

# Stat'ici

JUILLET 2024

## Le marché de la location


2<sup>ème</sup> trimestre 2024



bien'ici

# Sommaire

## P.5 **La situation du marché en un coup d'œil**

**La transaction**  6

**La location**  7

**Le neuf**  8

## P.9 **Focus sur le marché de la location**

**La demande** de biens à louer  10

**L'offre** de biens à louer  11

**Focus** DPE  12

**Les loyers** dans les grandes villes  13

**Les villes** podium  14

## P.15 **Conclusion**

## P.18 **Glossaire**

# Introduction

Après 6 mois d'une année rythmée par l'incertitude sur la reprise du marché de la transaction, nous portons notre attention, pour ce numéro de juillet, sur le marché de la location.

La saison estivale est propice à la location, pour les étudiants d'une part, dans leur sempiternelle quête de trouver un logement avant la reprise des cours en septembre et les Français qui, d'autre part, profitent de l'été pour trouver une nouvelle location avant la rentrée scolaire et éviter le rush de la rentrée.

L'offre locative en France est marquée par de nombreux facteurs qui contraignent le marché : des loyers élevés dans les grandes villes, des normes énergétiques toujours plus contraignantes malgré un léger assouplissement depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2024, et la baisse du nombre de primo-accédants à cause des taux d'intérêt bancaires qui restent élevés. Le manque de logements neufs contribue également au blocage du marché locatif.

Dans ce numéro de second trimestre de l'année 2024 vous retrouverez nos pages « résumé » qui vous donnent les principaux chiffres de l'ensemble du marché immobilier en un coup d'œil. Grâce aux données que nous mesurons en temps réel, nous faisons ensuite, un état des lieux précis de l'offre, de la demande et des prix affichés sur le marché locatif dans les plus grandes villes françaises.

Nous espérons que ce numéro réponde aux questions que vous vous posez sur ce marché délicat de la location et ainsi enrichir votre analyse et compréhension de ce marché.

Bonne lecture !

L'équipe Bien'ici

# Méthodologie

**Bien'ici est depuis 2015 le portail d'annonces immobilières spécialement créé pour les professionnels de l'immobilier.**

Né de l'union de l'ensemble des professionnels de l'immobilier, ayant pour seule et unique ambition de défendre collectivement l'avenir de leur métier et de reprendre leur destin en main. Bien'ici affirme haut et fort ses positions : celles d'une expérience nouvelle et positive dès le début de la recherche et d'une vraie alternative sur le marché des portails d'annonces pour s'émanciper des acteurs en position de monopole.

Selon le baromètre Batibiz, Bien'ici est le premier portail en nombre d'annonces d'agences immobilières dans 16 départements et à la seconde place dans 45 départements. Preuve de la position prépondérante de notre plateforme dans le paysage des portails immobiliers.

**Pour l'élaboration du Stat'ici, nous nous basons uniquement sur les données qui sont collectées sur le site bienici.com.**

En quelques chiffres, Bien'ici c'est :

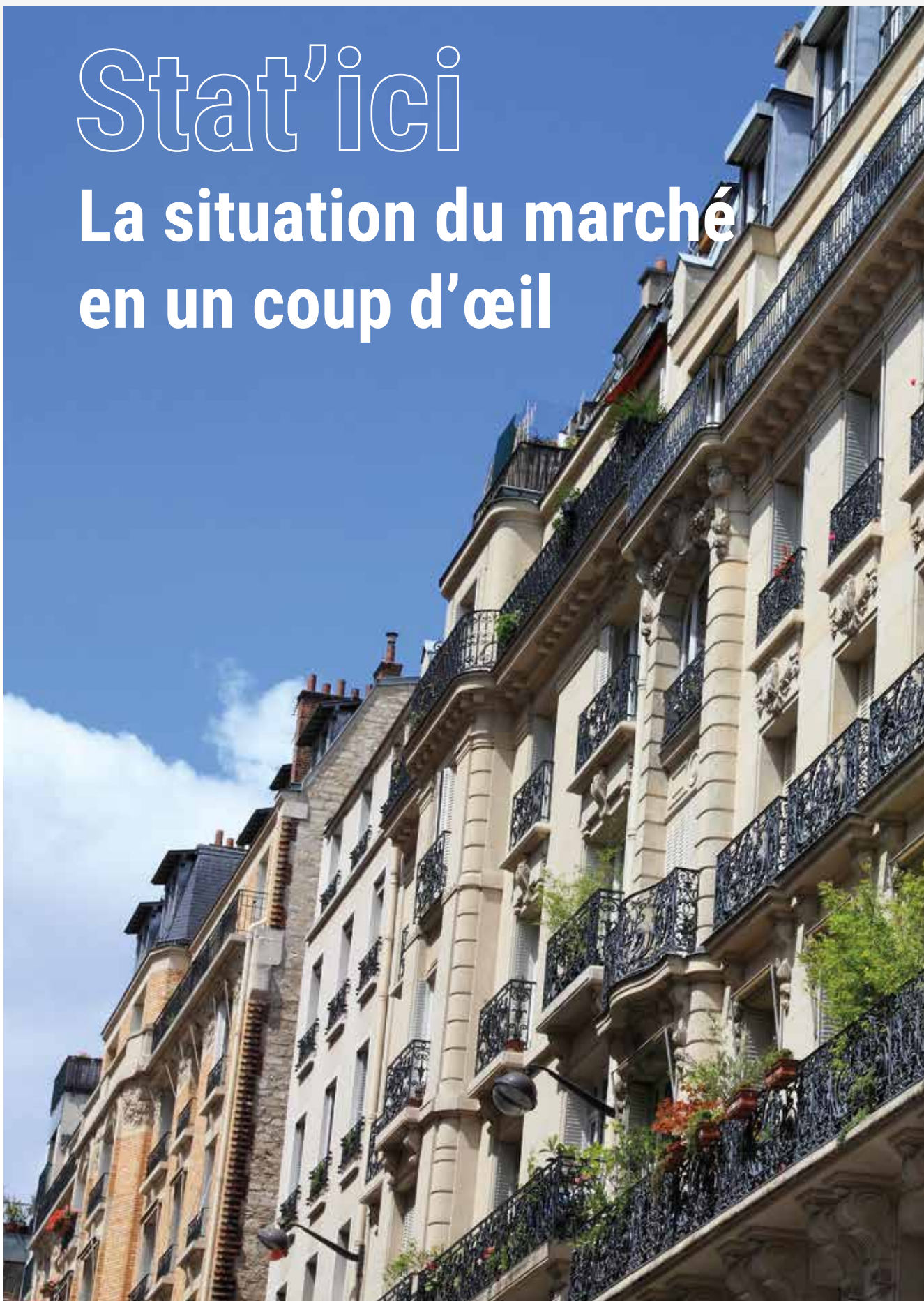
**3<sup>e</sup>** portail français  
en audience.

**15 000**  
agence immobilières  
clientes.

**+15 MILLIONS**  
de visites mensuelles  
sur bienici.com

# Stat'ici

## La situation du marché en un coup d'œil



# La transaction au niveau national

Le premier trimestre 2024 était annonciateur d'une reprise avec une baisse des taux d'intérêt bancaires, une augmentation de l'offre de biens à vendre et une légère baisse des prix de l'immobilier. Malheureusement l'embellie n'est pas à l'ordre du jour : tous nos indicateurs

repartent à la baisse, à l'exception des prix de l'immobilier. En effet ces derniers continuent leur baisse aussi bien sur les appartements que sur les maisons.

Évolutions constatées entre le 2<sup>ème</sup> trimestre 2023 et le 2<sup>ème</sup> trimestre 2024

## L'OFFRE

**-4%**

de biens à vendre

Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2024, l'offre recule de 4% en un an, avec **une baisse marquée uniquement sur les appartements (-12%)**, alors que l'offre de maisons progresse encore (+4%).

## LA DEMANDE

**-6%**

de contacts sur les annonces

Entre le 2<sup>ème</sup> trimestre 2023 et le 2<sup>ème</sup> trimestre 2024, le volume de demande a baissé de 6% sur les annonces de biens à vendre au niveau national, une **baisse de la demande visible uniquement pour les appartements.**

## LES PRIX

**-6%**

sur le prix au m<sup>2</sup>

Sur l'année écoulée, le prix moyen affiché au m<sup>2</sup> a baissé de 6% au niveau national, baisse de **-5% sur les appartements**, et de seulement **-1% sur les maisons.**

## LA DURÉE DE DIFFUSION

**+21 JOURS**

de durée de diffusion

Sur ce trimestre les durées de diffusions repartent à la hausse. Aujourd'hui il faut compter **81 jours en moyenne pour vendre son bien, soit 21 jours de plus en un an.**





# La location au niveau national

La situation sur le marché de la location est toujours particulièrement délicate. La demande de biens à louer est en constante augmentation depuis plus de 3 ans maintenant. L'offre de biens à louer qui avait été en légère augmentation

au trimestre précédent repart à la baisse. Cela montre le blocage de ce marché toujours contraint pour des primo-accédants ne pouvant accéder à la propriété.



## L'OFFRE

**-6%**  
de biens à louer

Une légère baisse de l'offre locative entre le 2<sup>ème</sup> trimestre 2023 et le 2<sup>ème</sup> trimestre 2024 de 6%. On affiche ainsi **un recul de 34% de l'offre locative par rapport à la situation d'il y a 3 ans et plus.**



## LA DEMANDE

**+6%**  
de contacts  
sur les annonces

La demande progresse encore de +6% sur l'année écoulée, avec **un volume de demande qui a progressé de +22% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2021**, année où la tension locative a affiché une tension extrême.



## LES PRIX

**+1,3%**  
sur le loyer moyen

Entre le 2<sup>ème</sup> trimestre 2023 et le 2<sup>ème</sup> trimestre 2024, le loyer moyen affiché des annonces de location a progressé de +1,3%. Une hausse qui se veut **plus marquée dans les grandes villes** où la tension est plus forte.

Évolutions constatées entre le 2<sup>ème</sup> trimestre 2023 et le 2<sup>ème</sup> trimestre 2024

# Le Neuf au niveau national

La crise perdure pour les acteurs de l'immobilier neuf. Les promoteurs enregistrent mois après mois toujours moins de permis de construire et le nombre de vente s'effondre. Sur ce second

trimestre de l'année, les choses ne s'améliorent pas, l'offre de nouveaux programmes et la demande de contacts continuent de baisser. Le marché du neuf va-t-il survivre à cette crise ?

Évolutions constatées entre le 2<sup>ème</sup> trimestre 2023 et le 2<sup>ème</sup> trimestre 2024



## L'OFFRE

# -11%

de nouveaux programmes

L'offre de programmes neuf baisse de 11% entre le 2<sup>ème</sup> trimestre 2023 et le 2<sup>ème</sup> trimestre 2024, revenant à un niveau similaire à celui d'il y a deux ans.



## LA DEMANDE

# -7%

de contacts sur les annonces

Le volume de demande sur les biens neufs baisse de 7% sur l'année, soit une variation similaire à celle des biens anciens.



## LES PRIX

# +3%

sur le prix au m<sup>2</sup>

Le prix moyen affiché sur les programmes neufs progresse de +3% sur l'année écoulée au niveau national et de +8% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2022.



# Stat'ici

## Focus sur le marché de la location

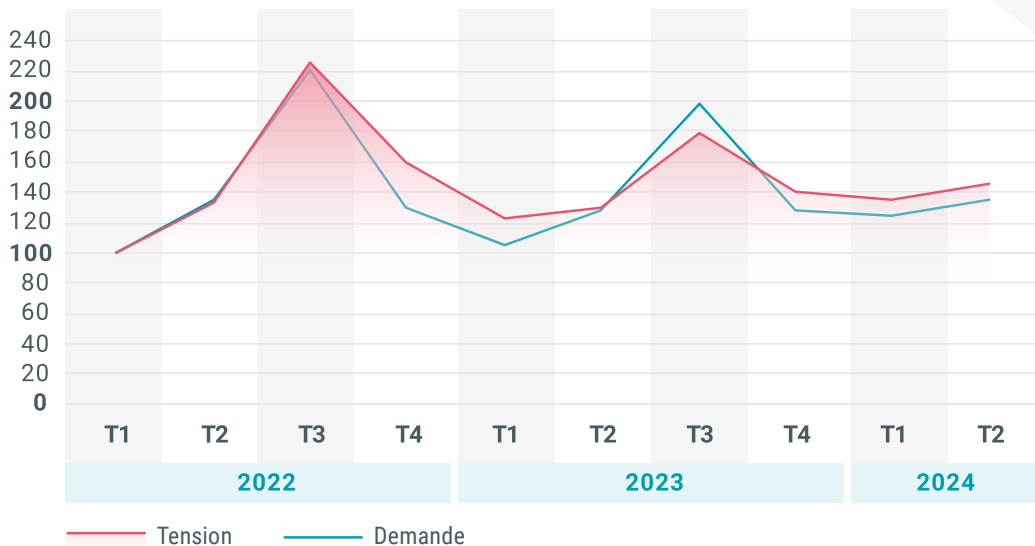


# La demande de biens à louer

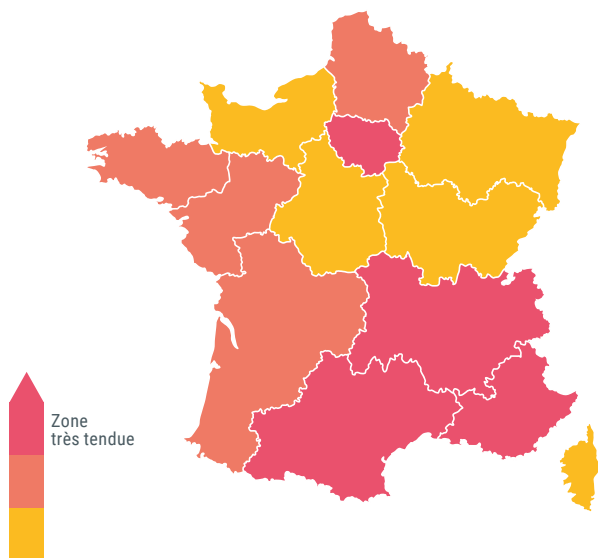


**+18%** de tension au niveau national en un an.

Évolution de la demande sur les biens à louer depuis 2022



Carte régionale de la tension locative au 2<sup>ème</sup> trimestre entre 2023 et 2024



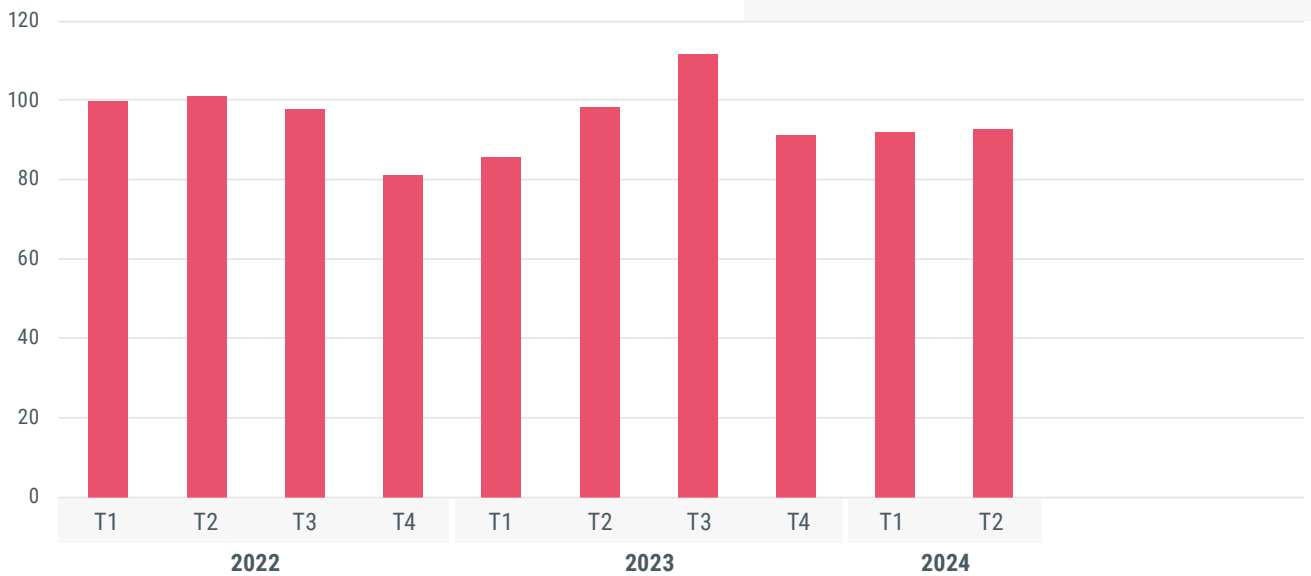
Et en 2 ans, la demande sur les biens à louer a **augmenté progressivement, malgré la baisse de l'offre disponible**. On constate **un palier de tension** à l'approche de la saison estivale qui se veut toujours plus haut d'année en année.

**La demande de biens à louer augmente continuellement depuis l'été 2021**, avec toujours un pic de demande à l'approche de l'été où les petites surfaces sont prisées surtout par les étudiants avant la rentrée.

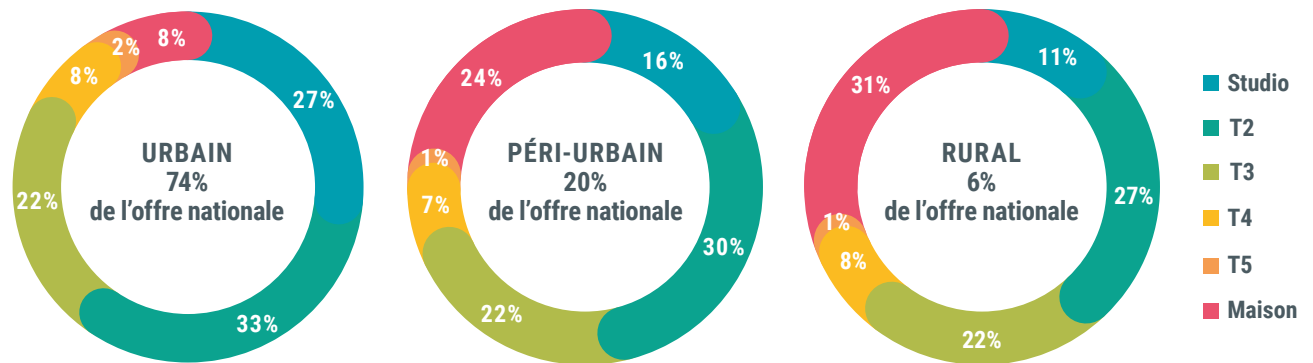
# L'offre de biens à louer

L'offre de biens à louer a baissé de 6% entre le 2<sup>ème</sup> trimestre 2023 et le 2<sup>ème</sup> trimestre 2024 et on constate qu'il n'y a pas eu de reprise au 2<sup>ème</sup> trimestre cette année, comme on devrait l'observer à l'approche de l'été, où les premiers congés de baux sont habituellement donnés à partir de juin.

Évolution de l'offre de biens à louer depuis 2022



Répartition de l'offre de biens à louer par territoire au 2<sup>ème</sup> trimestre 2024



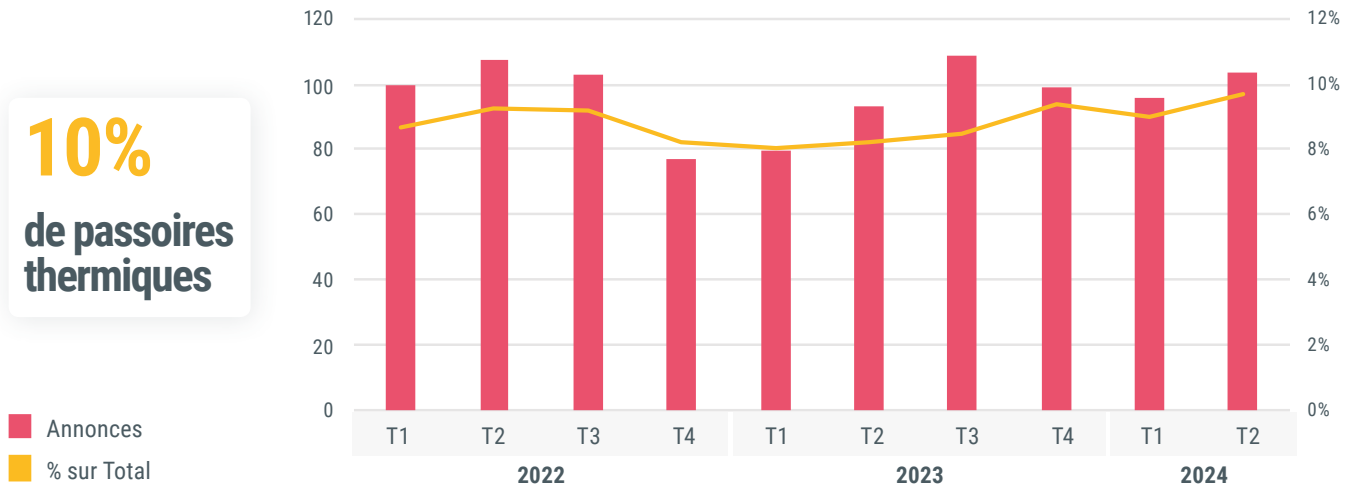
## LE DÉCRYPTAGE

Après une légère reprise de l'offre de biens à louer au premier trimestre 2024, annonçant une légère embellie, l'offre de biens à louer baisse sur ce second trimestre 2024. En effet les taux bien qu'en baisse ne permettent pas aux primo-accédants d'accéder à la propriété. De facto, ils restent dans leur location créant ainsi un bouchon locatif en empêchant une rotation normale des biens en location.

Les petites surfaces T1 et T2 restent majoritaires dans l'offre de biens à louer, surtout dans les villes et leurs périphéries. La tendance s'inverse dans les territoires ruraux mais les petites surfaces restent néanmoins présentes dans l'offre de biens à louer.

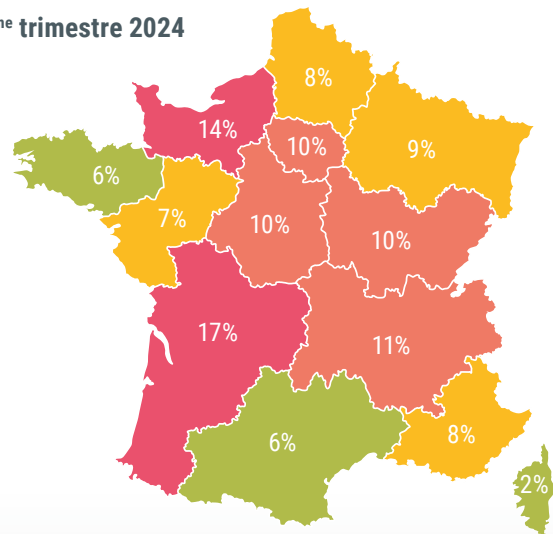
# Focus DPE

## Évolution des passoires thermiques (DPE F/G) dans l'offre locative



## Poids des passoires thermiques dans l'offre locative par région au 2<sup>ème</sup> trimestre 2024

TYPOLOGIE	TOTAL
Studio	16%
2 pièces	10%
3 pièces	6%
4 pièces	5%
5 pièces	4%
Maison	7%
<b>TOTAL</b>	<b>10%</b>



## LE DÉCRYPTAGE

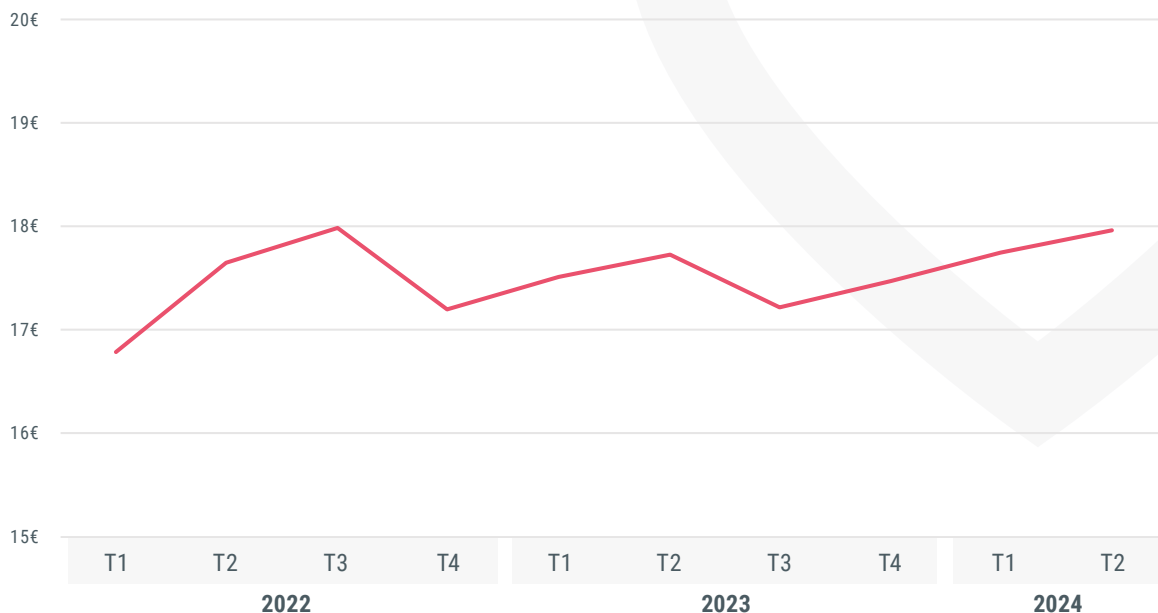
La loi climat et résilience de 2021 a bouleversé les règles en matière de rénovation énergétique pour les biens à louer. Aujourd'hui, les biens notés F et G sur le DPE représentent sur le second trimestre de l'année 2024 10% de l'offre locative totale présente sur Bien'ici.

Bien sûr, les T1 comptabilisent plus de passoires thermiques que les autres biens. Il faudra attendre le trimestre prochain pour savoir si la nouvelle méthode de calcul du DPE fera sortir les biens mal classés de la catégorie de passoire thermique et réintégrer le circuit de location.

L'âge du bâti, les conditions climatiques très variables et l'Histoire participent à la hausse des passoires thermiques. Par exemple, la région Normandie, qui a subi les assauts de la Seconde Guerre Mondiale, a notamment vu de nombreuses villes rayées de la carte et ont été reconstruites à la hâte, au détriment de l'isolation. C'est pourquoi la Normandie fait partie des régions où il y a le plus de biens classés F et G dans l'offre de biens à louer.

# Les loyers dans les grandes villes

## Évolution du loyer au m<sup>2</sup> au niveau national depuis 2022



## Les loyers médians dans les grandes villes

Ville	Studio	T3	Évolution loyer sur 12 mois
ANGERS	463 €	877 €	+4%
BORDEAUX	574 €	1 040 €	+6%
DIJON	450 €	760 €	+7%
GRENOBLE	475 €	830 €	+3%
LE HAVRE	440 €	746 €	+3%
LILLE	545 €	924 €	=
LYON	626 €	1 200 €	+8%
MARSEILLE	560 €	950 €	+7%
MONTPELLIER	501 €	895 €	=
NANTES	507 €	888 €	+9%

Ville	Studio	T3	Évolution loyer sur 12 mois
NICE	674 €	1 300 €	+6%
NÎMES	420 €	760 €	+3%
PARIS	995 €	2 350 €	+9%
REIMS	455 €	768 €	+8%
RENNES	463 €	835 €	+4%
SAINT-ÉTIENNE	380 €	610 €	+1%
STRASBOURG	534 €	925 €	+4%
TOULON	486 €	800 €	+5%
TOULOUSE	520 €	830 €	+6%
VILLEURBANNE	600 €	930 €	+9%

## LE DÉCRYPTAGE

Le montant du loyer affiché au m<sup>2</sup> en France est globalement stable depuis 2022. Il y a quelques variations de prix qui sont visibles surtout lors des périodes estivales, périodes généralement phares pour le marché de la location.

Concernant les loyers médians dans les plus grandes villes de France, on remarque des disparités comme à Paris où, malgré l'encadrement des loyers, le montant médian pour louer un studio avoisine les 1 000€. Ce loyer médian est en hausse en une année de 9%, preuve que le marché locatif dans la capitale est saturé. Dans une situation complexe comme Paris, les logements les moins chers trouvent preneur plus rapidement, augmentant le loyer médian affiché sur l'offre disponible.

# Les villes podium

Le loyer affiché au m<sup>2</sup> n'a connu en moyenne que peu d'évolution. Cependant, nous avons constaté de grandes disparités de loyers dans

les différentes villes. Chez Bien'ici nous avons établi le classement des villes où le loyer a le plus augmenté et où il a le plus baissé.

## Les + fortes variations en juin 2024 du loyer médian d'un studio

### Top 10 des villes où le loyer médian a le + augmenté

VILLE	LOYER MÉDIAN	ÉVOL. SUR 1 AN
Bayonne (64)	560 €	+24%
Bobigny (93)	695 €	+21%
Cagnes sur Mer (06)	750 €	+20%
Montrouge (92)	868 €	+20%
Bondy (93)	788 €	+18%
Niort (79)	425 €	+17%
Vénissieux (69)	600 €	+16%
Beauvais (60)	450 €	+15%
Meaux (77)	633 €	+15%
La Rochelle (17)	585 €	+14%

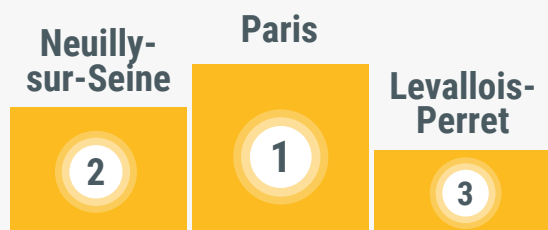
### Top 10 des villes où le loyer médian a le + baissé

VILLE	LOYER MÉDIAN	ÉVOL. SUR 1 AN
Vaulx-en-Velin (69)	476 €	-41%
Grasse (06)	450 €	-22%
Sevran (93)	500 €	-15%
Sarcelles (95)	536 €	-10%
Épinay-sur-Seine (93)	620 €	-10%
Pantin (93)	720 €	-6%
Villejuif (94)	720 €	-5%
Drancy (93)	614 €	-5%
Neuilly-sur-Seine (92)	891 €	-3%
Nanterre (92)	757 €	-3%

## Le top 3 des villes les plus chères et moins chères de France

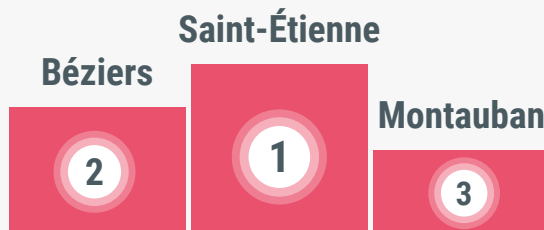
### LES VILLES LES PLUS CHÈRES DE FRANCE

(loyer au m<sup>2</sup> affiché)



Paris en tête, suivi de 2 communes frontalières, où le loyer au m<sup>2</sup> moyen dépasse 38€.

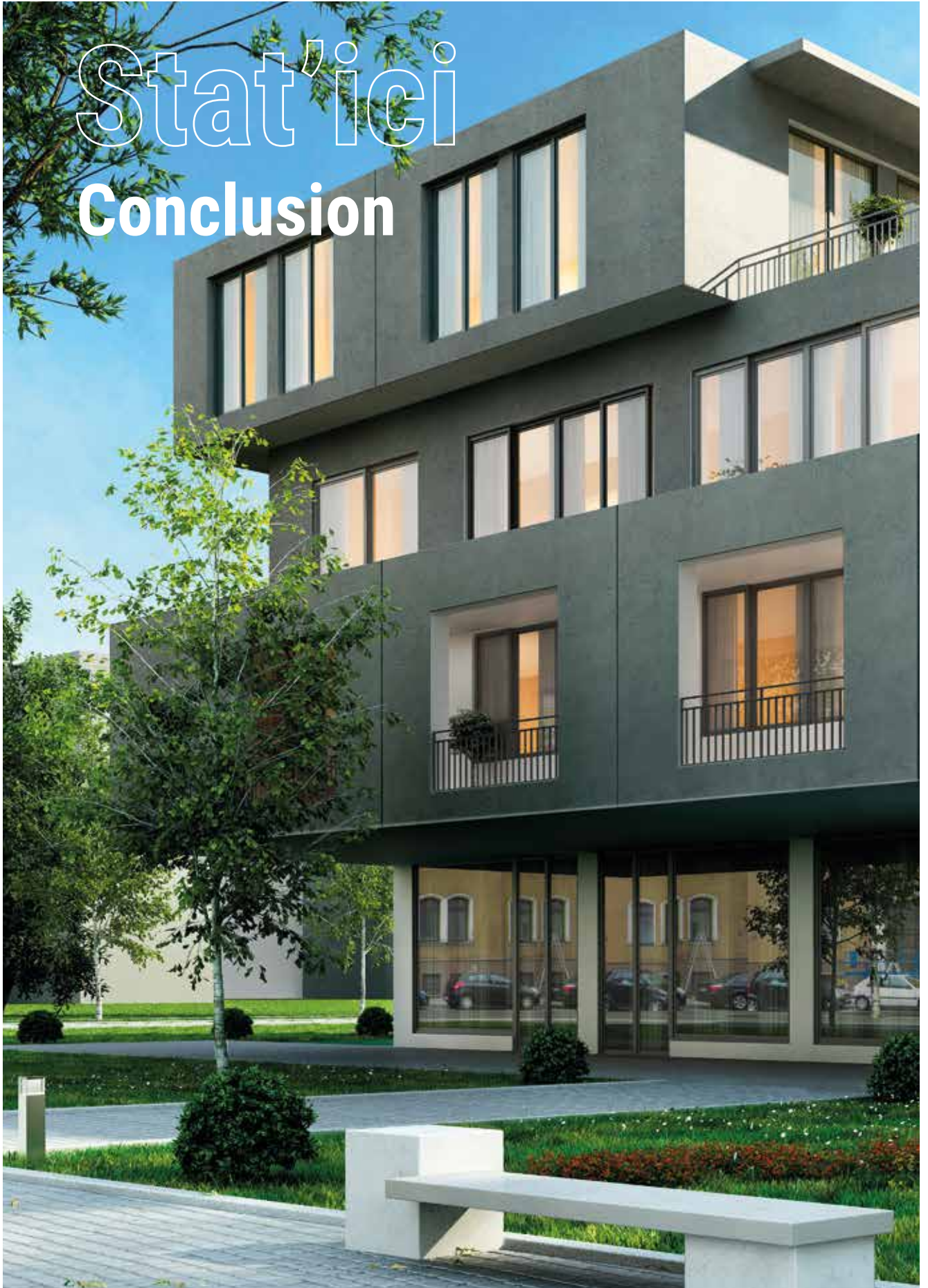
### LES VILLES LES MOINS CHÈRES DE FRANCE



Avec un loyer moyen au m<sup>2</sup> inférieur à 12€, Saint-Étienne est la ville la moins chère de France, suivie par Béziers et Montauban

# Stat'ici

## Conclusion







# Conclusion

**Le deuxième trimestre 2024 suit les tendances observées depuis un peu plus d'un an.** D'un côté, le marché transactionnel est ralenti, principalement sur l'aspect financier, avec des prix encore élevés et des capacités de financement réduites par des taux d'emprunts encore proches de 4%.

Au final, les ventes mettent plus de temps à se réaliser et le nombre d'annonces augmente, mais le volume de demandes reste soutenu, marquant un intérêt bien présent. De l'autre côté, le marché locatif manque de rotation dans l'offre, et on se retrouve avec de moins en moins de biens à louer pour de plus en plus de candidats locataires.

À l'approche de l'été, le marché locatif affiche déjà un niveau de tension supérieur à celui des deux années précédentes, ce qui annonce une situation encore très dégradée en juillet-août dans l'ensemble des grandes villes françaises.

Le prochain trimestre marquera très certainement un point fort sur cette crise du logement que nous vivons, avec un marché locatif à sec et un marché transactionnel prêt à se relancer, le temps de retrouver un bon équilibre au niveau du prix, entre ce qu'attend le vendeur et ce que peut l'acheteur.

Pour l'élaboration du Stat'ici, nous nous basons uniquement sur les données qui sont collectées sur le site bienici.com.

# Glossaire

## Offre

Volume d'annonces diffusées sur bienici.com

## Demande

Volume de contacts effectués sur les annonces diffusées sur bienici.com

## Tension

Rapport entre l'offre et la demande sur bienici.com

## Typologie de biens

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

## Prix affichés

Prix indiqué sur les annonces diffusées sur bienici.com (prix de vente ou loyer)

## Durée de diffusion des annonces

Temps moyen de diffusion (en jours) des annonces publiées sur bienici.com

## Territoires – Zones urbaines, péri-urbaines, rurales

Définition des bases de l'INSEE – <https://www.insee.fr/fr/information/2115011>

## Podium des villes de plus de 50 000 habitants

- Top 10 des villes où le prix médian d'un appartement de 3 pièces a le plus évolué entre juin 2023 et juin 2024 (à la hausse et à la baisse)
- Top 3 des villes où le prix au m<sup>2</sup> affiché moyen est le plus élevé ou est le moins élevé



# Le marché de la location

2<sup>ème</sup> trimestre 2024

