



Le marché locatif privé sur Lille et la métropole lilloise

Les loyers de marché à fin novembre 2014

par Michel MOUILLART, Professeur d'Economie à l'Université Paris Ouest, FRICS

CLAMEUR analyse chaque année un échantillon de références locatives important sur Lille : de l'ordre de 8 000 baux nouveaux signés dans l'année, pour des relocations ou des locations nouvelles hors meublés. Il observe ainsi, en moyenne, 53 % du marché locatif privé lillois.

En outre, CLAMEUR observe le marché locatif privé du reste de la métropole et y recueille de l'ordre de 5 000 références locatives nouvelles, chaque année (38 % du marché correspondant).

Les échantillons qui ne comprennent que des baux effectivement signés sont donc des échantillons de très grande taille. Ils permettent ainsi de proposer une analyse précise et détaillée des évolutions intervenues sur le marché locatif de Lille et de la métropole lilloise, mais aussi d'évaluer ce que pourraient être les conséquences d'un encadrement des loyers de marché, tant sur le niveau de ces loyers que sur l'équilibre global du marché.

Ville	Taille du marché locatif privé	Coefficient de représentativité
PARIS	Plus de 75 000	25 à 30 %
TOULOUSE	Plus de 30 000	25 à 30 %
BORDEAUX	20 à 25 000	35 à 40 %
LILLE	De l'ordre de 15 000	De l'ordre de 50 %
ROUBAIX	3 000 à 3 500	20 à 25 %
TOURCOING	2 000 à 2 500	20 à 25 %
VILLENEUVE D'ASC	1 000 à 1 500	20 à 25 %
MARCQ EN BAROEUL	500 à 1000	40 à 45 %
LA MADELEINE	500 à 1000	50 à 55 %
LAMBERSART	500 à 1000	50 à 55 %

Quelques rappels de méthode

Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux : tel est l'objectif du partenariat qui a conduit l'Apagl, Belvia Immobilier, Billon Immobilier, Bouygues Immobilier, Century 21, CM-CIC Gestion Immobilière, Crédit Foncier Immobilier, DAUCHEZ, la FNAIM du Grand Paris, FONCIA, Foncière Logement, Gécina, Groupama Immobilier, Habitat & Développement (SIREs), ICADE, ICF Habitat, Immo de France, Loiselet & Daigremont, le Mouvement PACT, Nexity, Oralia, Plurience, Sergic, le Groupe SNI, le SNPI, SOGEPROM, Square Habitat (Crédit Agricole), l'UNIS et l'UNPI à consolider leurs bases de données et leurs observatoires.

Le « **Tableau de bord** » de CLAMEUR qui est mis à jour chaque trimestre propose une analyse détaillée des évolutions intervenues depuis 1998 sur les marchés locatifs privés de 1 360 villes, regroupements de communes et pays de plus de 10 000 habitants.

Il s'appuie sur un échantillon qui compte 290 000 références concernant des baux signés durant l'année 2013 (pour 255 000 baux signés en 2012) : pour décrire la conjoncture du marché observé depuis le début de l'année, 220 000 baux signés depuis le 1^{er} janvier 2014 ont été traités. CLAMEUR observe donc 17.5 % de l'ensemble du marché (un bail sur 6). Et il recouvre plus de 95 % du marché locatif privé métropolitain.

Afin d'élargir sa capacité d'observation du marché, CLAMEUR étend le champ géographique de son analyse et traite l'ensemble des villes, regroupements de communes et pays de plus de 2 500 habitants, Métropole et DOM confondus. Il compare alors les niveaux des loyers récemment pratiqués (les références récentes : les baux signés en 2014, ainsi que ceux signés en 2013) entre tous ces territoires *a priori* très dissemblables.

Le « **Recueil** » des loyers qui est proposé classe ainsi 2 905 villes (68.7 % des villes de plus de 2 500 habitants) et 1 549 EPCI (67.6 % des EPCI de plus de 2 500 habitants).

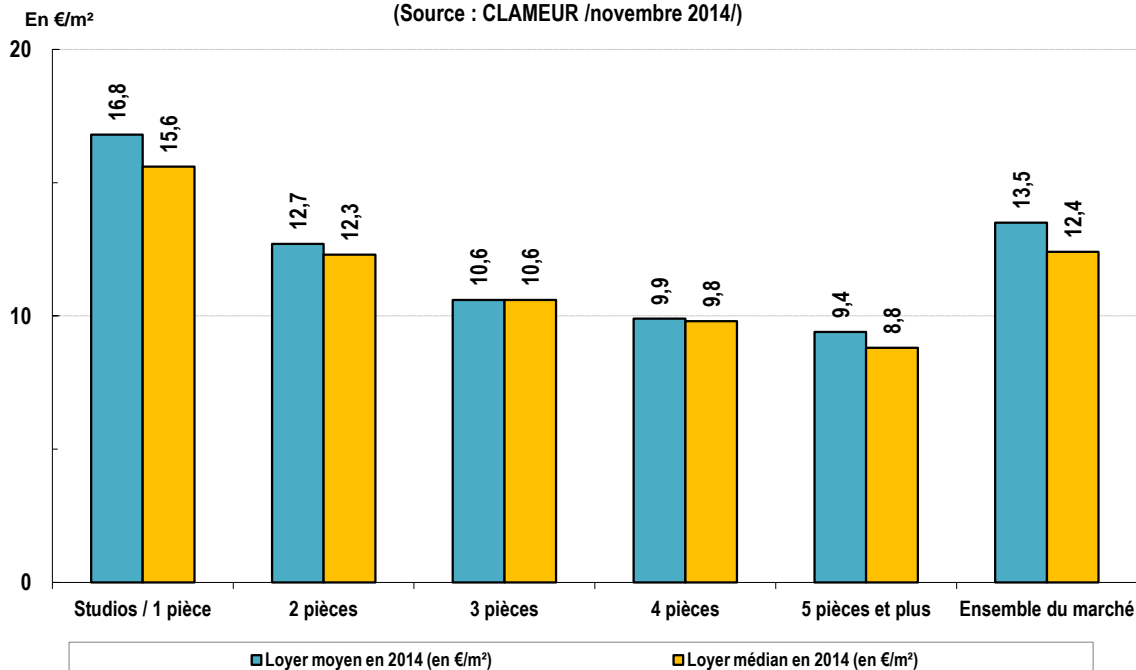
Si on se limite à Lille, les résultats de l'année 2014 font ressortir un loyer moyen au m² de 13.5 €. Les loyers des studios et 1 pièce sont les plus élevés, comme cela se constate habituellement dans les grandes villes : à 16.8 €/m², donc de 78.7 % au-dessus de ceux des 5 pièces et plus. On peut en outre vérifier que si, sur l'ensemble du marché, un écart de 1 €/m² se constate entre la moyenne et la médiane, cela ne se vérifie que pour les seuls petits logements et, dans une moindre mesure, pour les plus grands (5 pièces et plus).

Sur Lille, la hausse des loyers de marché est de 2.4 % en 2014, après il est vrai une année 2013 de recul des loyers (- 2.2 %) : depuis 2011, les loyers ont ainsi progressé de 0.6 %, en moyenne chaque année.

En revanche, dans la plupart des communes de la métropole lilloise, les loyers de marché reculent ou ne progressent que très faiblement depuis le début de 2014 : cela confirmant alors les tendances qui se constatent à peu près partout sur le territoire de LMCU depuis 2011.

De ces points de vue, Lille et la métropole lilloise font plutôt preuve de modération si on les compare à des grandes villes telles Bordeaux, Paris ou Toulouse.

Les loyers de marché à Lille
(Source : CLAMEUR /novembre 2014)



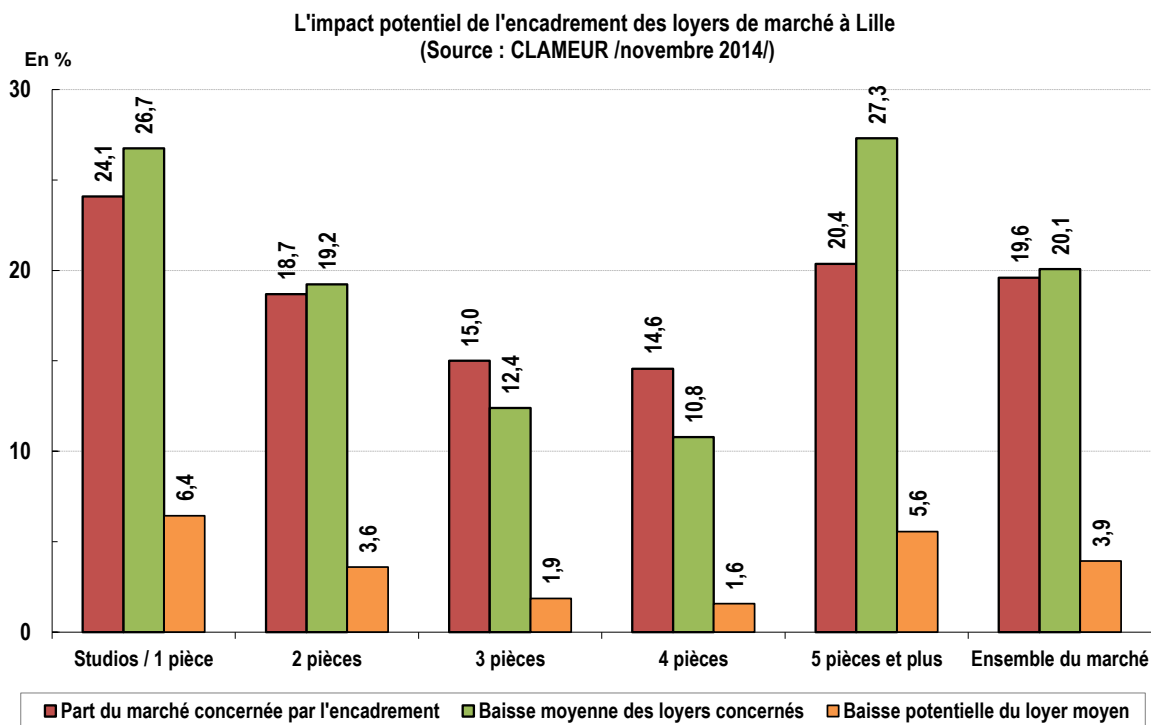
Les tendances récentes des loyers de marché d'après CLAMEUR

Ville	Loyer 2014 (en €/m²)	Variation 2014 (en %)	Variation entre 2011 et 2014 (en %)
PARIS	25,3	3,1	3,1
TOULOUSE	12,0	0,9	1,5
BORDEAUX	12,9	2,6	1,9
LILLE	13,5	2,4	0,6
ROUBAIX	13,5	3,4	3,3
TOURCOING	10,1	-4,0	-1,9
VILLENEUVE D'ASC	10,7	0,3	-2,8
MARCQ EN BAROEUL	10,8	-3,1	-0,2
LA MADELEINE	11,1	1,9	0,4
LAMBERSART	11,0	-0,1	0,3
CU TOULOUSE METROPOLE	11,6	0,7	1,3
CU BORDEAUX	12,2	2,9	2,2
CU LILLE METROPOLE	13,0	1,0	0,4

L'encadrement des loyers de marché

Alors que la progression des loyers de marché a fortement ralenti depuis plusieurs années, sous l'effet de la récession du marché locatif privé, le dispositif d'encadrement des loyers prévu par la loi « Pour l'accès au logement et un urbanisme rénové » (ALUR) ne devrait être que très progressivement mis en place « dans certaines zones tendues dotées d'un observatoire des loyers ». Dans le cas général, le nouveau loyer ne pourra alors plus excéder un « loyer médian de référence » majoré *a maxima* de 20 %, le « loyer médian de référence majoré ».

En supposant que les loyers médians de référence soient systématiquement majorés à 20 % au-dessus des loyers médians, on peut remarquer avec CLAMEUR que le mécanisme d'écrtage des loyers de marché que déclencherait le seuil précédent concernera (en moyenne et aux conditions de marché de l'année 2013) de l'ordre de 20 % des relocations et locations nouvelles réalisées sur Lille : un peu plus de 24 % des studios et 1 pièce, mais un peu moins de 15 % des 4 pièces.

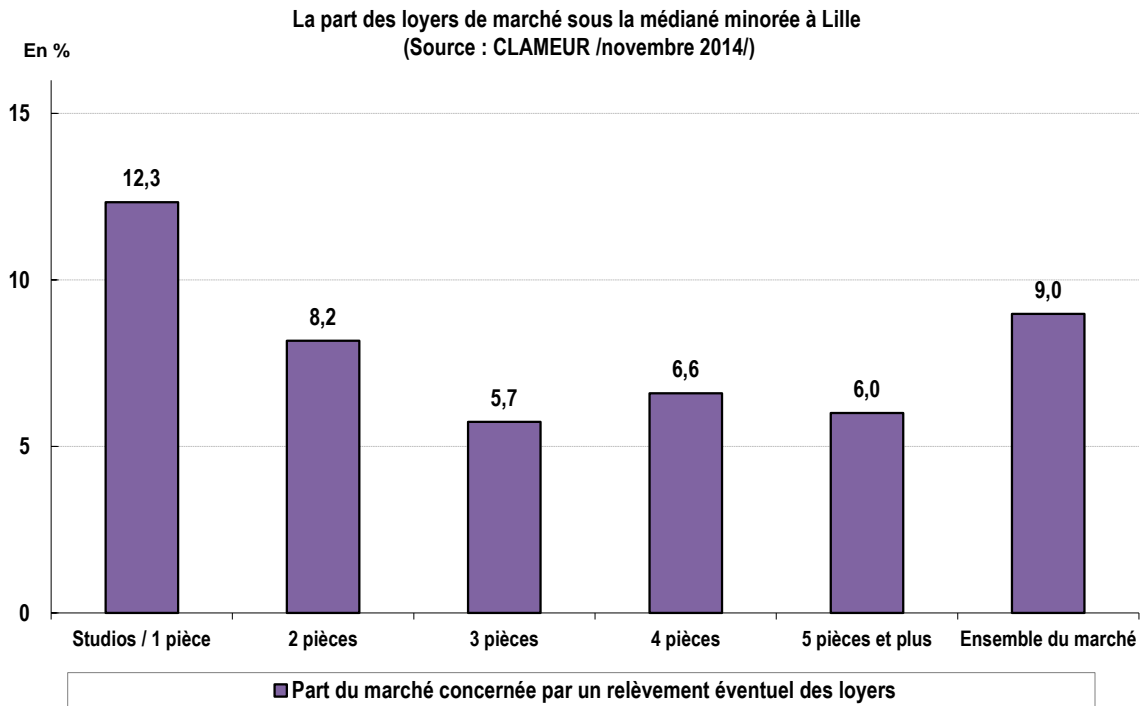
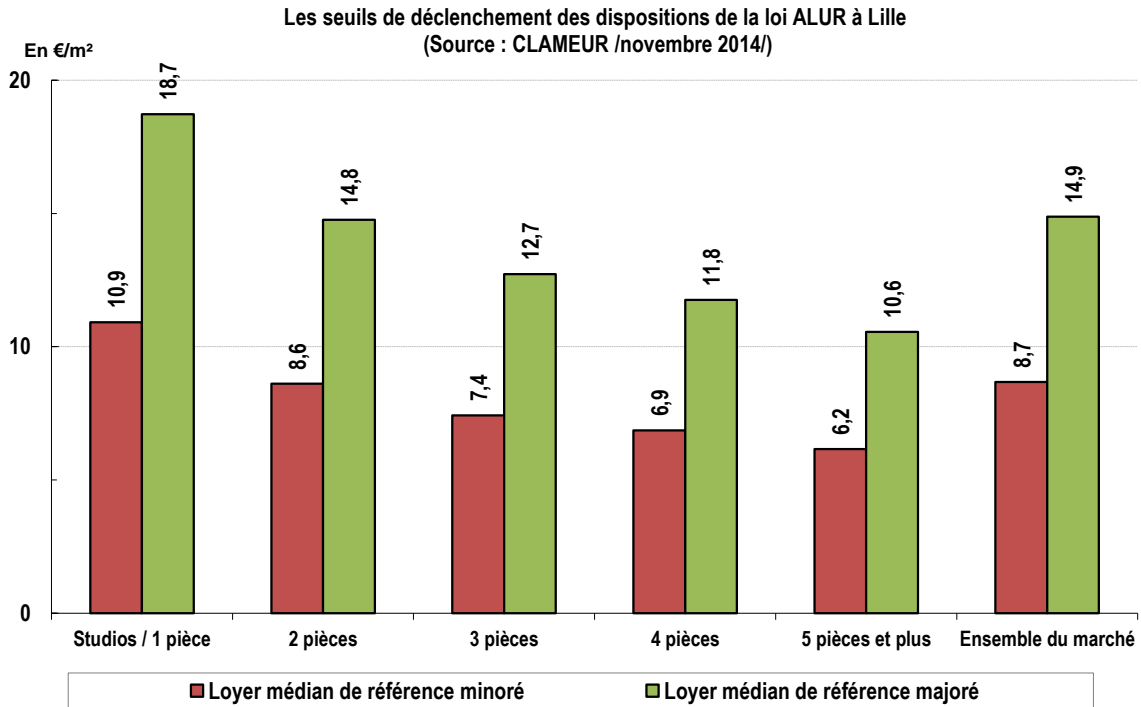


La baisse des loyers attendue, en moyenne, sur les seuls logements concernés par l'encadrement serait alors de l'ordre de 20 % : un peu plus de 10 % pour les 4 pièces, et jusqu'à 27 % pour les 5 pièces et plus et pour les studios et 1 pièce. Soit, si on rapporte cette baisse à l'ensemble du marché, de l'ordre de 4 % en moyenne pour l'ensemble du marché : un peu plus de 1 % pour les 4 pièces, et jusqu'à un peu plus de 6 % pour les studios et 1 pièce.

Par exemple sur Lille, pour un loyer de marché moyen de 13.5 €/m² en 2014, le seuil de déclenchement du mécanisme d'écrtage sera de 14.9 €/m², pour l'ensemble du marché. Le niveau moyen des loyers de marché va alors baisser mécaniquement, de l'ordre de 3.9 % sur Lille. Mais seuls 19.6 % du marché seront concernés par l'écrtage : la baisse des loyers (des recettes locatives) sera alors de 20.1 % sur ces logements. Et il n'est pas certain que le niveau moyen des loyers diminue de 3.9 %, puisque dans le même temps, les loyers de marché inférieurs au « loyer médian de référence minoré » pourront être relevés dans la limite imposée par ce seuil (8.7 €/m²).

La diminution de l'ordre de 4 % du niveau moyen des loyers de marché se fera en « une fois » : ce n'est pas un mécanisme dynamique d'entraînement des loyers, le niveau du loyer médian n'étant pas affecté puisqu'a priori la structure du marché n'est pas modifiée. Au total, les ménages (les plus)

modestes qui supportent les loyers de marché les plus bas (9.0 % du marché lillois) ne vont guère en bénéficier : bien au contraire, puisque le dispositif ouvre au bailleur un recours en réévaluation du loyer si le loyer appliqué au locataire est inférieur au loyer médian de référence. Et ce sont les ménages aux revenus élevés qui vont être les grands gagnants de l'affaire.



C'est donc un dispositif d'encadrement des loyers déstabilisateur pour le secteur locatif privé qui a été élaboré. Et la rentabilité locative devrait diminuer très sensiblement, tant sur le flux que sur le stock. Pour maintenir un rendement satisfaisant, les bailleurs vont donc être tentés de réaliser des plus-values en capital, dès que le marché de l'ancien se sera suffisamment redressé : le risque de la vente d'une partie du patrimoine locatif privé telle qu'observée entre 1978 et 1988 n'est pas à négliger.

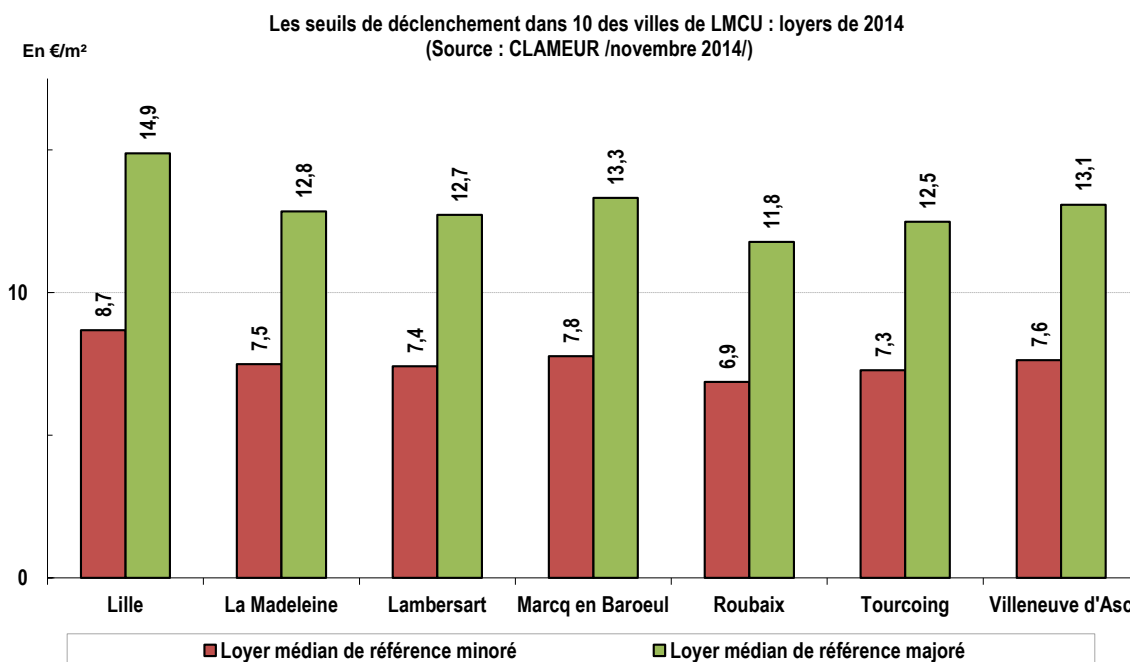
Un encadrement difficile à mettre en œuvre

L'examen du dispositif d'encadrement des loyers permet de soulever un certain nombre de questions auxquelles il conviendrait certainement d'apporter réponse :

- ✚ est-ce que ce dispositif va bénéficier aux ménages modestes ?
- ✚ ne va-t-il pas décourager les futurs investisseurs ?
- ✚ ne faudrait-il pas mieux élever l'offre de logements ?
- ✚ pourquoi les déséquilibres de marché sont-ils moins marqués dans d'autres grandes agglomérations en expansion ?
- ✚ ...

Deux d'entre elles attirent particulièrement l'attention de CLAMEUR.

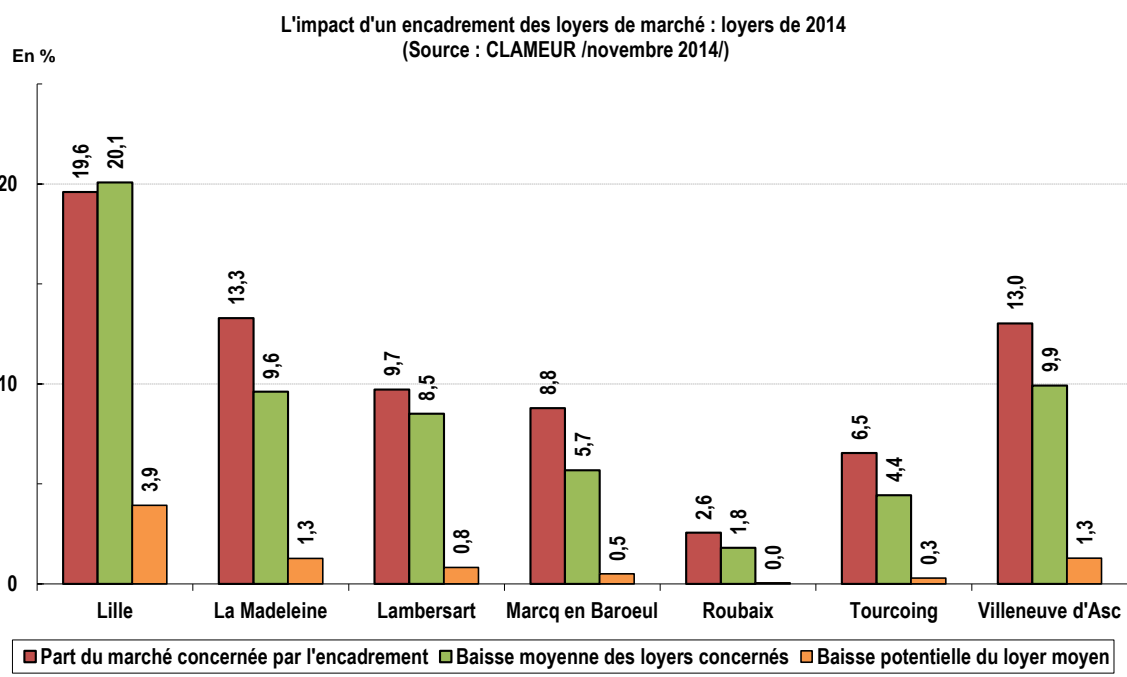
Dans une « zone tendue dotée d'un observatoire des loyers », va-t-on traiter toutes les villes de la zone autres que la ville centre comme cette dernière ? La réponse n'est guère évidente : la comparaison des loyers médians majoré et minoré l'illustre bien.



Le loyer médian majoré « observé » sur Lille est supérieur de l'ordre de 18 % à celui qui se constate sur chacune des autres villes de la métropole (et même de plus de 26 % au loyer médian minoré de Roubaix). Si c'est donc le loyer médian majoré de Lille (ou celui de la métropole, compte tenu du poids de Lille dans le marché locatif privé métropolitain) qui est appliqué, la part du marché concerné dans les autres villes de la métropole est quasiment nulle : pourquoi alors mettre en place un dispositif d'encadrement sur toute la métropole qui risque de décourager les futurs investisseurs et les bailleurs actuels, alors que seule la ville centre sera concernée ?

En revanche, les loyers les plus bas pourront être relevés s'ils sont inférieurs à 8.7 €/m² partout sur le territoire métropolitain, comme le prévoit la loi ALUR ... bien plus fréquemment que si le calcul de la médiane minorée se faisait ville par ville. Par exemple, alors que sur Roubaix ce ne serait que de l'ordre de 1 % des loyers de marché qui pourraient être relevés parce qu'inférieurs à la médiane minorée de la ville, la proportion serait de plus de 12 % si la médiane minorée était celle de la métropole.

Donc, imaginons que dans un souci d'équité territoriale, les médianes soient déterminées et appliquées ville par ville.



L'impact du dispositif d'encadrement serait négligeable sur Roubaix et Tourcoing, voire sur Marcq en Baroeul. Et sur la plupart des autres villes de la métropole, il serait deux fois moins « puissant » dans ces effets sur les marchés locatifs privés que ce qui peut être attendu sur Lille.

Mais alors, cela supposerait de traiter de façon différenciée des territoires voisins voire contigus qui font pourtant partie d'un même EPCI. En outre, et pour ce qui concerne les villes les moins étendues, on peut craindre que la taille des échantillons recueillis rende délicate la définition d'une

« médiane majorée » par type : comment, par exemple, pour des marchés qui ne comptent que 2 ou 3 000 baux signés chaque année mesurer la médiane pour des « 5 pièces et plus ». Et que dire de marchés sur lesquels ne sont signés qu'un millier de baux par an ? Sur le marché de La Madeleine ou de Lambersart qui sont dans ce cas, ce segment ne représente que 3 à 4 % du marché : si l'échantillon n'est pas de grande taille (c'est bien le choix fait par CLAMEUR), une telle détermination ne sera pas possible. Sera-ce à dire qu'alors le dispositif d'encadrement ne pourra pas s'appliquer ? Ou un segment des « 4 pièces et plus » sera créé : mais alors les inégalités de traitement des territoires poseront sans aucun doute problème.

La question du degré de finesse de la maille est donc tout, sauf négligeable¹.

¹ Sans oublier que sur nombre de villes appartenant à l'agglomération lilloise et concernées par le dispositif d'encadrement, le niveau de la « médiane minorée » est inférieur au minimum des loyers de marché observés ! Ce qui renforce les remarques relatives à l'inégalité de traitement des territoires concernés.

L'observation des loyers de marché dans les villes de plus de 100 000 habitants

Actuellement, CLAMEUR observe les marchés de 703 villes de plus de 10 000 habitants : et plus largement, 1 360 villes, regroupements de communes et pays hors les doubles comptes afférents aux regroupements de communes associées. Le choix des villes est réalisé selon un double critère : le nombre d'habitants de l'espace géographique considéré (ville, regroupement de communes ou pays) et le nombre de références disponibles dans l'échantillon collecté sur cet espace géographique.

Pour chacune des 703 villes en effet, le coefficient de représentativité de l'échantillon est au moins égal à 5.0 % (taux de sondage associé au 1/20^{ème}, *a minima*). Pour 599 villes, le coefficient de représentativité est en fait d'au moins 20.0 % (respectivement, 666 villes avec un coefficient d'au moins 12.5 %) : CLAMEUR travaille donc avec plus d'un bail sur 5 pour 85.2 % des villes retenues (respectivement, plus d'un bail sur huit sur 94.7 % des villes retenues).

Plus précisément, si on se limite aux 39 villes de plus de 100 000 habitants, le coefficient de représentativité est d'au moins 20 % pour chacune d'entre elles. De l'ordre de 20 % pour 5 villes (un bail sur 5 observé par CLAMEUR), de 25 à 30 pour 15 villes (un bail sur 4 observé par CLAMEUR), de 30 à 35 % pour 5 villes (un bail sur 3 observé par CLAMEUR) et de 40 à 50 % pour 15 villes (près d'un bail sur 2 observé par CLAMEUR).

Et ce ne sont pas forcément les villes aux marchés les plus larges qui sont les moins bien observées par CLAMEUR. Certes, CLAMEUR n'observe que de l'ordre d'un bail sur 4 pour Marseille, Nantes, Paris ou Toulouse. Mais il observe près d'un bail sur 2 pour Clermont Ferrand, Lille, Lyon ou Strasbourg.

Sur toutes ces villes de plus de 100 000 habitants, CLAMEUR dispose donc d'une très bonne capacité d'observation et d'analyse. Il peut ainsi proposer un tableau de bord détaillé des marchés locatifs privés, qui évalue précisément les évolutions intervenues depuis 2000. Il permet aussi de mesurer les loyers médians, par type de logements notamment. Avec une capacité de désagrégation des espaces urbains, au niveau de l'arrondissement, bien sûr, le cas échéant. Mais certainement pas avec un degré de granularité plus fin que le niveau communal si on observe les villes de moins de 100 000 habitants et qu'on s'impose la distinction des logements selon leur taille (le nombre de pièces), par exemple.

Déjà, en effet, si on observe les villes de plus de 100 000 habitants, on constate que la taille des marchés locatifs privés restreint les ambitions : près de la moitié d'entre eux ont un marché locatif qui réalise moins de 6 000 baux nouveaux chaque année. Il paraît difficile, sur ces marchés, de mesurer des indicateurs statistiques pertinents à un niveau élevé de détail : non pas au sens de l'inférence statistique, mais compte tenu de la diversité des biens qui s'y échangent (exposition nord vs exposition sud/sud-ouest, digicode avec concierge vs entrée libre, ascenseur vs pas ascenseur, ...). Certes CLAMEUR est en capacité de différencier précisément ces situations, mais il n'est pas certain qu'il en soit ainsi de la plupart des observatoires.

Le maillage territorial de CLAMEUR

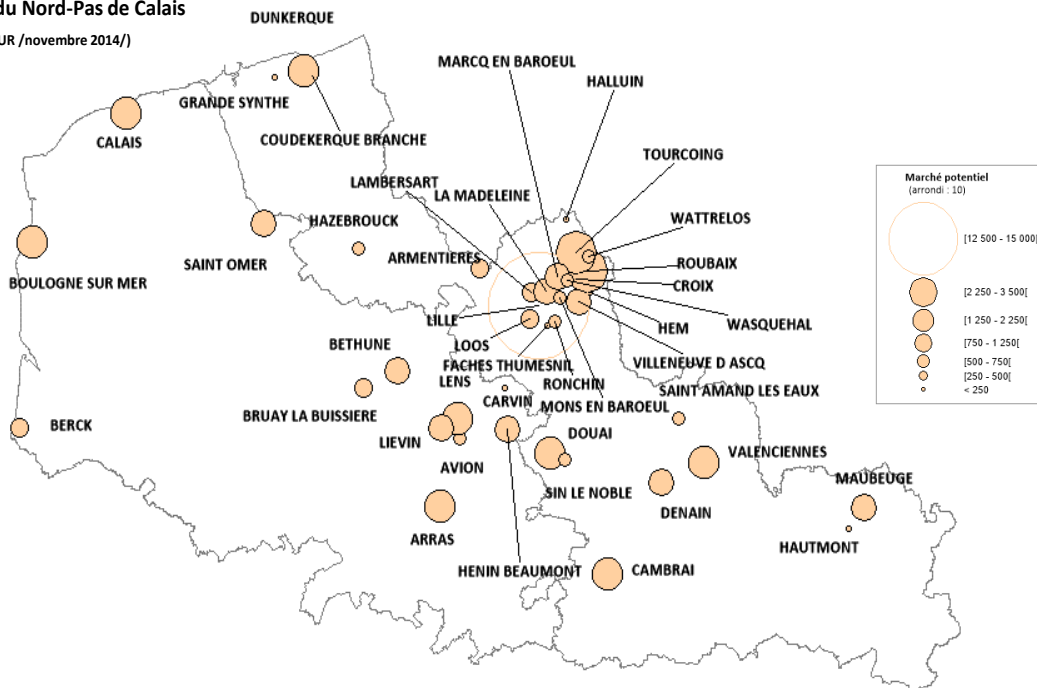
La région Nord - Pas de Calais

Afin d'analyser les évolutions intervenues sur le marché locatif privé du Nord-Pas de Calais, CLAMEUR s'appuie sur un échantillon permettant d'observer 146 villes de plus de 2 500 habitants (dont 41 villes de plus de 10 000 habitants) et 50 EPCI de plus de 2 500 habitants (dont 23 EPCI de plus de 10 000 habitants). Mais tous les marchés locatifs observés par CLAMEUR en région ne sont pas de taille comparable.

La taille des marchés locatifs privés

Principales villes du Nord-Pas de Calais

(Source : CLAMEUR / novembre 2014/)



Si on se limite aux 41 villes de plus de 10 000 habitants, on peut constater que CLAMEUR y est particulièrement bien représenté : le coefficient de représentativité est d'au moins 40 % (de l'ordre d'un bail sur 2) dans 13 villes ; il est de 20 à 30 % (de l'ordre d'un bail sur 4) dans 7 villes, de 10 à 20 % (un bail sur 6) dans 3 villes et il est en moyenne de 10 % dans 18 autres villes (de l'ordre d'un bail sur 10).

La représentativité de CLAMEUR est alors d'aussi bonne qualité, quelle que soit la taille du marché locatif considéré : par exemple, le taux de représentativité se situe au-dessus de 50 % sur un « gros » marché tel celui de Lille ou sur des marchés de plus petite taille tels ceux d'Arras, de Douai ou de Lambersart. Et les taux de représentativité de plus de 40 % se trouvent aussi sur des petits marchés tels ceux de Berck, de Croix ou de Mons-en-Barœul. Un large partenariat d'alimentation assure en effet à CLAMEUR une bonne couverture de tous les territoires, mêmes les plus petits.

Dans l'ensemble, la qualité de la couverture de CLAMEUR sur ces territoires dépend aussi largement du niveau de mobilité des locataires du secteur privé : lorsque le taux de mobilité est élevé, par exemple dans des villes à vocation universitaire ou en périphérie de pôle métropolitain, la couverture est meilleure que sur des territoires plus ruraux ou à faible densité urbaine, à faible mobilité résidentielle et donc à marché plus étroit.

