

Logement étudiant en PACA : Marseille devient la ville la plus tendue de la région

Alors que la phase d'admission complémentaire de Parcoursup vient de démarrer, la question du logement étudiant reste une préoccupation majeure pour la rentrée. Selon une étude menée par [LocService.fr](https://www.locservice.fr) à partir de près de 13 000 offres et demandes de location enregistrées en PACA au cours des douze derniers mois, Nice et Marseille concentrent ensemble plus de la moitié de la demande étudiante régionale. Les loyers progressent sensiblement dans toutes les villes de la région, certaines enregistrant des hausses parmi les plus marquées de France. Le marché connaît par ailleurs un renversement notable : la tension locative recule à Nice par rapport à l'année dernière, tandis qu'elle progresse à Marseille, qui s'impose désormais comme la grande ville la plus tendue de la région.

5 enseignements à retenir :

- 68 % des étudiants recherchent un studio ou un T1.
- 56 % souhaitent un logement meublé.
- Les loyers des studios augmentent dans toutes les villes de la région, jusqu'à +9 % à Nice.
- Nice et Marseille concentrent plus de 54 % de la demande étudiante régionale.
- La tension locative progresse à Marseille, tandis qu'elle recule à Nice et ailleurs.

68 % des étudiants privilégient les petites surfaces

Sur l'ensemble des demandes étudiées par LocService.fr en PACA, **68 % des étudiants recherchent en priorité un studio ou un appartement T1**. 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 8 % des recherches. Par ailleurs, **plus d'un étudiant sur deux (56 %) souhaite que son logement soit meublé**, une proportion qui reflète la préférence des étudiants pour des installations rapides et sans investissement mobilier.



Le budget moyen d'un étudiant en PACA est de **735 €**, sensiblement supérieur à la moyenne observée en province (636 €), ce qui reflète le niveau élevé des loyers dans cette région méditerranéenne. À titre de comparaison, les étudiants souhaitant étudier à Paris prévoient un budget moyen de 962 €.

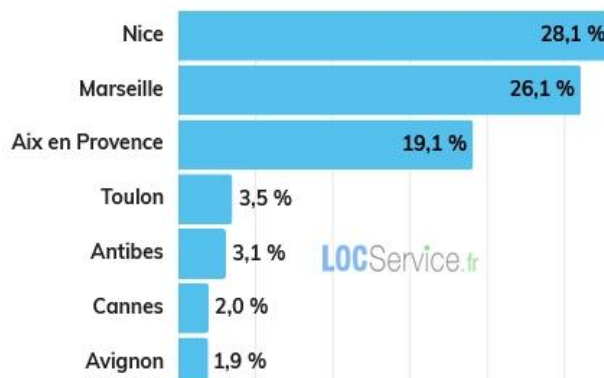
Nice reste en tête, mais Marseille réduit fortement l'écart

Nice et Marseille confirment leur statut de principaux pôles universitaires régionaux.

Nice concentre 28 % des recherches étudiantes régionales et Marseille 26 %, soit plus de 54 % à elles deux (et même 73 % en incluant Aix).

L'évolution par rapport à l'année dernière est toutefois particulièrement notable. En 2025, l'écart entre Nice et Marseille atteignait environ 11 points. **Il est désormais de 2 points**, signe d'un rééquilibrage significatif entre les deux principales métropoles étudiantes de la région.

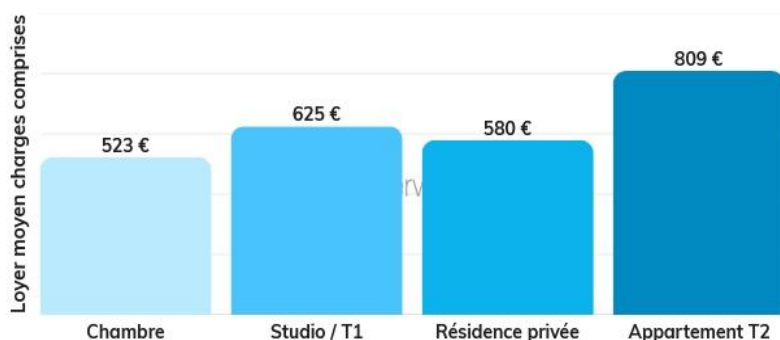
Marseille gagne du terrain sur Nice en tant que destination étudiante. La métropole phocéenne continue d'élargir son offre de formation, avec notamment l'ouverture à la rentrée 2026 du



campus OMNES Education à la Porte d'Aix, qui accueillera entre 1 500 et 2 000 étudiants supplémentaires dès cette année.

Des loyers en forte hausse dans toute la région

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. Comme dans la plupart des régions françaises, les loyers progressent cette année sur l'ensemble des typologies de biens. Les hausses observées varient généralement entre **+3 % et +6 % selon les catégories de logements**.



Sachant que la majorité des étudiants cible en priorité un studio, il est particulièrement intéressant de comparer les loyers pratiqués dans les principales villes universitaires de la région. **Antibes et Nice s'imposent comme les villes les plus chères**, devant Cannes et Aix/Marseille. À l'opposé, **Avignon reste la ville la plus accessible de la région** avec un loyer moyen de 475 € pour un studio.

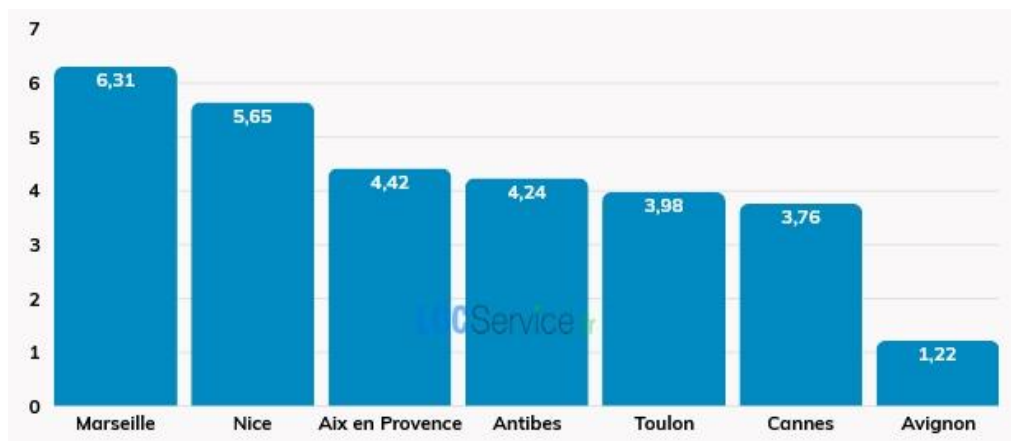
Les hausses les plus marquées concernent Nice et Toulon (+9 % environ). Marseille (+7,2 %) et Antibes (+5,8 %) enregistrent également des progressions significatives. Aix-en-Provence affiche en revanche la hausse la plus contenue de la région (+2,8 %).



Ci-contre, les loyers moyens, charges comprises, observés en région PACA pour un studio étudiant. Pour la comparaison, un studio en région parisienne se négocie en moyenne 812 €, soit environ +30 % de différence avec la moyenne en PACA.

Marseille prend la tête des marchés les plus tendus

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, révèle une tendance globalement favorable pour les étudiants de la région cette année. **Dans la plupart des villes, les scores reculent** : c'est notamment le cas à Nice, qui passe de 7,49 à 5,65, et à Aix-en-Provence, de 5,66 à 4,42.



Deux villes font toutefois exception à cette tendance. **Marseille s'impose désormais comme la ville la plus tendue de la région**, avec un score de 6,31 en hausse par rapport à l'année précédente (4,81). **Toulon voit également sa tension progresser** légèrement (3,98 contre 3,33 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 donc dans **83 % des cas le rôle de garant**, un chiffre stable par rapport à l'an dernier. D'autres étudiants (2 %) se tournent vers des amis, tandis que seulement 1 % ne disposent d'aucun garant. **11 % des étudiants s'appuient sur la garantie Visale**, contre 10 % en 2025, poursuivant ainsi la progression régulière de ce dispositif dans les usages locatifs.

“La situation se complique à Marseille pour les étudiants”

Pour Ivan Thiébault, data analyst chez LocService.fr : « *Le marché étudiant en PACA connaît cette année un renversement assez net. Nice, qui affichait l'an dernier la tension la plus forte de la région, voit sa situation s'améliorer, ce qui devrait quelque peu faciliter les recherches des étudiants qui y visent une formation. En revanche, la situation se complique à Marseille : la cité phocéenne devient désormais la ville la plus tendue de la région et entre dans le top 10 national. Sur l'ensemble de la région, les loyers progressent de façon sensible après une année 2025 plutôt calme sur ce front, en particulier à Nice et à Toulon, ce qui accentue la pression sur le budget des étudiants dans un territoire déjà nettement au-dessus des moyennes provinciales.* »

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 13 000 offres et demandes de location en PACA enregistrées sur LocService.fr du 27/06/2025 au 11/06/2026. 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.