

Logement étudiant en Normandie : Caen reste sous pression mais le marché se détend

Alors que la phase d'admission de Parcoursup a démarré en début de mois, la question du logement étudiant reste une préoccupation majeure pour la rentrée. Selon une étude menée par LocService.fr à partir de près de 3 200 offres et demandes de location enregistrées en Normandie au cours des douze derniers mois, Caen demeure le principal pôle étudiant régional et concentre toujours plus de 40 % des recherches étudiantes. Fait notable cette année : la tension locative recule sensiblement dans la capitale normande, même si elle reste l'un des marchés étudiants les plus tendus de France.

5 enseignements à retenir :

- 65 % des étudiants recherchent un studio ou un T1.
- 46 % souhaitent un logement meublé.
- Les loyers progressent modestement à l'échelle de la région.
- Caen reste la ville la plus recherchée, mais sa part dans la demande recule.
- La tension à Caen reste très élevée, malgré un recul par rapport à l'année précédente.

65 % des étudiants privilégient les studios

Sur l'ensemble des demandes étudiées par LocService.fr en Normandie, **65 % des étudiants recherchent en priorité un studio ou un appartement T1**, contre 62 % l'an dernier. L'appartement avec une chambre (T2) est le choix de 18 % d'entre eux, plus aisés ou en couple. La chambre étudiante, chez l'habitant ou en colocation, recueille 12 % des recherches.



Par ailleurs, **46 % des étudiants souhaitent un logement meublé**, en hausse par rapport à l'an dernier (43 %).

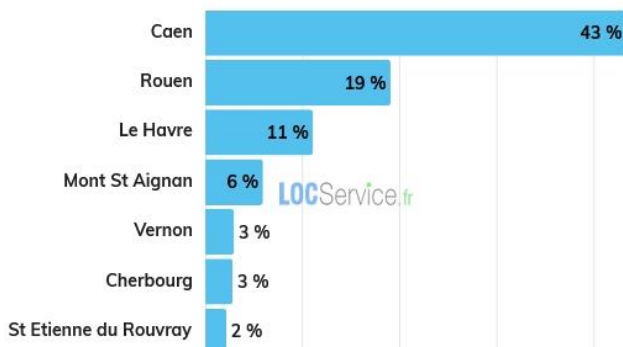
Le budget moyen d'un étudiant en Normandie est de **550 €**, en hausse par rapport à 2025 (532 €), mais sensiblement inférieur à la moyenne en province (636 €), ce qui fait de la région l'une des plus accessibles de France pour les étudiants.

À titre de comparaison, les étudiants souhaitant étudier à Paris prévoient un budget moyen de 962 €.

Caen reste la ville la plus recherchée de Normandie

Caen confirme son statut de premier pôle universitaire régional. Sur LocService.fr, **elle concentre 43 % des recherches étudiantes en Normandie**, devant Rouen et Le Havre.

L'évolution par rapport à l'année dernière est toutefois notable. **La part de Caen dans la demande régionale recule de 12 points** (55 % en 2025), au profit principalement du Havre (+4 points) et dans une moindre mesure de Cherbourg (+2 points). Cette redistribution témoigne d'un rééquilibrage progressif, les étudiants cherchant sans doute à s'éloigner d'un marché caennais particulièrement difficile d'accès.



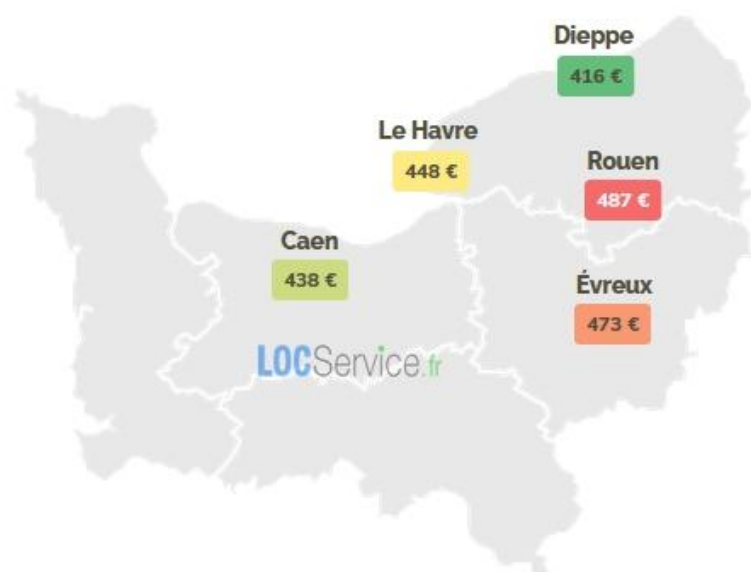
Des loyers en légère hausse, avec quelques exceptions

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

Contrairement à l'année dernière, où les loyers stagnaient dans l'ensemble de la région, ils progressent cette année de façon modeste mais généralisée : +2,9 % pour les studios, +4,1 % pour les chambres et +6,7 % pour les T2, tandis que les résidences privées restent quasi stables (+1,2 %).



Sachant que la majorité des étudiants cible en priorité un studio, il est intéressant de comparer les loyers pratiqués pour ce type de bien dans les principales villes de la région. **Rouen s'impose comme la ville la plus chère** avec un **studio à 487 €**, devant Évreux (473 €) et Le Havre (448 €). À l'inverse, **Caen voit son loyer moyen légèrement reculer**, passant de 446 € à 438 €.



Ci-contre, les loyers moyens, charges comprises, observés en Normandie pour un studio étudiant. Pour la comparaison, un studio en région parisienne se négocie en moyenne 812 €, soit environ +75 % de différence avec la moyenne en Normandie.

Caen toujours sous forte pression, malgré une amélioration

Le score de tension locative, qui mesure le rapport entre le nombre de demandes et le nombre d'offres disponibles sur LocService.fr au cours des 12 derniers mois, confirme que **Caen reste de loin la ville la plus tendue de la région**, avec un score de 8,63.

Si ce chiffre marque un recul notable par rapport à l'année dernière (10,86), il place toujours la capitale normande parmi les marchés les plus difficiles de France pour les étudiants.



Les autres villes de la région affichent des scores nettement plus faibles : Rouen (1,84) et Le Havre (1,65) restent des marchés accessibles, avec une légère progression par rapport à l'an dernier. À titre de comparaison, Paris affiche aujourd'hui un score de tension de 11,6.

La famille, garant n°1 des étudiants

Beaucoup de propriétaires apprécient de louer à des étudiants en raison de la caution des parents. Sans surprise, la famille assure dans **81 % des cas le rôle de garant**, en recul par rapport à l'an dernier (86 %). Cette baisse correspond à la montée en puissance de la garantie Visale : **12 % des étudiants s'appuient désormais sur ce dispositif**, contre 9 % en 2025, l'une des progressions les plus marquées observées cette année parmi les régions étudiées. Seulement 2 % des étudiants ne disposent d'aucun garant.

« Caen reste sous pression, mais le marché normand respire un peu »

Pour Ivan Thiébault, data analyst chez LocService.fr : « *Caen confirme une fois de plus son statut exceptionnel à l'échelle régionale et nationale : 4e meilleure ville étudiante de France selon le magazine L'Étudiant, elle continue d'attirer massivement les étudiants normands, au point que son marché locatif reste l'un des plus tendus du pays malgré un léger recul cette année. La bonne nouvelle, c'est que ce recul est réel et s'accompagne d'un rééquilibrage progressif vers d'autres villes de la région, notamment Le Havre, dont la part de la demande progresse. Cette détente s'explique en partie par le report d'une fraction de la demande vers l'Île-de-France, mais aussi par le retour sur le marché de biens jusqu'ici exclus de la location suite aux assouplissements de la réglementation sur le DPE. Pour ceux dont la formation le permet, Rouen ou Le Havre offrent des conditions nettement moins tendues, dans des villes qui ont elles aussi beaucoup à offrir sur le plan étudiant.* »

Pour espérer trouver un logement dans les zones les plus tendues, les étudiants doivent **optimiser leurs recherches** et s'y prendre le plus tôt possible, avec un dossier déjà préparé en amont. 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](https://www.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. LocService.fr permet, pour les candidats qui le souhaitent, de ne cibler que des offres de particuliers sans frais d'agence, un avantage appréciable à l'heure où le pouvoir d'achat est mis à rude épreuve.

Charles Becquet, le directeur de LocService.fr, ajoute : « *Outre les économies de frais d'agences, LocService fait un geste en faveur des étudiants en proposant cet été un jeu-concours : le Coup de Pouce Logement Etudiant. Tous les 15 jours, un(e) étudiant(e) est tiré(e) au sort pour gagner 600 euros, afin de l'aider pour son installation à la rentrée : paiement du premier loyer, de la caution, des meubles, etc. L'inscription est bien entendu gratuite et peut se faire [sur LocService.fr](https://www.locservice.fr) du 25 mai au 13 septembre 2026.* »

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. Le locataire ou le colocataire renseigne sa demande de location et ce sont les propriétaires particuliers qui le contactent directement. Le site compte près de 3 millions d'utilisateurs particuliers avec 94 % d'avis favorables.

Contact presse – Agence OXYGEN

Coralie MAUSSION

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



Méthodologie : Observatoire basé sur l'étude de près de 3 000 offres et demandes de location en Normandie enregistrées sur LocService.fr du 18/06/2025 au 17/06/2026. Tous les loyers sont exprimés charges comprises.

Les **scores de tension locative** sont calculés sur la base d'un ratio entre demande et offre. Ils peuvent s'interpréter de la façon suivante : un score de 6 signifie "Il y a 6 fois plus de demandeurs que d'offres" sur LocService.fr sur le secteur et la période concernés.