

État des lieux du logement étudiant en PACA en 2025 : Des tensions en hausses sur le marché locatif, surtout à Nice

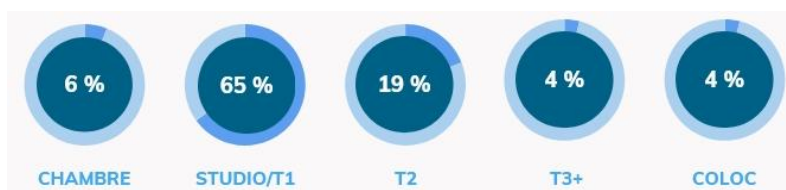
Avec les incertitudes actuelles sur les difficultés du marché locatif, la question du logement étudiant reste une préoccupation majeure pour la rentrée de septembre. Après avoir analysé près de 19.000 offres et demandes de locations réalisées sur les 12 derniers mois en Provence-Alpes-Côte d'Azur, [LocService.fr](https://www.locservice.fr) 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 dans le PACA en 2025.

5 points à retenir :

- La plupart des étudiants ciblent un appartement 1 pièce.
- 64 % des étudiants souhaitent que leur logement soit meublé.
- Les loyers n'augmentent qu'assez peu malgré des hausses de tension.
- 41 % des étudiants en quête d'un logement ciblent la métropole d'Aix-Marseille, 33 % ciblent Nice
- Il faut prévoir en moyenne 675 € pour se loger à Nice dans un studio, contre 469 € à Avignon.

65 % des étudiants préfèrent se loger dans un studio ou un T1

Sur l'ensemble des demandes d'étudiants analysées dans la région PACA par [LocService.fr](https://www.locservice.fr), 65 % recherchent en priorité un studio ou un appartement T1 (une pièce). L'appartement avec une chambre (T2) est le choix de 19 % d'étudiants, plus aisés ou en couple. La chambre étudiante, indépendante ou chez l'habitant, recueille 6 % des recherches alors qu'un logement en colocation est plébiscité par 4 % des étudiants.



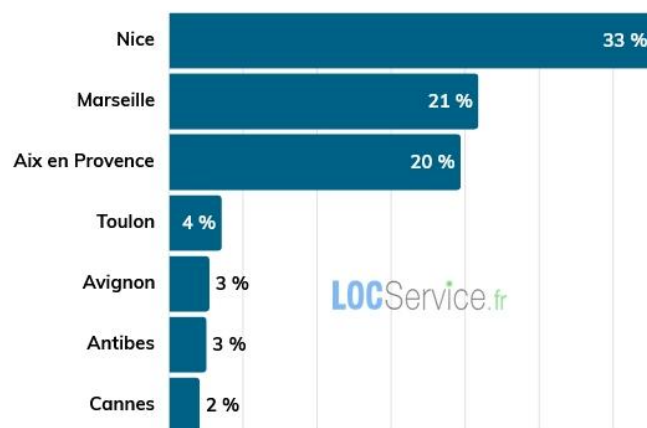
La proportion d'étudiants souhaitant un logement meublé est particulièrement élevée dans la région : 64 %, contre 51 % en moyenne nationale.

Le budget moyen d'un étudiant en Provence-Alpes-Côte d'Azur est de 707 €, 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.

Nice en tête des villes les plus recherchées

Un candidat sur trois, dans le PACA, cherche à Nice, ce qui confirme l'attractivité de la capitale de la Côte d'Azur pour les étudiants malgré ses loyers élevés.

Cependant si l'on additionne Aix et Marseille ensemble, l'agglomération représente 41 % de la demande totale en logements étudiants dans la région.



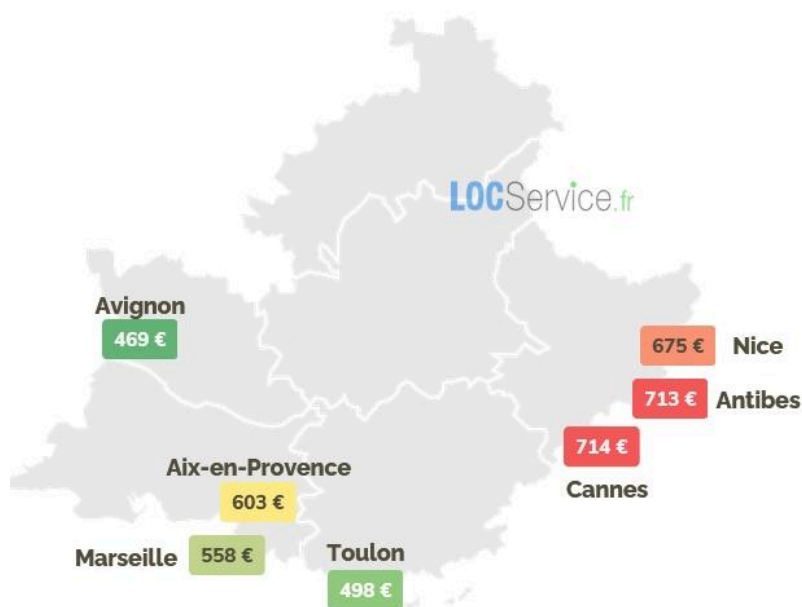
Comparaison des loyers moyens selon les types de biens

Le graphique ci-dessous permet de situer le loyer moyen **charges comprises** d'un logement étudiant dans le PACA, la colonne "chambre" regroupant les chambres chez l'habitant et celles en colocation. A l'instar des autres régions analysées, les hausses de loyers sont modestes, de l'ordre de +1 à +2 % selon le type de bien.



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).

Le trio **Nice/Cannes/Antibes** reste le secteur le plus cher, avec des niveaux de loyers nettement plus élevés que les autres villes. Comparés à ceux relevés l'année dernière, et comme vu plus haut, nous constatons des loyers qui augmentent généralement de façon modeste (entre +1 et +3 %), avec même quelques baisses à Marseille (-1,4 %) et Toulon (-2,9 %).



Ci-contre, les loyers moyens, charges comprises, observés en région Provence-Alpes-Côte d'Azur pour un studio étudiant. Pour la comparaison, un studio en région parisienne se négocie en moyenne 791 €, soit environ +33 % de différence avec la moyenne dans le PACA.

Un niveau de tension du marché plutôt modéré sauf à Aix-en-Provence et Nice

Le graphe ci-dessous illustre les **principales villes étudiantes de Provence-Alpes-Côte d'Azur où le marché est le plus tendu** pour trouver un logement. 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. Nous pouvons constater que les difficultés sont assez omniprésentes, sauf à Avignon où trouver un logement étudiant ne devrait pas poser de problème particulier. 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 83 % des cas le rôle de garant. D'autres étudiants (2 %) se tournent vers des amis alors que seulement 1 % ne disposent d'aucun garant. **10 % 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 : « *Comme dans la plupart des villes universitaires françaises, la tension du marché locatif augmente dans celles du PACA et en particulier à Nice. Les étudiants auront, cette année, encore plus de difficultés pour trouver un logement, sauf à Avignon qui semble relativement épargnée par ces situations de pénurie. Bonne nouvelle pour les locataires cependant : les loyers n'augmentent qu'assez peu en moyenne, un constat que nous retrouvons aussi dans les autres régions françaises.* »

Pour espérer trouver un logement en Provence-Alpes-Côte d'Azur 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 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**

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 19 000 offres et demandes de location dans le PACA enregistrées sur LocService.fr du 07/06/2024 au 06/06/2025. 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.