

Communiqué de presse
11 juin 2026

Location étudiante en 2026 :

Après les examens, l'épreuve du logement

EVORIEL

Alors que la France compte près de 3 millions d'étudiants¹ et un nombre record d'un million d'apprentis, la quête d'un logement devient, pour beaucoup, la prochaine épreuve après les examens.

Avec l'annonce des premiers résultats d'admission, des milliers de jeunes et de familles s'apprêtent à se lancer dans une course au logement pour la rentrée 2026.

Si trouver un appartement après les premières réponses de Parcoursup relève déjà du parcours du combattant, la situation devient encore plus complexe pour les étudiants fixés plus tardivement, à l'issue des rattrapages, qui arrivent sur un marché où l'essentiel des offres a déjà disparu.

Dans un marché locatif marqué par la pénurie de petites surfaces, la hausse des dépenses liées au logement, à l'énergie et au coût de la vie, ainsi qu'une forte tension dans les villes universitaires, trouver un logement et sécuriser son dossier représentent des étapes déterminantes vers l'autonomie.

Acteur majeur de l'administration de biens en France, Evoriel observe au plus près les évolutions du marché locatif grâce à son réseau d'agences, Lamy et Oralia, présent dans les principales villes universitaires. Cette implantation lui confère une vision privilégiée des dynamiques qui façonnent l'accès au logement des étudiants.

À l'approche de la rentrée universitaire 2026, le groupe décrypte les principales tendances du marché locatif étudiant et les attentes d'une génération en quête d'autonomie.

(1) 3 millions d'étudiants en 2025 : source Ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche (MESR), via son service statistique SIES ; 1 million d'apprentis : source Trésor Public

PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS



3 millions d'étudiants en France, un marché sous tension

les studios, studettes et T1 représentent plus d'1 location privée sur 3 et voient leurs loyers progresser de +1,69 % sur un an.



Le studio reste le produit phare, la location nue gagne du terrain

Chez Evoriel, les étudiants occupent un logement individuel dans la majorité des cas ; un studio/T1 affiche



Paris demeure hors norme

compter en moyenne 732 € de loyer contre 491 € à Lyon, 415 € à Bordeaux ou 391 € à Rouen selon les données Evoriel.



Les critères de choix des étudiants et des familles évoluent

performance énergétique, transports, connexion et services pèsent de plus en plus dans la décision des étudiants et des familles.



Etudiants : toujours mobiles mais moins enclins à lâcher leur logement

durée moyenne d'occupation de 15 mois



Un marché étudiant saturé, porté par une demande toujours plus élevée

La quête d'un logement étudiant se déroule dans un marché locatif privé sous forte tension, notamment dans les grandes villes universitaires. Très recherchés par les étudiants et les jeunes actifs, les studios, studettes et T1- qui représentent plus d'un tiers des locations réalisées sur le marché privé - exacerbent la concurrence autour d'une offre déjà contrainte.

Cette tension se reflète également dans l'évolution des loyers. Les petites surfaces destinées aux étudiants enregistrent une hausse contenue mais significative, de +1,69 % sur un an, avec un loyer moyen de 18,28 €/m² selon l'Observatoire Clameur. De son côté, Evoriel estime ce montant à 18,44 €/m². Une progression qui s'inscrit dans la tendance globale du marché locatif privé.

Plusieurs facteurs alimentent cette pression : progression continue du nombre d'étudiants, raréfaction de l'offre disponible, arbitrages des propriétaires face aux coûts de rénovation, aux exigences énergétiques et aux enjeux de rentabilité des biens.

Une tension perceptible dans l'évolution des loyers



+1,69 %
sur un an



18,44 €/m²



L'indépendance étudiante à l'épreuve du marché locatif

A la rentrée universitaire de 2025, **3 millions d'étudiants (dont 27% à Paris)** étaient inscrits dans l'enseignement supérieur français, soit près de dix fois plus qu'en 1960 (310 000 étudiants en 1960).

Face à cette pression, les étudiants recherchent avant tout l'autonomie. **En 2023, près de deux étudiants sur trois (dont la moyenne d'âge est autour de 21-22 ans) vivaient hors du domicile familial.**

La majorité privilégie encore un logement individuel : Les étudiants « décohabitants¹ » vivent seuls dans 68 % des cas.

Une tendance également observée chez Evoriel, où les étudiants locataires privilégient majoritairement les logements individuels.

Si la colocation progresse, elle apparaît davantage comme une réponse aux contraintes budgétaires qu'un choix prioritaire. Elle reste toutefois freinée par un marché encore peu structuré en France, où les étudiants doivent le plus souvent constituer eux-mêmes leur colocation, les logements étant loués dans leur ensemble et non à la place.

Elle constitue souvent une **solution d'adaptation face à la tension du marché locatif et à la hausse des coûts du logement.** Pour les professionnels de l'immobilier, elle implique également un accompagnement plus spécifique, à la fois pour les locataires et pour les bailleurs.

(¹ Décohabiter signifie quitter le foyer parental pour s'installer dans un logement autonome. La décohabitation constitue une étape structurante dans le parcours vers l'indépendance.)



3M D'ÉTUDIANTS

inscrits dans l'enseignement supérieur



2 ÉTUDIANTS SUR 3

vivaient hors du domicile familial en 2023

Le studio reste le produit phare, la location nue gagne du terrain

Le studio et le T1 restent ainsi les biens les plus recherchés, notamment lors des premières années d'étude. Dans le parc géré par Evoriel, la surface moyenne observée pour ce type de logement se situe autour de **24 m²**, avec un loyer moyen national d'environ **497 €**. À Paris, le budget reste nettement plus élevé, avec des loyers pouvant généralement se situer entre **650 et 750 €** selon les biens et les quartiers.

Autre enseignement : le **meublé occupe une place importante, mais ne domine pas totalement le marché**. Sur les locations réalisées par Evoriel en studette, studio ou T1, **41 % concernent des logements meublés**, contre **59 % en location nue**. Un équilibre qui rappelle que la demande étudiante ne se limite pas à un seul format, mais dépend fortement du budget, de la localisation, de la durée d'occupation et du niveau d'équipement attendu.



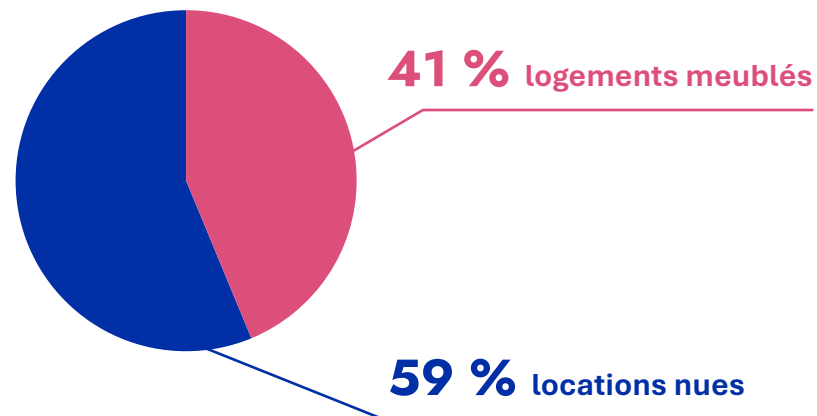
24m²

le studio - surface moyenne observée



497 €

loyer moyen national



Etudiants : toujours mobiles mais moins enclins à lâcher leur logement

Le logement étudiant reste historiquement marqué par une forte mobilité résidentielle. Mais face à la tension croissante du marché, les usages évoluent : de plus en plus d'étudiants choisissent de conserver leur logement au-delà de la fin de l'année universitaire, y compris pendant l'été, par crainte de ne pas retrouver d'appartement en septembre ou octobre. Une tendance qui se traduit par un allongement des baux, avec une durée moyenne de location désormais estimée à 15 mois, et une diminution significative de la rotation locative.

Chez Evoriel, cette évolution se traduit par des **parcours locatifs de plus en plus adaptés aux besoins des étudiants**, entre baux meublés renouvelables d'un an et solutions de courte durée allant de 1 à 10 mois. Dans un contexte où l'offre reste insuffisante - la France ne comptant que 245 000 logements sociaux étudiants, soit à peine 8,2 places pour 100 étudiants - conserver son logement devient, pour certains, une stratégie de sécurisation autant qu'un choix contraint.



Durée moyenne de location : 15 mois
Les étudiants conservent leur logement plus longtemps





Des familles plus attentives à la sécurité du dossier et au coût global

Dans un marché locatif sous tension, la qualité et la réactivité du dossier sont devenues décisives. Les étudiants doivent désormais présenter un dossier complet et sécurisé, incluant garant, justificatifs et documents administratifs.

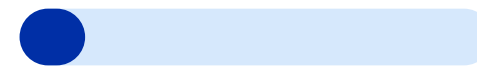
La caution parentale reste un pilier central de l'accès au logement étudiant, **plus de 8 étudiants sur 10 en bénéficiant** (source : *LocService.fr*). En l'absence de garant personnel, les étudiants se tournent de plus en plus vers des dispositifs comme la garantie Visale, afin de renforcer leur dossier de candidature et de maximiser leurs chances d'accéder à un logement, tout en apportant une sécurité supplémentaire aux propriétaires.

Mais le loyer ne représente qu'une partie du budget. À cela s'ajoutent également les charges, les transports, l'assurance habitation, le dépôt de garantie, les frais administratifs ou encore les différents abonnements liés à l'installation. Autant de dépenses que les étudiants intègrent désormais pleinement dans leurs arbitrages au moment de rechercher un logement.

Les services de conciergerie d'Evoriel accompagnent les étudiants dans l'ensemble de leurs démarches d'installation afin de simplifier leur arrivée dans le logement : ouverture des contrats d'électricité, souscription à une box internet, gestion des formalités administratives... Grâce à des partenariats négociés, les locataires bénéficient d'un accompagnement clé en main pour une installation plus sereine.



8 étudiants sur 10 bénéficient de la caution parentale



Chez Evoriel, la quote part étudiante des souscriptions Visale représente 5% sur la période du 01 janvier au 30 avril 2026.



Les nouveaux critères du logement étudiant : emplacement, énergie, connexion et services

Si le prix du loyer reste central, les attentes des étudiants et de leurs familles évoluent. Le choix d'un logement se fait désormais à partir d'un ensemble de critères plus large : proximité des transports, qualité du quartier, performance énergétique, sécurité, connexion internet, présence d'un espace de travail ou encore services disponibles dans la résidence.

La performance énergétique devient notamment un sujet de plus en plus regardé. Dans un contexte de hausse des charges, les étudiants et leurs familles sont plus attentifs à l'isolation, au confort thermique et au coût réel d'occupation du logement. Un logement moins cher, mais mal isolé ou éloigné des transports, peut finalement représenter un budget plus important au quotidien.

Les résidences gérées répondent à une partie de ces nouvelles attentes, notamment grâce aux services proposés : laverie, sécurité, espaces communs, proximité des pôles universitaires ou accompagnement à l'installation. **Chez Evoriel, elles représentent un peu moins de 10% du portefeuille de biens en gestion.** Dans des villes étudiantes comme Dijon, Nancy ou Montpellier, cela correspond à environ 750 logements en résidences gérées. Très recherchées, ces résidences restent toutefois insuffisantes face à la demande dans les secteurs universitaires les plus attractifs.



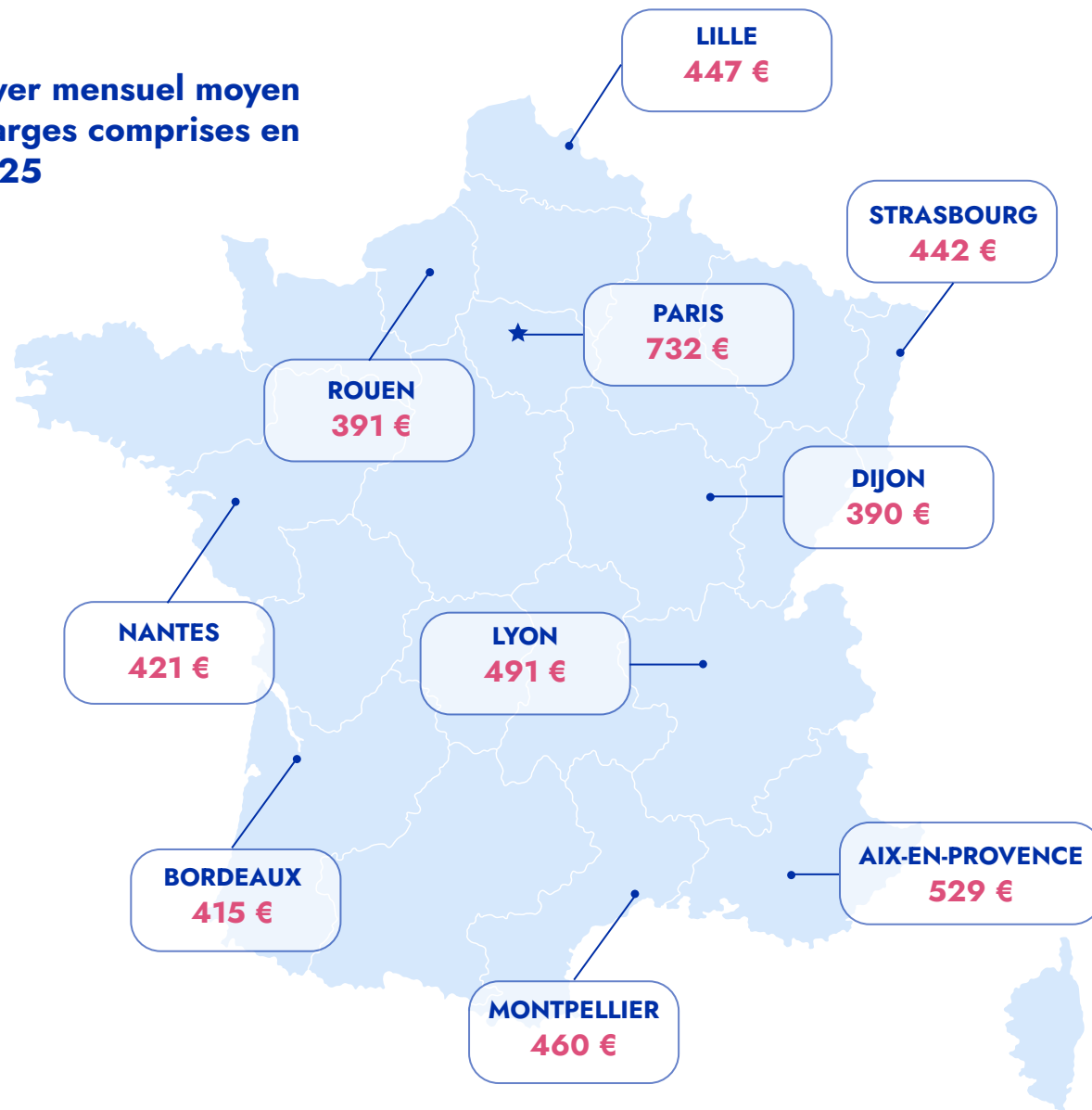
- de 10 %
les résidences gérées représentent moins de 10%
du portefeuille de biens en gestion chez Evoriel

Quel budget prévoir dans les principales villes étudiantes ?

Sur la base des dossiers traités dans son réseau (Lamy, Oralia), Evoriel observe des écarts significatifs entre les villes étudiantes.

Paris reste le marché le plus cher, tandis que des villes comme Rouen, Dijon ou Bordeaux affichent des loyers moyens plus accessibles dans les dossiers analysés.

Loyer mensuel moyen charges comprises en 2025



Le loyer moyen ne présente pas d'évolution significative du fait de l'impact de l'encadrement des loyers

Ces données confirment l'importance d'adapter sa recherche à la réalité de chaque marché local. Dans certaines villes, l'enjeu principal reste le niveau de loyer ; dans d'autres, c'est surtout la rapidité de décision et la qualité du dossier qui feront la différence.

Evoriel accompagne les étudiants à chaque étape de leur recherche

De la constitution du dossier à l’emménagement, Evoriel accompagne les étudiants avec des conseils et des solutions concrètes pour faciliter leur accès au logement.



ANTICIPER DÈS LES PREMIERS RÉSULTATS PARCOURSUP

Dans les marchés les plus tendus, attendre l’été peut fortement réduire les chances de trouver un bien adapté. Les familles ont intérêt à préparer leur dossier dès le printemps, afin de pouvoir se positionner rapidement dès qu’un logement correspond à leurs critères.



PRÉPARER UN DOSSIER COMPLET EN AMONT

Pièce d’identité, justificatif de scolarité ou d’inscription, garants, justificatifs de revenus, assurance : un dossier clair et complet permet de gagner un temps précieux. Dans un marché où les biens partent souvent en moins de 48h, la réactivité est décisive. Pour faciliter les démarches, Evoriel propose le **dépôt de dossier en ligne et des visites virtuelles d’appartements sans avoir à multiplier les déplacements.**



SIMPLIFIER SON INSTALLATION

L’entrée dans un logement étudiant implique de nombreuses démarches : assurance habitation, énergie, internet ou formalités administratives. Pour faciliter cette installation, **Evoriel propose des services de conciergerie** permettant d’accompagner les étudiants dans l’ensemble de ces démarches, grâce à des partenariats négociés et des solutions simplifiées dès la signature du bail.



A propos d'Evoriel

Créé en 2024, le groupe EVORIEL est un groupe indépendant de services immobiliers présent partout en France, avec plus de 3 500 collaborateurs répartis dans 200 agences. Acteur majeur de l'administration de biens, nous accompagnons près d'un million de clients - du particulier à l'investisseur institutionnel - grâce à nos marques Lamy, Oralia, Richardière, Terranae et Bélier Assurances. Nous couvrons l'ensemble des besoins immobiliers : syndic de copropriété, gestion locative, transaction, location, property management, gestion d'actifs commerciaux et assurance spécialisée. Nous construisons notre développement sur des valeurs de proximité, d'expertise et d'excellence afin d'apporter des solutions sur mesure et de qualité à nos clients.

Contact presse : Rumeur Publique

Gilles Senneville – Laurence Bachelot – Eglantine Douchy

evoriel@rumeurpublique.fr