

La tension du marché locatif explose partout en France

Observatoire 2024 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 près de 2,5 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 sur l'année 2023. Loyers moyens, profil des locataires, 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 150.000 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. Il est donc possible que certaines évolutions de loyers constatées soient influencées par les coûts des charges.

Une hausse des loyers inférieure à l'inflation

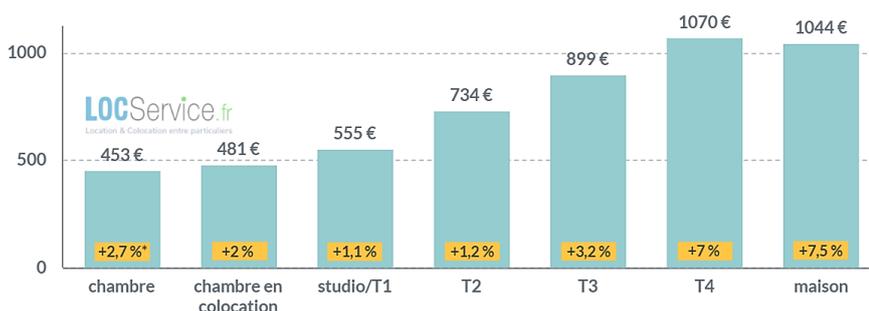
En France en 2023, pour se loger en location, il **fallait dépenser en moyenne 718 € par mois charges comprises**. Les locations réalisées ont affiché une **surface moyenne de 43,6 m²**, ce qui donne un **loyer au mètre carré de 16,48 €**, en **légère hausse de 1,7 %** par rapport à l'année précédente. Cette hausse est toutefois **plus faible que l'inflation** qui dépasse les 5 % en 2023.

Ces chiffres cachent de fortes disparités : en effet, par rapport à la province, l'Île-de-France est 77 % plus chère en termes de loyer au mètre carré, et Paris est **162 % plus chère** !

Si l'année 2022 a marqué un coup d'arrêt à l'envolée des loyers consécutive à la crise sanitaire, 2023 semble afficher une lente reprise des hausses.



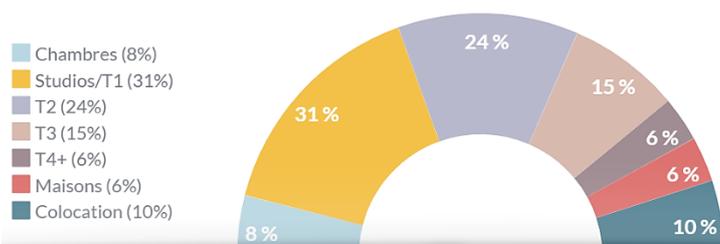
Des hausses qui concernent surtout les grands logements



En moyenne, les chambres se louent 453 € pour une surface de 14 m² et les studios/T1 552 € pour 23 m². Pour les appartements T2, la surface constatée est de 42 m² et le loyer moyen de 734 €. Un T3 de 63 m² se loue 899 € et les 4 pièces se louent 1070 € charges comprises en moyenne. Les maisons, que l'on trouve le plus souvent dans les zones moins tendues, se louent en moyenne

1044 €. On constate que l'ensemble des types de biens est en légère augmentation, sauf les **grands appartements et les maisons qui affichent des hausses plus prononcées**.

Les logements les plus loués en France en 2023



Les appartements d'une pièce (studios et T1) restent les types de biens les plus loués avec **31% des locations réalisées en 2023**. Ils sont suivis par les appartements T2 qui représentent 24 % du marché.

Les grands appartements (2 chambres ou plus) représentent 21 % des locations réalisées sur le site, et 6 % pour les maisons.

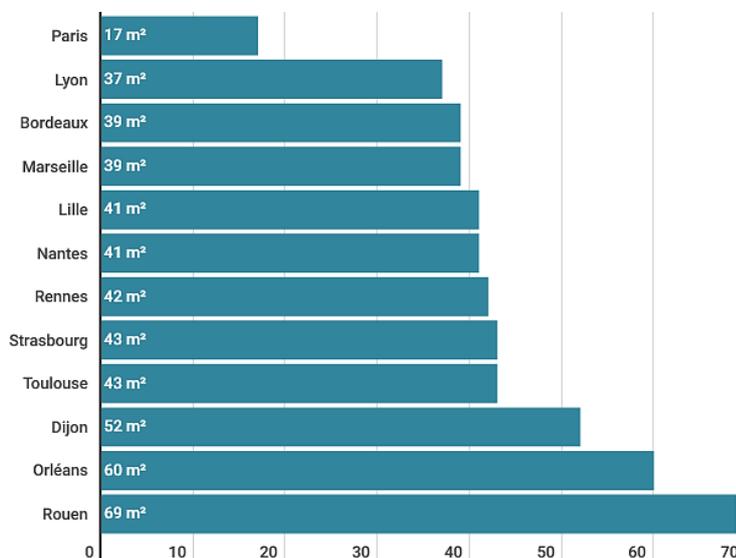
Plébiscités par les étudiants et les jeunes actifs, **les logements meublés** (hors meublés touristiques) **représentent 55 % des locations réalisées**.

A noter que **la part des meublés reste très élevée par rapport à la période avant-crise sanitaire** (38 % en 2019), essentiellement en raison des tensions sur le marché locatif : l'offre ayant diminué, le turnover se fait plus fréquemment sur les biens de petite surface donc plus souvent meublés.

Que peut-on louer avec le loyer moyen de 718 € dans les grandes villes ?

A partir du loyer moyen de 718 € constaté en 2023, LocService.fr a évalué la surface approximative du logement que l'on peut louer en moyenne dans les capitales régionales (hors Corse). A Rouen, un locataire peut se loger dans un appartement de 69 m² (potentiellement un 3 pièces) alors que dans la capitale il doit se contenter d'un studio de 17 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.



Près d'un tiers des recherches de locataires sont concentrées sur 6 départements

Les données récoltées par [LocService.fr](#) permettent d'établir quels sont les départements les plus fréquemment recherchés :

- **Paris (75)** : 10 %
- Le **Rhône (69)** : 6,71 %
- La **Gironde (33)** : 4,55 %
- L'**Hérault (34)** : 3,90 %
- Les **Bouches-du-Rhône (13)** : 3,87 %
- Le **Nord (59)** : 3,32 %

Environ un tiers de la demande française est concentrée dans ces six départements. Alors que son attractivité avait chuté après la crise sanitaire, **le regain d'intérêt pour la capitale se confirme**. Il en va de même pour l'Île-de-France dans son ensemble : 26 % au total, contre 23,2 % l'année précédente. A noter que lors de l'édition de début 2020, avant la crise, ce chiffre s'élevait à 31 %. Dans les cinq départements ayant gagné le plus d'attractivité pour les locataires, quatre sont en Île-de-France.

Top 5 départements ayant gagné en attractivité*		Top 5 départements ayant perdu en attractivité*	
75 - Paris	+1,51	44 - Loire-Atlantique	-0,63
93 - Seine-Saint-Denis	+0,49	69 - Rhône	-0,54
92 - Hauts-de-Seine	+0,40	59 - Nord	-0,35
31 - Haute-Garonne	+0,37	17 - Charente-Maritime	-0,29
78 - Yvelines	+0,19	85 - Vendée	-0,23

* différence exprimée en points de pourcentages

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

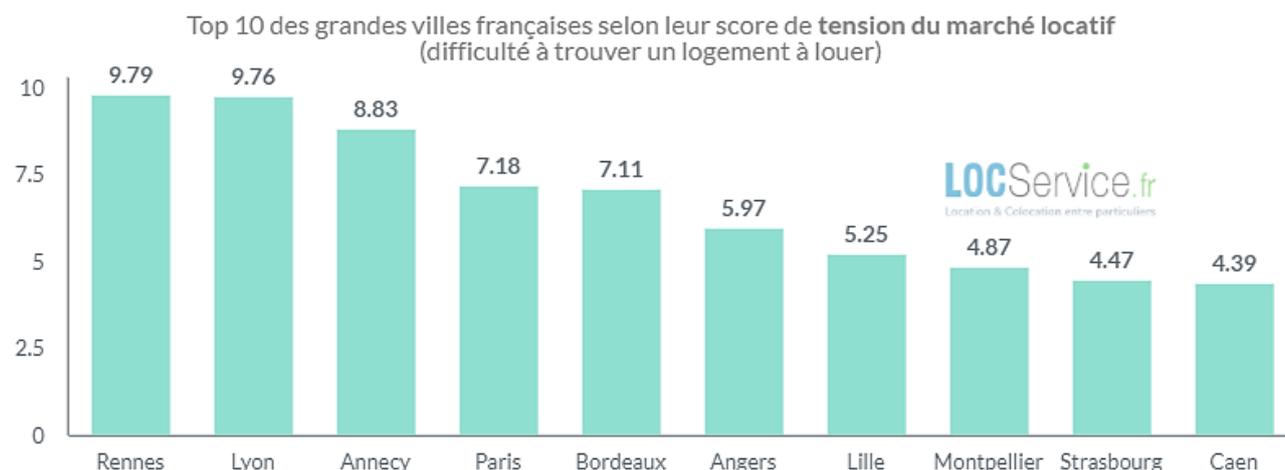
LocService.fr a établi le classement des 10 villes françaises les plus souvent recherchées en 2023 :

Rang	Ville	Demande locative en 2023	Demande locative en 2022	Evolution rang
1	Paris	10%	8,49%	=
2	Lyon	4,52%	4,92%	=
3	Toulouse	2,19%	1,81%	3
4	Montpellier	2,17%	2,41%	-1
5	Bordeaux	2,01%	1,89%	=
6	Marseille	1,59%	1,62%	2
7	Lille	1,59%	1,98%	-3
8	Nice	1,55%	1,32%	3
9	Strasbourg	1,46%	1,52%	=
10	Rennes	1,41%	1,48%	=

La perte d'attractivité observée en Loire-Atlantique dans le tableau précédent se retrouve ici concernant Nantes, qui disparaît du top 10 au profit de Nice. Idem pour Lille (59) qui perd trois places, et Toulouse (31) qui en gagne trois. Il est nécessaire de rappeler que Toulouse a souffert avec la crise sanitaire (secteur aéronautique impacté), et retrouve maintenant la place qu'elle avait avant. Nantes, au contraire, semble pâtir d'une image qui se dégrade.

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. **Rennes** confirme les nombreuses observations de terrain concernant les difficultés d'accès au logement, en devenant la grande ville française la plus tendue devant Lyon. **Paris** continue de remonter dans le classement après avoir complètement disparu suite aux confinements.

On remarque de **fortes hausses de la tension locative dans toutes les villes** de ce classement à l'exception de Nantes. **Et cela se confirme au niveau national** : le score de tension locative sur l'ensemble de la France passe de 2,71 l'année dernière à 3,35 cette année.



Note : le score de tension locative est calculé sur la base d'un ratio entre le nombre de candidats locataires ciblant une zone, et le nombre d'offres de location dans cette zone.

Le profil des locataires en recherche d'un logement

Au niveau national, les candidats locataires déclarent en moyenne avoir un budget de 776 €/mois pour se loger. **Un tiers d'entre eux sont des étudiants**, ce qui s'explique par la tendance de ces derniers à changer plus fréquemment de logements, tandis que 10 % sont des retraités. Concernant leurs garants, la famille continue d'être le moyen sollicité dans la majorité des cas (67 %), alors que 14 % des candidats affirment n'avoir aucun garant. **8 % font le choix de s'appuyer sur la garantie Visale** d'Action Logement, un chiffre qui n'augmente plus depuis plusieurs années.

Ivan Thiébault, responsable des études chez LocService.fr, conclut : « Comme nous commençons à l'observer l'année dernière, **les dérèglements du marché consécutifs à la crise sanitaire se sont estompés. La demande locative est revenue sur Paris et l'Île-de-France à un niveau proche de ce qu'elle était avant-crise. Les loyers, après avoir subi une correction l'année dernière, repartent à la hausse** ; pour le moment sur un rythme inférieur à l'inflation (en moyenne), mais qui pourrait s'accélérer si les tensions sur le marché ne se résorbent pas. En effet, comme on pouvait le craindre, les interdictions de louer les passoires thermiques ainsi que les difficultés d'accès au crédit immobilier font rencontrer de très grandes difficultés pour les locataires, et **le niveau général de tension du marché est en nette hausse**. Espérons que la politique de rénovation thermique pourra porter ses fruits à temps et que les banques assoupliront rapidement leurs conditions, sans quoi la crise du logement risque de s'aggraver encore.

Pour faciliter les recherches de logement, le concept de mise en relation inversée que nous utilisons sur LocService.fr est un atout appréciable pour les locataires : ce sont les propriétaires qui viennent à eux. Ainsi, les prises de contact sont beaucoup plus efficaces et tout le monde gagne du temps. ».

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 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 près de 2,5 millions d'utilisateurs particuliers avec 94 % d'avis favorables.

Twitter : [@LocService_fr](https://twitter.com/LocService_fr)

Contact presse – Agence OXYGEN
Constance LARDIER
constance.l@oxygen-rp.com – Tél. 07 88 34 60 41

