

Stat'ici

JUILLET 2025

Le marché de la location

2^{ème} trimestre 2025



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



David Benbassat,
Président de Bien'ici

Le marché immobilier locatif traverse une crise majeure depuis plusieurs années. En 2025, le marché s'apprête très certainement, à nouveau, à traverser une période de tensions, sans signe d'apaisement en vue. Plusieurs éléments rendent la recherche d'une location de plus en plus exigeante pour de nombreux Français.

L'arrivée en nombre des étudiants sur le marché locatif chaque été pourrait avoir un impact plus marqué cette année. Ces jeunes, souvent contraints budgétairement, sont confrontés à une demande locative déjà très forte, exacerbant la rareté des biens disponibles, notamment dans les grandes villes universitaires. Trouver un studio ou un petit appartement s'annonce donc comme un défi de taille !

En parallèle, si les conditions d'accès au crédit immobilier se sont légèrement améliorées, elles représentent toujours une épreuve, notamment pour les primo-accédants. Accéder à la propriété reste compliqué pour bon nombre de ménages. Cette situation conduit inévitablement une partie de ces acheteurs potentiels à se tourner vers le marché de la location, ce qui accroît encore la pression sur une offre déjà limitée.

Enfin, les exigences liées au DPE continuent de peser sur le marché locatif. L'interdiction de louer les appartements classés G a pour conséquence de réorienter vers le marché de la vente nombre de petites surfaces. Même s'il est annoncé une nouvelle méthode de calcul pour faire revenir sur le marché des logements pénalisés par la méthode actuelle, la situation reste fragile.

Face à une demande structurellement élevée, une offre qui se réduit, des conditions d'achat qui n'allègent pas suffisamment le marché locatif, et des prix qui tendent à augmenter, les candidats locataires devront faire preuve de persévérance et de réactivité. Il est plus que jamais crucial de s'organiser et de faire preuve de patience pour faire face à ce contexte exigeant.

Dans ce « Stat'ici », retrouvez nos pages « résumé » présentant les chiffres de l'ensemble du marché immobilier en un clin d'œil. Vous y trouverez ensuite une analyse détaillée des données collectées en temps réel par nos spécialistes data, afin de vous fournir les informations clés sur le marché locatif.

Nous espérons que cette édition apportera des réponses à vos interrogations sur ce marché locatif délicat, et qu'elle enrichira votre analyse et votre compréhension de ce secteur.

Bonne lecture !

Méthodologie

Les données de Stat'ici sont collectées et analysées par notre équipe data, qui a à sa disposition la vision de l'ensemble des marchés immobiliers grâce à plus d'un million d'annonces présentes sur la plateforme Bien'ici et des 35 critères de recherches offrant une vision du marché inégalée.

Acteur de la recherche immobilière, Bien'ici facilite la quête d'un logement en la considérant comme fondatrice d'un projet de vie. Sa principale force réside dans sa capacité à mieux répondre aux attentes des particuliers et à mieux servir les intérêts des professionnels de l'immobilier. La plateforme propose une technologie inédite de cartographie 3D qui permet la localisation immédiate des biens et l'accès à des informations précieuses sur son environnement (transports, temps de trajet, commerces, écoles, etc.), offrant aux utilisateurs une expérience de recherche unique et innovante et générant, in fine, gain de temps et d'efficacité pour les professionnels. Imaginé en 2015 par les Professionnels de l'immobilier, Bien'ici propose des annonces sur l'ensemble du territoire français, regroupant le neuf et l'existant, la vente comme la location.

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 :

2^e portail français
d'annonces immobilières

15 000
agence immobilières
clientes

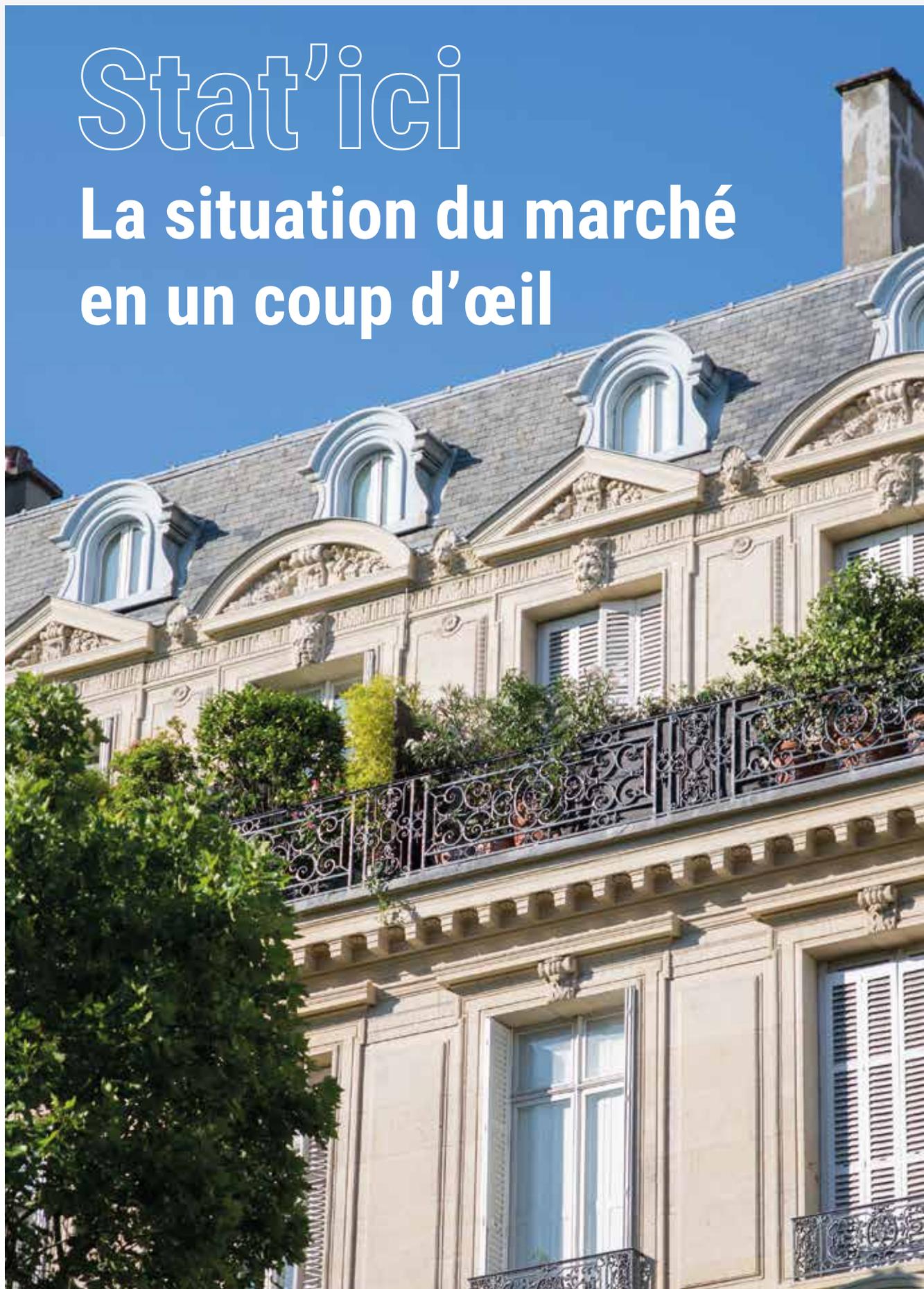
+18 MILLIONS
de visites mensuelles
sur bienici.com

25%
des annonces sont
exclusives à Bien'ici*

*Il s'agit des annonces que vous trouverez sur aucun autre portail d'annonces.
Source Joreca, mai 2025.

Stat'ici

La situation du marché en un coup d'œil



La transaction au niveau national

Le marché de la transaction va de mieux en mieux et le second trimestre confirme la reprise d'activité de ce début d'année ! Aidés par la baisse constante des taux d'intérêt bancaires, les porteurs de projets sont de retour

dans les agences pour le plus grand bien des professionnels de l'immobilier. Reste à savoir si la reprise se confirme cette année, à moins qu'une remontée des prix ne mette un peu de sable dans l'engrenage.

Évolutions constatées entre le 2^{ème} trimestre 2024 et le 2^{ème} trimestre 2025



L'OFFRE

+7%

de biens à vendre

Le volume d'annonces de biens à vendre remonte au 2^{ème} trimestre 2025, plus fortement sur les maisons (+8,5%) que sur les appartements (+5,2%).



LA DEMANDE

+11%

de contacts sur les annonces

La demande continue de progresser et c'est une excellente nouvelle ! Les projets sont plus facilement finançables et les Français retournent dans les agences ! La demande est en progression au 2^{ème} trimestre 2025, avec une évolution 7 fois plus forte sur l'année pour les appartements (+21%) que pour les maisons (+3%).



LES PRIX

-1%

sur le prix au m²

La tendance à la baisse des prix se poursuit mais se stabilise au 2^{ème} trimestre, malgré une légère hausse par rapport au 1^{er} trimestre 2025 (+0,4%).



LA DURÉE DE DIFFUSION

-6 JOURS

de durée de diffusion

En moyenne il faut compter 75 jours de diffusion pour vendre un bien en France. Cette durée est en baisse de 6 jours. Cela montre qu'un bien se vend aujourd'hui plus vite et que nous retrouvons les durées de diffusion que nous avons avant la crise sanitaire.



La location au niveau national

Rien ne va plus sur le marché de la location : une demande qui a explosé partout en France y compris dans les grandes villes, une offre de biens à louer toujours plus faible et des loyers en hausse. L'interdiction à la location des passoires thermiques et notamment des biens avec un

DPE G vient encore amoindrir l'offre de biens à louer et continue à augmenter le blocage de ce marché déjà très durement touché par la crise. Espérons que la reprise du marché de la transaction vienne donner un peu d'air au marché qui suffoque.

Évolutions constatées entre le 2^{ème} trimestre 2024 et le 2^{ème} trimestre 2025



L'OFFRE

-6%
de biens à louer

L'offre locative continue de baisser au 2^{ème} trimestre 2025, affichant cette année un stock au plus bas sur les 5 dernières années.



LA DEMANDE

+9,5%
de contacts
sur les annonces

À l'inverse de l'offre, la demande progresse encore sur le 2^{ème} trimestre 2025 (+9,5%), avec 2,5 fois plus de demande locative en 5 ans.



LES LOYERS

+4%
sur le loyer moyen

Dans un contexte d'offre réduite et de demande forte, les loyers moyens ont progressé de 15% ces cinq dernières années.

Le Neuf au niveau national

Cela fait plusieurs années que le secteur de la promotion immobilière souffre d'une crise sans précédent. Les acteurs majeurs du bâtiment à l'instar des grands promoteurs nationaux, tirent la sonnette d'alarme pour la survie de ce secteur.

Cependant, la crise du secteur du neuf semble s'atténuer un peu. Serait-ce le bon moment pour les pouvoirs publics de remettre sur le devant de la scène une incitation fiscale pour investir dans le neuf ?

Évolutions constatées entre le 2^{ème} trimestre 2024 et le 2^{ème} trimestre 2025



L'OFFRE

+9%

de programmes

En un an, 346 300 logements neufs ont été autorisés en France. Si c'est une bonne nouvelle qui se traduit sur Bien'ici avec +9% d'offre en un an, cela ne compense pas le retard du secteur de -2,7% par rapport à l'année précédente.



LA DEMANDE

+8%

de contacts
sur les annonces

Le 2^{ème} trimestre 2025 présente des signes de reprise sur la demande de biens neufs, avec un volume de contact au plus haut depuis deux ans.



LES PRIX

+4%

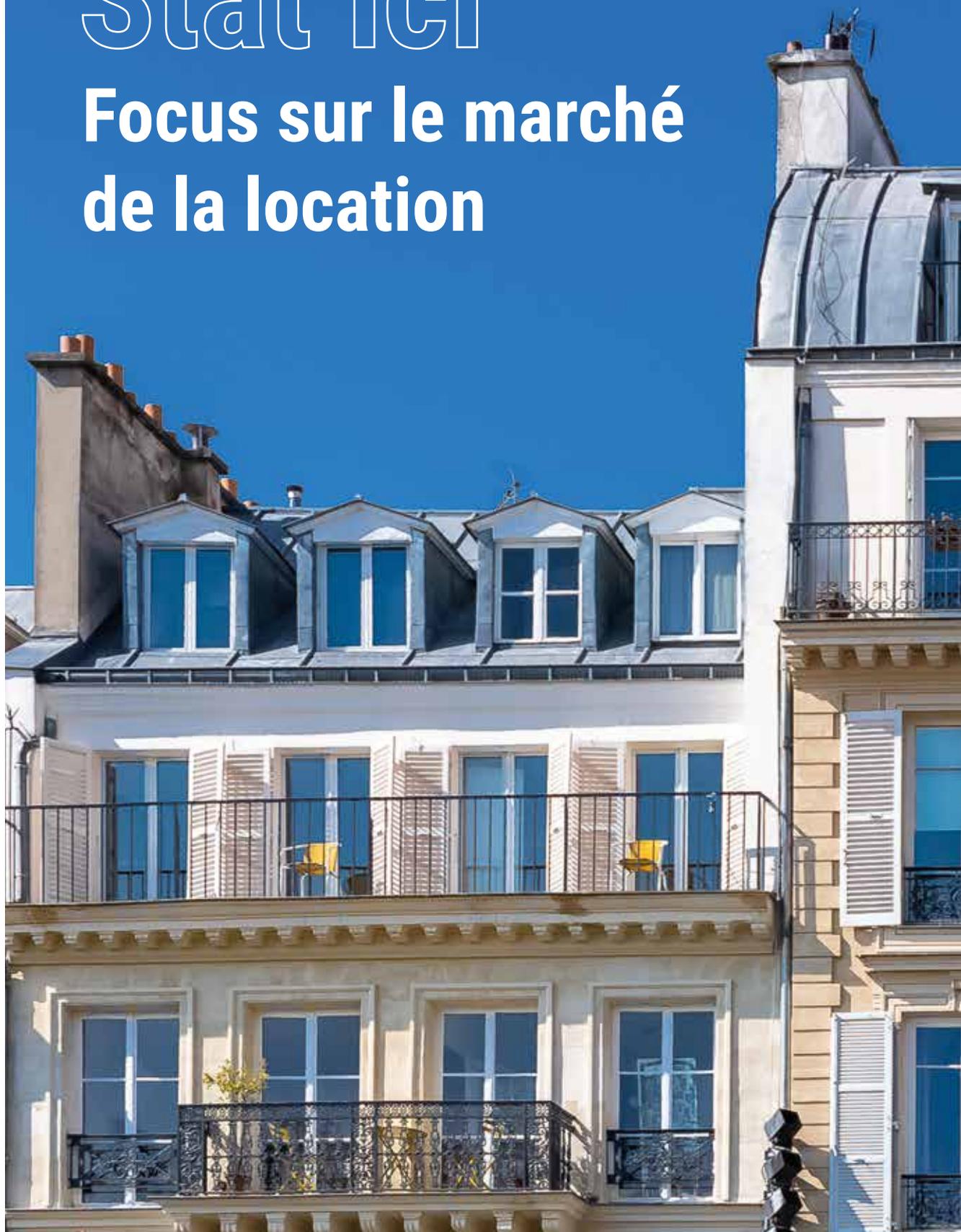
sur le prix au m²

La hausse des prix moyens affichés sur les biens neufs continue au 2^{ème} trimestre 2025, avec une variation de +4% (+6% sur 2 ans).



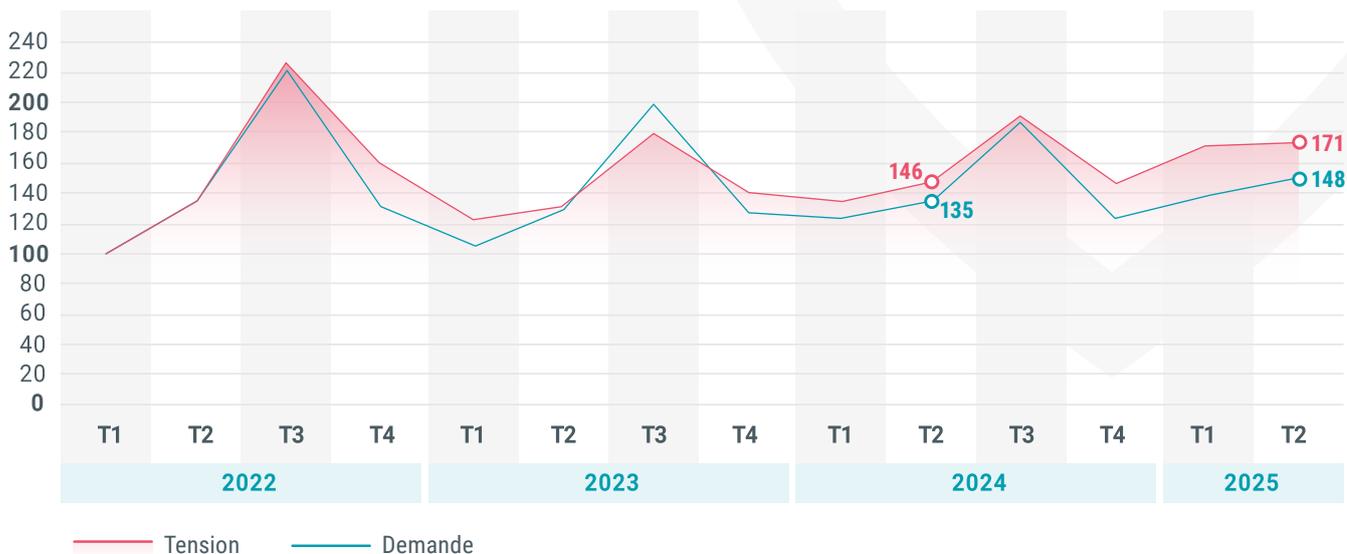
Stat'ici

Focus sur le marché de la location



La demande de biens à louer

Évolution de la demande sur les biens à louer depuis 2022

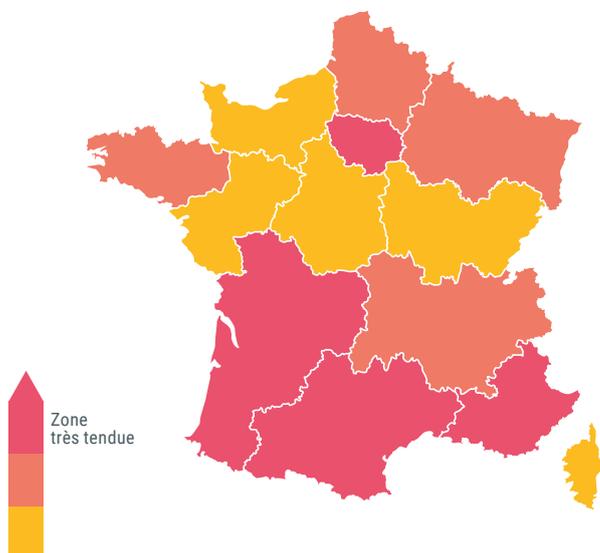


+17% de tension au niveau national en un an.



Nous définissons la **tension locative** par le calcul sur le volume de mises en relations générées par annonce.

Tension sur les biens à louer par région (T2 2024 vs T2 2025)

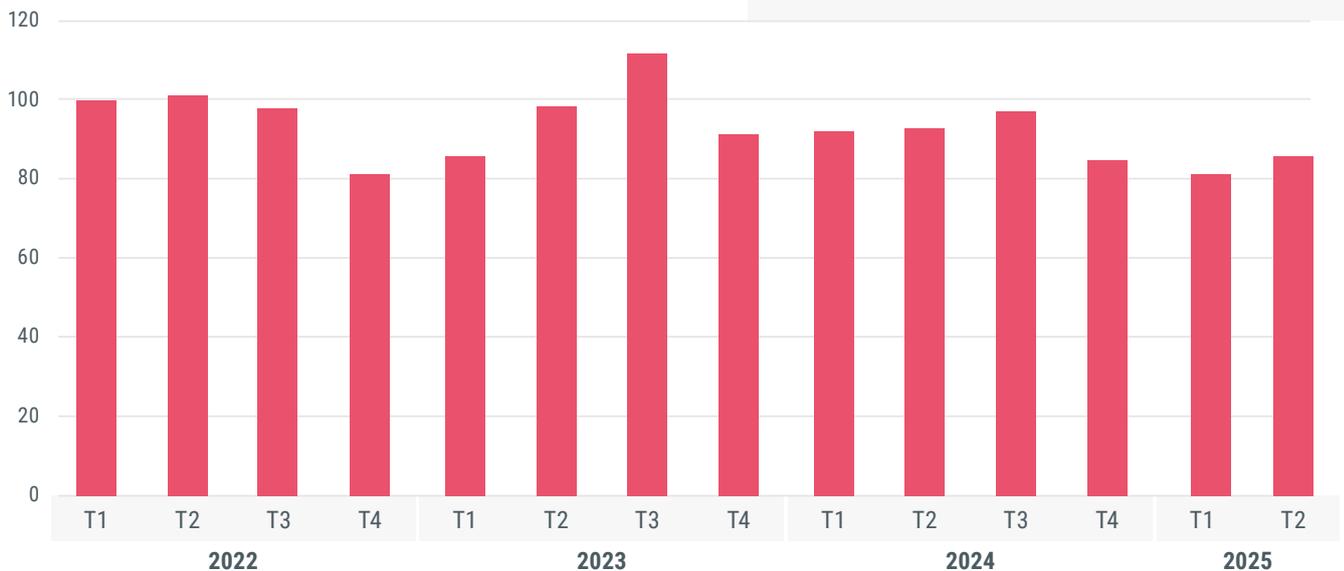


La demande locative remonte plus nettement au 2^{ème} trimestre 2025 que lors des années précédentes (hausse 2 fois plus forte qu'entre T2 2023 et T2 2024). La tension locative présente ainsi un palier haut au 1^{er} semestre 2025, à l'aube du pic estival.

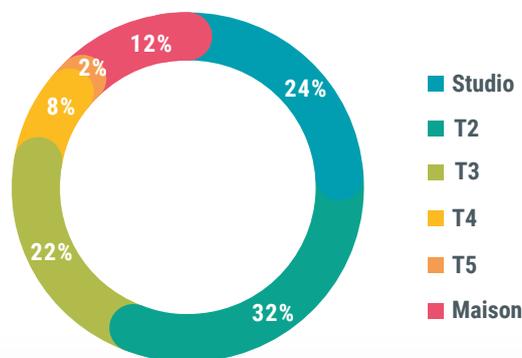
L'offre de biens à louer

Un niveau d'offre locative au plus bas en 2025 pour un 2^{ème} trimestre, avec 6,3% de biens en moins sur un an et -14% sur 2 ans.

Évolution de l'offre de biens à louer depuis 2022



Répartition de l'offre de biens à louer en France au 2^{ème} trimestre 2025



LE DÉCRYPTAGE

Le marché de la location est secoué par une crise sans précédent et la situation devient de plus en plus préoccupante ! En effet, l'offre a atteint un niveau historiquement bas : elle a diminué de 14% en 2 ans ! Et rien n'est fait pour que cela s'arrange : les appartements classés G ont été retirés du marché locatif depuis le 1^{er} janvier 2025 et nombre de propriétaires préfèrent vendre plutôt que d'engager de coûteux travaux de rénovation.

La fin du dispositif Pinel aggrave aussi la situation de manque d'offre locative, avec un second effet négatif sur la construction de logements neufs.

La reprise du marché transactionnel et de la primo-accession laisse entrevoir un espoir d'amélioration de la crise locative, avec des ménages qui quittent une location pour devenir propriétaires. Mais cela s'avère insuffisant pour combler le manque d'offre locative face à une demande toujours importante.

Focus DPE

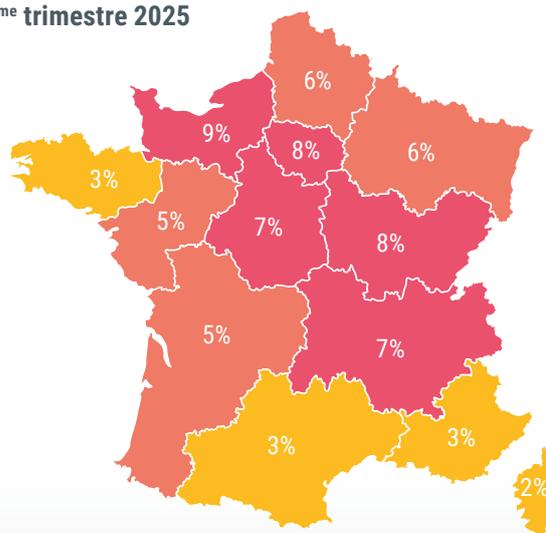
Avec l'interdiction des biens G à la location depuis le 1^{er} janvier 2025, la part de passoires thermiques dans l'offre locative a logiquement baissé.

Évolution des passoires thermiques dans l'offre locative



Poids des passoires thermiques dans l'offre locative par région au 2^{ème} trimestre 2025

| TYPLOGIE | % de F dans l'offre locative |
|----------|------------------------------|
| Studio | 9% |
| T2 | 6% |
| T3 | 4% |
| T4 | 3% |
| T5 | 4% |
| Maison | 4% |
| TOTAL | 6% |



LE DÉCRYPTAGE

Malgré une impopularité importante pour des raisons évidemment écologiques, les passoires thermiques font partie intégrante du paysage locatif en France. Essentiellement constituées de petites surfaces, très prisées par les jeunes et les étudiants, ces passoires thermiques sont dans le collimateur des pouvoirs publics depuis quelques années. Au 1^{er} janvier 2025, les DPE G sont désormais interdits à la vente faisant baisser le volume d'offre de biens à la location. Ne restant plus que des biens notés avec un DPE F, la part des passoires thermiques dans l'offre de biens à louer baisse de 4 points par rapport au second trimestre 2024. Quid des biens classés F qui seront interdits à la location le 1^{er} janvier 2028 ? Vont-ils contraindre un peu plus ce marché et faire basculer la situation actuelle dans une crise du logement inédite en France ?

NB : État actuel du DPE dans l'offre locative. Ne tient pas compte des changements de calcul du DPE annoncés par le Gouvernement en juillet 2025.

Les loyers dans les grandes villes

Évolution du loyer au m² en France depuis 2022



Les loyers médians affichés dans les grandes villes au 1^{er} juillet 2025

| Ville | Studio | T3 | Évolution du loyer moyen sur 1 an | Ville | Studio | T3 | Évolution du loyer moyen sur 1 an |
|-------------|--------|---------|-----------------------------------|---------------|---------|---------|-----------------------------------|
| ANGERS | 490 € | 880 € | +2% | NICE | 670 € | 1 300 € | = |
| BORDEAUX | 600 € | 1 024 € | +1% | NÎMES | 435 € | 780 € | +3% |
| DIJON | 460 € | 803 € | +4% | PARIS | 1 017 € | 2 400 € | +2% |
| GRENOBLE | 495 € | 837 € | +2% | REIMS | 480 € | 840 € | +8% |
| LE HAVRE | 440 € | 784 € | +3% | RENNES | 485 € | 885 € | +5% |
| LILLE | 560 € | 959 € | +3% | SAINT-ÉTIENNE | 385 € | 620 € | +2% |
| LYON | 655 € | 1 254 € | +4% | STRASBOURG | 542 € | 995 € | +5% |
| MARSEILLE | 590 € | 990 € | +5% | TOULON | 495 € | 845 € | +4% |
| MONTPELLIER | 520 € | 941 € | +5% | TOULOUSE | 539 € | 869 € | +4% |
| NANTES | 500 € | 900 € | = | VILLEURBANNE | 601 € | 990 € | +4% |

LE DÉCRYPTAGE

Le loyer moyen au m² en France est en constante augmentation depuis janvier 2022 dans un contexte de baisse de l'offre et de demande en hausse. Chaque année, le pic est atteint lors de la période estivale, qui concentre traditionnellement la majorité de la rotation du marché locatif sur 3 mois, au moment de la trêve scolaire.

Les grandes métropoles et les zones dynamiques continuent d'attirer étudiants, jeunes actifs et familles, ce qui maintient une forte pression sur les loyers dans ces bassins d'emploi où l'offre est structurellement limitée.

Les villes podium

Où vivre pour quel loyer ? Bien'ici a établi le classement des villes où le prix a le plus augmenté et où il a le plus baissé.

Les + fortes variations en juin 2025 vs 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 |
|-----------------------------|--------------|----------------|
| Malakoff (92) | 950 € | +39% |
| Saint-Priest (69) | 618 € | +31% |
| Saint-Ouen-sur-Seine (93) | 995 € | +29% |
| Echirolles (69) | 508 € | +29% |
| Grasse (06) | 580 € | +25% |
| Saint-Médard-en-Jalles (33) | 486 € | +25% |
| Vaulx-en-Velin (69) | 606 € | +22% |
| Sarcelles (95) | 700 € | +22% |
| Annemasse (74) | 898 € | +21% |
| Marignane (13) | 695 € | +20% |

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

| VILLE | LOYER MÉDIAN | ÉVOL. SUR 1 AN |
|-----------------------------|--------------|----------------|
| Meyzieu (69) | 495 € | -23% |
| Martigues (13) | 500 € | -22% |
| Caluire-et-Cuire (69) | 590 € | -19% |
| Bron (69) | 609 € | -19% |
| Vénissieux (69) | 500 € | -17% |
| Villepinte (93) | 680 € | -16% |
| Villefranche-sur-Saône (69) | 413 € | -16% |
| Suresnes (92) | 824 € | -13% |
| Saint-Chamond (42) | 366 € | -13% |
| Menton (06) | 650 € | -11% |

PODIUM DES VILLES LES PLUS CHÈRES DE FRANCE



Comme 2024, le podium des loyers les plus chers ne concerne que des villes d'Île-de-France, Paris en tête.

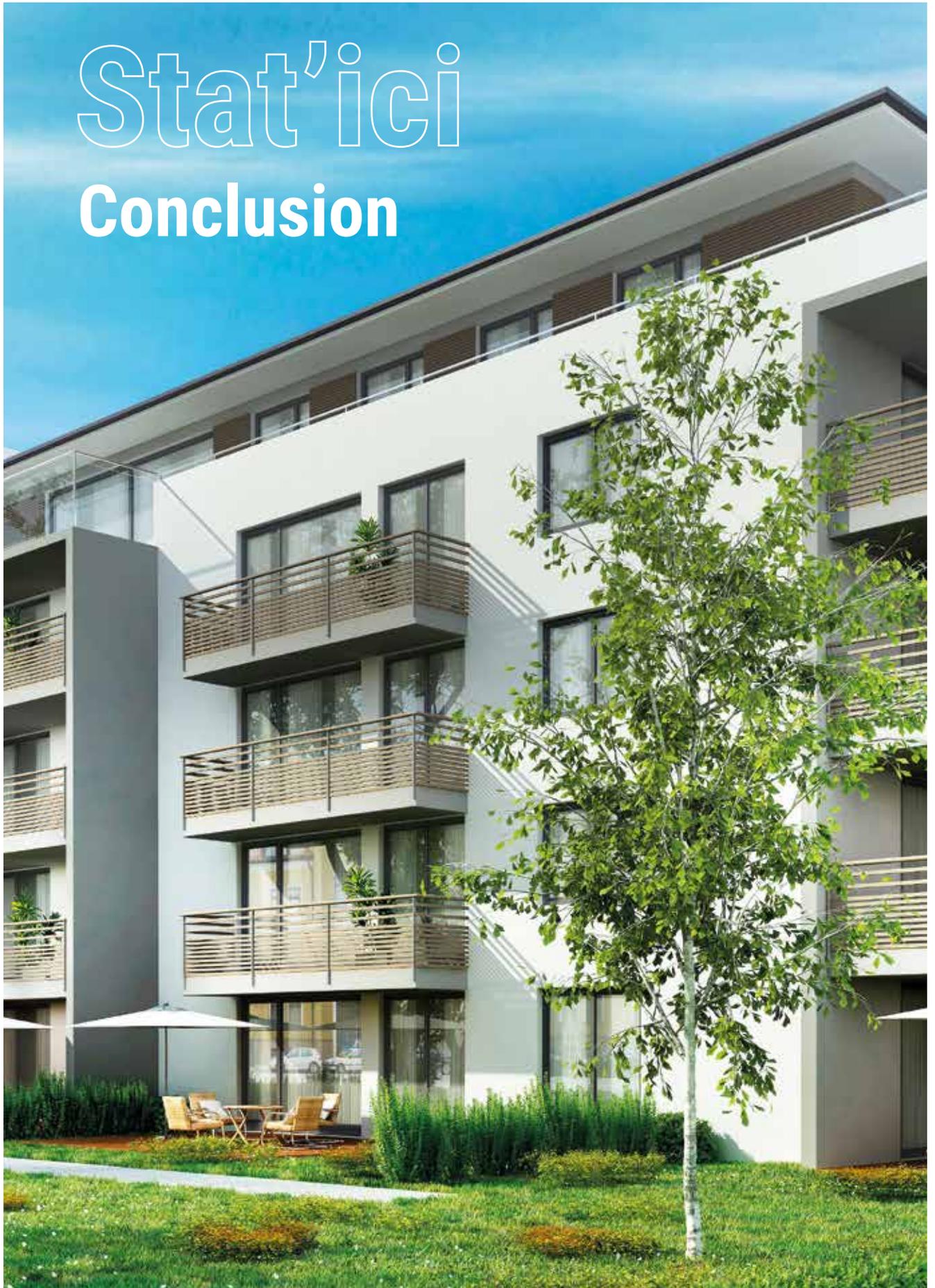
PODIUM DES VILLES LES MOINS CHÈRES DE FRANCE



Cette année 2 villes de la région Auvergne Rhône-Alpes sont en tête des villes de plus de 30 000 habitants où le loyer est le plus abordable.

Stat'ici

Conclusion



Conclusion

Les tendances observées en début d'année se confirment au 2^{ème} trimestre 2025, avec des signes de reprises sur le marché transactionnel, dans un contexte plus favorable à l'achat et une situation qui s'aggrave sur un marché locatif qui souffre d'un manque d'offre partout sur le territoire français.

La situation actuelle sur la location nous conduit à une crise du logement sans précédent, avec d'une part de nouveaux arrivants, jeunes actifs et étudiants notamment, qui ne trouvent pas de logement pour démarrer leurs activités, et d'autre part, une rotation d'offre sur le marché locatif presque à l'arrêt, avec des locataires qui allongent leurs baux faute de trouver autre chose.

Il y a avant tout un manque d'offre (2,5 fois moins de biens à louer sur le marché depuis l'été 2021), qui pourrait être résorbé en partie par une relance de l'investissement locatif ; c'est dans ce sens qu'un rapport a été remis fin juin à Mme la Ministre du Logement Valérie Létard, prônant la création de logements destinés à un usage locatif, avec une feuille de route qui pourrait démarrer en 2026. Cette initiative, qui conduirait aussi à une relance de l'activité des promoteurs, ne pourra alors montrer ses effets avant au moins 2028, soit au moment de l'application de l'interdiction des DPE F à la location (environ 6% de l'offre actuelle). Il va s'en dire que nous avons encore devant nous au moins deux ans de tension importante sur le marché locatif.

Il faudra attendre la fin du 3^{ème} trimestre pour faire le bilan de cette saison estivale et des impacts sur ce marché locatif extrêmement tendu. Nous vous donnons rendez-vous début octobre pour la prochaine édition de notre baromètre Stat'ici.

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 30 000 habitants

- Top 10 des villes où le prix médian d'un studio a le plus évolué en juin 2025 (à la hausse et à la baisse)
- Top 3 des villes où le prix au m² affiché moyen est le plus élevé ou est le moins élevé



Le marché de la location

2^{ème} trimestre 2025