

Les chiffres du marché locatif privé en 2013 en Haute-Normandie charges comprises

Depuis 2005, LocService.fr met en relation les locataires et les propriétaires pour louer sans frais d'agence. Inventeur du concept de la mise en relation inversée dans la location immobilière, le site a déjà séduit plus de 850.000 particuliers. A partir de cette expérience, LocService.fr publie régulièrement des observatoires sur l'offre ou la demande locatives du parc privé. Sur la base de 1.058 locations déclarées louées dans la région Haute-Normandie, en 2013, LocService.fr dévoile son Observatoire régional.

Un observatoire unique du parc locatif privé loué en 2013

L'Observatoire LocService 2014 étudie au niveau national plus de **53.000 logements qui ont changé de locataires en 2013 sur LocService.fr** en excluant les reconductions de baux qui nuisent à l'analyse du marché locatif actuel. A titre de comparaison, l'enquête nationale du logement de l'INSEE qui existe depuis 1955 s'appuie sur 50.000 logements. Au regard des 1,4 million de personnes qui changent de logement chaque année, l'Observatoire LocService au niveau national bénéficie d'un **taux de sondage de 1/25^e** sur l'offre locative française.

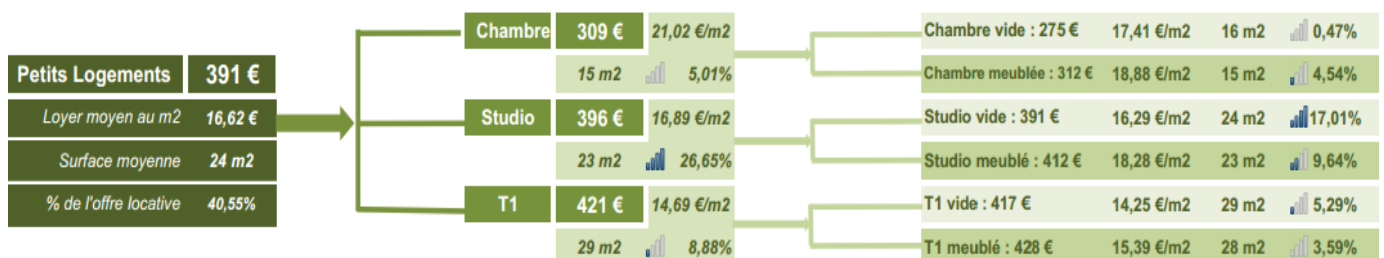
L'Observatoire est établi à partir des logements loués **par des bailleurs particuliers** et exclut donc les locations avec frais d'agence. Les loyers sont volontairement **étudiés charges comprises** pour vérifier l'adéquation entre l'offre et la demande locatives et estimer le poste logement des locataires. En effet, les propriétaires demandent presque toujours des revenus de minimum **3 fois le loyer charges comprises**, qui correspondent à ce que les locataires acquittent chaque mois.

Globalement, en 2013, la surface moyenne des logements loués en France est de 48 m² contre 49 m² en Haute-Normandie. Par ailleurs, s'il faut **dépenser 611 € en moyenne pour se loger en France en location charges comprises**, en Haute-Normandie la moyenne se situe à **537 €**.

Pour en finir avec un loyer unique au m², les Observatoires LocService analysent le marché locatif et son évolution selon les types de logements (petites surfaces, appartements ou maisons) et leur statut (vide ou meublé). Grâce à son **concept d'organigramme du marché locatif**, déposé à l'INPI, cette représentation originale des données immobilières démontre que chaque type de location est à lui seul un micromarché spécifique.

Plus de 40 % des logements loués en Haute-Normandie sont des petits logements

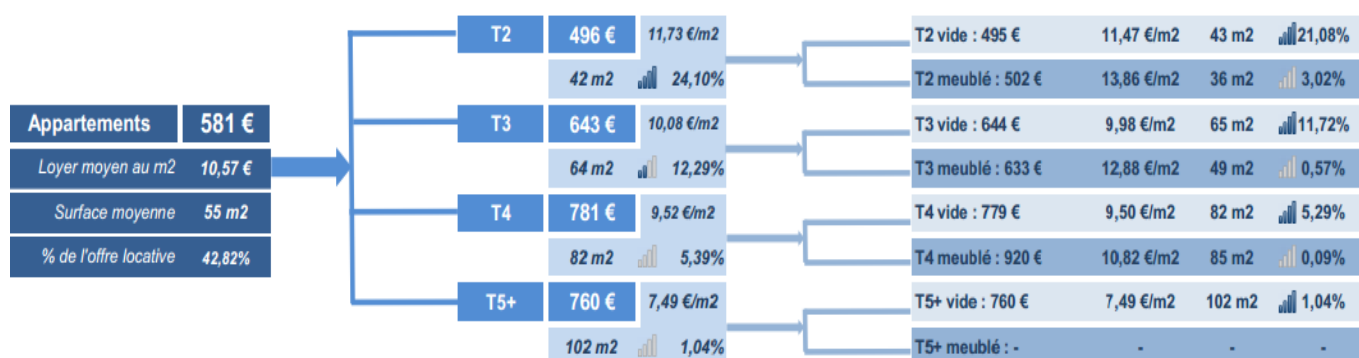
40,55 % des locations ayant changé de locataires en 2013 en Haute-Normandie sont des petits logements (5,01 % de chambres, 26,65 % de studios et 8,88 % de T1). La région est ainsi au-dessus de la moyenne nationale qui se situe à 39,6 %. En moyenne, il fallait dépenser 391 € pour se loger dans un petit logement (24 m²) en Haute-Normandie en 2013 contre 453 € pour 23 m² en France.



Une chambre se loue en moyenne 315 € dans l'Eure, soit près de 22 €/m² contre 308 € en Seine-Maritime, soit près de 21 €/m².

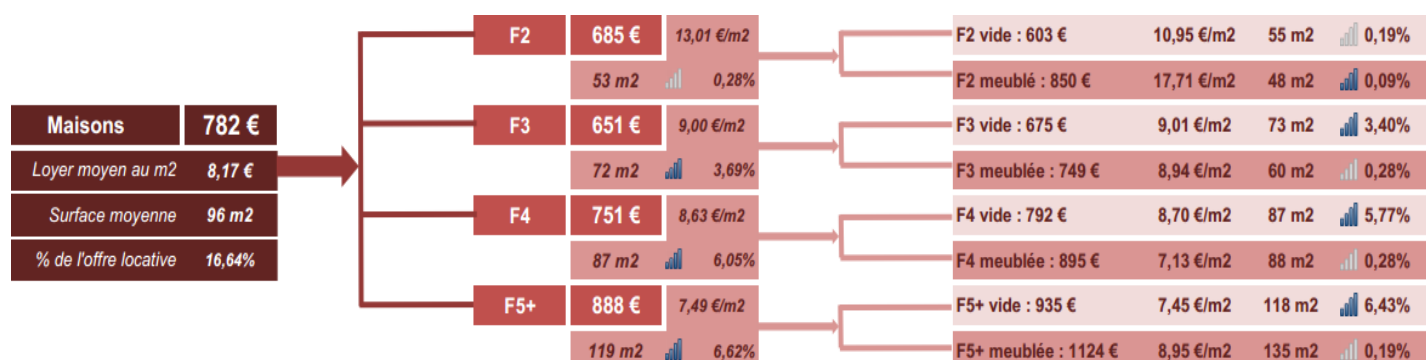
Les appartements ont représenté plus de 40 % du parc locatif loué en 2013

En Haute-Normandie, le loyer moyen des appartements s'établit à 581 € pour une surface de 55 m². La région est ainsi en dessous de la moyenne nationale évaluée à 687 € pour 56 m². Par ailleurs, s'il faut dépenser 13,50 € par m² en Seine-Maritime, dans le département de l'Eure, le prix au m² ne dépasse pas les 12,50 €.



L'offre locative des maisons séduit plus de 16 % des locataires en 2013 en Haute-Normandie

La surface moyenne des maisons louées en 2013 dépasse les 95 m² pour un loyer de 782 €, contre 101 m² pour 829 € à l'échelle nationale.



En Haute-Normandie, seule la Seine-Maritime est au-dessus de la moyenne nationale de 8 € par m². Le marché des maisons est par ailleurs très important dans l'Eure puisqu'il représente le tiers des logements loués, contre 11 % au niveau national et 12,5 % en Seine-Maritime. Il est également surprenant de constater que le loyer moyen est identique dans les deux départements. La surface, en revanche, varie, ce qui permet à l'Eure d'afficher un loyer au m² plus abordable (7,8 €/m² contre 8,39 €/m² en Seine-Maritime).

Influence d'un meublé sur le loyer moyen au m²

Départements	Locations meublées de la région				Départements	Locations vides de la région			
	% Meublé	Loyer	Superficie	Prix / m ²		% Vide	Loyer	Superficie	Prix / m ²
Eure	6,91%	508 €	50 m ²	10,22 €	Eure	93,09%	612 €	67 m ²	9,16 €
Seine Maritime	25,63%	420 €	26 m ²	16,40 €	Seine Maritime	74,37%	558 €	52 m ²	10,70 €
Haute Normandie	22,31%	425 €	27 m²	15,77 €	Haute Normandie	77,69%	570 €	55 m²	10,30 €
France	35,28%	542 €	31 m ²	17,61 €	France	64,72%	649 €	58 m ²	11,21 €

Sans tenir compte des « locations meublées touristiques », **plus de 22 % des logements se louent meublés en Haute-Normandie**. A noter que plus le logement est petit et plus la proportion de meublés est importante. Ainsi, plus de 40 % du parc de meublés loué en 2013 est constitué de chambres, studios ou T1.

Outre les raisons fiscales qui peuvent pousser un bailleur à louer son bien meublé, cette offre répond aux besoins spécifiques du marché (étudiants, pied-à-terre, cadres en mission, ...). Par ailleurs, le fait qu'un logement soit meublé change sensiblement le prix du loyer au m². Les **locations meublées ont été louées en moyenne 425 €** mais pour une surface de 27 m², soit 15,77 € le m² contre seulement 10,30 € pour les **locations vides qui se louent en moyenne 570 €** mais pour 55 m². Cette énorme différence du loyer au m² est totalement logique si l'on analyse la segmentation de ces deux marchés. En effet, les meublés sont majoritairement des petites surfaces qui se louent donc plus cher au m².

Activité locative en Haute-Normandie selon les départements

Particularité de la région Haute-Normandie, 82 % de l'offre locative est concentrée sur la Seine-Maritime. Si les loyers moyens semblent proches (523 € / 605 €), ramenés au m², ceux de l'Eure restent en moyenne 25 % moins chers que ceux de Seine-Maritime (9,21€/m² contre 11,52 €/m²). Une partie de cette différence s'explique par le plus grand nombre de petits logements loués en Seine-Maritime (45 %) que dans l'Eure (18 %).

LocService.fr observe par ailleurs une forte dispersion des loyers selon les départements de la région. En effet, si 30 % des logements sont loués moins de 400 € en Seine-Maritime, ils sont moins de 13 % dans l'Eure. Ce département propose d'ailleurs l'offre locative la plus chère avec près de 30 % des logements loués plus de 700 €/mois, compte tenu de la forte proportion de maisons louées dans le département (36 %). Toutefois, une certaine homogénéité régionale est à noter pour les locations proposées entre 400 et 500 € charges comprises, qui représentent 26 à 28% des loyers pratiqués dans les deux départements.

La Seine-Maritime observe une évolution constante de ses loyers (0,36 %). Le département de l'Eure a, quant à lui, vu ses loyers baisser de 4,73 % en 2013.

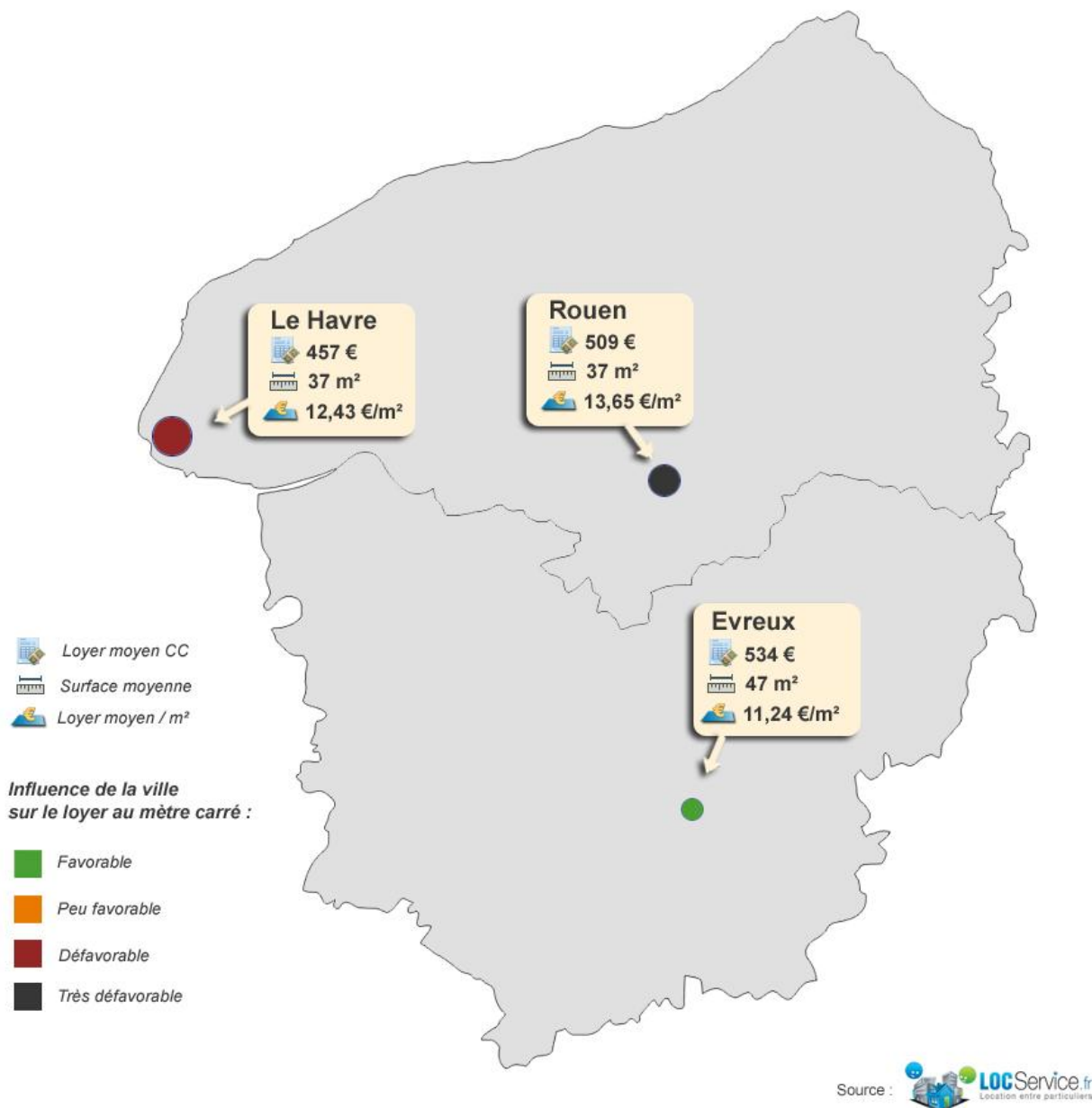
L'activité locative en Haute-Normandie est concentrée sur trois villes

Comme le témoigne le tableau ci-contre, plus de 60 % de l'activité locative de la région Haute-Normandie se focalise sur trois villes. Le marché locatif se concentre sur Rouen, qui représente le tiers des locations régionales. Le Havre (22 %) et Evreux (5 %) complètent le podium. Rouen et Le Havre restent les villes les plus chères au m², ce qui s'explique par la forte demande des étudiants, qui louent principalement des petits logements (55 %).

TOP 3 des villes	Synthèse par ville			
	% Région	Loyer	Superficie	Prix / m ²
Rouen	32,61%	509 €	37 m ²	13,65 €
Le Havre	22,21%	457 €	37 m ²	12,43 €
Evreux	5,29%	534 €	47 m ²	11,24 €

Une forte dispersion des loyers est constatée entre les trois principales villes identifiées en Haute-Normandie. Ainsi, 45 % des locations du Havre sont louées moins de 400 €/mois charges comprises contre seulement 28 % à Evreux ou Rouen. Dans cette dernière ville, plus de 50 % de l'offre locative est composée de loyers s'échelonnant entre 400 et 600 € par mois, contre 44 % au Havre et moins de 40 % à Evreux. Seules 11 % des locations coûtent plus de 600 € par mois au Havre contre 21 % à Rouen et 32 % à Evreux.

Villes de la région Haute-Normandie avec la plus forte activité locative en 2013



Chaque ville possède son propre micromarché

Même si on est encore loin du loyer moyen de Paris à 947 €/mois charges comprises, Rouen et Evreux dépassent les 500 € en 2013. Ramené au m², le prix s'approche des 14 € à Rouen et des 13 € au Havre. Evreux propose en moyenne des logements à 11,25 €/m² charges comprises. Les surfaces moyennes louées dans cette ville (47 m²), couplées aux loyers pratiqués (534 €), garantissent les prix au m² les plus abordables pour les locataires.

Le marché étudiant explique qu'il faut en moyenne plus de 300 € pour louer une **chambre** au Havre. Sur Evreux et Rouen, les chambres se sont louées en moyenne 277 € en 2013. Au niveau national, le loyer mensuel moyen des chambres est estimé à 373 €.

Les loyers des **studios et T1** sont, quant à eux, assez proches des 400 € mensuels. Ramenés au m², ils s'élèvent à près de 18 €/m² à Rouen et autour de 15,5 € au Havre. Compte tenu des surfaces louées à Evreux pour ce type de logements, le loyer au m² ne dépasse pas les 14,80 €. Pour comparaison, le loyer moyen au m² des studios et T1 est de 19,83 € au niveau national.

Seuls les **appartements** loués à Rouen dépassent en moyenne les 630 € mensuels. Inversement, les loyers des appartements du Havre sont en moyenne inférieurs à 540 € charges comprises sur 2013. Si l'on s'en tient au prix au m², on retrouve une certaine homogénéité pour les trois grandes villes de la région avec des appartements loués entre 10,60 et 11,80 € le m². Au niveau national, le loyer moyen au m² des appartements est de 12,24 €.

Pour connaître rapidement les loyers d'une ville, LocService.fr propose gratuitement, sur son site, deux outils interactifs : le Locamètre, qui mesure si le budget des locataires est en accord avec les loyers pratiqués, et la Cote des Loyers, qui permet de connaître en 2 clics les loyers pratiqués pour chaque type de location.

En savoir plus :

- [Télécharger l'étude complète de l'offre locative privée en Haute-Normandie](#)

A l'occasion de la publication de son Observatoire 2014, LocService propose **une étude sur 7 profils de locataires (étudiants, colocataires, jeunes actifs, cadres en mobilité, familles, ...)** qui démontre **l'influence de la région sur le parcours résidentiel** selon le type de logement recherché.

- Télécharger [l'étude sur l'influence de la région sur le parcours résidentiel des locataires](#)

A propos de LocService : Depuis 2005, LocService.fr permet aux particuliers de louer rapidement appartements, maisons, studios, chambres ou meublés. Grâce à son concept de mise en relation inversée, le locataire est contacté directement par des propriétaires qui s'engagent à proposer leur location sans aucun frais d'agence. Ces derniers sélectionnent librement leur futur locataire sans avoir à passer d'annonce immobilière. La société a déjà séduit plus de 850.000 particuliers.

Twitter : @LocService_fr

Contacts presse
OXYGEN Ouest
Coralie Maussion / Charline Perrissol-Robert
02 41 43 96 17
coralie@oxygen-rp.com

