

Baisse de la tension à Paris, hausses des loyers, demandes insatisfaites,... Comment la Covid-19 continue de bousculer le marché locatif français

Observatoire 2021 LocService

Depuis 2005, LocService.fr met en relation les locataires et les propriétaires pour louer sans frais d'agence. Inventeur de la mise en relation inversée dans la location immobilière, son concept a déjà séduit plus de 2,1 millions de particuliers. A partir des données collectées anonymement au niveau national, LocService.fr publie dès à présent l'Observatoire de l'offre et de la demande locatives dans le parc privé en 2021. Loyer moyen, prix au m², profil des locataires, impact du Covid-19, activité locative ou encore villes les plus recherchées sont quelques-uns des critères analysés et synthétisés dans une infographie.

Note : cette étude est réalisée à partir d'un échantillon de plus de 200.000 offres et demandes de location enregistrées sur [LocService.fr](https://www.locservice.fr) sur les 12 derniers mois. Il s'agit donc d'une étude sur les flux de logements et non sur un stock à un instant t. Par ailleurs, tous les loyers sont exprimés charges comprises afin de mieux refléter la réalité des coûts pour les locataires. Certaines hausses de loyers constatées peuvent donc être influencées par d'éventuelles hausses de charges.

Paris échappe à la hausse des loyers

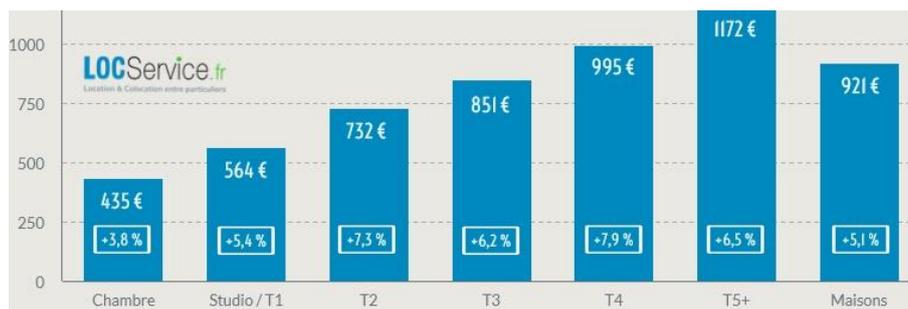
En France, en 2021 il fallait dépenser en moyenne **695 € par mois charges comprises pour se loger** en location, soit 3,4 % d'augmentation par rapport aux chiffres de 2020. Les locations réalisées ont affiché une **surface moyenne de 41,9 m²**, ce qui donne un **loyer au mètre carré de 16,57 €**, en hausse de 13,3 % (cette augmentation est expliquée en début de page 2).

Bien sûr, tous ces chiffres cachent de fortes disparités. Ainsi, par rapport à la province, l'Ile-de-France est pratiquement **deux fois plus chère** en termes de loyer au mètre carré, et Paris est **2,7 fois plus chère**.

Phénomène déjà observé l'année dernière, **les loyers parisiens ont cessé d'augmenter**, contrairement au reste de la France. Cela provient d'une combinaison de facteurs : encadrement des loyers, baisse de la demande (évoquée plus tard dans cette étude) et augmentation de l'offre avec la remise sur le marché locatif classique des locations Airbnb.



Des hausses qui touchent tous les types de logements



En moyenne, les chambres se louent 435 € pour une surface de 13 m² et les studios/T1 564 € pour 23 m². Pour les appartements T2, la surface constatée est de 41 m² et le loyer moyen de 732 €. Un T3 de 63 m² se loue 851 € et les 4 pièces se louent 995 € charges comprises en moyenne. Les maisons, que l'on trouve le plus

souvent dans les zones peu tendues, se louent en moyenne 921 €. On constate que **tous les types de biens ont vu leur loyer augmenter significativement**, d'environ +4 % à +8 % selon les cas.

En alternative à la location classique, la **colocation** reste un moyen **particulièrement économique** pour se loger : il faut compter en moyenne **470 €** par mois pour une chambre en colocation, contre 462 € l'année dernière.

Un écart important entre les aspirations des locataires et la réalité du marché

	Chambre	Studio/T1	T2	T3	T4+	Maison	Chambre en colocation
Locations réalisées en 2021	5 %	36 %	27 %	15 %	5 %	5 %	7 %
Locations réalisées en 2020	5 %	32 %	26 %	16 %	6 %	8 %	7 %
Demande locative en 2021	2 %	25 %	27 %	16 %	5 %	20 %	5 %
Demande locative en 2020	3 %	27 %	26 %	16 %	4 %	18 %	6 %

Au niveau des locations réalisées, on observe **une part plus importante de petits logements** cette année au détriment des grands logements. On constate dans le tableau ci-dessus une hausse nette de la part des studios/T1. D'ailleurs, **la surface moyenne des logements loués en France diminue significativement** : 42 m², contre 46 m² l'année dernière. Cela s'explique d'une part par le **retour des étudiants** sur le marché des petits logements, mais aussi par la **baisse de la mobilité au sein des grands logements** dans le contexte de la crise sanitaire, ce qui entraîne une surreprésentation des petits logements dans les locations réalisées et une baisse de la surface moyenne.

Pour autant, comme on peut le voir dans le tableau ci-dessus, **cela ne reflète pas les souhaits des locataires** : ceux-ci sont au contraire **en quête de types de logements plus grands** (plus de maisons et de grands appartements, moins de studios et de chambres).

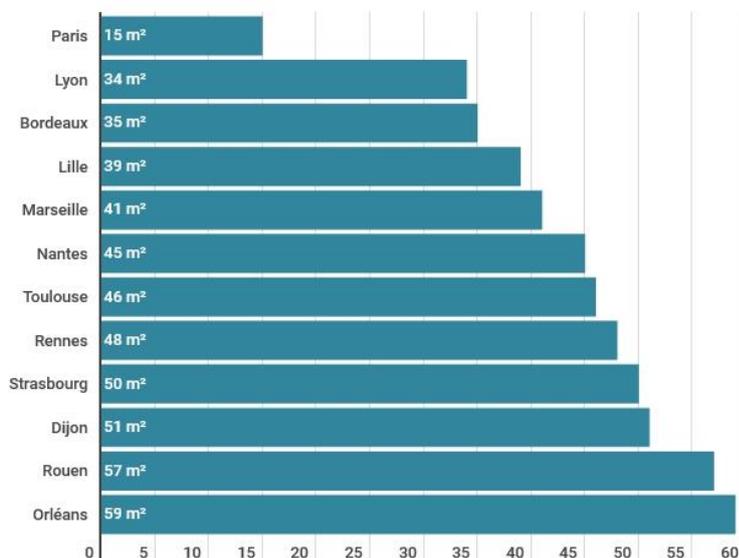
Note : cette forte baisse de la surface des logements loués amplifie l'augmentation des loyers au mètre carré. En effet, plus un logement est petit plus son loyer au mètre carré a tendance à augmenter. Ceci explique en partie la forte hausse constatée en page 1.

Plébiscités par les étudiants et les jeunes actifs, **les logements meublés** (hors meublés touristiques) **représentent près de la moitié des locations.**

Que peut-on louer avec le loyer moyen de 695 € dans les grandes villes ?

A partir du loyer moyen de 695 € constaté en 2021, LocService.fr a évalué la surface approximative du logement que l'on peut louer en moyenne dans les capitales régionales (hors Corse). A Orléans, un locataire peut se loger dans un appartement de 59 m² (potentiellement un 2 ou 3 pièces) alors que dans la capitale il doit se contenter d'un studio de 15 m².

Pour connaître en temps réel les loyers pratiqués et la tension locative par ville et par type de logement, LocService.fr propose sur son site un onglet [Simulateurs](#) avec des outils exclusifs tels que la Cote des Loyers et le Tensiomètre Locatif.



Un tiers des recherches de locataires est concentré sur 7 départements

Les données récoltées par LocService.fr permettent d'établir quels sont les départements les plus fréquemment recherchés :

- Le **Rhône** (69) : 7,12 %
- **Paris** (75) : 6,38 %
- La **Gironde** (33) : 4,76 %
- Les **Bouches-du-Rhône** (13) : 4,12 %
- Les **Hauts-de-Seine** : 3,7 %
- La **Loire-Atlantique** (44) : 3,32 %
- Le **Nord** : 3,29 %

33 % de la demande française est concentrée dans ces sept départements, alors qu'il n'en fallait que cinq avant la crise sanitaire pour atteindre ce chiffre. Cela traduit une tendance vers des **recherches mieux**

réparties sur le territoire. Par ailleurs, l'Île-de-France continue de capter de moins en moins de demandes : 23,71 % au total, contre 26,65 % début 2021. A noter que lors de notre édition de début 2020, avant la crise donc, ce chiffre s'élevait à 31 % ! Les Hauts-de-Seine (92), auparavant 5^{ème} département le plus recherché, est maintenant le 8^{ème}.

Top 5 départements ayant gagné en attractivité*		Top 5 départements ayant perdu en attractivité*	
17 - Charente-Maritime	+0,33	93 - Seine-Saint-Denis	-0,65
35 - Ille-et-Vilaine	+0,28	92 - Hauts-de-Seine	-0,59
13 - Bouches-du-Rhône	+0,26	31 - Haute-Garonne	-0,53
56 - Morbihan	+0,25	75 - Paris	-0,47
74 - Haute-Savoie	+0,24	94 - Val-de-Marne	-0,43

* différence exprimée en points de pourcentages

Le tableau ci-dessus est une autre illustration des changements qu'a apporté la crise sanitaire : les départements dont la demande locative a le plus augmenté se situent en province, dans des zones attractives (façade Atlantique, Bouches-du Rhône, Haute-Savoie), alors que ceux où elle a le plus baissé sont presque tous en région parisienne.

Quelles sont les villes les plus recherchées et les plus « tendues » ?

LocService.fr a établi le classement des 10 villes françaises les plus souvent recherchées en 2021 :

Rang	Ville	Demande locative en 2021	Demande locative en 2020	Evolution rang
1	Paris	6,35 %	6,85 %	=
2	Lyon	4,48 %	4,31 %	=
3	Bordeaux	1,89 %	1,97 %	+1
4	Marseille	1,81 %	1,85 %	+2
5	Montpellier	1,69 %	1,78 %	+2
6	Toulouse	1,65 %	2,13 %	-3
7	Nantes	1,62 %	1,91 %	-2
8	Rennes	1,52 %	1,42 %	+2
9	Lille	1,44 %	1,47 %	-1
20	Angers	1,41 %	1,46 %	-1

On retrouve les mêmes villes que lors de notre étude de l'année dernière, dans un ordre différent. A noter la **perte de vitesse de Toulouse**, que l'on devinait dans le tableau précédent, et que l'on peut imputer à la crise sanitaire qui a affecté la filière aéronautique.

Bien que Paris voit sa part baisser, elle conserve la première place, aidée par les étudiants qui ont repris leurs études en présentiel dans la capitale.

Cependant, si l'on s'intéresse uniquement à la **tension locative**, c'est-à-dire la difficulté à trouver un logement à louer dans une ville, ce classement change quelque peu comme l'illustre le graphique ci-dessous. On remarque la **disparition de Paris** de ce top 10 pour la première fois depuis que nous établissons ce classement (début 2019). Son chiffre de tension locative s'établit à 1,71. Elle est remplacée par Caen qui fait son apparition en 8^{ème} place, justement celle de Paris lors de notre précédente étude. Résultat de sa forte attractivité notamment vis-à-vis des étudiants, **Angers poursuit sa fulgurante ascension** et prend la tête du classement à la place de Lyon.



Le profil des locataires en recherche d'un logement

Au niveau national, 33 % des locataires en recherche sont des couples, qui disposent d'un budget moyen de 879 € charges comprises pour se loger, alors que les femmes seules représentent 38 % des personnes en recherche. Elles ont un budget de 670 €. Les hommes seuls (29 %) disposent d'un budget moyen de 655 €. Plus globalement, **le budget moyen** des locataires s'établit à **735 €**. Les étudiants représentent toujours une part importante des recherches : **28 % des candidats locataires en 2021 sont des étudiants**. La famille joue toujours le rôle de **garant** dans la majorité des cas (61 %), tandis que 16 % des candidats affirment n'avoir aucun garant. 10 % font le choix de s'appuyer sur la **garantie Visale** d'Action Logement, qui continue à se développer avec 2 points de plus qu'en 2020.

Richard Horbette, fondateur de [LocService.fr](https://www.locservice.fr), conclut : « *La crise de la Covid-19 a continué d'impacter les recherches des locataires en 2021, même si ces derniers n'obtiennent pas toujours un logement correspondant à leurs souhaits, notamment en termes de surface. On assiste à une hausse durable de l'attractivité de la province, dont les prix et le confort de vie sont perçus comme préférables en période d'incertitude sanitaire. Ce phénomène bouscule le marché en tirant les prix vers le haut en région et en créant des tensions inédites dans certaines villes. Dans ce contexte, louer entre particuliers sans frais d'agence peut être une solution utile pour réaliser des économies.* »

A propos de LocService.fr : Spécialiste de la location et de la colocation entre particuliers, LocService a imaginé il y a plus de 20 ans le concept de la mise en relation inversée dans l'immobilier. Avec [LocService.fr](https://www.locservice.fr) aucun frais d'agence, le locataire ou colocataire renseigne sa demande de location et ce sont les propriétaires particuliers qui le recontactent directement. Le site compte plus de 2,1 millions d'utilisateurs particuliers avec 94 % d'avis favorables, et est classé pour la quatrième fois consécutive en 2021 dans le top 500 des « Champions de la Croissance » réalisé par Les Echos.
Twitter : [@LocService_fr](https://twitter.com/LocService_fr)

Contact presse – Agence OXYGEN
Coralie MAUSSION
coralie@oxygen-rp.com – Tél. 06 43 44 41 25

