

Marché locatif : pour la première fois depuis 2019, la tension recule un peu

Observatoire 2026 LocService

À partir des données collectées anonymement au niveau national, LocService.fr publie l'édition 2026 de son Observatoire du marché locatif privé, portant sur l'année 2025.

Loyers moyens, tension locative, profils des locataires ou encore territoires les plus recherchés : cette nouvelle édition met en lumière une évolution inédite depuis six ans. Après plusieurs années de forte pression, la tension locative recule pour la première fois depuis 2019, tandis que les loyers marquent le pas. Une accalmie encore fragile, mais significative.

Note : cet observatoire repose sur un échantillon de plus de 100.000 offres et demandes de location enregistrées sur LocService.fr au cours des 12 derniers mois. Il s'agit donc d'une étude portant sur les flux de logements et non sur un stock à un instant donné. Les loyers sont exprimés charges comprises afin de refléter au mieux la réalité des coûts supportés par les locataires.

Des loyers moyens en quasi-stagnation

En France en 2025, pour se loger en location, il fallait dépenser en moyenne **715 € par mois charges comprises** pour une **surface moyenne de 42 m²**, soit **17,04 €/m²**. Ce niveau est quasi stable par rapport à l'année précédente (+0,6 %), confirmant un net ralentissement de la hausse des loyers.

De fortes disparités territoriales subsistent néanmoins :

- l'Île-de-France reste 82 % plus chère que la province au mètre carré ;
- Paris affiche des loyers **169 % supérieurs à la moyenne provinciale**.

La stabilisation se vérifie aussi bien en Île-de-France (+1,9 %) qu'en région, où l'on observe même un léger recul des loyers (-0,4 %).



Un recul des loyers surtout visible sur les grands logements

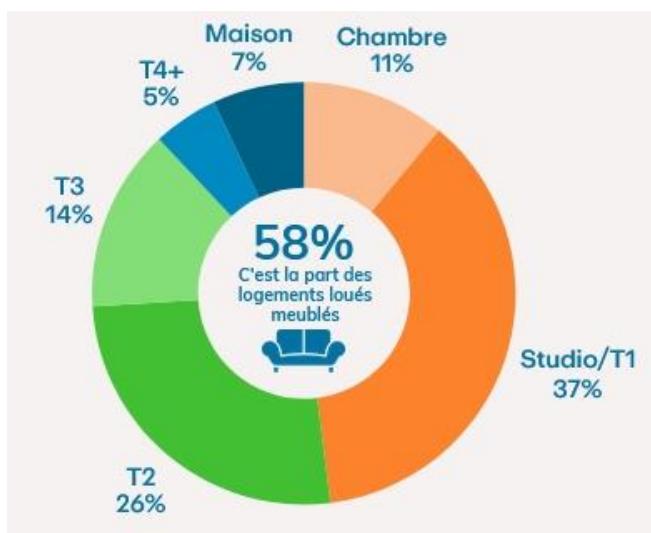


Les loyers moyens constatés en 2025 sont de :

- 473 € pour une chambre (14 m²),
- 565 € pour un studio/T1 (23 m²),
- 750 € pour un T2 (42 m²),
- 914 € pour un T3 (63 m²),
- 1 054 € pour un T4 ou une maison.

Si les petites surfaces (chambres et studios) continuent d'enregistrer de légères hausses, les logements plus grands affichent, en moyenne, une baisse des loyers, traduisant un ajustement progressif du marché.

Studios et T1 toujours majoritaires, un marché très orienté meublé



Les appartements d'une pièce (studios et T1) demeurent les logements les plus loués en 2025, représentant 37 % des locations réalisées suivis des T2 (26 %). Les grands appartements (2 chambres ou plus) représentent 19 % du marché et les maisons 7 %.

Plébiscités par les étudiants et les jeunes actifs, les logements meublés (hors meublés touristiques) concentrent 58 % 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 principalement sur les biens de petite surface donc plus souvent meublés.

Que peut-on louer avec un budget moyen de 715 € dans les grandes villes ?

A partir du loyer moyen constaté en 2025, LocService.fr a évalué la surface de logement accessible dans les principales capitales régionales (hors Corse).

A Orléans, ce budget permet de louer un appartement de 49 m² (potentiellement un 2 voire 3 pièces), tandis qu'à Paris il correspond à un studio d'environ 18 m².

Pour suivre 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 tels que la Cote des Loyers et le Tensiomètre Locatif.



Un tiers de la demande locative concentrée dans 5 départements

Les départements les plus recherchés en 2025 sont :

- **Paris (75)** : 12,5 %
- **Le Rhône (69)** : 6,5 %
- **L'Hérault (34)** : 4,9 %
- **Les Bouches-du-Rhône (13)** : 4,7 %
- **Les Alpes-Maritimes (06)** : 4,5 %

Après un recul observé à la suite de la crise sanitaire, le regain d'intérêt pour Paris et l'Île-de-France se confirme, avec 30 % de la demande nationale en 2025, contre 23,2 % en 2022.

Top 5 départements ayant gagné des parts de recherche*		Top 5 départements ayant perdu des parts de recherche*	
75 - Paris	+1,75	33 - Gironde	-0,51
34 - Hérault	+0,6	69 - Rhône	-0,47
83 - Var	+0,4	49 - Maine-et-Loire	-0,3
13 - Bouches-du-Rhône	+0,34	35 - Ille-et-Vilaine	-0,26
31 - Haute-Garonne	+0,3	91 - Essonne	-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 2025 :

Rang	Ville	Demande locative en 2025	Demande locative en 2024	Evolution rang
1	Paris	12,5 %	10,7 %	=
2	Lyon	4,5 %	4,92 %	=
3	Montpellier	3,25 %	2,86 %	=
4	Toulouse	3,06 %	2,66 %	=
5	Nice	2,36 %	2,43 %	=
6	Marseille	2,27 %	1,89 %	+2
7	Strasbourg	1,78 %	1,94 %	=
8	Bordeaux	1,69 %	2 %	-2
9	Lille	1,56 %	1,58 %	+1
10	Rennes	1,42 %	1,68 %	-1

Le gain d'attractivité observé dans les Bouches-du-Rhône dans le tableau précédent se retrouve ici concernant Marseille, qui grimpe de deux places dans le classement. Bordeaux et Rennes cèdent quelques places, sans doute par effet de vases communicants avec Paris qui est en nette hausse.

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 (ou la facilité à trouver un locataire), ce classement change quelque peu comme l'illustre le graphique ci-dessous. **Paris prend la seconde place après Lyon**, tandis qu'Angers sort du top 10 à la faveur de Montreuil dans le 93.

LocService remarque une légère atténuation de la tension locative dans la plupart des villes de ce classement. **Et cela se confirme au niveau national** : le score de tension locative sur l'ensemble de la France passe de **4,8 l'année dernière à 4,69 cette année**. Une première depuis 2019, date de début de recensement de cet indicateur.



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.

Profil des locataires : un budget en hausse mais des difficultés persistantes

Au niveau national, les candidats locataires déclarent en moyenne avoir un budget de 821 €/mois pour se loger. **36 % d'entre eux sont des étudiants**, ce qui s'explique par la tendance de ces derniers à changer plus fréquemment de logements, tandis que 7 % sont des retraités. Concernant leurs garants, la famille continue d'être le moyen sollicité dans la majorité des cas (63 %). **12 % font le choix de s'appuyer sur la garantie Visale d'Action Logement**, soit un point de plus que l'année dernière.

Ivan Thiébault, responsable des études chez [LocService.fr](#), conclut : « Assiste-t-on à une simple correction du marché ou au début d'un renversement ? En 2025, nos deux indicateurs clés, l'évolution des loyers et la tension locative, montrent des signes d'accalmie, une situation inédite depuis 2019. Une récente [étude publiée par le réseau Guy Hoquet](#) semble s'orienter vers un constat similaire. Comment expliquer ce phénomène ? La réponse pourrait se trouver dans une reprise de l'accès à la propriété, comme en témoigne la hausse des transactions dans l'ancien en 2025 ([source](#)). La réforme du DPE de juillet 2024 est aussi une piste probable, ayant permis de remettre progressivement sur le marché environ 160 000 biens (en savoir plus dans [cet article](#)). Pour autant, la situation reste difficile pour les locataires dans la plupart des grandes villes, en raison d'une offre encore insuffisante. Il est donc essentiel d'envoyer des signaux de stabilité et de confiance aux propriétaires et aux investisseurs afin de préserver l'offre locative.

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 a déjà été utilisé par près de 3 millions de particuliers, avec des avis notés en moyenne 4,1/5.

Twitter : [@LocService_fr](#)

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

