

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

LA TENSION LOCATIVE DANS LES VILLES ÉTUDIANTES



11.09.2023

L'étude OUIKER

2021/2022 : la pénurie de logements étudiants se confirme

Contexte

Les candidats locataires éprouvent toujours plus de difficultés pour trouver un logement dans le parc privé, notamment dans les villes étudiantes. **L'existence d'un marché locatif tendu n'est pas un phénomène** récent mais la tension se renforce sensiblement depuis plusieurs années.

Des tensions qui résultent d'une très forte croissance de la demande, que l'offre de logement ne parvient pas à satisfaire.

Dans ce contexte, **Ouiker a collecté des datas auprès de ses clients propriétaires et locataires** afin de mieux comprendre le niveau élevé de tension locative et notamment dans les villes étudiantes.

Une conjonction de différents facteurs

→ La hausse du coût du crédit

La hausse des taux d'intérêt d'emprunt immobilier, qui renchérit le coût du crédit, impacte par ricochet les candidats à la location. En effet, **la difficulté d'accès à la propriété incite les primo-accédants à rester locataires plus longtemps que prévu.**

De nature donc à exacerber la demande sur un marché locatif déjà très tendu.

→ L'interdiction progressive de louer des passoires thermiques

L'interdiction progressive de louer des logements trop énergivores, classés G, F et E dans le diagnostic de performance énergétique (DPE), contribue à l'attrition du marché locatif. Le calendrier, récemment confirmé par décret, prévoit une **obligation de remise aux normes énergétiques entre 2024 et 2034.**

Malgré des aides de l'État, le reste à charge pour réaliser la rénovation des logements est très souvent hors de prix. **Nombreux sont les bailleurs qui n'ont pas les moyens de faire les travaux nécessaires et décident donc de vendre leurs logements, ce qui les sort du marché locatif.**

¹ Repères et références statistiques, édition 2022 - Effectifs de l'enseignement supérieur par académie en 2021-2022 - Ministère de l'Éducation nationale.

Contact presse :

Grégoire du Guerny



OUIKER.FR

→ Le développement des plateformes, types Airbnb, assèche l'offre de logements disponibles en location longue durée

Le développement rapide des **locations de meublés de tourisme au cœur des agglomérations attractives** ajoute une pression supplémentaire sur les marchés locaux du logement et sur la disponibilité de ces logements pour les étudiants ou jeunes actifs.

Par conséquent, l'essor de l'offre de logement de courte durée produit **un effet préjudiciable sur la disponibilité des logements sur le marché privé**, participant également à la hausse de la valeur des biens.

→ Une hausse constante de la population étudiante

La population et des activités économiques dans des agglomérations concentrées géographiquement, fait peser une pression importante sur l'offre de logements déjà existante, et sur le foncier nécessaire pour augmenter l'offre.

Un dynamisme démographique et économique qui se traduit par une augmentation constante du nombre d'étudiants ces dernières années. A titre d'exemple :

- **Lyon** : en 2021, Le nombre d'étudiants inscrits dans l'académie progresse par rapport à 2020 : **+4,1 %**
- **Rennes** : en 2021, Le nombre d'étudiants inscrits dans l'académie progresse par rapport à 2020 : **+3,6 %**
- **Bordeaux** : en 2021, Le nombre d'étudiants inscrits dans l'académie progresse par rapport à 2020 : **+2 %**
- **Nantes** : en 2021, Le nombre d'étudiants inscrits dans l'académie progresse par rapport à 2020 : **+1,5 %¹**.

Résultats de l'étude

L'étude s'est concentrée sur les **T1 (une pièce unique) et T2 (une chambre séparée)** dans les villes étudiantes où est présente Quiker sur la période 2021 / 2022.

→ Les demandes de biens à louer (T1/T2)²

Ville	Nombre moyen de demandes pour un T1 en 2021	Nombre moyen de demandes pour un T1 en 2022	Taux d'évolution	Loyer moyen pour un T1
Rennes	54	88	+ 63 %	590 euros
Lyon	53	85	+ 60 %	650 euros
Bordeaux	56	88	+ 57 %	650 euros
Nantes	55	86	+ 56 %	590 euros
Angers	45	66	+ 47 %	530 euros
Tours	46	67	+ 45 %	550 euros
Brest	35	48	+ 37 %	450 euros

² Nombre moyen de contacts par publication sur une plateforme de type « Le Bon Coin »

Contact presse :

Grégoire du Guerny



OUIKER.FR

Ville	Nombre moyen de demandes pour un T2 en 2021	Nombre moyen de demandes pour un T2 en 2022	Taux d'évolution	Loyer moyen pour un T2
Bordeaux	54	89	+ 65 %	880 euros
Lyon	56	91	+ 62,5 %	870 euros
Nantes	52	84	+ 61,5 %	850 euros
Rennes	50	79	+ 58 %	840 euros
Angers	41	60	+ 46 %	650 euros
Tours	43	61	+ 42 %	700 euros
Brest	30	41	+ 37 %	580 euros

→ Délai de mise en location pour un T1 et T2³

Ville	Délai moyen pour un T1 en 2021	Délai moyen pour un T1 en 2022	Taux d'évolution
Lyon	9 jours	4 jours	-55,5 %
Rennes	8 jours	4 jours	-43 %
Bordeaux	10 jours	6 jours	-40 %
Nantes	8 jours	5 jours	-37,5 %
Angers	7 jours	5 jours	-28,5 %
Tours	8 jours	6 jours	-25 %
Brest	7 jours	6 jours	-14 %

Ville	Délai moyen pour un T2 en 2021	Délai moyen pour un T2 en 2022	Taux d'évolution
Bordeaux	12 jours	5 jours	-58 %
Nantes	12 jours	7 jours	-42 %
Lyon	10 jours	6 jours	-40 %
Rennes	9 jours	6 jours	-33 %
Tours	11 jours	8 jours	-27 %
Angers	13 jours	10 jours	-23 %
Brest	14 jours	11 jours	-21 %

3 Temps moyen pour louer un bien à compter de sa publication

Contact presse :
Grégoire du Guerny



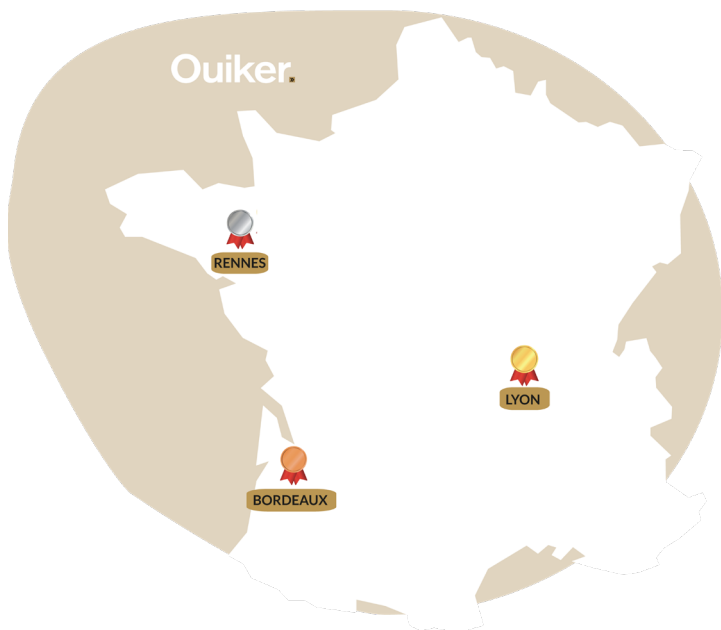
OUIKER.FR

Conclusion

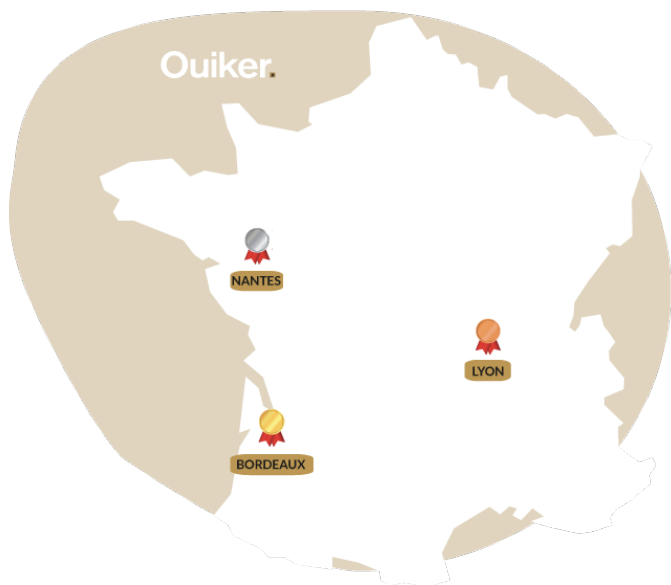
Entre 2021 et 2022, la demande de logements à louer en longue durée a continué de croître dans les villes étudiantes. En parallèle, l'offre s'est réduite.

Le durcissement des conditions de prêt, les passoires thermiques frappées d'interdiction de louer, les locations de type Airbnb qui aspirent l'offre ou encore le ralentissement dans le neuf sont autant de facteurs qui alimentent la tension locative et qui font craindre un durcissement de la situation dans les prochaines années.

→ Podium des villes où un studio se loue le plus rapidement :



→ Podium des villes où un T2 se loue le plus rapidement :



Contact presse :
Grégoire du Guerny



OUIKER.FR

À propos de Ouiker



Roc'h de Salins, Grégoire du Guerny et Thomas Blin (de gauche à droite), les 3 associés de la société Ouiker.

OUIKER est un des acteurs majeurs en France de l'**investissement locatif clés en main**. Nous proposons un service qui permet de **simplifier l'accès à l'investissement locatif dans l'ancien** pour les particuliers. La société gère votre projet de A à Z :

- RECHERCHE DU BIEN,
- RÉNOVATION,
- AMEUBLEMENT
- MISE EN LOCATION.

Présente dans **17 villes** en France, Ouiker est une **entreprise à taille humaine** avec un **fort ancrage territorial** et un suivi très personnalisé (**un seul même conseiller du début à la fin du projet**). Les experts Ouiker connaissent leurs villes sur le bout des doigts, et disposent tous d'une **solide expérience dans l'immobilier**. La société propose également, en option, un service de **gestion locative internalisé**.

1M€

Chiffre d'Affaires

20M€

Volume des transactions

144

Lots sous gestion

.....
Étude réalisée en juillet 2023 à partir des données exclusivement issues de la société Ouiker depuis le 1er janvier 2021.

Contact presse :

Grégoire du Guerny



OUIKER.FR