

# Mesure du service rendu par le logement social dans la Métropole Européenne de Lille



Crédit photo : © Joël Balcaen / Cerema

Novembre 2019

# Mesure du service rendu par le logement social dans la Métropole Européenne de Lille

## Diffusion du document :

- Confidentiel (diffusion réservée au Cerema)
- Diffusion restreinte au ministère
- Diffusion libre

## Historique des versions du document

Version	Date	Commentaire – Préciser s'il s'agit d'un document définitif ou provisoire
1	30/10/19	Document soumis à relecture qualité interne
2	21/11/19	Document définitif



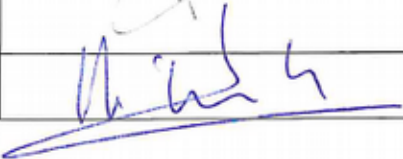
## Affaire suivie par

<b>Olivier DUPRÉ</b> – DATHa – DUHL
Tél : 03.20.49.62.86
Courriel : olivier.dupre@cerema.fr

## Références contractuelles

n° d'affaire : C17NR0276

Coordonnées du commanditaire : Métropole Européenne de Lille, Direction Habitat, 1 rue du Ballon, CS 50749, 59034 Lille Cedex

Rapport	Nom(s)- Prénom(s) - Organisme	Visa
Établi par	Dupré Olivier – Cerema	
Avec la participation de	Dussart Olivier – Cerema Bédu Pascale – Cerema Zheng Simin – Cerema (stagiaire) Guillaume Jérôme – Cerema	
Contrôlé par	Guerrini Sylvain – Cerema	
Validé par	Coulon Hervé – Cerema	

## Résumé de l'étude :

Dans le cadre notamment de l'élaboration de son troisième PLH et de son projet de s'engager dans le dispositif d'encadrement des loyers prévu par la loi ELAN, la Métropole Européenne de Lille a noué un partenariat avec le Cerema visant à évaluer le service rendu par le logement social. Plus précisément, le présent rapport vise, à partir d'une modélisation économétrique, à mesurer l'écart entre le loyer réel de chaque logement social et le loyer théorique qui serait le sien s'il était privé. La méthode s'appuie principalement sur les données 2013 et 2014 de l'observatoire local des loyers et sur la base de données RPLS 2017 géolocalisée. Les résultats mettent en évidence que les occupants du parc social de la Métropole Européenne de Lille bénéficient en moyenne d'un loyer inférieur de 37 % relativement à la valeur estimée d'un logement identique du parc privé. Cet avantage très significatif est comparable à celui observé à l'échelle nationale par diverses études menées à partir de l'Enquête Nationale Logement. On retrouve un écart plus important pour les PLAI que pour les PLUS, et bien sûr que pour les PLS. L'écart est proportionnellement (en %) moins important pour les logements individuels que pour les collectifs et pour les grands logements que pour les petits. L'écart a tendance à être plus élevé dans les quartiers les plus valorisés de la métropole, là où les loyers du parc privé sont les plus élevés. L'écart maximal est observé pour les logements sociaux construits depuis 2005, ce qui peut s'expliquer par l'effet conjoint des servitudes de mixité sociale et de la VEFA HLM, dispositifs qui ont permis une production croissante de logements sociaux dans des quartiers prisés. Plusieurs limites doivent toutefois conduire à nuancer l'interprétation, qui pourraient être levées dans le cadre d'une future démarche qui reposerait notamment sur des données plus récentes et plus nombreuses.

**Mots clefs :** loyer, logement social, modélisation, métropole Européenne de Lille, économétrie, HLM

# SOMMAIRE

<b>Introduction.....</b>	<b>5</b>
Une question au cœur d'enjeux nationaux et locaux très actuels.....	5
Les conditions d'une expérimentation d'évaluation locale sont réunies dans la métropole lilloise.....	5
<b>Élaboration du modèle d'évaluation des loyers théoriques privés.....</b>	<b>7</b>
La modélisation des loyers : quelques explications générales.....	7
Le modèle retenu.....	10
<b>Résultats.....</b>	<b>13</b>
Un service rendu médian de 39 % mais marqué par une forte dispersion.....	13
Des résultats comparables à ceux obtenus dans le cadre d'évaluations nationales...	14
Sur le segment des PLUS, un service social plus faible pour l'individuel, et d'autant plus faible que la taille du logement est importante.....	19
Un service rendu maximal pour les logements construits après 2005 (financement PLUS).....	21
<b>Conclusion.....</b>	<b>26</b>
<b>Bibliographie.....</b>	<b>27</b>

# Introduction

## Une question au cœur d'enjeux nationaux et locaux très actuels

### Des controverses sur le mode de fixation des loyers du parc social

Des controverses existent sur les modalités de fixation des loyers du parc social, à partir du constat que les loyers des logements sociaux sont liés à leur mode de financement à l'origine plus qu'à la qualité et au service rendu [Coloos 2019]. Après la « modulation des loyers », rendue possible à titre expérimental par la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion de 2009, puis la « nouvelle politique de loyers », mise en place dans la loi Égalité et citoyenneté en 2017, l'article 88 de la loi ELAN autorise le gouvernement à prendre par voie d'ordonnances d'ici au mois de mai 2019 deux mesures relatives aux loyers du secteur HLM. La première consiste à permettre aux organismes HLM d'expérimenter une politique de fixation des loyers qui « prenne mieux en compte la capacité financière des ménages entrants dans le parc social ». La seconde vise à adapter le mode de calcul du supplément de loyer de solidarité (SLS) pour renforcer la prise en compte des capacités financières des locataires. Dans le même temps, Rennes Métropole a mis en œuvre une expérimentation de loyer unique dans le parc social [Le Doeuff 2019].

### Un développement attendu de la vente de logements sociaux

La loi ELAN fixe également des objectifs de vente de logements sociaux très supérieurs à ceux qui existaient jusqu'ici. L'évaluation du service rendu par le logement social du point de vue de l'écart de loyer avec le parc privé, selon la localisation et le type de bien, est ainsi susceptible d'alimenter la stratégie des collectivités et bailleurs en matière de vente de logements sociaux.

### Le PLH 3 de la Métropole Européenne de Lille est lancé

En 2019, la Métropole Européenne de Lille lance par ailleurs son troisième PLH avec des enjeux forts sur la programmation de logements sociaux. Dans ce cadre, la MEL souhaite disposer d'éléments d'éclairage sur les différences, selon les territoires et les segments de parc, dans le service rendu par les logements sociaux en termes d'écart de loyer avec le parc privé.

### La MEL souhaite s'engager dans le dispositif expérimental d'encadrement des loyers prévu par la loi ELAN

En parallèle, la MEL souhaite s'engager au plus vite dans le dispositif expérimental d'encadrement du niveau des loyers offert par la loi ELAN<sup>1</sup>. Or, cette expérimentation suppose de définir des périmètres sur lesquels l'encadrement aurait vocation à s'appliquer. Ces périmètres doivent répondre à plusieurs conditions définies par la loi, parmi lesquels le constat d'un « écart important entre le niveau moyen de loyer constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social ». La MEL doit donc évaluer cet écart pour définir de manière argumentée les zones où elle souhaite appliquer un encadrement des loyers du parc privé.

## Les conditions d'une expérimentation d'évaluation locale sont réunies dans la métropole lilloise

À notre connaissance, les seules démarches d'évaluation du service rendu par le logement social en France ont été réalisées à partir à l'échelle nationale [Trevien 2014, SOES 2012, Laferrère 2011, Le Blanc et al. 1999]. Les résultats de ces travaux (auxquels nos propres résultats seront confrontés en conclusion) ne peuvent être déclinés finement à l'échelle locale dans la mesure où ils sont obtenus à partir de l'Enquête Nationale Logement, cette dernière ne permettant qu'une déclinaison par type de territoire ou en distinguant l'Île-de-France du reste du pays.

---

1 La ville de Lille avait été une des deux seules communes avec Paris à essayer de mettre en œuvre l'encadrement des loyers qui était prévu par la loi ALUR, mais cette tentative avait échoué pour des raisons juridiques.

Or, dans la Métropole Européenne de Lille, des données rendent possible une tentative d'évaluation locale du service rendu par le logement social.

– Il s'agit d'une part des données issues de l'observatoire local des loyers porté par l'ADIL dans le cadre d'une démarche partenariale associant l'État, les communes, les administrateurs de biens, les notaires, les acteurs de la promotion immobilière, les associations de locataires et de propriétaires, l'ADULM (Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole), le Cerema, la CAF (Caisse d'allocations familiales), ainsi que les opérateurs de l'amélioration de l'habitat. Hélas, seules les données 2013 et 2014 de cet observatoire ont pu être utilisées dans le cadre de notre étude, les données plus récentes faisant l'objet de conditions de diffusion différentes.

– D'autre part, le millésime 2017 du répertoire du parc locatif social (RPLS) a fait l'objet d'un travail de géolocalisation.

Ce travail s'appuie donc principalement sur ces deux sources locales.

## Les objectifs d'une démarche innovante et partenariale

Sur la base d'une part des bases de données disponibles sur le territoire de la MEL et d'autre part de l'expertise du Cerema en matière de connaissance des loyers et de modélisation<sup>2</sup>, la MEL et le Cerema se sont engagés dans une démarche exploratoire avec les objectifs suivants :

– à partir de variables communes aux données relatives au parc privé (observatoire local des loyers<sup>3</sup>) et au parc social (RPLS), réaliser un modèle « prédictif » des loyers privés permettant d'évaluer le loyer de marché théorique d'un logement fictif.

– sous réserve d'aboutir à un modèle satisfaisant (c'est-à-dire respectant les critères de qualité usuels des modèles), appliquer ce modèle aux logements sociaux de la MEL.

– mesurer l'écart pour chaque logement social de la MEL entre le loyer réel social et le loyer théorique de celui-ci « s'il était privé ».

– décrire le service économique du logement social ainsi obtenu par segment de parc et par quartier de la MEL.

---

2 Dans le cadre d'une mission d'assistance à la mise en œuvre de l'observatoire local de loyers de la MEL qui lui a été confiée par la DGALN, le Cerema avait déjà réalisé des modélisations des loyers en 2017 [Cerema, 2017].

3 Plus d'informations sur <https://www.observatoires-des-loyers.org/2/accueil.htm>

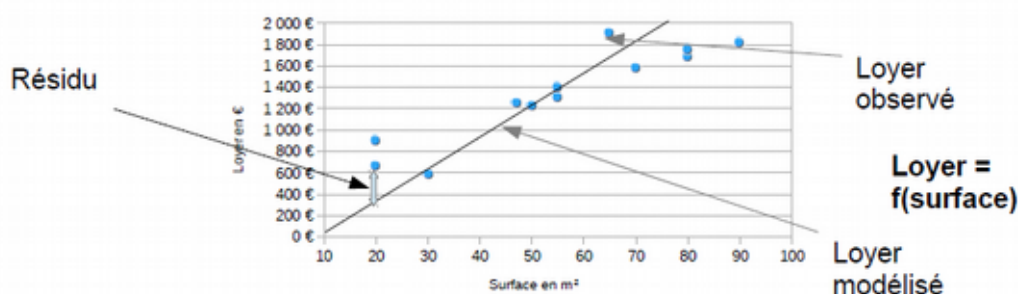
# Élaboration du modèle d'évaluation des loyers théoriques privés

## La modélisation des loyers : quelques explications générales

### Principe de la méthode

À partir d'un échantillon de logements pour lesquels un certain nombre de caractéristiques (dont le loyer) sont connues, la modélisation consiste, à déterminer une fonction dont la courbe linéaire va passer au plus près des observations (méthode des moindres carrés ordinaires). L'objectif est de réduire au maximum les résidus (distance entre la courbe et les observations). Le calcul de cette courbe est appelé « régression linéaire ». À partir d'un échantillon de logements (caractéristiques et loyers), un modèle est construit permettant des prédictions correctes sur de nouveaux cas.

Un exemple simple : le loyer d'appartements expliqué par la surface (loyer=surface\*x) : Modèle à deux dimensions.



### Un très grand nombre de facteurs à intégrer

Avec un modèle aussi simple que celui vu précédemment (une valeur expliquée le loyer, une valeur explicative la surface), le modèle risque d'être insatisfaisant. En fait, la modélisation va considérer que chaque logement comme un ensemble de caractéristiques distinctives (année de construction, surface...) potentiellement très nombreuses. Deux types de variables vont être utilisées, susceptibles d'influer sur le montant des loyers :

- des éléments endogènes (surface du terrain, confort, qualité du bâti...),
- des facteurs exogènes (positifs comme la proximité d'un espace vert ou négatifs comme les nuisances sonores), aussi appelés « hédoniques »,

Pour chaque variable explicative ajoutée, le nuage de points représentant les observations aura une dimension supplémentaire. Le principe demeure néanmoins inchangé : obtenir une fonction continue qui limite au maximum les résidus.

### Transformer la variable expliquée, par exemple pour passer d'un modèle additif à un modèle explicatif

Dans les exemples précédents, nous avons présenté des formules additives telles que :

$$\text{Loyers} = a \cdot \text{taille} + b \cdot \text{période de construction} + c \cdot \text{présence d'un balcon}$$

Dans un tel modèle, la présence d'un balcon va augmenter le loyer des appartements d'une même valeur (peu importe que les appartements soient grands ou petits, situés dans des secteurs valorisés ou non).

Il peut être intéressant de modifier la variable expliquée le prix pour passer à un modèle multiplicatif. La présence d'un balcon va de ce fait se traduire par une multiplication du loyer par une constante. Dans ce cas la présence d'un balcon n'augmentera pas la valeur du bien d'un même montant mais d'un même pourcentage du bien.

En transformant la variable « loyer » en son logarithme, on obtient :

$$\ln(\text{loyer}) = d \cdot \text{taille} + e \cdot \text{présence période de construction} + f \cdot \text{présence d'un balcon}$$

$$\text{D'où } \text{loyer} = \exp(d \cdot \text{taille}) \cdot \exp(e \cdot \text{période de construction}) \cdot \exp(f \cdot \text{présence d'un balcon}).$$

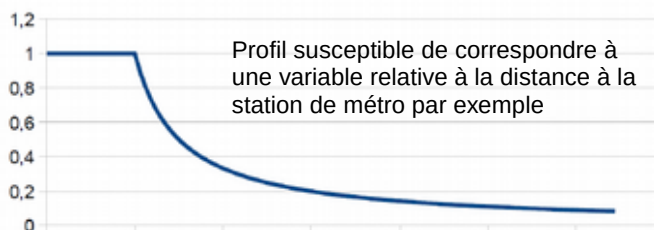
### Transformer les variables explicatives

Il peut également s'avérer utile de faire subir des transformations aux variables explicatives en fonction de notre connaissance de leur effet sur le prix, de manière à améliorer leur prise en compte dans le modèle, notamment lorsqu'on pense que l'effet de la variable est non linéaire ou discontinu.

Par exemple, on sait qu'une même augmentation de la surface habitable (par exemple 1 m<sup>2</sup>) aura un effet plus important sur le loyer d'un petit logement que sur celui d'un grand logement. Une façon de prendre en compte ce phénomène est de travailler sur le logarithme de la surface et non la surface elle-même.

Autre exemple, si on travaille sur la distance à une aménité (positive ou négative), comme un espace ou une station de métro, il pourra s'avérer utile de tester de nombreux « profils » discontinus.

De manière plus simple, il est souvent nécessaire de transformer certaines variables qualitatives pour en faire des variables « Oui/non » selon des tranches (année de construction par exemple).



### Intérêt du recours à la modélisation

L'intérêt d'une modélisation est de s'affranchir des effets de structure et de raisonner « toutes choses égales par ailleurs ».

Quelques objectifs possibles :

- hiérarchiser les territoires et étudier leur évolution ;
- recenser les paramètres influençant les prix et évaluer leur impact ;
- fixer le loyer de biens théoriques (modèles prédictifs).

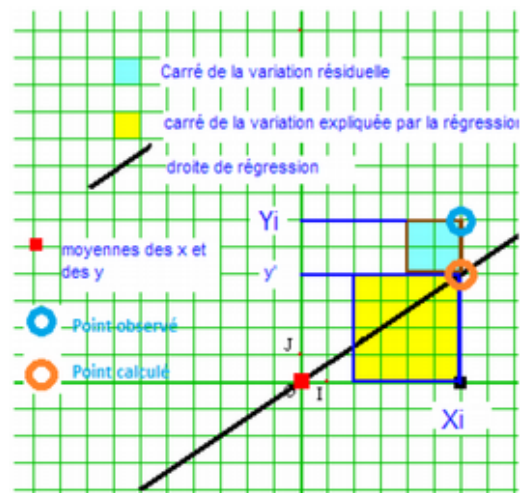
### Comment juger du caractère satisfaisant d'une modélisation

#### Le R<sup>2</sup> et le R<sup>2</sup> ajusté

Le R<sup>2</sup> mesure la distance entre les résultats du modèle et les observations. Sa valeur est comprise entre 0 et 1. Plus les résidus sont faibles, plus le R<sup>2</sup> s'approche de 1, plus les résidus sont importants, plus le R<sup>2</sup> s'approche de 0.

Un R<sup>2</sup> supérieur ou égal à 0,8 est généralement considéré comme montrant une régression satisfaisante. En dessous de 0,7, il convient d'être prudent quant à la qualité du modèle.

Inconvénient du R<sup>2</sup> : tendance à augmenter mécaniquement avec l'augmentation du nombre de variables. Il est donc intéressant d'utiliser le R<sup>2</sup> ajusté.  $R^2_{ajusté} = 1 - (1 - R^2) \cdot (n - 1) / (n - k - 1)$  où n : nb d'individus et k : nb de variables



Le point observé est le point entouré de bleu, de coordonnées X<sub>i</sub>, Y<sub>i</sub>.  
Le point calculé par le modèle est le point entouré d'orange (X<sub>i</sub>, y').  
L'écart à la moyenne expliquée par le modèle vaut y'.  
L'écart résiduel vaut (Y<sub>i</sub> - y').



### Éviter le « sur-apprentissage » : de bonnes performances sur l'échantillon d'apprentissage ne garantissent pas une bonne qualité de généralisation

Le sur-apprentissage correspond à une situation où le modèle est trop complexe. Comprenant trop de variables, il va bien correspondre aux caractéristiques de l'échantillon ayant servi à le construire (échantillon d'apprentissage) mais se généralisera mal sur d'autres observations. Le modèle avec sur-apprentissage s'avère très sensible à la modification d'un individu de l'échantillon.

Pour éviter le problème de sur-apprentissage, nous établissons un modèle sur un jeu de données (échantillon d'apprentissage) et le testons sur un autre jeu de données (échantillon de validation).

Dans la présente étude, les logements de la base sur les loyers privés sont séparés en trois échantillons :

- Un échantillon d'apprentissage (permet de construire différents modèles pertinents);
- Un échantillon de validation (permet de sélectionner le modèle le plus pertinent) ;
- Un échantillon de test (permet de tester la capacité de généralisation du modèle).

Ensuite, nous utilisons la méthode de validation croisée, qui consiste à utiliser tour à tour chaque sous-échantillon comme échantillon d'apprentissage et de validation. On découpe le jeu de données en  $k$  (ici 5) parties à peu près égales. Tour à tour, chacune des 5 parties est utilisée pour validation. Le reste (autrement dit, l'union des  $k-1$  autres parties) est utilisé pour l'apprentissage.

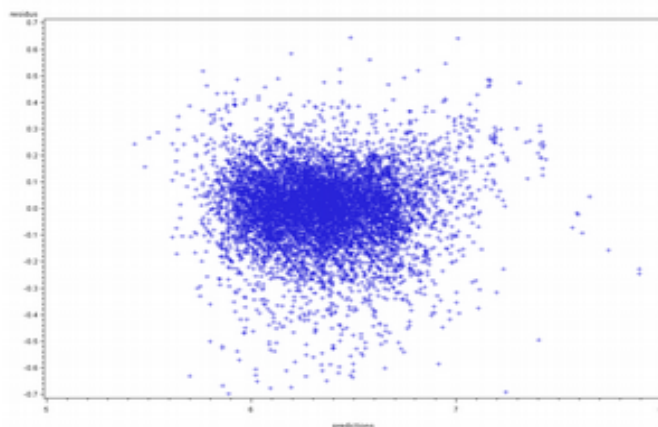
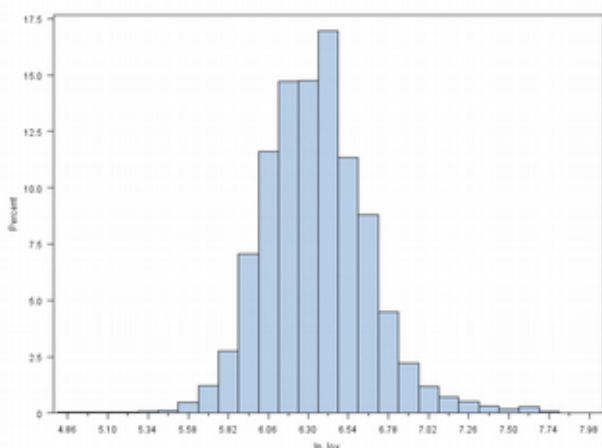
### Dans quel ordre regarder les différents indicateurs ?

Le  $R^2$  mesure les écarts entre valeurs prédites par le modèle et valeurs réelles (dans la base de données). Il permet de juger d'une qualité globale d'un modèle (grâce à l'échelle de 0 à 1). Nous vérifions ici un éventuel sous-apprentissage. Le  $R^2$  est donc le premier indicateur à regarder. S'il est mauvais, inutile d'aller plus loin.

Dans un second temps, on examine l'erreur quadratique moyenne des différentes boucles sur l'échelon de validation. L'indicateur est le MSE : somme des carrés des erreurs /  $(n-k-1)$ .  $N$  : nombre d'individus de l'échantillon,  $k$  nombre de variables du modèle.

### Analyse des résidus

Le premier graphique ci-dessous permet de s'assurer que les résidus suivent une loi normale centrée. Le second graphique permet de contrôler l'homoscédasticité du modèle (l'erreur est centrée et de variance constante).



### D'autres conditions très importantes selon l'objectif de la modélisation

Si l'objectif d'une modélisation est de déterminer « l'effet propre » (ou la contribution marginale) d'une variable sur le loyer, le modèle devra répondre à un certain nombre de conditions et éviter de nombreux biais. Il faut parvenir notamment à :

- une absence de colinéarité des variables entre elles (indépendances des variables deux à deux) ;
- une absence d'endogénéité (simultanéité, variable inobservée, erreurs de mesures) ;
- une absence d'auto-corrélation spatiale et/ou temporelle (ou une prise en compte adéquat permettant de la corriger).

## Le modèle retenu

### Variables utilisées

Des variables endogènes disponibles dans RPLS :

- Type de logement (individuel ou collectif)
- Année de construction
- Nombre de pièces
- Surface en m<sup>2</sup>
- Étage du logement

Des variables relatives à la date d'entrée dans les lieux du locataire :

- Année d'entrée dans les lieux
- Trimestre d'entrée dans les lieux

Des variables de localisation géographique :

- Section cadastrale
- IRIS
- Commune
- Zonage OLAP utilisé pour l'observatoire local des loyers

Des variables hédoniques liées aux agréments et désagréments de l'environnement du logement

- Distance à un espace vert (calcul Cerema à partir de données relatives aux espaces verts fournies par la MEL)
- Distance à un espace vert structurant (grand espace vert de la métropole)
- Distance à un établissement d'enseignement primaire, secondaire ou supérieur (Bd TOPO 2014)
- Distance à une infrastructure de transport : station de métro, de tramway, de TER, de transport en site propre (Données transports de la MEL)
- Poids des logements collectifs dans la section cadastrale (Filocom 2013 – CGDD/SDES d'après DGFIP)
- Poids des logements vacants dans la section cadastrale (Filocom 2013 – CGDD/SDES d'après DGFIP)
- Poids des logements sociaux dans la section cadastrale (Filocom 2013 – CGDD/SDES d'après DGFIP)
- Revenu fiscal brut médian dans la section cadastrale (Filocom 2013 – CGDD/SDES d'après DGFIP)
- Âge moyen des habitants de l'IRIS (INSEE – Recensement)
- Part des chômeurs dans l'IRIS (INSEE – Recensement)
- Part des différentes catégories socio-professionnelles dans l'IRIS (INSEE – Recensement)
- Part des différents niveaux d'études des habitants dans l'IRIS (INSEE – Recensement)
- Distance du logement à la Grand Place de Tourcoing (Cerema)
- Distance du logement à la Grand Place de Roubaix (Cerema)
- Distance du logement à la Grand Place de Lille (Cerema)
- Distance de l'échangeur le plus proche (Cerema)

- Accessibilité en vélo, marche-à-pied et transports en commun des centres commerciaux, universités et zones d'activités (Cerema – étude accessibilité octobre 2012)
- Niveau de bruit sur la façade de la parcelle (niveau d'exposition au bruit, mesure 2014)
- Statistiques sur la délinquance à l'échelle du quartier (Préfecture)

### Les caractéristiques du modèle le plus performant

La modélisation est effectuée à partir de 9 260 observations de loyer issues de l'observatoire local de la Métropole Européenne de Lille (années 2013 et 2014).

Après avoir testé un grand nombre de modèles différents, le modèle le plus performant obtenu par le Cerema présente les caractéristiques suivantes :

- Regroupement des logements individuels et collectifs dans le même modèle avec une variable relative au type.
- la variable explicative est le logarithme du loyer au m<sup>2</sup> (hors charges)
- Le R<sup>2</sup> est de 0,7856
- Les variables retenues sont les suivantes :

Variables retenues	R2
Surface (logarithme)	0,6266
Part des ouvriers dans l'IRIS	0,6839
Année d'entrée dans les lieux du locataire	0,7311
Période de construction	0,748
Surface	0,7639
Nombre de pièces	0,7765
Distance à la grand place de Lille (opposé du logarithme)	0,7798
Nombre de menaces et chantage pour 1000 habitants de la commune	0,7814
Année d'entrée dans les lieux du locataire par tranche	0,7831
Trimestre d'entrée dans les lieux du locataire	0,7841
Nombre d'universités accessibles à pied et transports collectifs (moins d'une heure)	0,7846
Étage	0,7851
surface des pièces (logarithme)	0,7856

L'objectif de la présente modélisation est d'obtenir un **modèle prédictif**. Cela explique que nous puissions nous accommoder ici d'éléments redondants (surface et logarithme de la surface, année d'entrée du locataire par date et année d'entrée du locataire par tranche de période)

En particulier, dans le cadre d'un modèle prédictif, il est clair que le coefficient associé à chaque variable ne reflète en rien l'effet de cette variable sur le prix. En effet, aucune des conditions pour cela n'est réunie et la variable retenue porte des informations qui relèvent de bien d'autres variables écartées par le modèle.

Le R<sup>2</sup> (0,7856) est satisfaisant. D'autres modèles (intégrant des éléments de localisations géographique tels que la commune, l'Iris) présentaient toutefois également de bons R<sup>2</sup>.

Un autre indicateur, le MSE (erreur quadratique moyenne), calculé sur plusieurs boucles de validation, nous permet de choisir le modèle le plus pertinent.

## Quelques limites

### Un loyer hors charges

Les loyers dont il est question dans le présent travail sont des loyers n'incluant pas les charges locatives.

### Des variables omises

Dans l'idéal, il serait nécessaire de disposer de variables couvrant l'ensemble des caractéristiques susceptibles de donner de la valeur au bien pour les utilisateurs potentiels. Ce n'est presque jamais le cas, mais une modélisation sera d'autant meilleure qu'elle sera complète dans sa couverture des caractéristiques descriptives du logement.

Ici, parmi les variables non incluses, on peut citer :

- la présence ou l'absence d'ascenseur,
- la présence ou l'absence de garage,
- la présence ou l'absence d'un concierge
- la présence ou l'absence d'un balcon ou jardin et leur taille
- la date à laquelle le logement a fait l'objet d'une rénovation
- le classement énergétique...

### Pas de données sur les loyers du parc privé pour les années les plus récentes

Notre modélisation est effectuée à partir des données relatives au parc privé de la MEL en 2013 et 2014. Nous ne pouvons donc intégrer dans notre formule des dates d'entrée dans les lieux postérieures à 2014. Cela présente donc un biais dans le calcul des loyers théoriques privés des logements sociaux dont les occupants sont entrés dans les lieux après 2014 (dans la modélisation, nous les considérons comme entrés dans le logement en 2014).

### 15 % des observations de la base RPLS n'ont pu être utilisées

15 % des observations de RPLS n'ont pas pu être intégrées, car la variable année d'entrée dans les lieux n'y était pas renseignée.

### La question de la date d'entrée dans les lieux

En comparant le loyer social courant à la valeur de marché du logement à l'entrée dans les lieux, le loyer estimé cumule en réalité deux phénomènes : d'une part la subvention implicite qu'accorde le bailleur social au locataire à l'entrée dans les lieux en lui proposant un loyer inférieur au loyer de marché et, d'autre part, la rente d'occupation liée à la progression plus lente du loyer en cours de bail.

En introduisant cette variable de l'entrée dans les lieux, en toute rigueur, on compare donc le loyer actuel social du ménage avec le loyer privé que paierait un ménage qui aurait emménagé en même temps dans un logement semblable. C'est donc, pour être précis, l'avantage offert au ménage au moment de son entrée dans le parc social et non son avantage actuel au regard du marché local.

### Un décalage temporel entre les données relatives au parc privé et celles relatives au parc social

Alors que les données RPLS utilisées sont datées de 2017, les loyers privés auxquels nous avons pu avoir accès pour cette étude sont des données issues des millésimes 2013 et 2014 de l'observatoire des loyers. Or, les loyers sociaux ont fait l'objet d'une revalorisation entre 2013-2014 et 2017 et, dans le même temps, les loyers privés ont pu évoluer, selon les territoires de la MEL, à la hausse ou (plus rarement) à la baisse. N'ayant pu avoir accès à des données 2017 de l'observatoire local des loyers et ne disposant pas d'une base RPLS 2013 ou 2014 géolocalisée, ce décalage temporel introduit un biais dans les résultats. Dans les espaces ou segments de marché pour lesquels les loyers privés ont augmenté plus vite que les loyers sociaux, la conséquence est une sous-estimation du service rendu par le logement social. Dans les cas inverses, la conséquence est au contraire une sur-estimation du service rendu.

# Résultats

## Précision d'interprétation

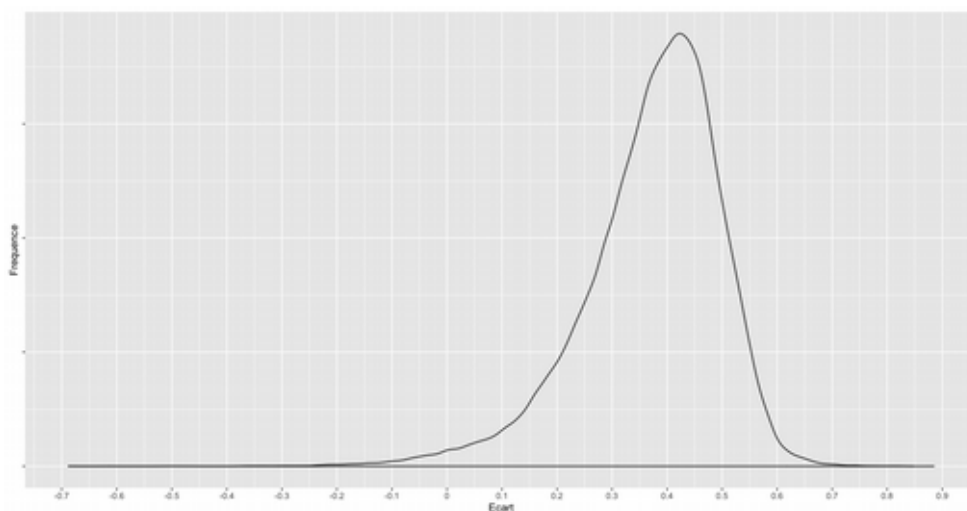
Le service rendu par le logement social est calculé à partir d'un indicateur qui permet de mesurer l'écart entre le loyer social réel et le loyer théorique privé. Il est égal à l'écart de loyer rapporté au loyer théorique privé. [ $= (\text{loyer théorique privé} - \text{loyer social}) * 100 / \text{loyer théorique privé}$ ]

Si l'indicateur vaut 43 cela signifie que le loyer réel social est 43 % inférieur au loyer théorique privé. Plus l'indicateur est élevé plus le service rendu est important.

## Un service rendu médian de 39 % mais marqué par une forte dispersion

Pour l'ensemble du parc social de la MEL, l'écart médian est de 39 % et l'écart moyen de 37 %. Cet écart est très significatif puisque cela signifie qu'un ménage logé dans le parc social dépense en moyenne près de 40 % moins pour le logement qu'un ménage logé dans un logement équivalent du parc privé.

Les résultats mettent aussi en évidence la forte dispersion de ce service rendu par le logement social (cf. graphique ci-dessous). En effet, le 1<sup>er</sup> quartile du service rendu est de 30,6 % et le premier décile de 21,1 % tandis que le troisième quartile est égal à 45,7 % et le dernier décile atteint 51 %.



On recense 1289 logements avec un service rendu négatif soit 1,2 % des logements sociaux pour lesquels nous avons estimé un loyer privé théorique. Cela peut s'expliquer par une erreur de mesure du modèle qui n'est pas parfait, et/ou par des logements pour lesquels l'écart est objectivement faible. On constate ainsi une sur-représentation des logements en PLI et PLS parmi ces rares situations de service rendu négatif.

## Des résultats comparables à ceux obtenus dans le cadre d'évaluations nationales

**Le résultat obtenu à l'échelle de la MEL apparaît cohérent avec les estimations nationales dont nous avons connaissance et qui ont en commun d'avoir été réalisées à partir de l'enquête nationale logement et donc à l'échelle nationale (avec éventuellement une déclinaison par types de territoires) :**

– Trevien 2014 : « En 2006, le loyer moyen d'une HLM s'élève à 310 euros par mois. En moyenne, ce loyer est inférieur de 261 euros au loyer libre potentiel d'un logement social selon les conditions du parc locatif privé. Cette subvention implicite mensuelle représente 42 % de la valeur du logement ». Si on calcule à partir de ces éléments notre indicateur, on trouve 46 %.

– Le Blanc et al. 1999 : « Si l'on se restreint à l'habitat collectif, les HLM offrent des appartements de loyer inférieur de 40 % environ à celui du marché ».

– Laferrère 2011 : « Le gain relatif médian (obtenu en divisant le gain par ce que serait le loyer de marché) est de 42 %, c'est-à-dire que le loyer HLM est 42 % moins élevé que le loyer de marché. Le gain relatif moyen est de 22 % en zone rurale, de 27 % dans les unités urbaines de moins de 20 000 habitants, de 35 % dans celles de 20 000 à 200 000 habitants, de 38 % dans les villes de plus de 200 000 habitants et de 47 % dans l'agglomération parisienne où il est maximal.

– SDES Comptes du logement 2011 : « En 2006, les locataires du parc social acquittent un loyer annuel moyen de 55 euros par m<sup>2</sup>. S'ils occupaient les mêmes logements dans le parc privé, le loyer annuel moyen au m<sup>2</sup> serait de 35 euros supérieur. Ainsi le loyer annuel moyen par m<sup>2</sup> quittancé des locataires sociaux est inférieur de 38,6 % au loyer théorique qu'ils paieraient pour ces mêmes logements dans le parc privé.

## Un service rendu d'autant plus élevé que le caractère social du financement du logement social est affirmé

### À l'échelle de la MEL

Globalement, le service rendu par le logement social est corrélé au mode de financement. Il est minimal pour les PLI<sup>4</sup> (17,4 %), vaut 27,5 % pour les PLS<sup>5</sup>, s'élève à 37,6 % en PLUS<sup>6</sup> et atteint 48,6 % pour les PLAI<sup>7</sup>.

Ce service est plus élevé pour les logements collectifs que pour les logements individuels. Par exemple, le PLUS permet en moyenne sur la MEL de louer un logement collectif à un loyer inférieur de 39,2 % au loyer théorique privé, contre 30,8 % en individuel.

	PLAI	PLUS	PLS	PLI
<b>Collectif</b>	51,1	39,2	28,4	20,1
<b>Individuel</b>	44,9	30,8	23,4	6,3
<b>Ensemble</b>	48,6	37,6	27,5	17,4

Ces analyses doivent être nuancées par le fait qu'elles ne distinguent pas les différentes générations qui se sont succédées pour un même type de financement (ou assimilé) avec parfois des caractéristiques qui ont pu varier fortement. Le tableau ci-dessous précise la clé de passage utilisé entre le mode de financement initial issu de RPLS.

### \* *Tableau correspondance financement initial*

Financement initial RPLS	Plafond ressources logement conventionné
PLA intégration	PLAI
PLA LM / PLATS / PLAI	PLAI
PLA	PLUS
PLUS / PLUS CD	PLUS
PLS / PLA CFF	PLS
PAP Locatif	PLS
PLI	
PCL	PLS
Autres financements > 1976	PLUS
HBM	PLUS
PLR / PSR	PLUS
HLM / O	PLUS
ILM	PLUS
ILN	PLUS
Prêts spéciaux CFF	PLUS
Autres financements < 1977	PLUS

4 Prêt Locatif Intermédiaire

5 Prêt Locatif Social

6 Prêt Locatif à Usage Social

7 Prêt Locatif Aidé d'Intégration

## Analyse à l'échelle des IRIS pour les PLUS collectifs

Le tableau page suivante met en évidence d'une part les IRIS pour lesquels le service rendu par les logements PLUS collectifs est le plus élevé et d'autre part ceux pour lesquels il est le plus faible.

Parmi les 41 IRIS où le service rendu est le plus faible (au moins 1,3 fois moins que la moyenne MEL), la plupart présentent un revenu médian inférieur à la moyenne. C'est en particulier le cas de plusieurs IRIS à Tourcoing (Pont Rompu, Orions, Croix Rouge, Belencontre, Les Francs), de Moulin Nord et Hommelet sud à Roubaix, de Mousserie 1 à Wattrelos, des Trois fermes et de la Lionderie à Hem, de Forage à Halluin et de Sud Marais 3 à Lille. 11 seulement ont au contraire un revenu médian supérieur à celui de la MEL. Il s'agit du quartier lillois de Saint-Maurice cimetière de l'Est, de Barbieux-Vauban à Roubaix, du Canon d'Or à Lambersart, de Sainte-Marguerite et Le Rossignol à Comines, du secteur Nord de Houplines, de Lebas-Fresnoy à Lys-les-Lannoy, de l'Iris Molinel à Halluin, et enfin des communes d'Englos, Prêmesques et Bousbeque. Certains de ces quartiers se distinguent par un parc social pratiquement inexistant ou très peu présent (Barbieux-Vauban à Roubaix, Canon d'Or à Lambersart, Prêmesques, Saint-Maurice cimetière de l'Est, Englos) ce qui peut conduire d'une part à une sous-représentation des ménages pauvres comme à une moindre fiabilité de l'indicateur au regard du petit nombre de logements concernés.

Parmi les 25 IRIS où le service rendu est le plus élevé, on ne trouve que des quartiers où le revenu disponible médian est supérieur à celui observé à l'échelle de la MEL, à deux exceptions près (Les Sarts à Mons-en-Baroeul et Magenta-Fombello à Lille). Cela peut s'expliquer par la forte proportion de logements sociaux dans le parc<sup>8</sup> (à Magenta-Fombello surtout) et/ou traduire la présence à Lille de quartiers populaires où les loyers sont néanmoins relativement élevés. Les IRIS de Lille Centre 12 et 19, Vieux Lille 6, Centre 2 à la Madeleine, Hauts-Loges à Marcq-en-Baroeul, Champs du cerf 1 à Ronchin, Mont de Faches à Faches-Thumesnil, Sart à Villeneuve d'Ascq, et les communes de Gruson et Noyelles-lès-Seclin sont des espaces où les revenus sont très supérieurs à la moyenne de la MEL et où l'écart entre loyer social et privé est lui aussi très élevé.

---

8 Dans ce cas, la forte présence de logements sociaux induirait une certaine dévalorisation du quartier impliquant une diminution (ou une moindre hausse) des loyers et in fine un service rendu moins élevé.



IRIS	Commune	Service rendu par les logements PLUS	Taux de logements sociaux dans l'IRIS	Revenu médian IRIS / revenu médian MEL (INSEE Filosofi)
Pont Rompu	Tourcoing	17,3	24,5%	0,80
marachiers	Tourcoing	17,8	1,2%	0,89
Hippodrome	Tourcoing	17,9	6,3%	0,95
l'apothicaire	Comines	20,1	36,3%	0,87
le rossignol	Comines	20,6	13,2%	1,09
Orions	Tourcoing	21,2	37,8%	0,83
Molinel Colbras	Halluin	22,7	30,0%	0,90
bizet-leo lagrange	Armentières	23,6	24,2%	0,98
Mousserie 1	Wattrelos	24,2	42,8%	0,77
Nord	Houplines	24,6	11,5%	1,01
Barbieux-Vauban	Roubaix	24,6	2,1%	1,19
bizet 1	Armentières	24,6	32,8%	0,92
Beck Sartel	Wattrelos	24,8	8,3%	0,90
Prêmesques	Prêmesques	24,9	6,1%	1,26
Martinoire	Wattrelos	24,9	23,8%	0,86
Canon d'or	Lambersart	25,0	0,6%	1,57
Molinel	Halluin	25,2	19,1%	1,05
Lannoy	Lannoy	25,7	25,1%	0,94
lebas fresnoy	Lys-lez-Lannoy	25,8	7,1%	1,09
Trois Fermes	Hem	25,9	43,7%	0,70
Sainte-Marguerite	Comines	26,1	5,6%	1,15
Vieille Place	Wattrelos	26,5	20,8%	0,99
Croix Rouge	Tourcoing	26,5	5,4%	0,83
Ballon	Wattrelos	26,5	6,9%	0,99
Belencontre	Tourcoing	26,6	32,0%	0,81
Houzarde	Wattrelos	26,7	21,1%	0,97
Englos	Englos	26,8	3,1%	1,39
Les Francs	Tourcoing	26,9	30,4%	0,83
Bousbecque	Bousbecque	27,0	13,2%	1,12
Moulin Nord	Roubaix	27,0	14,4%	0,66
route d'houplines 1	Armentières	27,2	9,4%	0,88
Forage	Halluin	27,5	25,3%	0,83
Lionderie	Hem	28,1	33,4%	0,86
Saint-Maurice-cimetiere de l'Est	Lille	28,1	4,9%	1,27
marliere	Tourcoing	28,2	8,3%	0,92
Les Ecoles	Halluin	28,4	10,1%	0,99
egalite	Tourcoing	28,5	19,2%	0,91
Hommelet Sud	Roubaix	28,7	31,7%	0,67
sud marais 3	Lille	28,8	37,4%	0,80
Hotel de Ville	Tourcoing	28,9	21,7%	0,87
Laboureur	Wattrelos	28,9	19,4%	0,92
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
Arbonnoise	Lille	48,9	3,8%	1,14
veux lille 3	Lille	49,4	7,2%	1,18
lille centre 12	Lille	50,0	6,5%	1,34
Magenta-Fombello	Lille	50,0	28,3%	0,68
Mont de Faches	Faches-Thumesnil	50,1	5,3%	1,29
Sart	Villeneuve-d'Ascq	50,1	0,5%	1,28
Gruson	Gruson	50,2	1,8%	1,68
Noyelles-lès-Seclin	Noyelles-lès-Seclin	50,3	6,1%	1,33
lille centre 19	Lille	50,3	3,0%	1,27
Chateau	Villeneuve-d'Ascq	50,7	18,9%	1,12
Champ du Cerf 1	Ronchin	51,0	0,1%	1,29
veux lille 6	Lille	51,3	9,5%	1,42
centre 2	La Madeleine	51,3	12,2%	1,28
Hautes loges	Marcq-en-Baroeul	51,4	2,0%	1,33
Saint-Maurice des Champs	Lille	51,4	24,5%	1,07
Croisure	Villeneuve-d'Ascq	51,5	19,1%	1,23
chateaux-Camoy	Lambersart	52,0	8,1%	1,36
Saint-Maurice-Briqueterie	Lille	52,1	16,1%	1,06
Blanc Seau	Tourcoing	52,3	0,9%	1,01
grand boulevard 1	La Madeleine	52,4	0,6%	1,45
croise petite hollande	Marcq-en-Baroeul	53,8	1,9%	1,60
les Sarts	Mons-en-Baroeul	53,8	12,6%	0,92
croise laroche	Marcq-en-Baroeul	53,9	1,2%	1,87
Stations	Lille	54,3	3,0%	1,08
Mairie	Lille	59,8	9,8%	1,06

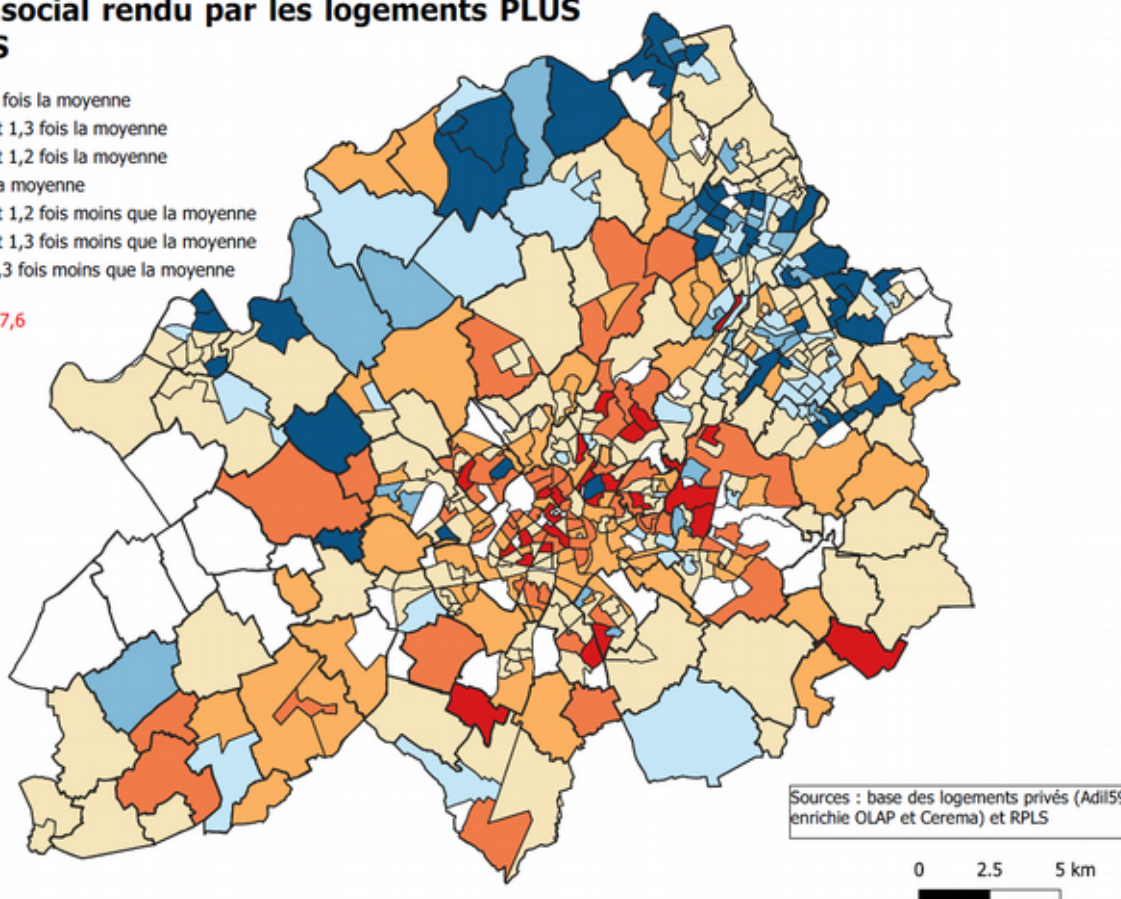
Iris où le service rendu est le plus faible pour le PLUS (moins de 1,3 fois moins que la moyenne)

Iris où le service rendu est le plus important pour les PLUS (plus de 1,3 fois plus que la moyenne)

## Service social rendu par les logements PLUS par IRIS

- plus de 1,3 fois la moyenne
- entre 1,2 et 1,3 fois la moyenne
- entre 1,1 et 1,2 fois la moyenne
- autour de la moyenne
- entre 1,1 et 1,2 fois moins que la moyenne
- entre 1,2 et 1,3 fois moins que la moyenne
- moins de 1,3 fois moins que la moyenne

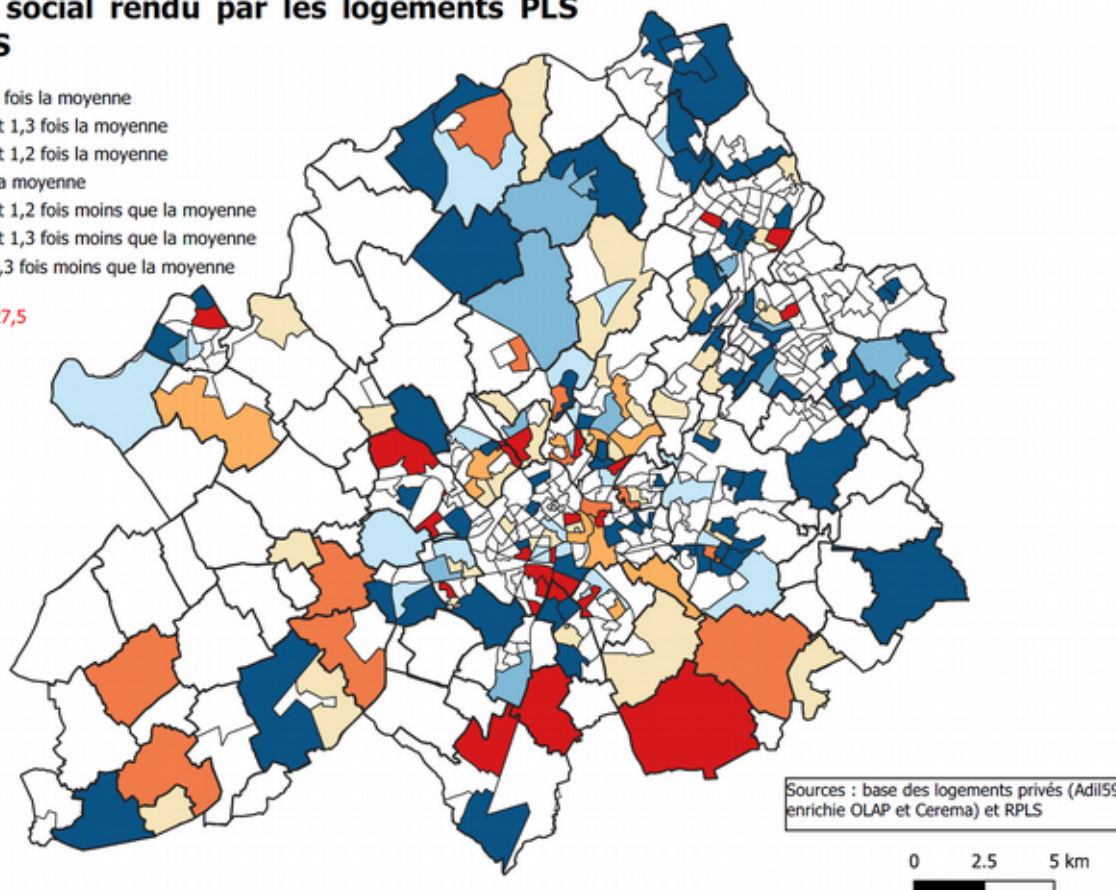
Moyenne MEL : 37,6



## Service social rendu par les logements PLS par IRIS

- plus de 1,3 fois la moyenne
- entre 1,2 et 1,3 fois la moyenne
- entre 1,1 et 1,2 fois la moyenne
- autour de la moyenne
- entre 1,1 et 1,2 fois moins que la moyenne
- entre 1,2 et 1,3 fois moins que la moyenne
- moins de 1,3 fois moins que la moyenne

Moyenne MEL : 27,5



## Sur le segment des PLUS, un service social plus faible pour l'individuel, et d'autant plus faible que la taille du logement est importante

### À l'échelle de la MEL

Plus le logement est petit plus le service social rendu est important pour les logements collectifs comme les individuels. Ce constat doit toutefois être relativisé pour les appartements où l'écart n'est pas significatif entre les T1/T2 et les T3/T4. La différence concerne surtout les T5 et + comparés au reste du parc. C'est d'ailleurs pour cette typologie que les contrastes sont les plus importants d'un IRIS à l'autre.

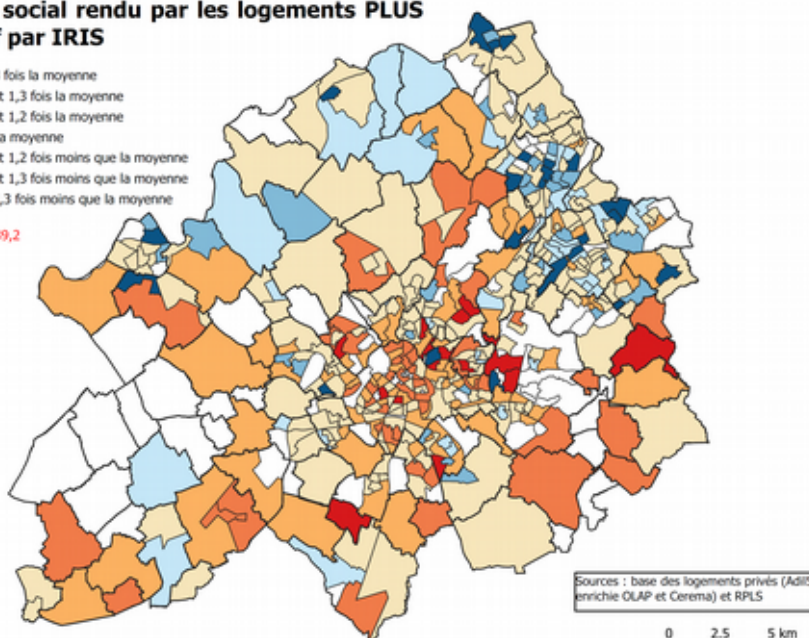
PLUS	Collectif	Individuel
T1/T2	39,5	37,5
T3/T4	39,2	31,5
T5 et +	36,4	25,7

### À l'échelle des IRIS

#### Service social rendu par les logements PLUS collectif par IRIS

- plus de 1,3 fois la moyenne
- entre 1,2 et 1,3 fois la moyenne
- entre 1,1 et 1,2 fois la moyenne
- autour de la moyenne
- entre 1,1 et 1,2 fois moins que la moyenne
- entre 1,2 et 1,3 fois moins que la moyenne
- moins de 1,3 fois moins que la moyenne

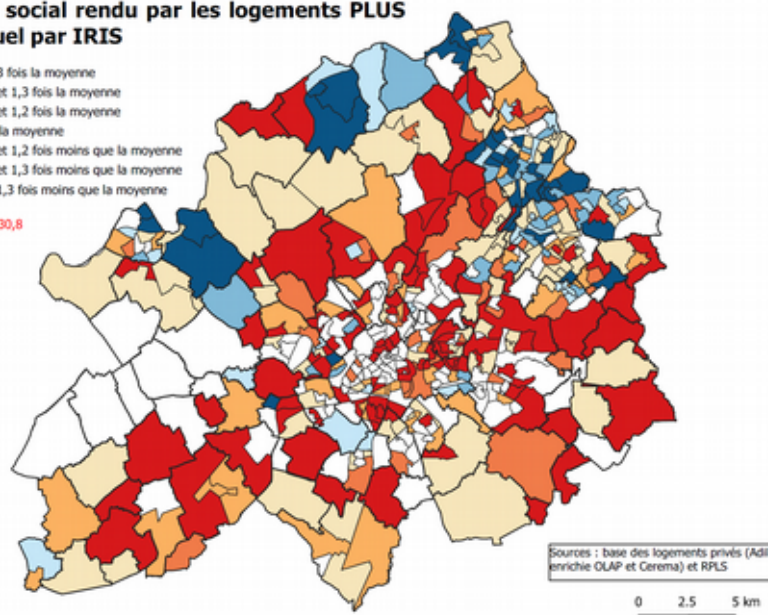
Moyenne MEL : 39,2



#### Service social rendu par les logements PLUS individuel par IRIS

- plus de 1,3 fois la moyenne
- entre 1,2 et 1,3 fois la moyenne
- entre 1,1 et 1,2 fois la moyenne
- autour de la moyenne
- entre 1,1 et 1,2 fois moins que la moyenne
- entre 1,2 et 1,3 fois moins que la moyenne
- moins de 1,3 fois moins que la moyenne

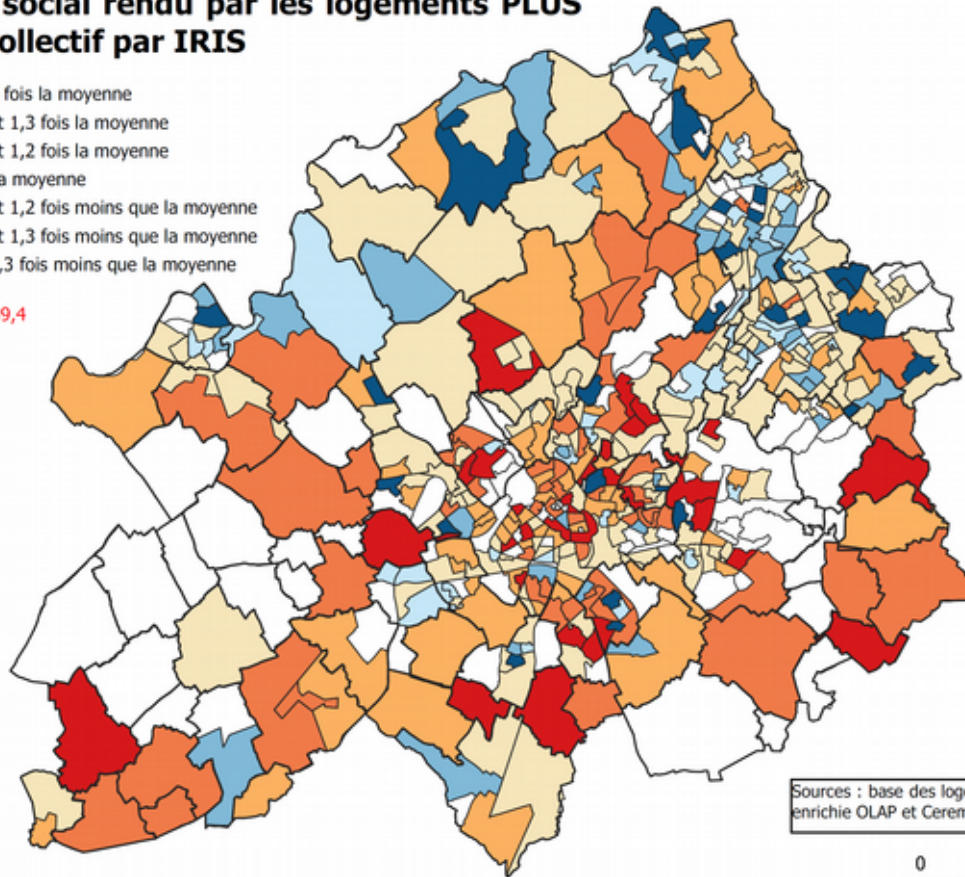
Moyenne MEL : 30,8



## Service social rendu par les logements PLUS T1/T2 collectif par IRIS

- plus de 1,3 fois la moyenne
- entre 1,2 et 1,3 fois la moyenne
- entre 1,1 et 1,2 fois la moyenne
- autour de la moyenne
- entre 1,1 et 1,2 fois moins que la moyenne
- entre 1,2 et 1,3 fois moins que la moyenne
- moins de 1,3 fois moins que la moyenne

Moyenne MEL : 39,4



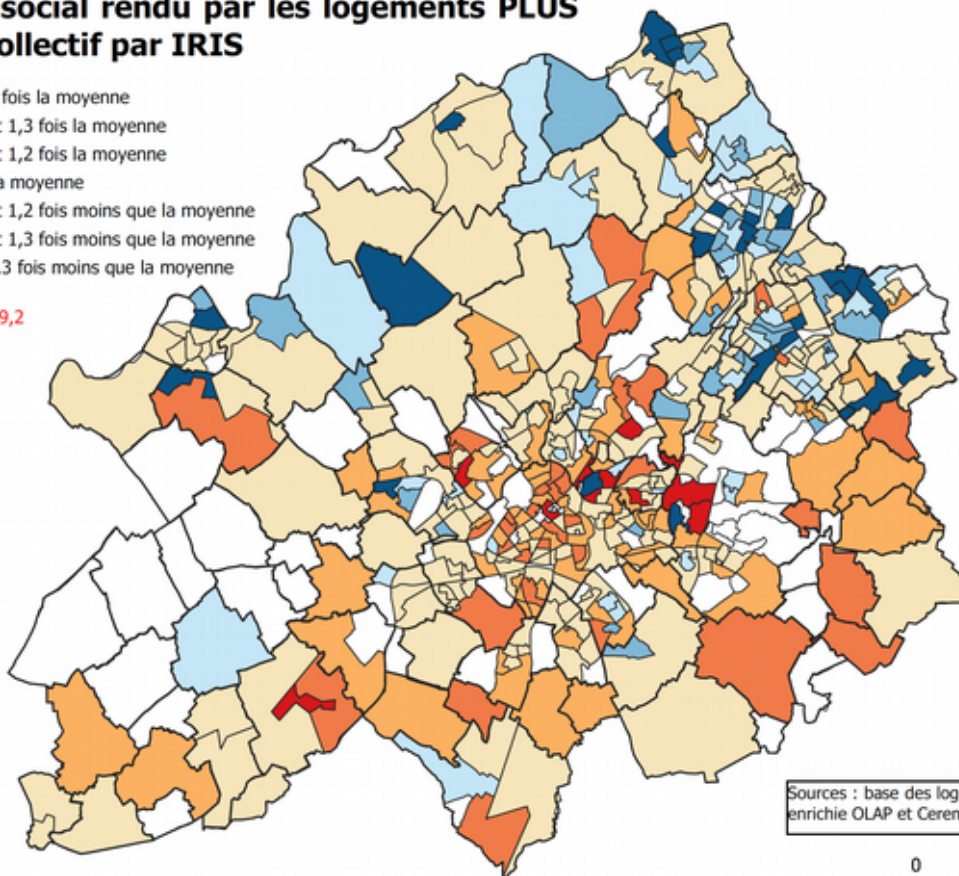
Sources : base des logements privés (AdiI59 enrichie OLAP et Cerema) et RPLS

0 2.5 5 km

## Service social rendu par les logements PLUS T3/T4 collectif par IRIS

- plus de 1,3 fois la moyenne
- entre 1,2 et 1,3 fois la moyenne
- entre 1,1 et 1,2 fois la moyenne
- autour de la moyenne
- entre 1,1 et 1,2 fois moins que la moyenne
- entre 1,2 et 1,3 fois moins que la moyenne
- moins de 1,3 fois moins que la moyenne

Moyenne MEL : 39,2



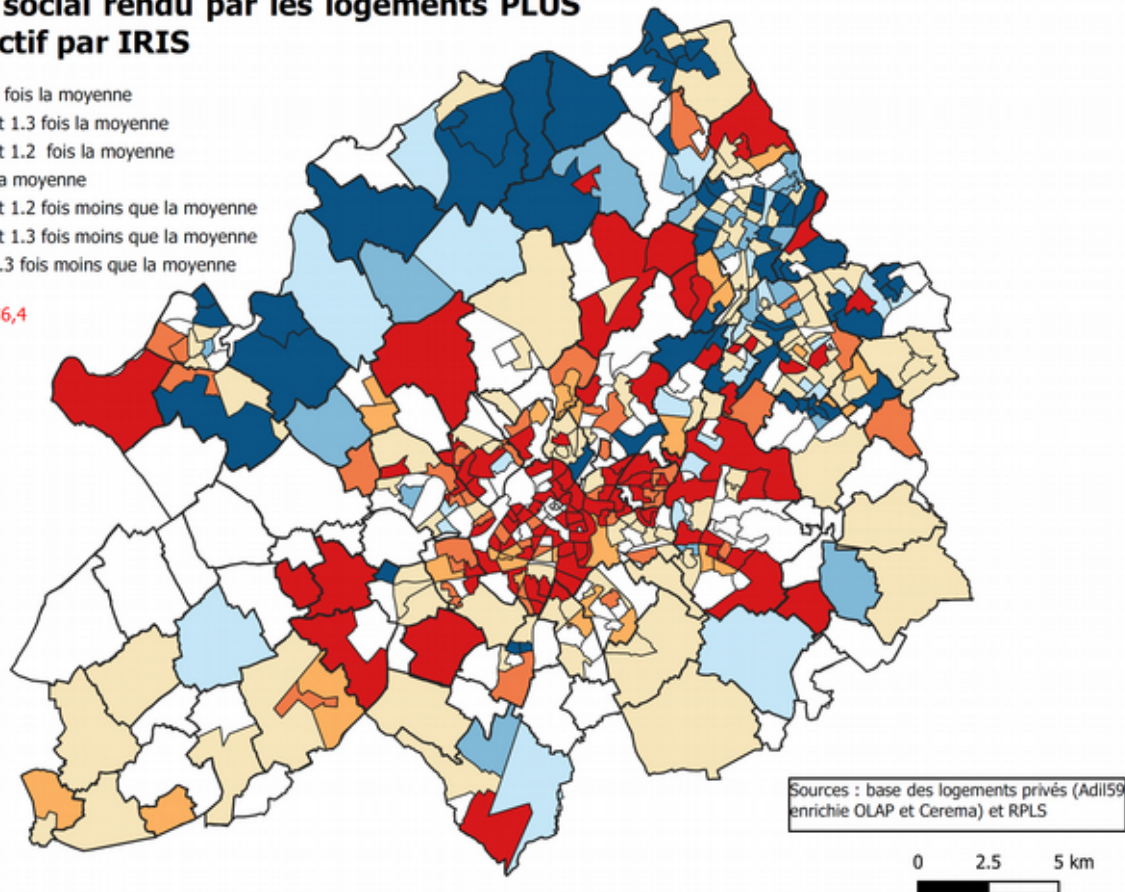
Sources : base des logements privés (AdiI59 enrichie OLAP et Cerema) et RPLS

0 2.5 5 km

## Service social rendu par les logements PLUS T5 collectif par IRIS

- plus de 1.3 fois la moyenne
- entre 1.2 et 1.3 fois la moyenne
- entre 1.1 et 1.2 fois la moyenne
- autour de la moyenne
- entre 1.1 et 1.2 fois moins que la moyenne
- entre 1.2 et 1.3 fois moins que la moyenne
- moins de 1.3 fois moins que la moyenne

Moyenne MEL : 36,4



## Un service rendu maximal pour les logements construits après 2005 (financement PLUS)

### À l'échelle de la MEL

PLUS	Collectif		Individuel	
	Volume du parc social	Service rendu	Volume du parc social	Service rendu
Avant 1946	1258	34,8	897	36,5
1946-1970	28692	38,3	7208	28,4
1971-1990	35361	39,0	5924	29,3
1991-2005	8396	37,5	4014	30,7
Après 2005	14403	43,1	2850	40,1

C'est pour les logements construits après 2005 que le service rendu est le plus élevé. Ce résultat, peut s'expliquer, plus que par des loyers plus faibles des logements sociaux récents, par un meilleur ciblage géographique de ces derniers. En effet, l'effet conjoint des servitudes de mixité sociale et du développement de la VEFA HLM a permis de construire des logements sociaux dans des quartiers souvent difficilement accessibles pour la création d'une offre sociale, a fortiori très sociale [Guerrini et al, 2019].

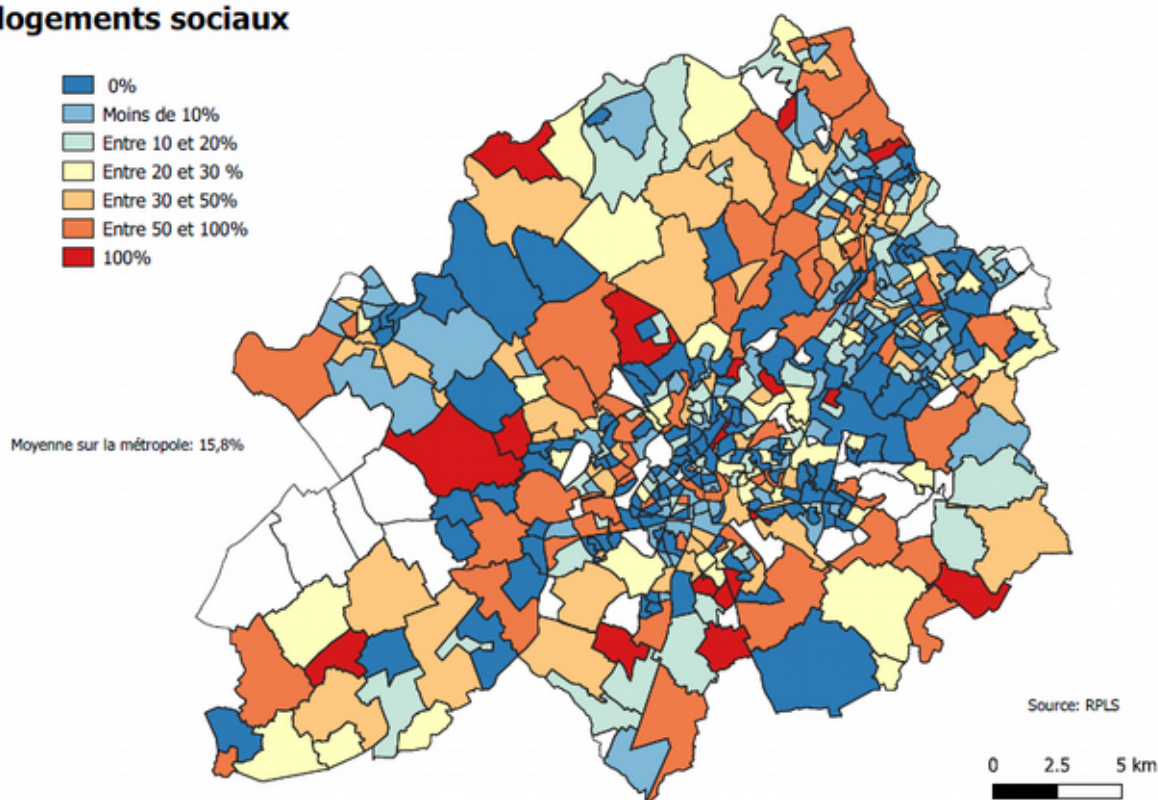
Pour vérifier cette présomption, nous avons représenté sur la carte suivante la part des logements construits avant 2005 dans l'ensemble des logements sociaux, par IRIS (selon les données RPLS 2017 utilisées). Nous constatons (cf. aussi tableau infra) :

– que parmi les 18 IRIS où cette part est de 100 %, on ne trouve presque que des communes et quartiers pour lesquels le revenu médian est supérieur à celui de la MEL : Neuville-en-Ferain –

Moulin Briqueterie, Rocq – Centre Plat Vinage 1, Faches-Thumesnil – Périseaux et Mont de Fâche, Warneton, Wambrechies – Foch Pasteur-Ecarts, Capinghem, Vendeville, Noyelles-les-Seclin, Villeneuve d’Ascq – Sart, Saint-André-lez-Lille – Croisé Laroche, Marcq-en-Baroeul – Croisé Laroche et Hautes-Loges, La Madeleine – Grand Boulevard 1, Ronchin – Champ du Cerf 1, Ennetières-en-Weppes, Wicres, Gruson. La seule exception est le quartier Épine Mont de Terre 1 à Lille.

– que parmi les 63 IRIS pour lesquels cette part est comprise entre 50 et 100 %, 46 sont des quartiers pour lesquels le revenu médian est supérieur à celui de la MEL, parmi lesquels on peut citer Lille – Centre 19, Centre 13, Arbonnoise, Canteleu, Lambersart, Mairie – Canteleu Colysée, Bourg et Conquérants, Bondues – Bois d’Anelles et Bois blancs/Pavé Linselles/Peupliers, Villeneuve d’Ascq – Annapes et Le Pron, Wattignies – Centre, Roubaix – Barbieux Sud, Bouvines, Marcq-en-Baroeul – Bourg Saint-Vincent et Croisé Petite Hollande, Mouvaux – Centre Rue de Londres et Hautmont-Mirabeau, Wasquehal – Le Vivier, Lompret ou encore Verlinghem.

### Part des logements construits après 2005 dans l'ensemble des logements sociaux



COMMUNE	IRIS	Logements RPLS construits après 2005 dans IRIS	Part dans l'ensemble des logements RPLS	Médiane de revenus Filocof rapportée à la médiane MEL
Marcq-en-Baroeul	croise laroche	9	100%	1,9
Neuville-en-Ferrain	Moulin Briqueterie	110	100%	1,1
Lille	epine mont de terre 1	33	100%	0,9
Roncq	centre-plat vinage 1	2	100%	1,2
Faches-Thumesnil	periseaux	88	100%	1,2
Warmeton	Warmeton	4	100%	1,1
Villeneuve-d'Ascq	Sart	15	100%	1,3
Capinghem	Capinghem	132	100%	1,2
Vendeville	Vendeville	12	100%	1,4
Ennetières-en-Weppes	Ennetières-en-Weppes	15	100%	1,4
Wicres	Wicres	19	100%	1,3
Wambrechies	Foch Pasteur-Ecarts	61	100%	1,2
Faches-Thumesnil	Mont de Faches	9	100%	1,3
Gruson	Gruson	24	100%	1,7
La Madeleine	grand boulevard 1	44	100%	1,4
Noyelles-lès-Seclin	Noyelles-lès-Seclin	15	100%	1,3
Ronchin	Champ du Cerf 1	24	100%	1,3
Marcq-en-Baroeul	Hautes loges	4	100%	1,3
Tourcoing	Gambetta	136	99%	1,1
Roncq	vallee blanc four 1	48	98%	1,4
Lille	Arbonnoise	50	96%	1,1
Lille	Canteleu	119	96%	1,2
Lambersart	canteleu-colysee	15	94%	1,4
Bondues	bois d'achelles	63	93%	1,6
Lille	Lopofa-Tudor	152	88%	0,9
Halluin	Mont-Triez Cailloux	94	86%	1,1
Villeneuve-d'Ascq	Annappes	12	86%	1,6
Ronchin	Petit Ronchin 3	103	85%	1,0
Villeneuve-d'Ascq	Le Pron	122	84%	1,3
Tourcoing	Flocon	68	84%	1,0
Lys-lez-Lannoy	general leclerc bon poste	9	82%	1,1
Lille	Mairie	46	79%	1,1
Wattignies	Wattignies Centre	167	77%	1,3
Roubaix	Barbieux Sud	39	75%	1,4
Roubaix	Entrepont-Cartigny	60	75%	0,7
Lambersart	conquerants	60	73%	1,2
Bouvines	Bouvines	15	71%	1,5
Loos	Parc Longchamp	405	71%	0,9
Lille	lille centre 13	194	71%	1,1
Marcq-en-Baroeul	Bourg Saint-Vincent	142	69%	1,3
Mors-en-Baroeul	Le baroeul	40	68%	1,3
Halluin	Pannerie-Rouge Porte	42	68%	1,0
Anstaing	Anstaing	21	68%	1,3
Tourcoing	Rue des Villas	45	67%	0,8
Hem	Vieux quartiers-Civron	73	67%	1,3
Sequedin	Sequedin	64	67%	1,2
Tourcoing	La Baille	26	67%	0,8
Mouvaux	centre-rue de londres	89	66%	1,5
Tourcoing	Nationale	203	66%	0,9
Roubaix	Pile Centre	96	64%	0,6
Illies	Illies	69	64%	1,1
Lille	Marbrerie	35	64%	0,9
Wasquehal	Le vivier	44	63%	1,6
Lille	Vieux Bois-Blancs	184	63%	0,9
Loos	parc du chateau	124	63%	1,0
Hallennes-lez-Haubourdin	Hallennes-lez-Haubourdin	93	62%	1,1
Lompret	Lompret	28	62%	1,6
Roubaix	Fresnoy	124	62%	0,7
Loos	Kuhlmann	173	61%	1,0
Mouvaux	hautmont-mirabeau	69	61%	1,4
Neuville-en-Ferrain	Dronckaert Risquons Tout	58	60%	1,1
Santes	Sud et Ouest	92	60%	1,2
Lesquin	Voyettes-Ort-Aéroport	302	59%	1,2
Seclin	burgault mouchonniers 1	104	58%	1,0
Saint-André-lez-Lille	Sainte-Helene	216	58%	1,0
Halluin	Centre	191	58%	0,9
Tourcoing	Boulevard	161	57%	0,9
Haubourdin	Rive Droite 2	77	56%	1,0
Armentières	centre republique 3	130	56%	1,0
Erquinghem-Lys	Erquinghem-Lys	125	54%	1,1
Lille	les sarts 2	58	53%	1,0
Leers	Ouest	137	53%	1,1
La Bassée	Sud	156	53%	0,9
Lille	lille centre 19	45	52%	1,3
Verlinghem	Verlinghem	35	51%	1,4
Lambersart	Bourg	96	51%	1,4
Bondues	bois blancs-pave linselles-peupliers	77	50%	1,5
Marcq-en-Baroeul	croise petite hollandie	8	50%	1,6
Pérenchies	Nord et Ouest	9	50%	1,1
Lille	bourg delivrance 3	16	50%	1,2
Lille	les sarts 3	27	50%	1,1

## À l'échelle des IRIS

Pour les logements collectifs construits après 2005, le service rendu se situe autour de la moyenne pour la majorité du territoire de la MEL. Seuls quelques IRIS présentent un service rendu qui s'écarte de la moyenne.

IRIS	LIBIRIS	COM	LIBCOM	PLUScoll Post2005
595991001	Belencontre	59599	Tourcoing	31,2
592790202	Forage	59279	Halluin	33,2
595990802	Virolois	59599	Tourcoing	33,9
591520102	Centre ville	59152	Comines	34,4
595120203	Alma Nord	59512	Roubaix	34,6
592990302	Longchamp	59299	Hem	34,8
596500301	Cretinier	59650	Wattrelos	35,1
592790201	Centre	59279	Halluin	35,1
595990901	Nationale	59599	Tourcoing	35,3
595990801	Tilleul-Guisnes	59599	Tourcoing	35,4
591630202	Saint-Pierre 2	59163	Croix	35,6
592790101	Molinel Colbras	59279	Halluin	35,7



Iris où le service rendu est le plus faible (moins de 1,3 fois moins que la moyenne)



Iris où le service rendu est plus faible (entre 1,2 et 1,3 fois moins que la moyenne)

593680401	Grand boulevard 1	59368	La Madeleine	52,4
593500305	Colson	59350	Lille	52,4
593280302	Bourg	59328	Lambersart	52,6
590090303	Cousinerie Ouest	59009	Villeneuve-d	52,8
593460000	Lezennes	59346	Lezennes	53,5
593780302	Croise petite hollandaise	59378	Marcq-en-Bar	53,8
593780301	Croise laroche	59378	Marcq-en-Bar	53,9
593500111	Lille centre 11	59350	Lille	54,9
590090404	Moulin d'Ascq	59009	Villeneuve-d	58,7
593500409	Mairie	59350	Lille	62,3



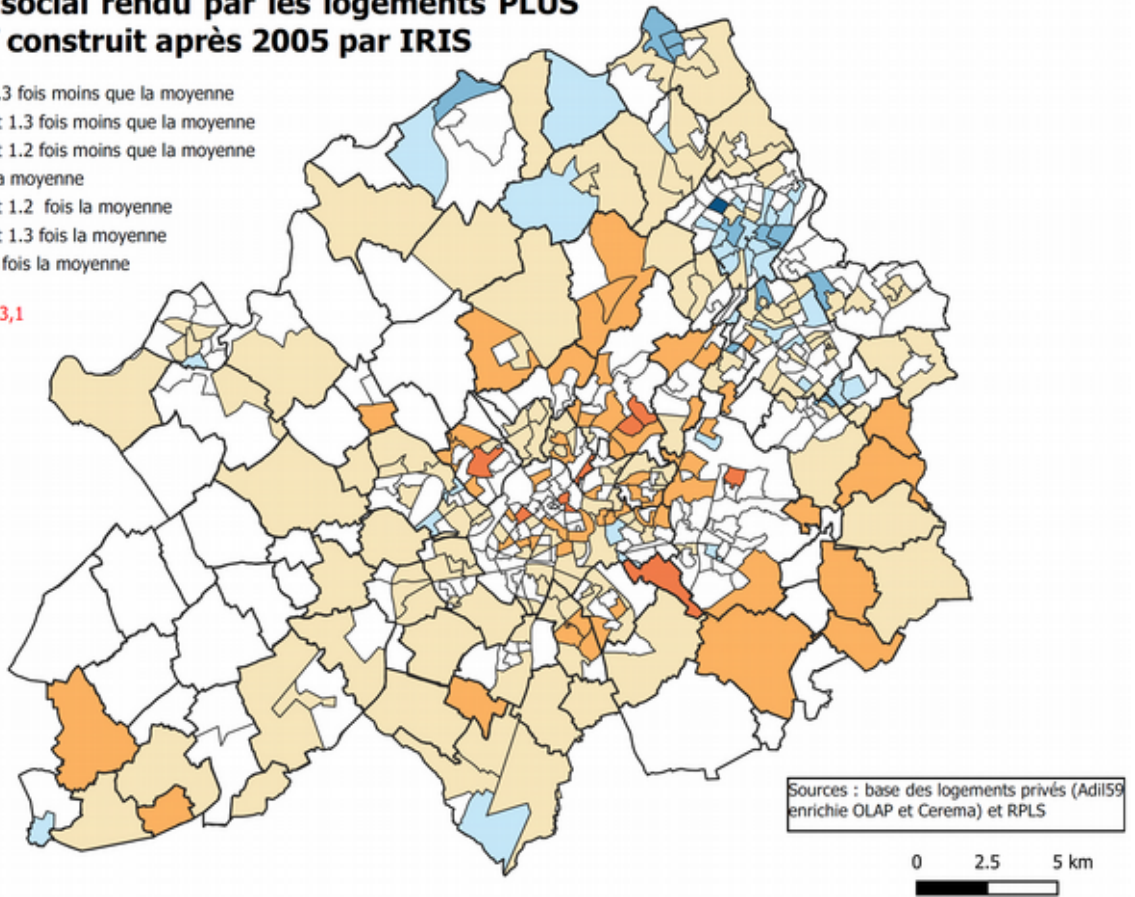
Iris où le service rendu est le plus important (entre 1,2 et 1,3 fois la moyenne)



## Service social rendu par les logements PLUS collectif construit après 2005 par IRIS

- moins de 1.3 fois moins que la moyenne
- entre 1.2 et 1.3 fois moins que la moyenne
- entre 1.1 et 1.2 fois moins que la moyenne
- autour de la moyenne
- entre 1.1 et 1.2 fois la moyenne
- entre 1.2 et 1.3 fois la moyenne
- plus de 1.3 fois la moyenne

Moyenne MEL : 43,1



## Conclusion

Les occupants du parc social de la Métropole Européenne de Lille bénéficient en moyenne d'un loyer inférieur de 37 % à celui qu'ils paieraient pour un logement identique dans le parc privé. Cet avantage très significatif est comparable à celui observé à l'échelle nationale par diverses études menées à partir de l'Enquête Nationale Logement.

On retrouve un écart plus important pour les PLAI que pour les PLUS, et bien sûr que pour les PLS. L'écart est moins important pour les logements individuels que pour les collectifs et pour les grands logements que pour les petits. L'écart a tendance à être plus élevé dans les quartiers les plus valorisés de la métropole, là où les loyers du parc privé sont les plus élevés. L'écart maximal est observé pour les logements sociaux construits depuis 2005, ce qui peut s'expliquer par l'effet conjoint des servitudes de mixité sociale et de la VEFA HLM, dispositifs qui ont permis une production croissante de logements sociaux dans des quartiers prisés.

Les résultats ont vocation à éclairer la territorialisation de la production de logements sociaux qui sera réalisée à l'occasion du troisième PLH de la MEL ainsi que la définition des secteurs qui pourraient faire l'objet de l'encadrement des loyers. Ce travail connaît toutefois plusieurs limites et pourrait ainsi faire l'objet de prolongements notamment en utilisant des données plus récentes et plus nombreuses sur les loyers privés. Une comparaison des métropoles couvertes par un observatoire local des loyers pourrait également être envisagée.

# Bibliographie

## Références réglementaires :

- [LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique](#)
- [LOI n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018](#)
- [LOI n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté](#)
- [LOI n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion](#)

## Articles et études :

- Cerema, Février 2017, « Modélisation hédonique des loyers immobiliers dans la métropole lilloise »
- Cerema/DHUP, Septembre 2012, « La modélisation des prix immobiliers et fonciers, approche hédonique »  
URL : <http://outil2amenagement.cerema.fr/guide-la-modelisation-des-prix-immobiliers-et-a1389.html>
- Coloos, Janvier 2019, La Convention d'utilité sociale : outil efficace ou labyrinthe administratif ?, *politique du logement*,  
URL : <https://politiquedulogement.com/PDF/Q&C/CUS.pdf>
- Driant, 2017, Les réformes du logement sous l'ère Macron : économies budgétaires ou changement de modèle ?, *Métropolitiques*, 9 novembre 2017.  
URL : <http://www.metropolitiques.eu/Les-reformes-du-logement-sous-l-ere-Macron-economies-budgetaires-ou-changement.html>.
- Laferrère, 2011, « Comment attribuer les HLM ? », *Regards croisés sur l'économie*, n° 1, pp. 231-243.  
URL : <https://www.cairn.info/revue-regards-croises-sur-l-economie-2011-1-page-231.htm>
- Le Blanc D., Laferrère a. et Pigois r. (1999), « Les effets de l'existence du parc HLM sur le profil de consommation des ménages », *Économie et Statistique*, n° 328, pp. 37-60.  
URL : [https://www.persee.fr/doc/estat\\_0336-1454\\_1999\\_num\\_328\\_1\\_6343](https://www.persee.fr/doc/estat_0336-1454_1999_num_328_1_6343)
- Le Doeuff, 2019, Une autre politique de loyer dans le parc social est-elle possible ? L'expérimentation du loyer unique à Rennes Métropole, *politique du logement*, 31 mai 2019  
URL : <https://politiquedulogement.com/2019/05/une-autre-politique-de-loyer-dans-le-parc-social-est-elle-possible-l-exp experimentation-du-loyer-unique-a-rennes-metropole/>
- Guerrini S., Torredemer S. et Dupré O., 2019, La VEFA HLM : un succès indéniable qui suscite des controverses, *politique du logement*  
URL : <https://politiquedulogement.com/2019/11/la-vefa-hlm-un-succes-indeniable-qui-suscite-des-controverses/>
- Trevien, 2014, Habiter en HLM : quel avantage monétaire et quel impact sur les conditions de logement ?, *Économie et statistiques* n°471  
URL : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1381103>
- SoeS, 2012, « Économie, en termes de loyers, des locataires du parc social à travers la mesure du service de logement du parc social au prix du marché », dans *Rapport sur les comptes du logement 2011 - Premiers résultats 2012*  
URL : <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/sites/default/files/2018-10/Compte-logement2011-pr2012-ed2012b.pdf>