

Une rentrée sous forte tension... locative

Offre au plancher, demande en hausse, loyers qui grimpent : le marché locatif reste asphyxié à la rentrée 2025

Alors que des centaines de milliers d'étudiants et de jeunes actifs recherchent un logement pour cette rentrée, le marché locatif français confirme sa tension extrême. Selon les données exclusives de **Bien'ici**, la plateforme de référence de l'immobilier, l'offre est toujours dramatiquement basse, la demande continue de progresser et les loyers repartent à la hausse.

Une offre au plus bas

La situation ne s'améliore pas : si l'offre d'annonces locatives a été stable cet été par rapport à 2024, elle reste divisée par 2,5 au niveau national depuis l'été 2021. Ce « fond de panier » ne permet pas d'absorber une demande toujours plus soutenue.

Une demande en hausse

Au niveau national, la demande progresse encore de **+5 %** par rapport à l'été dernier. Elle se concentre surtout sur les grandes villes et les petites surfaces (studios, 2/3 pièces), accentuant ainsi la tension locative.

Des loyers qui augmentent

Dans la plupart des villes françaises, les loyers connaissent une hausse, particulièrement sur les studios. Le loyer médian des studios a augmenté d'environ **+10 € par mois** par rapport à l'été 2024, soit un surcoût de **+120 € par an** plus difficile à supporter pour les ménages les plus fragiles.

Focus sur les villes étudiantes (été 2025 vs été 2024)

La pression est maximale sur les petites surfaces à la rentrée :

- Baisse du nombre de studios disponibles : **Toulouse (-34 %), Grenoble (-33 %), Lyon (-31 %)**.
- Loyers contrastés : **Paris 1027 € (+15€), Lyon 660 € (+10€), Rennes 485 € (+30 €), Caen 470 € (+25 €)**.
- Cette année, la part des logements meublés progresse nettement, ce qui contribue à la hausse des loyers, car ils se louent en moyenne plus cher. On observe par ailleurs que l'offre de meublés en location traditionnelle s'est nettement améliorée en qualité, reprenant les standards de confort et d'équipement des locations saisonnières : si Airbnb a eu pour effet négatif de retirer des biens du marché longue durée, il a aussi contribué à tirer vers le haut le niveau d'aménagement, de mobilier et de services proposés.

David Benbassat, Président de Bien'ici souligne que « Depuis quatre ans, l'offre locative s'érode et ne permet plus d'absorber une demande qui, elle, ne cesse d'augmenter. À chaque rentrée, la tension s'accroît, en particulier dans les grandes villes étudiantes où les loyers des petites surfaces deviennent un véritable enjeu de pouvoir d'achat. Le projet de statut du bailleur privé aurait permis de remettre des biens sur le marché et d'accompagner la production de logements neufs. J'invite le futur Gouvernement à reprendre ce sujet à bras le corps et à le mettre en œuvre dès le prochain budget ».

Ville	Évolution offre locative sur un an	% studios dans offre locative (actuelle)	Évolution offre studios à louer sur un an	Loyer médian CC studio actuel	Évolution en € vs été 2024	% studios meublés été 2025	% studios meublés été 2024
Aix en Provence	-19%	35%	-33%	610 €	(-10 €)	53%	32%
Besançon	-9%	38%	-17%	455 €	15 €	28%	23%
Caen	11%	36%	6%	470 €	25 €	30%	28%
Grenoble	-32%	37%	-33%	480 €	10 €	47%	43%
Lille	1%	39%	15%	559 €	9 €	43%	48%
Lyon	-21%	23%	-31%	660 €	10 €	47%	27%
Marseille	-26%	22%	-40%	598 €	30 €	50%	27%
Montpellier	-4%	37%	=	531 €	11 €	45%	42%
Nancy	-24%	36%	-28%	450 €	20 €	34%	28%
Nantes	8%	30%	1%	506 €	(-7 €)	42%	41%
Nice	20%	36%	15%	690 €	17 €	61%	64%
Paris	-3%	26%	-9%	1 027 €	15 €	52%	59%
Rennes	N/A	39%	N/A	485 €	30 €	50%	49%
Strasbourg	1%	28%	-1%	550 €	=	59%	53%
Toulouse	-20%	27%	-34%	540 €	10 €	47%	31%

Contact presse :
Franck Thiebaut - 06 73 76 74 98

À propos de Bien'ici

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. Bien'ici est disponible sur tous les supports