

Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux



APAGL - BELVIA IMMOBILIER - BILLON IMMOBILIER - BOUYGUES IMMOBILIER - CENTURY 21  
CM-CIC GESTION IMMOBILIERE - CREDIT FONCIER IMMOBILIER - DAUCHEZ - FFB  
FNAIM DU GRAND PARIS - FONCIA - FONCIERE LOGEMENT - FPI - GECINA - GROUPAMA IMMOBILIER  
H&D (SIREs) - ICADE - ICF HABITAT - IMMO DE FRANCE - LOISELET & DAIGREMONT - MAIF  
NEXITY - ORALIA - PACT - PLURIENCE - SELOGER.COM - SERGIC - SOGEPROM  
SQUARE HABITAT (CREDIT AGRICOLE) - GROUPE SNI - SNPI - UNIS - UNPI

Lille, le 27 novembre 2014

# Le marché locatif privé sur Lille et la métropole lilloise

## Les loyers de marché à fin novembre 2014

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

## Sommaire

1. Observer et connaître les marchés locatifs privés
2. Les tendances récentes des loyers de marché
3. L'encadrement des loyers de marché
4. Un encadrement difficile à mettre en œuvre
5. En conclusion

## 1. Observer et connaître les marchés locatifs privés

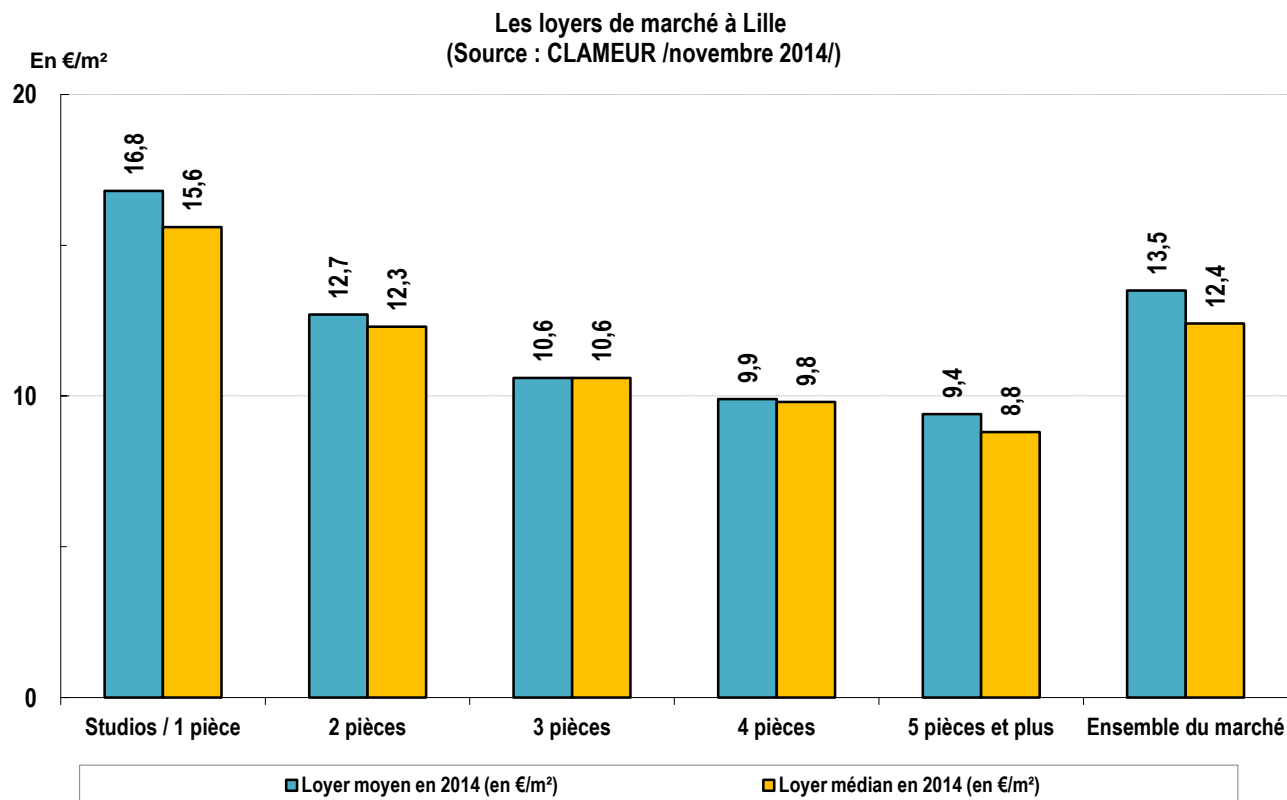
**CLAMEUR** dispose d'une très bonne capacité d'observation des marchés locatifs privés de Lille et de la métropole lilloise. Pour un marché estimé à 30 000 baux signés chaque année et réparti pour moitié entre Lille et le reste de la Métropole, **CLAMEUR** en analyse 44 % : 53 % pour Lille et 38 % pour le reste de la Métropole.

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 %



## 2. Les tendances récentes des loyers de marché

Sur Lille : loyer moyen à 13.5 €/m<sup>2</sup>. Les loyers des studios et 1 pièce sont les plus élevés : 16.8 €/m<sup>2</sup>, donc 78.7 % au-dessus de ceux des 5 pièces et plus. Et sur l'ensemble du marché, un écart de 1 €/m<sup>2</sup> entre la moyenne et la médiane.

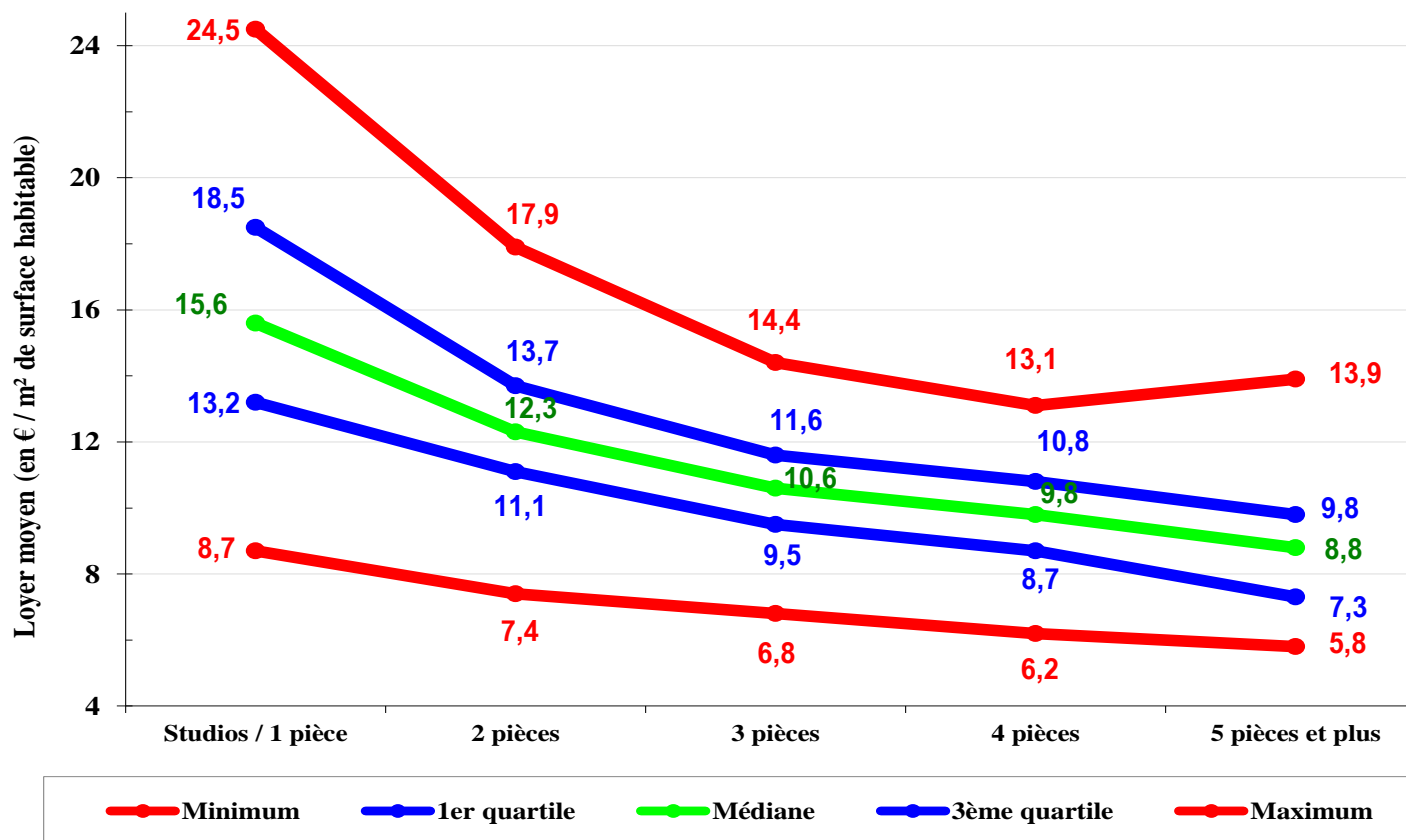


Lille, le 27 novembre 2014

## Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux

Avec une dispersion des loyers de marché considérable qui montre que le marché n'est guère homogène et que de l'ordre de 25 % du marché se réalise à des niveaux de loyers comparables à ceux du secteur locatif social ...

Les loyers de marché sur Lille et leur dispersion  
(hors valeurs extrêmes : intervalle de confiance à 95 %)



## Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux

Loyers de marché sur Lille : + 2.4 % en 2014 (- 2.2 % en 2013) : depuis 2011, les loyers ont progressé de 0.6 %, en moyenne chaque année.

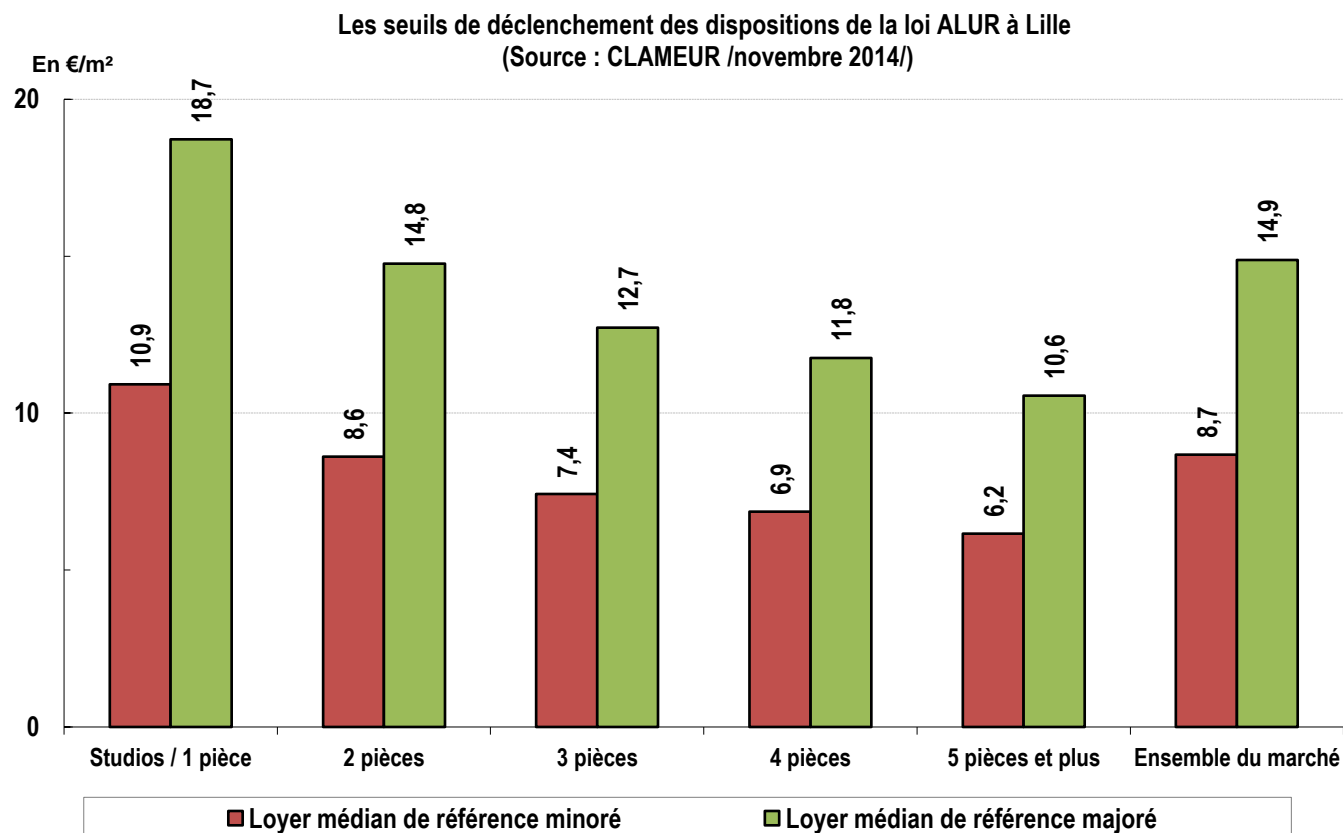
Dans la plupart des communes de la métropole lilloise, les loyers de marché reculent ou ne progressent que très faiblement : depuis 2011, les tendances constatées sur le territoire de LMCU sont à la modération.

Ville	Loyer 2014 (en €/m <sup>2</sup> )	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



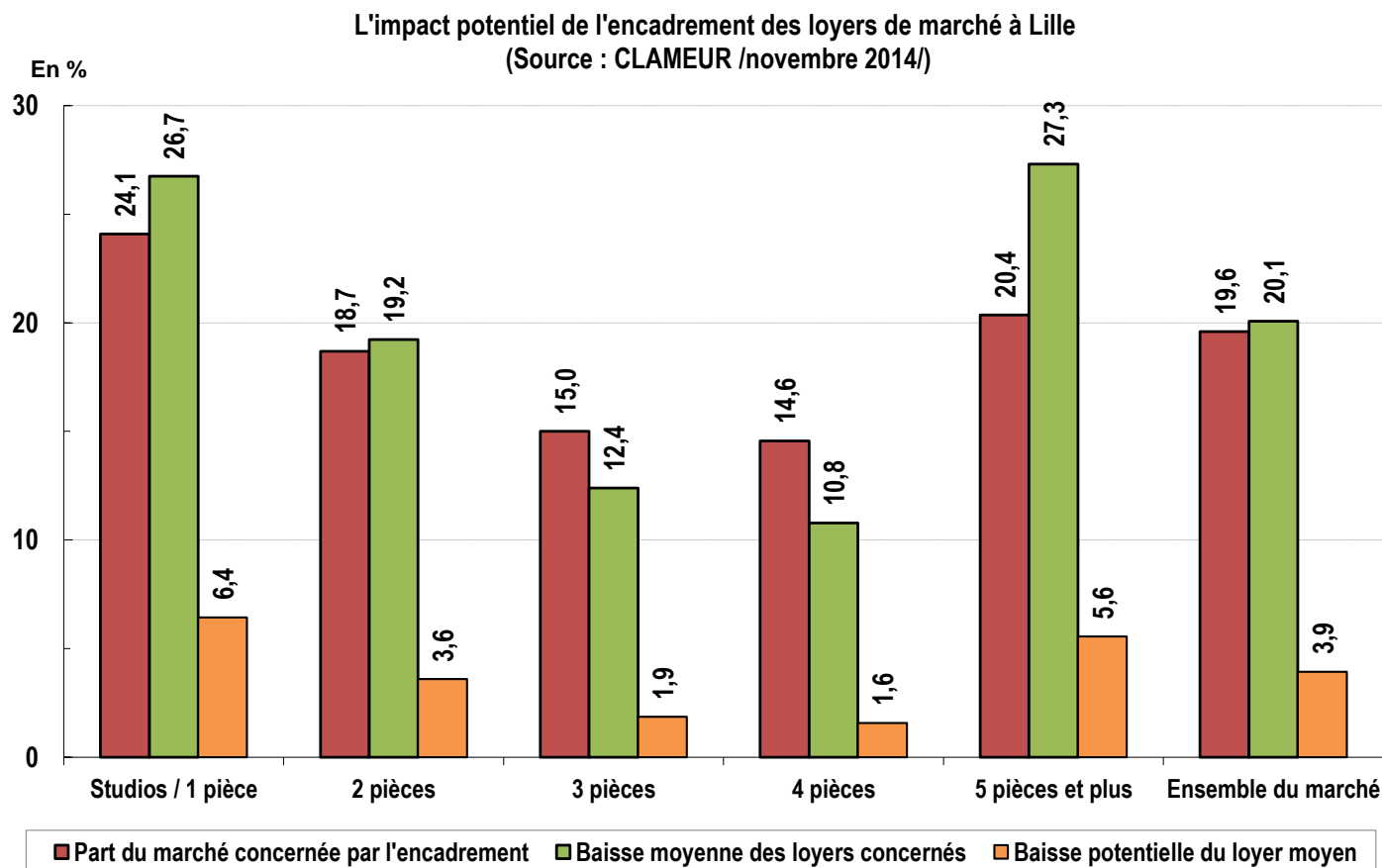
### 3. L'encadrement des loyers de marché

Le dispositif d'encadrement des loyers prévu par la loi ALUR distingue les logements dont les loyers sont au dessus du loyer de référence majoré et ceux dont les loyers sont sous le loyer de référence minoré. **Par exemple, pour le marché locatif privé de Lille.**



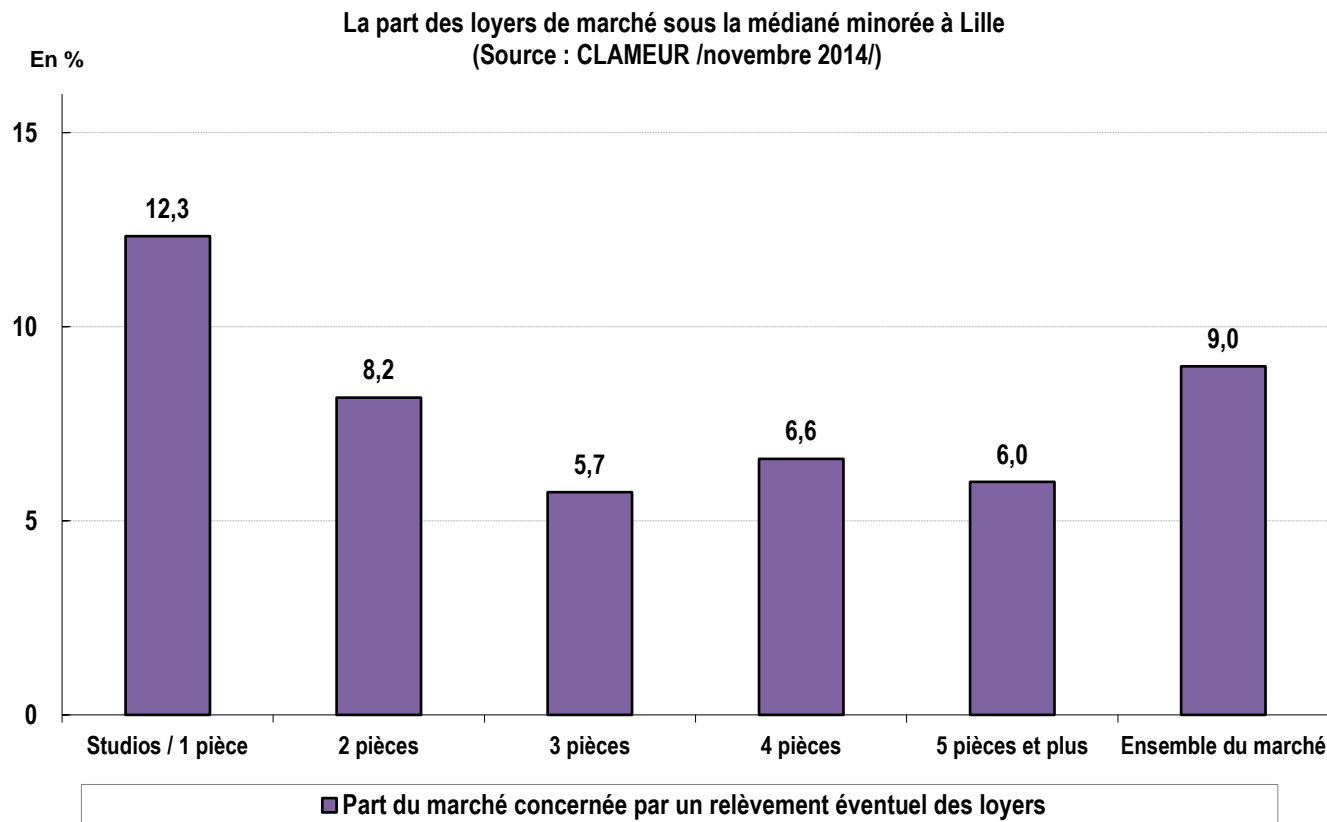
## Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux

Le « rabotage » potentiel des loyers concernerait de l'ordre de 20 % des marchés. La baisse moyenne étant alors de 20 %, pour l'ensemble du marché. Elle bénéficiera pleinement aux ménages aisés.



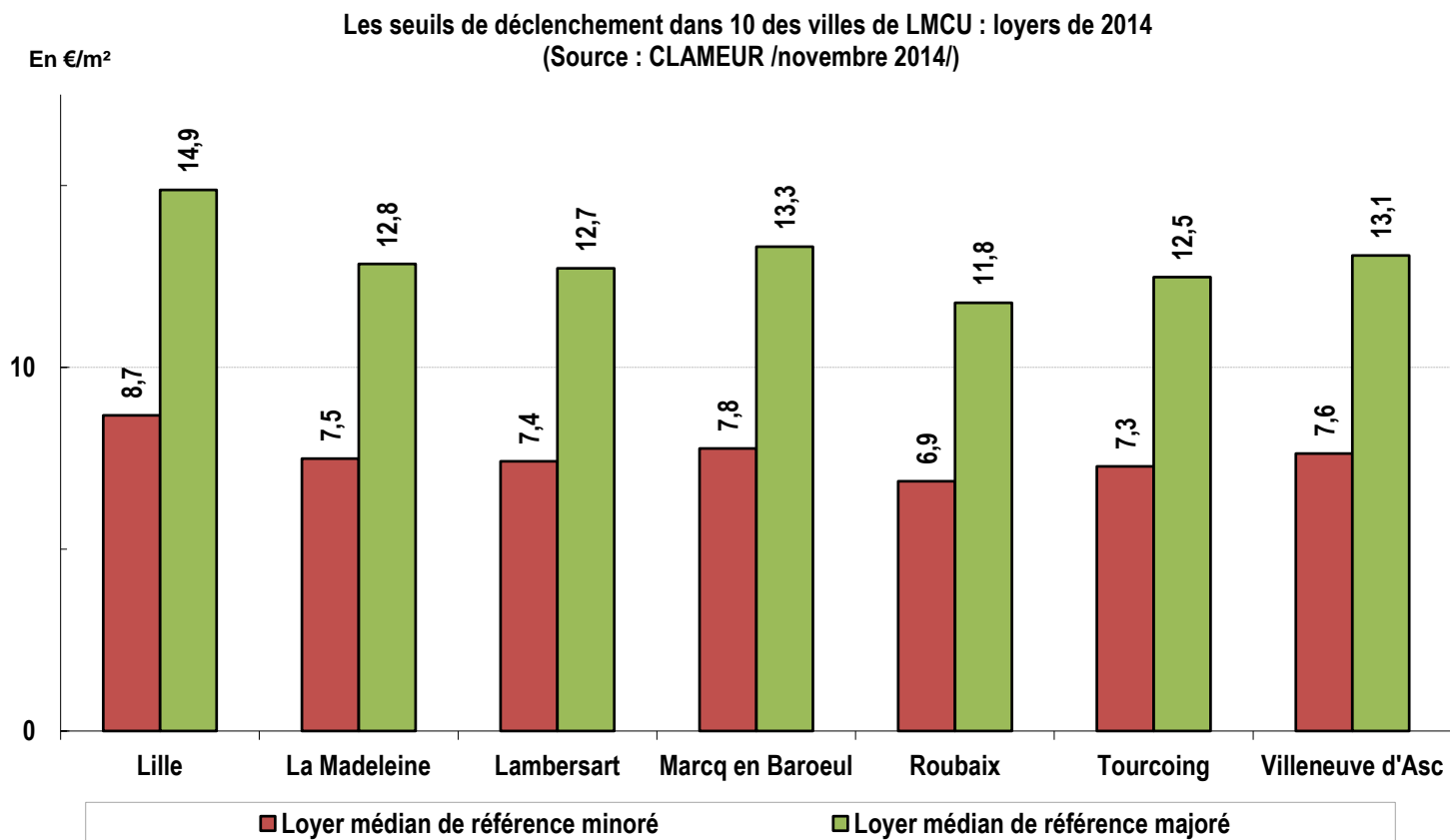
## Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux

Alors que pour les 9 % des logements aux loyers les plus bas, les loyers pourraient être relevés. La hausse étant alors de l'ordre de 15 % : 15 à 20 % pour les 2 pièces et moins et de l'ordre de 10 % pour les 3 pièces et plus. Et elle touchera les ménages modestes.



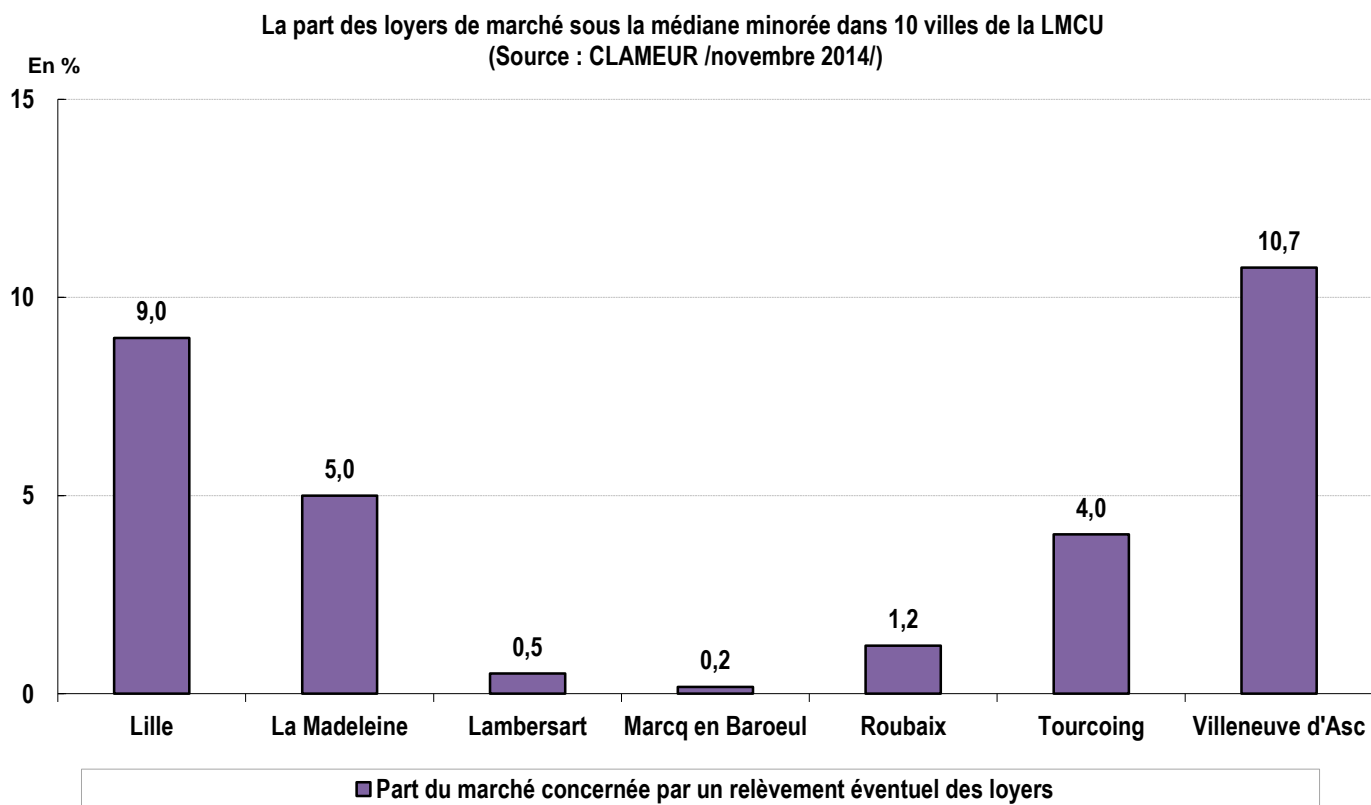
## 4. Un encadrement difficile à mettre en œuvre

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.



## Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux

Les loyers les plus bas pourront être relevés s'ils sont inférieurs à 8.7 €/m<sup>2</sup> à Lille ... 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.

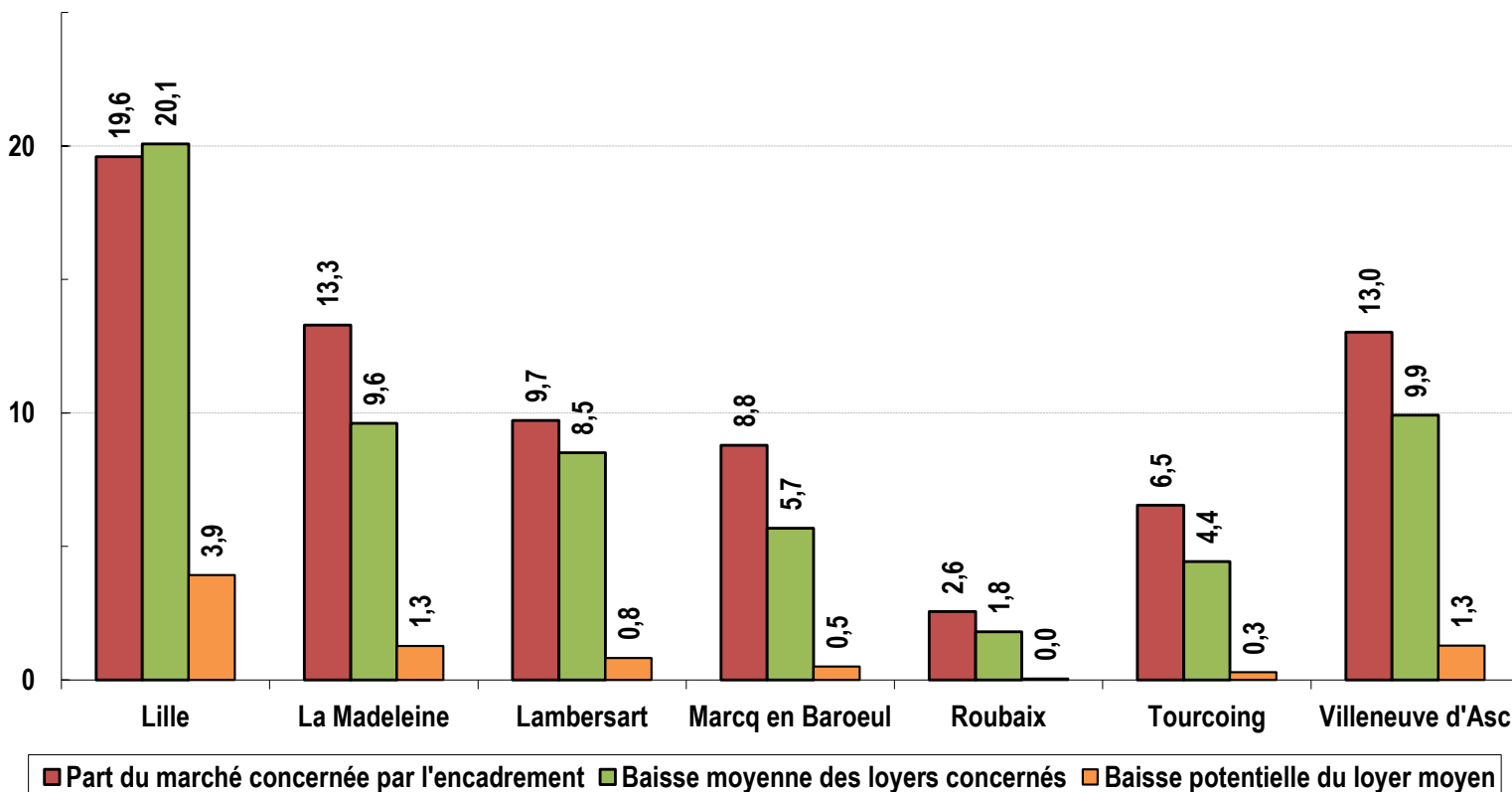


## Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux

Avec un dispositif « par ville », l'impact de l'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 que sur Lille.

L'impact d'un encadrement des loyers de marché : loyers de 2014  
(Source : CLAMEUR /novembre 2014/)

En %



## 5. En conclusion

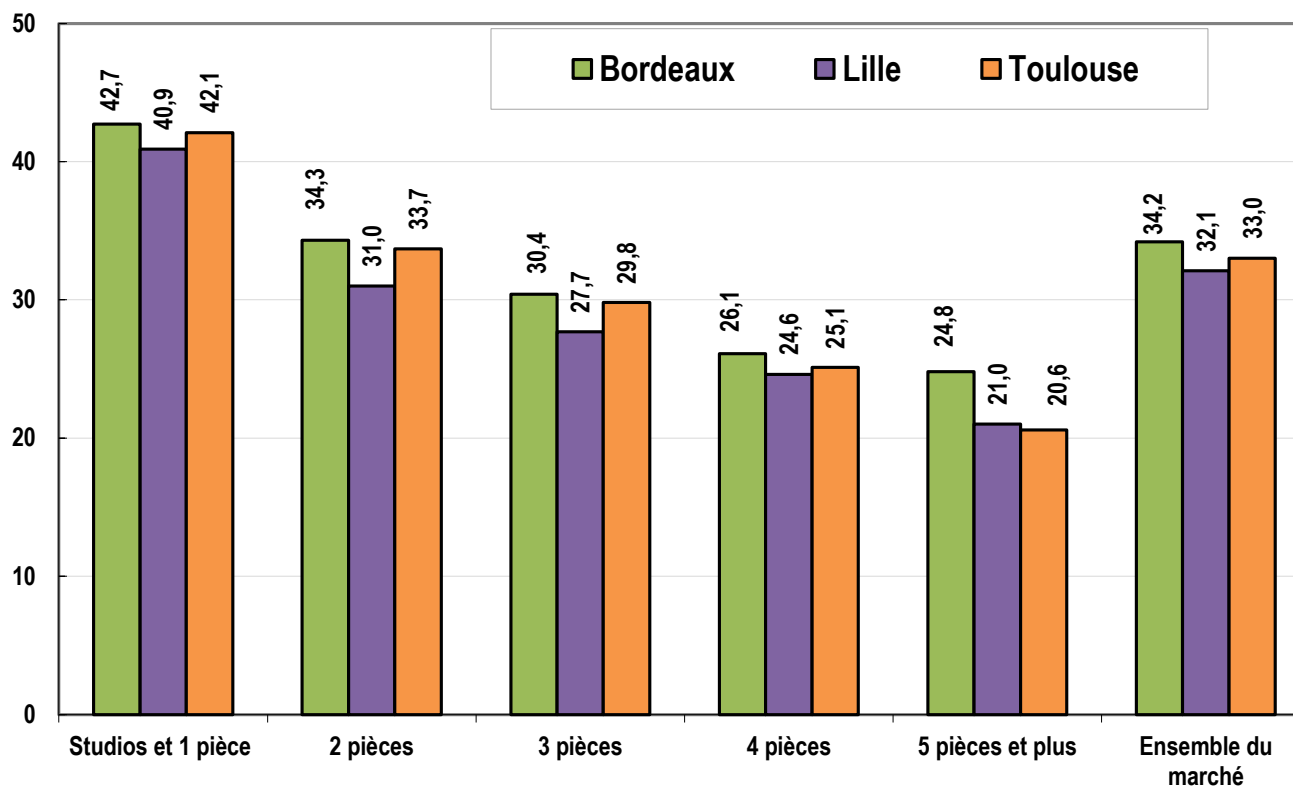
Pourquoi les déséquilibres de marché semblent-ils moins marqués dans d'autres grandes agglomérations en expansion ? Probablement parce que les capacités d'accueil du parc locatif privé y sont (très) supérieures à celles qui se constatent sur Lille : *ceteris paribus*, de 13 % à Toulouse et même de 35 % à Bordeaux ... et pour des niveaux de loyer plus faibles. Ces villes ont favorisé l'augmentation de l'offre nouvelle depuis de nombreuses années et n'envisagent donc pas de recourir à un encadrement des loyers.

Ville	Taille de la population (en milliers)	Taille du marché locatif privé	Taille du marché		Variation du loyer en 2014 (en %)	Variation du loyer 2006-2014 (en %)	Coefficient de représentativité CLAMEUR
			locatif privé	Loyer de marché en 2014 (en €/m <sup>2</sup> )			
TOULOUSE	449	Plus de 30 000	71	12,0	0,9	1,3	25 à 30 %
BORDEAUX	243	20 à 25 000	85	12,9	2,6	1,6	35 à 40 %
LILLE	234	De l'ordre de 15 000	63	13,5	2,4	2,6	De l'ordre de 50 %

## Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux

C'est en effet du côté de la taille des parcs locatifs privés que l'origine des différences entre les situations des marchés doit être recherchée, les taux de mobilité étant comparables, quel que soit le type de logement considéré.

La mobilité résidentielle dans le parc locatif privé (en %)

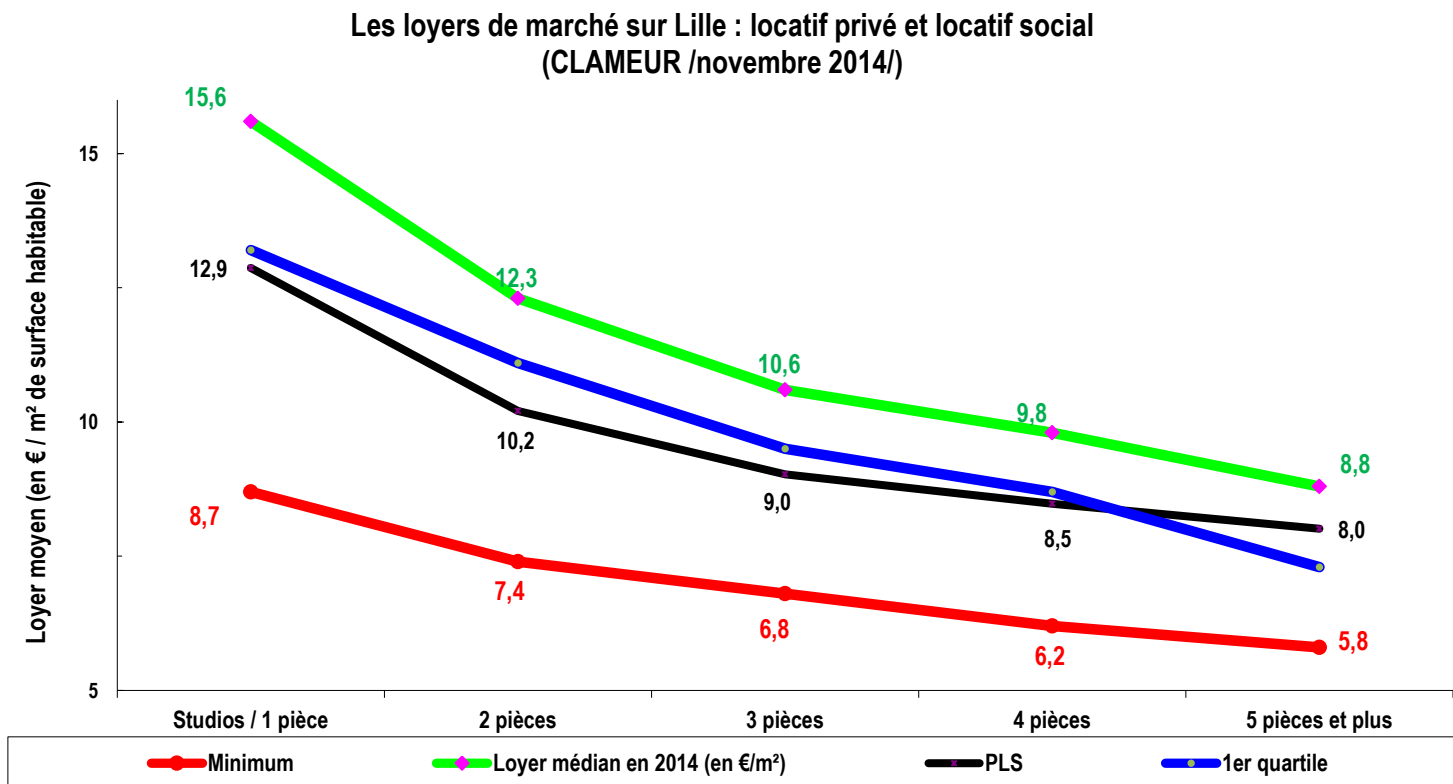




## Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux

On pourra en outre remarquer que le marché locatif privé lillois est largement ouvert aux populations modestes. D'ailleurs,  $\frac{1}{4}$  de l'offre locative privée nouvelle est présentée chaque année sur le marché à des niveaux de loyer inférieurs ou égaux à ceux des PLS.

Rappel : l'offre nouvelle = 30 000 logements locatifs privés sur LMCU pour 12 250 logements locatifs sociaux. L'offre locatif privée sous plafond PLS représente donc chaque année 60 % de l'offre locative sociale totale.



Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux



**APAGL - BELVIA IMMOBILIER - BILLON IMMOBILIER - BOUYGUES IMMOBILIER - CENTURY 21  
CM-CIC GESTION IMMOBILIERE - CREDIT FONCIER IMMOBILIER - DAUCHEZ - FFB  
FNAIM DU GRAND PARIS - FONCIA - FONCIERE LOGEMENT - FPI - GECINA - GROUPAMA IMMOBILIER  
H&D (SIRES) - ICADE - ICF HABITAT - IMMO DE FRANCE - LOISELET & DAIGREMONT - MAIF  
NEXITY - ORALIA - PACT - PLURIENCE - SELOGER.COM - SERGIC - SOGEPROM  
SQUARE HABITAT (CREDIT AGRICOLE) - GROUPE SNI - SNPI - UNIS - UNPI**