

MARCHÉ LOCATIF : TENSION RECORD DANS 15 GRANDES VILLES FRANÇAISES

ANALYSE DE L'ÉVOLUTION DU VOLUME D'ANNONCES, DE LA DURÉE MÉDIANE DE MISE EN LOCATION ET DES LOYERS MÉDIANS DANS 15 VILLES DE FRANCE

Real Estate Data Series est une série de notes qui vise à mettre en lumière les tendances et dynamiques en cours sur les marchés immobiliers, en s'appuyant sur des analyses de données robustes. L'objectif ? Vérifier ou remettre en question certains mythes, identifier des dynamiques insoupçonnées, mettre des chiffres concrets sur des phénomènes peu ou mal quantifiés.



Loeiz BOURDIC,
Chief Product Officer, PriceHubble

Contexte : une crise locative qui s'aggrave

Chaque été, entre juin et septembre, le marché locatif connaît traditionnellement son pic d'activité. C'est la période de nombreux déménagements liés aux étudiants cherchant leur logement avant la rentrée universitaire, et aux familles s'installant dans de nouvelles villes. Cependant, depuis 2020, l'offre de logements à louer baisse de manière drastique, alors même que la demande reste fortement soutenue, créant une pression sans précédent sur les locataires et les futurs résidents des grandes villes françaises. Cette tension pousse le marché à ses limites.

PriceHubble a analysé les annonces publiées entre le 1er juin et le 1er septembre, pour 15 grandes villes françaises, de 2020 à 2025. Trois indicateurs sont suivis :

- le volume d'annonces, reflet de l'offre disponible,
- la durée médiane de mise en location, signe de la tension entre offre et demande,
- le niveau des loyers médians, charges comprises, en valeur absolue et au m².

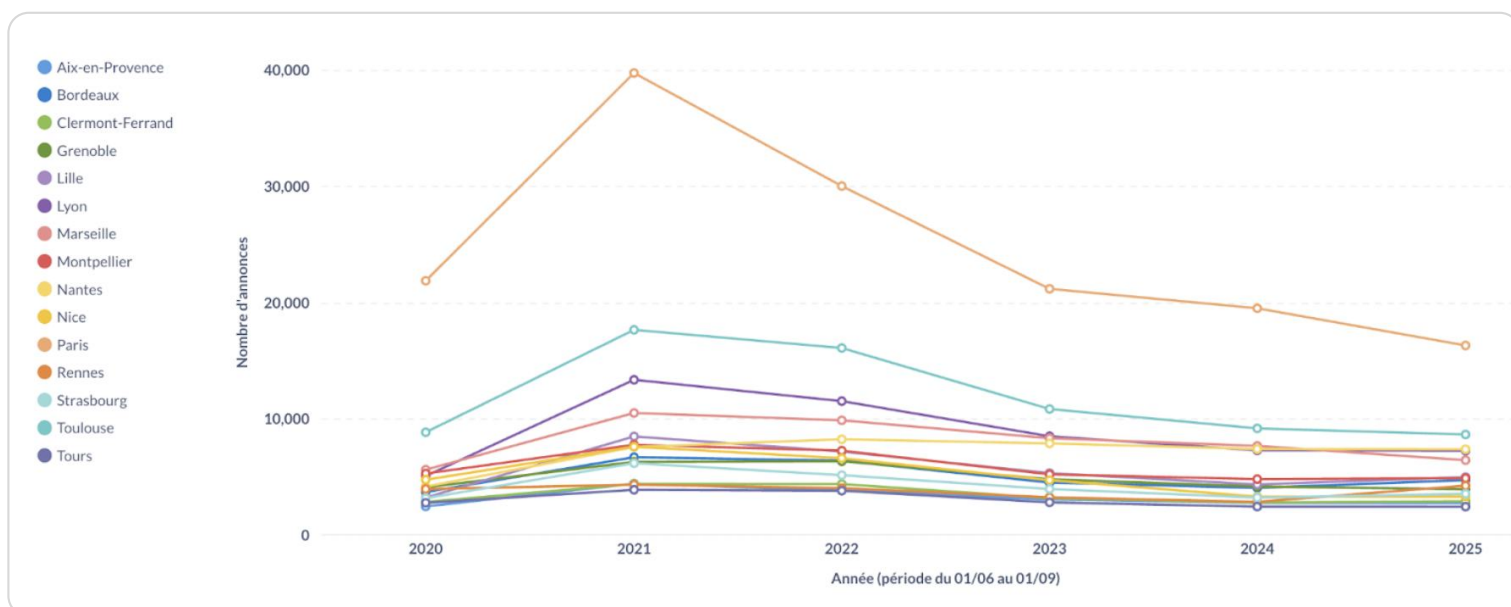


Offre locative : un volume divisé par deux en trois ans

Le constat est sans appel : dans la majorité des grandes villes, l'offre a fortement chuté entre l'été 2022 et l'été 2025.

- **Paris** : 15 811 annonces en 2025, contre 30 013 en 2022 (-47 %).
- **Nice** : 3 186 annonces, contre 6 601 en 2022 (-52 %).
- **Toulouse** : 8 427 annonces, contre 16 078 en 2022 (-48 %).
- **Grenoble** : 3 838 annonces, contre 6 340 en 2022 (-39 %).
- **Lyon** : 7 072 annonces, contre 11 511 en 2022 (-39 %).
- **Marseille** : 6 252 annonces, contre 9 863 en 2022 (-37 %).
- **Tours** : 2 395 annonces, contre 3 808 en 2022 (-37 %).
- **Clermont-Ferrand** : 2 828 annonces, contre 4 375 en 2022 (-35 %).
- **Montpellier** : 4 766 annonces, contre 7 253 en 2022 (-34 %).
- **Strasbourg** : 3 458 annonces, contre 5 145 en 2022 (-33 %).
- **Lille** : 4 857 annonces, contre 7 180 en 2022 (-32 %).
- **Aix-en-Provence** : 2 648 annonces, contre 3 836 en 2022 (-31 %).
- **Bordeaux** : 4 615 annonces, contre 6 390 en 2022 (-28 %).
- **Nantes** : 7 149 annonces, contre 8 235 en 2022 (-13 %).
- **Rennes** : 4 132 annonces, contre 4 028 en 2022 (+3 %, seule hausse observée).

Dans de nombreuses métropoles, l'offre a littéralement fondu de moitié en seulement trois ans. Seule Rennes échappe à cette tendance avec une stabilité relative.



Évolution du volume d'annonces publiées entre le 1er juin et le 1er septembre, pour toutes tailles d'appartements, dans diverses villes françaises (2020-2025)



Studios uniquement :

La diminution de l'offre est également très marquée pour les studios, particulièrement recherchés par les étudiants et les jeunes actifs.

- **Paris** : 5 788 annonces en 2025, contre 11 948 en 2022 (-52 %).
- **Nice** : 1 248 annonces, contre 2 698 en 2022 (-54 %).
- **Toulouse** : 2 227 annonces, contre 4 941 en 2022 (-55 %).
- **Grenoble** : 1 411 annonces, contre 2 190 en 2022 (-36 %).
- **Lyon** : 1 899 annonces, contre 3 570 en 2022 (-47 %).
- **Marseille** : 1 697 annonces, contre 2 569 en 2022 (-34 %).
- **Tours** : 989 annonces, contre 1 585 en 2022 (-38 %).
- **Clermont-Ferrand** : 919 annonces, contre 1 517 en 2022 (-39 %).
- **Montpellier** : 1 801 annonces, contre 2 664 en 2022 (-32 %).
- **Strasbourg** : 1 123 annonces, contre 1 981 en 2022 (-43 %).
- **Lille** : 1 806 annonces, contre 2 679 en 2022 (-33 %).
- **Aix-en-Provence** : 954 annonces, contre 1 612 en 2022 (-41 %).
- **Bordeaux** : 1 379 annonces, contre 2 091 en 2022 (-34 %).
- **Nantes** : 2 190 annonces, contre 2 532 en 2022 (-14 %).
- **Rennes** : 1 161 annonces, contre 1 327 en 2022 (-13 %).

On peut noter que pour les studios spécifiquement, la contraction de l'offre est souvent encore plus prononcée, atteignant des baisses de plus de 50% dans des villes comme Paris, Nice et Toulouse.



Durées de mise en location : des biens qui trouvent preneur en moins d'une semaine

Avec moins de logements disponibles, les délais de mise en location se sont considérablement réduits.

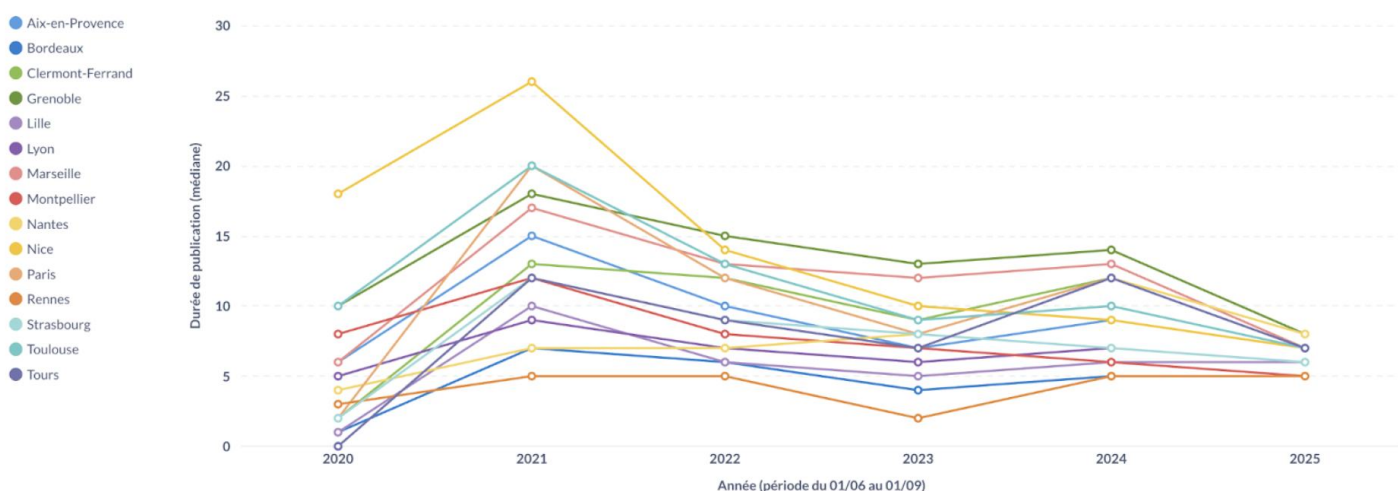
- **Paris** : la durée médiane est tombée à 6 jours en 2025, contre 12 jours en 2022.
- **Nice** : 7 jours en 2025, contre 14 en 2022.
- **Toulouse** : 6 jours, contre 13 en 2022.
- **Marseille** : 6 jours, contre 13 en 2022.
- **Grenoble** : 8 jours, contre 15 en 2022.
- **Clermont-Ferrand** : 7 jours, contre 12 en 2022.

Studios uniquement :

Pour les studios, la rapidité avec laquelle les biens trouvent preneurs est encore plus frappante, soulignant l'intensité de la demande sur ce segment.

- **Paris** : 5 jours en 2025, contre 8 en 2022.
- **Nice** : 6 jours en 2025, contre 13 en 2022.
- **Toulouse** : 5 jours en 2025, contre 9 en 2022.
- **Marseille** : 7 jours en 2025, contre 11 en 2022.
- **Grenoble** : 7 jours en 2025, contre 12 en 2022.
- **Clermont-Ferrand** : 7 jours en 2025, contre 9 en 2022.
- **Rennes** : 4 jours en 2025, contre 2 jours en 2022.

Dans la plupart des villes, un appartement trouve preneur en moins d'une semaine en 2025. Les studios sont encore plus rapides : à Rennes, la médiane descend à seulement 4 jours, et de nombreuses autres villes comme Paris et Toulouse affichent une durée médiane de 5 jours. Cette accélération met en lumière la difficulté croissante pour les locataires de trouver un logement, contraints de prendre des décisions rapides face à une offre éphémère.



Évolution de la durée médiane de mise en location pour les annonces publiées entre le 1er juin et le 1er septembre, pour toutes tailles d'appartements, dans diverses villes françaises (2020-2025)

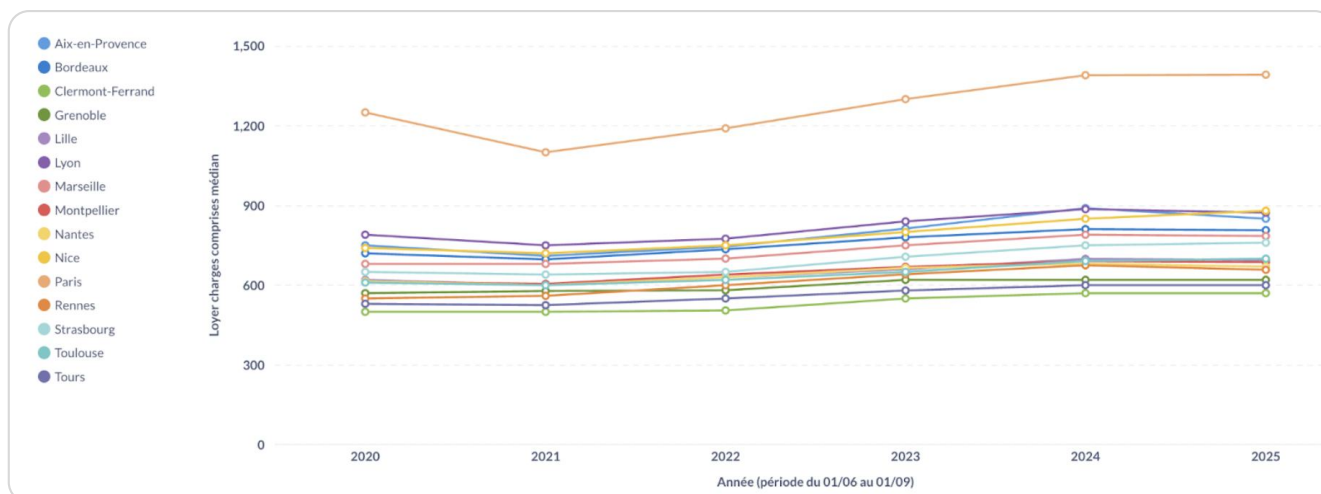


Loyers médians : une hausse généralisée

La contraction de l'offre s'accompagne d'une hausse continue des loyers. Entre 2022 et 2025, les loyers médians ont progressé de 6 à 17 % selon les villes.

Ces chiffres reflètent le dernier loyer affiché sur les annonces ; dans la quasi-totalité des cas, ce montant correspond également au loyer réellement signé dans le bail, car il n'y a généralement pas de négociation.

- **Paris** : 1 390 € en 2025 (+17 % vs 2022), soit 38,5 €/m².
- **Nice** : 880 € (+17 %), soit 26 €/m².
- **Toulouse** : 699 € (+13 %), soit 16,9 €/m².
- **Lyon** : 870 € (+12 %), soit 19 €/m².
- **Marseille** : 780 € (+11 %), soit 19,5 €/m².
- **Strasbourg** : 758 € (+17 %), soit 18,1 €/m².
- **Grenoble** : 619 € (+6 %), soit 16,4 €/m².
- **Aix-en-Provence** : 850 € (+14 %), soit 23,5 €/m².
- **Bordeaux** : 804 € (+9 %), soit 19,4 €/m².
- **Rennes** : 650 € (+8 %), soit 16,6 €/m².
- **Tours** : 600 € (+9 %), soit 17,1 €/m².
- **Montpellier** : 680 € (+6 %), soit 18,6 €/m².
- **Clermont-Ferrand** : 570 € (+12 %), soit 15 €/m².
- **Nantes** : 665 € (+6 %), soit 17,2 €/m².



Évolution des loyers médians, charges comprises, pour les annonces publiées entre le 1er juin et le 1er septembre, pour toutes tailles d'appartements, dans diverses villes françaises (2020-2025)

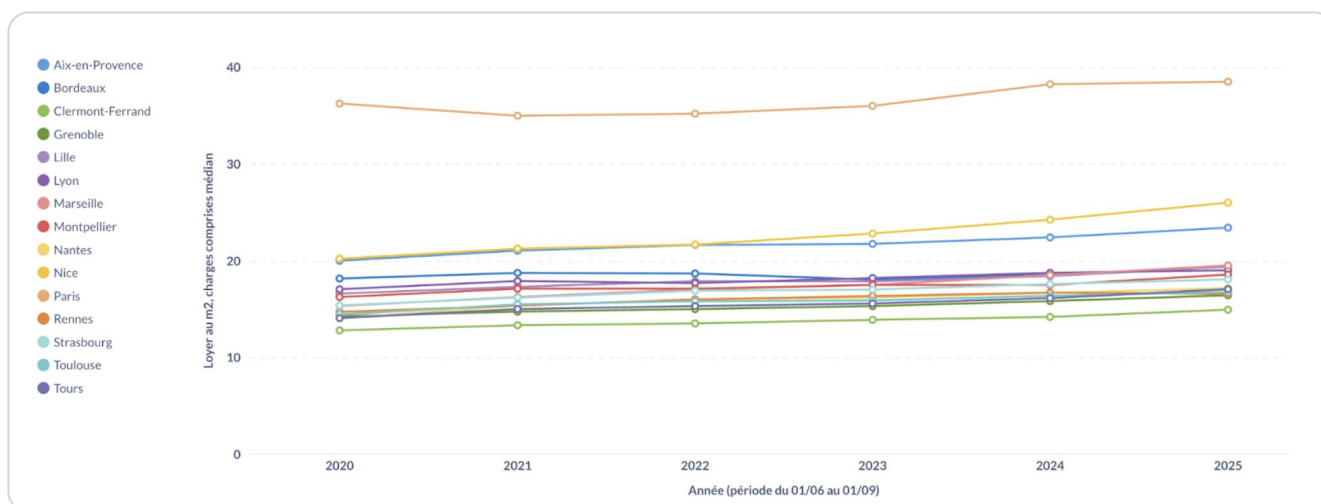


Studios uniquement :

La hausse des loyers charges comprises est également très sensible sur le marché des studios, avec des augmentations souvent comparables, voire supérieures, à celles observées pour l'ensemble des biens, ce qui est particulièrement impactant pour les budgets serrés. Là encore, il s'agit des loyers affichés sur les annonces, qui dans la très grande majorité des cas sont les loyers signés.

- **Paris** : 970 € en 2025 (+15 % vs 2022), soit 44,6 €/m².
- **Nice** : 700 € (+15 %), soit 31,8 €/m².
- **Toulouse** : 550 € (+11 %), soit 23,3 €/m².
- **Lyon** : 650 € (+11 %), soit 25 €/m².
- **Marseille** : 600 € (+13 %), soit 25 €/m².
- **Strasbourg** : 588 € (+16 %), soit 25,3 €/m².
- **Grenoble** : 491 € (+7 %), soit 21,9 €/m².
- **Aix-en-Provence** : 632 € (+10 %), soit 29,4 €/m².
- **Bordeaux** : 630 € (+10 %), soit 25,4 €/m².
- **Rennes** : 511 € (+14 %), soit 24,3 €/m².
- **Tours** : 480 € (+9 %), soit 22 €/m².
- **Montpellier** : 540 € (+8 %), soit 23,3 €/m².
- **Clermont-Ferrand** : 460 € (+15 %), soit 19,2 €/m².
- **Nantes** : 515 € (+8 %), soit 23,3 €/m².

Dans certaines villes comme Paris, Nice et Strasbourg, la hausse atteint +17 % en trois ans pour toutes les typologies de biens. Pour les studios, des villes comme Paris, Nice, Strasbourg et Clermont-Ferrand affichent des augmentations de loyer médian d'environ 15% ou plus, avec une augmentation notable de 16 % à Strasbourg.



Évolution des loyers médians au m², charges comprises, pour les annonces publiées entre le 1er juin et le 1er septembre, pour toutes tailles d'appartements, dans diverses villes françaises (2020-2025)



Conclusion : un marché au bord de l'asphyxie, et une tension encore plus exacerbée pour les studios

Les données pour 2025 dressent un tableau alarmant et annonçant de nombreux défis pour les années à venir :

- Une offre divisée par deux dans plusieurs grandes villes, une tendance souvent plus marquée encore pour les studios, réduisant drastiquement le choix pour les étudiants et jeunes actifs.
- Des biens loués en quelques jours seulement, les studios étant particulièrement pris d'assaut, avec des durées de mise en location parfois inférieures à une semaine.
- Des loyers en forte hausse, jusqu'à +17 % en trois ans, y compris pour les studios où le loyer au m² est souvent supérieur, rendant l'accès au logement toujours plus difficile.

Cette tension extrême illustre un déséquilibre profond entre l'offre et la demande, exacerbé par la pression sur les petites surfaces. Elle pose également une question centrale : **comment loger les ménages, et en particulier les étudiants et les jeunes professionnels, dans un marché où l'offre se contracte si rapidement et les prix augmentent si fortement ?**

À propos de PriceHubble

PriceHubble est une entreprise B2B européenne qui développe des solutions IA d'estimation, de conseil et d'analyse pour les secteurs de la finance et de l'immobilier résidentiel s'appuyant sur le big data et le machine learning. Les solutions PriceHubble permettent aux professionnels (banques, agents, courtiers) de mieux conseiller leurs clients particuliers et d'offrir une expérience personnalisée, en leur apportant toute la transparence sur le marché immobilier. Elles permettent également aux acteurs institutionnels (investisseurs, promoteurs et bailleurs) d'estimer et d'analyser rapidement des actifs immobiliers, et de prendre de meilleures décisions lors de l'acquisition, la gestion ou la cession d'actifs. PriceHubble est présent dans 11 pays (Suisse, France, Allemagne, Autriche, Japon, Royaume-Uni, Pays-Bas, Belgique, République tchèque, Slovaquie et États-Unis) et compte 200 collaborateurs dans le monde.

Pour toute question ou pour d'autres analyses,
n'hésitez pas à nous contacter :

media@pricehubble.com

