

Logement étudiant en Nouvelle-Aquitaine : La tension recule dans la plupart des villes, Bayonne fait figure d'exception

Alors que la phase d'admission de Parcoursup vient de démarrer, la question du logement étudiant reste une préoccupation majeure pour la rentrée. Selon une étude menée par LocService.fr à partir de près de 10 000 offres et demandes de location enregistrées en Nouvelle-Aquitaine au cours des douze derniers mois, la tension locative recule dans la plupart des grandes villes étudiantes de la région. Seule Bayonne fait exception avec une forte progression de la pression locative, tandis que l'agglomération bordelaise, qui concentre toujours près de la moitié de la demande étudiante régionale, voit son poids légèrement diminuer.

5 enseignements à retenir :

- 68 % des étudiants recherchent un studio ou un T1.
- Environ 1 étudiant sur 2 souhaite que son logement soit meublé.
- Les loyers des studios augmentent de plus de 8 % en moyenne.
- La métropole bordelaise concentre près de la moitié de la demande étudiante, mais sa part est en baisse.
- La tension locative recule dans la plupart des villes étudiantes, sauf à Bayonne.

68 % des étudiants préfèrent se loger dans un studio ou un T1

Sur l'ensemble des demandes de locataires étudiants analysées en Nouvelle-Aquitaine par LocService.fr, **68 % recherchent en priorité un studio ou un appartement T1** (une pièce). L'appartement avec une chambre (T2) est le choix de 18 % d'étudiants, plus aisés ou en couple. 9 % recherchent une chambre chez l'habitant ou en colocation, tandis que 5 % ciblent un grand appartement de 3 pièces ou plus.

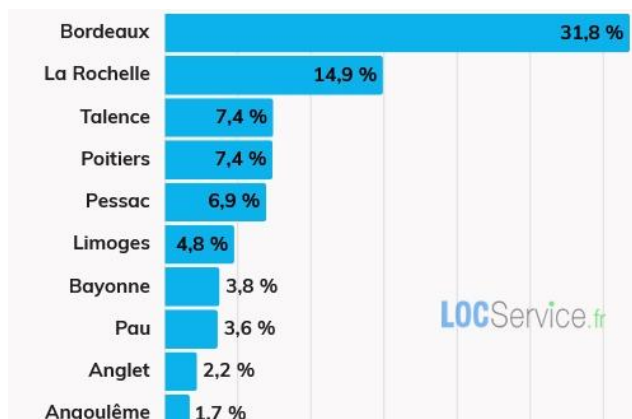


Le budget moyen consacré au logement étudiant atteint **644 € par mois**, supérieur à la moyenne en province (636 €). En comparaison, les étudiants souhaitant étudier en Île-de-France prévoient un budget moyen de 899 €, et jusqu'à 962 € pour Paris.

L'agglomération de Bordeaux domine toujours la demande, mais perd du terrain

L'agglomération bordelaise demeure le principal bassin universitaire régional.

Sur LocService.fr, **32 %** des recherches d'étudiants en Nouvelle-Aquitaine sont **concentrées sur Bordeaux**, un chiffre qui grimpe à environ 46 % en incluant Talence et Pessac. Un taux en recul de 4 points par rapport à l'année dernière, au profit de villes plus modestes comme Poitiers, Pau ou Limoges (+1 point chacune).



La Rochelle conserve quant à elle sa deuxième place régionale, portée par son attractivité universitaire et son cadre de vie apprécié des étudiants.

Des loyers en hausse dans toute la région

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

Tous les types de logements enregistrent une **hausse des loyers**. Celle-ci dépasse 8 % pour les studios et les T2, contre +6,7 % pour les chambres et +2,5 % pour les résidences étudiantes privées.

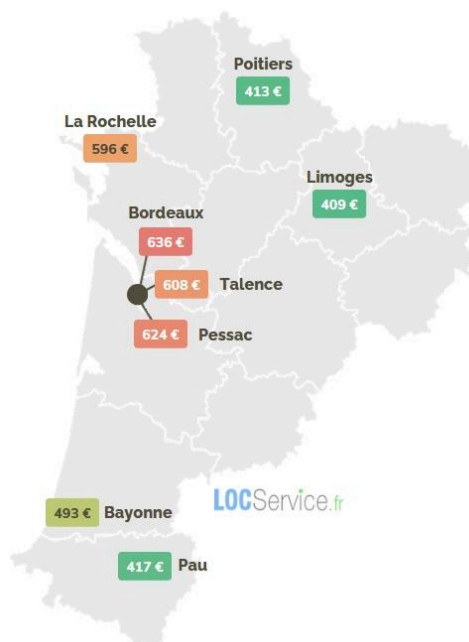


Sachant que la majorité des étudiants recherchent en priorité un studio, il est intéressant de comparer les loyers pratiqués pour ce type de bien dans les principales villes universitaires de la région (carte ci-contre).

Les écarts de loyers restent marqués. Un studio se loue en moyenne **plus de 600 € à Bordeaux, Pessac ou Talence**, contre un peu plus de 400 € à Limoges, Poitiers ou Pau.

La Rochelle occupe une position intermédiaire avec un loyer moyen de 596 €, tandis que Bayonne, soumise à l'encadrement des loyers comme Bordeaux, reste aux alentours des 500 € en moyenne.

Ci-contre, les loyers moyens, charges comprises, observés en région Nouvelle-Aquitaine pour un studio étudiant. Pour la comparaison, un studio en région parisienne se négocie en moyenne 812 €, soit environ +58 % de différence avec la moyenne en Nouvelle-Aquitaine.



Bayonne devient la ville la plus tendue de la région

Le graphe ci-contre illustre les **principales villes étudiantes de Nouvelle-Aquitaine 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 déposées sur LocService sur les 12 derniers mois.



Fait notable : la tension locative recule fortement dans l'agglomération bordelaise. Alors que Bordeaux, Pessac et Talence affichaient des scores supérieurs à 10 l'an dernier, leur niveau de tension a été quasiment divisé par deux.

À l'inverse, **Bayonne se démarque de façon spectaculaire** en raison d'une pénurie de biens à louer, avec un niveau de concurrence près de trois fois supérieur à celui de La Rochelle, deuxième du classement. A titre de comparaison, Paris affiche un score 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 donc dans 86 % des cas le rôle de garant. D'autres étudiants (2 %) se tournent vers des amis alors que 2 % ne disposent d'aucun garant. **8 % des étudiants s'appuient sur la garantie Visale**, en progression de 2 points par rapport à l'année dernière.

« Poitiers, Limoges et Pau, des bons plans pour les jeunes »

Ivan Thiébault, data analyst chez LocService.fr, résume la situation : *« La bonne nouvelle est que la tension locative recule dans la plupart des grandes villes étudiantes de Nouvelle-Aquitaine. Bayonne constitue toutefois une exception marquée avec une forte pénurie de logements disponibles. Faut-il y voir une conséquence de l'encadrement des loyers en vigueur dans le Pays Basque depuis fin 2024, et qui aurait provoqué une fuite des propriétaires-bailleurs ? Quoi qu'il en soit, les étudiants risquent d'avoir beaucoup de mal à s'y loger et devront sans doute accepter de s'éloigner. A l'inverse, les villes de Poitiers, Limoges et Pau, toujours peu chères et peu tendues, sont des bons plans pour les jeunes qui voudraient s'épargner les galères des recherches de logement, pour peu qu'ils y trouvent une formation qui leur convienne. »*

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 10 000 offres et demandes de location en Nouvelle-Aquitaine enregistrées sur LocService.fr du 03/06/2025 au 02/06/2026. 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.