

## Les chiffres du marché locatif privé en 2013 en Nord-Pas-de-Calais 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 2.214 locations déclarées louées dans la région Nord-Pas-de-Calais, 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<sup>e</sup>** sur l'offre locative française.

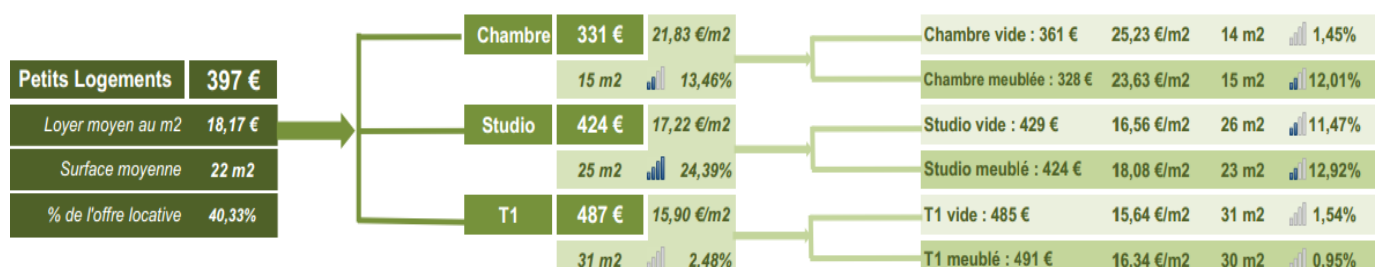
L'Observatoire est établi à partir des logements loués **par des bailleurs particuliers** et exclut donc les locations avec frais d'agence. Les loyers sont volontairement **étudiés charges comprises** pour vérifier l'adéquation entre l'offre et la demande locatives et estimer le poste logement des locataires. 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 m<sup>2</sup> contre 47 m<sup>2</sup> dans le Nord-Pas-de-Calais. Par ailleurs, s'il faut **dépenser 611 € en moyenne pour se loger en France en location charges comprises**, dans le Nord-Pas-de-Calais la moyenne se situe à **546 €**.

Pour en finir avec un loyer unique au m<sup>2</sup>, 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 dans le Nord-Pas-de-Calais sont des petits logements

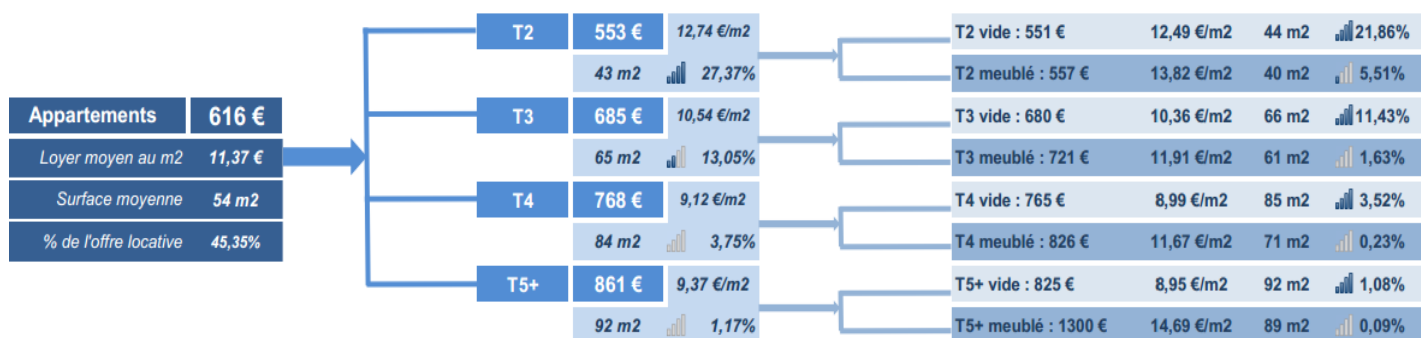
40,33 % des locations ayant changé de locataires en 2013 dans le Nord-Pas-de-Calais sont des petits logements (13,46 % de chambres, 24,39 % de studios et 2,48 % de T1). La région est ainsi au-dessus de la moyenne nationale qui se situe à 39,6 %. En moyenne, il fallait dépenser 397 € pour se loger dans un petit logement (22 m<sup>2</sup>) dans le Nord-Pas-de-Calais en 2013 contre 453 € pour 23 m<sup>2</sup> en France.



Une chambre se loue en moyenne 338 € dans le Nord, soit plus de 22 €/m<sup>2</sup> contre 280 € dans le Pas-de-Calais, soit un peu plus de 18 €/m<sup>2</sup>.

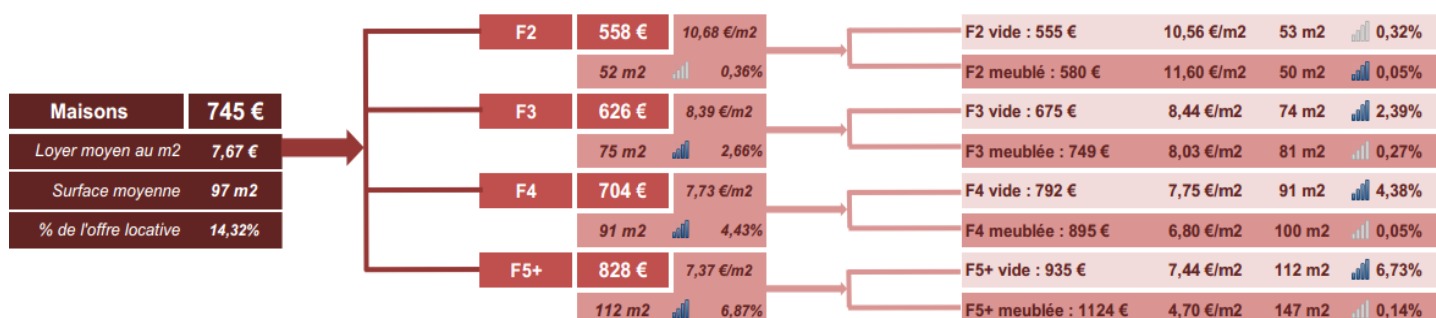
## Les appartements ont représenté plus de 45 % du parc locatif loué en 2013

Dans le Nord-Pas-de-Calais, le loyer moyen des appartements s'établit à 616 € pour une surface de 54 m<sup>2</sup>. La région est ainsi en dessous de la moyenne nationale évaluée à 687 € pour 56 m<sup>2</sup>. Par ailleurs, s'il faut dépenser près de 12 € par m<sup>2</sup> dans le Nord, dans le Pas-de-Calais, le prix au m<sup>2</sup> ne dépasse pas les 10 €.



## L'offre locative des maisons séduit plus de 14 % des locataires en 2013 dans le Nord-Pas-de-Calais

La surface moyenne des maisons louées en 2013 dépasse les 95 m<sup>2</sup> pour un loyer de 745 €, contre 101 m<sup>2</sup> pour 829 € à l'échelle nationale.



Le Nord (7,91 €) et le Pas-de-Calais (7,18 €) ne dépassent pas la moyenne nationale des loyers au m<sup>2</sup> estimée à 8 €. Le marché des maisons est par ailleurs très important dans la région Nord-Pas-de-Calais puisqu'il représente près de 15 % des logements loués, contre 11 % au niveau national. Le quart de l'offre locative se situe dans le Pas-de-Calais. Avec moins de 720 € pour habiter dans plus de 100 m<sup>2</sup>, les maisons proposées dans le Pas-de-Calais affichent un loyer moyen inférieur au Nord, établi à 750 €. A titre de comparaison, la moyenne nationale est de 829 € pour une maison de 101 m<sup>2</sup>.

## Influence d'un meublé sur le loyer moyen au m<sup>2</sup>

Départements	Locations meublées de la région				Locations vides de la région			
	% Meublé	Loyer	Superficie	Prix / m <sup>2</sup>	% Vide	Loyer	Superficie	Prix / m <sup>2</sup>
Nord	35,12%	445 €	26 m <sup>2</sup>	16,89 €	64,88%	615 €	56 m <sup>2</sup>	11,02 €
Pas de Calais	28,60%	378 €	29 m <sup>2</sup>	12,94 €	71,40%	563 €	65 m <sup>2</sup>	8,64 €
<b>Nord pas de Calais</b>	<b>33,83%</b>	<b>434 €</b>	<b>27 m<sup>2</sup></b>	<b>16,17 €</b>	<b>66,17%</b>	<b>604 €</b>	<b>58 m<sup>2</sup></b>	<b>10,45 €</b>
<b>France</b>	<b>35,28%</b>	<b>542 €</b>	<b>31 m<sup>2</sup></b>	<b>17,61 €</b>	<b>64,72%</b>	<b>649 €</b>	<b>58 m<sup>2</sup></b>	<b>11,21 €</b>

Sans tenir compte des « locations meublées touristiques », **près de 34 % des logements se louent meublés dans le Nord-Pas-de-Calais**. A noter que plus le logement est petit et plus la proportion de meublés est importante. Ainsi, plus de 75 % 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 m<sup>2</sup>. Les **locations meublées ont été louées en moyenne 434 €** mais pour une surface de 27 m<sup>2</sup>, soit 16,17 € le m<sup>2</sup> contre seulement 10,45 € pour les **locations vides qui se louent en moyenne 604 €** mais pour 58 m<sup>2</sup>. Cette énorme différence du loyer au m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

## Activité locative en Nord-Pas-de-Calais selon les départements

Particularité de la région Nord-Pas-de-Calais, 80 % de l'offre locative est principalement concentrée sur la région Nord. Si les loyers moyens semblent proches (555 € / 610 €), ramenés au m<sup>2</sup>, ceux du Pas-de-Calais restent en moyenne 30 % moins chers que ceux du Nord (12,22 €/m<sup>2</sup> contre 9,29 €/m<sup>2</sup>). Une partie de cette différence s'explique par le plus grand nombre de petits logements loués dans le Nord (42,32 %) que dans le Pas-de-Calais (32,26 %).

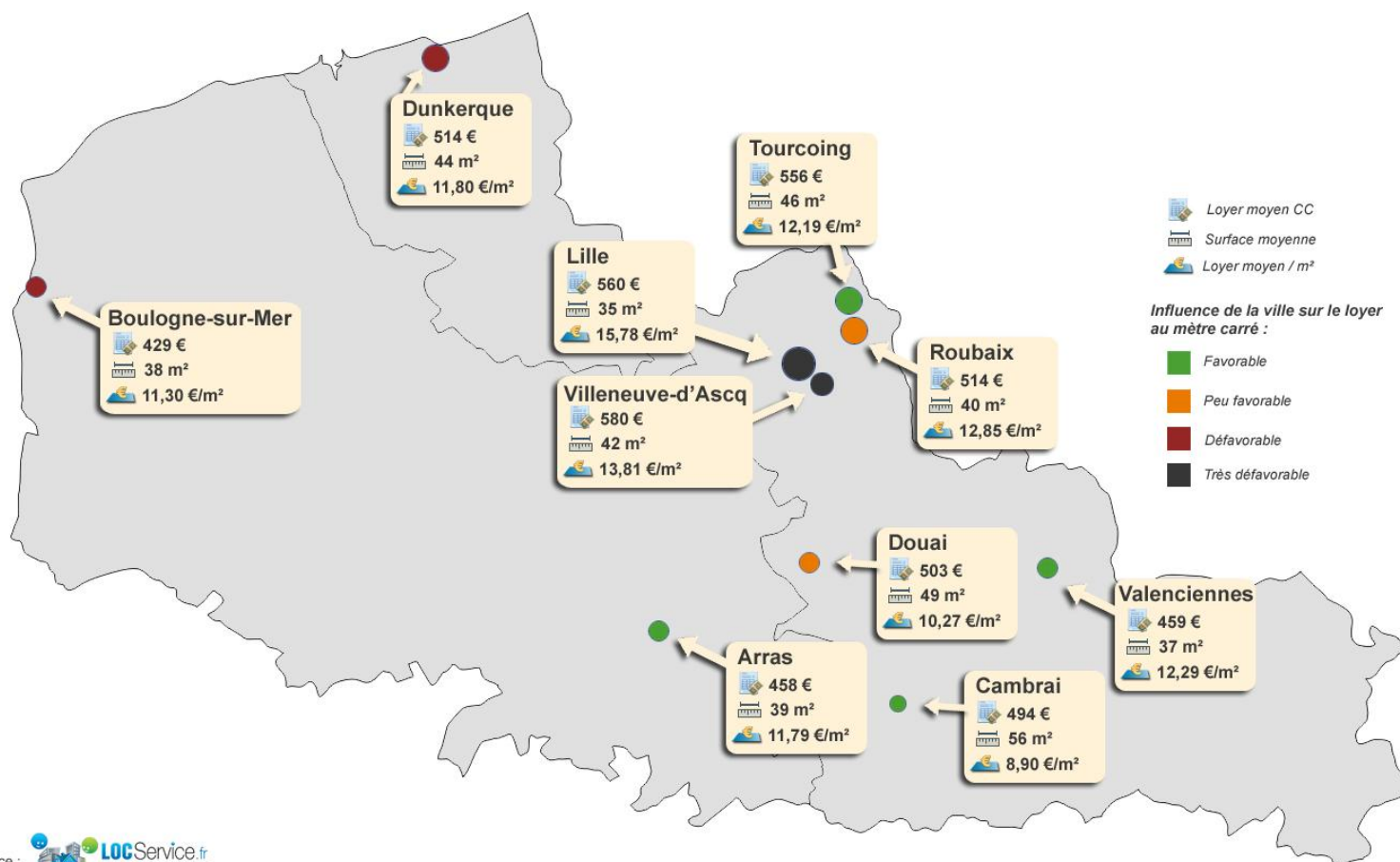
LocService.fr observe par ailleurs une forte dispersion des loyers selon les départements de la région. En effet, si près du tiers des logements sont loués moins de 400 € dans le Pas-de-Calais, ils ne sont plus que 22 % dans le Nord. Ce département propose d'ailleurs l'offre locative la plus chère, avec près de 16 % des logements loués plus de 700 €/mois, compte tenu de la forte influence de Lille sur le marché départemental. Toutefois, une certaine homogénéité régionale est à noter pour les locations proposées entre 400 et 700 € charges comprises, qui représentent 14 à 23 % des loyers pratiqués dans les deux départements.

## L'activité locative en Nord-Pas-de-Calais est concentrée sur trois villes

Comme le témoigne le tableau ci-contre, près de 60 % de l'activité locative de la région Nord-Pas-de-Calais se focalise sur quelques villes. Lille représente, à elle seule, plus du quart des locations régionales. Valenciennes et Roubaix complètent le podium. Lille et Villeneuve-d'Ascq restent les villes les plus chères au m<sup>2</sup>, ce qui s'explique par la forte demande des étudiants, qui louent principalement des petits logements (65 %). Douai et Cambrai sont les villes les moins chères de ce classement avec un loyer au m<sup>2</sup>, charges comprises, compris entre 9 et 10 €.

TOP 10 des villes	Synthèse par ville			
	% Région	Loyer	Superficie	Prix / m <sup>2</sup>
Lille	27,33%	560 €	35 m <sup>2</sup>	15,78 €
Valenciennes	7,72%	459 €	37 m <sup>2</sup>	12,29 €
Roubaix	6,01%	514 €	40 m <sup>2</sup>	12,85 €
Tourcoing	4,70%	556 €	46 m <sup>2</sup>	12,19 €
Arras	3,57%	458 €	39 m <sup>2</sup>	11,79 €
Boulogne sur Mer	3,30%	429 €	38 m <sup>2</sup>	11,30 €
Douai	2,39%	503 €	49 m <sup>2</sup>	10,27 €
Cambrai	1,94%	494 €	56 m <sup>2</sup>	8,90 €
Villeneuve d'Ascq	1,81%	580 €	42 m <sup>2</sup>	13,81 €
Dunkerque	1,76%	514 €	44 m <sup>2</sup>	11,80 €

## Villes du Nord-Pas-de-Calais avec la plus forte activité locative en 2013



Source :  LOCService.fr  
Location entre particuliers

### Chaque ville possède son propre micromarché

Même si on est encore loin du loyer moyen de Paris à 947 €/mois charges comprises, Lille et Villeneuve-d'Ascq dépassent les 580 € en 2013. Ramené au m<sup>2</sup>, le prix s'approche des 16 € à Lille et des 14 € à Villeneuve-d'Ascq. Valenciennes, Roubaix, Tourcoing, Arras, Boulogne-sur-Mer et Dunkerque proposent des logements entre 11,30 et 12,80 € par m<sup>2</sup> charges comprises, tandis que pour Douai et Cambrai, les loyers sont inférieurs à 10,30 €/m<sup>2</sup>. D'ailleurs, les surfaces moyennes louées dans ces villes, couplées aux loyers pratiqués, garantissent les prix au m<sup>2</sup> les plus abordables pour les locataires.

Le marché étudiant explique qu'il faut en moyenne plus de 380 € pour louer **une chambre** dans la région lilloise. Compte tenu des loyers pratiqués à Boulogne-sur-Mer (274 €) et des surfaces proposées (17 m<sup>2</sup>), le loyer au m<sup>2</sup> est 70 % moins cher qu'à Lille. En 2013, seules Valenciennes, Arras, Boulogne et Cambrai proposaient des chambres à moins de 300 €/mois charges comprises. Au niveau national, le loyer mensuel moyen des chambres est estimé à 373 €.

Les loyers des **studios et T1** au m<sup>2</sup> s'élèvent à près de 19 € à Lille mais à moins de 14 € à Boulogne-sur-Mer et Cambrai. Entre 16,50 € et 17,50 €/m<sup>2</sup>, on retrouve les villes de Valenciennes, Roubaix, Tourcoing, Villeneuve-d'Ascq et Dunkerque. Compte tenu des surfaces louées à Cambrai pour ce type de logements, le loyer au m<sup>2</sup> ne dépasse pas les 12,50 €. Pour comparaison, le loyer moyen au m<sup>2</sup> des studios et T1 est de 19,83 € au niveau national.

Seuls les **appartements** loués à Lille et Villeneuve-d'Ascq dépassent en moyenne les 700 € mensuels. Inversement, les loyers des appartements de Boulogne-sur-Mer, Douai et Cambrai sont en moyenne inférieurs à 520 € charges comprises sur 2013. Si l'on s'en tient au prix au m<sup>2</sup>, on retrouve une certaine homogénéité pour Valenciennes, Roubaix, Tourcoing, Arras et Dunkerque avec des appartements loués entre 10,50 de 11,70 € le m<sup>2</sup>. Au niveau national, le loyer moyen au m<sup>2</sup> 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 Nord-Pas-de-Calais](#)

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](mailto:coralie@oxygen-rp.com)

