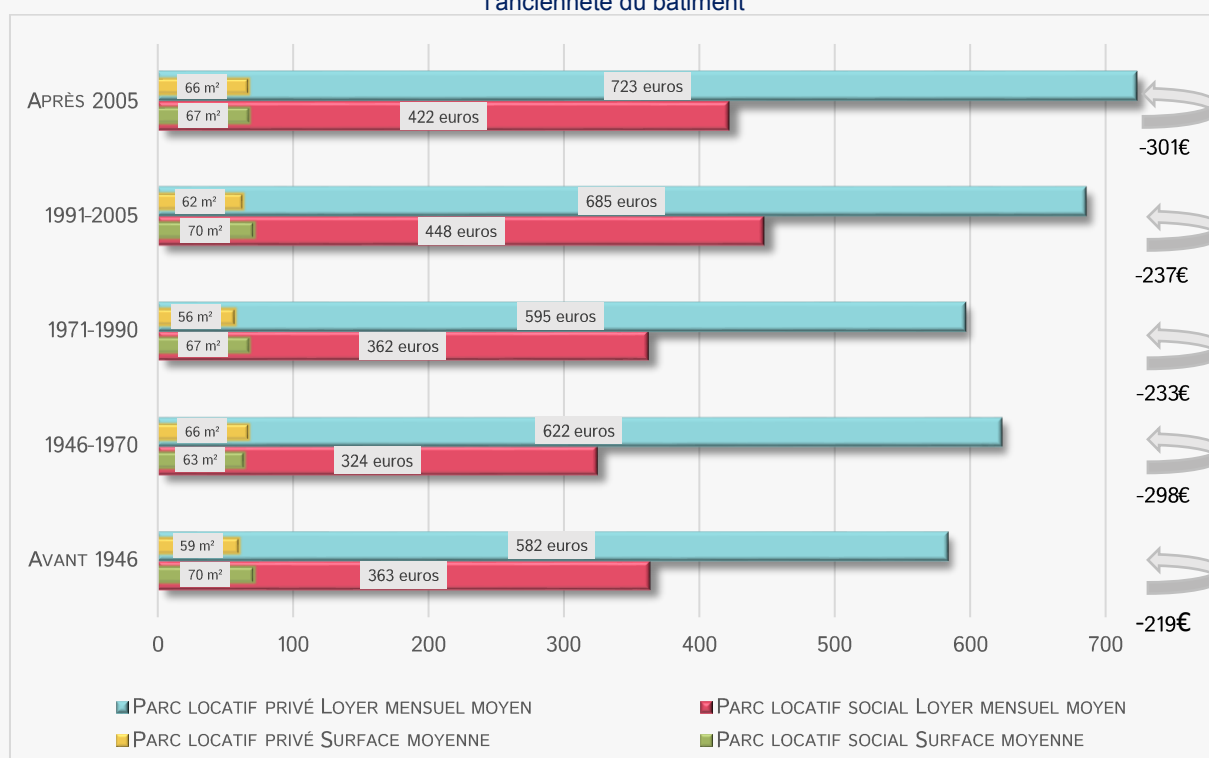
Les écarts de loyers les moins importants sont constatés sur les emménagés les plus anciens où les loyers médians du parc privé sont particulièrement bas comparativement à ceux des autres emménagés. Néanmoins la différence importante de surface (8m<sup>2</sup>) atténuée également l'écart chez les emménagés récents.

### L'époque de construction du logement

L'époque de construction du logement, du fait des qualités architecturales, des qualités des matériaux du bâti et plus globalement du confort offert, aura un rôle non négligeable dans les montants de loyers.

Le parc locatif social et le parc locatif privé n'ont pas la même histoire. Si le parc privé a été construit de façon relativement homogène dans le temps, le parc social lui, a été majoritairement bâti sur les périodes d'après-guerre jusqu'au début des années 90, si ce n'est en nombre de bâtiments, tout du moins en nombre de logements, la période 46-70 se caractérisant par une majorité de grands ensembles.

Loyer mensuel moyen et surface moyenne des logements locatifs du parc privé et du parc social selon l'ancienneté du bâtiment



Si l'on rapporte les loyers au mètre carré, les tendances, quel que soit le type de parc sont les mêmes : un loyer médian au m<sup>2</sup> moins élevé pour les locataires des bâtiments construits entre 1946 et 1970 et un loyer médian plus élevé pour les logements bâtis entre 1991 et 2005. Ces deux périodes sont caractérisées par une qualité du bâti et de l'isolation bien distinctes. Alors que la période d'après-guerre a connu de nombreuses reconstructions de logements, ceux-ci présentent parfois, une qualité d'isolation relative engendrant des charges supplémentaires pour le locataire, contrebalancé par un loyer moins important. A l'inverse, la période 1991-2005 marque la mise en place de nouvelles normes énergétiques avec une qualité d'isolation plus importante.

Loyer médian en €/m<sup>2</sup> selon l'époque de construction

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Parc locatif social	5,2€/m <sup>2</sup>	5,1€/m <sup>2</sup>	5,4€/m <sup>2</sup>	6,4€/m <sup>2</sup>	6,1€/m <sup>2</sup>
Parc locatif privé	10,9€/m <sup>2</sup>	9,9€/m <sup>2</sup>	11,3€/m <sup>2</sup>	11,7€/m <sup>2</sup>	11,4€/m <sup>2</sup>

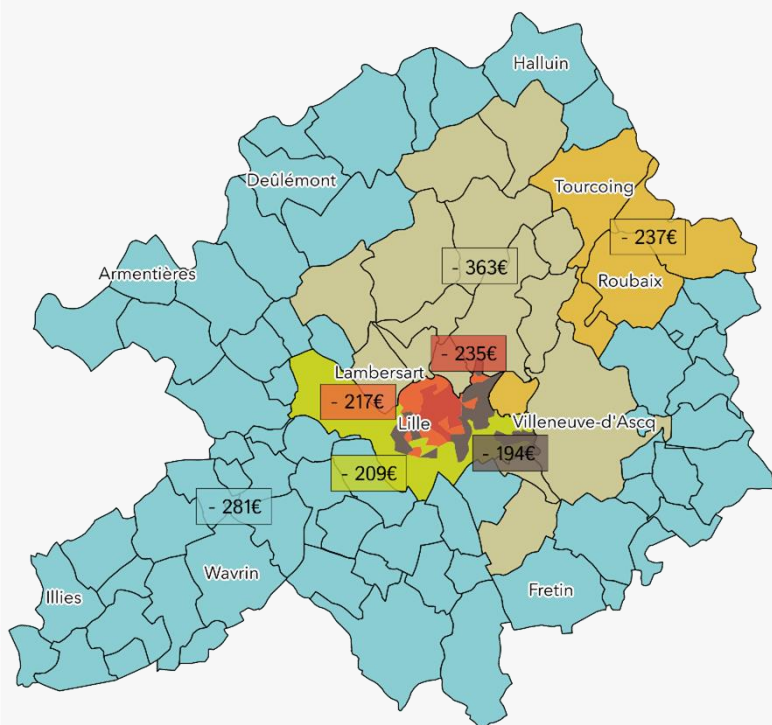
En termes de loyer mensuel moyen, ces deux périodes sont également celles où les écarts entre le parc locatif social et le parc locatif privé sont les plus importants, de l'ordre d'environ 300€/mois. Il faut y voir un effet de surface. Les logements sociaux sont, en moyenne, plus petits lorsqu'ils ont été construits sur la période 1946-1970, avec 63m<sup>2</sup> contre, par exemple, 70m<sup>2</sup> pour les logements de la période 1991-2005. Au contraire, dans le parc privé, les logements construits après-guerre présentent, eux, une surface moyenne plus importante comparativement aux autres périodes.

Autre élément susceptible d'influencer les loyers : la localisation des biens.

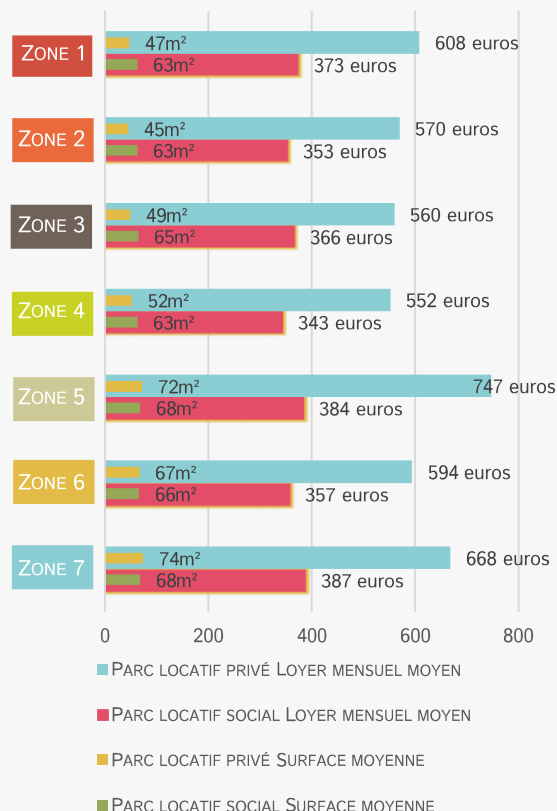
## Une incidence différenciée de la localisation du logement sur le montant du loyer

Pour tenir compte de l'effet localisation, l'analyse se base sur un zonage réalisé pour l'enquête sur les loyers du parc privé de l'agglomération lilloise. Huit zones ont été définies par l'OLAP de façon à regrouper des territoires aux loyers homogènes « toutes choses égales par ailleurs » (à caractéristiques communes). Quatre zones sont identifiées dans la ville de Lille et ses communes associées, Lomme et Hellemmes (selon un découpage infra communale composé d'agrégat d'IRIS<sup>2</sup>), et quatre autres zones, regroupant des communes, dans le reste de la Métropole Européenne de Lille et la commune d'Avelin.

Différence entre le loyer mensuel moyen du parc locatif social et du parc locatif privé selon la localisation



Loyer mensuel moyen et surface moyenne des logements locatifs du parc privé et du parc social selon la localisation du bien



<sup>2</sup> Ce sigle signifie « Ilots Regroupés pour l'Information Statistique » et vise une taille de « 2000 habitants par maille élémentaire ». « Il doit respecter des critères géographiques et démographiques et avoir des contours identifiables sans ambiguïté et stables dans le temps. » Source : INSEE.



Dans le parc privé, l'effet localisation est très important.

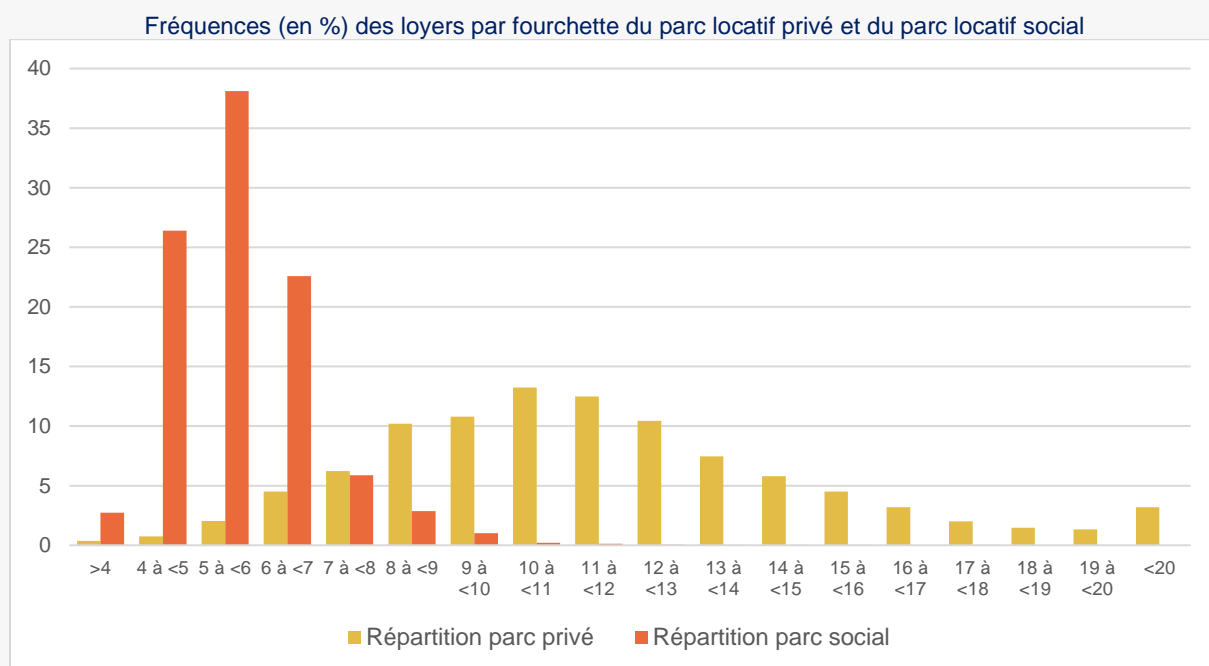
Les loyers médians au mètre carré vont de 9,3€/m<sup>2</sup> dans la zone 6 (Roubaix, Tourcoing, etc.) à 14€/m<sup>2</sup> dans la zone la plus centrale de Lille. Dans le parc social, une nouvelle fois, les écarts sont évidemment moindres, mais il est tout de même à noter que la zone 7, avec 5,7€ du m<sup>2</sup> est celle qui présente le loyer médian le plus élevé, avec un montant semblable à celui de la zone 1 alors que dans le parc privé, avec 9,6€/m<sup>2</sup> de loyer médian, la zone 7 se trouve parmi les plus accessibles. On retrouve ici l'incidence de la surface et de l'ancienneté du locataire (davantage d'individuel avec des locataires plus anciens) dans le parc privé.

La surface joue un rôle primordial lorsque l'on s'attarde sur les montants moyens de loyer mensuel, l'effet surface va venir jouer un rôle primordial. Avec une surface moyenne de 72 et 74m<sup>2</sup>, les logements des zones 5 et 7 ont les loyers moyens les plus importants dans le parc privé. Avec 747€/mois, la zone 5 a le loyer moyen le plus important de la MEL. Une proximité immédiate de la ville centre et des grands axes routiers, fait de ce territoire une zone particulièrement prisée des familles. Et si c'est également dans ces zones que les loyers du parc social sont les plus importants, les faibles écarts contribuent à accentuer les différences là où les loyers du parc privé sont les plus importants. De fait, si l'écart entre la zone au loyer le plus faible et le plus important dans le parc privé est de 195€, il est de 44€ dans le parc locatif social.

Ces premiers éléments nous permettent de dégager deux éléments principaux : les caractéristiques des biens, agissent de manière similaire dans les deux types de parc bien que plus modérément dans le parc social, et les écarts entre les loyers du parc locatif social et du parc locatif privé restent importants.

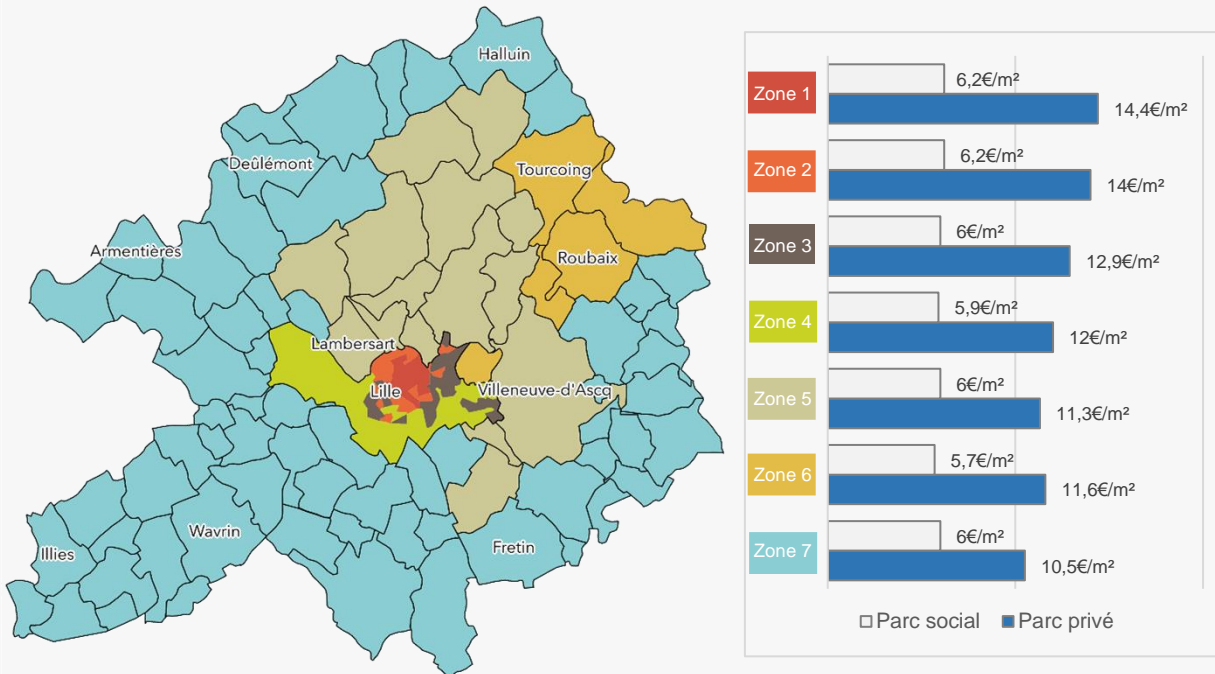
Néanmoins, si l'on confronte plus directement les loyers, pouvons-nous supposer l'existence d'une concurrence entre les deux types de parc ?

## Des loyers du parc locatif privé au niveau des loyers du parc social





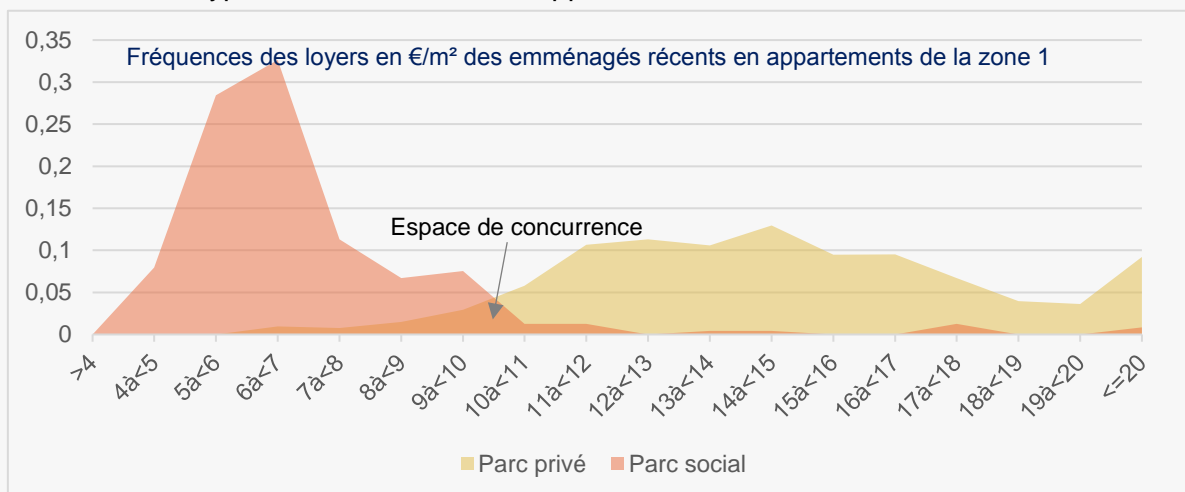
L'analyse des fréquences de loyers laisse apparaître une partie de montant en €/m<sup>2</sup> commune entre les deux parcs, avec une zone plus importante entre les fourchettes allant de 6 à 8€/m<sup>2</sup>. Ce graphique ne permet cependant pas d'identifier réellement une possible concurrence puisque les natures et la qualité des biens aux loyers similaires peuvent être très différentes. Une approche à partir des loyers des emménagés de l'année et par zone nous permettra d'établir des bases de loyers déterminées dans un même contexte temporel et spatial.



Loyer en €/m<sup>2</sup> des emménagés récents selon la localisation des biens

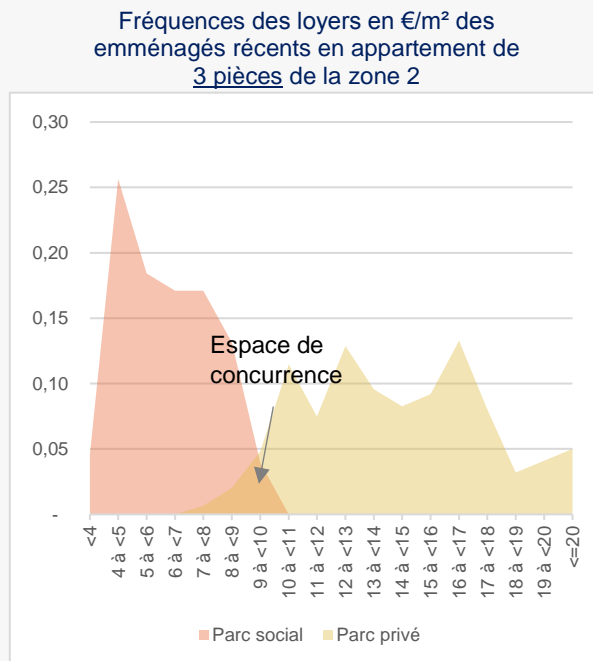
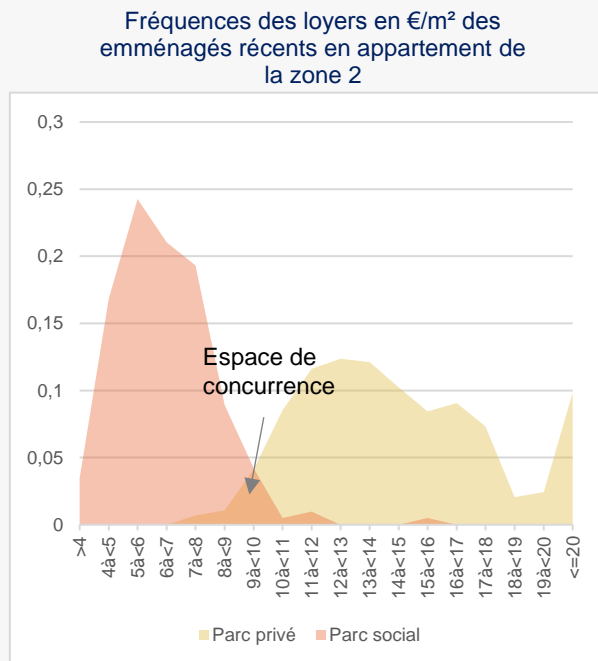
Ces données nous permettent de rendre davantage compte de la tension du marché dans le parc locatif privé. De fait, s'il existe des différences de loyers au m<sup>2</sup> allant jusque 0,5€/m<sup>2</sup> selon les zones dans le parc social, ces différences sont de 3,9€/m<sup>2</sup> dans le parc privé. On retrouve ici, dans les zones les plus centrales de Lille, la tension exercée notamment sur les petites surfaces, par les étudiants, population mobile par excellence. A l'inverse, les zones les plus excentrées abritent davantage de grands logements, souvent individuels, aux loyers au m<sup>2</sup>, nous l'avons vu, moins important que dans les petites typologies.

Ce constat se vérifie lorsque l'on s'attarde plus précisément sur le type de biens concernés. Ce que nous pourrions appeler l' « espace concurrentielle », est en effet très distinct selon la localisation et le type de biens, maison ou appartement, observés.

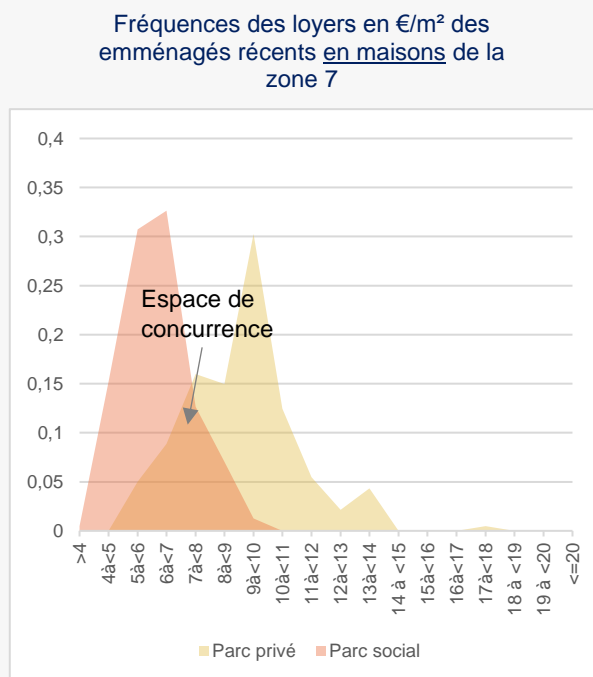
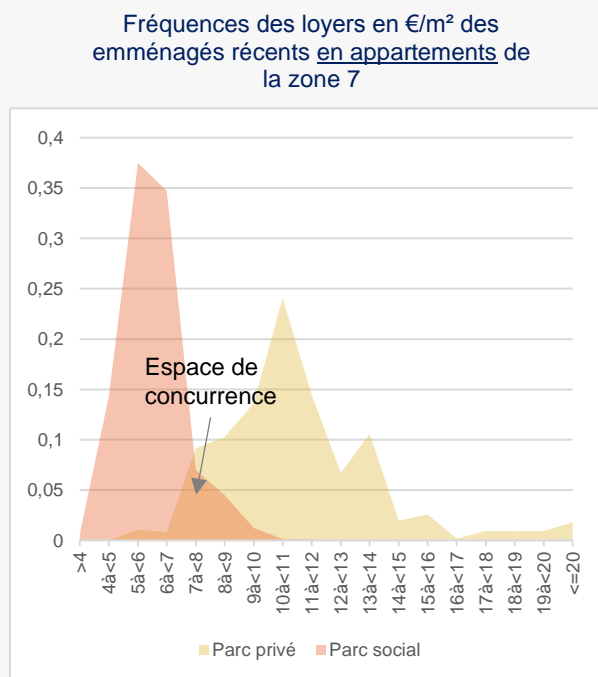


Dans les appartements, la concurrence est relativement peu existante, quelle que soit la zone observée, mais c'est particulièrement vrai dans la ville de Lille. Toutes typologies confondues, l'espace de concurrence entre les loyers du parc privé et du parc social est très peu étendu.

Ce constat n'est pas influencé par la typologie du bien. L'espace de concurrence reste minimale à nombre de pièces équivalentes.



A l'inverse, dans le parc locatif individuel, il peut exister une concurrence relativement importante entre les deux types de parc et ce, d'autant plus que l'on observe les territoires les plus péri-urbains, excentrés de la ville centre de la MEL.



Dans la zone 7, par exemple, les loyers des maisons du parc locatif privé sont plus faibles mais aussi plus « ramassés » que dans les appartements.

Dans les zones les plus urbaines et centrales, très majoritairement composées d'appartements, la concurrence entre les parcs privés et sociaux est très faible. Elle augmente avec l'éloignement de la ville centre et l'accroissement du parc individuel comparativement au parc de logements collectifs.

#### Définitions :

- Loyer médian en €/m<sup>2</sup> : Montant de loyer en €/m<sup>2</sup> qui sépare la distribution des loyers en deux parties égales. La moitié des loyers a une valeur inférieure à la médiane et l'autre moitié une valeur supérieure.
- Loyer mensuel moyen : Le loyer mensuel moyen est égal à la somme des loyers mensuels divisés par le nombre d'observation.
- Décile : Le décile divise l'ensemble des données triées dans l'ordre croissant en 10 parts égales. 10% des données se situent en dessous du 1<sup>er</sup> décile et 10% des données se situent au-dessus du 9<sup>ème</sup> décile.
- Quartile : Le quartile divise l'ensemble des données triées dans l'ordre croissant en 10 parts égales. 25% des données se situent en dessous du 1<sup>er</sup> quartile et 10% des données se situent au-dessus du 3<sup>ème</sup> quartile.
- Fréquence : Effectif des observations d'une classe sur ensemble des observations.

ADIL du Nord et du Pas-de-Calais –

7 Bis rue racine, 59000 Lille

[www.adilnpsc.fr](http://www.adilnpsc.fr)

Directrice de publication : Marie Sant

Rédaction : Rachel Bavdek, Olivier Peetermans, Marie Sant

