

#Étude Imodirect - Appartement ou maison, vide ou meublé : quels sont les biens qui se louent le plus vite ?

Le marché locatif français traverse une période de fortes turbulences. L'offre disponible, déjà limitée, continue de se contracter sous l'effet combiné de plusieurs facteurs : des incertitudes fiscales dissuadant les propriétaires de mettre leurs biens en location, des impératifs de rénovation énergétique pesant sur leur budget et menaçant plusieurs biens d'une sortie du parc locatif, et un ralentissement global du marché immobilier freinant la mise sur le marché de nouveaux logements.

Dans ce contexte tendu, la demande de logements, quant à elle, ne faiblit pas. En 2024, elle s'intensifie même dans les zones urbaines et périurbaines, accentuant les inégalités territoriales. Imodirect, agence immobilière digitale spécialisée dans la gestion locative, a mené une étude nationale sur près de 1 000 logements loués en 2024 afin d'évaluer la tension locative en fonction de la typologie du bien, du type de location (nue ou meublée) et de la localisation géographique.

Les appartements se louent plus rapidement que les maisons. Au niveau national, les premiers mettent 19 jours à trouver un occupant, contre 29 jours pour les secondes. En meublé, ces durées augmentent légèrement, passant à 21 et 34 jours.

Plus un bien est grand, plus il met du temps à trouver preneur. Sur l'ensemble du territoire, du studio au 3 pièces, la durée moyenne de mise en location oscille entre 18 et 22 jours, mais elle atteint respectivement 33 et 34 jours pour les trois et quatre pièces et jusqu'à 44 jours pour les maisons. Les chambres en colocation mettent, quant à elles, 30 jours à trouver un nouvel occupant. Les rotations fréquentes des locataires, notamment en raison de la demande saisonnière de mai à septembre, entraînent un risque élevé de vacance locative prolongée, notamment en novembre, ce qui allonge la durée moyenne de mise en location des logements en colocation.

Enfin, le montant du loyer est lui aussi déterminant : sur la France entière, en deçà de 1 000 € par mois, un locataire est trouvé en 18 jours, mais il faut compter 26 jours pour les montants supérieurs à 1 000 €. Cet écart se confirme sur l'ensemble des zones étudiées. Quelles que soient les zones, la durée moyenne de location reste plus importante pour les loyers au-dessus de 1 000 €.

Des délais supérieurs en zones détendues

Sans surprise, les délais de relocation sont plus longs dans les zones détendues, où la pression locative est moindre. Ainsi, un appartement vide mettra seulement 17 jours à se louer en zone tendue, mais 26 en zone détendue. En meublé, la différence est moindre : 20 jours versus 23. Côté maison, il faut prévoir un délai presque identique si elle est vide (29 et 31 jours), un peu plus important si elle est meublée (30 et 38 jours).

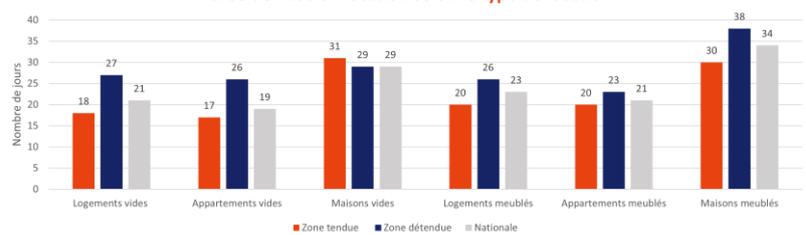
« Quelle que soit la zone, ces délais évitent au bailleur une vacance locative financièrement pénalisante, compte tenu du préavis du locataire fixé, en location nue, à un mois en zone tendue et trois mois ailleurs. C'est aussi le cas en meublé où le préavis est d'un mois ; seules les maisons pourraient connaître quelques jours de vacance », souligne Arnaud Hacquart, fondateur d'Imodirect.

Contact presse

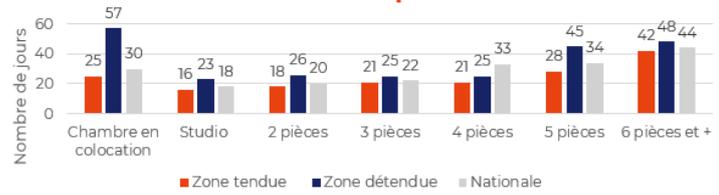
Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

Tel. 01 41 05 02 02 / Port. 06 09 05 48 63 – galivel@galivel.com / www.galivel.com

Durée de mise en location selon le type de location



Durée de mise en location selon le nombre de pièces



La tension locative est la plus forte dans les grandes villes, en particulier à Lyon

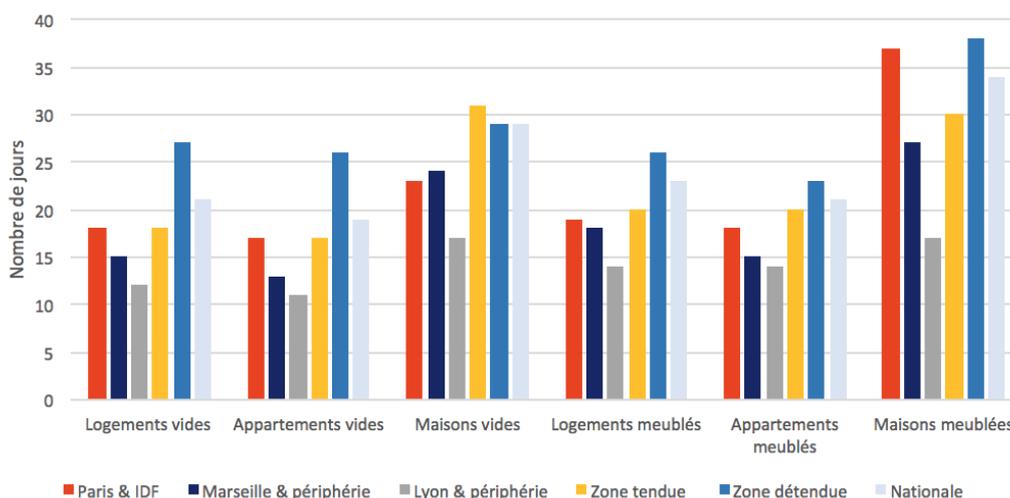
Si on étudie les trois premières agglomérations françaises, Paris, Lyon et Marseille on s’aperçoit que Lyon affiche la tension locative la plus élevée, bien supérieure à la moyenne des zones tendues.

Ainsi, les appartements vides se louent en 11 jours seulement contre 17 jours en Ile-de-France et 13 jours à Marseille et sa région. Meublés, ils trouvent preneurs en 14 jours, versus 18 jours en Région Parisienne et 15 en agglomération marseillaise. La demande locative est aussi très forte sur les maisons vides ou meublées avec 17 jours seulement de mise sur le marché, contre avec 27 jours dans la métropole phocéenne et 37 à Paris et sa région pour les maisons meublées par exemple.

« Le marché locatif dans la capitale des Gaules est particulièrement tendu, en raison du faible investissement des pouvoirs publics dans le neuf, de la prolifération des locations saisonnières même si la municipalité a tenté de les restreindre. Le marché locatif est d’autant plus porteur que les rendements sont bons », témoigne Arnaud Hacquart.

La tension locative est plus forte à Marseille et Lyon qu’à Paris pour deux raisons principales : d’une part, les loyers et le coût de la vie élevés à Paris réduisent le nombre de candidats à la location, et d’autre part, les démarches coûteuses liées aux déménagements et aux frais de location, proportionnels aux loyers parisiens plus élevés, constituent un frein supplémentaire pour les locataires.

Durée de mise en location selon le type de location

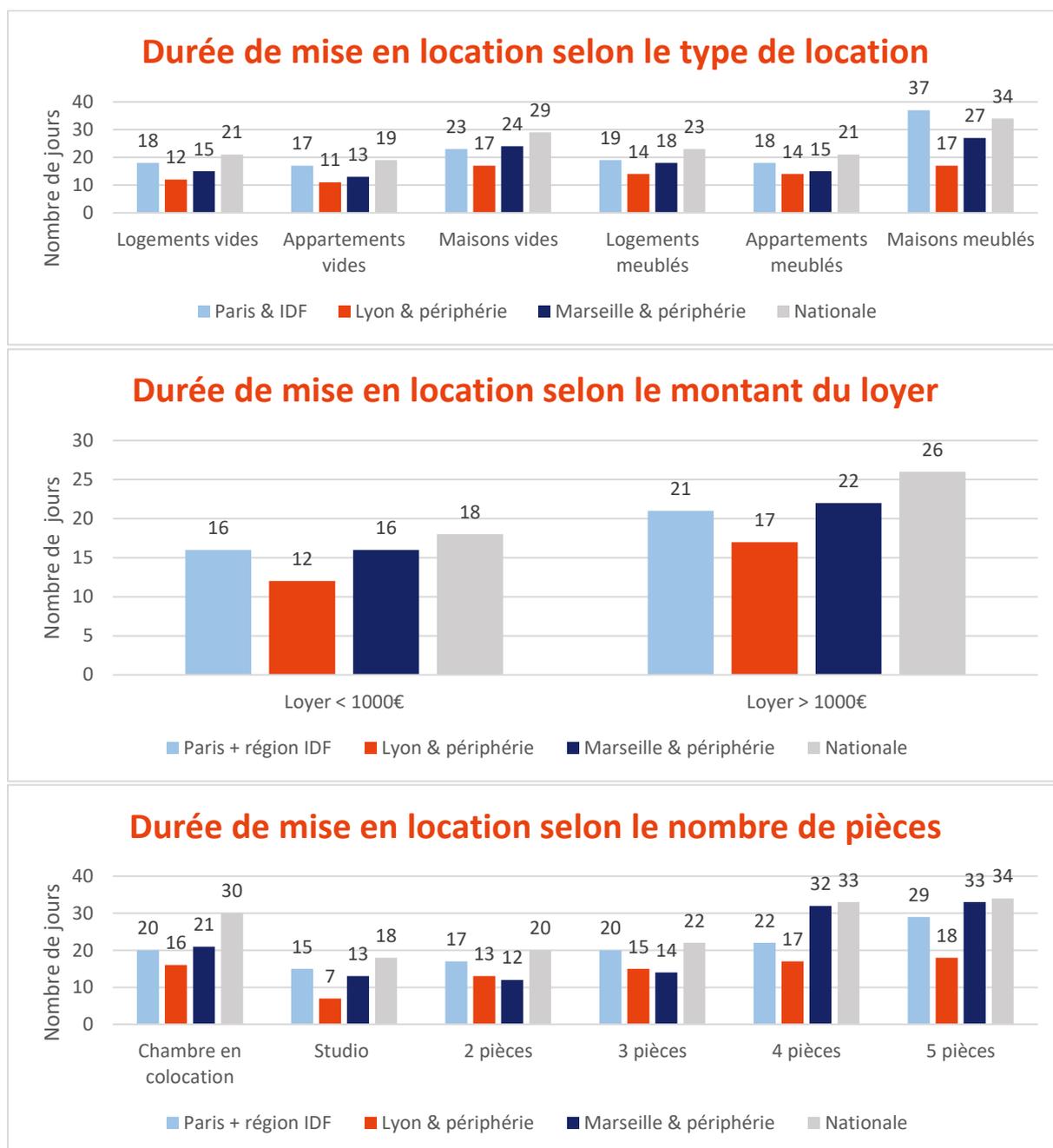


Contact presse

Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

Tel. 01 41 05 02 02 / Port. 06 09 05 48 63 – galivel@galivel.com / www.galivel.com

« Le marché immobilier poursuit son resserrement, et c'est plus que jamais le moment d'investir. Avec la baisse simultanée des prix et des taux d'intérêt, les opportunités se multiplient. Louer est désormais plus simple que jamais, à condition de sécuriser ses revenus face aux impayés. Devenir propriétaire bailleur reste une solution efficace pour se constituer un patrimoine tout en tirant parti de l'épargne locative. » conclut Arnaud Hacquart, président d'Imodirect.



Contact presse

Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

Tel. 01 41 05 02 02 / Port. 06 09 05 48 63 – galivel@galivel.com / www.galivel.com



À propos d'Imodirect

Lancée commercialement en 2018 par Arnaud Hacquart, Imodirect est une agence immobilière 100% en ligne, nationale, indépendante, dédiée à l'activité de recherche de locataire et de gestion locative. Dotée d'un réseau national de 300 Imoagents, elle s'adresse à tous les propriétaires bailleurs avec une offre professionnelle à des tarifs abordables et des services réalisés en toute transparence.

Plus d'informations sur www.imodirect.com

Contact presse

Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

Tel. 01 41 05 02 02 / Port. 06 09 05 48 63 – galivel@galivel.com / www.galivel.com