

## Quelle évolution du rendement locatif à Lille depuis 2016 ?

Yanport, l'expert de la donnée du marché immobilier résidentiel, dispose de l'une des bases de données les plus importantes sur le marché locatif.

La société vient de réaliser une étude inédite sur la capitale des Flandres afin d'analyser ce marché dans le détail (évolution et répartition du rendement brut depuis 2016), un an après la mise en place de l'encadrement des loyers.

### Une baisse du rendement locatif à Lille entre 2016 et 2021

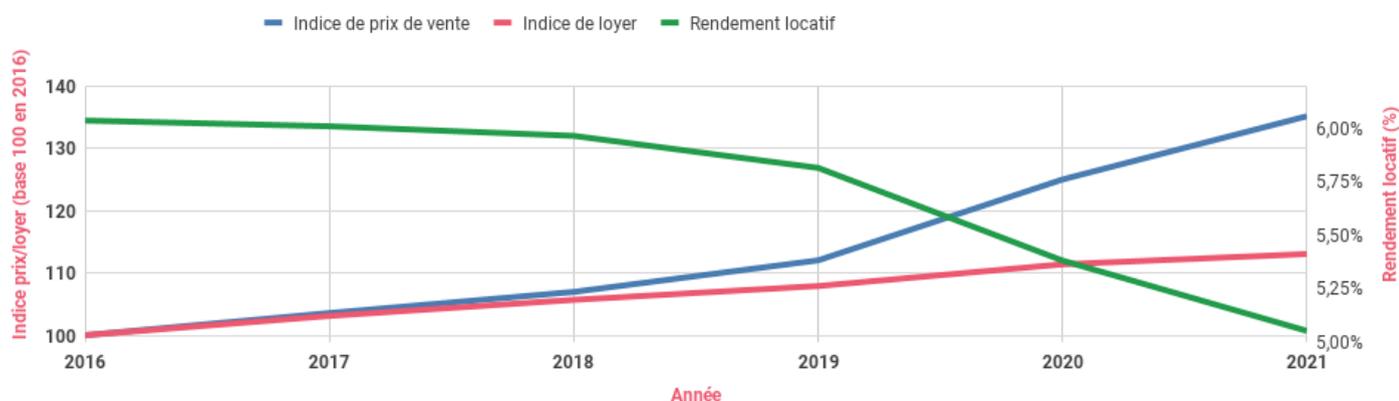
Ville particulièrement dynamique et souvent classée parmi les villes les plus attractives pour les étudiants, Lille a la réputation d'être une ville sûre en termes d'investissement locatif, ayant ainsi un impact sur la tension locative observée. Plus d'un an après la mise en place de l'encadrement des loyers et en cette période de rentrée universitaire, Yanport a souhaité étudier l'évolution du rendement locatif à Lille depuis 2016.

Grâce à son entrepôt de données, l'un des plus conséquents en France sur le marché locatif, Yanport analyse finement la ville et son rendement quartier par quartier en quasi temps réel.

En analysant l'évolution des prix, Yanport observe, aussi bien sur la transaction que sur la location, une baisse du rendement locatif brut entre 2016 et 2021, passant de 6% à 5% sur cette période.<sup>1</sup> Cette baisse s'explique en premier lieu par l'accélération de la hausse des prix de vente depuis 2019, respectivement de +11,6% en 2020 et de +8,1% en 2021. Alors qu'à l'inverse, les loyers, peut-être limités par la mesure d'encadrement en vigueur depuis le 1er mars 2020, ont progressé à un rythme plus modéré (autour de +3,3% en 2020 et de +1,5% en 2021).

### Évolution des indices de prix, loyer et rendement locatif entre 2016 et 2021

Source : Yanport



<sup>1</sup> Cette étude se base sur les biens issus des annonces publiées (après déduplication), à la vente et à la location, entre janvier 2016 et juillet 2021.

## Des disparités de rendement par typologies de biens

À travers son étude, Yanport met en évidence des différences de rendement locatif en fonction des typologies de biens. Des disparités sont ainsi observées en particulier entre les studios et les appartements de 4 pièces et plus d'un côté, et les T2 et T3 de l'autre. En effet, alors que le rendement locatif se situe aujourd'hui autour de 4,8% pour les studios et de 4,6% pour les appartements de 4 pièces et plus, les rendements des T2 et T3 sont respectivement de 4,2% et de 4,1%. Cela s'explique par un loyer au m<sup>2</sup> plus élevé pour les studios que pour les autres surfaces (19,26€/m<sup>2</sup> en 2020 pour les studios contre 15,48€/m<sup>2</sup> toutes surfaces confondues).

## Évolution du rendement locatif par année et nombre de pièces

Source : Yanport



## Durée de publication pour les biens en location

Source : Yanport

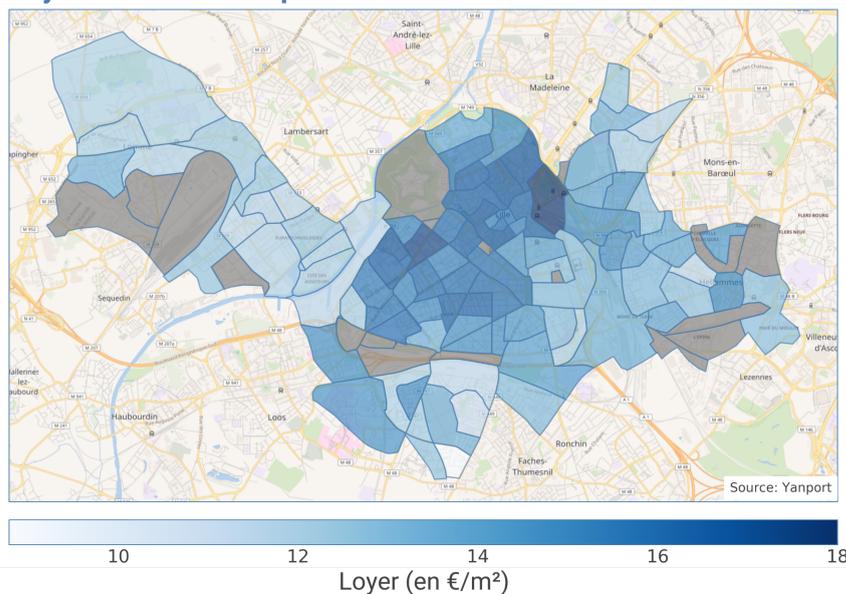


Pour les grandes surfaces, c'est le prix de vente, plus faible (2 769€/m<sup>2</sup> en 2020 pour les 4 pièces et plus contre 3 454€/m<sup>2</sup> toutes surfaces confondues), qui explique la différence de rendement. Cependant, même si les 2 pièces n'offrent pas le rendement locatif le plus intéressant, ce sont les biens qui se louent le plus rapidement avec une durée de publication estimée à 20 jours. Il faut compter en moyenne entre 5 et 10 jours de moins pour louer un T2 qu'une autre surface, ce qui représente un critère déterminant dans la rentabilité globale de l'investissement.

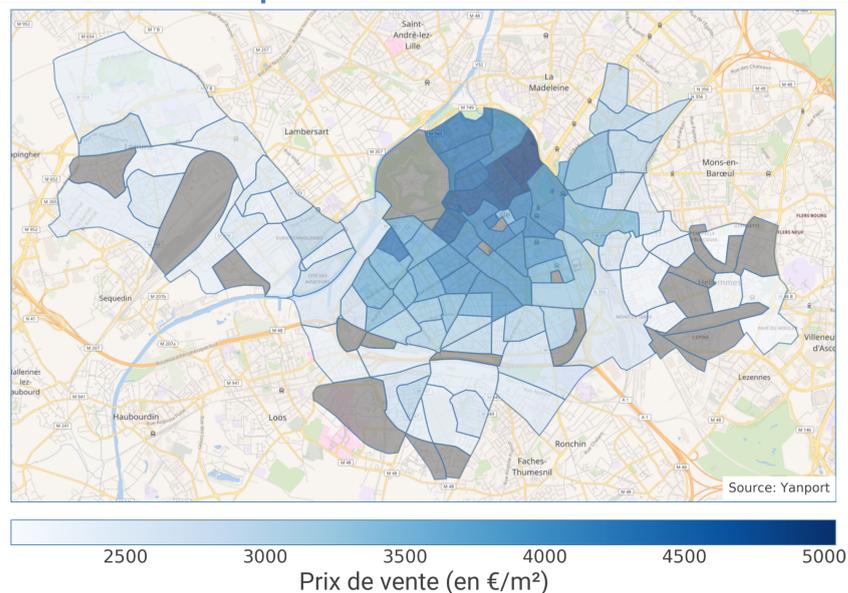
## Des différences importantes selon les quartiers

À l'échelle des zones IRIS (Ilots Regroupés pour l'Information Statistique), l'analyse Yanport révèle que les loyers sont plus homogènes que les prix de vente. En effet, les loyers les plus élevés sont principalement concentrés dans le centre plutôt qu'en périphérie. Cependant, la différence est moins marquée que pour les prix de vente, où les prix au m<sup>2</sup> peuvent facilement varier du simple au double entre l'hyper-centre (jusqu'à 5 000€ du m<sup>2</sup>) et la périphérie, beaucoup plus accessible, à moins de 2 000€ le m<sup>2</sup> pour certains quartiers.

### Loyer au m<sup>2</sup> médian par zone IRIS

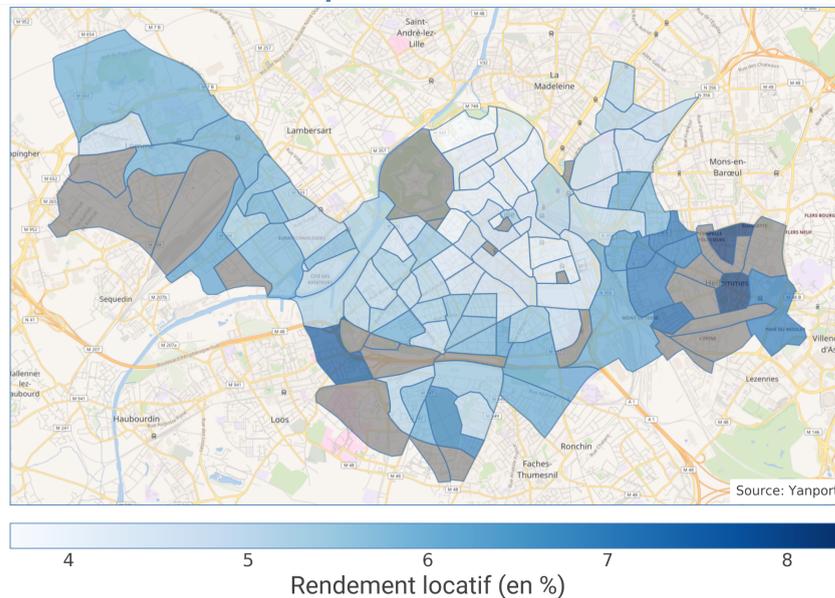


### Prix au m<sup>2</sup> médian par zone IRIS



Ainsi, Yanport constate un rendement locatif brut nettement plus intéressant dans certains quartiers périphériques comme le Faubourg de Béthune, le quartier de Lille-Hellemmes ou de Fives, où les rendements peuvent atteindre jusqu'à 8%, alors que dans certains quartiers de l'hyper-centre lillois et notamment ceux du Vieux Lille et de Lille Centre, les rendements se situent davantage autour de 4%.

### Rendement locatif brut par zone IRIS



### A propos de Yanport

Fondée en 2013 par François Comer, Yanport est le spécialiste de la donnée immobilière résidentielle. La proptech détient et exploite un entrepôt de données de plus de 200 millions de références liées à la vente et à la location. Plus de 15 000 professionnels de l'immobilier résidentiel ont déjà fait confiance à Yanport pour accélérer la digitalisation de leur business.

Plus d'informations sur [www.yanport.com](http://www.yanport.com)

### Contacts presse

Alexandre Boisseau de Mellanville : [alexandre@edifice-communication.com](mailto:alexandre@edifice-communication.com) – 06 50 71 45 42

Melinda Montbrun : [melinda@edifice-communication.com](mailto:melinda@edifice-communication.com) – 06 49 58 54 79