

Tension locative record et loyers en hausse : le marché locatif français dans le rouge

Observatoire 2025 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 2,7 millions de particuliers. A partir des données collectées anonymement au niveau national, LocService.fr publie aujourd'hui l'Observatoire de l'offre et de la demande locatives dans le parc privé sur l'année 2024. Loyers moyens, profil des locataires, activité locative ou encore villes les plus recherchées sont certains 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.

Une hausse moyenne des loyers supérieure à l'inflation

En France en 2024, pour se loger en location, il **fallait dépenser en moyenne 723 € par mois charges comprises**. Les logements loués ont affiché une **surface moyenne de 42,5 m²**, ce qui donne un **loyer au mètre carré de 17,03 €**, en **hausse de 3,3 %** par rapport à l'année précédente. Ces chiffres cachent de fortes disparités : en effet, par rapport à la province, l'Ile-de-France est 78 % plus chère en termes de loyer au mètre carré, et Paris est **164 % plus chère** !

Ces hausses de loyers s'observent aussi bien en province qu'en Ile-de-France. Un phénomène nécessairement lié aux hausses constantes des tensions du marché locatif qui touchent tout le pays.



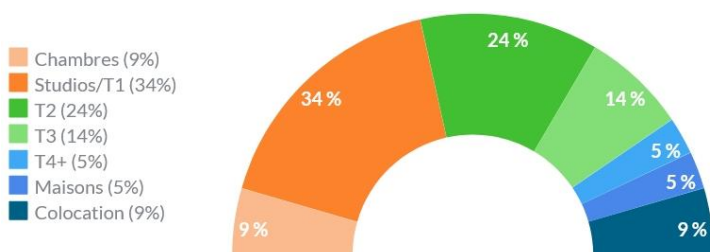
Des augmentations qui concernent tous les types de biens



En moyenne, les chambres se louent 471 € pour une surface de 14 m² et les studios/T1 561 € pour 24 m². Pour les appartements T2, la surface constatée est de 42 m² et le loyer moyen de 758 €. Un T3 de 63 m² se loue 920 € et les 4 pièces se louent 1093 € charges comprises en moyenne. Les maisons, que l'on trouve le plus souvent dans les zones moins chères, se louent en moyenne

1081 €. Nous constatons que l'ensemble des types de biens est en augmentation par rapport à 2023.

Les logements les plus loués en France en 2024



Les appartements d'une pièce (studios et T1) restent les types de biens les plus loués avec **34 % des locations réalisées en 2024**. Ils sont suivis par les appartements T2 qui représentent 24 % du marché.

Les grands appartements (2 chambres ou plus) représentent 19 % des logements loués, et 5 % pour les maisons.

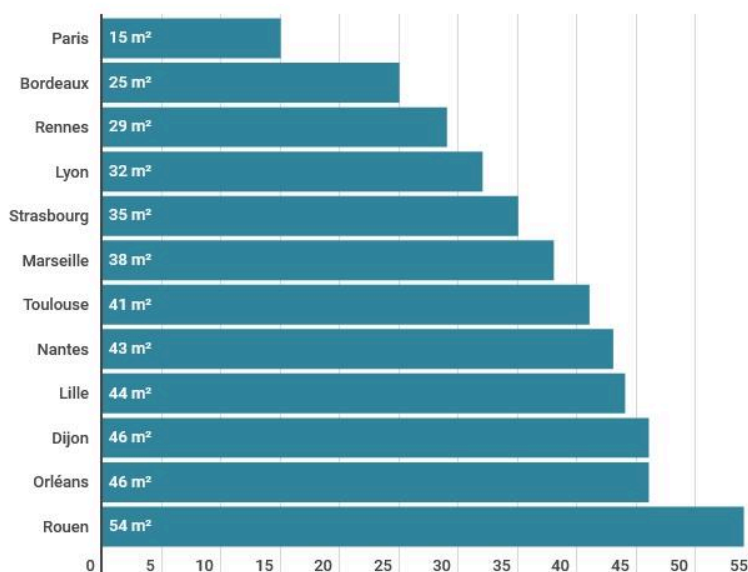
Plébiscités par les étudiants et les jeunes actifs, **les logements meublés** (hors meublés touristiques) **représentent 59 % des locations réalisées**.

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 le loyer moyen de 723 € dans les grandes villes ?

A partir du loyer moyen de 723 € constaté en 2024, LocService.fr a évalué la surface approximative du logement qu'une personne peut louer en moyenne dans les capitales régionales (hors Corse). A Rouen, un locataire peut se loger dans un appartement de 54 m² (potentiellement un 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 sont concentrées sur 6 départements

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

- **Paris** (75) : 10,7 %
- **Le Rhône** (69) : 6,96 %
- **Les Alpes-Maritimes** (06) : 4,4 %
- **Les Bouches-du-Rhône** (13) : 4,37 %
- **L'Hérault** (34) : 4,33 %
- **La Gironde** (33) : 3,95 %

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 : 29 % au total, contre 26 % l'année précédente et 23,2 % pour 2022.

Top 5 départements ayant gagné en attractivité*		Top 5 départements ayant perdu en attractivité*	
06 - Alpes-Maritimes	+1,26	33 - Gironde	-0,6
75 - Paris	+0,7	44 - Loire-Atlantique	-0,42
94 - Val-de-Marne	+0,52	56 - Morbihan	-0,28
13 - Bouches-du-Rhône	+0,5	01 - Ain	-0,27
34 - Hérault	+0,43	85 - Vendée	-0,27

* 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 2024 :

Rang	Ville	Demande locative en 2024	Demande locative en 2023	Evolution rang
1	Paris	10,7 %	10 %	=
2	Lyon	4,92 %	4,52 %	=
3	Montpellier	2,86 %	2,17 %	+1
4	Toulouse	2,66 %	2,19 %	-1
5	Nice	2,43 %	1,55 %	+3
6	Bordeaux	2 %	2,01 %	-1
7	Strasbourg	1,94 %	1,46 %	+2
8	Marseille	1,89 %	1,59 %	-2
9	Rennes	1,68 %	1,41 %	+1
10	Lille	1,58 %	1,59 %	-3

Le gain d'attractivité observé en Alpes-Maritimes dans le tableau précédent se retrouve ici concernant Nice, qui grimpe de trois places dans le classement. Toujours hors classement (12e place), Nantes semble continuer de souffrir d'une image dégradée qui réduit nettement la demande par rapport au début de la décennie.

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. **Rennes** et **Lyon** restent en tête du classement, tandis que **Paris** continue de remonter dans le classement après avoir complètement disparu suite aux confinements. La capitale retrouve ainsi aujourd'hui, en 3ème position, la place qu'elle avait avant la crise sanitaire.

LocService remarque de **fortes hausses de la tension locative dans toutes les villes** de ce classement. **Et cela se confirme au niveau national** : le score de tension locative sur l'ensemble de la France passe de **3,35 l'année dernière à 4,8 cette année**. Un score qui n'a cessé d'augmenter depuis 2019, date de début de recensement de cet indicateur.

Top 10 des grandes villes françaises selon leur score de tension du marché locatif (difficulté à trouver un logement à louer)



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 793 €/mois pour se loger. **38 % 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 (66 %). **11 % font le choix de s'appuyer sur la garantie Visale** d'Action Logement, un chiffre qui progresse de trois points depuis l'année précédente, un bon signe qui permet de faire baisser de deux points les candidats sans garant (12 %).

Ivan Thiébault, responsable des études chez [LocService.fr](https://www.locservice.fr), conclut : « *Malheureusement, ce que nous avions anticipé dans l'étude de l'année dernière s'est vérifié : les effets cumulés des difficultés d'accès au crédit, des interdictions de louer les passoires thermiques, de la fin du Pinel et d'autres facteurs impactant l'offre et la demande immobilière, continuent d'accélérer les hausses de tension du marché locatif partout en France. Cette tension galopante ne pouvait avoir qu'une conséquence : faire grimper les loyers dans la majorité des grandes villes. Sur les 40 villes métropolitaines de plus de 100 000 habitants, 28 voient leur loyer moyen au mètre carré augmenter plus vite que l'inflation (+1,3% en glissement annuel au mois de novembre 2024). Il faut surveiller de près les évolutions des taux et espérer des assouplissements dans les interdictions de louer, sans quoi cette tendance risque de perdurer.*

Pour faciliter les recherches de logement, le concept de mise en relation inversée que nous utilisons sur [LocService.fr](https://www.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](https://www.locservice.fr) : Spécialiste de la location et de la colocation entre particuliers, [LocService](https://www.locservice.fr) 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 a déjà été utilisé par près de 2,7 millions de particuliers, avec des avis notés en moyenne 4,1/5.

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

