

Logement étudiant : une crise qui empire chaque année



Choisir une université ou une école est le premier enjeu d'un étudiant. Mais ce choix dépend aussi d'autres critères, comme l'accessibilité au logement, la distance depuis le domicile des parents. Dans un contexte de crise, ces aspects deviennent prépondérants et sont essentiels dans les décisions post-bac.

Les infos à retenir

👉 L'offre locative continue de baisser, avec **-7 % de logements** proposés cette année.

👉 Les **villes abordables sont de plus en plus demandées**, comme Le Mans (+22.8 %), Reims (16 %), ou encore Angers (+9.7 %).

👉 **Zone de tensions par excellence**, l'Île-de-France démarre lentement, Nanterre (-9,8 %), Courbevoie (-9.1 %) ou encore Paris (- 7.4 %). Attentisme lié aux JO, ou véritable détournement ?

Une offre locative toujours en baisse

Le marché de la location, notamment dans les métropoles, se **contracte d'année en année** et de manière particulièrement marquée depuis 2022.

En plus de la lente érosion du parc liée à l'accroissement du nombre de locations touristiques, de logements vacants ou sous-utilisés, on observe désormais également une **baisse de la rotation des locataires**, ceux-ci ayant des difficultés majeures à acheter.

La « carrière de locataire » s'allonge et les nouveaux entrants que sont les étudiants ont mécaniquement moins d'offres à leur disposition. Cette année encore, on assiste donc à une **baisse de 7 % de l'offre locative**, qui vient s'ajouter à la baisse de 14 % de l'année précédente.

👉 **Dans ce contexte**, les étudiants sont donc obligés de tenir compte de la question du logement dans le choix de leurs études.

Les villes abordables plébiscitées

On constate ainsi une **hausse des demandes dans les villes de province** abordables. Le Mans, Reims, Limoges, Toulouse ou Le Havre, qui ont toutes en commun de proposer des loyers inférieurs à 20 €/m² et donc des studios à moins de 500 €/mois, enregistrent ainsi les plus fortes progressions en ce début juin.

Villes	Évolution	Studio 25 m ²
Le Mans (72)	+ 22,8 %	425 €
Reims (51)	+ 16 %	450 €
Limoges (87)	+ 11,4 %	325 €
Toulouse (31)	+ 8,4 %	480 €
Le Havre (76)	+ 7,5 %	452 €
Nantes (44)	+ 7 %	520 €
Lille (59)	+ 6,6 %	532 €
Toulon (83)	+ 3,9 %	453 €
Grenoble (38)	+ 3,4 %	465 €
Montpellier (34)	+ 0,2 %	510 €
Marseille (13)	- 0,4 %	540 €
Nice (06)	- 1,6 %	660 €
Lyon (69)	- 3,3 %	553 €

Baisse de la demande dans les métropoles

Il faut de **grosses capacités budgétaires pour un ménage** qui souhaite envoyer un enfant étudier dans une ville, et ce, quelle que soit la ville. C'est donc en toute logique que l'on voit les villes moyennes et abordables progresser, du moins à ce stade des recherches. C'est d'ailleurs dans les grandes villes de province (entre 200 000 et 300 000 habitants) que l'on voit le plus bas taux d'étudiants vivant chez leurs parents (22 %).

👉 A contrario, on constate **une légère baisse de la demande dans les métropoles** (Lyon, Marseille et Nice) à l'approche de l'été. Il faut toutefois noter que Marseille et Nice sont également des villes qui accueillent des épreuves des JO (et qui ont également une forte activité touristique l'été), ce qui peut pousser les étudiants à reporter leur recherche à la rentrée de septembre.

L'Île-de-France, entre JO, prix élevés et tensions extrêmes

De nombreuses communes d'Île-de-France, et notamment les plus chères, débutent le mois de juin en **baisse par rapport à l'année dernière**. Et là aussi, les villes qui démarrent en progression ont en commun d'être parmi les plus abordables de la région parisienne.

👉 En effet, le **choix d'une école francilienne ou parisienne engage toute la famille** sur des années et sur des budgets considérables, ce qui impose une certaine détermination. La Seine-Saint-Denis et la Grande Couronne se font la part belle dans cette évolution.

Villes	Évolution	Studio 25 m ²
Meaux (77)	+ 12,1 %	573 €
Montreuil (93)	+ 9,9 %	713 €
Aulnay-sous-Bois (93)	+ 8,7 %	682 €
Cergy (95)	+ 4,9 %	570 €
Evry-Courcouronnes (91)	+ 3,6 %	527 €
Drancy (93)	+ 3 %	580 €
Boulogne-Billancourt (92)	- 7,1 %	928 €
Issy-les-Moulineaux (92)	- 7,6 %	890 €
Paris (75)	- 8,4 %	1 055 €
Courbevoie (92)	- 9,1 %	847 €
Nanterre (92)	- 9,8 %	810 €
Vitry-sur-Seine (94)	- 10,1 %	780 €
Clichy (92)	- 10,8 %	808 €
Ivry-sur-Seine (94)	- 11,3 %	745 €

Paris, la difficulté supplémentaire

Paris accueille à elle seule 13,5 % des effectifs nationaux étudiants, soit **un ratio 4 fois plus élevé que sa population totale** sur la population nationale (3,3 %). Et cette fréquentation se poursuit d'année en année, avec 5 000 étudiants supplémentaires chaque année depuis 20 ans. Une attractivité qui vient s'entrechoquer avec les limites actuelles du parc locatif, où les logements manquent.

Le prix du logement ainsi que la concurrence exacerbée obligent les **étudiants à prévoir et à envisager des solutions de repli**. Changement d'établissements, cohabitation parentale, déplacements interrégionaux (+ 47 % de déplacements interrégionaux en 20 ans, selon l'APUR – cas des étudiants parisiens qui étudient à Paris, mais qui vivent en dehors).

👉 Selon une étude de l'APUR datant de février 2024, la **part d'étudiants parisiens vivant chez leurs parents est de 37 %** (vs 32 % en 1999). En ce qui concerne l'Île-de-France, c'est 66 % des étudiants (vs 60 % en 1999). Et 56 % des étudiants inscrits à Paris ne vivent pas dans la capitale (vs 50 % en 1999). Un phénomène en constante expansion et qui ne risque pas de s'étioler, vu l'afflux constant de nouveaux étudiants et la tendance du marché à se durcir.

JO, un obstacle de plus pour trouver un logement ?

Il faut toutefois être prudent dans l'analyse de cette baisse, car la situation de l'Île-de-France est particulière cette année à cause des JO. **La région est en effet tout entière focalisée sur les jeux**. L'offre locative y baisse encore plus qu'à l'échelle nationale (- 12 %) et les étudiants peuvent craindre qu'aucun logement ne soit disponible d'ici la fin des jeux.

Il est donc **possible que les étudiants reportent** là aussi, comme à Marseille ou à Nice, leur recherche à la rentrée, et qu'on puisse assister à une énorme précipitation dès la mi-août.

👉 **Notre conseil** : pour les étudiants qui doivent trouver un logement à Paris d'ici la rentrée, nous recommandons au contraire de ne pas traîner, car l'offre locative est généralement maximale en juin et que vu les récentes difficultés des propriétaires à louer pendant les JO, cette année ne fera pas nécessairement exception.

Méthodologie : Étude basée sur 207 755 recherches de logement studio meublé entre le 29 et le 4 juin 2024, comparées aux recherches effectuées à la même période l'année dernière.

🗣 Interviews de Corinne Jolly,
Présidente de PAP - Particulier à
Particulier possibles sur demande.

Contact Presse

Virginie Chalumeau pour PAP
Tel. : 06 61 43 18 68
@ : v.chalumeau@pap.fr

