

État des lieux du logement étudiant en Nouvelle-Aquitaine en 2025 : Un marché en forte tension sur Bordeaux et La Rochelle

*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 près de 14.000 offres et demandes de locations réalisées sur les 12 derniers mois en Nouvelle-Aquitaine, **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 Nouvelle-Aquitaine en 2025.*

5 points à retenir :

- La plupart des étudiants ciblent un appartement 1 pièce.
- Environ 1 étudiant sur 2 souhaite que son logement soit meublé.
- Sur l'ensemble de la région, les loyers des studios augmentent d'environ +2 % par rapport à 2024.
- La métropole bordelaise concentre plus de la moitié de la demande en logement étudiant de la région.
- Il faut prévoir en moyenne 592 € pour se loger à Bordeaux dans un studio, contre 389 € à Limoges.

63 % 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**, **63 % recherchent en priorité un studio ou un appartement T1** (une pièce). L'appartement avec une chambre (T2) est le choix de 22 % d'étudiants, plus aisés ou en couple. 5 % recherchent une chambre chez l'habitant, tandis que 4 % préfèrent se loger en colocation.

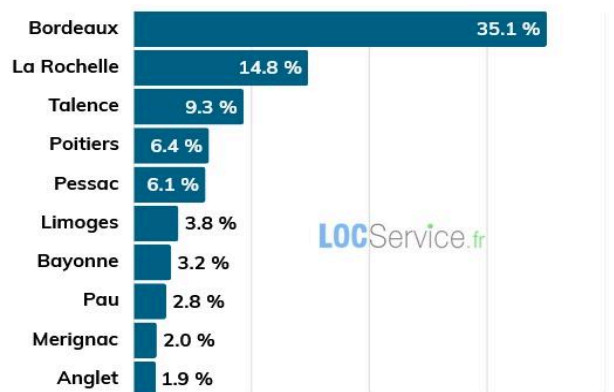


Le budget moyen d'un étudiant en Nouvelle-Aquitaine est de **650 €**, supérieur à la moyenne en province (632 €). En comparaison, ceux qui étudient en Ile-de-France prévoient un budget nettement supérieur, à savoir 855 € en moyenne et 917€ pour Paris.

L'agglomération de Bordeaux capte plus de la moitié de la demande régionale

Sur **LocService.fr**, **35 %** des recherches d'étudiants en Nouvelle-Aquitaine sont **concentrées sur Bordeaux**, un chiffre qui grimpe à un peu plus de 50 % en incluant Talence et Pessac. L'attractivité bordelaise se maintient au même niveau que l'année dernière, grâce à la qualité de ses formations et de son cadre de vie.

Même chose pour La Rochelle, qui séduit les étudiants par son cadre de vie maritime apprécié, à taille humaine, avec un bon équilibre entre études et qualité de vie.



Des augmentations de loyers modérées

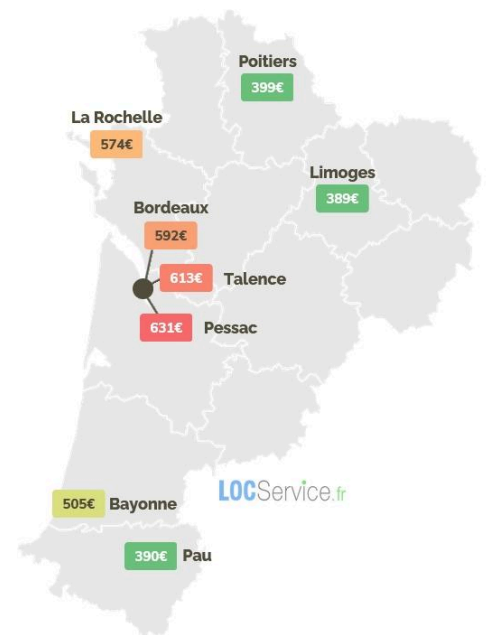
Le graphique ci-dessous permet de situer le loyer moyen **charges comprises** d'un logement étudiant en Nouvelle-Aquitaine, la colonne "chambre" regroupant les chambres chez l'habitant et celles en colocation. En comparaison avec l'étude réalisée l'année dernière, **les loyers moyens ont augmenté assez faiblement, de 2 à 3 %** pour les chambres et les studios. Ils sont même en léger recul (-4 €) pour les appartements T2.



Sachant que la plupart 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 villes de la métropole de Bordeaux sont les plus chères de la région et augmentent de 3,5 à 7 % sous le poids de leur tension locative. A l'inverse, Limoges reste la plus abordable, non seulement au niveau régional mais aussi au niveau national.

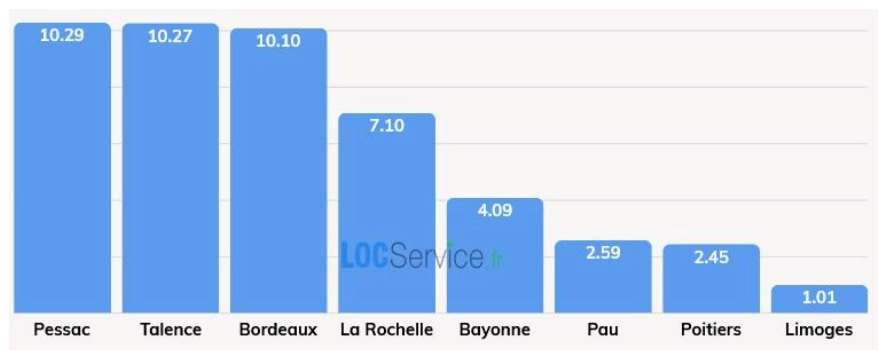
En dehors de l'agglomération bordelaise, les autres villes n'augmentent qu'assez peu, soit moins de 2%.

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 791 €, soit environ +66 % de différence avec la moyenne en Nouvelle-Aquitaine.



Bordeaux, ville où il est le plus difficile de trouver un logement étudiant

Le graphe ci-dessous 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.



C'est dans l'agglomération de Bordeaux, à La Rochelle et à Bayonne que les difficultés sont les plus rudes, en raison d'une forte attractivité et de la forte présence de locations touristiques. A titre de comparaison, Paris affiche un score similaire avec 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 89 % des cas le rôle de garant. D'autres étudiants (1 %) se tournent vers des amis alors que 1 % ne dispose d'aucun garant. **6 % des étudiants s'appuient sur la garantie Visale.**

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

Ivan Thiébault, data analyst chez LocService.fr, résume la situation : « A l'instar des autres régions de France, la tension locative augmente dans les villes étudiantes de Nouvelle-Aquitaine, surtout à Bordeaux qui passe d'un score de 7,11 à 10,1. Cette tension force les loyers à augmenter dans l'agglomération, de façon plus sensible que dans les autres villes où les hausses restent raisonnables d'après nos données. Les villes de Poitiers, Limoges et Pau, relativement peu chères et peu tendues, sont des opportunités intéressantes de lieu d'étude pour les jeunes qui veulent s'épargner les galères des recherches de logement, pour peu qu'ils y trouvent une formation qui leur convienne. »

Pour espérer trouver un logement en Nouvelle-Aquitaine, notamment dans les zones les plus tendues, 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.

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



Méthodologie : Observatoire basé sur l'étude de près de 14 000 offres et demandes de location en Nouvelle-Aquitaine enregistrées sur LocService.fr du 02/06/2024 au 01/06/2025. 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.