

LES LOYERS EN SAMBRE-AVESNOIS





Pas de surprise, en Sambre-Avesnois les loyers sont faibles.

Mais derrière ce constat général se cachent des disparités.

D'une part les écarts de loyers, dans nos villes par rapport aux autres communes françaises sont accentués pour les appartements. Et pour cause, le parc de logement et l'offre locatives de l'arrondissement accordent une place relative élevée aux maisons.

D'autre part, suivant les communes, les loyers constatés localement sont plus ou moins éloignés de ceux des communes françaises comparables.

UN PARC DE LOGEMENTS DOMINÉ PAR LES MAISONS

Même si c'est à un rythme beaucoup moins élevé qu'en moyenne en France, la Sambre et plus encore la Sambre-Avesnois, ont vu le nombre de résidences principales augmenter. Cependant, Maubeuge fait partie des villes ayant eu une baisse de résidences principales avec une baisse de 61 résidences entre 2006 et 2017.

Les loyers, quel que soit la commune et le type de logement, sont faibles.

Pour Aulnoye et Louvroil, un indicateur de loyer à 9,4€ du mètre carré, avec une moyenne nationale française à près de 11€ du m². Les loyers des appartements ne sont pas élevés, mais avec un écart par rapport à la norme française plus faible que pour les maisons. La ville de Maubeuge est à 10,33€ du m² pour les appartements et 7,09€ du m² pour les maisons, avec une moyenne nationale de 13,65€ du m² pour les appartements et 11,62€ du m² pour les maisons.

Mais on observe des disparités, dans les plus petites villes de moins de 20.000 habitants comme Rousies, où le loyer d'un appartement est à 10,33€ du m², avec une moyenne nationale à 10,85€ du m².

La structure du parc de logement, avec la surreprésentation des maisons, se répercute sur l'offre en matière de location et sur les loyers : les écarts par rapport aux autres communes françaises sont atténués pour les appartements.

Or on peut s'interroger sur l'impact des évolutions démographiques sur le niveau de loyer des appartements.

Le vieillissement de la population peut générer un regain d'intérêt pour ce type d'habitat. Compte tenu du faible niveau de revenu de la population et des patrimoines réduits des ménages, une part importante de cette demande peut être orientée vers la location.

Par ailleurs, la prégnance des familles monoparentales localement peut, elle aussi, nourrir une demande de location d'appartements.

Les données utilisées dans ce chapitre proviennent du recensement piloté par l'INSEE.

Elles portent sur les résidences principales, donc les logements occupés. Concernant les logements loués, il ne s'agit pas de l'intégralité de l'offre locative, puisque sont exclus les logements vacants, or, certains d'entre eux sont proposés à la location. Ont été distinguées les communes comptant au minimum 50 appartements hors parc HLM occupés par un locataire.

LES LOYERS EN SAMBRE-AVESNOIS



Introduction

Cette note constitue le premier travail jamais réalisé par l'ADUS portant sur les loyers.

Elle s'appuie sur un exercice de modélisation réalisé par le Ministère chargé du logement, intégrant des données provenant de sites Internet.

Ces données ne peuvent avoir la valeur d'informations qui résulteraient d'un observatoire loyer traditionnel, à savoir reposant sur une enquête de terrain.

Par contre, ces données proviennent d'une démarche nationale, garantissant l'homogénéité de la méthode sur le territoire français. Elles permettent donc la comparaison des situations constatées localement avec celles des autres communes françaises.

De même, si la production de ces données est renouvelée, il sera envisageable d'effectuer des comparaisons temporelles.

Les loyers et leurs évolutions étant bien entendu liés à la structure et à l'évolution du parc de logements, en amont de l'examen des données relatives aux loyers, il est apparu opportun de présenter des éléments portant sur le logement locatif en Sambre-Avesnois.





Le parc de logements locatifs hors HLM

SOURCE ET MÉTHODE

Les données utilisées dans ce chapitre proviennent du recensement piloté par l'INSEE.

Elles portent sur les résidences principales, donc les logements occupés. Concernant les logements loués, il ne s'agit pas de l'intégralité de l'offre locative, puisque sont exclus les logements vacants, or, certains d'entre eux sont proposés à la location.

Ont été distinguées les communes comptant au minimum 50 appartements hors parc HLM occupés par un locataire.



UN PARC DE LOGEMENTS DOMINÉ PAR LES MAISONS

Même si c'est à un rythme beaucoup moins élevé qu'en moyenne en France, la Sambre et plus encore la Sambre-Avesnois, ont vu le nombre de résidences principales augmenter.

Résidences principales

	EN NOMBRES		EVOLUTION	
	2006	2017	En nb	En %
Aulnoye-Aymeries	3 861	4 003	142	4
Feignies	2 655	2 784	129	5
Ferrière-la-Grande	2 124	2 186	62	3
Hautmont	5 858	5 835	-23	0
Jeumont	4 052	4 223	171	4
Louvroil	2 530	2 516	-14	-1
Maubeuge	12 722	12 661	-61	0
Rousies	1 671	1 737	66	4
CAMVS autres communes	15 341	16 436	1 095	7
Avesnelles	1 042	1 109	67	6
Avesnes-sur-Helpe	2 134	2 144	10	0
Solre-le-Château	778	837	59	8
CCCA autres communes	8 372	8 845	472	6
Bavay	1 455	1 485	30	2
Landrecies	1 506	1 547	41	3
Le Quesnoy	2 203	2 189	-14	-1
CCPM autres communes	13 229	14 645	1415	11
Fourmies	5 592	5 385	-207	-4
CCSA autres communes	5 298	5 587	289	5
Sambre-Avesnois	92 424	96 154	3 730	4
France métropolitaine	26 070 381	28 734 433	2 664 053	10

CAMVS	50 815	52 381	1 566	3
3CA	12 326	12 935	608	5
CCPM	18 393	19 866	1 473	8
CCSA	10 890	10 972	82	1



LES LOYERS EN SAMBRE-AVESNOIS



Cette croissance s'est concentrée sur les maisons.

Maisons

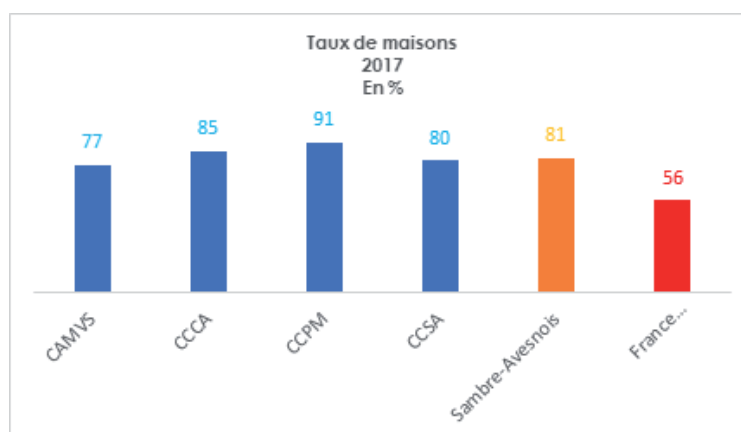
	EN NOMBRES		EVOLUTION	
	2006	2017	En nb	En %
Aulnoye-Aymeries	3 006	3 102	96	3
Feignies	2 273	2 367	93	4
Ferrière-la-Grande	1 816	1 836	20	1
Hautmont	4 284	4 495	211	5
Jeumont	2 977	3 054	77	3
Louvroil	1 637	1 628	-9	-1
Maubeuge	7 337	7 161	-176	-2
Rousies	1 374	1 444	70	5
CAMVS autres communes	14 486	15 386	901	6
Avesnelles	877	920	43	5
Avesnes-sur-Helpe	1039	1 014	-24	-2
Solre-le-Château	684	734	50	7
CCCA autres communes	7960	8 380	420	5
Bavay	1 258	1 292	35	3
Landrecies	1 061	1 113	52	5
Le Quesnoy	1 358	1 421	63	5
CCPM autres communes	12 953	14 192	1 239	10
Fourmies	3 610	3 916	306	8
CCSA autres communes	4 754	5 053	299	6
Sambre-Avesnois	74 745	78 510	3 764	5
France métropolitaine	14 664 636	16 169 290	1 504 653	10
CAMVS	39 191	40 474	1 282	3
3CA	10 560	11 048	489	5
CCPM	16 630	18 018	1 389	8
CCSA	8 365	8 969	604	7



	EN NOMBRES		EVOLUTION	
	2006	2017	En nb	En %
Aulnoye-Aymeries	804	860	57	7
Feignies	364	406	41	11
Ferrière-la-Grande	295	344	49	16
Hautmont	1 546	1 327	-219	-14
Jeumont	1 062	1 152	90	9
Louvroil	862	871	9	1
Maubeuge	5 265	5 331	66	1
Rousies	286	290	4	1
CAMVS autres communes	794	967	173	22
Avesnelles	164	166	2	1
Avesnes-sur-Helpe	1 081	1 109	28	3
Solre-le-Château	93	99	6	6
CCCA autres communes	373	407	34	9
Bavay	191	192	1	0
Landrecies	441	433	-8	-2
Le Quesnoy	840	763	-77	-9
CCPM autres communes	220	322	102	46
Fourmies	1 842	1 457	-385	-21
CCSA autres communes	524	522	-3	0
Sambre-Avesnois	17 048	17 019	-29	0
France métropolitaine	11 117	12 313	1 196	11
	557	824	267	

CAMVS	11 279	11 549	270	2
3CA	1 711	1 781	70	4
CCPM	1 692	1 710	18	1
CCSA	2 366	1 979	-387	-16

Ceci a conforté la surreprésentation de ce type d'habitat localement.



LES LOYERS EN SAMBRE-AVESNOIS



UN PARC LOCATIF HORS HLM CONCENTRÉ SUR LES MAISONS

L'évolution du nombre de maisons hors parc HLM occupées par un locataire, varie très fortement suivant les territoires.

Réduite dans la Sambre et l'Avesnois, elle s'est située dans la moyenne française pour Pays de Mormal et a dépassée celle-ci dans le Sud-Avesnois.

Par commune, les évolutions sont extrêmement hétérogènes.

Résidences principales Maisons hors HLM occupées par un locataire

	EN NOMBRES		EVOLUTION	
	2006	2017	En nb	En %
Aulnoye-Aymeries	397	393	-4	-1
Feignies	253	314	61	24
Ferrière-la-Grande	279	278	-1	0
Hautmont	817	888	71	9
Jeumont	451	453	2	1
Louvroil	351	344	-7	-2
Maubeuge	1 288	1 240	-48	-4
Rousies	199	180	-20	-10
CAMVS autres communes	2 121	2 201	81	4
Avesnelles	155	188	33	21
Avesnes-sur-Helpe	250	241	-9	-3
Solre-le-Château	149	188	39	26
CCCA autres communes	1631	1 678	47	3
Bavay	248	247	-1	0
Landrecies	220	249	29	13
Le Quesnoy	215	219	4	2
CCPM autres communes	1 616	1 808	193	12
Fourmies	715	912	196	27
CCSA autres communes	1 024	1 046	22	2
Sambre-Avesnois	12 379	13 066	687	6
France métropolitaine	1 710 315	1 877 628	167 312	10

CAMVS	6 157	6 292	135	2
3CA	2 184	2 294	110	5
CCPM	2 299	2 523	224	10
CCSA	1 740	1 958	218	13



Il résulte de ces évolutions des taux de maisons hors HLM occupées par un locataire nettement plus élevés qu'en moyenne en France.

Cette situation fait davantage écho à la situation sociale du territoire, qui réduit le nombre de foyers pouvant acheter un logement, qu'à la venue de populations extérieures écartant l'achat car n'envisageant pas de s'ancrer sur le territoire.

*Résidences principales
Maisons hors HLM
occupées par un locataire
en %/total des résidences principales*

	2006	2017
Aulnoye-Aymeries	10	10
Feignies	10	11
Ferrière-la-Grande	13	13
Hautmont	14	15
Jeumont	11	11
Louvroil	14	14
Maubeuge	10	10
Rousies	12	10
CAMVS autres communes	14	13
Avesnelles	15	17
Avesnes-sur-Helpe	12	11
Solre-le-Château	19	22
CCCA autres communes	19	19
Bavay	17	17
Landrecies	15	16
Le Quesnoy	10	10
CCPM autres communes	12	12
Fourmies	13	17
CCSA autres communes	19	19
Sambre-Avesnois	13	14
France métropolitaine	7	7

CAMVS	12	12
3CA	18	18
CCPM	12	13
CCSA	16	18

Le rythme de croissance du nombre d'appartements hors HLM occupés par un locataire, se révèle encore plus disparate suivant les secteurs. Ce sont les deux Intercommunalités articulées autour d'une agglomération qui ont concentrées les hausses, celles-ci apparaissant d'ailleurs élevées.



LES LOYERS EN SAMBRE-AVESNOIS



Résidences principales Appartements hors HLM occupés par un locataire

	EN NOMBRES		EVOLUTION	
	2006	2017	En nb	En %
Aulnoye-Aymeries	105	164	59	57
Feignies	58	90	33	57
Ferrière-la-Grande	93	115	22	23
Hautmont	210	210	0	0
Jeumont	143	150	7	5
Louvroil	133	172	39	29
Maubeuge	1139	1 357	218	19
Rousies	110	132	22	20
CAMVS autres communes	179	357	178	99
Avesnelles	63	55	-8	-12
Avesnes-sur-Helpe	415	434	19	5
Solre-le-Château	57	64	7	12
CCCA autres communes	117	158	41	35
Bavay	142	96	-46	-32
Landrecies	154	159	5	3
Le Quesnoy	372	319	-52	-14
CCPM autres communes	97	191	95	98
Fourmies	412	530	118	29
CCSA autres communes	187	195	8	4
Sambre-Avesnois	4 183	4 948	765	18
France métropolitaine	4 154 504	4 514 889	360 385	9

CAMVS	2168	2 746	578	27
3CA	652	712	59	9
CCPM	764	765	1	0
CCSA	599	725	127	21

En fin de période, on constate néanmoins que les taux d'appartements hors parc HLM occupés par un locataire restent réduits pour les quatre Intercommunalités et pour la majeure partie des communes.



*Résidences principales
Appartements hors HLM
occupées par un locataire
en %/total des résidences principales*

	2006	2017
Aulnoye-Aymeries	3	4
Feignies	2	3
Ferrière-la-Grande	4	5
Hautmont	4	4
Jeumont	4	4
Louvroil	5	7
Maubeuge	9	11
Rousies	7	8
CAMVS autres communes	1	2
Avesnelles	6	5
Avesnes-sur-Helpe	19	20
Solre-le-Château	7	8
CCCA autres communes	1	2
Bavay	10	6
Landrecies	10	10
Le Quesnoy	17	15
CCPM autres communes	1	1
Fourmies	7	10
CCSA autres communes	4	3
Sambre-Avesnois	5	5
France métropolitaine	16	16

CAMVS	4	7
3CA	5	6
CCPM	4	4
CCSA	5	8





Les loyers

SOURCE ET MÉTHODE

Le Ministère chargé du logement a mis en place une démarche visant à fournir des **indicateurs de loyer pour chaque commune française**.

Ont ainsi été proposés un indicateur de loyer pour les maisons et un autre indicateur pour les appartements.

Il s'agit d'indicateurs de loyers charges comprises.

Ils reposent sur **les annonces publiées sur les plateformes**

SeLoger : du 1/01/2015 au 18/02/2019, elles ont fourni 52,4% des données

Leboncoin : du 01/06/2016 au 31/05/2019, procurant 46,4% des informations

pap.fr : du 01/01/2011 au 01/02/2019, apportant 1,2% des éléments utilisables

Un même logement peut apparaître deux fois au sein de l'une des plateformes (suite à la mise à jour d'une annonce par son annonceur).

Un même logement peut être présent sur deux des sites, voire les trois.

Le Ministère a donc procédé à l'élimination de ces doublons en comparant le contenu des annonces.

Le nombre d'annonces par commune étant variable et parfois extrêmement faible, la méthode retenue repose sur la division du territoire français en mailles homogènes au vu des caractéristiques du parc locatif privé et des locataires.

Ces mailles sont d'autant plus fines que les données sont nombreuses.

Pour chacune de ces mailles et pour chaque type de bien (appartement, maison), une modélisation permet d'attribuer une valeur à chacune des caractéristiques des logements qui contribuent à la formation des montants des loyers.

Le maillage obtenu pour les appartements, constitué de 2 776 mailles, est le plus fin en raison du nombre d'observations plus élevé dans l'échantillon. Celui des maisons comporte 1 855 mailles.

Pour déterminer les indicateurs de loyer ont été retenues **six variables, jugées exploitables** car bien renseignées :

- loyer charges comprises
- surface
- nombre de pièces
- type de bien
- mois et année de l'annonce
- commune

Les indicateurs de loyers proviennent donc d'un exercice de modélisation permettant de calculer un loyer pour un logement de référence.

Ces indicateurs ont ensuite été comparés aux données des observatoires de loyers mis en œuvre sur certains territoires et aux éléments produits par l'entreprise PriceHubble.



Le Ministère a eu recours à plusieurs mécanismes correcteurs :

- traitement des problèmes liés aux incohérences
- non prise en compte des observations présentant au moins une valeur manquante parmi les variables de loyer, surface, nombre de pièces, date de publication et commune de localisation
- suppression des observations présentant des valeurs aberrantes
- utilisation de seuils pour rejeter les valeurs extrêmes

Cette méthode présente plusieurs limites. Les plus importantes sont :

- **l'utilisation d'annonces :**

elles ne permettent pas la prise en compte des loyers pour les contrats en cours

le loyer affiché sur l'annonce peut différer du loyer inscrit dans le bail de location (la différence est néanmoins limitée par le fait que seul le loyer de l'annonce la plus récente est retenu et l'écart est faible voire négligeable s'agissant des mises en location réalisées par des professionnels)

- **l'impossibilité de distinguer les charges**

- **les variables utilisables :** ne sont pas pris en compte des éléments tels que la période de construction, l'étage, la présence d'un ascenseur, le confort, l'étiquette DPE, la surface du terrain pour les maisons, l'environnement du logement (socio-économique, l'accessibilité aux services ou aux aménités environnementales), or ils constituent des déterminants importants des loyers

Ces données sont dénommées Estimations UMR 1041 CESAER (AgroSup Dijon-INRAE) à partir des données SeLoger, leboncoin, pap.fr..

Le Ministère précise qu'un nombre d'observations (d'annonces exploitables) inférieur à 30, est synonyme de faible fiabilité de l'indicateur de loyer. Mais compte tenu des éléments présentés ci-dessus fragilisant la méthode (notamment l'impossibilité de prise en compte de caractéristiques des logements impactant fortement le niveau de loyer), pour la production de ce document n'ont été retenus que les communes bénéficiant de 100 observations minimum.

L'indicateur de loyer apparaît sous la forme d'un montant en euro au m².





DES LOYERS MODÉRÉS POUR LES MAISONS

Quel que soit le type de commune, l'indicateur de loyer relatif aux maisons fait apparaître de faibles niveaux de loyers en Sambre-Avesnois.

Lorsqu'on classe les 288 communes françaises de 20 000 à 50 000 habitants suivant cet indicateur, seulement 12 villes affichent des niveaux de loyer inférieurs à Maubeuge. Fait concordant : la capitale sambrienne est éloignée de la moyenne des communes relevant de sa tranche de population.

Maisons
Classement des communes françaises
suivant l'indicateur de niveau de loyer
Communes de 20 000 à 50 000 habitants

1	Saint-Cloud	26,20905618
2	Suresnes	24,57947786
3	Puteaux	24,49026841
4	Vincennes	23,48252488
5	Meudon	23,02091581
.....		
275	Castres	7,127129499
276	Maubeuge	7,098591981
277	Laon	7,092569415
.....		
284	Chemillé-en-Anjou	6,88766943
285	Alençon	6,868248636
286	Châtellerault	6,853155151
287	Beaupréau-en-Mauges	6,774951416
288	Vierzon	6,678330771
MOYENNE DES COMMUNES FRANÇAISES DE LA STRATE		11,62525305



Jeumont, Hautmont et Fourmies se trouvent dans des positions analogues à Maubeuge.

Maisons
Classement des communes françaises
suivant l'indicateur de niveau de loyer
Communes de 10 000 à 19 999 habitants

1	Beausoleil	38,08
2	Roquebrune-Cap-Martin	27,05
3	Garches	24,93
.....		
388	La Hague	6.90
389	Jeumont	6,89
390	Pamiers	6.87
401	Baugé-en-Anjou	6.76
402	Hautmont	6.71
403	Guéret	6,70
.....		
412	Sablé-sur-Sarthe	6,61
413	Fourmies	6,58
414	Vire Normandie	6,55
.....		
428	Thouars	6,05
429	Mayenne	6
430	Montrevault-sur-Èvre	5,52
MOYENNE DES COMMUNES FRANÇAISES DE LA STRATE		10,02



LES LOYERS EN SAMBRE-AVESNOIS



La position de Louvroil, Aulnoye et Feignies, indique également des niveaux de loyer relativement faibles. Elles sont toutefois plus proche de la moyenne des communes de leur strate que les villes évoquées précédemment.

Maisons *Classement des communes françaises* *suivant l'indicateur de niveau de loyer* *Communes de 6 000 à 9 999 habitants*

1	Vaucresson	24,94
2	Divonne-les-Bains	22,38
3	Croissy-sur-Seine	21,45
.....		
491	Rosporden	7,10
492	Louvroil	7,10
493	Falaise	7,10
.....		
524	Saint-Pée-sur-Nivelle	6,83
525	Aulnoye-Aymeries	6,82
526	Feignies	6,81
527	Luçon	6,77
.....		
582	Mauléon	5,78
583	Neufchâteau	5,75
584	Lavelanet	5,50
MOYENNE DES COMMUNES FRANÇAISES DE LA STRATE		9,23



Le constat est le même pour les communes de 4 000 à 6 000 habitants, sauf pour Le Quesnoy, qui se démarque par un niveau de loyer un peu plus élevé et proche de la norme française.

Maisons

Classement des communes françaises suivant l'indicateur de niveau de loyer Communes de 4 000 à 5 999 habitants

1	L'Étang-la-Ville	19,96
2	Cessy	19,02
3	Ornex	18,33
.....		
449	Dechy	7,27
450	Le Quesnoy	7,26
451	Grand-Fort-Philippe	7,26
.....		
557	Saint-Léonard-de-Noblat	6,34
558	Rousies	6,34
559	Solesmes	6,33
560	Ferrière-la-Grande	6,31
561	La Réole	6,30
.....		
571	Chanverrie	6,14
572	Avesnes-sur-Helpe	6,12
573	Bégard	6,11
.....		
574	Sées	6,11
604	La Châtre	5,56
605	Tinchebray-Bocage	5,48
MOYENNE DES COMMUNES FRANÇAISES DE LA STRATE		8,68



LES LOYERS EN SAMBRE-AVESNOIS



Concernant la tranche de population 2 500 à 4 000, c'est Bavay qui se singularise, avec un niveau de loyer proche de la moyenne des communes françaises et une position médiane.

Maisons *Classement des communes françaises* *suivant l'indicateur de niveau de loyer* *Communes de 2 500 à 3 999 habitants*

1	La Turbie	21,92
2	Gassin	19,02
3	Mareil-Marly	18,30
.....		
314	Lespignan	7,87
315	Bavay	7,87
316	Mont-près-Chambord	7,87
.....		
593	La Fère	6,33
594	Landrecies	6,32
595	Sainte-Florine	6,32
596	Wignehies	6,32
597	Meslay-du-Maine	6,31
.....		
620	Commune nouvelle d'Arrou	6,22
621	Sains-du-Nord	6,22
622	Rochechouart	6,21
.....		
677	Villaines-la-Juhel	5,00
678	Renazé	4,93
679	Gorron	4,89
MOYENNE DES COMMUNES FRANÇAISES DE LA STRATE		8,08



Poix-du-Nord et plus encore Solre-le-Château, affichent également un faible niveau de loyer.

Maisons
Classement des communes françaises
suivant l'indicateur de niveau de loyer
Communes de 1 500 à 2 499 habitants

1	Èze	31,50
2	Opio	17,81
3	Saint-Jean-de-Gonville	17,09
.....		
200	Gençay	6,71
201	Poix-du-Nord	6,71
202	Flamanville	6,70
.....		
260	Gacé	5,89
261	Solre-le-Château	5,87
262	Hénon	5,85
.....		
284	Sillé-le-Guillaume	5,32
285	Vasles	5,31
286	Pré-en-Pail-Saint-Samson	5,25
MOYENNE DES COMMUNES FRANÇAISES DE LA STRATE		7,86



LES LOYERS EN SAMBRE-AVESNOIS



Des loyers un peu plus proches de la norme pour les appartements

Les niveaux de loyer des appartements sont également relativement faibles, mais les écarts par rapport aux normes françaises sont atténués par rapport aux situations relevées pour les maisons.

Maubeuge présente un indicateur de loyer relativement faible pour les appartements. Mais l'écart par rapport à la moyenne des communes françaises et la hiérarchie de ces villes, nous montrent que la situation n'est pas la même que pour les maisons. Maubeuge est ici plus proche de la norme française.

Appartements *Classement des communes françaises* *suivant l'indicateur de niveau de loyer* *Communes de 20 000 à 50 000 habitants*

1	Saint-Mandé	25,36
2	Vincennes	25,04
3	Puteaux	23,97
4	Saint-Cloud	23,53
5	Charenton-le-Pont	23,51
.....		
246	Montigny-lès-Metz	10,45
247	Maubeuge	10,34
248	Orange	10,30
.....		
315	Châtellerault	8,14
316	Beaupréau-en-Mauges	8,02
317	Fougères	7,86
318	Vierzon	7,70
319	Sèvremoine	7,69
MOYENNE DES COMMUNES FRANÇAISES DE LA STRATE		13,65



On observe pour Hautmont et Jeumont les mêmes faits que pour Maubeuge : des niveaux de loyers relativement faibles, mais un éloignement vis-à-vis de la norme française moins marqué que pour les maisons.

Fourmies reste par contre dans une situation extrême.

Appartements
Classement des communes françaises
suivant l'indicateur de niveau de loyer
Communes de 10 000 à 19 999 habitants

1	Beausoleil	25,30
2	Roquebrune-Cap-Martin	21,80
.....		
383	Caudebec-lès-Elbeuf	9,51
384	Hautmont	9,49
385	Bollène	9,48
386	Bernay	9,47
387	Saint-Hilaire-de-Riez	9,47
388	Pont-Saint-Esprit	9,46
389	Jeumont	9,46
390	Pont-du-Château	9,46
.....		
465	Autun	8,21
466	Fourmies	8,16
467	Pontivy	8,16
.....		
498	Le Chambon-Feugerolles	7,42
499	Mayenne	7,3
MOYENNE DES COMMUNES FRANÇAISES DE LA STRATE		11,9



LES LOYERS EN SAMBRE-AVESNOIS



Pour Aulnoye et Louvroil, les constats sont les mêmes que pour les villes sambriennes évoquées ci-dessus : les loyers des appartements ne sont pas élevés, mais avec un écart par rapport à la norme française plus faible que pour les maisons.

Appartements *Classement des communes françaises* *suyant l'indicateur de niveau de loyer* *Communes de 6 000 à 9 999 habitants*

1	Divonne-les-Bains	22,02
2	Prévessin-Moëns	21,70
3	Ferney-Voltaire	20,65
.....		
523	Blain	9,44
524	Aulnoye-Aymeries	9,44
525	Bourbourg	9,43
.....		
545	Le Péage-de-Roussillon	9,31
546	Louvroil	9,31
547	Soyaux	9,29
.....		
723	Sainte-Livrade-sur-Lot	6,65
724	Saint-Amand-Montrond	6,47
725	Thizy-les-Bourgs	6,17
MOYENNE DES COMMUNES FRANÇAISES DE LA STRATE		11,13



Les quatre communes de 4 000 à 6 000 habitants affichent également un indicateur de loyer modéré pour les appartements, mais, par rapport aux niveaux de loyer des maisons, remontent dans la hiérarchie de villes françaises. Rousies est même relativement proche de la moyenne française.

Appartements
Classement des communes françaises
suivant l'indicateur de niveau de loyer
Communes de 4 000 à 5 999 habitants

1	Cap-d'Ail	28,29
2	Saint-Tropez	25,16
.....		
390	Betschdorf	10,34
391	Rousies	10,33
392	Montbazou	10,32
.....		
469	Aubignan	9,84
470	Ferrière-la-Grande	9,84
471	Leucate	9,83
472	Le Quesnoy	9,83
473	Orgères	9,83
.....		
610	Jarnac	8,76
611	Avesnes-sur-Helpe	8,75
612	Salies-de-Béarn	8,75
.....		
769	Bar-sur-Aube	6,24
770	Cours	6,21
MOYENNE DES COMMUNES FRANÇAISES DE LA STRATE		10,85



LES LOYERS EN SAMBRE-AVESNOIS



Le niveau de loyer des appartements de Bavay n'est pas très éloigné de la norme des communes française de sa strate.

Appartements
Classement des communes françaises
suyant l'indicateur de niveau de loyer
Communes de 2 500 à 3 999 habitants

1	Beaulieu-sur-Mer	21,01
2	La Turbie	20,45
3	Archamps	18,79
.....		
473	Verquin	9,83
474	Bavay	9,83
475	Charquemont	9,82
737	Saint-Germain-des-Fossés	8,17
738	Landrecies	8,15
739	Arbois	8,14
.....		
912	Retournac	6,35
913	Dunières	6,32
914	Brienne-le-Château	5,56
MOYENNE DES COMMUNES FRANÇAISES DE LA STRATE		10,34



Conclusion

Quel que soit la commune et le type de logement, les loyers sont faibles. Mais on observe des disparités.

La structure du parc de logement, avec la surreprésentation des maisons, se répercute sur l'offre en matière de location et sur les loyers : les écarts par rapport aux autres communes françaises sont atténués pour les appartements.

Or on peut s'interroger sur l'impact des évolutions démographiques sur le niveau de loyer des appartements.

Le vieillissement de la population peut générer un regain d'intérêt pour ce type d'habitat. Compte tenu du faible niveau de revenu de la population et des patrimoines réduits des ménages, une part importante de cette demande peut être orientée vers la location.

Par ailleurs, la prégnance des familles monoparentales localement peut, elle aussi, nourrir une demande de location d'appartements.



www.adus.fr