



Stat'ici

2^{ème} trimestre 2023

Le marché locatif



ÉDITO

Pour ce numéro de Stat'ici, nous avons choisi de faire un focus sur la location, la saison étant particulièrement propice pour cela. Nous partageons ici les données relatives à ce marché, agrémentées de quelques cas pratiques ludiques qu'il nous semblait pertinent d'évoquer.

Les facteurs venant aujourd'hui impacter l'offre locative sont multiples. En effet, les loyers élevés, l'empilement des normes, la baisse du nombre de primo-accédants contraint de rester dans le circuit locatif, la construction de logements en berne n'alimentant pas suffisamment le parc locatif français... n'y sont pas étrangers.

Dans ce numéro de Stat'ici, nous constatons l'ancrage d'une véritable crise locative faisant état de fortes disparités tant géographiques qu'économiques. Cela vient clairement confirmer le postulat qu'il n'existe non pas un marché mais bien des marchés locatifs. Nous avons pris le parti d'axer davantage notre réflexion autour des biens destinés par nature à la location, à savoir les petites surfaces car elles représentent plus de la moitié de l'offre locative.

Nous vous proposons dans ce numéro de partager notre vision, basée uniquement sur les données récoltées au sein de Bien'ici et vous invitons à réagir à cet état des lieux.

En espérant que ce dossier saura vous inspirer autant que nous !

Philippe de Ligniville, DGA de Bien'ici

Stat'ici 2ème Trimestre 2023

Le marché locatif

Partie 1 : Un marché locatif toujours plus tendu

L'offre s'évapore encore : voit-on le fond du puits ? 6

Évolution de l'offre par typologie depuis 2021

Répartition de l'offre et la demande par typologie de biens

Une tension locative en léger recul, après une hausse historique en 2022 7

Un haut niveau de tension maintenu au 2ème trimestre 2023

Une situation portée par 3 régions principales

Un déséquilibre sur l'offre des biens destinés par nature à la location 8

Davantage de studios à vendre et moins à louer

Une situation tout aussi marquée sur les 2 pièces

Des déséquilibres géographiques marqués par l'activité économique 9

Une répartition inégale de l'offre et la demande selon les territoires au niveau national

Cas pratique : Où peut-on louer un 2 pièces avec un salaire minimum ?

Partie 2 : Une crise de l'offre locative conjoncturelle et structurelle

L'impact de la réglementation énergétique 12

La part d'offre locative baisse peu importe le type de biens

Une offre de passoires thermiques (étiquette F et G) confisquée au marché locatif

Evolution de la part locative selon la tranche DPE

L'impact des mesures d'encadrement des loyers 14

Focus sur les studios et T2 franciliens soumis à l'encadrement

Focus sur les studios et T2 de villes soumises récemment à l'encadrement

Villes balnéaires, villes étudiantes : impact sur le marché locatif 16

Cas Pratique : Peut-on encore louer un 3 pièces pour vivre dans une ville balnéaire ?

Cas Pratique : Bien connaître le marché local pour louer son logement étudiant

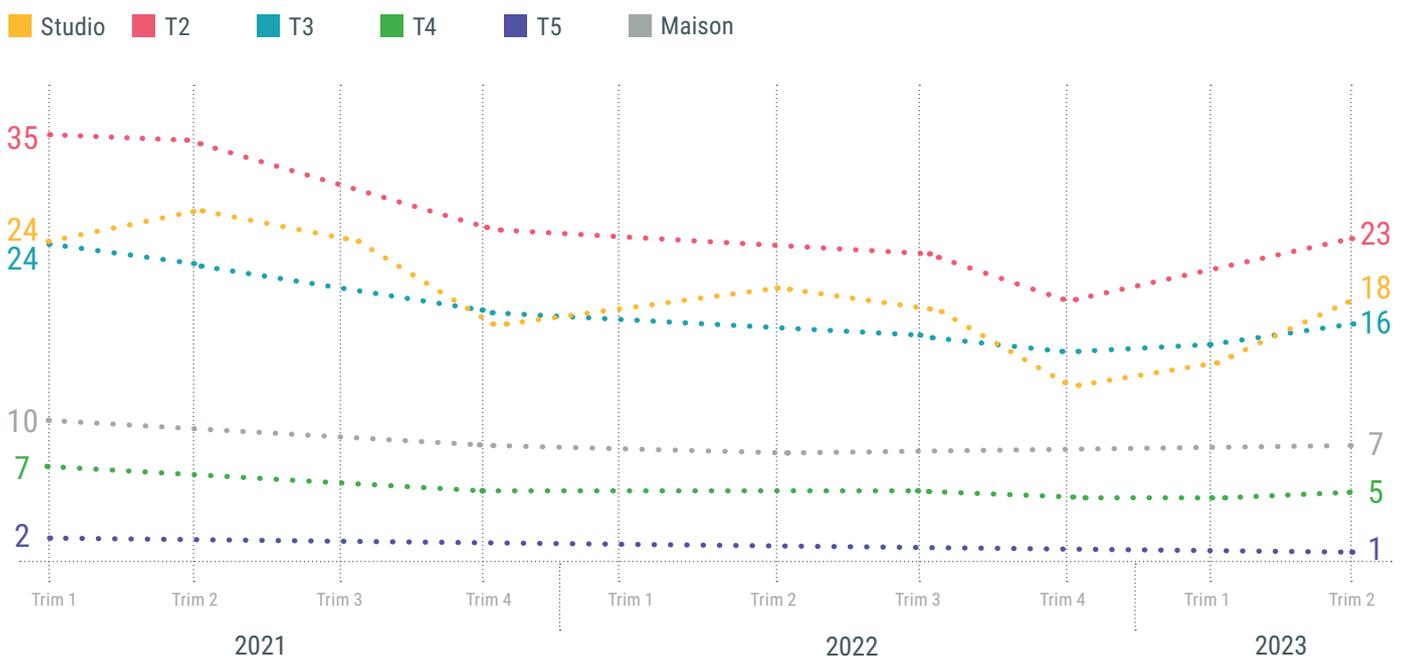
Etat des lieux de l'offre locative dans les grandes villes étudiantes



**Un marché locatif
toujours plus tendu**

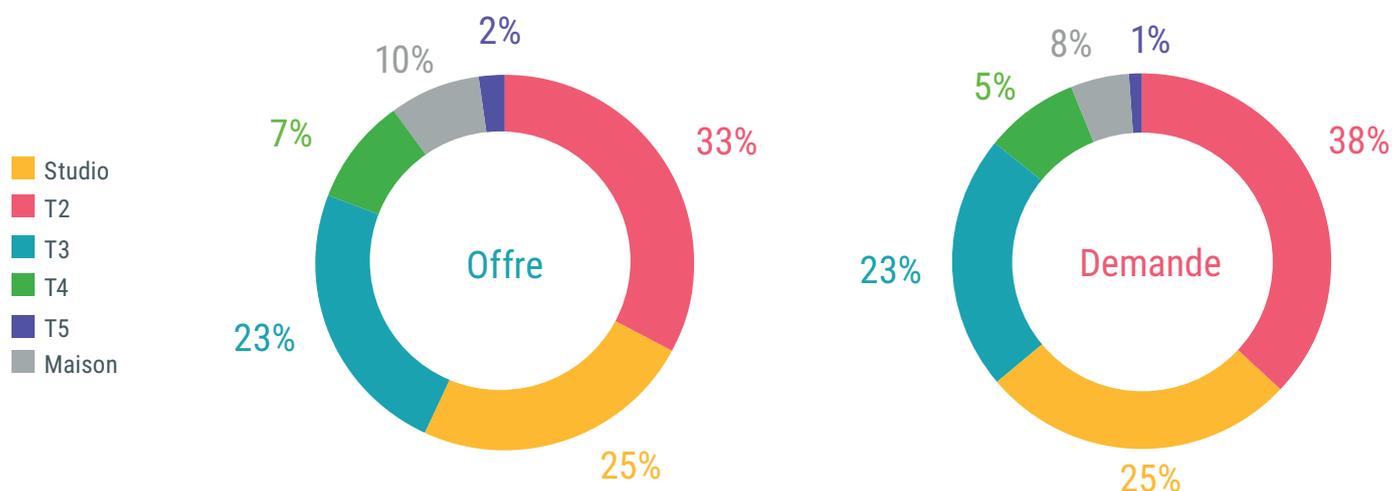
L'offre s'évapore encore : voit-on le fond du puits ?

Évolution de l'offre par typologie depuis 2021



*Base 100 – Total des annonces de locations (appartements + maisons) au 1er trimestre 2021

L'offre et la demande par typologie de biens

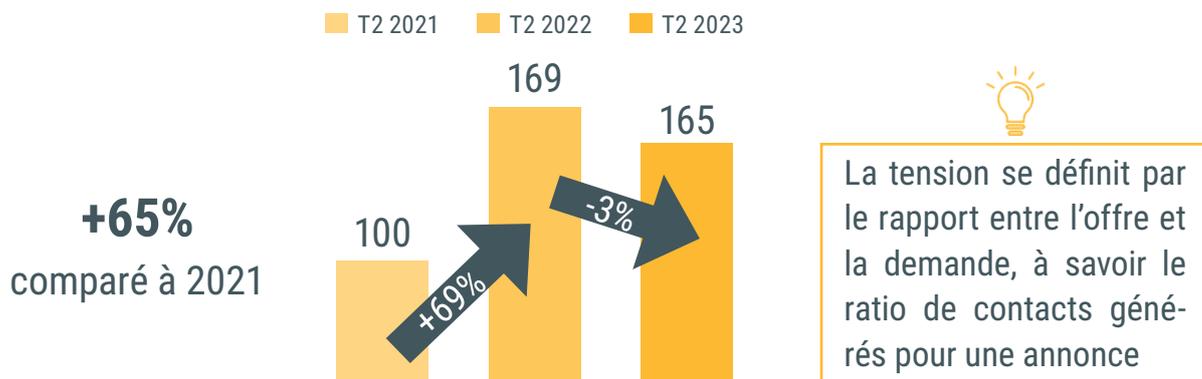


On retient

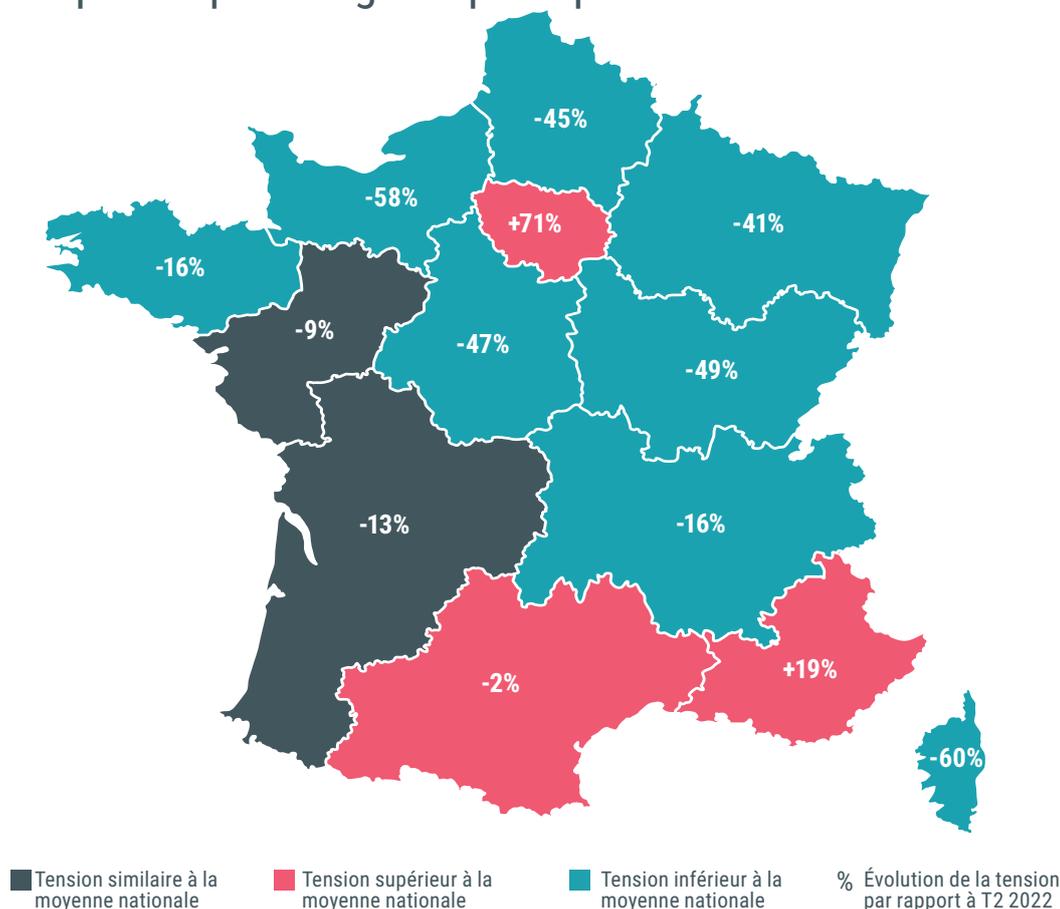
- La **baisse de l'offre locative est de -29% depuis 2021** et est davantage marquée sur les appartements de 2 à 3 pièces (-1/3 en 2 ans).
- Une **répartition équilibrée de l'offre et la demande locative** par typologie de bien, avec les petites surfaces (T1/T2) qui représentent 58% des biens à louer.
- Une **saisonnalité estivale visible sur les studios et T2**, qui font état de l'impact du cycle étudiant (début des cours en septembre/octobre et fin en mai/juin).

Une tension locative en léger recul, après une hausse historique en 2022

Un haut niveau de tension maintenu au 2ème trimestre 2023



Une situation portée par 3 régions principales

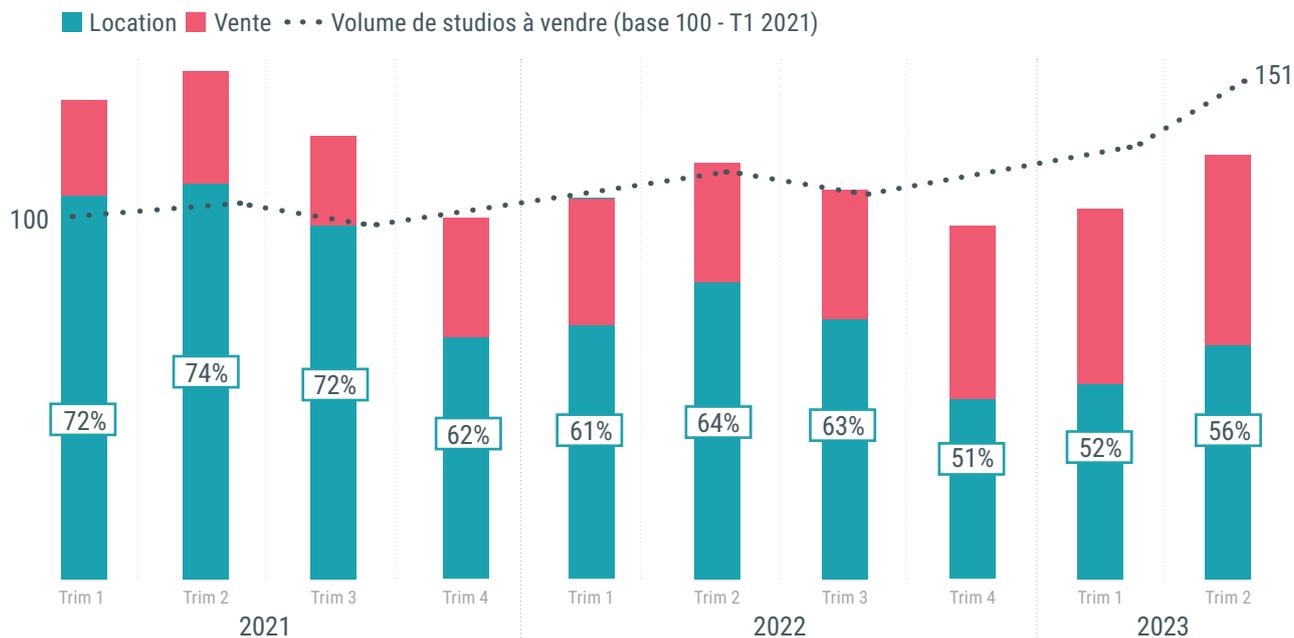


On retient

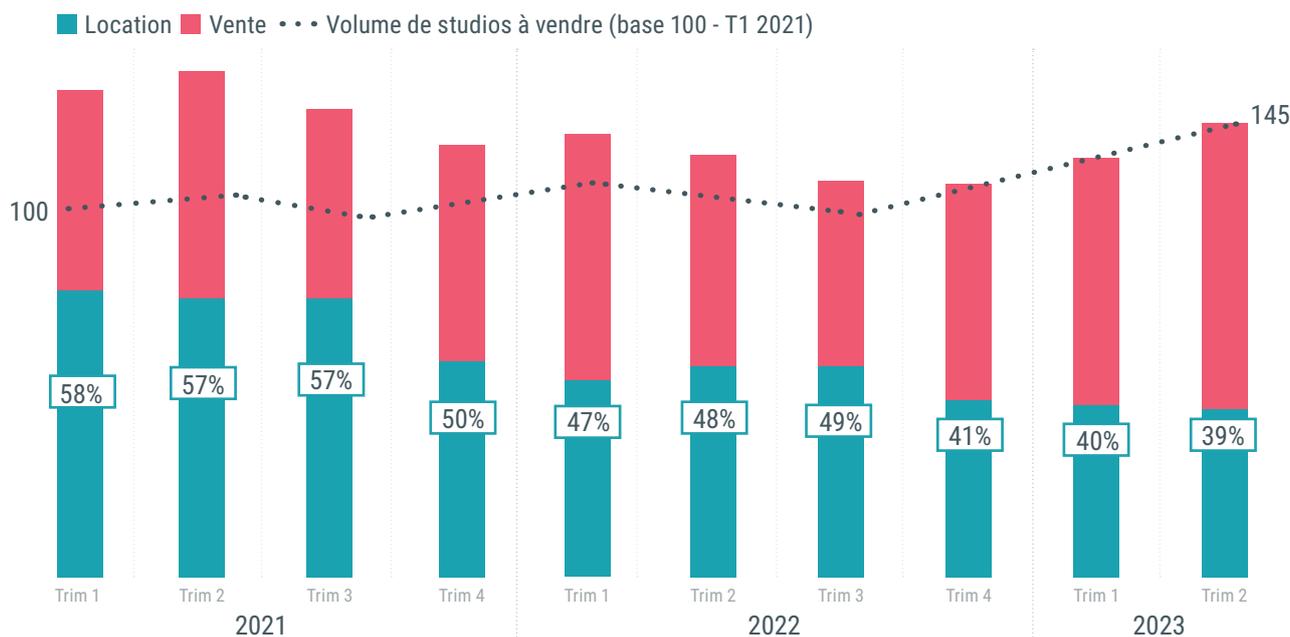
- **La tension locative baisse de 3% au niveau national** sur un an, avec une majorité de régions qui affichent une tension diminuée, allant cette année de -10% à -50%. Cette baisse est à pondérer par le pic historique de 2022 car le niveau national observé ce trimestre reste malgré tout **65% plus fort qu'en 2021**.
- **En région PACA et en IDF**, où le niveau de tension est généralement supérieur à la moyenne nationale, **la tension locative s'amplifie**, avec des hausses respectives de **+19% et de +71% par rapport à 2022**. Pour l'IDF, cela correspond à un niveau de tension environ 2,5 fois supérieur au reste du pays.

Un déséquilibre sur l'offre des biens destinés par nature à la location

Davantage de studios à vendre et moins à louer



Une situation tout aussi marquée sur les 2 pièces



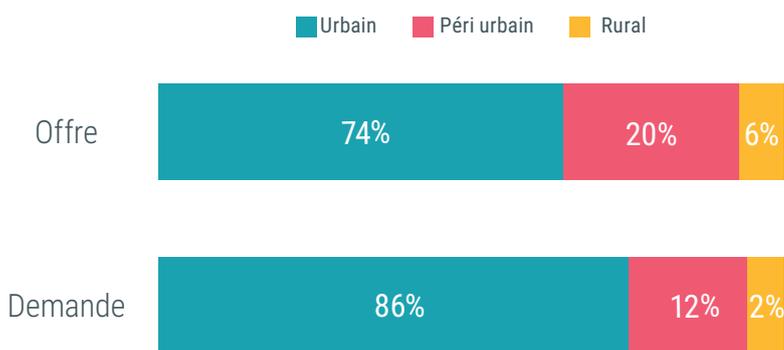
On retient

- Le **basculement des volumes de biens à louer vers ceux à vendre** est particulièrement visible sur les petits appartements de 1 à 2 pièces.
- L'offre de studio connaît une diminution d'environ **10% par an** depuis 2021 et la **part de studios à louer rase le seuil des 50%** sur les 3 derniers trimestres.
- Quant aux 2 pièces, ils suivent le principe des vases communicants avec désormais 4 biens sur 10 à louer, alors qu'on en trouvait 4 sur 10 à vendre en 2021.
- En 2 ans, l'offre de petits appartements à vendre a ainsi **progressé d'environ 50%** et **baissé de plus de 30%** pour la location.

Des déséquilibres géographiques marqués par l'activité économique

Une répartition inégale de l'offre et de la demande selon les territoires au niveau national

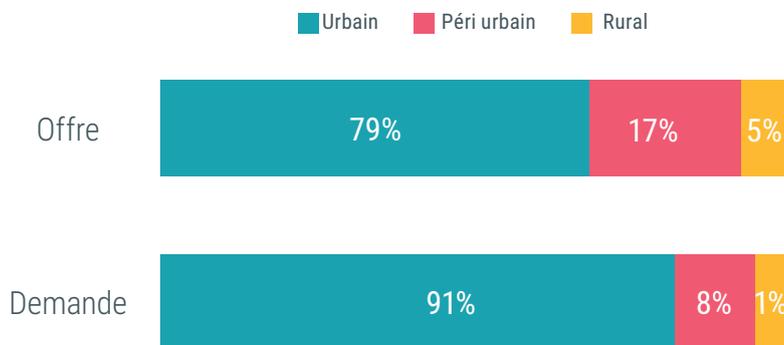
Tous types de biens à louer



Évolution annuelle au 2ème trimestre 2023

Zone	Offre	Tension
Urbain	-3%	-1%
Péri-urbain	+7%	-23%
Rural	+4%	-26%
Total	-3%	-3%

Focus sur les studios et les 2 pièces à louer



Évolution annuelle au 2ème trimestre 2023

Zone	Offre	Tension
Urbain	-6%	+6%
Péri-urbain	+5%	-20%
Rural	-2%	-23%
Total	-3%	-3%

On retient

- La demande locative est majoritairement urbaine, avec près de **8 demandes de location sur 10 en ville**.
- Les zones péri-urbaines et rurales comptent proportionnellement **2 à 3 fois plus d'offres** que de demandes.
- Sur l'année, l'offre de biens à louer **diminue surtout en zone urbaine** ce qui, par conséquent, **alimente la tension locative** dans ces zones.
- Les studios et les 2 pièces **confirment le constat national. Ce constat est accentué** en zone urbaine puisque l'offre diminue de 6% (contre -3% tous types de biens confondus).

Cas pratique

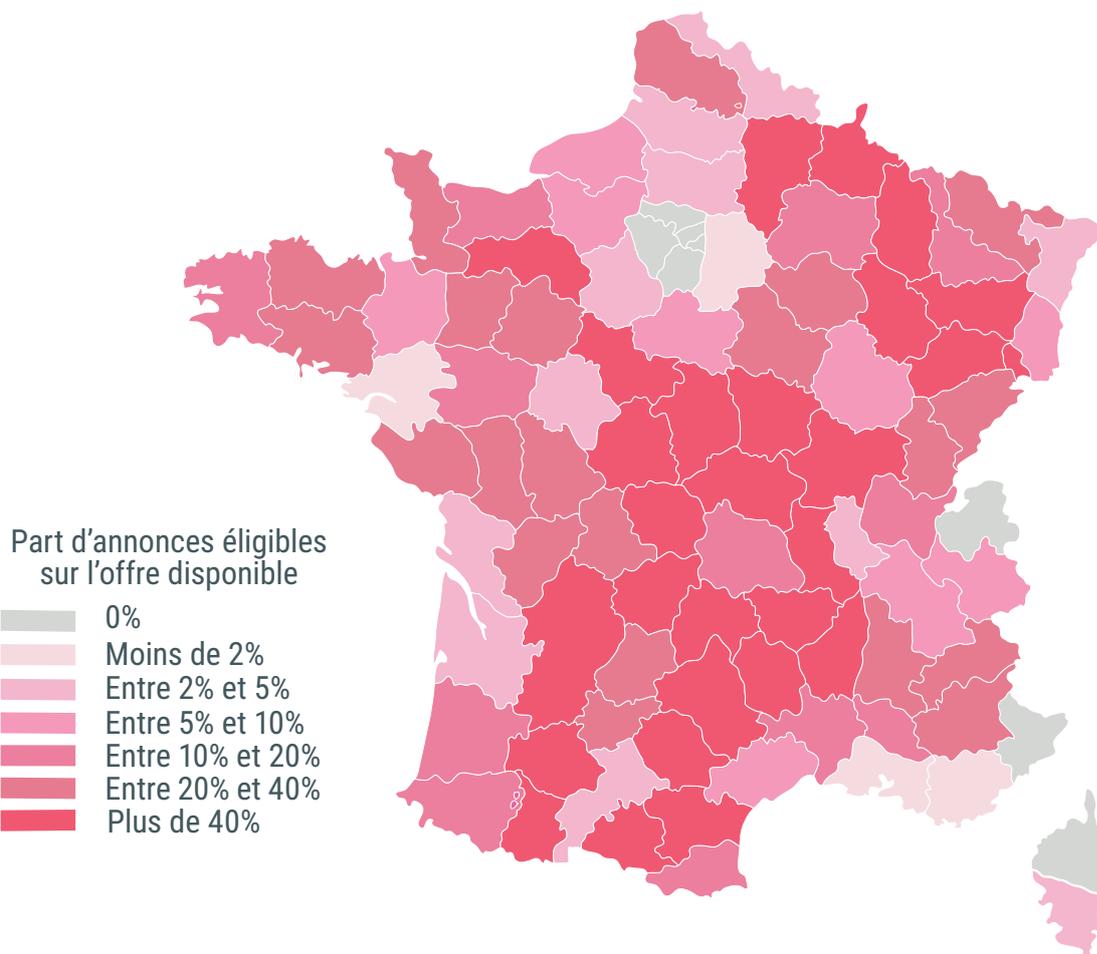
Où peut-on louer un 2 pièces avec un salaire minimum ?

Jérémie, jeune actif de 31 ans, charcutier salarié de métier, nous fait part de sa problématique...

Revenu net mensuel : légèrement inférieur à 1400€ mensuel

Budget logement : maximum 480€ mensuel charges comprises

Recherche : location d'un appartement de type 2 pièces avec chambre séparée de 45m² minimum



Mémo-Pratique

Au 2^{ème} trimestre 2023, **seulement 11% de l'offre nationale de T2 répondait à ces critères**. Relevons également les importantes disparités locales.

Si la mission est clairement **impossible** dans l'ensemble des départements d'**Ile-de-France** (hors Seine-et-Marne) ainsi que dans 3 régions très prisées que sont les **Alpes-Maritimes, la Haute-Corse et la Haute-Savoie**, le centre et l'est de l'hexagone sont quant à eux plus accessibles, comme en témoigne les départements les plus rosés de la carte.

Sur la côte ouest, la **Loire-Atlantique** est le département le moins pourvu d'offres éligibles (- de 2%). Cela s'explique notamment par la forte attractivité du pôle Nantais depuis quelques années.

En résumé, **dans les zones tendues**, il faut :

- s'armer de patience,
- revoir ses exigences à la baisse en migrant vers des biens de type studio,
- se tourner vers le parc social et déposer en parallèle une demande,
- envisager de s'installer avec son +1 ou en colocation !



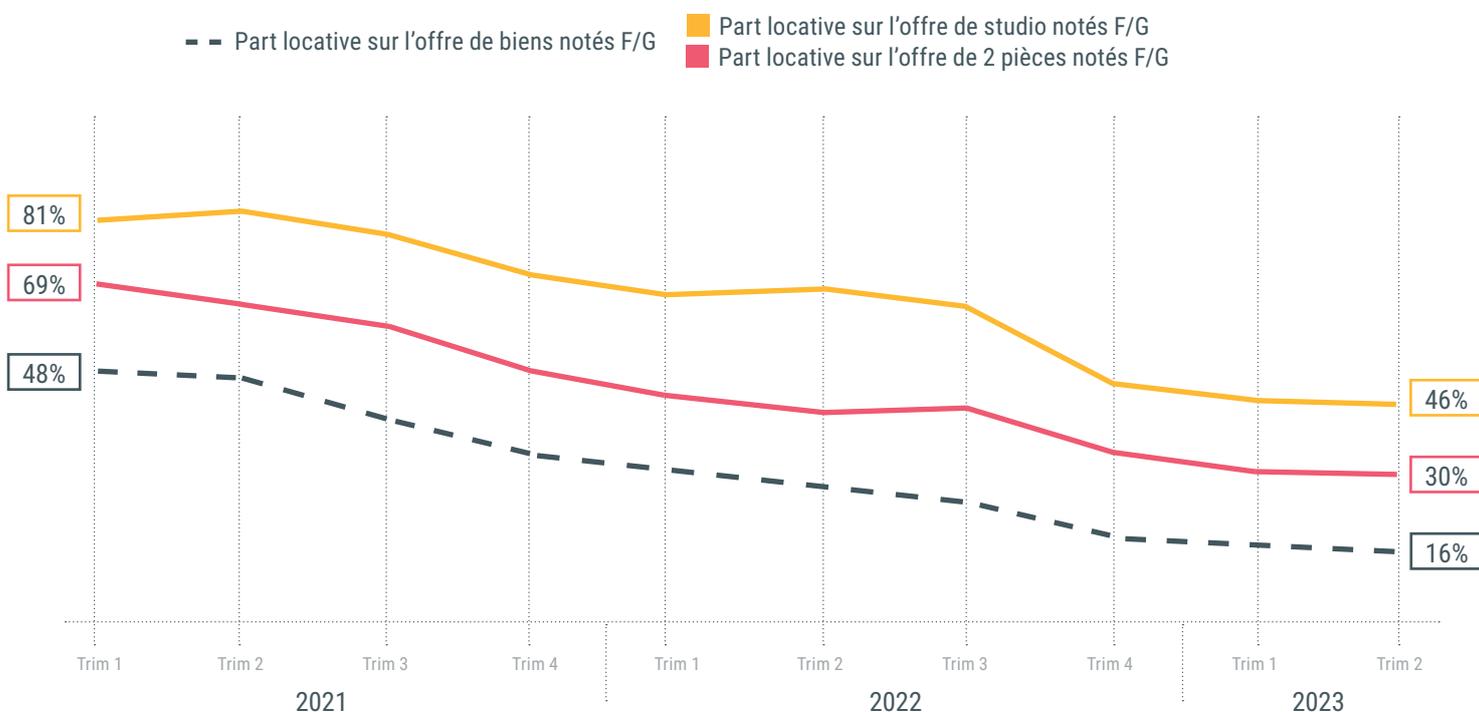
**Une crise de l'offre locative
conjoncturelle et structurelle**

L'impact de la réglementation énergétique

La part d'offre locative baisse peu importe le type de bien



Une offre de passoires thermiques (étiquette F et G) confisquée au marché locatif



Les dates clés de la loi Climat et Résilience du 24 août 2021

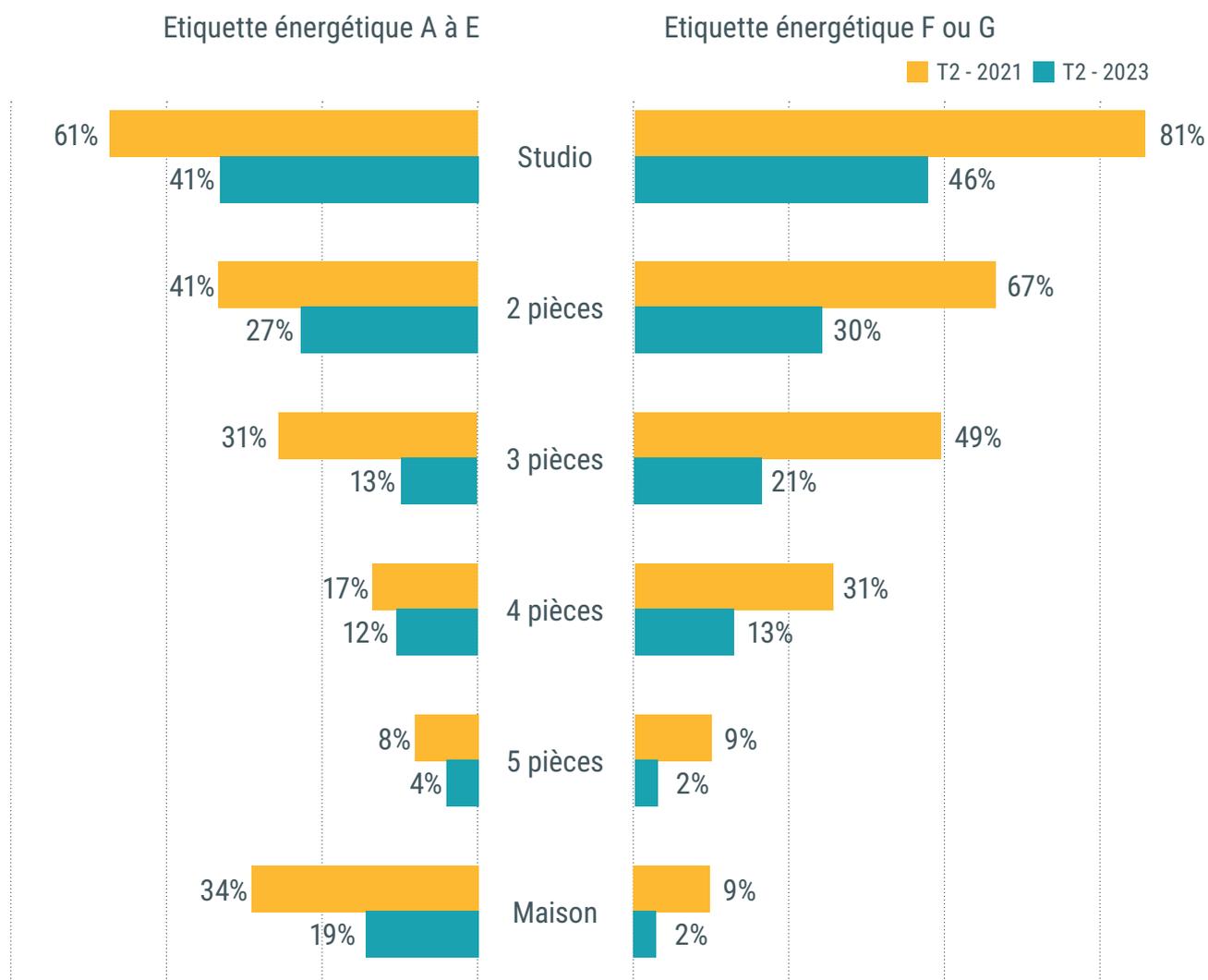
Depuis le **24 août 2022**, les loyers sont bloqués pour l'ensemble des biens étiquetés F & G.
 À horizon de la prochaine décennie, **les interdictions de louer vont s'échelonner...**



Estimation du nombre de passoires thermiques : 5,2 millions de résidences principales (source : ONRE juillet 2022)

Évolution de la part locative selon la tranche DPE

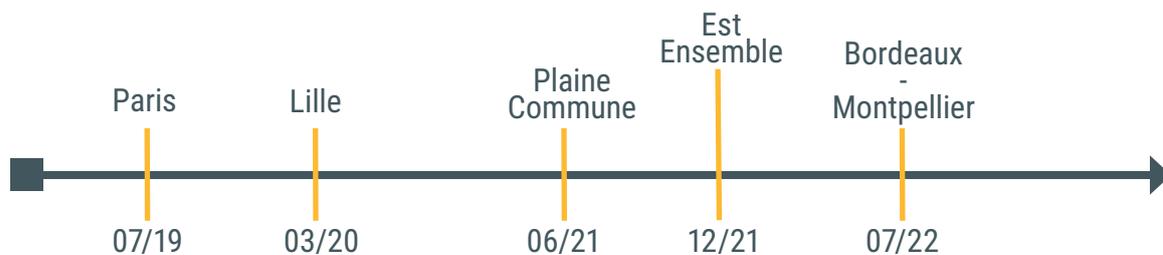
Tranche d'étiquette énergétique	Trim 2 2021	Trim 2 2022	Trim 2 2023
de A à E	34%	26%	19%
F ou G	48%	24%	16%



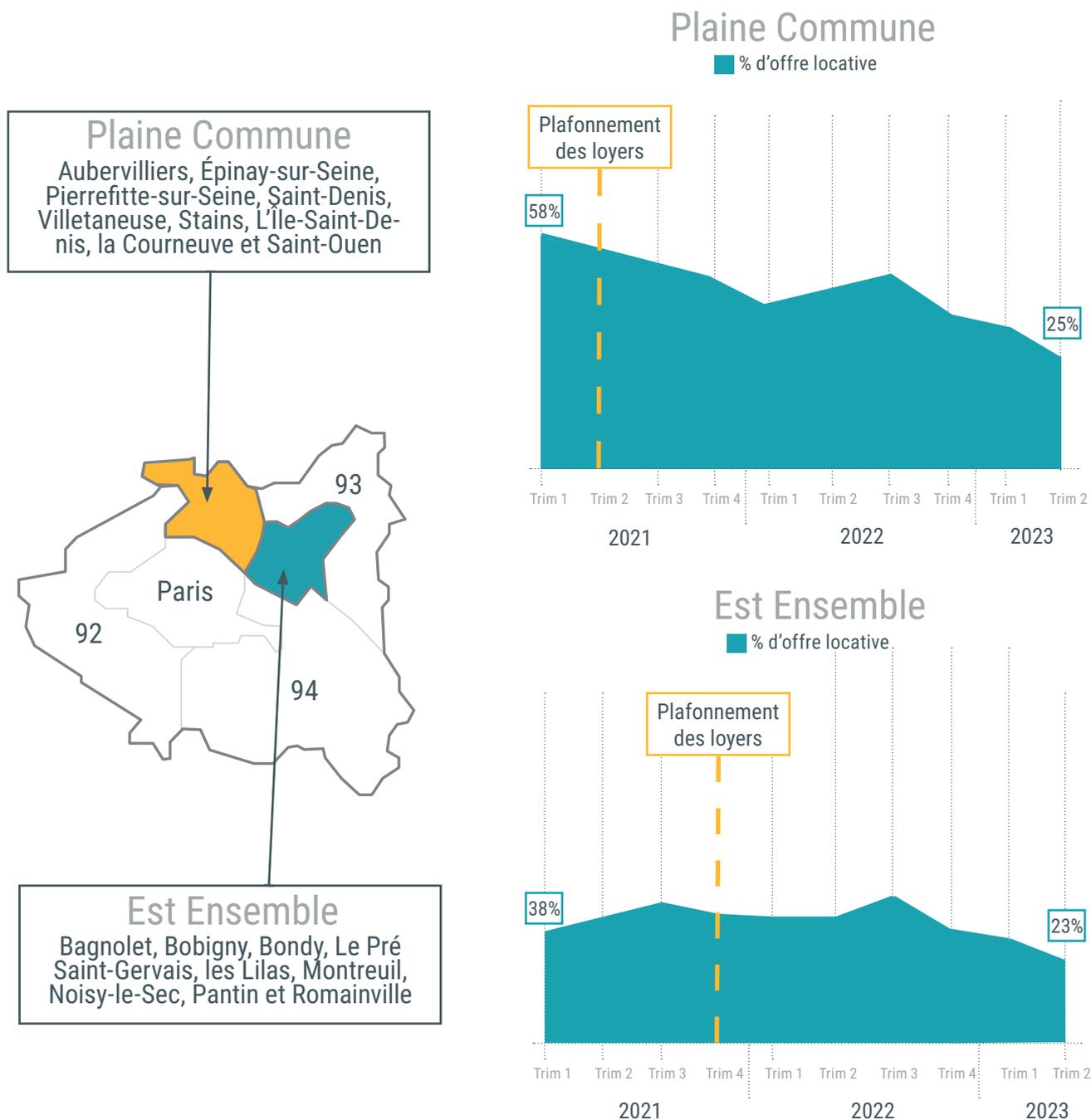
On retient

- Si la baisse de la part d'offre locative est visible sur l'ensemble des typologies de biens, elle est **plus forte sur les petites surfaces**
- Ainsi, sur les **studios étiquetés F ou G**, un peu plus de 4 sur 10 sont à louer actuellement, contre 8 sur 10 il y a deux ans.
- La **hausse du volume de biens à vendre avec une étiquette F ou G** se présente comme une conséquence logique du surcoût engendré par la rénovation énergétique.
- La carence d'offre est aussi induite par la **vacance locative des biens en rénovation**.

L'impact des mesures d'encadrement des loyers



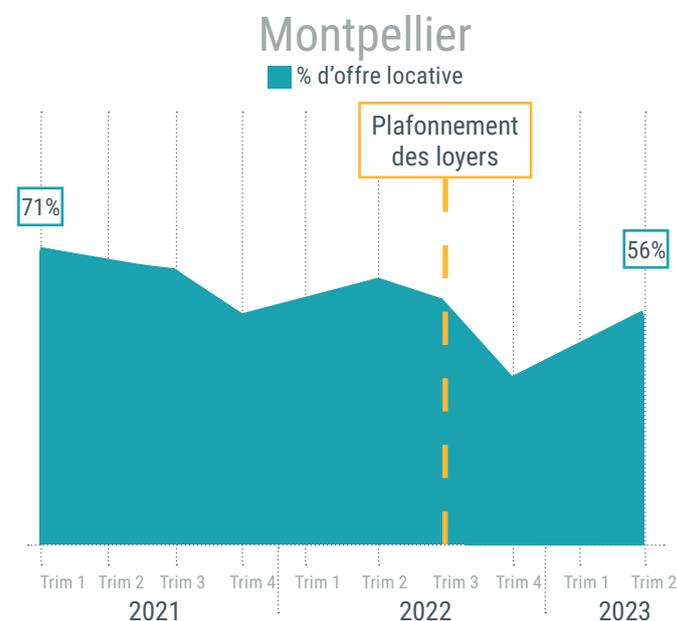
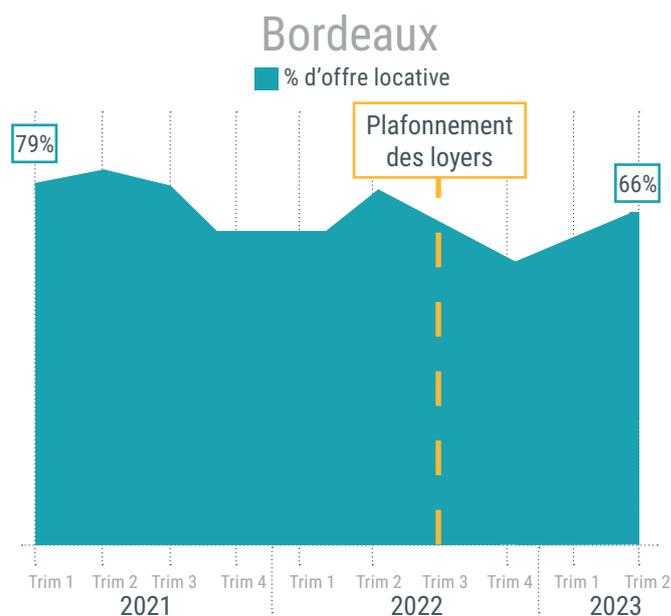
Focus sur les studios et T2 franciliens soumis à l'encadrement



La situation sur les 2 regroupements franciliens est assez similaire, dans la mesure où la part d'offre de petits logements dédiés à location s'est amoindrie, représentant actuellement à peine 1 bien sur 4.

Sur la zone Plaine Commune, la baisse de l'offre depuis début 2021 est de -45% en volumes, et de -33% pour Est Ensemble.

Focus sur les studios et T2 de villes soumises récemment à l'encadrement



Dans ces 2 communes où la réglementation est plus récente que pour les regroupements franciliens, l'offre locative n'est pas freinée puisqu'elle repart à la hausse durablement, après un bon trimestre de baisse survenu à l'entrée en vigueur de l'encadrement des loyers.

On retient

Mise en place dans l'objectif de lutter contre la flambée des prix sur les marchés tendus, l'encadrement des loyers impacte le rendement locatif des propriétaires bailleurs. Les prévisions envisageaient en conséquence, l'hypothèse d'une baisse de l'investissement locatif dans les villes concernées et donc de l'offre locative disponible.

À premières vues, la réglementation énergétique semble impacter plus fortement l'offre locative disponible que celle relative à l'encadrement des loyers. Néanmoins, il reste délicat d'en mesurer tous les effets à si court terme.

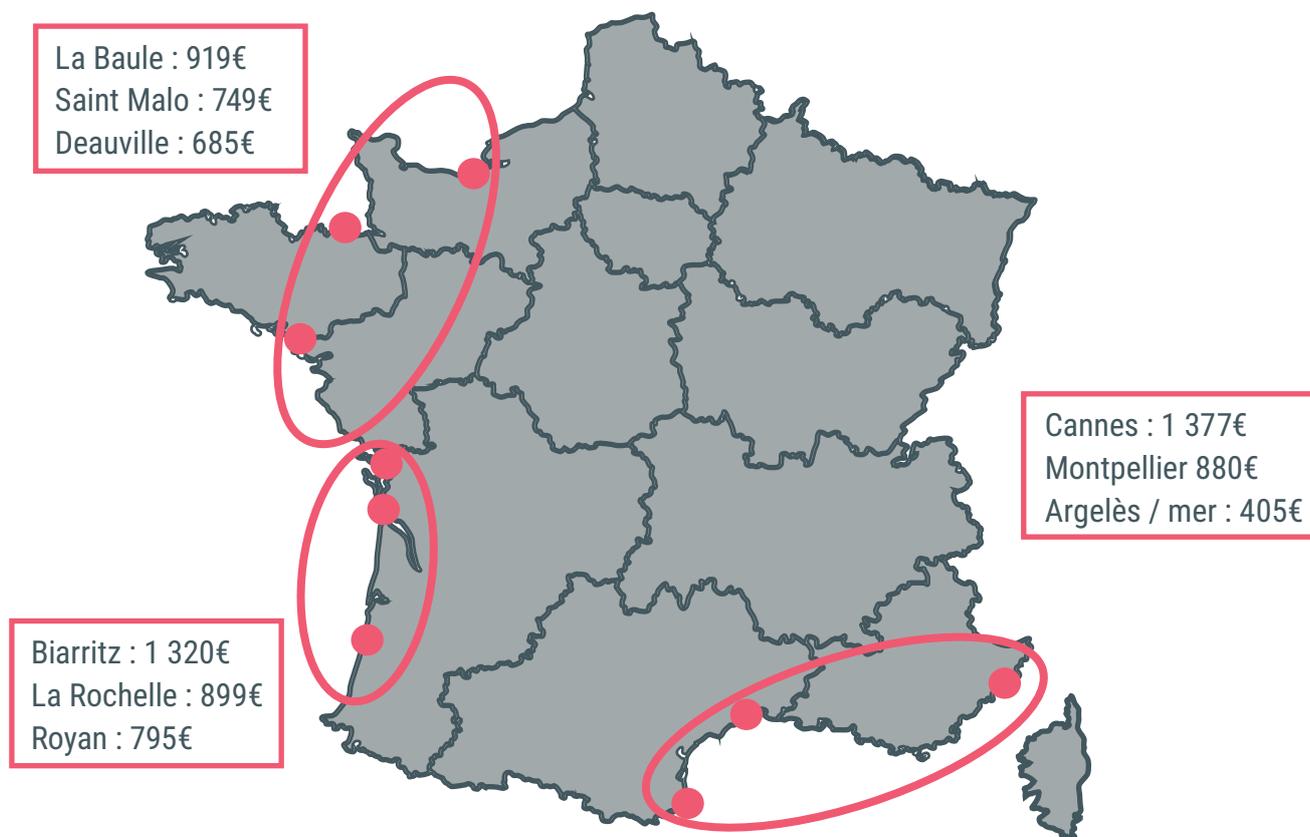
On peut néanmoins affirmer que ces deux mesures se superposent dans les villes soumises à l'encadrement, ce qui renforce les contraintes du cadre législatif pour les investisseurs pourvoyeurs d'offres de biens à louer.

Villes balnéaires, villes étudiantes : impact sur le marché locatif

Cas pratique

Peut-on encore louer un 3 pièces pour vivre dans une station balnéaire ?

Edith et Sylvain, tous deux retraités, aimeraient quitter l'Île de France pour s'installer en bord de mer. Avant de sauter complètement le pas et d'effectuer ce qui sera probablement leur dernier achat immobilier, ils envisagent de recourir à la location. Leur choix s'oriente vers un logement de type 3 pièces, afin d'avoir une chambre d'amis pour leurs petits-enfants. Faisons le point sur ce qui s'offre à eux et à quel prix dans les quelques villes qu'ils envisagent.



Côte Nord-Ouest et Manche

Ville	Loyer médian	Évol vs T2 2022	% Offre locative	Évol vs T2 2022	Évol Tension locative
Deauville	685€	-1%	2%	-50%	43%
La Baule	919€	-7%	4%	-25%	68%
Les Sables d'Olonne	724€	-2%	10%	-13%	23%
Saint-Malo	749€	7%	7%	92%	57%
Vannes	800€	1%	6%	-28%	74%

Côte Sud-Ouest

Ville	Loyer médian	Évol vs T2 2022	% Offre locative	Évol vs T2 2022	Évol Tension locative
Arcachon	804€	-16%	3%	-40%	100%
Biarritz	1 320€	26%	6%	19%	-41%
La Rochelle	899€	10%	10%	37%	-48%
Royan	795€	17%	7%	-35%	-49%
Saint-Jean de Luz	953€	4%	4%	-6%	1%



Côte Méditerranéenne

Ville	Loyer médian	Évol vs T2 2022	% Offre locative	Évol vs T2 2022	Évol Tension locative
Argelès sur mer	405€	1%	25%	17%	36%
Cannes	1 377€	26%	12%	-8%	2%
Montpellier	880€	5%	24%	-6%	9%
Narbonne	657€	4%	25%	9%	-12%
Toulon	780€	2%	21%	8%	-12%

Mémo-Pratique

- Dans les villes côtières, deux marchés s'entrechoquent, celui du tourisme et celui de l'habitat local. Le second étant d'autant réduit que le premier augmente.
- Cannes et Biarritz affichent des niveaux de loyers similaires à ceux observés dans la 1ère couronne parisienne et à titre de comparaison, un 3 pièces dans le 15ème arrondissement de Paris se loue en moyenne 1990€.
- Dans les villes moins développées au niveau économique, à l'image d'Argelès-sur-mer, le loyer est plus abordable, mais la tension a davantage progressé sur l'année.

En consultant les annonces disponibles, Edith et Sylvain ne s'attendaient ni à trouver aussi **peu d'offres disponibles**, ni à atteindre parfois des **niveaux de loyers** proches de ceux pratiqués en Ile de France. Quoiqu'il en soit, ils devront prendre le temps de chercher le bien qui leur correspond, sauf à acheter plus vite que prévu.

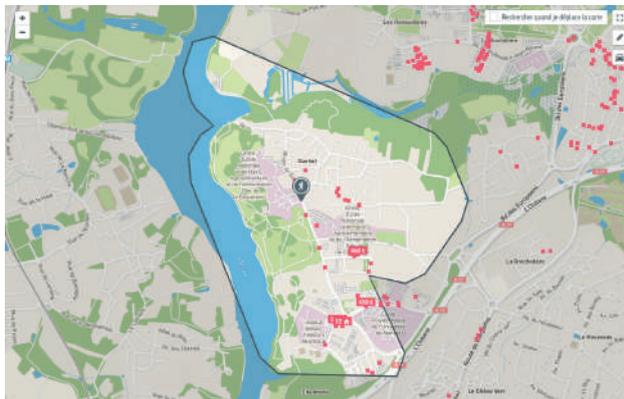
Cas pratique

Bien connaître le marché local pour louer son logement étudiant

Anaïs, avec son baccalauréat fraîchement en poche, souhaite poursuivre une formation de vétérinaire et réaliser le métier de ses rêves. Elle hésite entre accéder directement en 1ère année dans une école privée à Rouen ou faire une année de prépa pour pouvoir intégrer l'école de Nantes.

De leur côté, ses parents s'apprêtent à voir leur fille quitter le cocon familial et s'inquiètent quant à son installation à plus de 300 km de chez eux. Face à la tension locative et à la rareté de l'offre à proximité des écoles, ils envisagent plusieurs options...

Rechercher un studio à moins de 20 minutes à pied de l'école vétérinaire de Nantes



Quartier Nantes Erdre - La Beaujoire
- Saint Joseph de Porterie

à louer		à vendre
49%	% Offre	51%
96%	% Demande	4%
-16%	var Tension sur 1 an	-49%
485€	Prix médian	80 000€
+24%	+var Prix médian sur 1 an	+3%

Rechercher un studio à moins de 20 minutes à pied du campus de Rouen, Mont Saint-Aignan

Quartier Colbert – Les Coquets
à Mont Saint-Aignan

à louer		à vendre
80%	% Offre	20%
90%	% Demande	10%
-45%	var Tension sur 1 an	=
450€	Prix médian	55 000€
+12%	+var Prix médian sur 1 an	-9%



Mémo-Pratique

Louer un studio à proximité son établissement scolaire relève parfois du casse-tête. Dans un contexte de tension locative, l'offre se veut plus ou moins rare en fonction du site et la question du montant du loyer ne peut être éludée.

Il convient de recueillir le maximum d'informations sur la localité et les réseaux de mobilité à proximité de l'établissement. Parfois s'éloigner en distance pour un loyer plus abordable ne signifie pas forcément s'éloigner en temps, d'où **l'intérêt d'effectuer sa recherche par temps de trajet !**

Anaïs a décidé de poursuivre ses études à Nantes, malgré le niveau de loyer plus élevé qu'à Rouen. Une situation cœur de ville et un réseau de transports plus développé ont su la convaincre !

Etat des lieux de l'offre locative dans les grandes villes étudiantes

Ville	Prix médian affiché au 2ème trimestre 2023		Évolution des indicateurs sur un an pour les petites surfaces (studio & T2)		
	Studio	2 pièces	Offre	Tension	Loyer
Bordeaux <i>Quartier Saint-Pierre</i>	560€ 585€	748€ 880€	-14% -13%	+9% +4%	+7% +8%
Grenoble <i>Quartier Berriat</i>	460€ 435€	632€ 600€	-17% -16%	-12% -7%	+3% +3%
Lille <i>Quartiers Vauban - Masséna</i>	515€ 495€	680€ 690€	-5% -29%	-11% +11%	+5% +1%
Lyon <i>Quartier Vieux Lyon (5è)</i>	587€ 470€	820€ 900€	-6% -18%	+18% -40%	+7% -11%
Montpellier <i>Quartier Hopitaux - Facultés</i>	490€ 477€	685€ 672€	-12% -23%	+11% +16%	+4% +3%
Nantes <i>Quartier Hauts-Pavés - Saint-Félix</i>	473€ 462€	637€ 669€	-9% +8%	-4% +1%	+6% +1%
Nice <i>Quartier Valrose</i>	620€ 535€	860€ 912€	-20% -47%	+38% +9%	+8% +3%
Rennes <i>Quartier Villejean</i>	465€ 480€	630€ 576€	-34% -19%	+34% +8%	+6% +17%
Strasbourg <i>Quartiers Esplanade - Kruteneau</i>	513€ 536€	710€ 740€	+1% -13%	0% -3%	+4% +5%
Toulouse <i>Quartier Rangueil</i>	495€ 465€	622€ 585€	+3% +3%	+11% +18%	+3% +2%



On retient

- Il faut compter un **budget d'environ 500€ pour un studio** dans les principales villes étudiantes.
- Le loyer médian affiche une **augmentation allant de 3% à 8% sur l'année**. Dans les quartiers étudiants, il est **souvent un peu plus faible** qu'en cœur de ville, et qui plus est, lorsque que le campus se situe dans une commune avoisinante.
- L'**évolution de la tension** en 2023 est, comme au niveau national, **plus modérée qu'en 2022** et se maintient donc à un niveau très élevé.

SYNTHÈSE



Dans un contexte socio-économique instable, le marché immobilier souffre à de nombreux niveaux.

En ce qui concerne spécifiquement la location, d'une part, la pénurie d'offre est renforcée par un turn-over grippé tant du passage d'une location à une autre que du passage de la location à l'achat. D'autre part, on constate que les propriétaires bailleurs préfèrent parfois vendre leur bien que d'avoir à subir de nouvelles contraintes.

Cette situation est particulièrement difficile pour les plus jeunes, qu'ils soient étudiants, jeunes actifs ou primo-accédants ainsi que pour les ménages modestes, les personnes seules ou les familles monoparentales. Une embellie conjoncturelle, qu'elle soit sociale, économique ou politique serait donc la bienvenue pour endiguer ce phénomène de sur-tension !

Les enjeux qui attendent le marché immobilier sont nombreux et représentent de véritables défis qu'il faudra relever. L'offre locative en ville va devoir véritablement s'étoffer, afin de combler la pénurie actuelle et surtout afin de pallier les changements de structures familiales, l'augmentation de l'espérance de vie, ainsi que l'accroissement démographique.

La fin d'année nous permettra de dresser un nouvel état des lieux du marché locatif et de voir si les tendances se confirment.

Rendez-vous au prochain numéro de Stat'ici !

Régis Sébille, Expert data de Bien'ici

Glossaire de Stat'ici

Tension

Rapport entre le nombre de contacts par annonce et le nombre d'annonces disponibles sur bienici.com

Offre & demande

Offre : nombre d'annonces disponibles sur bienici.com

Demande : nombre de contacts effectués sur les annonces diffusées sur bienici.com

Typologie de biens

Classification par nombre de pièces (du studio au T5 pour les appartements)

Prix

Prix affichés : prix indiqué des annonces publiées sur bienici.com (prix de vente ou loyer)

Loyer médian : celui qui divise en deux groupes égaux en nombre les loyers ; la première moitié des loyers lui est inférieure, la seconde, supérieure

Territoires

Zones urbaines, péri-urbaines, rurales : définition des bases de l'INSEE

<https://www.insee.fr/fr/information/2115011>

