

## Observatoire LocService 2020 sur le marché locatif en France Près de 1 recherche sur 3 cible la région parisienne

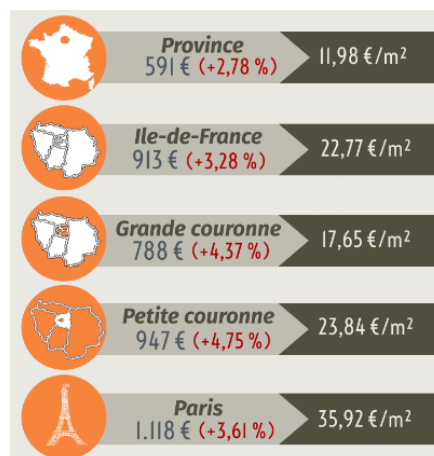
Depuis 2005, LocService.fr met en relation les locataires et les propriétaires pour louer sans frais d'agence. Inventeur de la mise en relation inversée dans la location immobilière, son concept a déjà séduit plus d'1,7 million de particuliers. A partir des données collectées anonymement au niveau national, LocService.fr publie dès à présent l'Observatoire de l'offre et de la demande locatives dans le parc privé en 2019. Loyer moyen, prix au m<sup>2</sup>, profil des locataires, tension locative ou encore villes les plus recherchées sont quelques-uns des critères analysés et synthétisés dans une infographie.

### Plus de 230.000 offres et demandes de location analysées

Ce premier observatoire de l'année, proposé par [LocService.fr](http://LocService.fr), étudie au niveau national **près de 75.000 logements ayant réellement changé de locataires en 2019 sur LocService.fr**. Cette méthode permet donc de refléter l'état précis du marché, contrairement aux études basées seulement sur les annonces immobilières. LocService.fr étudie également **plus de 155.000 recherches réelles de locataires** pour dresser le profil des candidats. Il faut d'ailleurs préciser que les loyers sont volontairement **étudiés charges comprises** afin d'évaluer au plus juste le poste logement des locataires.

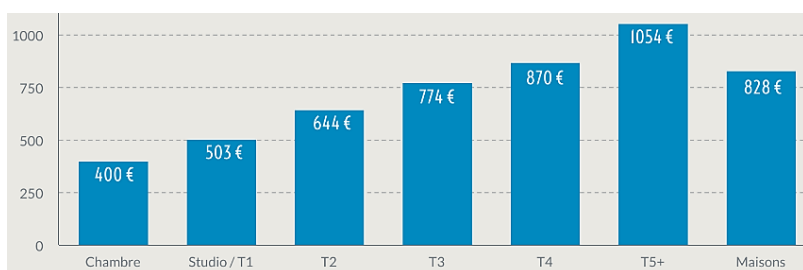
Globalement, en 2019, il **fallait dépenser en moyenne 646 € par mois charges comprises pour se loger** contre 633 € en 2018, soit **2 % d'augmentation**. La surface moyenne des logements loués a tendance à légèrement augmenter : 48 m<sup>2</sup> au lieu de 47 l'année dernière, ce qui donne un loyer moyen au mètre carré de **13,52 €**. Bien sûr, tous ces chiffres cachent de fortes disparités. Ainsi, par rapport à la province, l'Ile-de-France est quasiment **deux fois plus chère** en termes de loyer au mètre carré, et Paris est **trois fois plus chère**.

On constate une **augmentation des loyers plus rapide en région parisienne qu'en province**, en raison d'une demande locative qui reste à des niveaux particulièrement élevés (cf page suivante). Les loyers progressent cependant moins vite à Paris qu'en petite ou grande couronne, résultat très probable de [l'encadrement des loyers en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2019](#).



Mais la capitale est loin d'être l'endroit où les prix ont le plus flambé. Parmi les grandes villes françaises, et à l'instar de ce que nous avons déjà constaté l'année dernière, c'est à **Bordeaux que l'on observe la hausse la plus spectaculaire** avec +9,87 % sur le loyer moyen. Cette situation s'explique par une **tension locative très forte**, comme nous l'illustrons ci-après. Parmi les autres villes ayant fortement augmenté (de +4 % à +6%) se trouvent Nantes, Angers, Besançon, Caen et Lyon, des villes au dynamisme très fort et où les biens commencent également à manquer. A l'inverse Dijon, Montpellier et Le Mans sont celles qui baissent le plus, avec respectivement -0,60 %, -0,65 % et -1,10 %.

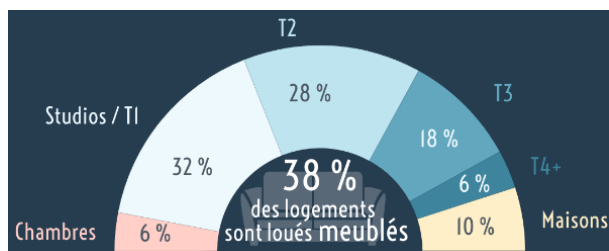
### Les loyers constatés charges comprises selon le logement



En moyenne, les chambres se louent 400 € pour une surface de 14 m<sup>2</sup> et les studios/T1 503 € pour 23 m<sup>2</sup>. Pour les appartements T2, la surface constatée est de 42 m<sup>2</sup> et le loyer moyen de 644 €. Un T3 de 63 m<sup>2</sup> se loue 774 € et les 4 pièces se louent 870 € charges comprises en moyenne. Les maisons, que l'on trouve le plus souvent dans les zones peu tendues, se louent en moyenne 828 €.

En alternative à la location classique, la **colocation** reste un moyen **particulièrement économique** pour se loger : il faut compter en moyenne **446 €** par mois pour une chambre en colocation, moins chère qu'un studio et offrant généralement un meilleur confort de vie grâce aux espaces communs.

## Les logements les plus loués en France en 2019



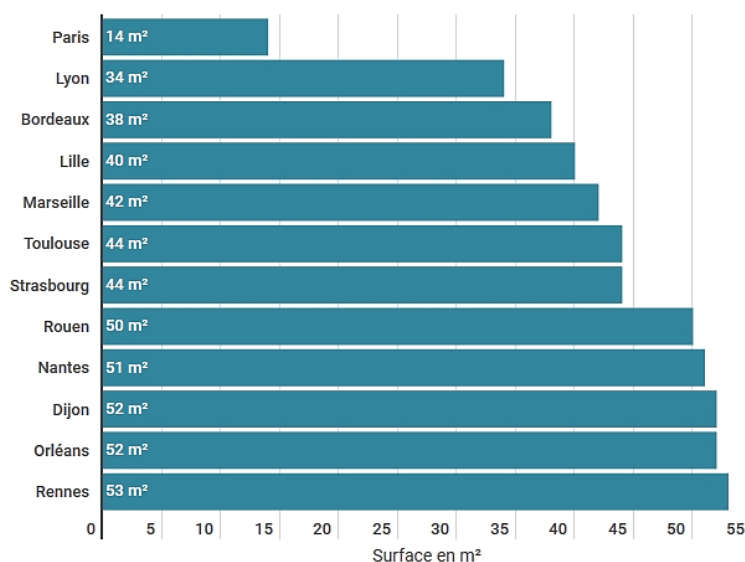
**Les appartements d'une pièce (studios et T1)** restent les types de biens les plus loués avec **un tiers des locations réalisées en 2019**. Ils sont suivis par les appartements T2 qui représentent 28 % du marché. Les grands appartements (2 chambres ou plus) représentent 24 % des locations réalisées sur le site. Le marché des maisons se stabilise à 10 % des logements loués.

Plébiscités par les étudiants et les jeunes actifs, **les logements meublés représentent 38 % des locations**. LocService.fr ne propose pas de locations de courte durée type Airbnb et ces meublés ne sont donc pas considérés comme des "locations meublées touristiques".

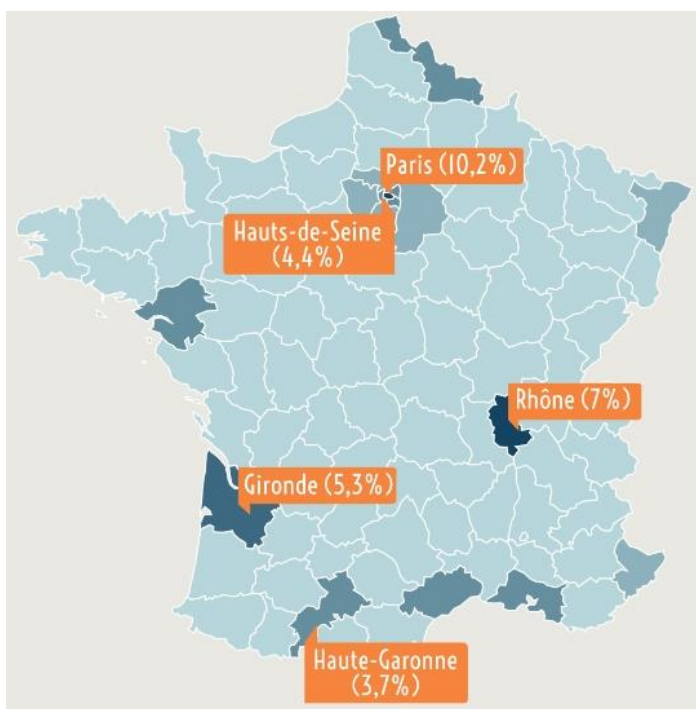
## Que peut-on louer avec le loyer moyen de 646 € dans les grandes villes ?

A partir du loyer moyen de 646 € constaté en 2019, LocService.fr a évalué la surface du logement que l'on peut louer en moyenne dans les capitales régionales (hors Corse). A Rennes, un locataire peut se loger dans un appartement de 53 m<sup>2</sup> (potentiellement un 2 voire 3 pièces) alors que dans la capitale il doit se contenter d'un studio de 14 m<sup>2</sup>.

Pour connaître en temps réel les loyers pratiqués et la tension locative par ville et par type de logement, LocService.fr propose sur son site un onglet [Simulateurs](#) avec des outils exclusifs tels que la Cote des Loyers et le Tensiomètre Locatif.



## 30 % des recherches de locataires sont concentrées sur 5 départements



Les données récoltées par LocService.fr permettent d'établir une carte de la recherche locative. On constate **que les départements les plus fréquemment ciblés** par des candidats locataires (zones de couleur foncée) sont :

- **Paris (75) : 10,2 %**
- **Le Rhône (69) : 7 %**
- **La Gironde (33) : 5,3 %**
- **Les Hauts-de-Seine : 4,4 %**
- **La Haute-Garonne (31) : 3,7 %**

Ces cinq départements représentent 30 % de la demande française, et un peu plus de la moitié (51,01 %) de la demande est concentrée sur seulement 11 départements.

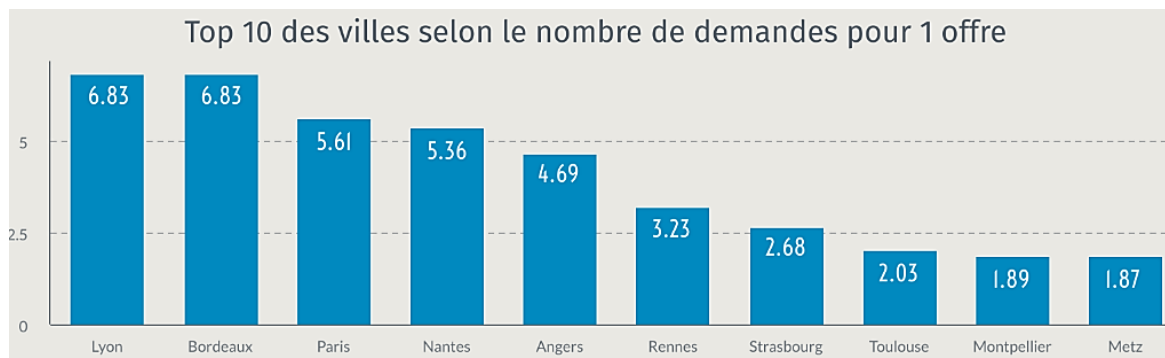
**L'Île-de-France est la cible de 31 % des recherches** de locations en France, par rapport à la Province qui représente 69 %.

## Quelles sont les villes les plus recherchées et les plus « tendues » ?

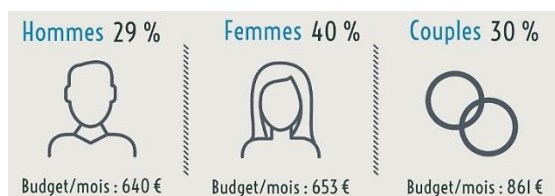
LocService.fr a établi le classement des 10 villes françaises les plus souvent recherchées en 2019 (ci-contre). Comme l'année dernière, leur attractivité et l'influence du marché étudiant favorisent Toulouse, Bordeaux et Nantes derrière Lyon et Paris.

Cependant si l'on s'intéresse uniquement à la tension locative, c'est-à-dire la difficulté à trouver un logement à louer dans une ville, ce classement change quelque peu : Bordeaux et Lyon se retrouvent ex-aequo à la première place avec en moyenne 6,8 demandes pour 1 offre. Elles sont suivies par Paris (5,6) puis Nantes (5,4).

| Top 10 des villes les plus recherchées |          |
|--|----------|
| 1 - Paris                              | (10,2 %) |
| 2 - Lyon                               | (4,6 %)  |
| 3 - Toulouse                           | (2,6 %)  |
| 4 - Bordeaux                           | (2,5 %)  |
| 5 - Nantes                             | (2,1 %)  |
| 6 - Montpellier                        | (1,8 %)  |
| 7 - Marseille                          | (1,6 %)  |
| 8 - Lille                              | (1,5 %)  |
| 9 - Strasbourg                         | (1,5 %)  |
| 10 - Angers                            | (1,3 %)  |



## Le profil des locataires en recherche d'un logement



Au niveau national, 30 % des locataires en recherche sont des couples, qui disposent d'un budget moyen de 861 € charges comprises pour se loger, alors que les femmes seules représentent 40 % des personnes en recherche. Elles ont un budget de 653 €. Les hommes seuls (29 %) disposent d'un budget moyen de 640 €. Plus globalement, **le budget moyen** de l'ensemble des locataires s'établit à **712 €**, soit 67

€ de plus que le loyer moyen. Les étudiants représentent toujours une part importante des recherches : **un candidat locataire sur trois en 2019 est étudiant.**

Dans une période où la question du **pouvoir d'achat** est sur le devant de la scène, intéressons-nous à la part du budget logement des locataires qui vivent seuls. Les données LocService nous permettent de connaître leur **taux d'effort** selon les catégories socio-professionnelles :

- Cadres : 29 %
- Retraités : 31 %
- Fonctionnaires : 33 %
- Intérimaires : 37 %
- Employés : 37 %

Les employés sont ceux pour qui le logement pèse a priori le plus lourd dans le budget, alors que, sans surprise, les cadres sont ceux qui ont le moins de difficultés à supporter ce poste de dépense. Rappelons que celui-ci ne devrait, dans l'idéal, pas dépasser 33 % des revenus.

La **famille** joue toujours le rôle de **garant** dans la majorité des cas (65 %), tandis que 12 % des candidats affirment n'avoir aucun garant. 6 % font le choix de s'appuyer sur la **garantie Visale** d'Action Logement.

Richard Horbette, fondateur de [LocService.fr](http://LocService.fr), conclut : « *Le marché locatif entre particuliers reste très animé sur LocService.fr. En effet le parc de logements enregistré sur notre plateforme est en hausse de 12 % et atteint désormais 365.500 locations. Les demandes des locataires sont également en forte hausse et se répartissent à 44 % pour les appartements, 35 % pour les petits logements et 13 % pour les recherches de maisons. Sans oublier la colocation, qui représente 8 % des demandes sur le site* ».

**A propos de LocService.fr** : Spécialiste de la location et de la colocation entre particuliers, LocService a imaginé il y a plus de 20 ans le concept de la mise en relation inversée dans l'immobilier. Avec [LocService.fr](http://LocService.fr) aucun frais d'agence, le locataire ou colocataire renseigne sa demande de location et ce sont les propriétaires particuliers qui le recontactent directement. Le site compte plus de 1,7 million d'utilisateurs particuliers avec 94 % d'avis favorables, et est classé pour la seconde fois consécutive en 2019 dans le top 500 des « Champions de la Croissance » réalisé par Les Echos.

Twitter : [@LocService\\_fr](https://twitter.com/LocService_fr)