

État des lieux du logement étudiant en Normandie en 2025 : La ville de Caen victime de son succès

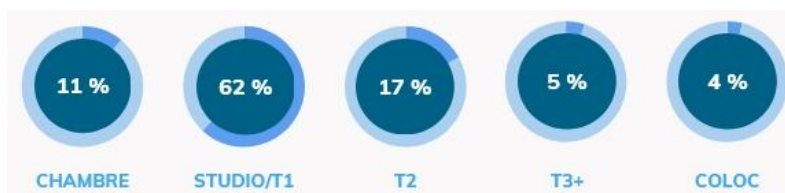
Avec les incertitudes actuelles sur les difficultés du marché locatif, la question du logement étudiant reste une préoccupation majeure pour la rentrée de septembre. Après avoir analysé plus de 4 200 offres et demandes de locations d'étudiants réalisées sur les 12 derniers mois en Normandie, [LocService.fr](https://www.locservice.fr) dévoile les résultats d'une étude illustrant le marché de la location étudiante dans le parc locatif privé de la région. Type de biens recherchés, villes universitaires 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 en Normandie en 2025.

5 points à retenir :

- La plupart des étudiants ciblent un appartement 1 pièce.
- 43 % souhaitent une location meublée
- Caen est (de loin) la ville la plus recherchée et la plus tendue
- A l'échelle de la région, les loyers n'augmentent pas
- Il faut prévoir en moyenne 465 € pour se loger à Rouen dans un studio, contre 405 € à Cherbourg.

62 % des étudiants préfèrent se loger dans un studio ou un T1

Sur l'ensemble des demandes d'étudiants analysées en Normandie par [LocService.fr](https://www.locservice.fr), 62 % recherchent en priorité un studio ou un appartement T1 (une pièce). L'appartement avec une chambre (T2) est le choix de 17 % d'étudiants, plus aisés ou en couple. La chambre étudiante, indépendante ou chez l'habitant, recueille 11 % des recherches alors qu'un logement en colocation est plébiscité par 4 % des étudiants.

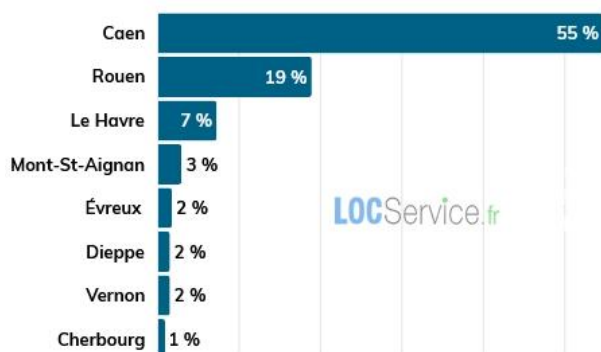


Le budget moyen d'un étudiant en Normandie est de 532 €, inférieur à la moyenne en province (632 €). En comparaison, ceux qui étudient en Ile-de-France prévoient un budget nettement supérieur, à savoir 855 € en moyenne et 917 € pour Paris.

Caen reste la ville la plus recherchée de Normandie et creuse l'écart

Sur [LocService.fr](https://www.locservice.fr), près de 55 % des recherches d'étudiants dans la région sont concentrées sur Caen (45 % l'année dernière). Viennent ensuite Rouen (19 % et 22 % en ajoutant Mont-Saint-Aignan) puis Le Havre (7 %).

En comparaison avec les années précédentes, la ville de Caen semble être dans une bonne dynamique, elle continue de creuser l'écart avec les autres villes en termes de demande locative : entre 2020 et 2023, la part de Caen n'avait jamais excédé 36 % de la demande régionale.



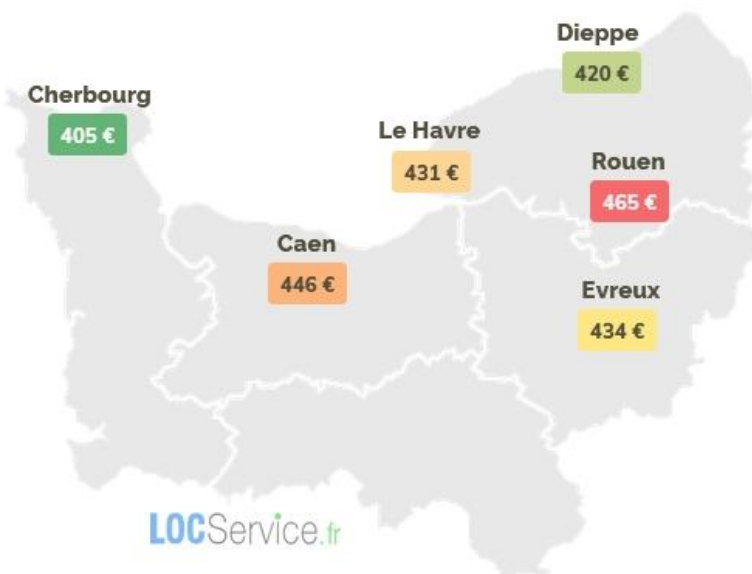
Comparaison des loyers moyens selon les types de biens

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. Suivant à peu près la même tendance que dans les autres régions françaises, nous ne constatons pas d'augmentation des loyers moyens en Normandie, aussi bien pour les appartements 1 pièce (il y a même une baisse de 3,5 % pour les T1) que pour les 2 pièces.



Sachant que la majorité des étudiants 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 (graphe ci-dessous).

Rouen et Caen sont les plus chères, mais en général les écarts de prix sont relativement faibles entre les différentes villes. Caen, Évreux et Cherbourg sont les seules à afficher une hausse de loyers moyens (de +3 à +4 %), les autres sont en stagnation.



Ci-contre, les loyers moyens, charges comprises, observés en région Normandie pour un studio étudiant. Pour la comparaison, un studio en région parisienne se négocie en moyenne 791 €, soit environ +76 % de différence avec la moyenne en Normandie.

Des difficultés à Caen et Cherbourg pour trouver un logement étudiant

Le graphe ci-dessous illustre les **principales villes étudiantes normandes 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 à louer. Les principales difficultés pour se loger se situent à Caen (c'est même la 3ème ville universitaire la plus tendue de France) et dans une moindre mesure à Cherbourg. A titre de comparaison, Paris affiche un score de 10,5. Lyon, la ville la plus tendue de France, est à 14,12.



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 donc dans 86 % des cas le rôle de garant. D'autres étudiants (1 %) se tournent vers des amis alors que seulement 2 % ne disposent d'aucun garant. 9 % **des étudiants s'appuient sur la garantie Visale**, ce qui est une belle progression depuis l'année dernière où ils n'étaient que 5 %.

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

Ivan Thiébault, data analyst chez LocService.fr, résume la situation : « *L'agglomération de Caen confirme et renforce son statut de première ville étudiante de la région en captant désormais plus d'une demande de logement sur deux. Et on comprend pourquoi : la ville est au 5e rang des meilleures villes étudiantes selon le dernier classement du site [Letudiant.fr](https://letudiant.fr). Pour éviter de se retrouver à chercher un logement étudiant dans un marché en pénurie, il peut donc être judicieux, si possible, de se tourner vers d'autres villes comme Rouen ou Le Havre.* »

Pour espérer trouver un logement en Normandie 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](https://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 34 € pour les étudiants (tarif réduit) et sont valables jusqu'à ce qu'ils trouvent leur logement. Étant un site de particulier à particulier, LocService.fr permet par ailleurs d'éviter les frais importants que font payer les agences.

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](https://twitter.com/LocService_fr)

Contact presse – Agence OXYGEN

Coralie MAUSSION

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



Méthodologie : Observatoire basé sur l'étude de plus de 4 200 offres et demandes de location en Normandie enregistrées sur LocService.fr du 10/06/2024 au 09/06/2025. 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.