

Etat des lieux du logement étudiant en Ile-de-France en 2025 : De fortes tensions à prévoir sur le marché locatif

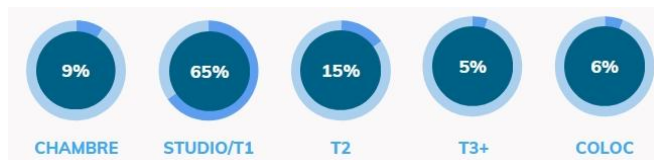
*Alors que la phase d'admission de Parcoursup vient de démarrer, la question du logement étudiant reste une préoccupation majeure pour la rentrée à venir. Après avoir analysé près de 43.500 offres et demandes de locations réalisées sur les 12 derniers mois en Ile-de-France, **LocService.fr** dévoile les résultats d'une étude illustrant le marché du logement étudiant dans le parc locatif privé de région parisienne. Type de biens recherchés, villes les moins chères et les plus tendues, profils des garants, le spécialiste de la location entre particuliers livre un panorama complet du marché du logement étudiant francilien en 2025.*

5 points à retenir :

- 2 étudiants sur 3 ciblent un appartement 1 pièce.
- 1 étudiant sur 2 souhaite que son logement soit meublé.
- Sur l'ensemble de l'Ile-de-France, les loyers des studios augmentent en moyenne de +2,3 % par rapport à 2024.
- La tension du marché locatif augmente sensiblement dans toutes les villes.
- Sur Paris, il faut prévoir entre 800 et 1100 € en moyenne pour louer un studio, selon l'arrondissement.

65 % des étudiants d'Ile-de-France préfèrent se loger dans un studio ou un T1

Sur les demandes de locataires étudiants analysées par **LocService.fr**, 65 % recherchent en priorité un studio ou un appartement T1 (une pièce). L'appartement avec une chambre (T2) est le choix de 15 % d'étudiants, plus aisés ou en couple. La chambre étudiante, indépendante ou chez l'habitant, recueille 9 % des recherches alors qu'un logement en colocation est plébiscité par 6 % des étudiants.

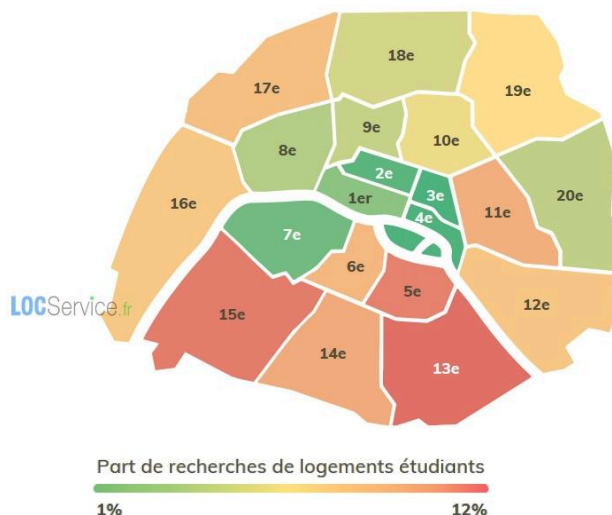


Le budget moyen d'un étudiant en Ile-de-France est de **855 €**. Il varie fortement selon les secteurs : en grande couronne, un étudiant dispose d'un budget de 738 € contre 804 € en petite couronne. Quant aux étudiants qui souhaitent habiter dans Paris-même, ils espèrent en moyenne trouver une location pour un loyer, charges comprises, de 917 € (940 € l'année dernière).

56 % des recherches de logements étudiants en Ile-de-France concentrées sur Paris

Sur **LocService.fr**, 56 % des recherches des étudiants franciliens sont concentrées dans Paris intra-muros avec une prédominance de quatre arrondissements : **Paris 13, Paris 15, et Paris 5** qui monopolisent 35 % des recherches de logements étudiants dans la capitale.

Les secteurs les moins sollicités par les étudiants sont les arrondissements centraux, où les loyers sont élevés et les disponibilités rares. Le 3^{ème} arrondissement est le dernier du classement avec seulement 1,2 % des recherches sur Paris.



En dehors de Paris, le département des **Hauts-de-Seine** capte 12 % des recherches de la région parisienne suivi du Val-de-Marne (8 %) et de l'Essonne (6 %). Le département le moins recherché par les étudiants en Ile-de-France est le la Seine-et-Marne (77) avec une part de 4 %.

Comparaison des loyers moyens entre Paris et sa périphérie

Le graphique ci-dessous permet de situer le loyer moyen **charges comprises** d'un logement étudiant en Ile-de-France, la colonne "chambre" regroupant les chambres chez l'habitant et celles en colocation.



En prenant l'exemple d'un studio, se loger à Paris coûte en moyenne 16 % plus cher qu'en petite couronne et 38 % de plus qu'en grande couronne. **Les loyers augmentent assez peu** : entre +1 et +2 % environ en moyenne que ce soit pour les studios ou les appartements T2, ces derniers reculant même de 2€ sur Paris.

Bien entendu, ces données ne sont que des moyennes. Sachant qu'un peu plus de la moitié des étudiants d'Ile-de-France recherche en priorité un studio, il est intéressant de comparer les loyers pratiqués pour ce type de bien dans les principales villes universitaires de la région et dans les arrondissements parisiens :

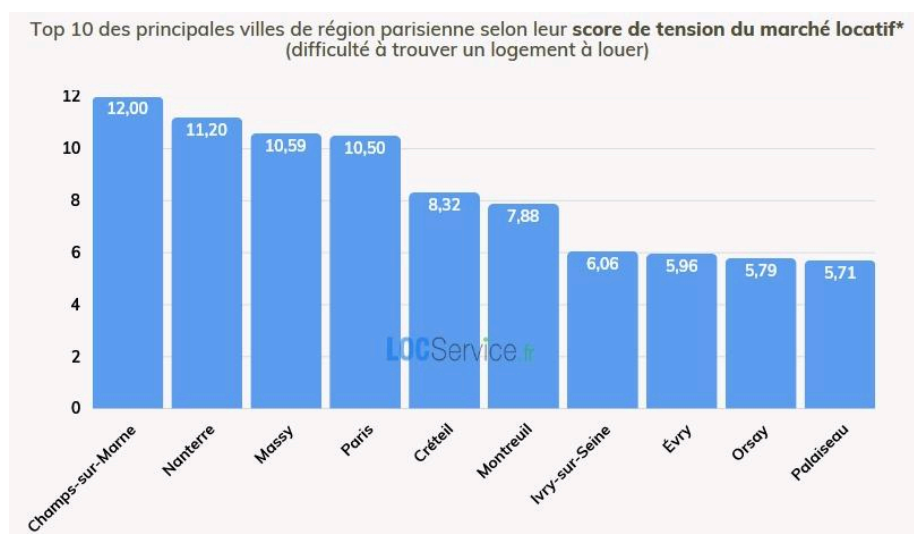


Les loyers moyens, charges comprises, observés en région parisienne pour un studio en 2025. A noter que le loyer moyen peu élevé pour le 8e arrondissement s'explique par des surfaces louées plus faibles qu'ailleurs.

Des tensions record dans toute l'Ile-de-France

Le graphe ci-dessous illustre les **dix villes étudiantes de région parisienne où le marché est le plus tendu** pour trouver un logement étudiant. Le nombre affiché est un score de tension, qui est un ratio entre le nombre de demandes et le nombre d'offres de logement proposées dans une ville donnée. Malheureusement, les scores de tension ne font que grimper et ce, de manière très nette dans toutes les villes : Paris qui affichait 7,27 l'année dernière (c'est à dire 7,27 fois plus de demandes que d'offres) affiche aujourd'hui 10,5. Nanterre qui était à 4,84 est aujourd'hui à 11,20, et Massy passe de 2,95 à 10,59.

Il faut cependant noter que **Paris reste moins tendue que plusieurs grandes villes de province** : Lyon par exemple affiche un score de tension de 13,77, Caen de 11,20, et Rennes de 11,18.



La famille garant n°1 des étudiants

En Ile-de-France, beaucoup de propriétaires apprécient de louer à des étudiants en raison de la caution des parents. Sans surprise, la famille assure donc dans 78 % des cas le rôle de garant. D'autres étudiants (3 %) se tournent vers des amis alors que 1 % ne disposent d'aucun garant. **15 % des étudiants s'appuient sur la garantie Visale**, soit une augmentation de 3 points par rapport à l'année dernière.

Comment rechercher un logement dans un contexte de raréfaction de l'offre ?

Ivan Thiébault, data analyst chez LocService.fr, résume la situation : *“La région parisienne reste très attractive puisqu'elle capte à elle seule près d'un tiers (28 %) des besoins en logement étudiant à l'échelle nationale. Mais l'accumulation des contraintes pesant sur les propriétaires en Ile-de-France, c'est-à-dire l'encadrement des loyers, l'interdiction de louer des passoires thermiques, et le dispositif du permis de louer en vigueur dans de nombreuses communes, continuent d'aggraver les tensions sur le marché locatif. Comme chaque année, cette rentrée sera plus difficile que la précédente pour trouver un logement étudiant. Du côté des prix, les hausses de loyers semblent limitées mécaniquement à la fois par les dispositifs d'encadrement mais aussi par le budget dont les étudiants disposent qui est en légère baisse sur Paris.”*

Pour espérer trouver un logement dans ce contexte, les étudiants doivent **optimiser leurs recherches** et s'y prendre le plus tôt possible. Les prises de contact doivent être plus efficaces pour éviter de perdre son temps entre appels à répétition et e-mails sans réponse. LocService.fr répond justement à ce besoin en proposant un système de mise en relation inversée : **ce sont les propriétaires qui contactent les locataires**, après avoir examiné leurs critères et leur dossier. Par ailleurs, les locataires bénéficient d'un **service de coaching** qui analyse en temps réel leurs critères de recherche et propose, si besoin, de les ajuster pour adapter leur candidature aux spécificités du marché. Gratuits pour ceux qui proposent une location ou une colocation, les services assurés par le site ne coûtent qu'une seule fois 39 € pour les étudiants (tarif réduit) et sont valables jusqu'à ce qu'ils trouvent leur logement. Etant un site de particulier à particulier, LocService.fr permet par ailleurs d'éviter les frais importants que font payer les agences, un gain toujours appréciable en période d'inflation.

Méthodologie : Observatoire basé sur l'étude de près de 43 500 offres et demandes de location en Ile-de-France enregistrées sur LocService.fr du 28/05/2024 au 27/05/2025. Tous les loyers sont exprimés charges comprises. Les **scores de tension locative** sont calculés sur la base d'un ratio entre demande et offre sur la période mentionnée. A noter que ce calcul évolue depuis l'année dernière : au lieu de ne considérer que la demande étudiante, c'est l'ensemble de la demande qui est maintenant prise en compte (comme dans nos observatoires généralistes publiés en début d'année) afin de mieux refléter la concurrence que subissent les étudiants vis-à-vis des autres types de publics.

A propos de LocService.fr : Spécialiste de la location et de la colocation entre particuliers, LocService a imaginé il y a près de 20 ans le concept de la mise en relation inversée dans l'immobilier. Avec LocService.fr aucun frais d'agence, le locataire ou le colocataire renseigne sa demande de location et ce sont les propriétaires particuliers qui le recontactent directement. Le site compte près de 2,8 millions d'utilisateurs particuliers. **Twitter/X : @LocService_fr**

Contact presse – Agence OXYGEN

Coralie MAUSSION

coralie@oxygen-rp.com – Tél. 06 43 44 41 25

