

JUILLET 2026

L'observatoire immobilier Bien'ici

Le marché de la location 2^{ème} trimestre 2026



 bien'ici

Sommaire

P.5 **La situation du marché en un clin d'œil**

La transaction au niveau national	6
La location au niveau national	7
Le neuf au niveau national	8

P.9 **Détails sur le marché locatif**

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.16 **Glossaire**

A portrait of David Benbassat, President of Bien'ici, smiling. He is a middle-aged man with short brown hair, wearing a dark suit jacket over a light blue shirt. The background is blurred, showing large letters like 'L' and 'A'.

Une bouffée d'air frais dans un marché locatif toujours sous tension

Si le second trimestre laisse entrevoir un léger mieux sur le marché de la location, il ne faut pas s'y tromper : le manque récurrent d'offre reste, plus que jamais, le cœur du problème du marché locatif. La timide détente observée ces derniers mois est loin de combler le déficit structurel accumulé d'année en année.

Cette rareté touche de plein fouet les petites surfaces, au premier rang desquelles les studios et deux-pièces. Ce sont pourtant les biens les plus recherchés par les ménages aux budgets les plus contraints : étudiants, les jeunes actifs ou encore les familles monoparentales. Dans les grandes agglomérations, la pénurie de ces typologies transforme la recherche d'un logement en un véritable parcours du combattant, avec des loyers qui se maintiennent à des niveaux particulièrement élevés.

En parallèle, si le retrait progressif des biens les plus énergivores et les efforts de rénovation vont dans le sens d'un habitat plus durable, ces exigences réglementaires continuent, à court terme, de brider la régénération globale de l'offre.

Ce second trimestre offre ainsi une pause stratégique avant le traditionnel pic d'activité de l'été. Il confirme surtout que, sans un choc d'offre franc et ciblé en particulier sur les petites typologies, l'accès au logement demeurera un défi majeur pour les Français.

À travers les données exclusives collectées et décryptées par nos équipes, ce nouveau numéro de l'observatoire de l'immobilier Bien'ici vous propose un panorama précis et détaillé de ce marché de la location.

Bonne lecture.

David Benbassat,
Président de Bien'ici

Méthodologie

Les données de ce baromètre 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 ses 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 de ce baromètre, 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
clients actifs

+20 MILLIONS
de visites mensuelles
sur bienici.com

30%
des annonces sont
exclusives à Bien'ici*

220 MILLIONS
de visites sur bienici.com
en 2025

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

La situation du marché en un clin d'œil



La transaction au niveau national

Le marché de la transaction retrouve un équilibre salu-
taire, profitable aux vendeurs comme aux acquéreurs.
Au cours de ce second trimestre, la reconstitution de
l'offre se poursuit, portée par des vendeurs désormais

plus réalistes sur les prix. Moins pris par le temps et
libérés d'une partie des contraintes financières, les
acheteurs réintroduisent de la réflexion au cœur de leur
projet immobilier.

Évolutions constatées entre le 2^{ème} trimestre 2025 et le 2^{ème} trimestre 2026

L'OFFRE

+5%
de biens à vendre

Le volume d'annonces de biens à
vendre remonte au 2^{ème} trimestre
2026, plus fortement sur les ap-
partements (+9%) que sur les
maisons à vendre (+2%).

LA DEMANDE

-14%
de contacts
sur les annonces

La demande chute au 2^{ème} tri-
mestre 2026 avec un volume de
contact au plus bas depuis 2021
au cours du printemps, saison
charnière pour la transaction.

LES PRIX

+1%
sur le prix au m²

Les prix remontent un peu sur l'an-
née écoulée, mais seulement sur
les appartements (+0,7%), alors que
cela baisse pour les maisons par
rapport à 2025 (-0,6%).

LES DURÉES DE DIFFUSION

75
JOURS
de durée de diffusion

Au 2^{ème} trimestre 2026, une annonce de bien à vendre est diffusée en
moyenne 75 jours (idem T2 2025) ; on note une légère différence par type de
bien, avec -2 jours pour les appartements et +3 jours pour les maisons.

La location au niveau national

Si les bonnes nouvelles sur le marché de la location sont là, elles ne sont que de façade ! Sur ce deuxième trimestre 2026, nous assistons à un retour de l'offre plus que bienvenue dans un marché paralysé depuis

des années, et une demande au plus bas depuis 4 ans. Cependant, le manque d'offre locative est toujours là et le volume de logements à louer reste insuffisant pour combler la demande.

Évolutions constatées entre le 2^{ème} trimestre 2025 et le 2^{ème} trimestre 2026

L'OFFRE

+9%
de biens à louer

L'offre locative progresse depuis fin 2025 et retrouve un volume supérieur au 2^{ème} trimestre par rapport aux 2 années précédentes.

LA DEMANDE

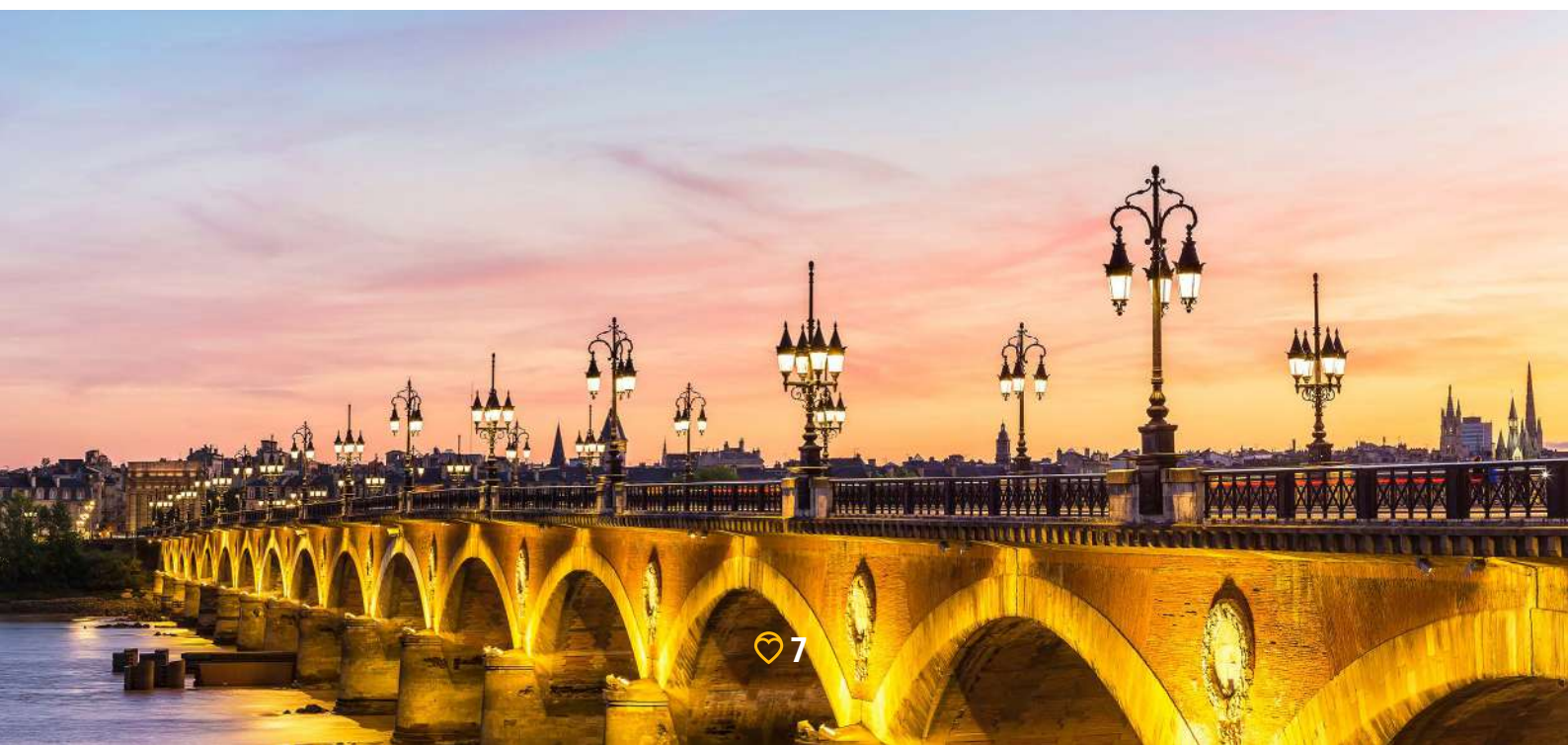
-21%
de contacts
sur les annonces

À l'inverse de l'offre, la demande locative baisse au printemps 2026, avec un volume au plus bas à l'aube du pic estival.

LES PRIX

+1%
sur le loyer moyen

Les loyers remontent par rapport à 2025 de +1,1% au niveau national, sur l'ensemble des logements à louer, vides ou meublés.



Le neuf au niveau national

Après un léger frémissement au 1^{er} trimestre, la demande sur les biens neufs recule sur les trois derniers mois. On retient avant tout une reprise de l'offre avec la hausse du

nombre de programmes commercialisés au printemps et surtout une baisse de la demande moins impactante que celle observée sur le marché de l'ancien.

Évolutions constatées entre le 2^{ème} trimestre 2025 et le 2^{ème} trimestre 2026

L'OFFRE

+16%

de programmes neufs

Le volume de programmes neufs progresse de +16% au niveau national, signe d'une reprise rapide après la fin des élections municipales.

LA DEMANDE

-3%

de demandes
sur les annonces

Le volume de demande dans le Neuf recule de 3% par rapport au 2^{ème} trimestre 2025, avec une baisse moins prononcée que dans l'ancien.

LES PRIX

-6%

sur le prix au m²

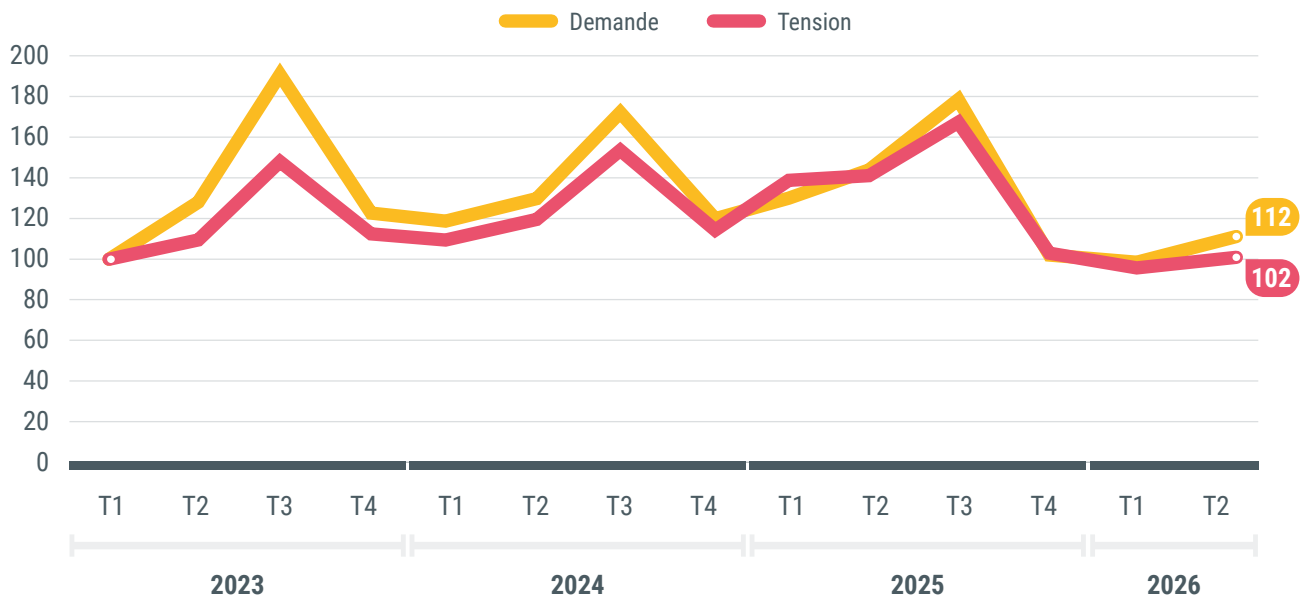
Les prix moyens affichés sur les biens neufs se réajustent au 2^{ème} trimestre 2026, avec une baisse de -6% par rapport à 2025 et -3% sur les 2 années écoulées.

Détails sur le marché locatif



La demande de biens à louer

Évolution de la demande sur les biens à louer depuis 2023



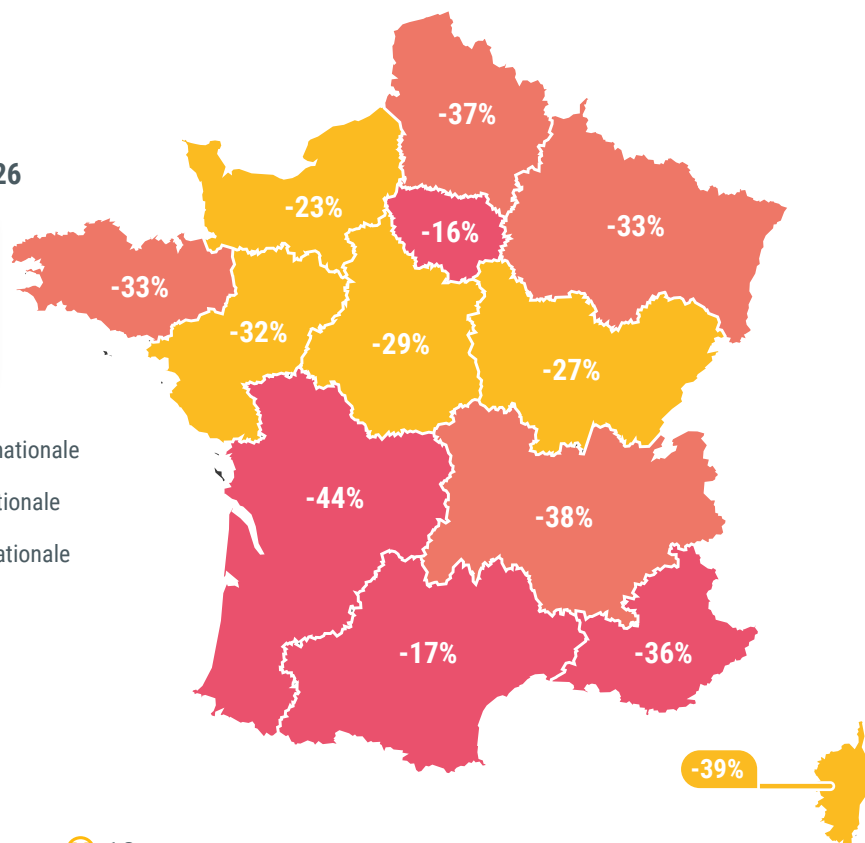
La demande locative retrouve, au 2^{ème} trimestre 2026, un niveau proche de celui du printemps 2023, avec une demande moins forte et une offre qui progresse. On note une situation de calme avant le pic saisonnier de juillet, avec un relâchement de la demande depuis l'automne 2025. La tension baisse ainsi sur l'ensemble des régions par rapport à l'année dernière, sur cette période creuse.

Évolution de la tension sur les biens à louer
par région au 2^{ème} trimestre entre 2025 et 2026

-28% de tension au niveau
national en un an

- Région où la tension est **supérieure** à la moyenne nationale
- Région où la tension est **similaire** à la moyenne nationale
- Région où la tension est **inférieure** à la moyenne nationale

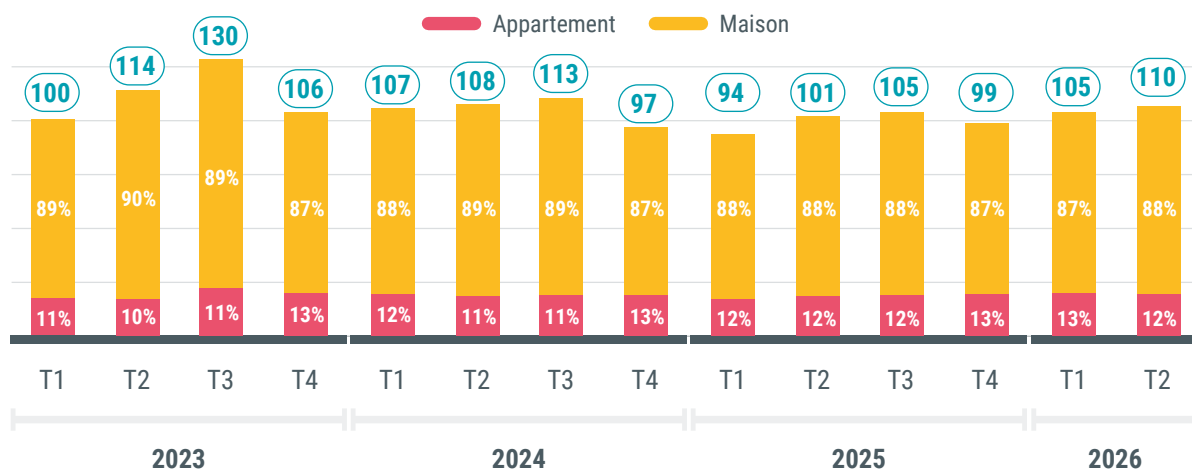
X% Variation de la tension entre 2025 et 2026



L'offre de biens à louer

Évolution de l'offre de biens à louer depuis 2023

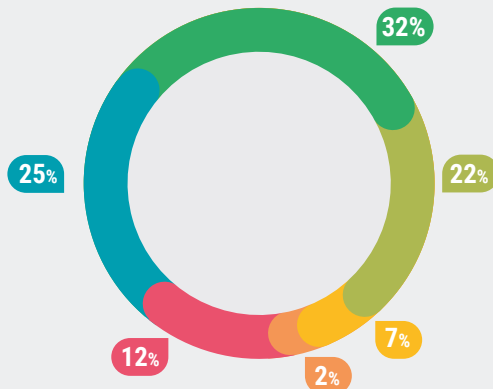
Offre de biens en base 100



Après un volume au plus bas au 1^{er} trimestre 2025, l'offre locative progresse légèrement chaque trimestre et remonte de +9% sur un an.

Répartition de l'offre de biens à louer au 2^{ème} trimestre 2026

- Maison
- Studio
- T2
- T3
- T4
- T5

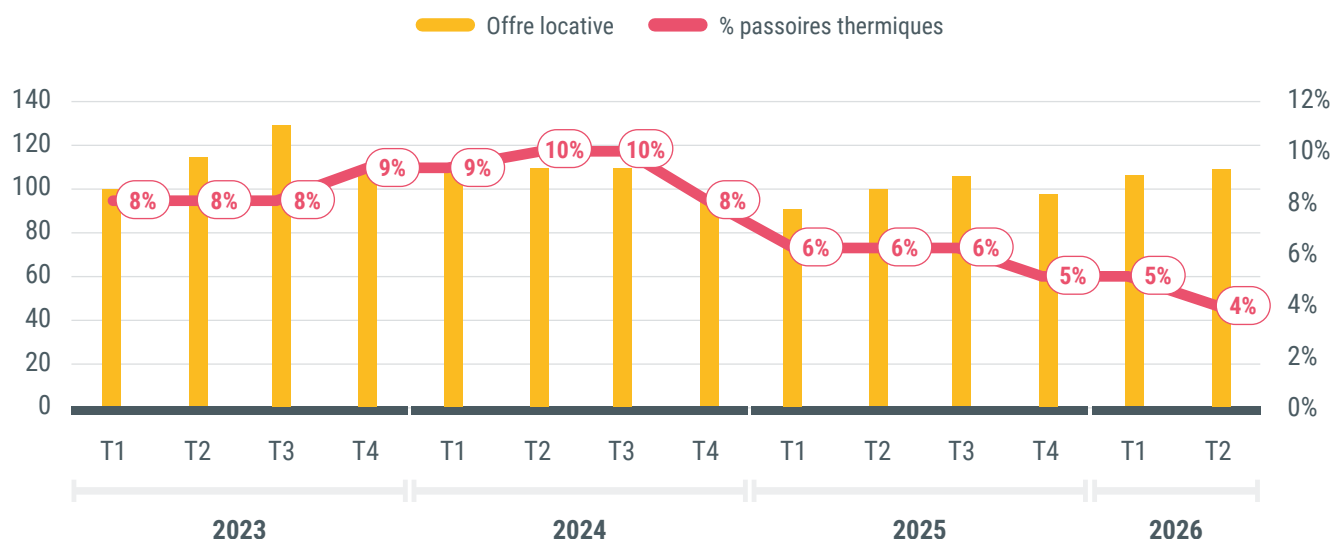


DÉCRYPTAGE

Ce retour au calme observé sur le marché locatif au second trimestre 2026 s'explique par la conjonction de plusieurs facteurs. Tout d'abord, la saisonnalité joue un rôle majeur durant cette période printanière. Le deuxième trimestre fait office de phase d'observation et de transition, durant laquelle les projets de déménagement se préparent en coulisses. Le pic d'activité s'annonce au plus fort au mois de juillet, notamment avec le retour des logements étudiants sur le marché, dans une rotation traditionnelle de diplômés qui cèdent leur place à la nouvelle promotion. En parallèle, on note un gonflement de l'offre locative sur les derniers mois, qui ne correspond pas aux critères de la majorité des demandeurs. En effet, cette hausse de l'offre est caractérisée principalement par des logements plutôt grands, généralement meublés et surtout au-dessus des loyers standards. Le durcissement des réglementations sur les meublés touristiques poussé par plusieurs villes françaises semblent ne pas toujours avoir eu l'effet souhaité sur la détente du marché locatif. Enfin, en raison de l'érosion du pouvoir d'achat et des niveaux de loyers élevés, la mobilité résidentielle se ralentit. De nombreux ménages préfèrent prolonger leur bail et conserver leur logement actuel plutôt que de s'engager dans une recherche d'achat ou de location d'un logement plus spacieux.

Focus DPE

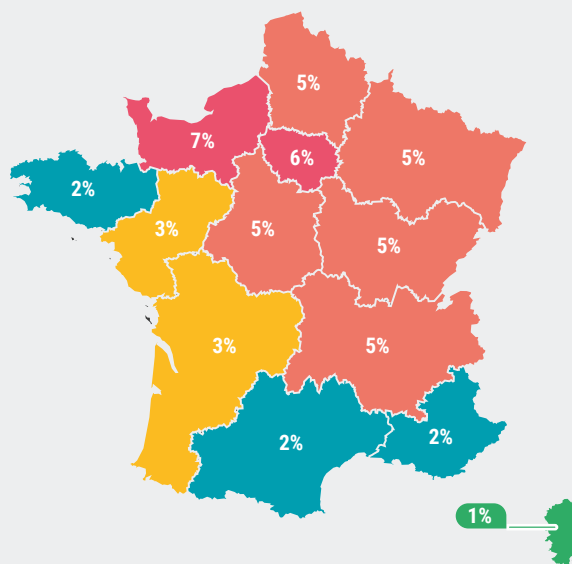
Évolution des passoires thermiques dans l'offre locative



La part de passoires thermiques dans l'offre locative (désormais hors G) est à son plus bas niveau au 2^{ème} trimestre 2026 (4% de l'offre).

Poids des passoires thermiques dans l'offre locative au 2^{ème} trimestre 2026

TYPOLOGIE	% de F dans l'offre locative
STUDIO	6%
T2	5%
T3	3%
T4	2%
T5	2%
MAISON	4%
TOTAL	4%

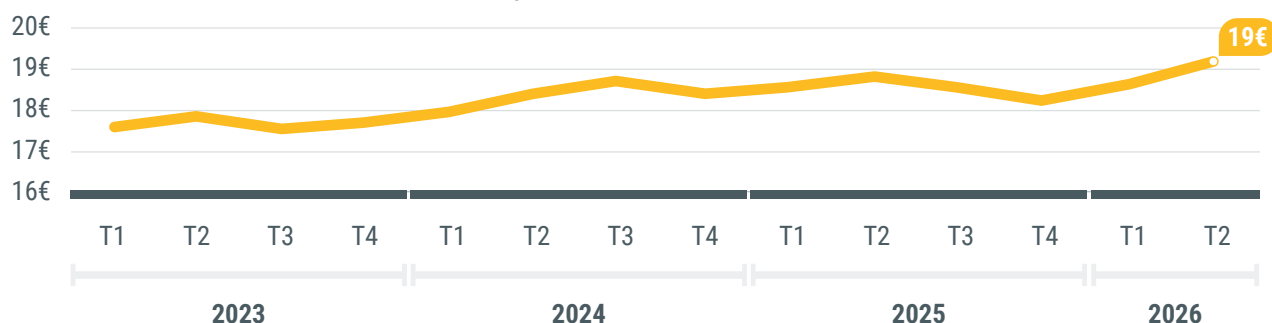


DÉCRYPTAGE

La baisse de la part des passoires thermiques dans l'offre locative, qui s'établit à un niveau plancher de 4% au deuxième trimestre 2026, marque un tournant réglementaire majeur pour le marché immobilier. Cette trajectoire baissière s'est accélérée à partir du début de l'année 2025. Ce décrochage coïncide avec l'application stricte de la loi Climat & Résilience, qui interdit la mise en location des logements classés G. Nous verrons si la nouvelle méthode de calcul du DPE qui permettra à des milliers de logements de sortir du statut de passoires thermiques, vont réintégrer l'offre de biens à louer.

Les loyers dans les grandes villes

Évolution des loyers au m² au niveau national depuis 2023



L'info à retenir : Forte hausse des loyers à Paris et Nice poussée par davantage d'offre de meublés.

Les loyers médians affichés dans les grandes villes

VILLE	Studio	T3	Var. loyer moyen au m ² VS N-1	VILLE	Studio	T3	Var. loyer moyen au m ² VS N-1
ANGERS	500€	890€	-4%	NICE	750€	1 433€	+12%
BORDEAUX	626€	1 143€	+2%	NIMES	446€	786€	+3%
DIJON	475€	830€	=	PARIS	1 100€	2 910€	+21%
GRENOBLE	494€	835€	+4%	REIMS	490€	850€	+8%
LE HAVRE	448€	780€	+4%	RENNES	500€	926€	+1%
LILLE	580€	971€	=	SAINT-ÉTIENNE	390€	630€	-2%
LYON	675€	1 196€	-1%	STRASBOURG	571€	1 021€	+5%
MARSEILLE	610€	1 111€	+9%	TOULON	523€	863€	+6%
MONTPELLIER	531€	969€	+3%	TOULOUSE	560€	908€	+5%
NANTES	543€	921€	+3%	VILLEURBANNE	630€	990€	-1%

DÉCRYPTAGE

La flambée du loyer moyen au m², qui franchit un cap à 19€ au deuxième trimestre 2026, met en lumière une polarisation de plus en plus extrême du marché locatif. Cette hausse est fortement tirée vers le haut par les grandes métropoles, au premier rang desquelles figure Paris. Avec une hausse vertigineuse de +21% sur un an, la capitale subit de plein fouet les conséquences du retrait des passoires thermiques couplé à une demande qui se reporte sur les logements restants disponibles. Nice (+12%) et Marseille (+9%) suivent une trajectoire similaire, portées par leur forte attractivité et une pression locative qui ne faiblit pas sur le littoral. À l'inverse, l'analyse locale révèle un essoufflement dans d'autres métropoles d'envergure. À Lyon (-1%) ou à Villeurbanne (-1%), l'encadrement des loyers et des budgets toujours plus serrés des ménages commencent à produire leurs effets, forçant les prix à se stabiliser ou à baisser légèrement. Ce phénomène est encore plus visible à Angers (-4%), où les loyers moyens connaissent une baisse assez logique après plusieurs années de hausses ininterrompues post-Covid. Bien que les locataires soient globalement moins actifs en ce deuxième trimestre, la rareté des biens notamment les petites surfaces, maintient les loyers à un niveau haut, accentuant les difficultés d'accès au logement pour les ménages les plus modestes et les étudiants à l'approche de la rentrée.

Les villes podium

Les prix des loyers fluctuent en fonction des villes. Zoom sur les plus grandes variations de prix des loyers.

Les + fortes variations en juin 2026 du loyer médian d'un studio

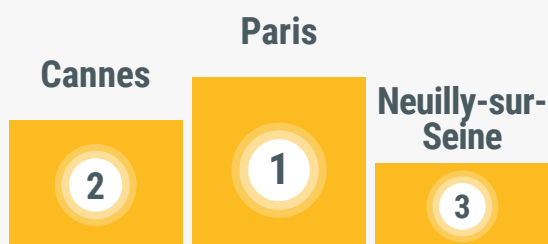
Top 10 des villes où le loyer médian a le + augmenté

VILLE (DEP)	Loyer médian	Évol. sur 1 an
SEVRAN (93)	750€	+27%
BAGNOLET (93)	912€	+22%
LA COURNEUVE (93)	750€	+21%
MEYZIEU (69)	598€	+21%
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78)	770€	+18%
MAISONS ALFORT (94)	848€	+17%
L'HAY LES ROSES (94)	840€	+17%
SEYNE SUR MER (83)	570€	+16%
LA ROCHELLE (17)	650€	+16%
NOISY LE SEC (93)	815€	+14%

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

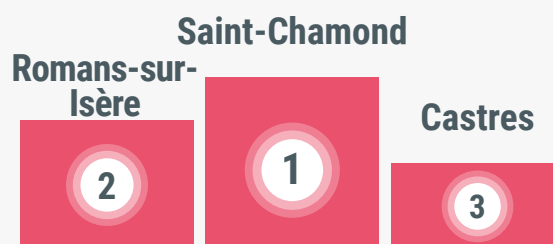
VILLE (DEP)	Loyer médian	Évol. sur 1 an
MARIGNANE (13)	550€	-21%
SARCELLES (95)	556€	-21%
CREIL (60)	442€	-20%
SAINT-MALO (35)	520€	-19%
AUBERVILLIERS (93)	633€	-18%
VAULX-EN-VELIN (69)	505€	-17%
DRAGUIGNAN (83)	475€	-14%
VILLEPINTE (93)	608€	-11%
DREUX (28)	450€	-10%
PIERREFITTE-SUR-SEINE (93)	650€	-10%

LES VILLES LES PLUS CHÈRES DE FRANCE



Paris reste en tête du classement des villes où le loyer moyen est le plus élevé au 2^{ème} trimestre 2026. Antibes suit à la 4^{ème} marche, passant devant les villes frontalières de Paris qui comportent des stations de métro.

LES VILLES LES MOINS CHÈRES DE FRANCE



Le podium des villes les moins chères à la location est composée de 3 villes où le loyer moyen est inférieur à 11€/m². Montluçon sort du podium cette année pour se placer en 5^{ème} position (derrière Alès).



Après une année 2025 de reprise fragile, tout laissait à penser à une relance plus marquée au printemps 2026. Si le conflit au Moyen-Orient a donné un coup de frein à la seconde moitié du 1^{er} trimestre 2026, l'engagement n'a pas été non plus au rendez-vous sur les 3 derniers mois : on retient un volume d'offre qui progresse et une demande moins intense qu'il y a un an.

Le marché locatif reprend un peu de couleurs sur le début d'année 2026, avec un volume d'offre qui progresse par rapport à l'année passée et une demande moins intense. Le pic saisonnier du marché locatif aura lieu en juillet, avec une demande qui s'annonce extrême encore cette année. Lors de cet été 2026, plusieurs banques mènent encore des actions pour faciliter les accords d'emprunts immobiliers pour les primo-accédants ; il est à souhaiter un succès de cette opération estivale, qui redonnerait un peu de rotation sur un marché locatif en pénurie d'offre. Ce n'est qu'en devenant propriétaires que les primo-accédants pourront libérer des logements à louer.

Le deuxième semestre devrait poursuivre une tendance de ralentissement sur le marché transactionnel, dans un contexte de remontée des taux d'emprunt qui va de plus en plus limiter le pouvoir d'achat immobilier des ménages. Les Pouvoirs Publics prennent enfin des décisions pour essayer de réduire les blocages dans le parcours résidentiel des Français. La question de l'accès au logement devient de plus en plus problématique et les politiques ne pourront plus ignorer le sujet à moins d'un an des prochaines élections présidentielles.

Les résultats du 3^{ème} trimestre seront décisifs sur l'année 2026 et nous aurons l'occasion de dresser ce pré-bilan lors de la prochaine édition de l'Observatoire.

Régis Sébille,
Responsable des analyses Bien'ici

Glossaire

Offre

Volume d'annonces diffusées sur bienici.com

Demande

Volume de contacts effectués sur les annonces diffusées sur bienici.com

Tension

Rapport entre la demande et l'offre 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 appartement de 3 pièces a le plus évolué entre le 2^{ème} trimestre 2025 et le 2^{ème} trimestre 2026 (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

