



Analyse du marché locatif

Premier semestre 2026

DOSSIER DE PRESSE | 09 JUILLET 2026



Sommaire



01 Introduction p.03
Édito de David Benbassat,
Président de Bien'ici

02 Éléments clés sur le marché locatif p.07
Décryptage de l'offre au niveau national, régional
et dans les grandes métropoles françaises.

03 Blocage du parcours résidentiel p.22
Déclin de l'offre locative, allongement des baux et
retrait des passoires thermiques.

04 Quel budget pour louer ? p.31
Budget du marché locatif : un défi pour toutes les
Françaises et les Français ?

05 La tension locative p.36
Un déséquilibre continu et une offre insuffisante
pour combler la demande.

06 Perspectives p.45
Quelles évolutions permettront aux Françaises et
aux Français de traverser cette crise ?

INTRODUCTION

Paris, le 9 juillet 2026

Marché locatif au premier semestre : la reprise ne suffit pas à desserrer l'étau sur les petites surfaces

Après trois années de repli, l'offre de logements à louer amorce un rebond au premier semestre 2026, mais la pénurie de studios et de deux pièces reste entière.

Après trois années au plus bas, le marché locatif français retrouve quelques couleurs au premier semestre 2026 : l'offre de logements à louer progresse pour la première fois depuis le début de la crise. Mais ce mieux ne doit pas faire illusion. Le nombre de biens disponibles reste inférieur de plus de moitié à son niveau de 2019, et la tension s'est déplacée : elle se concentre désormais presque entièrement sur les studios et les deux pièces, disputés partout en France par les étudiants, les jeunes actifs, les personnes seules et les familles monoparentales. Bien'ici publie aujourd'hui les enseignements de son Observatoire du marché locatif.

Une offre qui remonte légèrement mais reste très loin de son niveau normal

Selon l'Observatoire Bien'ici, l'offre de logements à louer progresse de 12,5% au premier semestre 2026 par rapport au premier semestre 2025. C'est la première reprise depuis le début de la remontée des taux d'intérêt et la multiplication des contraintes réglementaires sur le parc locatif.

Ce mieux ne doit toutefois pas être surinterprété. Comparée à 2019, dernière année de référence d'un marché jugé normal par le secteur, l'offre reste inférieure de plus de moitié : elle a été divisée par plus de deux en cinq ans. Le premier semestre 2026 atténue la crise, il ne la referme pas.



Cette reprise n'est en outre pas homogène sur le territoire. Paris et l'Île-de-France ont mieux résisté que le reste du pays : l'offre parisienne reste inférieure de 25% à son niveau de 2019, contre 45% en Île-de-France et près de 57% dans le reste des régions.

« Le marché locatif reprend des couleurs après trois années au plus bas, mais il ne faut pas s'y tromper : nous sommes très loin d'un retour à la normale, déclare David Benbassat, président de Bien'ici. La vraie difficulté se concentre aujourd'hui sur les petites surfaces. »

Studios et deux pièces : le point de rupture du marché locatif

Ce blocage se concentre sur un segment très précis du marché locatif. Selon l'Observatoire Bien'ici, deux tiers de la demande locative nationale portent sur des studios ou des deux pièces, alors que ces typologies ne représentent que 56% de l'offre disponible. L'écart se creuse encore dans la capitale, où huit demandes sur dix concernent un studio ou un deux pièces. Le résultat se mesure très concrètement sur le terrain : certaines agences immobilières parisiennes reçoivent jusqu'à 1 000 appels en une heure pour une seule annonce de studio ou de deux pièces.

Un autre signal, plus silencieux mais tout aussi révélateur, confirme ce basculement : les propriétaires de studios délaissent progressivement la location au profit de la vente.

En 2019, 73% des studios mis sur le marché étaient proposés à la location. Ils ne sont plus que 47% en 2026. Pour la première fois sur la période observée, la majorité des studios mis en marché sont désormais destinés à la vente, et non à la location.

« Un studio ou un deux pièces, c'est aujourd'hui le bien le plus demandé et le plus rare du marché locatif, souligne David Benbassat. Étudiants, jeunes actifs, personnes seules, familles monoparentales : tout le monde se retrouve sur les mêmes annonces, au même moment. C'est cette concurrence qui explique l'engorgement que l'on observe à chaque nouvelle publication ».

Étudiants, jeunes actifs, personnes seules : une concurrence directe sur les mêmes biens

La tension sur les petites surfaces n'est plus un sujet de niche. Studios et deux pièces sont désormais disputés par des profils très différents : étudiants à la recherche d'un premier logement, jeunes actifs qui démarrent leur vie professionnelle, personnes seules de plus en plus nombreuses, jeunes couples, ou encore familles monoparentales aux ressources contraintes. Tous se positionnent sur le même stock réduit, au même moment.

Cette concurrence est amplifiée par un phénomène plus silencieux : les locataires en place restent plus longtemps dans leur logement, ce qui ralentit la rotation du parc locatif. Moins de biens se libèrent, alors que la demande ne faiblit pas. Le marché ne se grippe pas uniquement faute de logements construits mais aussi faute de logements qui changent de mains.

Le logement devient autant un sujet de budget que de disponibilité

Trouver un studio ou un deux pièces disponibles ne suffit plus : encore faut-il pouvoir se le payer. Selon l'Observatoire Bien'ici, le loyer médian d'un studio varie de 500 euros à Rennes à 1 100 euros à Paris, en passant par 630 euros à Bordeaux, 667 euros à Lyon ou 750 euros à Nice.

Cet écart se répercute directement sur le revenu nécessaire pour se loger. Pour louer un 60 m², il faut disposer d'un revenu mensuel d'au moins 1 740 euros dans les zones rurales, contre 2 550 euros dans les dix grandes métropoles hors Paris, et jusqu'à 5 850 euros dans la capitale.

Le cas parisien illustre à lui seul la tension sur le pouvoir d'achat logement : avec un SMIC net mensuel fixé à 1 477,93 euros au 1er juin 2026, il faut gagner au moins deux fois le SMIC pour louer un studio dans la capitale, contre 1,5 fois le SMIC en dehors de Paris.

« Le sujet n'est plus seulement de trouver un logement disponible, c'est aussi de pouvoir se le payer, insiste David Benbassat. Quand il faut deux fois le SMIC pour louer un studio à Paris, on touche autant à une question de pouvoir d'achat qu'à une question de pénurie ».

Territoires, DPE, rotation : les facteurs qui empêchent le marché de se débloquer

La reprise de l'offre ne profite pas non plus à toutes les villes de la même manière. Certaines métropoles retrouvent, voire dépassent, leur niveau de 2019 : c'est le cas de Nantes (+6% depuis 2019, +58% sur les douze derniers mois) ou de Strasbourg, revenue à l'équilibre. La Corse est même la seule région où l'offre locative dépasse aujourd'hui son niveau de 2019. À l'inverse, d'autres marchés restent très en retrait : à Bordeaux, malgré un rebond de 35% sur un an, l'offre reste inférieure de 69% à son niveau de 2019.

Un autre facteur pèse sur la reconstitution de l'offre locative : le retrait progressif des logements les plus énergivores. Le nombre d'annonces de location portant sur un logement classé F ou G au diagnostic de performance énergétique a été divisé par cinq depuis 2019. Parmi les propriétaires de ces logements, la part de ceux qui choisissent encore de louer plutôt que de vendre est passée de 47% à seulement 8% sur la période. Une fois rénovés ou revendus, ces biens ne reviennent que rarement sur le marché locatif.

Ensemble, ralentissement de la rotation, sortie des passoires thermiques et disparités territoriales expliquent pourquoi une reprise de l'offre, même réelle, ne suffit pas à desserrer la pression sur le marché locatif.

Perspectives : quels leviers pour desserrer la pression ?

Le retour à un marché locatif équilibré dépendra de plusieurs leviers, encore incertains à

ce stade. Le premier concerne l'offre neuve : entré en vigueur en février 2026, le nouveau statut du bailleur privé, porté par le ministère du Logement, vise à relancer l'investissement locatif grâce à un mécanisme d'amortissement fiscal. Les pouvoirs publics en espèrent 50 000 logements locatifs supplémentaires par an. Sa capacité à irriguer réellement le segment des petites surfaces reste toutefois à démontrer.

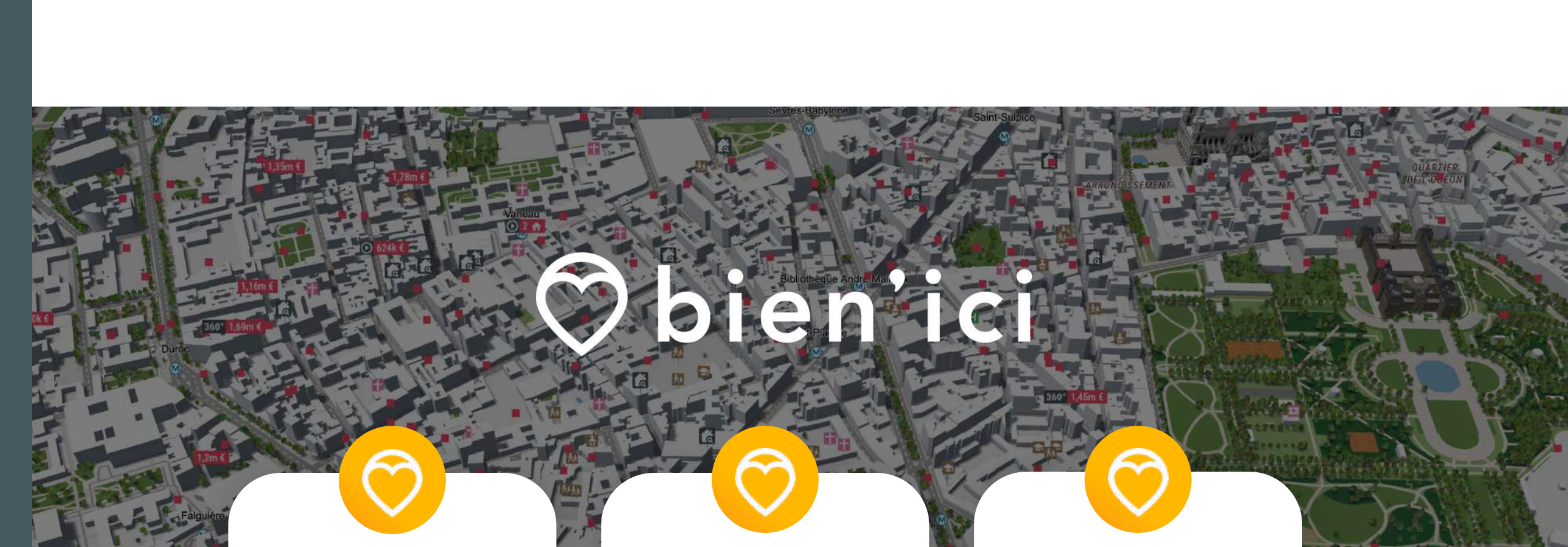
Le second concerne les passoires thermiques. Une partie des logements classés F ou G a regagné une meilleure étiquette énergétique après une révision du mode de calcul du diagnostic de performance énergétique. Une réintégration durable de ces logements dans le parc locatif offrirait un gisement de biens immédiatement disponibles, en particulier pour les étudiants, sans attendre la construction neuve.

À l'inverse, deux facteurs pourraient freiner cette respiration naissante. La remontée des taux de crédit immobilier complique l'accès à la propriété des primo-accédants et retarde d'autant leur sortie du parc locatif. Le contexte de pouvoir d'achat, marqué par une inflation repartie à la hausse, pèse à la fois sur la capacité des locataires à assumer leur loyer et sur l'appétit des propriétaires à investir dans la location.

Enfin, la tension sur les petites surfaces n'est pas un accident conjoncturel : elle s'inscrit dans une évolution de fond de la société française. Les ménages n'ont jamais été aussi petits (2,15 personnes en moyenne contre 2,59 en 1990) et 38% des Français vivent aujourd'hui seuls. Cette recomposition démographique alimente une demande durable de studios et de deux pièces, qui ne faiblira pas avec le seul retour d'un peu d'offre.

« Le logement doit cesser d'être le grand absent du débat public, insiste David Benbassat. À l'approche de 2027, il est temps que les candidats s'emparent vraiment de ce sujet, avant qu'il ne devienne impossible à rattraper ».

David Benbassat,
Président de Bien'ici



bien'ici



220M

de visites en 2025

+14% vs 2024

Sources Piano, 2025



1M

d'annonces de professionnels

**50% d'annonces de
location exclusives**

Sources Joreca, 2026



15k

clients actifs

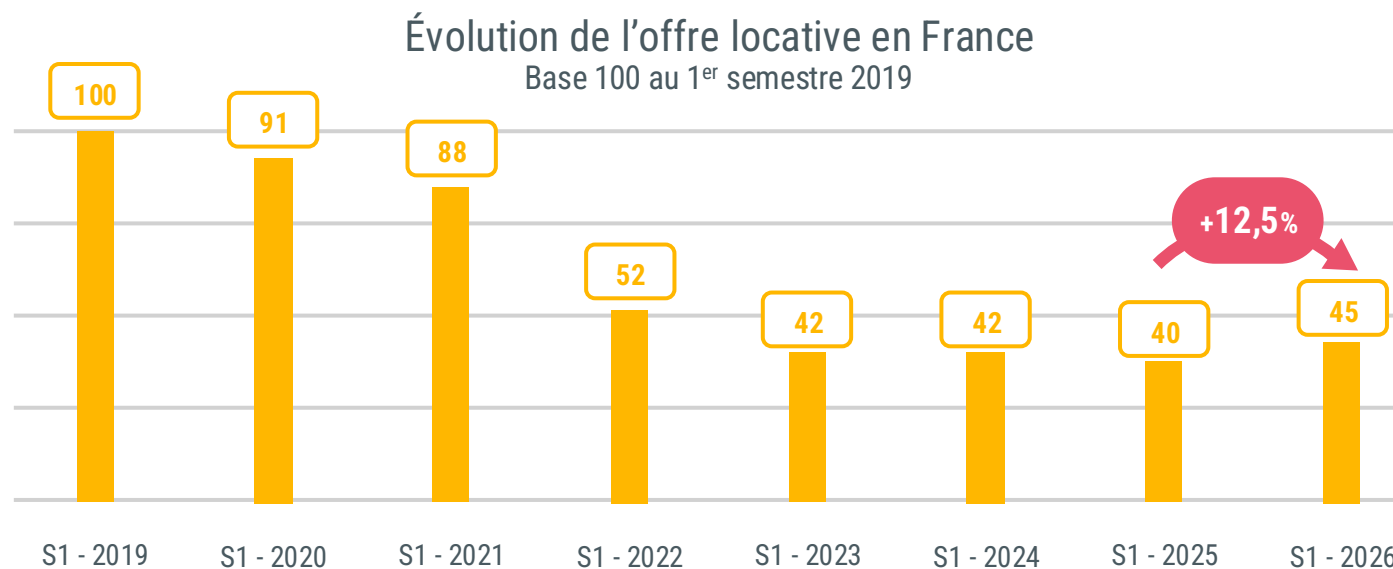
100% Pros

Sources Internes, 2025

A photograph of a modern, multi-story apartment building with a light-colored facade and large windows. Several balconies with glass railings are visible. The building is set against a clear blue sky. The image is partially overlaid by a bright orange graphic element in the top right corner, which consists of several overlapping semi-circles.

Éléments clés sur le marché locatif

SITUATION DE L'OFFRE AU NIVEAU NATIONAL



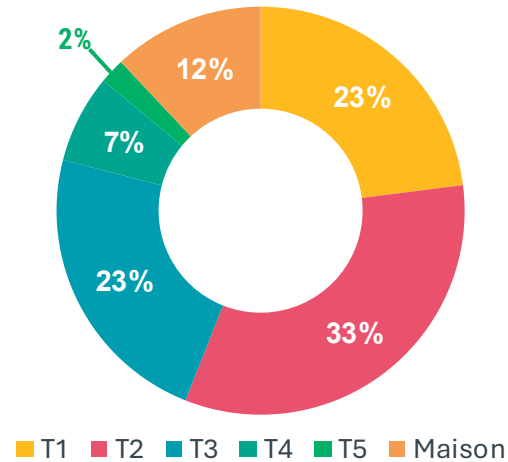
Si l'on prend l'année 2019 comme point de référence – une époque que l'on peut qualifier de "normale" pour le marché immobilier –, le constat est édifiant. Entre les secousses de la crise sanitaire, la poussée inflationniste et, surtout, la hausse fulgurante des taux d'intérêt, le marché locatif français a subi une véritable hémorragie : en l'espace de quatre ans à peine, le volume de biens disponibles à la location a été divisé par 2,5, gelant presque totalement la mobilité résidentielle des Français.

Les chiffres du premier semestre 2026 apportent une nuance inédite. Nous observons une légère reprise de l'offre. Ce frémissement technique est un signal positif : le marché locatif national commence très légèrement à retrouver de l'air.

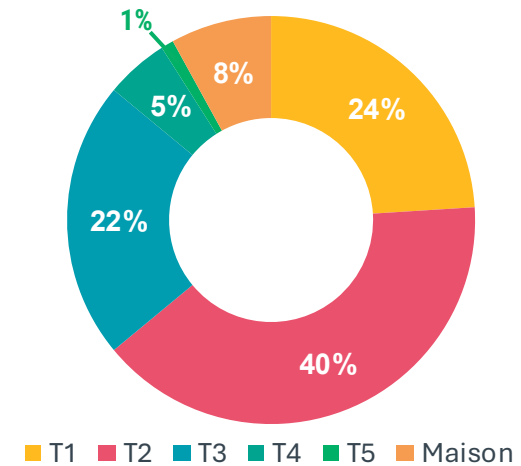
COMPARAISON OFFRE/DEMANDE AU NIVEAU NATIONAL



Offre locative par typologie
au 1^{er} semestre 2026



Demande locative par typologie
au 1^{er} semestre 2026

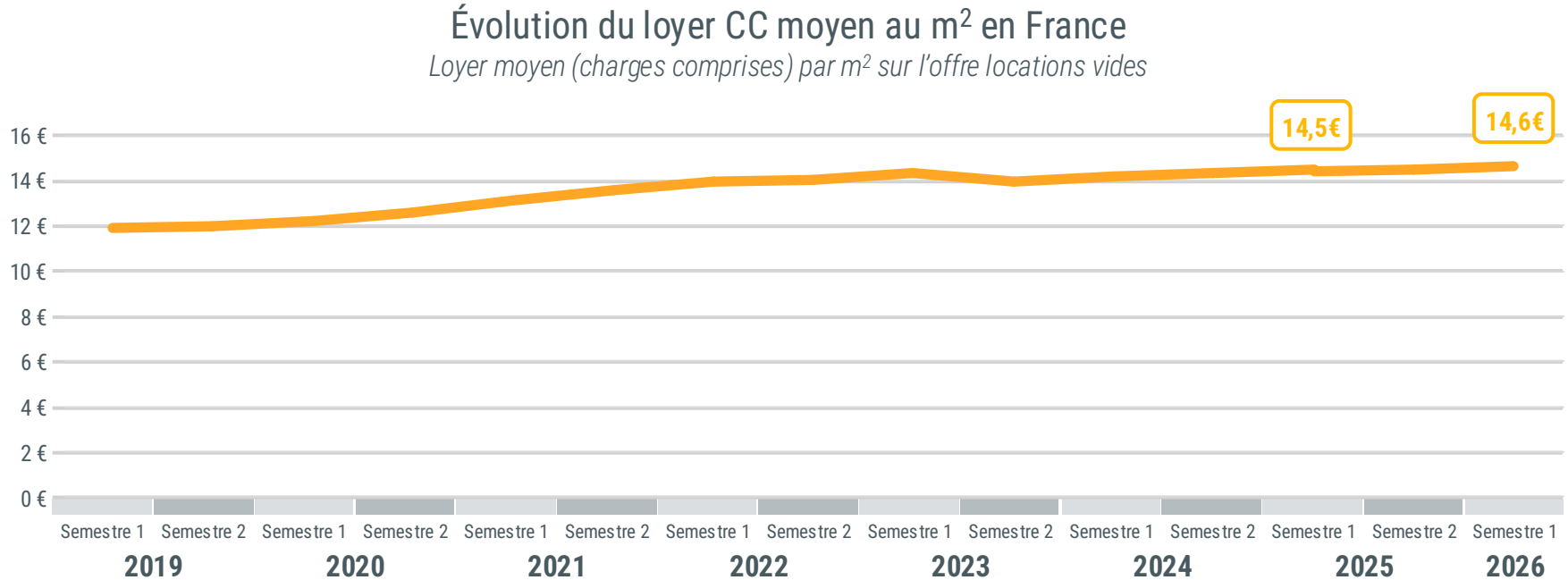


Nous traversons une crise systémique majeure. Nous assistons à une véritable mutation sociologique qui bouscule le marché de la location. Aujourd'hui, 64% de la demande locative globale se concentre sur les studios et les deux-pièces.

C'est le reflet de l'évolution de notre société. Ces petites surfaces sont prises d'assaut par les étudiants et les jeunes actifs, mais aussi par de nouveaux profils de demandeurs de plus en plus nombreux : les jeunes couples et, les nouvelles familles monoparentales issues des ruptures de vie.

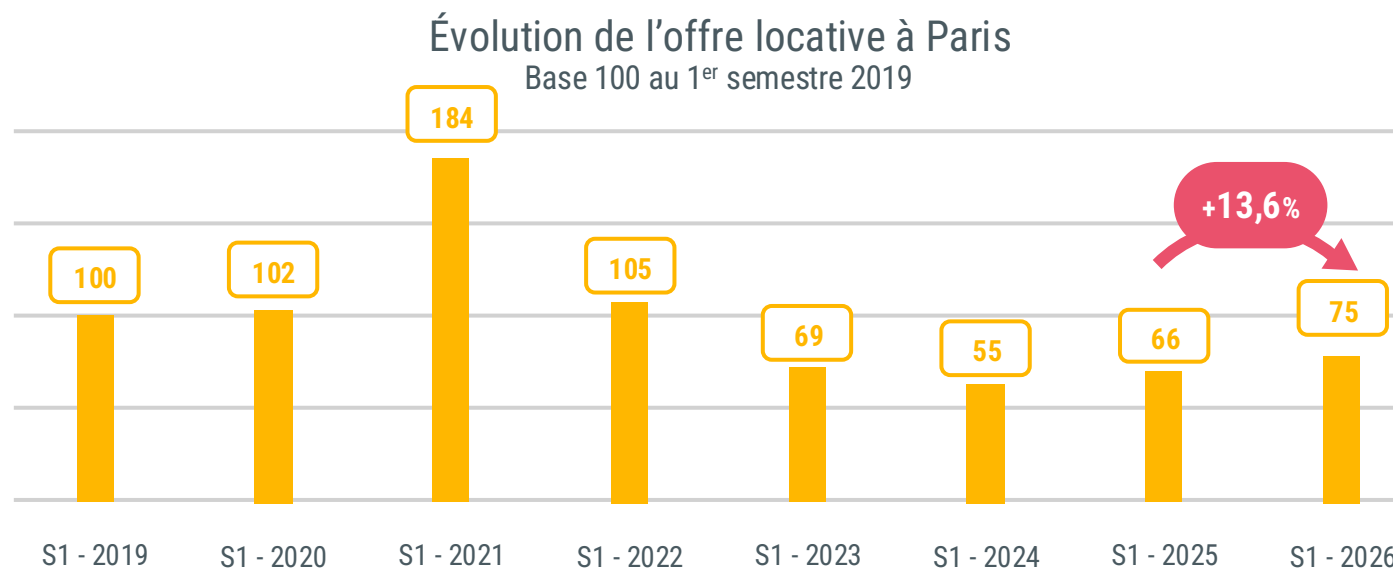
D'un côté, nous avons l'émergence de nouveaux besoins démographiques qui tirent la demande vers le haut ; de l'autre, une offre globale de biens à louer qui continue de se raréfier. Cette conjonction nous conduit aujourd'hui à la situation de blocage quasi total que nous subissons de plein fouet sur le terrain.

ÉVOLUTION DES LOYERS **AU NIVEAU NATIONAL**



Légère progression sur l'année écoulée (+0,1€ par m²).

SITUATION DE L'OFFRE À PARIS



En zoomant sur la situation de Paris, on constate que la capitale suit la trajectoire nationale, mais avec une réactivité beaucoup plus prononcée. Après avoir enregistré une explosion artificielle de l'offre en 2021 liée aux effets de la crise sanitaire, le stock de biens disponibles s'était littéralement asséché atteignant un indice historiquement bas.

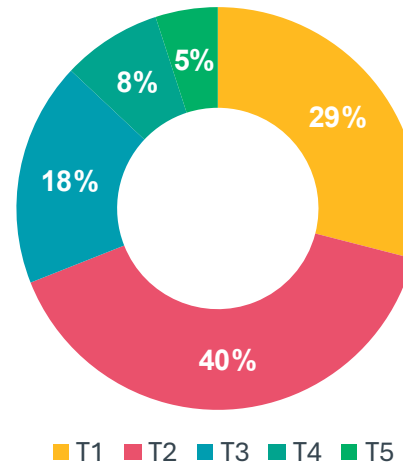
La capitale amorce depuis une dynamique de reconquête. Les chiffres du premier semestre confirment ce redressement. C'est une bouffée d'oxygène notable : la reprise est plus marquée qu'à l'échelle nationale.

Si le marché parisien donne des signes de déblocage plus rapides qu'ailleurs, le déficit structurel n'est pas résorbé pour autant. L'offre locative accuse encore un retard de 25% par rapport à l'année de référence 2019. Le retour à un équilibre serein exigera une confirmation de cette tendance sur la seconde moitié de l'année.

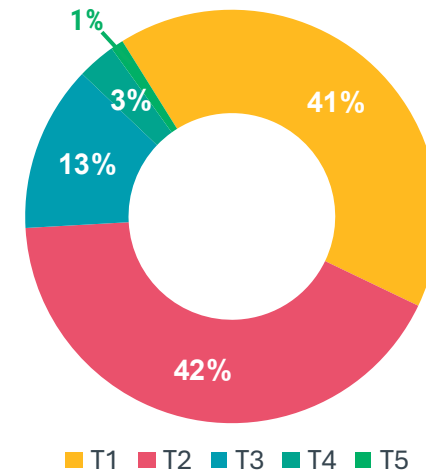
COMPARAISON OFFRE/DEMANDE À PARIS



Offre locative par typologie
au 1^{er} semestre 2026



Demande locative par typologie
au 1^{er} semestre 2026



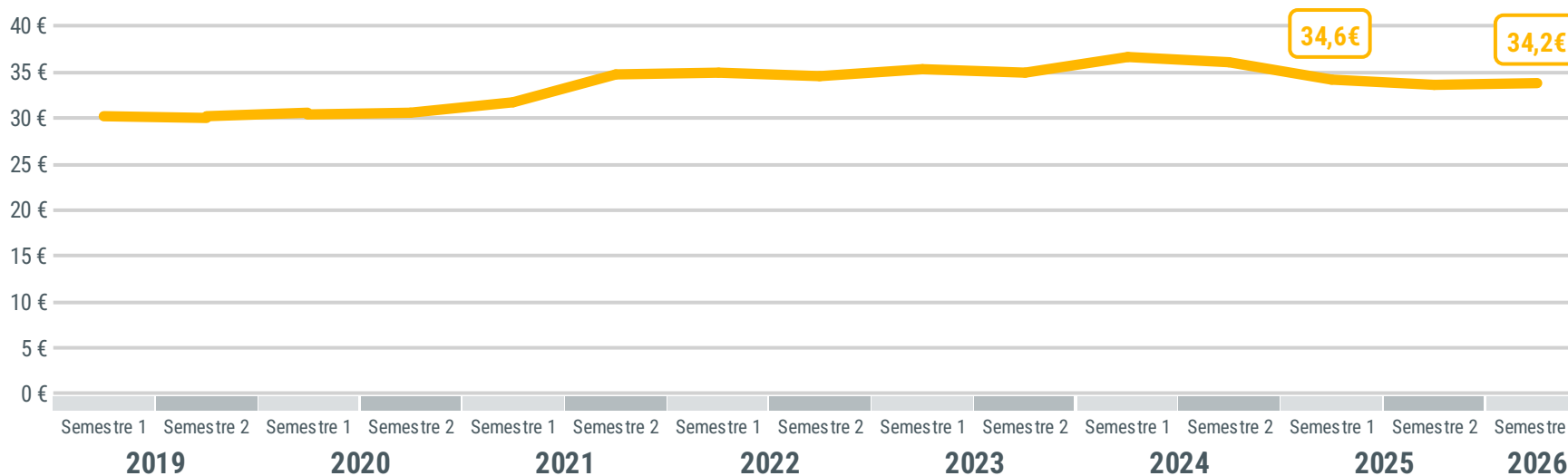
Plus de 8 dossiers sur 10 déposés par les candidats à la location ciblent les T1 et T2. Le point de rupture le plus aigu se situe sur le segment des studios. Alors qu'ils ne constituent que 29% du stock d'annonces disponibles, ils subissent l'assaut de 41% de la demande globale.

La réalité de terrain extrêmement violente pour les professionnels et les candidats. Aujourd'hui, à Paris, la publication d'une simple annonce de location provoque un raz-de-marée. Les agences immobilières enregistrant des pics jusqu'à 1 000 appels en une seule heure pour un même bien. Ce chiffre vertigineux est le symptôme le plus criant d'un marché parisien de la petite surface en état d'asphyxie, où la rareté de l'offre face à la masse de la demande ne crée plus seulement de l'attente, mais un blocage opérationnel complet.

ÉVOLUTION DES LOYERS À PARIS

Évolution du loyer CC moyen au m² à Paris

Loyer moyen (charges comprises) par m² sur l'offre locations vides

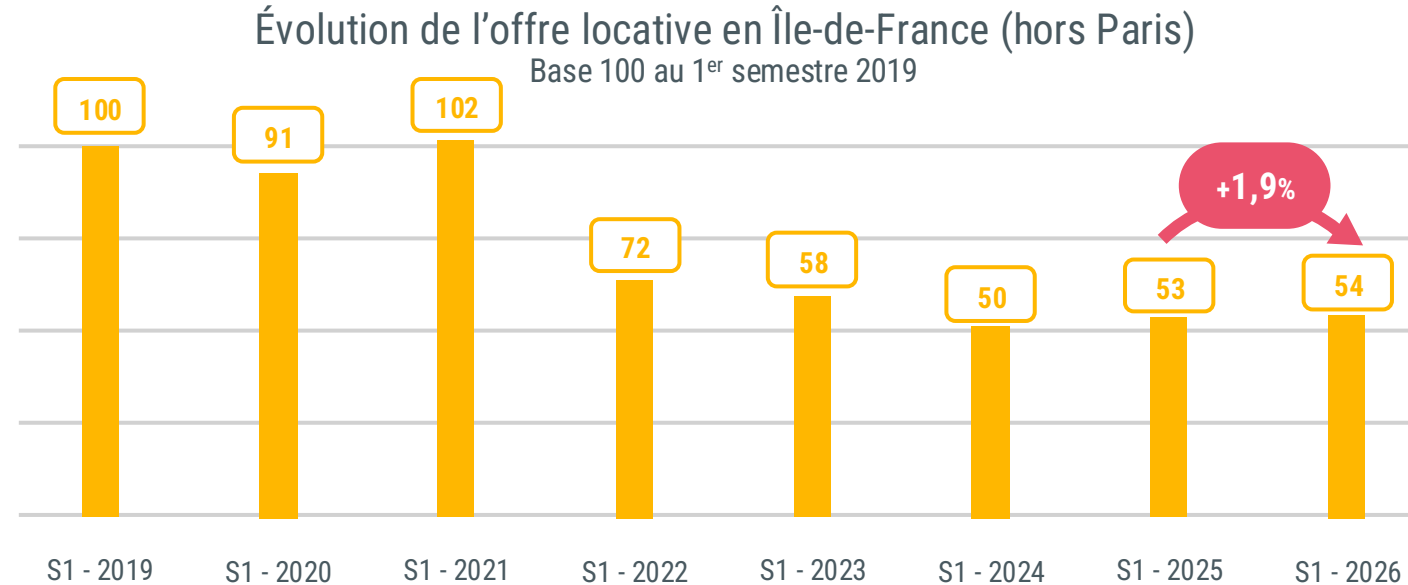


Légère baisse sur l'année écoulée (-0,4€ par m²).

Tendance de long terme : Le loyer moyen parisien a connu une progression constante sur le temps long, grimpant d'environ 30€/m² en 2019 pour culminer à un pic historique de près de 37€/m² au premier semestre 2024.

Dynamique récente : Après avoir atteint ce sommet, le marché est entré dans une phase de correction. Le loyer moyen est redescendu à 34,6€/m² au second semestre 2025, avant de s'établir à 34,2€/m² au premier semestre 2026. Cela représente une légère baisse de -0,4€ par m² sur l'année écoulée.

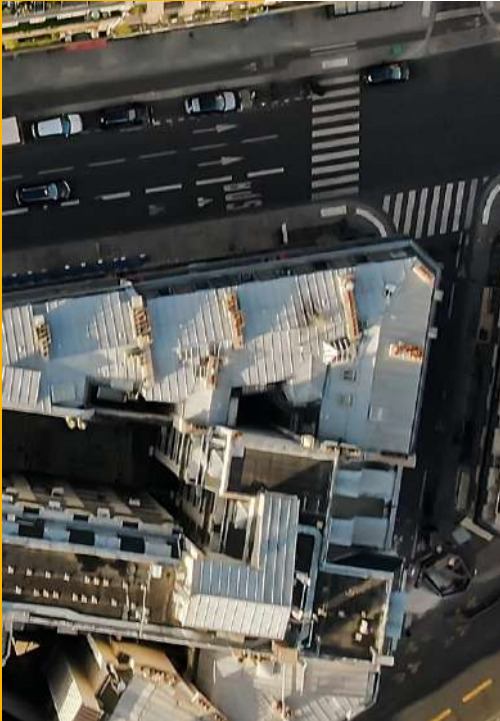
SITUATION DE L'OFFRE EN ÎLE-DE-FRANCE (HORS PARIS)



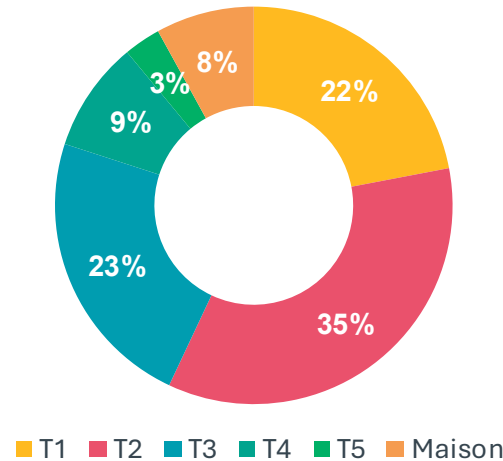
Le volume absolu de biens à louer demeure, par nature, nettement supérieur en Île-de-France. Cette prédominance n'est pas un hasard, mais le reflet direct des réalités structurelles de la région. D'une part, la densité démographique exceptionnelle et, d'autre part, une attractivité économique qui ne se dément pas, agissent comme des moteurs permanents.

Ces deux facteurs concentrent historiquement un parc de logements locatifs beaucoup plus vaste et dense qu'ailleurs. Ainsi, même en période de fortes tensions macroéconomiques ou de durcissement du crédit, le réservoir locatif francilien conserve une masse critique qui lui permet de mieux absorber les chocs d'offre que les autres régions françaises.

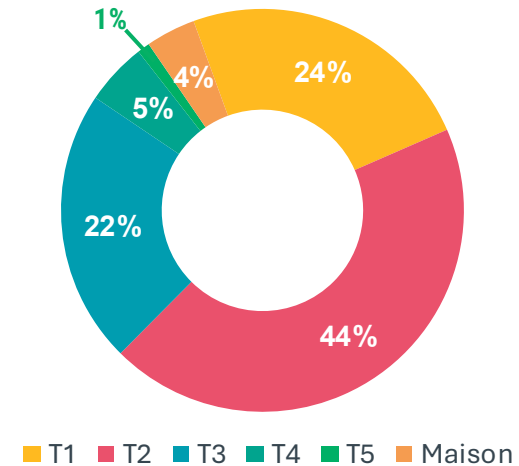
COMPARAISON OFFRE/DEMANDE EN ÎLE-DE-FRANCE



Offre locative par typologie
au 1^{er} semestre 2026



Demande locative par typologie
au 1^{er} semestre 2026



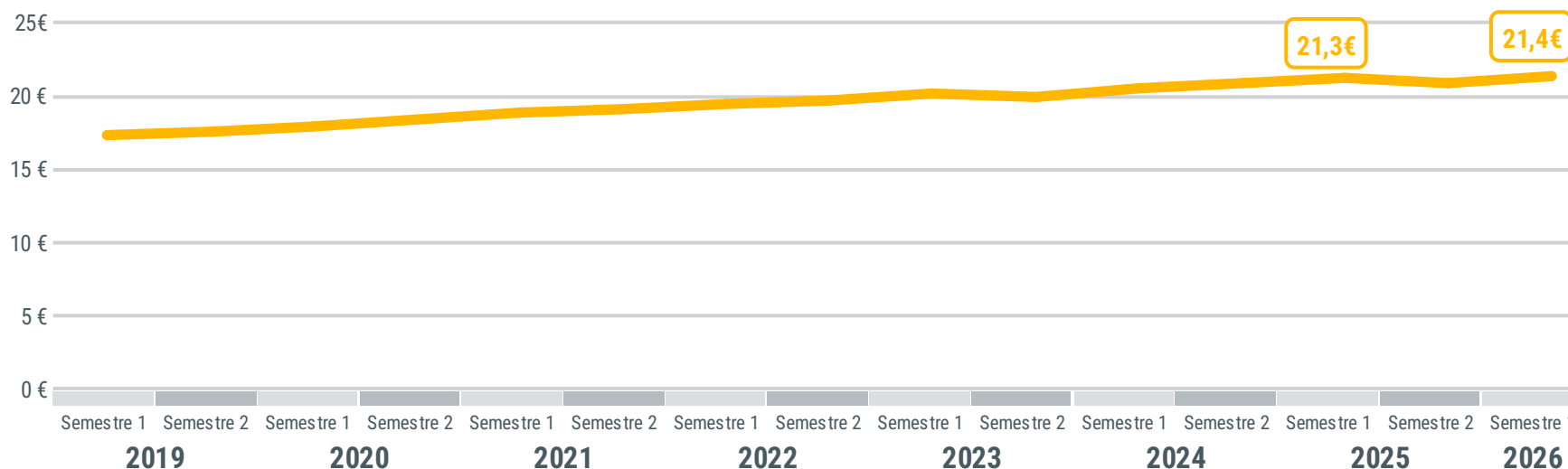
La région s'inscrit pleinement dans la tendance nationale d'une polarisation de la demande sur les petites typologies. Le verdict des chiffres est sans appel : plus de deux tiers de la demande locative francilienne se concentrent exclusivement sur les studios (T1) et les deux-pièces (T2).

La demande pour les T1 s'avère légèrement plus intense en Île-de-France qu'à Paris même. Ce phénomène s'explique par une réalité de terrain très concrète. Face à la rareté et au coût prohibitif des surfaces au cœur de la capitale, la demande s'est déplacée. Les locataires ciblent désormais prioritairement la première et la deuxième couronne, recherchant ces petites surfaces à proximité immédiate des réseaux de transports en commun pour maintenir leur connectivité avec le pôle économique parisien.

ÉVOLUTION DES LOYERS EN ÎLE-DE-FRANCE (HORS PARIS)

Évolution du loyer CC moyen au m² en Île-de-France (hors Paris)

Loyer moyen (charges comprises) par m² sur l'offre locations vides

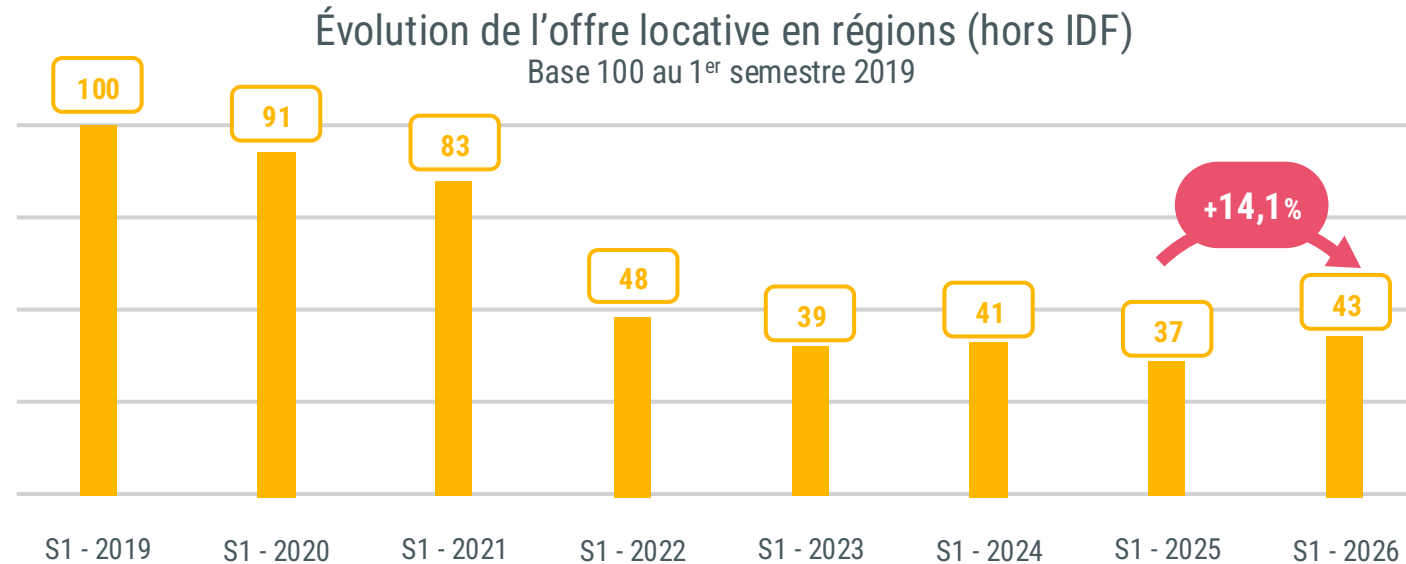


Légère progression sur l'année écoulée (+0,1 € par m²).

Tendance de long terme : Le marché affiche une hausse continue et linéaire depuis sept ans, le loyer moyen au m² passant d'environ 18 € au premier semestre 2019 à 21,4 € au premier semestre 2026.

Dynamique récente : Après une très légère inflexion au second semestre 2025, où le prix s'était stabilisé à 21,3 €/m², le marché repart à la hausse au premier semestre 2026. Cela représente une légère progression sur l'année écoulée de +0,1 € par m².

SITUATION DE L'OFFRE EN RÉGIONS (HORS IDF)



Hors Île-de-France, le marché locatif a subi un choc d'une violence rare, dont il peine encore à se remettre. Si l'on se réfère à la normalité de 2019, l'offre de logements à louer en province s'est littéralement tarie, touchant le fond entre 2023 et 2025. Le réservoir locatif régional s'est vidé de plus de 60% de sa substance sous le poids de la crise globale du logement.

Certes, le premier semestre 2026 apporte une lueur d'espoir. S'inverse, et l'injection de ces quelques biens disponibles redonne un très léger souffle aux agences locales et aux locataires.

Néanmoins, ce décryptage régional met en lumière une fracture territoriale flagrante. Quand Paris affiche une réactivité retrouvée, les régions, elles, restent au fond de la courbe. La crise y est plus lourde. Avec un volume d'offre qui affiche encore 57% de déficit par rapport à 2019, la province sort beaucoup moins vite la tête de l'eau que l'Île-de-France.

ÉVOLUTION DE L'OFFRE LOCATIVE EN RÉGIONS

Si la hausse de 12,5% de l'offre locative sur douze mois ressemble à une bouffée d'oxygène, la comparaison avec 2019 confirme la gravité de la situation : plus de la moitié du parc locatif disponible (55%) s'est volatilisé en six ans. Les volumes d'annonces actuels restent dramatiquement insuffisants pour absorber la demande accumulée.

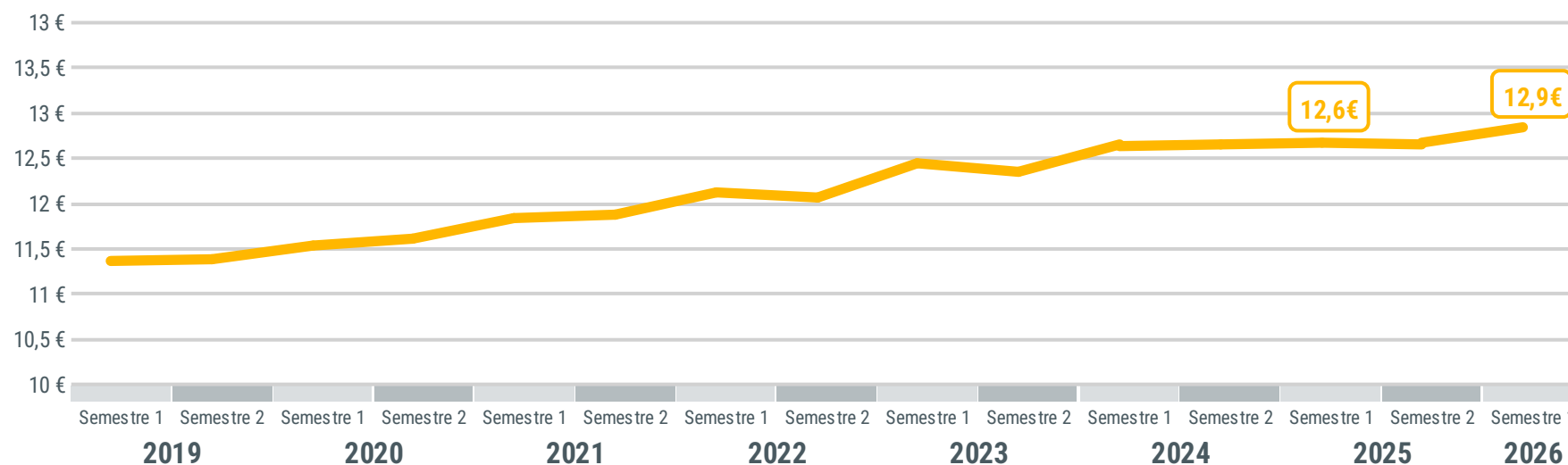
Le segment des petites surfaces confirme cette inertie, affichant un déficit national de 56% depuis 2019. En Île-de-France, la stagnation de l'offre sur un an combinée au verrouillage des baux montre un marché francilien totalement figé. Ailleurs, comme en Nouvelle-Aquitaine ou en Normandie, l'effondrement de l'offre (plus de 60% de baisse d'offre) est désormais structurel et non compensé par les rebonds ponctuels locaux, à l'image de la Bretagne sur ce début d'année.

Région	Total		Focus petites surfaces	
	Évolution offre locative		Évolution offre locative	
	sur 12 mois	depuis 2019	sur 12 mois	depuis 2019
Auvergne Rhône-Alpes	+14%	-59%	+16%	-58%
Bourgogne Franche-Comté	+19%	-49%	+12%	-49%
Bretagne	+33%	-56%	+40%	-59%
Centre Val-de-Loire	+16%	-64%	+17%	-63%
Corse	+10%	-36%	+3%	-43%
Grand-Est	+9%	-51%	+12%	--49%
Hauts-de-France	+27%	-53%	+27%	-53%
Normandie	=	-64%	+5%	-61%
Nouvelle-Aquitaine	+27%	-62%	+25%	-62%
Occitanie	=	-60%	=	-60%
Pays de la Loire	+17%	-45%	+20%	-46%
Provence Alpes Côte d'Azur	+18%	-55%	+18%	-55%
Total Régions (hors IDF)	+16%	-57%	+14%	-56%
Ile-de-France	+4%	-42%	=	-51%
Total France métropolitaine	+12,5%	-55%	+14%	-56%

ÉVOLUTION DES LOYERS EN FRANCE (HORS IDF)

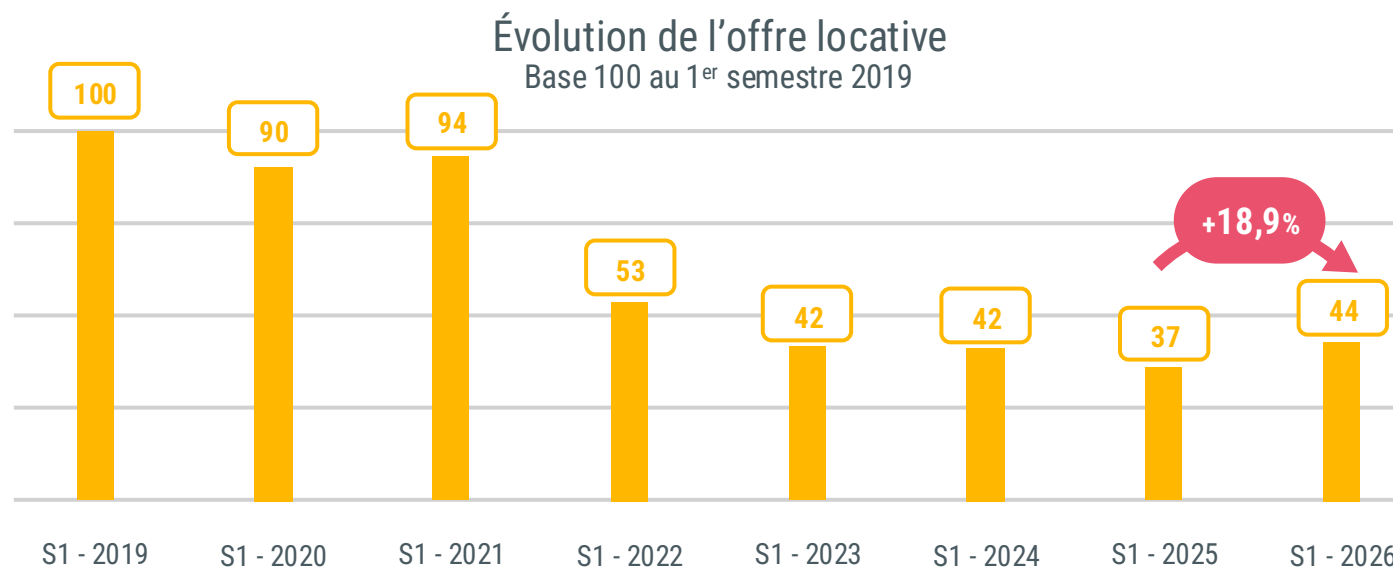
Évolution du loyer CC moyen au m² en France (hors IDF)

Loyer moyen (charges comprises) par m² sur l'offre locations vides



Les données révèlent une hausse ininterrompue et structurelle des prix sur les sept dernières années, le loyer moyen au m² passant d'environ 11,4€ en 2019 à 12,9€ au premier semestre 2026. Cette courbe ascendante met en évidence une accélération récente de la dynamique de prix. Après une phase de relative stabilisation observée tout au long de l'année 2025 autour de 12,6€, l'année écoulée est marquée par une progression plus offensive, matérialisée par une hausse nette de +0,3€ par m² entre le premier semestre 2025 et le premier semestre 2026.

SITUATION DE L'OFFRE **DANS LE TOP 10 MÉTROPOLES (HORS PARIS)**



NB : Métropole supérieure à 200k habitants, 10 villes les plus peuplées après Paris.

Le constat est sans appel : en sept ans, l'offre locative disponible dans les grandes métropoles de province a été amputée de plus de la moitié (-56% entre 2019 et 2026). Le décrochage majeur observé à partir de 2022 matérialise l'impact direct et combiné de plusieurs facteurs (inflation avec impacts sur les coûts et l'obtention de prêts immobiliers, contraintes plus pesantes sur les propriétaires bailleurs vis-à-vis de la location classique,...), qui ont totalement paralysé la rotation des locataires.

ÉVOLUTION DE L'OFFRE LOCATIVE DANS LES MÉTROPOLES

L'offre locative revient dans les grandes métropoles, affichant une progression globale de +17% sur les douze derniers mois (+19% hors Paris).

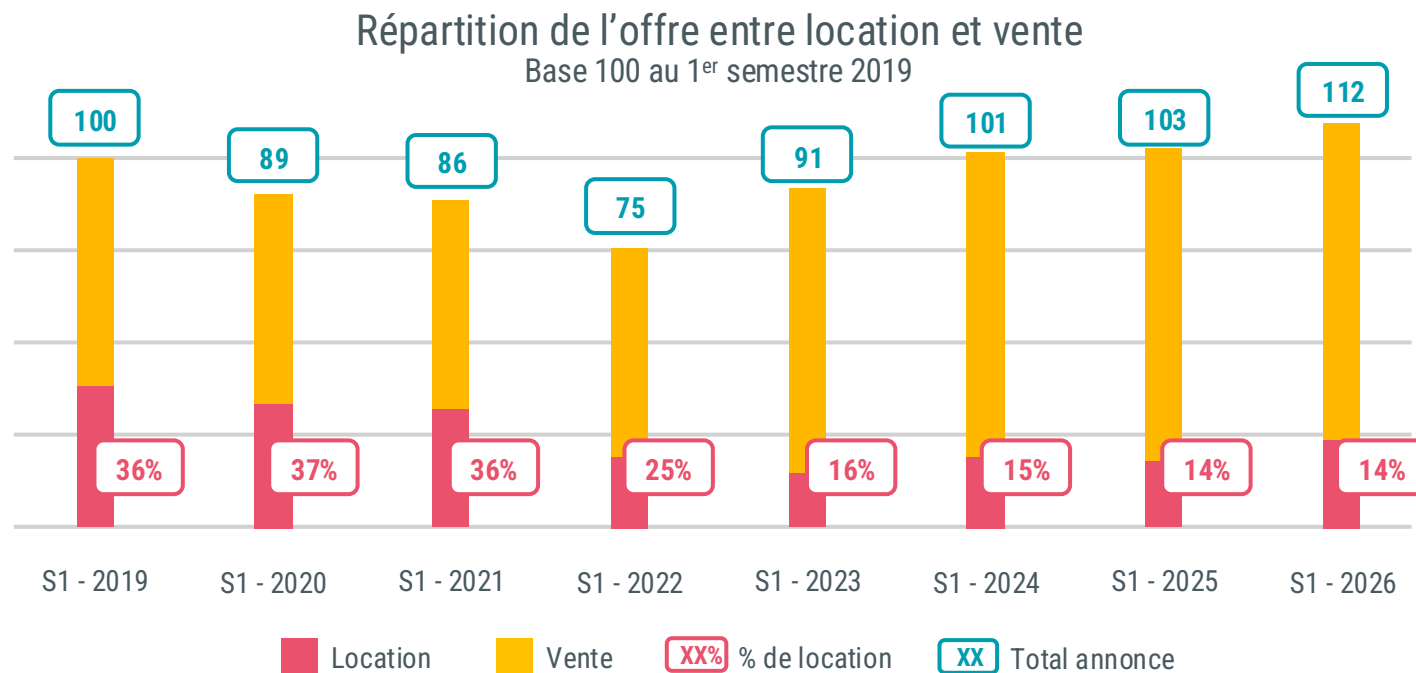
Mais la réalité est marquée par d'immenses disparités. D'un côté, des villes comme Nantes et Montpellier connaissent un véritable appel d'air avec une offre qui bondit respectivement de +77% et +62% sur un an. De l'autre, des métropoles comme Nice ou Rennes restent au point mort, avec une progression inférieure à 10%. Malgré ce sursaut récent, le top 11 des métropoles accuse encore un lourd déficit de -52% de biens disponibles par rapport à la référence de 2019.

Métropole	Total		Focus petites surfaces	
	Évolution offre locative		Évolution offre locative	
	sur 12 mois	depuis 2019	sur 12 mois	depuis 2019
Bordeaux	+44%	-64%	+38%	-67%
Lille	+18%	-60%	+17%	-61%
Lyon	+18%	-60%	+25%	-62%
Marseille	+12%	-63%	+17%	-64%
Montpellier	+62%	-40%	+62%	-42%
Nantes	+77%	-38%	+86%	-42%
Nice	+8%	-60%	+4%	-62%
Rennes	-2%	-60%	=	-59%
Strasbourg	+12%	-27%	+9%	-36%
Toulouse	+17%	-52%	+15%	-54%
Total métropoles (hors Paris)	+19%	-56%	+17%	-58%
Paris	+12%	-27%	+9%	-36%
Top 11 métropoles	+17%	-52%	+15%	-54%

A young couple is shown in profile, looking at a smartphone held by the man. They are in an urban setting with blurred buildings and people in the background. The image is overlaid with a semi-transparent pink circle graphic on the right side.

Le blocage du parcours résidentiel

LE DÉCLIN DE L'OFFRE LOCATIVE



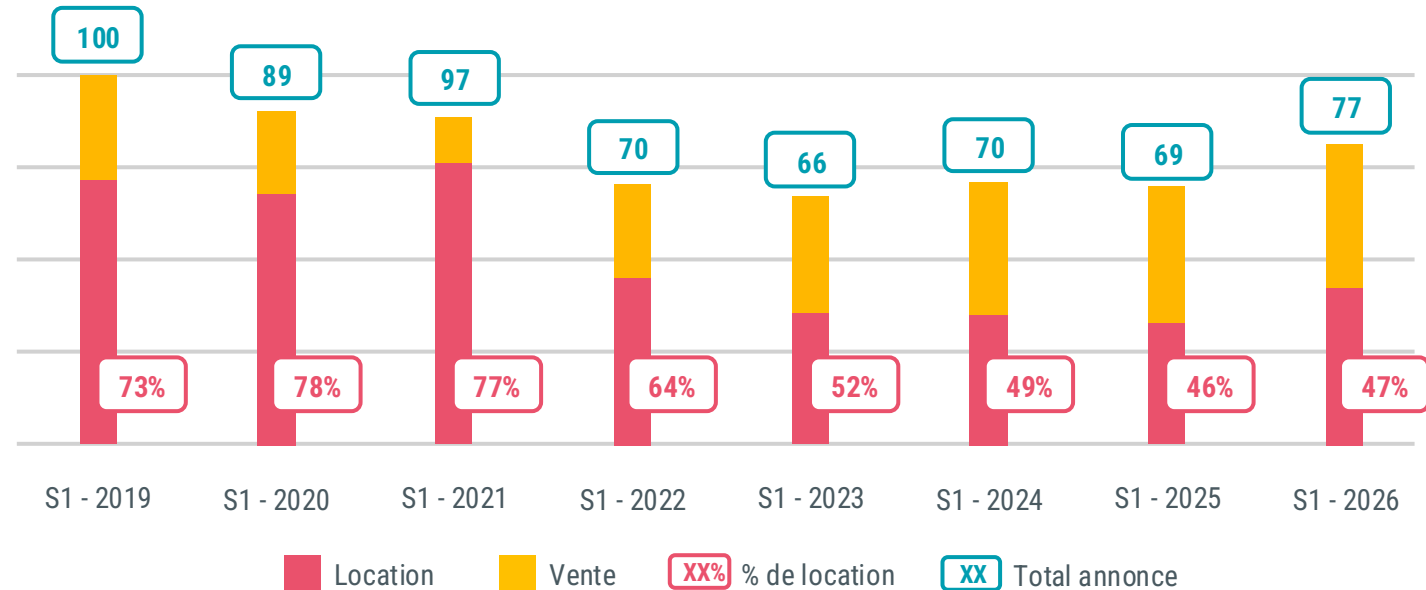
Pour comprendre la crise, il faut regarder la répartition entre le marché de la vente et celui de la location. Si le volume global d'annonces progresse, c'est un trompe-l'œil : cette hausse cache l'asphyxie du secteur locatif au profit d'un stock de biens à vendre qui grandit. Le constat est sans appel : jusqu'en 2021, la location représentait encore 36% des annonces immobilières. Au premier semestre 2026, cette part s'effondre à seulement 14%, perdant plus de la moitié de sa représentativité.

Ce déclin s'explique par la hausse des taux d'intérêt qui bloque les primo-accédants et la crise de la construction alimentée par l'explosion des coûts des matériaux, liée aux tensions géopolitiques. Faute de rotation et faute de construction neuve, l'offre locative s'est littéralement tarie.

LE DÉCLIN DE L'OFFRE LOCATIVE FOCUS SUR LES STUDIOS



Répartition de l'offre de studios entre location et vente
Base 100 au 1^{er} semestre 2019



Si le blocage du parcours résidentiel affecte l'ensemble de l'immobilier, il prend une tournure aberrante sur le segment des studios. Le studio, qui est par nature et par excellence le logement des étudiants, est en train d'échapper massivement au marché locatif.

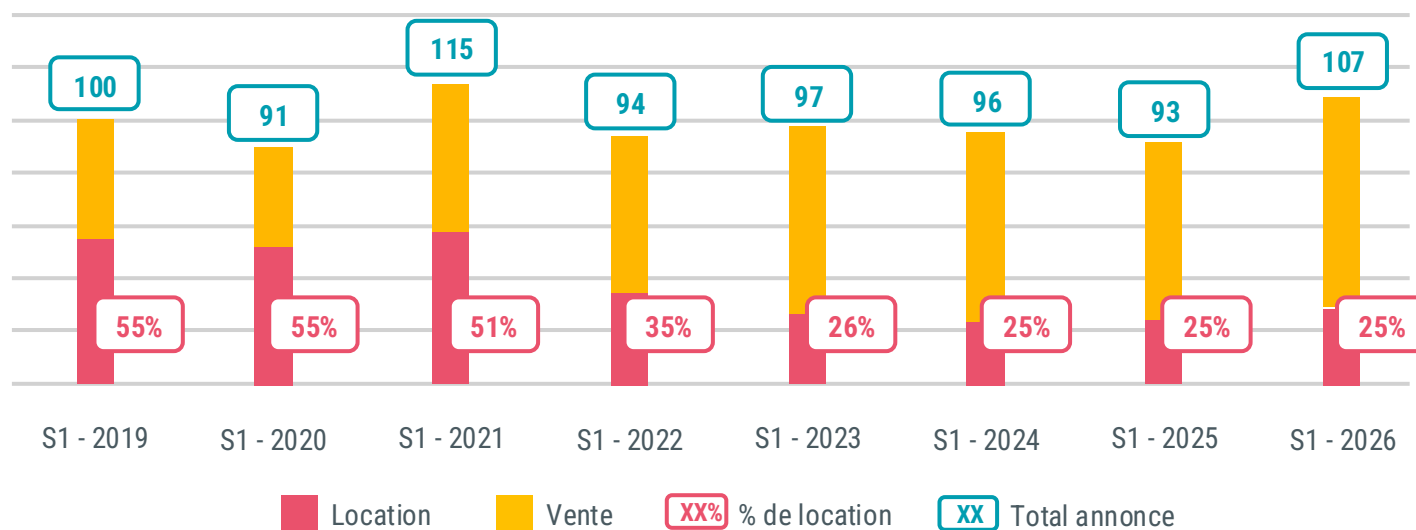
Le constat graphique est frappant : il y a aujourd'hui plus de studios à vendre qu'à louer en France. Ce basculement est le symptôme direct de la crise. D'un côté, les propriétaires bailleurs remettent leurs petites surfaces en vente face aux contraintes réglementaires et financières. De l'autre, la hausse globale du volume d'annonces de ce semestre est en réalité une fausse bonne nouvelle pour les locataires. Ce rebond est entièrement capté par le stock des ventes, maintenant le parc locatif des studios dans une pénurie structurelle critique au moment même de la rentrée étudiante.

LE DÉCLIN DE L'OFFRE LOCATIVE FOCUS SUR LES MÉTROPOLES



Répartition de l'offre entre location et vente dans les métropoles (11)

Base 100 au 1^{er} semestre 2019



Ces données mesurent l'ampleur d'un blocage systémique. En perdant plus de la moitié de sa représentativité en six ans, le parc locatif des métropoles a cessé de jouer son rôle de transition. La hausse globale du stock (indice 107) ne comble pas la perte de l'offre locative : elle traduit l'engorgement du marché de la vente (crise du crédit) combinée à la fuite des bailleurs, découragés par les contraintes réglementaires et climatiques.

L'inversion des proportions sur le segment des studios (désormais majoritairement à vendre) crée une situation de détresse inédite pour les étudiants et les jeunes actifs à la veille de la rentrée. Le constat est sans appel : le marché locatif privé s'est vidé de sa substance, actant la fin de la mobilité résidentielle dans les grands centres urbains.

L'ALLONGEMENT DES BAUX LOCATIFS

L'analyse par territoire révèle que des zones historiquement considérées comme des marchés de report ou de respiration sont aujourd'hui en état de surchauffe avancée.

C'est le cas de la région Grand-Est, qui subit la plus brutale accélération du pays avec un allongement des baux de plus de 100 jours en seulement un an.

La Bretagne, portée par son attractivité littorale, et la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA) confirment elles aussi ce verrouillage, avec des baux qui s'allongent de plus de deux mois sur l'année écoulée.

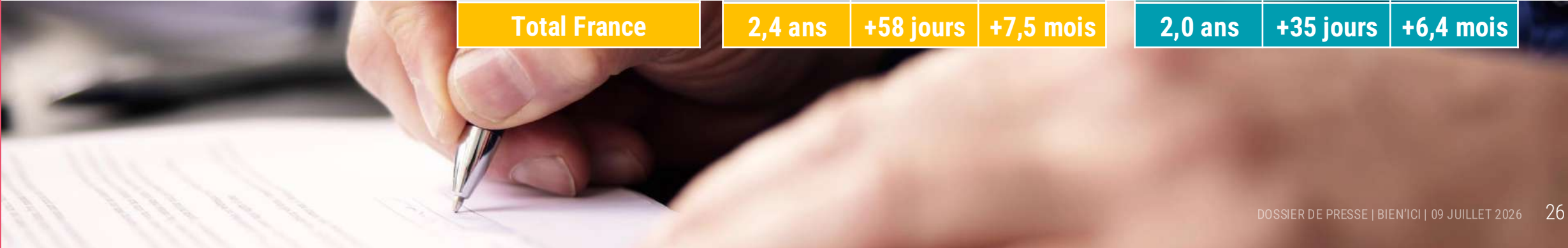
Sources : Clameur

Total

Région	Durée des baux et évolution		
	Moyenne 2025	sur 12 mois	depuis 2019
Auvergne Rhône-Alpes	2,5 ans	+70 jours	+7,9 mois
Bourgogne Franche-Comté	2,2 ans	+51 jours	+6,7 mois
Bretagne	2,3 ans	+61 jours	+6,7 mois
Centre Val-de-Loire	2,0 ans	+17 jours	+4,2 mois
Corse	Non communiqué		
Grand-Est	2,4 ans	+103 jours	+8,4 mois
Hauts-de-France	2,2 ans	+37 jours	+5,6 mois
Normandie	2,3 ans	+28 jours	+7,6 mois
Nouvelle-Aquitaine	2,3 ans	+27 jours	+6,9 mois
Occitanie	2,3 ans	+42 jours	+6,4 mois
Pays de la Loire	2,0 ans	+20 jours	+6,0 mois
Provence Alpes Côte d'Azur	2,5 ans	+78 jours	+6,7 mois
Ile-de-France	3,0 ans	+81 jours	+7,9 mois
Total France	2,4 ans	+58 jours	+7,5 mois

Focus petites surfaces

Durée des baux et évolution		
Moyenne 2025	sur 12 mois	depuis 2019
1,9 ans	+20 jours	+6,1 mois
1,8 ans	+13 jours	+6,9 mois
1,9 ans	+72 jours	+4 mois
1,8 ans	+29 jours	+5 mois
Non communiqué		
1,9 ans	+45 jours	+7,4 mois
1,8 ans	+4 jours	+5,5 mois
1,8 ans	-3 jours	+4,5 mois
1,7 ans	-13 jours	+3,6 mois
1,8 ans	+26 jours	+5,1 mois
1,7 ans	=	+6,6 mois
1,9 ans	+64 jours	+3,3 mois
2,8 ans	+92 jours	+8,7 mois
2,0 ans	+35 jours	+6,4 mois



L'ALLONGEMENT DES BAUX LOCATIFS – FOCUS SUR LES MÉTROPOLES

Ce constat met en lumière une crise du parcours résidentiel en France. L'allongement continu de la durée des baux, depuis 2019, démontre que le parc locatif privé a perdu sa fonction de transition. Face au durcissement du crédit immobilier et à la pénurie de constructions, les locataires ne peuvent plus basculer vers la propriété ou vers des logements plus grands. En prolongeant leur séjour, ils bloquent mécaniquement la rotation au cœur des grandes métropoles.

Le focus sur les petites surfaces constitue le signal le plus alarmant pour les étudiants et les jeunes actifs. Qu'un studio reste occupé deux ans au niveau national, et plus de trois ans à Paris, prouve que ces biens de transition sont désormais verrouillés, créant un effet de bouchon dramatique à chaque rentrée.

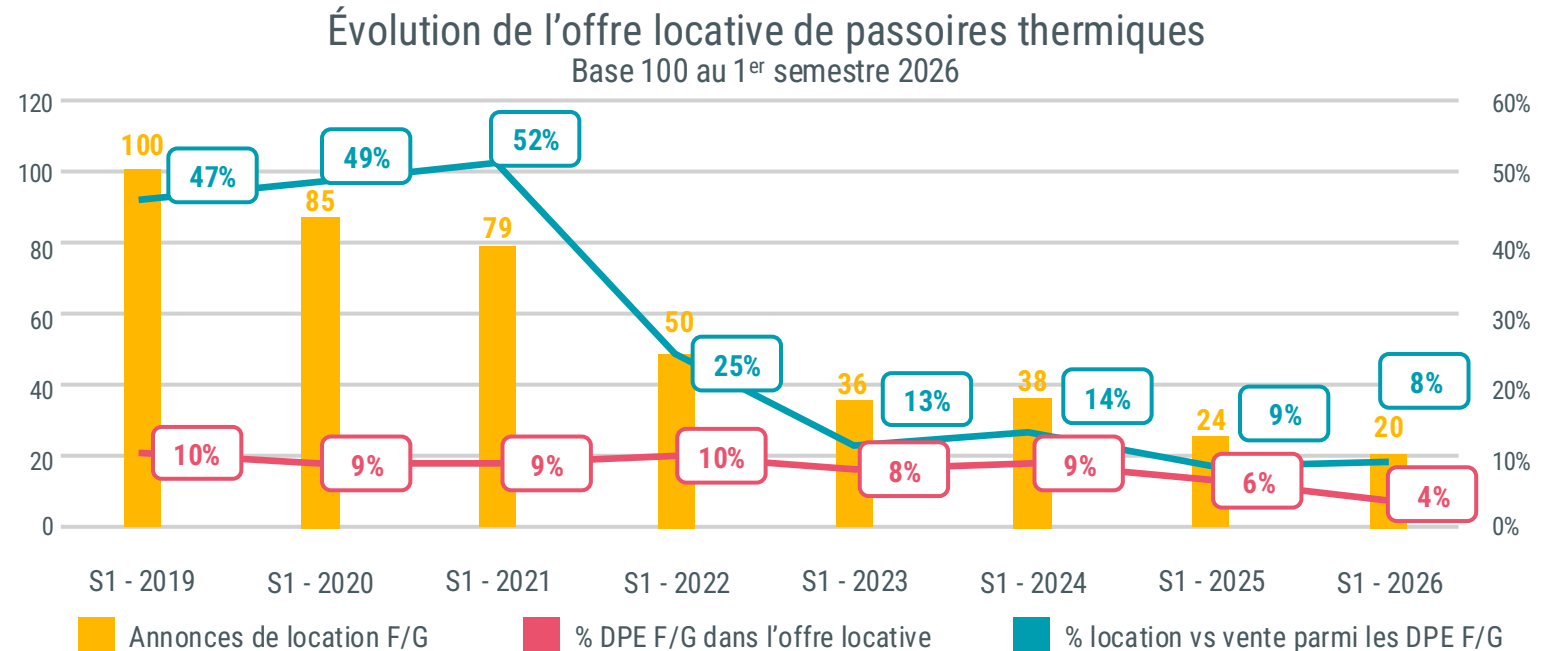
Métropole	Total			Focus petites surfaces		
	Durée des baux et évolution			Durée des baux et évolution		
	Moyenne 2025	sur 12 mois	depuis 2019	Moyenne 2025	sur 12 mois	depuis 2019
Bordeaux	2,6 ans	+73 jours	+8,4 mois	2,0 ans	-5 jours	+2,4 mois
Lille	2,2 ans	+39 jours	+7,2 mois	1,7 ans	+9 jours	+3,9 mois
Lyon	2,7 ans	+109 jours	+7,9 mois	2,2 ans	+52 jours	+4,1 mois
Marseille	2,9 ans	+90 jours	+8,9 mois	2,1 ans	-55 jours	+3,1 mois
Montpellier	2,3 ans	+23 jours	+5,0 mois	1,9 ans	+30 jours	+6,2 mois
Nantes	2,3 ans	+63 jours	+8,4 mois	2,0 ans	+45 jours	+9,8 mois
Nice	2,5 ans	+82 jours	+6,5 mois	2,1 ans	+28 jours	+3,4 mois
Rennes	2,2 ans	+46 jours	+5,7 mois	1,8 ans	+5 jours	+2,7 mois
Strasbourg	2,4 ans	+82 jours	+7,1 mois	2,1 ans	+91 jours	+6,5 mois
Toulouse	2,4 ans	+57 jours	+7,9 mois	1,8 ans	-28 jours	+4,3 mois
Paris	3,3 ans	+133 jours	+10,6 mois	3,2 ans	+158 jours	+13,7 mois

Sources : Clameur

La tendance de fond depuis 2019 reste massivement orientée à la hausse partout en France (jusqu'à près de 10 mois de rétention supplémentaire à Nantes). Le constat est sans équivoque : les métropoles sont devenues des forteresses immobilières où la mobilité résidentielle est devenue un luxe inaccessible.



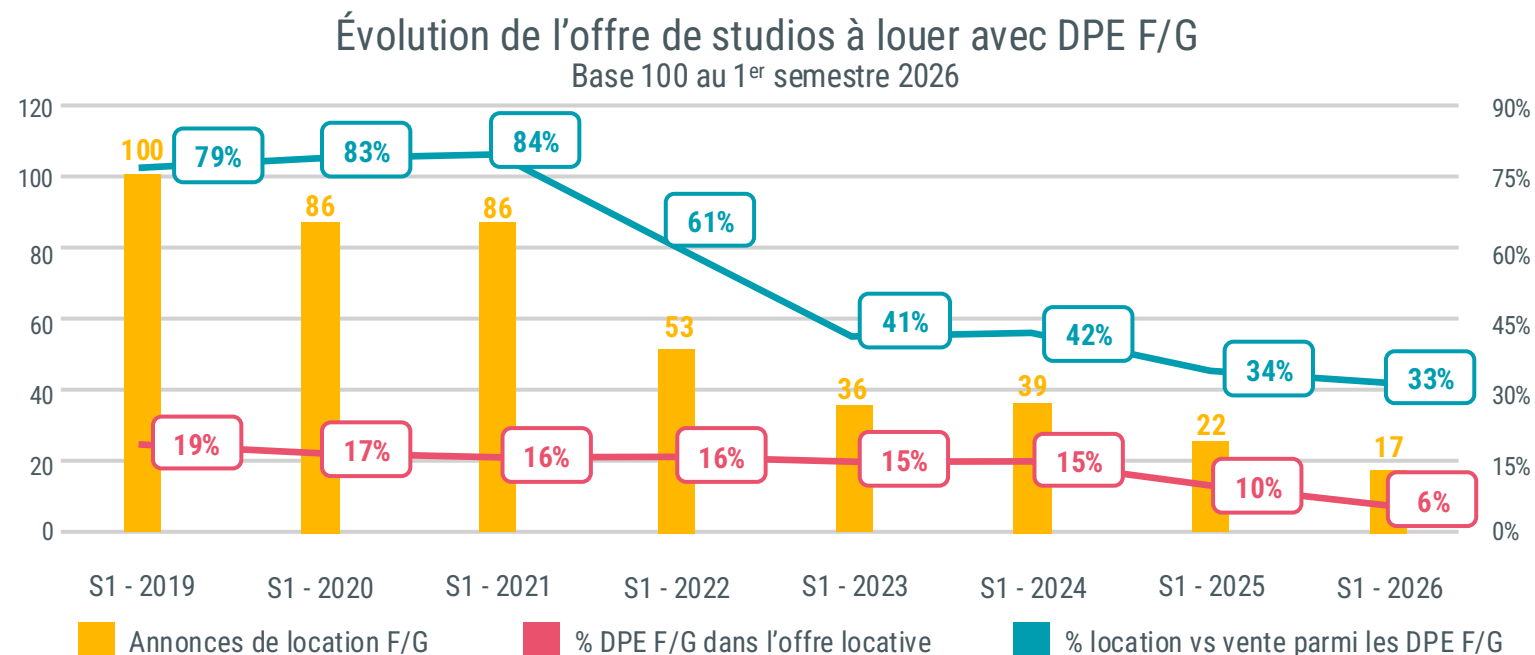
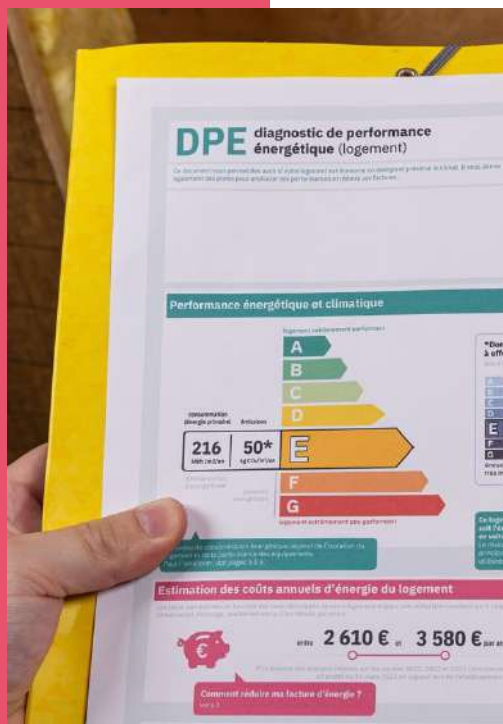
LE RETRAIT DES PASSOIRES THERMIQUES DU LOCATIF



La loi Climat & Résilience est venue bousculer un marché locatif déjà extrêmement fragilisé. Face au calendrier réglementaire interdisant la location des biens classés G puis prochainement F, les propriétaires bailleurs ont tranché : ils retirent massivement leurs passoires thermiques du locatif. Par rapport à 2019, le volume d'annonces de location en F et G a été divisé par cinq.

Au premier semestre 2021, la majorité de ces biens énergivores (52%) restait orientée vers le marché locatif. Au premier semestre 2026, cette proportion s'effondre à seulement 8%. Aujourd'hui, plus de 90% des passoires thermiques présentes sur le marché sont à vendre. Plutôt que de rénover, les bailleurs cèdent leurs biens. Ce retrait massif ampute lourdement le stock de logements disponibles, aggravant de fait la pénurie pour les ménages les plus modestes et les étudiants qui en étaient les principaux occupants.

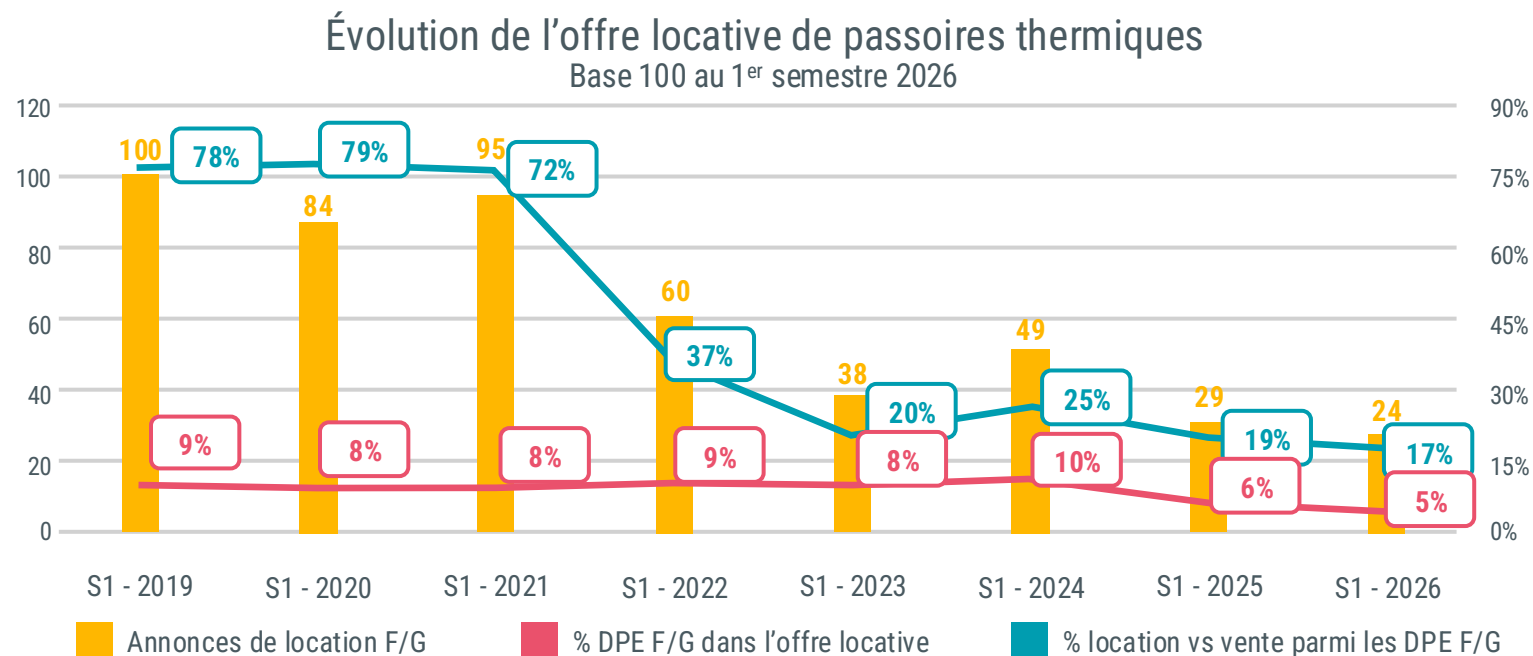
LE RETRAIT DES PASSOIRES THERMIQUES DU LOCATIF FOCUS SUR LES STUDIOS



Les chiffres témoignent d'une véritable évaporation du parc : le volume d'annonces de studios F et G à louer s'est littéralement effondré de 83%. Face à des coûts de rénovation énergétique souvent élevés par rapport à la taille du logement, de nombreux propriétaires bailleurs ont renoncé. Jusqu'en 2021, plus de 80% de ces studios restaient dédiés à la location et cette part ne représente désormais qu'un tiers de l'offre au premier semestre 2026. Les deux tiers de ces studios sont aujourd'hui mis en vente, privant le marché locatif d'un volume crucial d'offre.

L'entrée en application du nouveau calcul du DPE, offre une lueur d'espoir. En permettant à ces studios de regagner des classes énergétiques, cette mesure pourrait agir comme un amortisseur. L'enjeu consiste maintenant à observer si ce correctif permettra de réintégrer rapidement ces milliers de studios au sein du parcours locatif afin de soulager enfin la tension extrême qui pèse sur les petites surfaces.

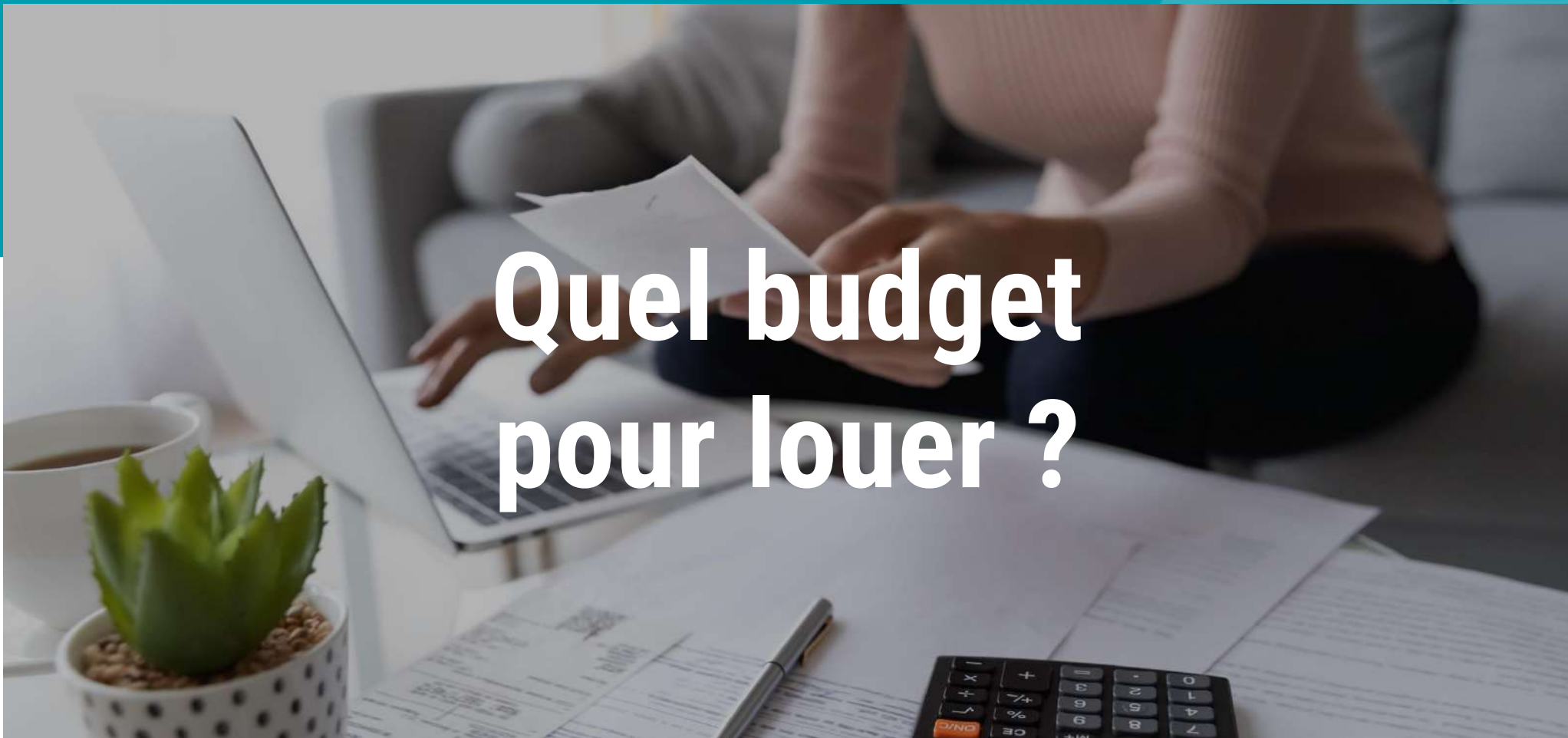
LE RETRAIT DES PASSOIRES THERMIQUES DU LOCATIF FOCUS SUR LES MÉTROPOLIS



Environ 8 biens sur 10 classés passoires thermiques étaient à louer jusqu'en 2021. C'est maintenant plus de 8 biens sur 10 à vendre : une inversion qui pèse lourd sur le marché des grandes métropoles depuis plus de 3 ans.

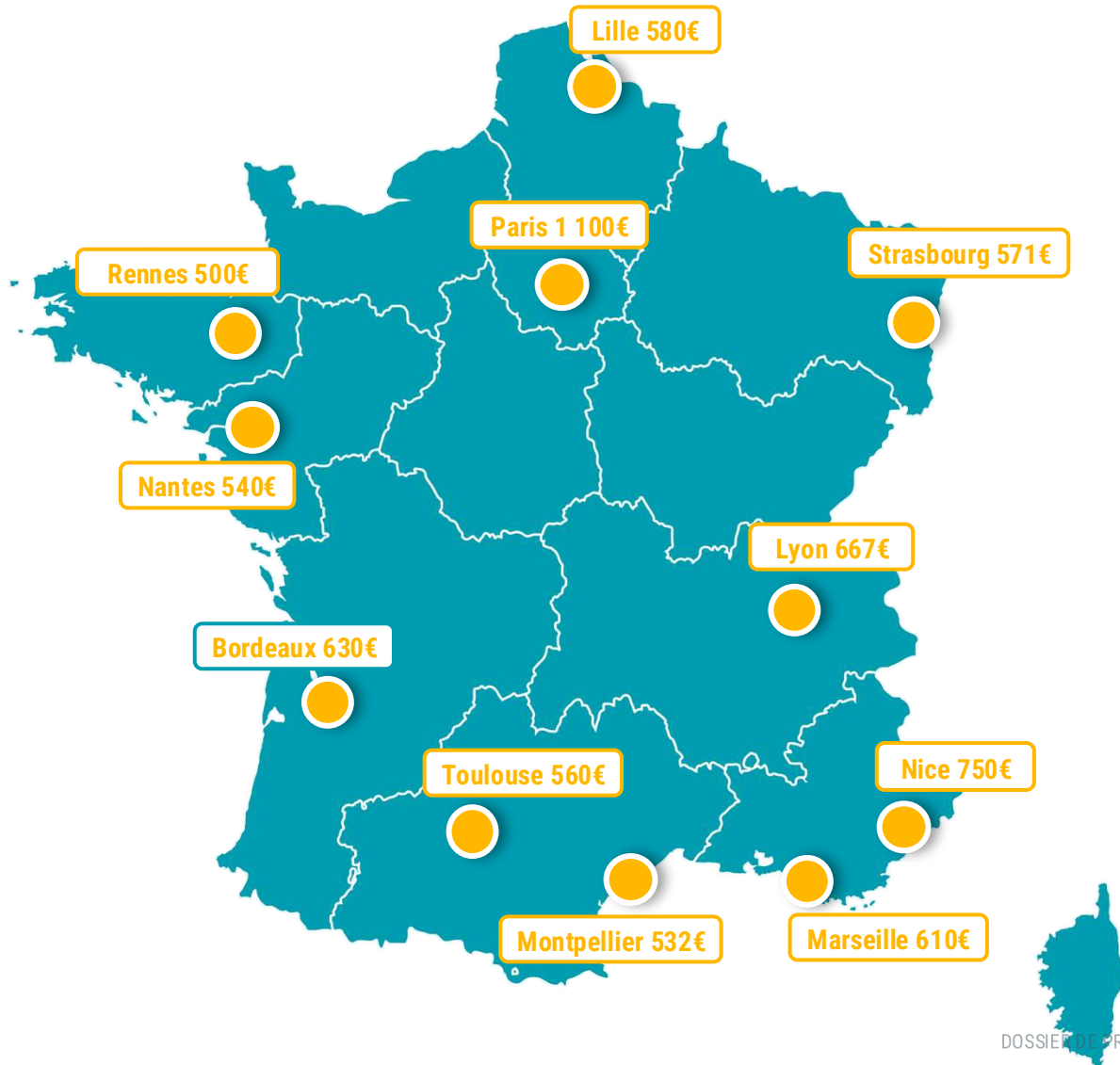
En 2026, 5% de l'offre locative est une passoire thermique, alors que cela représentait 8% à 9% de l'offre locative avant la mise en place des premières mesures d'interdiction de G (en sachant qu'on comptait avant 2021 3 fois plus de biens F que de biens G parmi les passoires thermiques et qu'il n'y a plus de G à louer désormais).

L'impact encore plus marqué dans les métropoles sur les petites surfaces, qui représentent la majorité de l'offre et de la demande locative.



Quel budget pour louer ?

QUEL LOYER MÉDIAN POUR UN STUDIO DANS LES GRANDES VILLES FRANÇAISES



AVEC QUEL REVENU MINIMUM PEUT-ON LOUER 60 M² EN FRANCE ?



Secteur	Loyer moyen CC	Loyer moyen HC	Revenus nets mensuels minimum associés
Paris	1 950€	1 820€	5 850€
IDF - urbain	1 290€	1 140€	3 870€
IDF - autres	860€	800€	2 580€
Top 10 métropoles (hors Paris)	850€	790€	2 550€
Autres villes de + de 100 000 hab.	730€	650€	2 190€
Autres territoires urbains	620€	570€	1 860€
Autres territoires péri-urbains	600€	550€	1 800€
Zones rurales	580€	530€	1 740€

NB : revenu nécessaire correspondant à 3 fois le montant du loyer total.

Loyers moyens observés sur les logements vide de 57 à 63 m² // supplément de 3€ à 5€ par m² à prévoir pour une location meublée, soit entre 200€ et 300€ de loyer supplémentaire, correspondant à un revenu mensuel nécessaire majoré de 600€ à 900€.

Avec quel niveau de vie peut-on aujourd'hui louer un appartement standard de 60 m² en France ? La situation de Paris intra-muros est devenue spectaculaire. Avec un loyer moyen charges comprises qui culmine à 1 950€, un ménage doit afficher au minimum 5 850€ de revenus nets mensuels pour prétendre à un 60 m². Le cœur de la capitale s'est ainsi transformé en une citadelle inaccessible pour les classes moyennes.

La périphérie urbaine francilienne ne joue plus son rôle de soupape de sécurité. En Île-de-France urbaine, le ticket d'entrée exige un loyer de 1 290€, nécessitant 3 870€ de revenus par mois. C'est un seuil de sélection qui reste supérieur de plus de 1 300€ par rapport aux revenus exigés dans le Top 10 des métropoles régionales, où la barre est fixée à 2 550€ pour un loyer moyen de 850€.

Ce décryptage nous montre que la tension financière ruisselle désormais sur l'ensemble du territoire : même en zone rurale, louer 60 m² réclame 1 740€ nets par mois, franchissant la barre du SMIC. Le logement familial n'est plus seulement rare, il est en train de devenir un privilège financier que les salaires actuels ne parviennent plus à suivre. À cela s'ajoute un montant de charges qui augmente régulièrement sur les dernières années notamment à cause de la hausse des coûts liés à l'énergie.

LOYERS CC MÉDIANS AFFICHÉS PAR TYPOLOGIE DE BIEN

DANS LES MÉTROPOLIS AU 1^{ER} JUILLET 2026

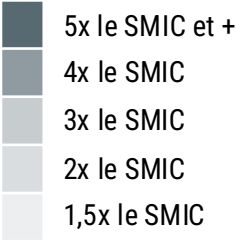


Métropole	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Paris	1 100€	1 860€	2 875€	4 025€	5 307€
Bordeaux	630€	815€	1 131€	1 330€	2 029€
Lille	580€	750€	971€	1 195€	1 490€
Lyon	667€	920€	1 175€	1 533€	2 195€
Marseille	610€	822€	1 110€	1 315€	2 800€
Montpellier	532€	754€	970€	1 335€	1 990€
Nantes	540€	700€	921€	1 200€	1 550€
Nice	750€	1 000€	1 425€	1 713€	3 900€
Rennes	500€	698€	915€	1 050€	1 616€
Strasbourg	571€	825€	1 013€	1 425€	1 622€
Toulouse	560€	730€	900€	1 188€	1 850€

NB : le SMIC net mensuel au 01/06/2026 est de 1 477,93€.

En dehors de Paris, il est recommandé de gagner 1,5 fois le SMIC pour accéder à un studio (au moins 2 fois le SMIC pour un studio parisien).

En mettant en perspective les loyers médians charges comprises de nos métropoles avec le SMIC net mensuel, la géographie de l'exclusion saute aux yeux.



Louer un studio dans la capitale réclame aujourd'hui un loyer médian de 1100€. Ce montant signifie que pour louer un studio il faut par exemple au moins deux SMIC pour espérer y prétendre. Pour passer à un deux-pièces, la marche est encore plus haute avec un loyer de 1860€. Si l'on regarde hors de Paris, les disparités régionales demeurent majeures. Nice confirme son statut de métropole provinciale la plus chère de France, franchissant le seuil symbolique des 1000€ pour un T2 et de 750€ pour un studio. Lyon maintient une forte pression avec un ticket d'entrée à 667€ pour les petites surfaces, tandis que des métropoles comme Rennes, Toulouse ou Nantes se montrent comparativement plus abordables. Ce décryptage nous prouve que même dans les métropoles régionales les plus accessibles, l'accès au logement est devenu un défi de sélection financière.

LOYERS CC MÉDIANS AFFICHÉS POUR UN STUDIO

AU 1^{ER} JUILLET 2026



Focus étudiant

Coût de la rentrée étudiante en 2024*
pour un étudiant non boursier : 3157€

Les frais courants mensuels en hausse de
+1,28% à 1238,46€

Le logement représente le premier poste de
dépense des étudiants avec un loyer moyen qui
s'élève à 563,25€, en hausse de +2,5%

Le loyer seul représente en moyenne plus de
45% des frais de vie courante au niveau national,
et grimpe à près de 50% en Île-de-France. Par
conséquent, pour maintenir leur logement, les
étudiants sont contraints de sacrifier d'autres
dépenses essentielles, érigeant l'alimentation au
rang de principale variable d'ajustement
budgétaire.

*source FAGE

Ville	Loyer médian et évolution			Budget nécessaire		
	01/07/2026	sur 12 mois	depuis 2019	1 an	3 ans	5 ans
AIX EN PROVENCE	541 €	-18 €	+59 €	6 492 €	19 476 €	32 460 €
AMIENS	445 €	-3 €	+40 €	5 340 €	16 020 €	26 700 €
ANGERS	480 €	+30 €	+128 €	5 760 €	17 280 €	28 800 €
CAEN	421 €	-1 €	+65 €	5 052 €	15 156 €	25 260 €
CLERMONT FERRAND	390 €	+10 €	+50 €	4 680 €	14 040 €	23 400 €
DIJON	440 €	+30 €	+79 €	5 280 €	15 840 €	26 400 €
GRENOBLE	387 €	-8 €	+32 €	4 638 €	13 914 €	23 190 €
LA ROCHELLE	418 €	-81 €	+8 €	5 010 €	15 030 €	25 050 €
ORLEANS	420 €	- €	+85 €	5 040 €	15 120 €	25 200 €
TOURS	450 €	+10 €	+100 €	5 400 €	16 200 €	27 000 €

NB : basé sur le loyer médian affiché pour un studio de 15 à 20 m²

La flambée des prix sur le long terme constaté depuis 2019 (jusqu'à +128€ par mois à Angers ou +100€ à Tours) démontre que les villes moyennes ont perdu leur fonction de villes abordables. La pression immobilière s'est déplacée des métropoles vers ces pôles d'études, alourdissant considérablement le budget des ménages et des étudiants.

Les variations sur les douze derniers mois révèlent quant à elles des marchés à deux vitesses. Face à la paupérisation du public étudiant, les loyers ont atteint une limite haute absolue en 2025, forçant les propriétaires à réajuster leurs exigences pour éviter la vacance locative.

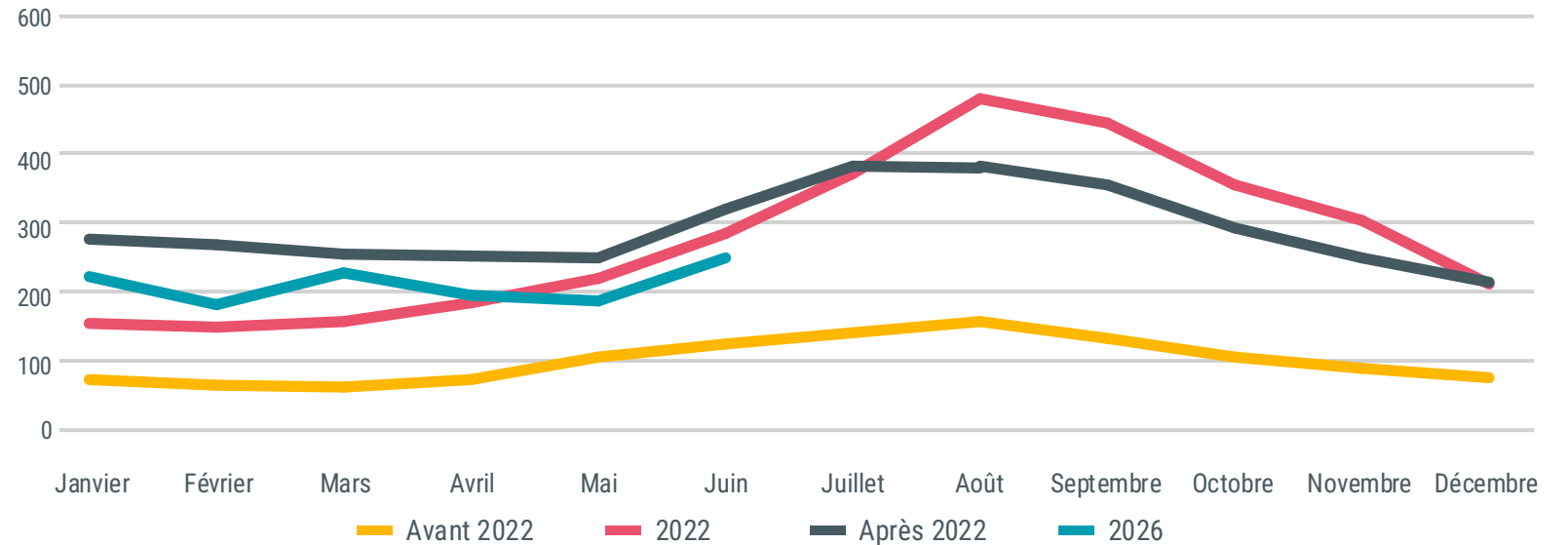
Le constat est sans appel : malgré de rares corrections locales de court terme, le coût du logement étudiant s'est structurellement installé à un niveau de tension critique à l'échelle nationale.

A man and a woman are sitting together, looking at a tablet. The man is holding the tablet, and the woman is pointing at the screen. They are in a room with cardboard boxes, suggesting a moving or storage situation. The background is slightly blurred, focusing on the couple.

La tension locative

LA SAISONNALITÉ DE LA DEMANDE LOCATIVE

Évolution de la tension locative en France
Base 100 sur la moyenne avant 2022



Avant 2022 : période stable avec saisonnalité traditionnelle | 2022 : année post rotation forte de l'été 2021 et début de la chute de l'offre | Après 2022 (2022-2025) : demande forte en basse saison et pic estival

Avant 2022, plus de 80% de l'activité locative avait lieu pendant l'été laissant le reste de l'année plus calme. A la sortie de l'été 2021, les stocks d'offre ont baissé drastiquement du fait d'une rotation extrême post COVID, ce qui a amené une tension record lors de l'été 2022 avec une demande croissante et plus d'offre disponible. Les années suivantes ont été marquées par une tension toujours très forte y compris en hors saison.

Les chiffres du premier semestre 2026 confirment que nous sommes toujours dans cette situation. Si la tension hivernale a très légèrement fléchi, elle reste à des niveaux historiquement hauts. La courbe du mois de juin 2026 s'oriente à la hausse de façon brutale et ne présage rien de bon pour les semaines à venir.



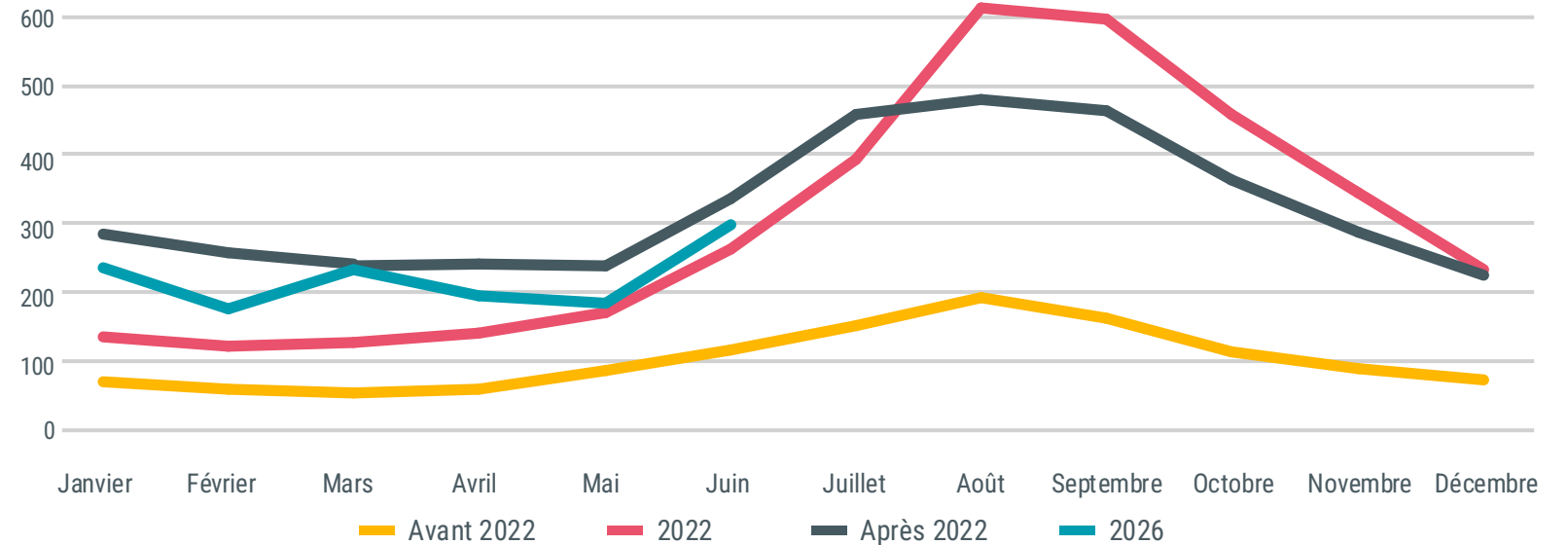
Bon à savoir

Tension calculée sur le volume de demande générée pour une annonce.

LA SAISONNALITÉ DE LA DEMANDE LOCATIVE DANS LES MÉTROPOLIS



Évolution de la tension locative dans les métropoles françaises*
Base 100 sur la moyenne avant 2022



Avant 2022 : période stable avec saisonnalité traditionnelle | 2022 : année post rotation forte de l'été 2021 et début de la chute de l'offre | Après 2022 (2022-2025) : demande forte en basse saison et pic estival

**Paris et les 10 villes les plus peuplées*

Les constats visibles au niveau national sont encore plus marqués dans les grandes métropoles françaises.

Le niveau de tension de janvier à mai 2026 (avant démarrage du pic saisonnier) est ainsi plus élevé dans les métropoles que sur la moyenne nationale.

LA TENSION LOCATIVE PAR TYPOLOGIE DE BIEN

AU NIVEAU NATIONAL

Typologie de bien	2021		2022		2023		2024		2025		2026	Évolution vs S1 2021
	Semestre 1	Semestre 2	Semestre 1	Semestre 2	Semestre 1	Semestre 2	Semestre 1	Semestre 2	Semestre 1	Semestre 2	Semestre 1	
Studio	161	286	289	610	315	499	359	531	452	565	337	+109%
2 pièces	195	268	331	521	359	447	405	483	512	487	377	+93%
3 pièces	204	240	315	422	306	339	342	379	422	370	298	+46%
4 pièces	182	203	260	313	233	250	249	265	298	260	212	+17%
5 pièces	147	147	179	206	159	180	174	187	206	198	176	+19%
Maison	208	181	292	298	214	219	240	212	269	198	186	-11%
Total FRANCE	188	250	305	472	307	385	343	413	425	416	309	+65%



Synthèse

Retrouvez la synthèse complète de la tension locative en page 44.

LA TENSION LOCATIVE DANS LES MÉTROPOLIS

Ville	2021		2022		2023		2024		2025		2026	Évolution vs S1 2021
	Semestre 1	Semestre 2	Semestre 1	Semestre 2	Semestre 1	Semestre 2	Semestre 1	Semestre 2	Semestre 1	Semestre 2	Semestre 1	
BORDEAUX	174	295	240	553	296	445	380	644	1 029	924	487	+180%
LILLE	170	471	334	991	281	601	475	768	495	661	347	+105%
LYON	340	825	550	1 102	564	749	634	947	960	1 054	593	+75%
MARSEILLE	418	518	705	941	434	532	458	576	773	754	520	+24%
MONTPELLIER	231	478	412	1 288	498	933	525	1 184	730	1 190	600	+160%
NANTES	283	533	420	743	367	414	276	322	254	255	181	-36%
NICE	281	376	582	961	795	871	1 082	1 168	1 132	972	572	+104%
PARIS	215	466	553	1 124	840	1 344	884	1 096	1 029	1 159	878	+308%
RENNES	223	543	391	954	517	428	470	734	508	489	317	+42%
STRASBOURG	197	403	369	848	397	572	523	904	632	856	477	+142%
TOULOUSE	182	294	283	619	338	594	486	755	636	876	557	+205%
Top 11 métropoles	231	438	434	920	512	766	580	850	782	896	572	+147%



Synthèse

Retrouvez la synthèse complète de la tension locative en page 44.

LA TENSION LOCATIVE

DANS LES MÉTROPOLES (FOCUS SUR LES STUDIOS)

Ville	2021		2022		2023		2024		2025		2026	Évolution vs S1 2021
	Semestre 1	Semestre 2	Semestre 1	Semestre 2	Semestre 1	Semestre 2	Semestre 1	Semestre 2	Semestre 1	Semestre 2	Semestre 1	
BORDEAUX	114	256	199	543	200	426	298	763	959	1 062	470	+312%
LILLE	142	536	308	1 229	269	708	458	1 000	449	856	311	+119%
LYON	319	1 172	584	1 705	655	1 040	668	1 504	1 110	1 582	661	+107%
MARSEILLE	328	471	561	876	300	476	369	510	645	696	427	+30%
MONTPELLIER	149	425	282	1 391	366	1 131	416	1 625	555	1 423	491	+230%
NANTES	220	533	404	906	306	476	228	350	210	278	133	-39%
NICE	219	319	458	959	715	906	1 121	1 358	1 124	1 090	593	+171%
PARIS	218	602	708	1 778	1 257	2 236	1 353	1 805	1 439	2 104	1 284	+490%
RENNES	200	557	358	1 125	456	575	403	826	391	509	244	+22%
STRASBOURG	170	522	344	1 136	376	788	581	1 207	641	1 318	503	+195%
TOULOUSE	142	319	250	758	287	689	444	867	598	1 145	521	+266%
Top 11 métropoles	190	488	425	1 200	530	1 021	623	1 160	836	1 244	620	+227%



Synthèse

Retrouvez la synthèse complète de la tension locative en page 44.

LA TENSION LOCATIVE

DANS LES VILLES ÉTUDIANTES (FOCUS SUR LES STUDIOS)

Ville	2021		2022		2023		2024		2025		2026	Évolution vs S1 2021
	Semestre 1	Semestre 2	Semestre 1	Semestre 2	Semestre 1	Semestre 2	Semestre 1	Semestre 2	Semestre 1	Semestre 2	Semestre 1	
AIX EN PROVENCE	92	297	229	756	135	418	280	392	402	735	231	+150%
AMIENS	68	84	113	162	62	81	80	131	101	143	74	+9%
ANGERS	365	344	434	619	275	493	371	489	347	353	202	-45%
CAEN	94	148	133	293	176	350	223	465	220	350	213	+126%
CLERMONT FERRAND	87	166	127	325	107	250	160	257	122	226	86	-1%
DIJON	94	129	137	264	155	242	201	312	168	269	157	+67%
GRENOBLE	111	198	132	242	107	230	140	217	172	295	131	+19%
LA ROCHELLE	290	468	541	709	537	650	620	568	543	624	243	-16%
ORLEANS	145	269	214	391	161	224	166	243	161	213	98	-33%
TOURS	115	184	224	344	186	267	219	230	189	268	154	+34%



Synthèse

Retrouvez la synthèse complète de la tension locative en page 44.

LA TENSION LOCATIVE

DANS LES STATIONS BALNÉAIRES (FOCUS SUR LES STUDIOS)

Station balnéaire	2021		2022		2023		2024		2025		2026	Évolution vs S1 2021
	Semestre 1	Semestre 2	Semestre 1	Semestre 2	Semestre 1	Semestre 2	Semestre 1	Semestre 2	Semestre 1	Semestre 2	Semestre 1	
Arcachon	33	27	42	38	16	38	52	61	160	106	153	+361%
La Baule	40	90	157	72	286	186	191	105	65	70	115	+189%
Biarritz	566	437	618	478	531	395	398	441	436	346	249	-56%
Le Cannet	107	85	273	377	398	307	538	393	611	601	368	+243%
Fréjus	172	161	422	255	320	241	298	204	500	265	324	+89%
La Grande Motte	188	101	234	166	174	114	221	189	321	180	251	+34%
Hyères	262	119	228	168	221	189	211	202	246	267	283	+8%
Les Sables d'Olonne	245	237	305	191	122	111	215	122	121	109	126	-49%
Saint-Jean-Cap-Ferrat	119	114	199	197	176	214	327	214	205	92	117	-1%
Saint-Malo	210	162	226	262	246	1 220	615	334	172	167	163	-22%

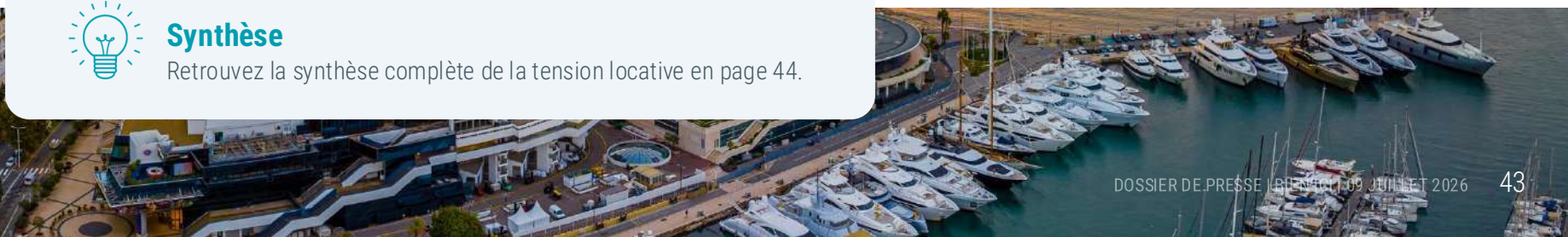


Biarritz, les Sables d'Olonne et Saint-Malo affichent une baisse de tension locative sur les studios, qui résonne avec les mesures en place par ces communes pour rétablir un meilleur équilibre entre la location classique et l'offre saisonnière.



Synthèse

Retrouvez la synthèse complète de la tension locative en page 44.





SYNTHÈSE SUR LA TENSION LOCATIVE

L'analyse des indicateurs de tension révèle une réalité préoccupante : le marché locatif français traverse une crise sans précédent, particulièrement paralysante pour les locataires de petites surfaces. Bien que le premier semestre 2026 affiche une baisse généralisée des indices par rapport aux sommets de l'année 2025, ce reflux ne doit pas être interprété comme une guérison, mais comme un ajustement technique après que le marché a atteint un point de rupture économique.

La surchauffe des studios (+109% au niveau national) s'explique par un effet de ciseaux : d'un côté, un afflux continu d'étudiants et de jeunes actifs, et de l'autre, une offre locative qui ne se renouvelle pas suffisamment (allongement des baux).

À Paris, le fait que la tension sur les studios ait été multipliée par près de six depuis 2021 montre un marché en état d'asphyxie, où le moindre logement disponible génère une concurrence immédiate et disproportionnée entre des centaines de candidats pour un même bien.

La situation des villes moyennes et des stations balnéaires met en lumière des disparités des politiques publiques locales. Là où la tension explose de manière incontrôlée à Arcachon (+361%) ou Aix-en-Provence (+150%), des communes comme Biarritz, Saint-Malo ou Les Sables d'Olonne ont su réguler l'équilibre de marché entre la location saisonnière et la location classique.

Face à une pénurie nationale, le marché locatif ne se régulera pas seul et cela dépendra des politiques locales ou nationales.

A close-up photograph of a person's eyes, which are light green and looking directly at the camera. The person has dark, well-defined eyebrows and long, dark eyelashes. The skin around the eyes is fair and has a soft texture. The word "Perspectives" is written in a large, white, sans-serif font across the center of the image, partially obscuring the eyes. The background of the image is a solid green color with a subtle, abstract pattern of overlapping circles in a lighter shade of green.

Perspectives

L'ÉTAT

PEUT-IL ENRAYER LA CRISE LOCATIVE ?

On reproche aux pouvoirs publics de ne pas en faire suffisamment. Quelles sont les pistes possibles pour enrayer la crise ?

Le statut du bailleur privé

- Dispositif d'incitation fiscale entré en vigueur le 01/01/2026,
- Objectif du dispositif : 2 millions de logements créés ou rénovés d'ici 2030 ; 50 000 logements supplémentaires par an espérés pour relancer l'offre locative,
- Fonctionnement par amortissement fiscal : de 3,5% à 5,5% en fonction du bien,
- Déduction fiscale supplémentaire grâce au mécanisme de déficit foncier.

Relance logement

- Pour corriger les éventuelles limites du dispositif Jeanbrun, l'ancienne ministre du Logement Valérie Létard a fait une proposition de loi adoptée le 26/05/2026,
- Intégration dans le statut du bailleur privé des maisons individuelles,
- Disparition du seuil minimal de travaux pour bénéficier du dispositif.

Réintégration DPE F et G

La loi Climat & Résilience de 2021 a imposé de nombreuses contraintes pour les propriétaires de bien classés F et G avec les interdictions progressives de louer les biens G depuis 2025 et F prévue pour 2028.

Réintégrer a minima les biens F et G dans l'offre, sous réserve de conditions de travaux, pourrait redonner une bouffée d'air au marché locatif.



LE BUDGET

LES FRANÇAIS VONT-ILS POUVOIR CONTINUER DE LOUER DES BIENS ?

Le budget des Français a été fortement impacté ces dernières années. Les Français vont-ils pouvoir continuer de payer leur loyer ?

Budget des ménages

Depuis la première vague d'inflation en 2022, les Français ont mis la main au porte-monnaie pour faire face aux différentes augmentations à commencer par l'énergie.

Plus récemment, les tensions au Moyen-Orient ont fait exploser les cours du pétrole et le prix de l'essence s'est envolé.

Si on ajoute à cela les augmentations générales de la vie sans une augmentation franche des salaires, des arbitrages se font : ainsi l'INSEE estime que les Français ont réduit leurs dépenses en immobilier de 0,3% en 2026 après avoir connu une hausse en 2025

Évolution des taux

Le marché de la location est lié à celui de la transaction. Si la transaction ne se fait plus, alors il bouche mécaniquement le marché de la location en supprimant l'effet de rotation des biens par un allongement des baux.

Aujourd'hui, les taux d'intérêt s'établissent autour de 3,30% sur 25 ans soit une variation de 0,10 à 0,20 point vs S1 2025.

Si les taux continuent leur ascension, nous nous retrouverons dans une situation grippée où la rotation des biens bloquera le marché locatif et ne fera qu'empirer la crise



ENVIE/BESOIN

DANS L'OFFRE LOCATIVE

Le marché immobilier dans sa globalité dépend évidemment du budget et de la réalité économique. Cependant il répond aussi à des envies et des besoins exprimés par les Français pour qu'ils se sentent chez eux. Aujourd'hui ces deux facteurs peuvent-ils tendre un peu plus ce marché fragile ?

Évolution des ménages

La physionomie des ménages français a changé. En 1990 on comptait 2,59 personnes par ménage. Aujourd'hui ce nombre tombe à 2,24 personnes. Les ménages sont donc plus petits mais plus nombreux.

Cette augmentation du nombre de ménage, poussé par les séparations et divorces pousse les Français à trouver des solutions de logement rapides et plus petites qu'un logement familial de 3 pièces et plus. Cela contribue à l'assèchement de l'offre locative sur les petites surfaces

Le comportement des Français

En matière d'immobilier, les Français recherchent le même type de bien et cela est encore plus vrai sur la location : des petites surfaces souvent dans les grandes métropoles, proches des commodités et des lignes de transport.

Ce phénomène crée une paupérisation des zones rurales souvent laissées à l'abandon par la population.

Redynamiser les campagnes permettrait de désengorger les métropoles, ajusterait l'offre et la demande et régulerait les prix.





CONTACT PRESSE

Grégory Del Puppo
gregory.delpuppo@bienici.com
07 50 66 10 48

Franck Thiebaux
franckthiebaux@ft-consulting.net
06 73 76 74 98