

Les loyers dans le locatif privé

ÉDITO

Le parc locatif privé joue un rôle majeur dans le parcours résidentiel des ménages. Il constitue en effet une étape clés à plusieurs moments de la vie : logement étudiant, logement avant un premier achat, logement transitoire lors d'un déménagement dans une nouvelle région, etc. Il est donc essentiel de bien l'intégrer dans nos réflexions sur les politiques d'habitat. Seulement, pour prendre les bonnes décisions, il est essentiel d'avoir une connaissance fine du parc : nombre de logements, typologies, âges mais aussi niveaux des loyers. Ainsi, en 2015, le SM SCoT a souhaité lancer une étude sur les prix dans le locatif privé. Au-delà des données quantitatives recueillies, cette enquête a pour objectif de mieux cerner le rôle du parc privé au sein du parcours résidentiel et d'analyser l'adéquation entre les niveaux de loyers et les revenus des ménages. Nous vous proposons ainsi une nouvelle publication qui présente les caractéristiques de ce parc et une comparaison avec le parc locatif social, afin d'appréhender au mieux l'offre locative existante et les besoins du territoire.

Lionel Courdavault
Président du Syndicat Mixte du SCoT Grand Douaisis
Au nom des partenaires de l'observatoire de l'habitat

Méthodologie de l'étude

L'étude a été réalisée par l'ADIL (agence départementale d'information au logement) du Nord Pas de Calais en 2016. Elle répond à une méthodologie nationale développée par l'ANIL (Agence Nationale d'Information aux Logements). Cette méthodologie commune à plusieurs territoires en France permet une comparaison des résultats. Elle a permis de recueillir des informations d'une part chez les professionnels

(notaires et agences immobilières) et d'autre part en direct par téléphone auprès des propriétaires bailleurs.

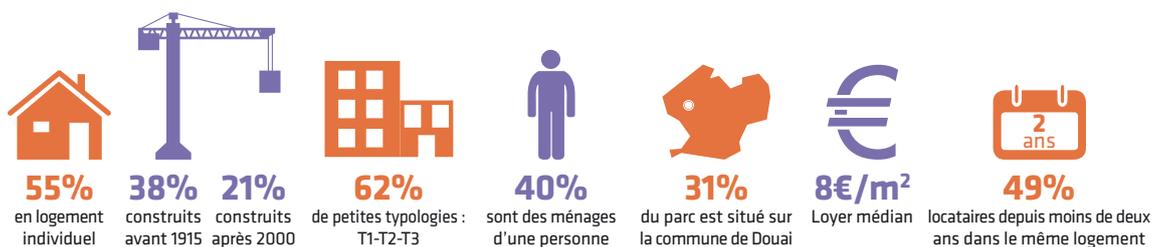
Sur le Grand Douaisis 1124 logements locatifs loués vides ont ainsi été enquêtés sur l'ensemble du territoire. Les résultats présentés sont à l'échelle du Grand Douaisis ou à l'échelle de trois sous-territoires : la ville de Douai, la CAD hors ville de Douai et la CCCO.

Les données recueillies visent la repré-

sentativité de tous les segments du parc en termes de caractéristiques du logement (nombre de pièce, type de logement, mode de gestion, etc.). Les résultats sont ainsi redressés et pondérés en fonction des caractéristiques et des volumes du parc réel (*données INSEE et FILOCOM*).

ZOOM SUR

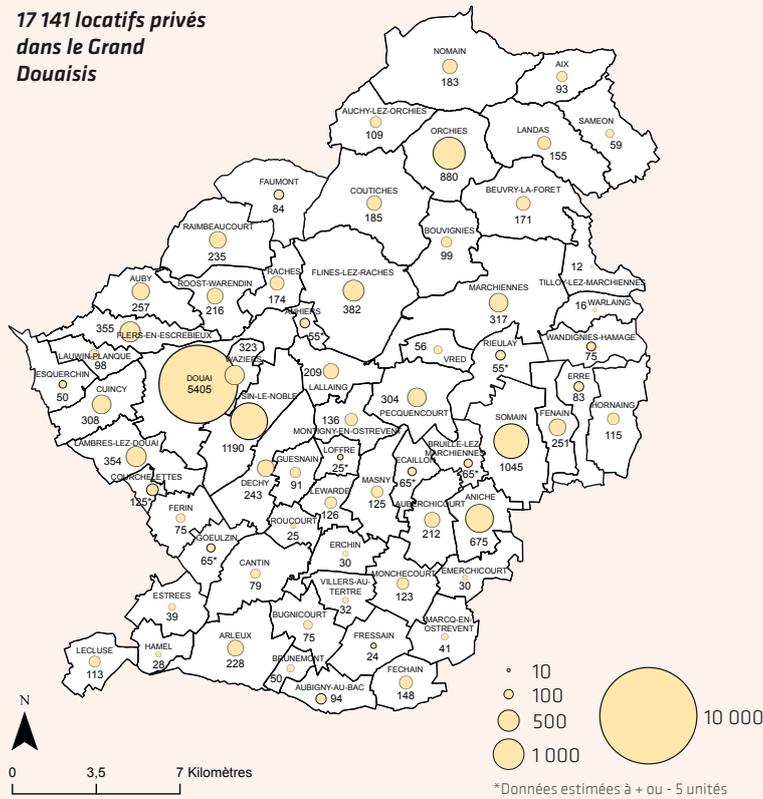
Le parc locatif privé du Douaisis



1. Les caractéristiques du parc locatif privé

NOMBRE DE LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS DANS LE GRAND DOUAISIS

17 141 locatifs privés dans le Grand Douaisis



Source : Filocom 2015. Réalisation : SM SCoT Grand Douaisis.

Le nombre de logements locatifs privés

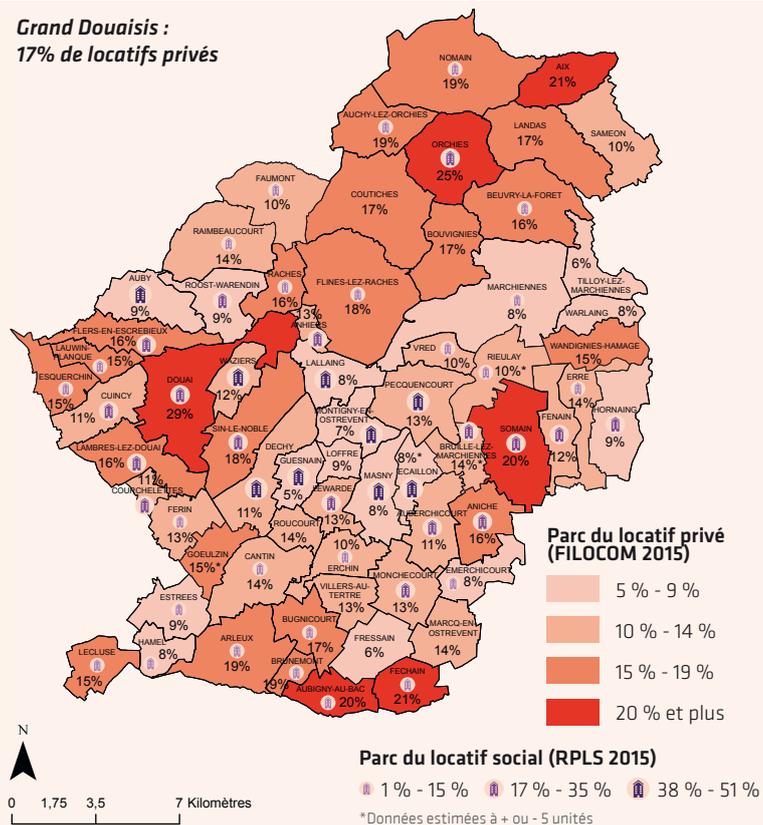
En 2015, le territoire du Grand Douaisis compte 17 141 logements locatifs privés, ce qui représente 15 % du parc de logements. La commune de Douai compte à elle seule plus de 5 400 logements en locatif privé. Elle représente ainsi plus d'un tiers du parc locatif privé du Grand Douaisis.

Les volumes les plus importants sont constatés sur les pôles urbains (Douai, Sin-le-Noble ou Orchies) et dans une moindre mesure sur les pôles intermédiaires (Flines-lez-Râches ou Arleux par exemple). On constate également qu'une dizaine de communes possède un parc locatif privé très faible avec moins de 40 logements.

La part du parc locatif privé au sein du parc de logements, est importante sur des cœurs urbains comme Douai ou Orchies mais également sur des communes périurbaines. On note ainsi qu'à Aubigny-au-Bac et Aix le parc locatif privé représente respectivement 20 % et 21 % du parc de logements.

PART DU LOCATIF PRIVÉ ET SOCIAL DANS LES COMMUNES DU GRAND DOUAISIS EN 2015 (CARTE N°2)

Grand Douaisis : 17% de locatifs privés



Source : Filocom 2015 et RPLS 2015. Réalisation : SM SCoT Grand Douaisis.

La carte n°2 montre également que certaines communes comme Warlaing ou Fressain sont très peu dotées en logements locatifs. En effet ces communes n'ont pas de logements locatifs sociaux et leur parc locatif privé est très faible (< 10 % du parc). Pour ces communes, il est donc compliqué d'offrir un parcours résidentiel complet au sein de leur territoire.



Les caractéristiques du parc locatif privé

La typologie et taille des logements du parc locatif privé

Les logements locatifs privés sur le SCoT du Grand Douaisis sont répartis de façon assez équilibrée entre le logement individuel (55 % du parc) et le logement collectif (45 % du parc). C'est un parc qui compte ainsi plus de logements collectifs que le parc social (31 %) et que le parc en accession (4 %).

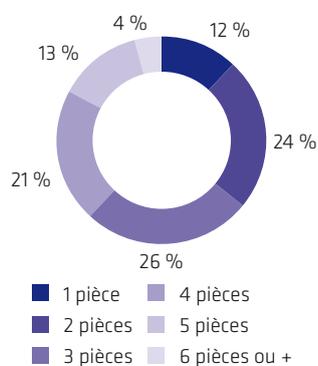
On constate que c'est un parc qui présente essentiellement des typologies moyennes avec près des trois quart du parc en T2, T3 et T4. Cependant, la part des petites typologies est plus représentée en locatif privé que dans le parc global de logements qui ne compte que 4 % de T1. La part

en locatif social pour les petites typologies est également très faible (2 %). Les petits ménages (ménages de 1 à 2 personnes) représentent pourtant les deux tiers des locataires sur le territoire du SCoT Grand Douaisis. La sous-représentation des petits logements en locatif social pose la question de la sous occupation des logements et des charges supportées par ces ménages. Cela peut également provoquer une tension sur les petits logements en locatif privé avec un report de certaines populations venant du locatif social.

On note cependant que les petites typologies du locatif privé ne sont pas également réparties sur l'ensemble du territoire. En effet, les petites typologies (1 et 2 pièces) sont surtout

présentes sur la ville de Douai (70 % des T1 et 49 % des T2).

TAILLE DES LOGEMENTS DANS LE LOCATIF PRIVÉ DANS LE SCOT DU GRAND DOUAISIS



Source : Filocom 2015

L'âge du parc locatif privé

Le parc locatif privé présente deux périodes de constructions principales. La première période date d'avant 1915, ce qui signifie qu'une grande partie du parc privé locatif est très ancien. Ce constat interroge sur l'état et la vétusté potentielle de ce parc. La seconde période de construction la plus importante s'est ouverte avec les années 2000.

Cependant la proportion des parcs anciens et récents n'est pas homogène sur tous les secteurs du Douaisis. En effet, on observe que Cœur d'Ostrevant a un parc plus ancien, avec plus de la moitié des logements locatifs privés qui date d'avant 1948.

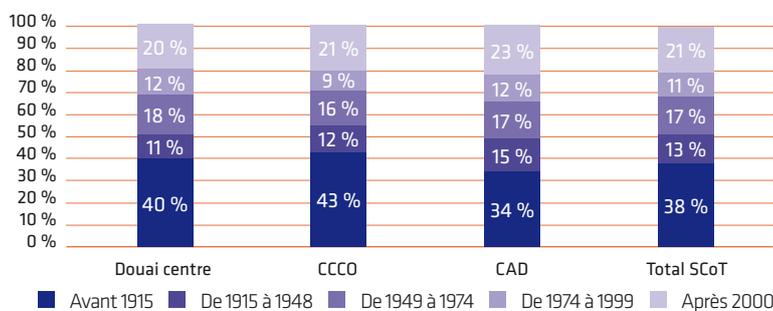
Sur l'ensemble du territoire du SCoT, on observe une sous-représentation dans le parc locatif privé des constructions entre 1975 et 1999. Ce constat se

vérifie également à l'échelle départementale et régionale.

La reprise des constructions à partir de 2000 appelle plusieurs explications possibles : d'une part, la relance de la construction par la défiscalisation avec les dispositifs De Robien, Scellier et plus récemment Pinel ;

d'autre part, des difficultés à accéder à la propriété avec l'augmentation des prix du foncier qui ont conduit au report sur le locatif ; enfin, une hausse des besoins en locatif entretenue par un report de populations de la métropole lilloise n'arrivant plus à se loger sur leur secteur.

PÉRIODES DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS PAR SECTEUR



Source : Filocom 2015

L'ancienneté d'occupation

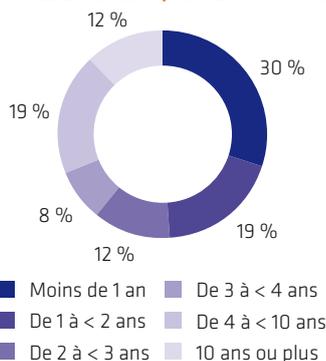
Le turnover dans le locatif privé est assez important : on constate ainsi qu'un locataire sur deux est dans son logement depuis moins de deux ans. Ce constat se voit également à l'échelle départementale avec 53 % des locataires du privé qui habitent depuis moins de deux ans dans leur logement.

On note également que les populations du locatif privé, sont plus jeunes que dans le locatif social. Ainsi 7 % des ménages vivant dans le parc locatif privé ont moins de 25 ans contre 2 % dans le parc locatif social. Le parc locatif privé accueille également moins de personnes

de plus de 60 ans. Il représente 13% des locataires du parc privé contre 38 % des locataires du parc social.

Le locatif est une des étapes du parcours résidentiel. En effet, on se tourne généralement vers ce parc à plusieurs périodes de notre parcours résidentiel : les jeunes avec leur premier logement, les ménages qui n'ont pas encore accédé à la propriété, les personnes en mutations professionnelles, au moment de rupture familiale (divorce, etc.). Le locatif ne constitue donc généralement qu'une étape du parcours résidentiel, mais correspond à une demande sur l'ensemble du territoire.

PART DU MÊME LOCATAIRE DANS LE LOGEMENT (PARC LOCATIF PRIVÉ)



Source : Filocom 2015

2. Les prix dans le locatif privé

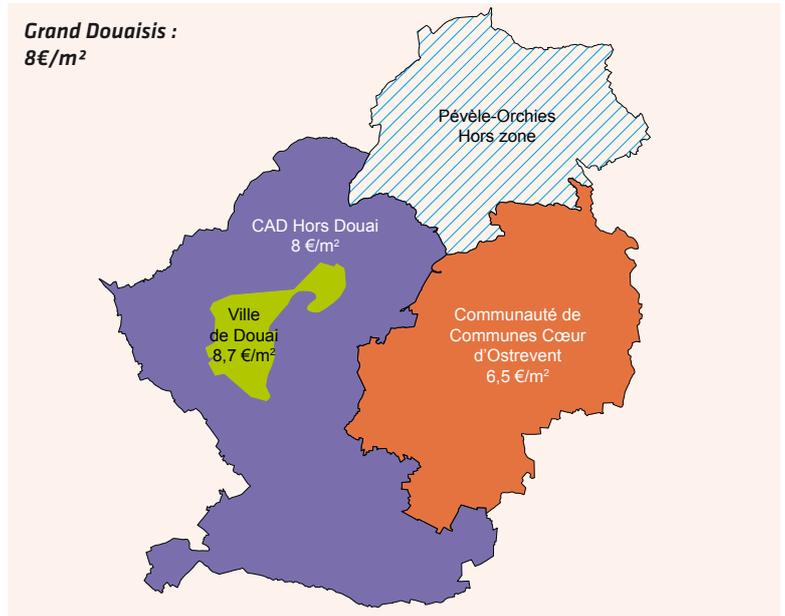
Loyers médians en fonction du secteur

Le loyer médian est de 8 €/m² sur le Grand Douaisis. Cependant au-delà de cette médiane, on constate une forte disparité entre les territoires avec plus de 2 € d'écart par m² entre la ville centre et le territoire de Cœur d'Ostrevent.

Cette différence trouve plusieurs explications, car la CCCO a un parc :

- plus individuel avec plus des deux tiers en maisons contre 50 % sur la CAD,
- plus ancien avec 43 % des logements locatifs privés qui datent d'avant 1946 contre 37 % sur l'arrondissement de Douai,
- avec des typologies plus grandes puisque près de la moitié du parc est en T5 et + contre 35 à 40 % du parc locatif privé pour les autres secteurs du territoire.

PRIX AU M² MÉDIAN DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ PAR SECTEUR



Source : étude ADIL sur l'observation des loyers en 2016. Réalisation : Adil du Nord

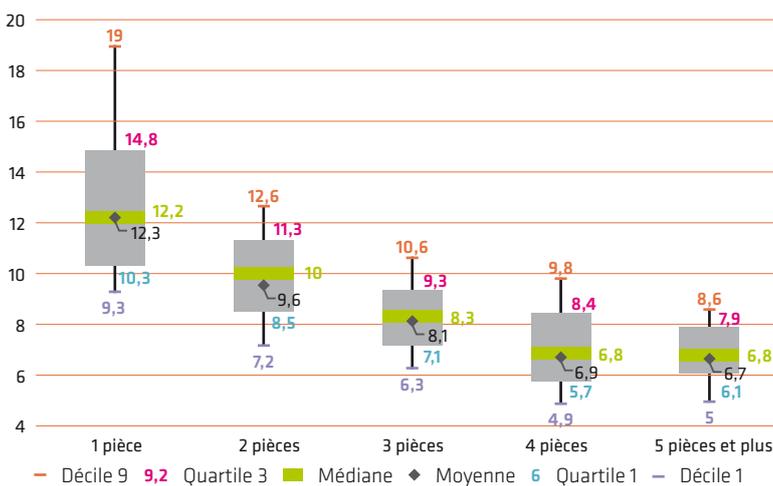
Les loyers dans le locatif privé en fonction des caractéristiques du logement

Sur le territoire du Grand Douaisis, plus un logement est petit, plus celui-ci coûte cher au m². C'est aussi sur les petites typologies que les écarts de prix sont les plus impor-

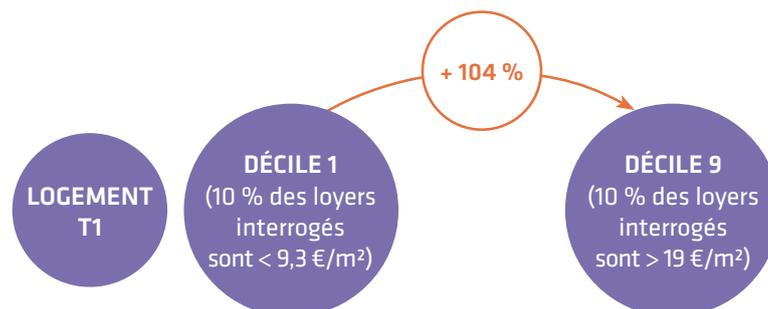
tants, ce qui renforce leur surcoût. De plus, on constate que les appartements ont des loyers plus chers au m² que les maisons. Cette différence peut notamment s'expliquer

par la composition du parc (typologie plus petite). Par conséquent, se pose la question de l'accessibilité du collectif et des petites typologies à tous les ménages.

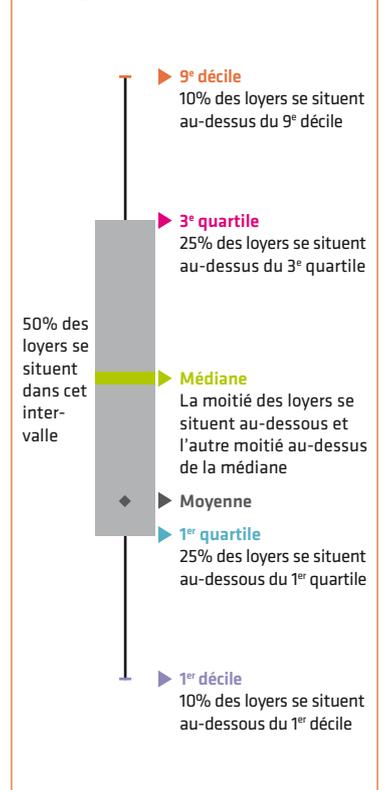
DISPERSION DES LOYERS AU M² EN FONCTION DU NOMBRE DE PIÈCES



Source : Étude ADIL sur l'observation des loyers en 2016



PRÉCISIONS



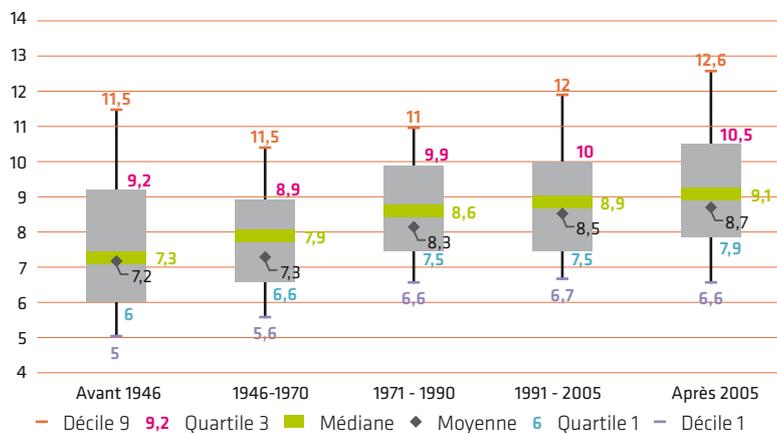
L'âge du parc locatif privé joue également un rôle dans le prix des loyers. En effet, l'enquête menée montre que plus le logement est ancien plus le prix au m² est faible. L'enquête révèle également que se sont sur les logements d'avant 1946 que les écarts de prix au m² sont les plus importants. Ainsi sur le parc ancien on peut distinguer deux catégories de logements : d'une part des logements de standing par exemple des immeubles type "art déco" sur le centre de Douai, qui ont été réhabilités et qui affichent sans doute les loyers les plus élevés. D'autre part le parc ancien est aussi constitué de logements non réhabilités, vétustes voir insalubres, avec les loyers les plus faibles.

Ces logements vétustes sont généralement très énergivores. Le loyer au m² étant assez faible, on suppose qu'ils sont occupés par des ménages

avec de faibles ressources. Or il est important de rappeler que 50 % du parc locatif privé du SCoT de Douai date d'avant 1948, le volume de ces logements est donc potentiellement

conséquent sur le territoire. Il y a donc un enjeu important à pouvoir identifier ces logements anciens plus vétustes et qui abritent potentiellement des ménages en difficulté.

DISPERSION DES LOYERS AU M² EN FONCTION DE L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION



Source : étude ADIL sur l'observation des loyers en 2016



ZOOM SUR

Les loyers locatifs privés dans la ville de Douai

Sur la ville de Douai les prix au m² sont plus élevés : 8,7 € en moyenne sur le territoire. Au-delà du fait que Douai soit la ville centre, et qu'elle soit donc plus chère que le reste du territoire, la typologie des logements de la commune explique également cette situation.

En effet la commune de Douai compte plus de petites typologies dans son parc locatif privé, avec 23 % de T1 et 33 % de T2 contre respectivement 5 % et 20 % sur le reste du territoire du SCoT. La part

des logements collectifs sur Douai est également sur-représentée avec 80 % des logements locatifs privés (26 % sur le reste du territoire). Or, les petites typologies et le collectif coûtent en moyenne plus cher au m² sur le territoire du Douaisis.



23%
de T1



80%
de collectifs

PRIX AU M² MÉDIAN DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ PAR SECTEUR

DOUAI



7,5 €/m²
80 m²



9,1 €/m²
55 m²

CAD HORS DOUAI



7,7 €/m²
83 m²



8,3 €/m²
65 m²

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CŒUR D'OSTREVENT



6,1 €/m²
82 m²



7,8 €/m²
66 m²

Source : étude ADIL sur l'observation des loyers en 2016



Comparatif avec d'autres territoires*

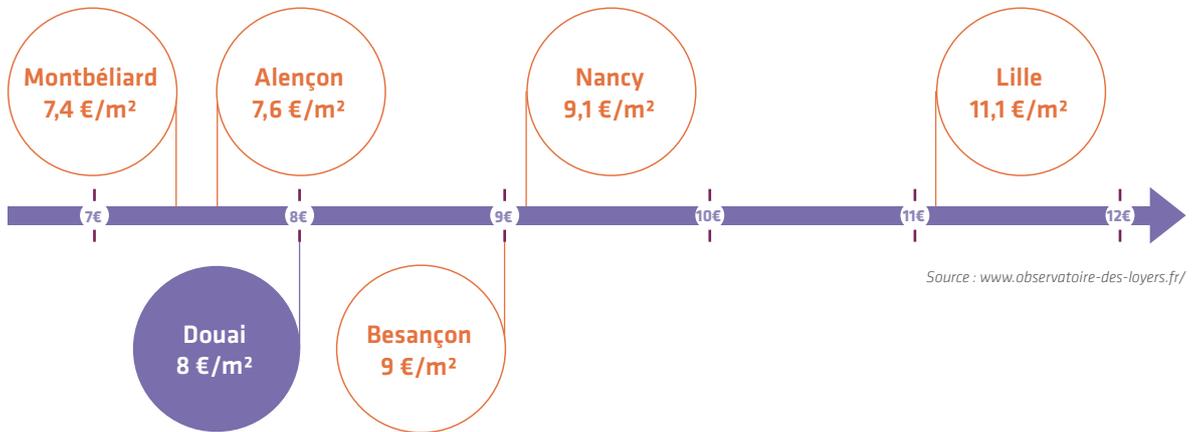
Avec 8 € du m², le Grand Douaisis affiche un loyer médian proche des autres villes moyennes enquêtées en 2016. On constate également que le territoire du Douaisis est dans la

moyenne des loyers observés par époque de construction. Ainsi pour les loyers des logements construits entre 1991 et 2005 le Douaisis a un loyer médian de 8,9 €/m² contre 8,8 €/m²

pour l'agglomération de Arles et 9,2 €/m² pour l'agglomération de Brest.

*Territoires qui disposent d'un observatoire des loyers en 2016

LOYER MÉDIAN AU M² DANS LE LOCATIF PRIVÉ SUR DES TERRITOIRES COUVERTS PAR UN OBSERVATOIRE DES LOYERS EN 2016



3. Comparaison au sein du parc locatif

LOYER MÉDIAN DANS LE LOCATIF PRIVÉ À L'ÉCHELLE DU GRAND DOUAISIS

T1	T2	T3	T4	T5	Ensemble
12,3 €/m ² 355 €	9,6 €/m ² 452 €	8,1 €/m ² 533 €	6,9 €/m ² 606 €	6,7 €/m ² 674 €	8 €/m ² 558 €

Source : Étude ADIL

ÉLÉMENTS DE COMPARAISON DANS LE LOCATIF SOCIAL SUR LA CAD ET CCCO ISSUS DES PLH

	T2	T3	T4	T5	Ensemble
CAD (prix maximum)	Information non disponible	384 €	447 €	510 €	403 €
CCCO (prix moyen pour 50 % des logements)	316 €	388 €	433 €	518 €	Information non disponible

Source : PLH CAD, PLH CCCO

ESTIMATION DE L'ÉCART DE PRIX ENTRE LE LOCATIF PRIVÉ ET SOCIAL

T2	T3	T4	T5	Ensemble
+44 %	+38 %	+38 %	+31 %	+38 %

Source : Étude ADIL, PLH CAD, PLH CCCO

Les loyers dans le locatif privé sont en moyenne 38 % plus chers que dans le locatif social sur le Grand Douaisis.

Ces éléments de comparaisons posent la question de l'accueil de l'ensemble des ménages dans de bonnes conditions au sein du parc locatif privé. C'est le cas notamment pour les

ménages aux plus faibles ressources qui doivent pouvoir trouver un logement de qualité et abordable.

Ces éléments, montrent également que la différence de prix est d'autant plus marquée pour les petites typologies avec une différence de 44 % pour les T2. Or ce sont les plus petits

ménages (1 à 2 personnes) qui constituent la grande majorité des locataires (que ce soit dans le privé ou le social). La sous-représentation des petites typologies (T1 et T2) dans le parc social pose donc question.

Les revenus des ménages du territoire et les plafonds HLM

Pour mieux appréhender les besoins en logements, et l'adéquation entre les moyens des ménages et le type de logements proposés sur le territoire, un zoom spécifique est développé pour connaître les niveaux de revenus des ménages et la demande locative sociale.

Au sein du SCoT Grand Douaisis, 80 % des ménages ont des revenus qui leur permettent d'accéder à un logement social. On constate notamment que 34 % des ménages du territoire ont des revenus qui leur permettent d'ac-

céder à un logement social de type PLAI. Ce plafond est défini chaque année au niveau national en fonction de la composition des ménages.

23 % des ménages aux revenus inférieurs aux plafonds PLAI vivent aujourd'hui dans le locatif privé.

La présence de 23 % des ménages avec les plus bas revenus dans le parc locatif privé pose question. En effet, c'est un parc qui est en moyenne 38 % plus cher que le parc social et qui présente des risques potentiels de vétusté selon les communes. La

présence de la population, aux plus bas revenus dans ce parc pose la question de la fragilité de ces ménages.

Sur certains secteurs le parc locatif privé répond à une demande des ménages aux plus faibles revenus, qui sont d'autant plus vulnérables à la précarité énergétique. Or, c'est un parc qui demande une vigilance particulière car il est assez ancien (50 % date d'avant 1950), et est donc plus exposé aux risques de vétusté, voire d'indignité.

La demande locative sociale

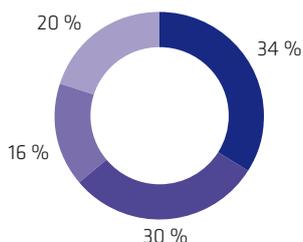
La demande locative sociale sur le territoire du SCoT Grand Douaisis n'est pas très tendue, avec près de la moitié des demandes qui ont obtenues une attribution en 2016. Cependant plusieurs communes péri-urbaines du territoire ont une tension locative assez élevée. Ces communes reçoivent peu de demandes (généralement moins de 20 demandes par an) mais ce

nombre est constant chaque année, et le volume actuel de logements sociaux sur ces communes ne permet pas d'y répondre. On constate également que sur toutes les communes du territoire il existe des personnes en demande de locatif social. La question du développement de ce parc en fonction de la demande sur chaque commune est donc à poser.

DÉFINITIONS

- **Indigne** : terme générique pour parler d'un habitat indécent, vétuste, ou insalubre
- **Indécent** : logement qui ne correspond pas à des caractéristiques minimales de confort et d'équipements (décret du 30 janvier 2002)
- **Insalubrité** : logement qui présente un danger sanitaire imminent pour ses occupants (L.1331-26 CSP)

LES REVENUS DES MÉNAGES DU SCOT GRAND DOUAISIS EN FONCTION DES PLAFONDS HLM EN 2015

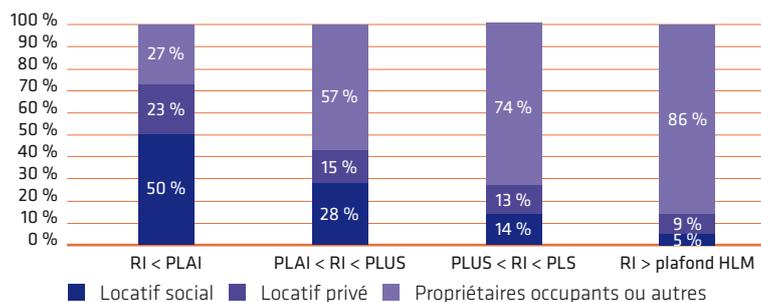


- RI* < PLAI
- PLAI < RI < PLUS
- PLUS < RI < PLS
- RI > plafond HLM

*RI : revenu imposable

Source : Filocom 2015

PART DES MÉNAGES PAR PLAFONDS DE RESSOURCES EN FONCTION DE LEUR STATUT D'OCCUPATION EN 2015



Source : Filocom 2015

ZOOM SUR

Plafonds de ressources pour les logements PLAI (2017)



RI < 11 067 €



soit moins de 922 € par mois

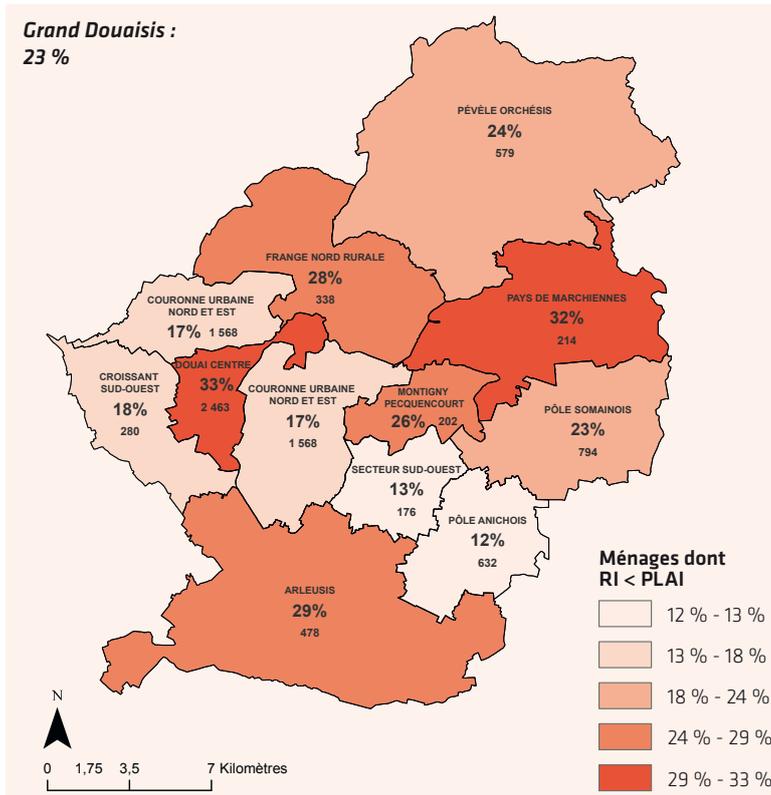


RI < 21 575 €



soit moins de 1 800 € par mois

PART DES MÉNAGES DONT LES REVENUS IMPOSABLES SONT INFÉRIEURS AUX PLAFONDS HLM PLAI ET QUI VIVENT DANS LE LOCATIF PRIVÉ



Source : Filocom 2015. Réalisation : SM SCoT Grand Douaisis.

Sur certains espaces du territoire, c'est près d'un tiers des ménages qui pourraient accéder aux logements sociaux de type PLAI qui vivent dans le locatif privé. Ce constat est fait sur la ville centre mais surtout sur des territoires plus périurbains : l'Arleusis avec 478 ménages concernés, le pays de Marchiennes avec 214 ménages et pour le secteur frange Nord rurale 338 ménages concernés.

La présence de ces ménages dans le locatif privé, sur des secteurs mal dotés en logements sociaux interroge : Y sont-ils par choix ? Se sont-ils reportés sur le locatif privé par manque de logements sociaux sur leurs secteurs ?

La question d'un logement accessible à tous sur l'ensemble du territoire est ainsi posée. Comment permettre aux ménages aux plus faibles revenus de se loger dans de bonnes conditions sur chaque secteur du territoire ?

Pour aller plus loin

Comment développer un logement abordable et de qualité sur l'ensemble du territoire ? Cette question sera au cœur de la révision du SCoT actuellement en cours.

Plusieurs pistes et sujets ont déjà été soulevés :

- La réhabilitation du parc privé ancien, priorité déjà inscrite dans les deux PLH du territoire. Au-delà du développement des aides de l'ANAH, c'est l'accompagnement des propriétaires bailleurs qui doit être développé et renforcé, pour les encourager à investir dans leur patrimoine. Ces réhabilitations doivent permettre d'offrir des logements de qualité aux habitants du territoire, et de répondre à la problématique des logements dégradés, voire indignes, pointés par de nombreux élus.
- La production de logements abordables, accessibles pour les ménages aux revenus les plus modestes. Le développement des logements privés conventionnés avec l'ANAH est une réponse à cet enjeu. Il permet de développer de manière diffuse des logements à loyer plafonné sur le territoire. La question du développement du logement social est également posée : Où faut-il en développer ? Et grâce à quels nouveaux outils ?



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU DOUAISIS



Syndicat Mixte du SCoT Grand Douaisis
36, rue Pilâtre de Rozier 59500 Douai
Tél : 03 27 98 21 00 Fax : 03 27 88 19 52
www.scot-douaisis.org

Directeur de la publication : Lionel Courdavault, Président du Syndicat Mixte du SCoT Grand Douaisis • **Contact :** Héloïse Bisserier • **Crédit photos :** SM SCoT Grand

Douaisis • **Conception réalisation :** Empreinte communication • **Impression :** Nord Imprim. Imprimé sur du papier issu de forêts durablement gérées.