COMMUNIQUE DE PRESSE

Catella Residential - Logement étudiant 2025 : Cinq conseils pour décrocher un appartement dans un marché ultra-tendu

Face à la pénurie de logements et à la hausse des prix, découvrez les stratégies de Catella Residential pour maximiser vos chances de trouver un hébergement.

Paris, le 2 juillet 2025 - Chaque année, plus de trois millions d'étudiants poursuivent des études supérieures en France¹. Parmi eux, près de deux millions recherchent activement un logement, quand seulement 400 000 places environ leur sont spécifiquement destinées². Cette équation impossible génère une forte concurrence, particulièrement dans les métropoles universitaires. Dans un marché ultra-tendu, Catella Residential livre cinq conseils pour optimiser ses chances de trouver un hébergement étudiant.

1 - Anticiper : le facteur clé d'une recherche réussie

Anticiper n'est pas toujours possible lorsque l'on attend les résultats de Parcoursup ou de concours. Mais bien s'organiser et préparer sa recherche permet d'être plus réactif. Dans les zones tendues, les logements attractifs partent très vite. Un dossier complet fait la différence : pièce d'identité, attestation d'inscription, justificatifs de revenus du garant ou Visale, bulletins de salaire des parents, attestation d'assurance habitation. Cette préparation permet de réagir rapidement et d'être pris au sérieux par les agences ou propriétaires.

L'atout en plus : Rédiger une lettre de motivation courte présentant le profil et le projet d'études rassure et peut s'avérer une stratégie gagnante.

2 - Calculer le coût réel, au-delà du loyer affiché

Un studio à 500€ peut coûter 750€ mensuels avec tous les frais. Entre les charges locatives (80-120€), l'assurance (15-30€), internet (20-40€), les frais d'agence (un mois de loyer), l'équipement mobilier (300-500€) et le transport, le montant grimpe vite. Selon l'UNEF, le logement représente 48 % du budget étudiant³. Anticiper ces frais permet d'identifier rapidement les annonces compatibles, évite les mauvaises surprises et permet de mieux cibler ses recherches.

L'atout en plus : Les applications budgétaires comme Tricount ou PiloteBudget facilitent la gestion des dépenses et permettent d'affiner ses recherches. Un studio à 50€ plus cher mais proche du campus est souvent un bon calcul.

3 - Privilégier la localisation sur la superficie

Un logement éloigné et mal desservi génère des trajets quotidiens longs et coûteux. À Bordeaux, Marseille ou Nantes, plus de 30 % des étudiants mettent au moins 40 à 60 minutes pour rejoindre leur campus en transports en commun³. Le budget mensuel transport peut alors dépasser 60 euros. Ces temps de trajet et ces coûts pèsent lourdement sur le quotidien, le rythme d'études, la sécurité et le budget global.

L'atout en plus : Privilégier la localisation, c'est aussi se rapprocher de la vie étudiante, des bibliothèques et des opportunités de petits boulots.

4 - Déjouer les arnaques en recrudescence

Loyer anormalement bas, refus de visite, demandes de paiement anticipé, photos floues : les arnaques se multiplient. Quelques bons réflexes peuvent éviter des galères : ne jamais verser d'argent avant une visite, qu'elle soit physique ou en visio, toujours exiger un bail écrit, prendre le temps de vérifier l'identité du bailleur.

L'atout en plus : Recherchez le propriétaire sur les réseaux sociaux et vérifiez que l'adresse existe réellement sur Google Street View. Cinq minutes de vérification peuvent éviter des mois de galère !

5 - Activer tous les dispositifs d'aide financière

APL, garantie Visale, aides régionales, bourses logement : les aides cumulées peuvent réduire le coût mensuel de 150 à 250€, soit jusqu'à 3 600€ annuels³. Pourtant, beaucoup d'étudiants ignorent leur existence ou commencent les démarches trop tard. Les dispositifs sont à solliciter dès juin et le dossier à ouvrir à la CAF dès l'obtention du logement. Cette anticipation permet de maximiser les économies et de sécuriser le financement du logement.

L'atout en plus : Les CROUS ou certaines écoles proposent des accompagnements ou logements à loyers régulés et connaissent souvent des aides locales méconnues qui peuvent accélérer vos démarches.

« Le logement ne devrait jamais être un obstacle à l'orientation. Un étudiant bien préparé et capable de réagir rapidement à toutes les chances de trouver une solution, même dans les villes les plus sous tension. L'anticipation et la

connaissance des dispositifs d'aide transforment un parcours du combattant en recherche maîtrisée. » indique Paul Cayla, Président de Catella Residential.

Investisseurs privés : vers une nouvelle génération de résidences étudiantes

Aujourd'hui, les investisseurs et exploitants privés jouent un rôle déterminant dans l'augmentation et la modernisation de l'offre de logements étudiants en France. Face à la pénurie et à la forte tension du marché, ils proposent des résidences nouvelle génération qui vont bien au-delà du simple hébergement : ces résidences offrent des solutions « tout compris » intégrant non seulement le loyer et les charges, mais aussi une gamme de services adaptés aux attentes des étudiants (salle de sport, petit déjeuner, espaces de coworking, ménage, animations et vie communautaire, etc.)

Grâce à ces initiatives, les investisseurs privés contribuent à répondre à la demande croissante tout en améliorant la qualité de vie des étudiants. Ils participent activement à la transformation du marché, en rendant le logement étudiant plus attractif, sécurisé et adapté aux nouveaux usages : « *L'offre de résidences avec services, portée par des investisseurs engagés, permet non seulement d'augmenter la capacité d'accueil mais aussi de proposer des solutions innovantes, où chaque étudiant et étudiante peut trouver un cadre propice à la réussite de ses études et à son épanouissement personnel* », souligne Paul Cayla.

Zoom sur les territoires : Loyers moyens des studios⁴

- **France** : 559 €/mois en moyenne, charges comprises ([LocService, 2025](#))
- **Province** : environ **632 €/mois** - **Lyon** : 14,12 demandes/logement ; **Rennes** : 11,38 demandes/logement
- **Île-de-France** : environ **855 €/mois** - Très forte tension avec 4,2 demandes/logement
- **Paris intra-muros** : environ **917 €/mois** Sources : [LocService](#), [Edito Meilleurs Agents](#), [Mediadi](#)

Grandes métropoles universitaires

(Charges comprises – estimations compilées 2024–2025)

Ville	Loyer moyen	Évolution annuelle
Paris intra-muros	907–949 €	+6 % à +0,9 %
Lyon	590–637 €	0,8 %

Bordeaux	562–598 €	0,9 %
Marseille	520–566 €	2,3 %
Toulouse	480–544 €	4,7 %
Rennes	420–501 €	1,2 %

Sources :

¹ *Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche, Repères et références statistiques*

² *DGESIP, Cour des comptes (<https://www.ccomptes.fr/sites/default/files/2025-03/20250319-RPA2025-volume1-acces-des-jeunes-au-logement.pdf>)*

³ *UNEF, Enquête sur le coût de la vie étudiante 2024*

⁴ *LocService 2025, Meilleursagents, nextfinance*

A propos de Catella Residential Partners :

Catella Residential Partners s'impose comme un acteur incontournable dans le domaine immobilier, offrant une expertise complète dans la commercialisation de biens neufs ou anciens. Spécialisé dans les missions de conseil et de valorisation, l'organisation de ventes/acquisitions en bloc ainsi que la vente lot par lot ou en démembrement, l'entreprise se distingue par sa capacité à accompagner ses clients à chaque étape de leurs projets immobiliers.

Grâce à une approche rigoureuse et sur-mesure, Catella Residential mène des études approfondies, effectue des valorisations précises et prodigue des recommandations stratégiques pour optimiser chaque transaction. L'entreprise orchestre également la cession et l'acquisition de portefeuilles immobiliers, d'opérations foncières ou de biens prestigieux, soutenue par une expertise éprouvée auprès d'investisseurs institutionnels et privés, ainsi que d'opérateurs du marché.

Au travers de son département Catella Patrimoine, spécialisé dans le développement, le montage et la commercialisation d'opérations immobilières en démembrement, Catella Residential Partners s'est imposé comme l'un des acteurs de référence sur ce segment de marché.

Au-delà de ces missions de conseil, Catella Residential Partners développe également des solutions innovantes pour des projets spécifiques, notamment

dans l'hôtellerie, les résidences services, et la transformation d'immeubles résidentiels en d'autres usages.

Catella Residential Partners fait rayonner son savoir-faire, conciliant excellence, innovation et engagement pour des résultats à la hauteur des attentes de ses clients.