

Evaluation de la pertinence de la mise en œuvre d'une labellisation dans le secteur du logement étudiant

Juin 2013

Rapport réalisé par le **Centre d'Etudes en Habitat Durable**
pour le compte du Gouvernement wallon représenté par
Monsieur le Ministre du Développement Durable, du Logement,
de l'Energie, de la Recherche et de la Fonction Publique

(2012/6 – HD)

Remerciements

La présente étude n'aurait pu être réalisée sans le concours des interlocuteurs qui ont accepté de nous recevoir et de répondre à nos questions.

Pour la phase qualitative de l'étude, nous tenons à remercier Simon Kemp, l'administrateur des National Codes pour ANUK/Unipol National Codes of Standards for Large Student Developments (Royaume-Uni) pour le temps qu'il a consacré à nous renseigner ainsi que pour la précision de ses réponses. Nous remercions également Veerle Desimpelaere, Coördinator Antwerpen Studentenstad vzw et Anita Claessens, Universiteit Antwerpen Dept. Sociale, culturele en studentgerichte diensten et Centraal kotwebsecretariaat.

Pour la phase quantitative, nous remercions les administrations universitaires de nous avoir autorisés à proposer l'enquête aux étudiants.

Nous remercions tout particulièrement les étudiants pour leur participation à l'enquête en ligne.

Sommaire

Introduction	9
Contexte	9
Choix conceptuels et méthodologie	9
Volet 1 – Etude comparative de deux expériences de labellisation des logements étudiants	11
Description sommaire de chaque dispositifs	11
1. Le cas du Royaume-Uni.....	11
2. Le cas d’Anvers.....	11
Le cas du Royaume-Uni et d’Anvers : contexte et enjeux en matière de label qualité des logements étudiants.....	12
1. Les acteurs et leurs champs d’action	13
2. Les objectifs initiaux et leur évolution	15
3. En quoi consiste actuellement chaque label ?.....	16
Précisions concernant l’articulation entre la conformité du logement étudiant et le label qualité à Anvers	16
Le contenu des National Codes	17
Comparaison des deux dispositifs pour les logements étudiants.....	18
1. Les ressources nécessaires au fonctionnement de chaque dispositif.....	18
Les ressources humaines	18
Les tâches administratives.....	19
Les ressources temporelles	20
Les ressources financières	20
2. Mode de fonctionnement de chaque dispositif.....	21
Vérification de la conformité des logements.....	21
Les litiges.....	22
Quelques enseignements de la comparaison des cas du Royaume-Uni et d’Anvers	23
1. Dans quelle mesure ces deux dispositifs ont eu un effet positif sur l’offre tout en maintenant un niveau de prix similaire et en procurant un niveau de qualité supérieure ?	23
2. Quels sont les acteurs impliqués ?	24
3. Au-delà du label : des services d’accompagnement et de conseil	24
4. Quelle articulation avec les acteurs du contrôle des normes de salubrité ?	24
5. Quels coûts de mise en œuvre ?	24
Volet 2 – Enquête par questionnaire en ligne sur le choix des étudiants candidats	27
Méthodologie : description des répondants et représentativité des résultats.....	27
Le logement étudiant actuellement occupé : conditions de location, surface et installations énergétiques.....	29

1. Une majorité d'habitats collectifs divisés en kot.....	29
2. Une majorité de locataires tandis qu'un cinquième des kots sont en colocation	31
3. Les locations meublés sont majoritaires sur les marchés locatifs tendus.....	32
4. Presqu'un tiers des étudiants disposent d'une surface de 10 m ² maximum et deux cinquième disposent de 11 à 20 m ²	33
5. Méconnaissances des étudiants concernant leurs installations au gaz ou électriques	34
La qualité des logements étudiant actuellement occupés sous l'angle de la salubrité	34
1. Evaluation des manquements rencontrés en termes de salubrité dans les logements étudiants	35
Presque la quasi-totalité des étudiants font face à au moins un manquement en termes de salubrité	35
Les auto-évaluations ont une cohérence interne mais qui souligne que l'insalubrité semble la règle.....	36
... d'où des envies de déménager du fait de la qualité du logement même lorsque les conditions de logement sont jugée satisfaisantes	38
2. Un indicateur de salubrité du logement	38
Des critères de salubrité bien interprétés comme une norme minimale en matière de logement.....	39
Des critères d'insalubrité jugés selon différents niveaux de gravité.....	39
La valeur de l'indicateur de salubrité ne semble pas lié au niveau de tension sur le marché locatif étudiant.....	40
L'auto-évaluation par les étudiants est cohérente avec l'indicateur de salubrité.....	40
Plus l'insalubrité est élevée, plus l'envie de déménager est fréquente, et des envies de déménager même lorsque le logement est salubre.....	41
Eléments d'analyse autour d'un label qualité pour les logements étudiants en Wallonie ...	42
1. Niveau de crédibilité accordé à un label par les étudiants selon la manière dont le label est octroyé	42
2. Les opinions des étudiants concernant les labels.....	44
3. Un degré de confiance satisfaisant, sans confiance totale.....	46
4. Les critères importants pour une labellisation selon les étudiants.....	47
Les critères importants pour construire un label : analyse critère par critère	47
Analyse conjointe des critères afin de juger de leur importance pour construire un label.....	53
Analyse qualitative des critères ajoutés par les étudiants afin de construire un label : une qualité à deux vitesses, entre une demande de satisfaction des critères de salubrité et des demandes de confort	55
Les effets d'un label qualité sur les loyers : éléments d'analyse du point de vue des étudiants	58
1. Le budget des étudiants	59
2. Les dépenses de loyer	61

3. Les étudiants seraient-ils prêts à faire face à une augmentation de loyer pour recevoir en contrepartie une meilleure qualité de logement ?.....	66
Analyse de la marge d'acceptabilité d'une variation de loyer	66
L'évaluation contingente du loyer en fonction de la qualité	73
Quelle est la capacité des étudiants à payer un loyer plus élevé s'ils sont obligés de déménager vers un logement labellisé l'année prochaine ?.....	80
Synthèse des résultats des trois analyses	83
Recommandations et mises en perspective	87
Recommandations.....	87
1. Faire appliquer la législation existante en termes de salubrité.....	87
2. Veiller à ce que la création d'un label de qualité pour les logements étudiants s'appuie en amont sur le respect des critères de salubrité pour l'ensemble des logements étudiants	87
3. Faire accompagner les relations propriétaires-locataires.....	87
4. Faire compléter les résultats de la présente étude par une analyse du point de vue des propriétaires.....	87
Mises en perspective	87
1. Quelle pourrait-être l'évolution de la qualité et des loyers des logements étudiants si un label est mis en place ?	88
Point de départ : quelques constats clés de l'étude	88
Scenario 1 – L'introduction d'un label qualité va de pair avec une augmentation de la qualité et des loyers des logements étudiants.....	88
2. Quelle crédibilité accorder aux scénarii concernant les évolutions de la qualité des logements étudiants et de leur loyer ?.....	90
Point de départ : quelques constats clés de l'étude	Erreur ! Signet non défini.
Scenario 2 – L'introduction d'un label qualité va de pair avec le maintien des conditions actuelles de logement des étudiants	Erreur ! Signet non défini.
Scenario 3 – L'introduction d'un label qualité va de pair avec une amélioration des conditions actuelles de logement des étudiants ainsi qu'avec un maintien ou une augmentation faible du niveau des loyers	Erreur ! Signet non défini.
3. Dans quelles mesures les évolutions pourraient-elles être différentes selon les villes universitaires ?	90
Point de départ : quelques constats clés de l'étude	90
Scenario 4 – Le marché locatif étudiant réagit de manière similaire pour l'ensemble de la Wallonie à l'introduction d'un label qualité pour les logements étudiants.....	90
Scenario 5 – Le marché locatif étudiant réagit de manière exacerbée lorsque le niveau de tension est très élevé	90
4. Quelle évolution des contraintes et des moyens administratifs à mettre en œuvre ?	91
Point de départ : quelques constats clés de l'étude	91
Scenario 6 – Les contraintes et les moyens administratifs à mettre en œuvre reposent sur les pouvoirs publics et sur les propriétaires (cas réglementaire)	91

Scenario 7 – Les contraintes et les moyens administratifs à mettre en œuvre reposent sur les propriétaires (cas d'un label de qualité).....	91
Références.....	93
Annexes	95

Les éléments présentés dans le présent rapport découlent de l'étude conduite par le Centre d'Etudes en Habitat Durable (CEHD). Ils ne doivent pas être considérés comme reflétant nécessairement le positionnement du commanditaire. Les erreurs et omissions sont de la seule responsabilité des auteurs.

Rapport d'étude réalisé par :

Marie-Noëlle Anfrie
Stéphanie Cassilde
Marko Kryvobokov
Sébastien Pradella

Analyses terminées le 06 juin 2013.

Introduction

Contexte

Le Parlement Wallon a adopté une résolution le 11 janvier 2012 « visant à augmenter l'offre de logements à destination des étudiants et à en assurer une meilleure accessibilité »¹. Parmi les demandes formulées au Gouvernement wallon figure notamment la réflexion concernant « un label en vue d'améliorer la qualité, la salubrité et l'accessibilité des logements pour étudiants, pour autant qu'il n'y ait pas pour conséquence une augmentation des prix ».

Afin d'éclairer l'action publique sur ce point, et suite à un appel d'offre (2012/6 – HD), le Vice-Président du Gouvernement wallon et Ministre du Développement Durable, de la Fonction Publique, de l'Energie, du Logement et de la Recherche, a demandé au Centre d'Etudes en Habitat Durable (CEHD) de conduire une étude sur le sujet suivant : « Dans quelle mesure l'instauration d'une labellisation dans le secteur du logement étudiant – communément appelé KOT – aura un effet positif sur l'offre tout en maintenant un niveau de prix similaire et procurant un niveau de qualité supérieure ? ».

Choix conceptuels et méthodologie

La présente étude aborde la question d'un label dans le secteur du logement étudiant en considérant le label comme un instrument de politique publique c'est-à-dire comme un processus d'information à destination d'un public cible attestant du niveau de qualité atteint par le bien ou le service – privé ou public – par la mention d'un signe distinctif. Cette étude ne s'intéresse donc ni aux instruments de certification ni aux permis délivrés par l'autorité publique et garantissant le respect de certaines normes tels que les permis de location par exemple.

Cette étude comporte deux volets. Un premier volet, qualitatif, vise à réaliser une étude comparative de deux expériences de labellisation de logements étudiants conduites l'une au Royaume-Uni et l'autre, à Anvers. Un second volet, quantitatif, consiste en la réalisation d'une enquête par questionnaire auprès des étudiants en Wallonie. Cette enquête vise à cerner l'opinion des étudiants concernant la mise en place d'un label afin d'identifier quelles pourraient être les stratégies possibles des propriétaires ainsi que le rôle potentiel de l'introduction d'un label concernant la qualité du logement étudiant. L'enquête pour le second volet a été réalisée auprès des étudiants de l'Université Catholique de Louvain-la-Neuve (UCL), des Facultés Universitaires Notre-Dame de la Paix (FUNDP) et de l'Université de Liège (ULg).

¹ Doc. 384 (2010-2011) N°6.

Volet 1 – Etude comparative de deux expériences de labellisation des logements étudiants

Cette étude comparative qualitative se base sur deux cas : celui du Royaume-Uni et celui d'Anvers. Il s'agit tout d'abord de situer brièvement chaque expérience dans son contexte afin de permettre au lecteur de situer le cas de la Wallonie. Puis, les deux dispositifs sont comparés, tant du point de vue des ressources nécessaires au fonctionnement du label que de celui de son mode de fonctionnement. Enfin, quelques enseignements tirés de la comparaison sont avancés.

Description sommaire de chaque dispositifs

Ces deux descriptions sommaires visent à donner les grandes lignes de chaque dispositif. Il s'agit de donner des éléments de cadrage avant de rentrer dans la comparaison proprement dite, ainsi que dans le détail de chacun des dispositifs au cours de la comparaison.

1. Le cas du Royaume-Uni

Dans le cas du Royaume-Uni, le label des *National Codes* s'adresse à l'ensemble des propriétaires de résidences étudiantes sur l'ensemble du Royaume-Uni. Il s'agit de professionnels du logement étudiant, car les propriétaires ne peuvent demander leur adhésion au label qu'à partir d'un certain nombre de lits pour une même résidence.

La candidature est réalisée volontairement par le propriétaire. Une vérification initiale permet (ou non) d'accéder à la labellisation. Par la suite, des visites de vérification permettent de vérifier que les logements continuent de respecter les critères du label.

Une fois l'adhésion validée, le paiement de la cotisation annuelle permet d'accéder à des services, notamment des formations touchant à la gestion des résidences étudiantes. Cela permet également de pouvoir afficher l'obtention du label, facteur attractif pour les étudiants.

Du côté des étudiants, une résidence labellisée indique :

- que les critères de salubrité sont respectés ;
- que la qualité des équipements et services remplit des critères minimum (décrits dans les *National Codes*) ;
- que la qualité de la gestion vis-à-vis des étudiants est également garantie.

Les logements étudiants non-labellisés (qu'il s'agisse de résidences étudiantes ou de logements loués par des propriétaires non-professionnels) n'offrent aucune garantie en termes de salubrité ou de qualité. A notre connaissance, il n'y a pas de système de permis de location soumis au respect de critères de salubrité.

Actuellement, 180 000 lits disposent du label des *National Codes*. Nous n'avons pas de chiffres globaux permettant d'indiquer quel pourcentage des logements étudiants sont couverts par ce label.

2. Le cas d'Anvers

Dans le cas de la ville d'Anvers, le secteur du logement étudiant est majoritairement non professionnalisé. Tout un chacun peut décider de louer un logement à un étudiant. Il y a alors une articulation entre deux systèmes : une vérification de la conformité en termes de salubrité, et l'adhésion à un réseau de logements étudiants (KOTWEB).

Tout propriétaire est dans l'obligation de faire une déclaration de location auprès du *Woonkantoren* de la ville d'Anvers. Depuis janvier 2012, les propriétaires sont fortement incités à faire la demande d'une vérification de la conformité du logement loué en termes de salubrité (auparavant, une telle vérification était entreprise à la demande de quelques propriétaires ou suite à la plainte du locataire). Si le logement est jugé conforme, il peut être loué. S'il n'est pas jugé conforme, le propriétaire doit procéder aux aménagements nécessaires dans l'année ; le logement peut néanmoins être (ou rester) loué au cours de l'année concernée. La vérification de la conformité n'entraîne pas la délivrance automatique d'une attestation de conformité. Pour obtenir cette attestation, il faut s'engager dans une procédure administrative spécifique ; peu de propriétaires font cette démarche à ce jour.

Par ailleurs, tout propriétaire peut volontairement adhérer au réseau KOTWEB afin de figurer dans sa base de données en ligne de logements à destination des étudiants. La candidature est gratuite. Il s'agit de remplir un formulaire pour décrire le logement (afin d'alimenter la base de données) et de s'engager à utiliser le modèle type de bail réalisé par le réseau KOTWEB. L'attestation de conformité n'est pas nécessaire pour figurer dans la base de données. En revanche, si le propriétaire peut présenter cette attestation, le réseau KOTWEB accorde un label au logement (une étiquette « label » sur le site Internet) afin de les distinguer des autres logements au sein de la base de données. Ainsi, les logements de la base de données du réseau KOTWEB peuvent être :

- labellisés (ils ont une attestation de conformité) ;
- non-labellisés mais la vérification du *Woonkantoren* les a jugés conformes en termes de salubrité ;
- non-labellisés et non-conformes en termes de salubrité (jusqu'à ce que les aménagements nécessaires soient réalisés, en maximum une année).

Les logements étudiants ne figurant pas dans la base de données du réseau KOTWEB peuvent également être des trois sortes : avec une attestation de conformité, conformes mais sans attestation, et non-conformes.

Le cas du Royaume-Uni et d'Anvers : contexte et enjeux en matière de label qualité des logements étudiants

Le cas du Royaume-Uni se focalise sur la mise en place de standards pour l'ensemble du Royaume-Uni, tandis que le cas d'Anvers, plus restreint géographiquement, souligne une succession de projets, concernant notamment la qualité des logements étudiants. En effet, Anvers est dans un contexte global de mutualisation des efforts et des services à destination des étudiants, qu'ils concernent le logement ou d'autres champs d'action. La création de l'Association de l'université et des hautes écoles anversoises (AUHA - Associatie Universiteit en Hogescholen Antwerpen)² répond à cette ambition. Par ailleurs, le cas d'Anvers dispose d'une sorte de double système avec, d'une part, un contrôle obligatoire des critères de salubrité et, d'autre part, une adhésion facultative au réseau KOTWEB. Ce dernier rassemble donc des logements labellisés et non-labellisés, le label étant défini actuellement par l'obtention de l'attestation de conformité et l'engagement par le propriétaire d'utiliser le modèle de bail fourni par le réseau KOTWEB. Le cas d'Anvers est présenté en l'état de son développement à la date de finalisation de la présente étude et sous l'angle de son label qualité.

² Outre l'Université d'Anvers, les cinq grandes écoles et l'institut concernés sont : l'Artesis Hogeschool, la Karel de Grote-Hogeschool, la Plantijn Hogeschool, la Hogere Zeevaartschool, l'Instituut voor Tropische Geneeskunde, et la Lessius Hogescholl of de Antwerp Management School. cf. <http://www.associatie-antwerpen.be/>.

1. Les acteurs et leurs champs d'action

Au Royaume-Uni, les *National Codes*³ sont gérés et administrés par un consortium rassemblant une association nationale étudiante (Unipol⁴) et un réseau d'accréditation (ANUK⁵). A Anvers, le réseau KOTWEB⁶ rassemble les services logement de l'université et des six hautes écoles de la ville. Le volet réglementaire concernant les critères de salubrité relève directement de la commune d'Anvers. L'adhésion aux National Codes ou au réseau KOTWEB se fait sur la base du volontariat (cf. Figure 1 et Figure 3).

Le système anversoïse impose une étape préliminaire de vérification en termes de salubrité dès lors qu'un logement est loué à un étudiant (cf. Figure 2). Il est aujourd'hui obligatoire que la visite de conformité conclut à un logement sans défaut pour figurer sur le marché locatif étudiant, que le logement figure dans la base de données de KOTWEB ou non. Il est néanmoins possible de continuer à louer le bien tout en procédant aux régularisations demandées au cours de l'année. Cette étape intervient en amont de l'octroi d'un label qualité par le réseau KOTWEB et à la condition que le propriétaire ait également procédé à la demande du document d'attestation de conformité (cf. Figure 3). La visite de conformité n'entraîne pas la délivrance automatique de l'attestation, pour laquelle des formulaires spécifiques sont demandés (cf. « En quoi consiste actuellement chaque label ? » *infra*). A ce jour, l'obtention de l'attestation de conformité est nécessaire et suffisante pour que le label qualité du réseau KOTWEB soit accordé. Il suffit juste de s'engager, en parallèle, à utiliser le modèle de bail de KOTWEB. Dans le futur, il est prévu d'ajouter des critères de confort pour accorder un label de qualité ; cela irait alors au-delà de « juste » respecter les critères de salubrité.

La particularité du système au Royaume-Uni est que les propriétaires sont des professionnels de la location étudiante. Il s'agit de résidences comportant au minimum dix chambres étudiantes individuelles. Ces résidences peuvent être gérées soit par une université, soit par un professionnel du secteur privé.

³ <http://www.nationalcode.org/>.

⁴ <http://www.unipol.org.uk/leeds/>.

⁵ Accreditation Network United Kingdom : <http://www.anuk.org.uk/>.

⁶ <http://www.studentkotweb.be/>.

Figure 1
 Champ d'action du label dans le cas du Royaume-Uni

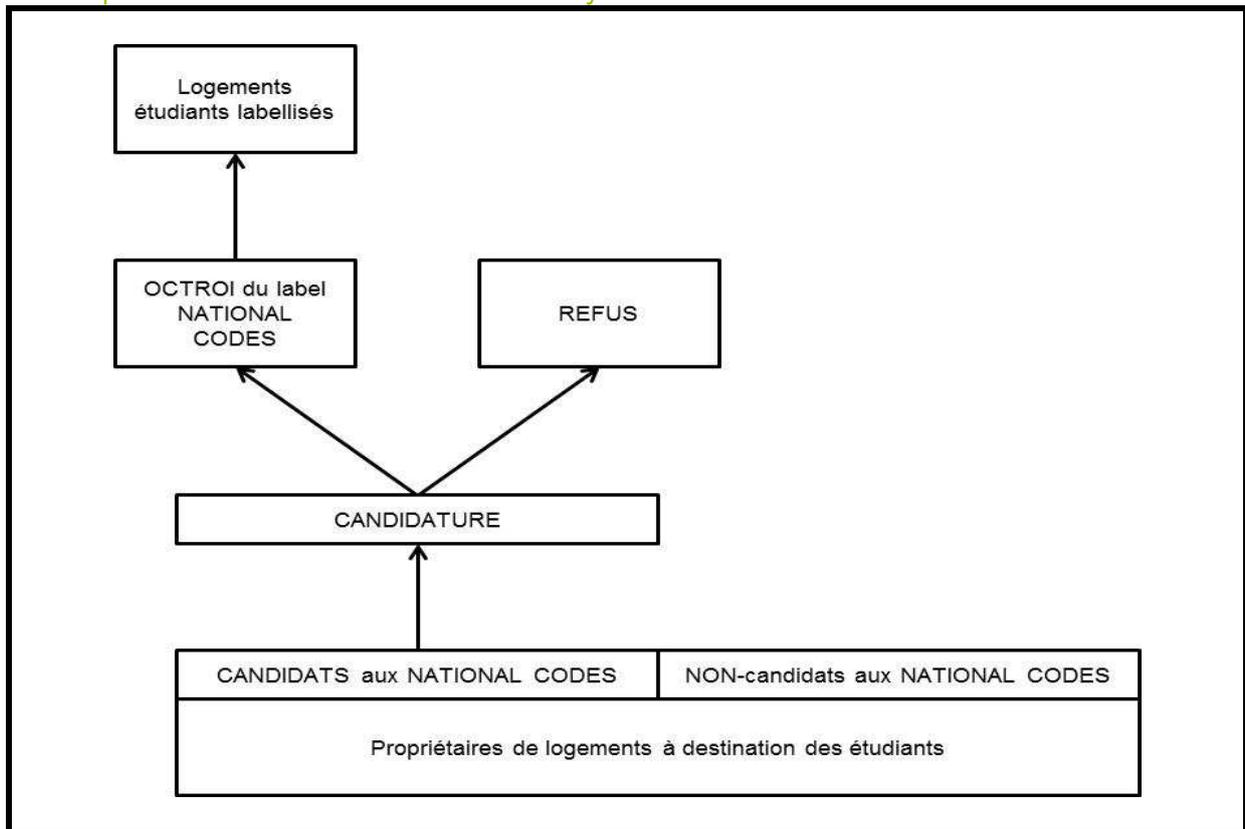


Figure 2
 Champ d'action des vérifications en termes de salubrité dans le cas d'Anvers (janvier 2012)

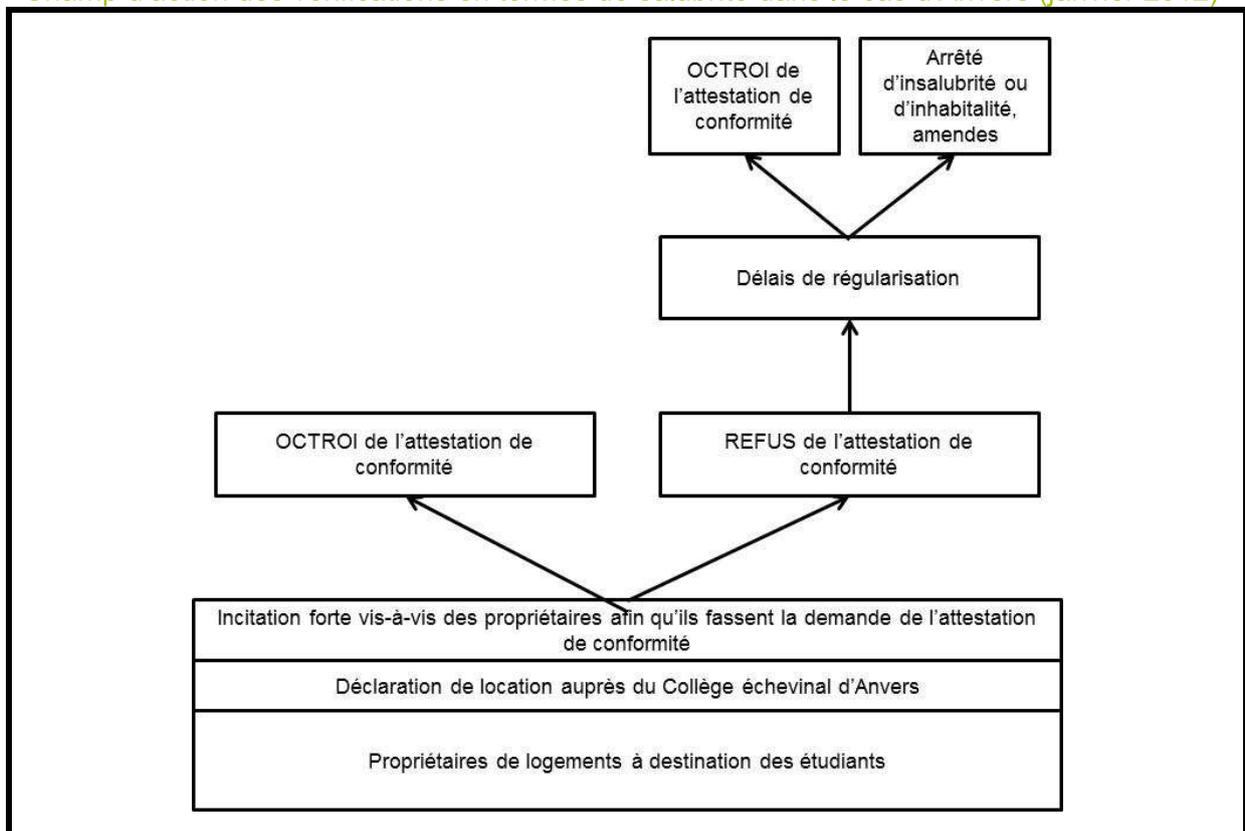
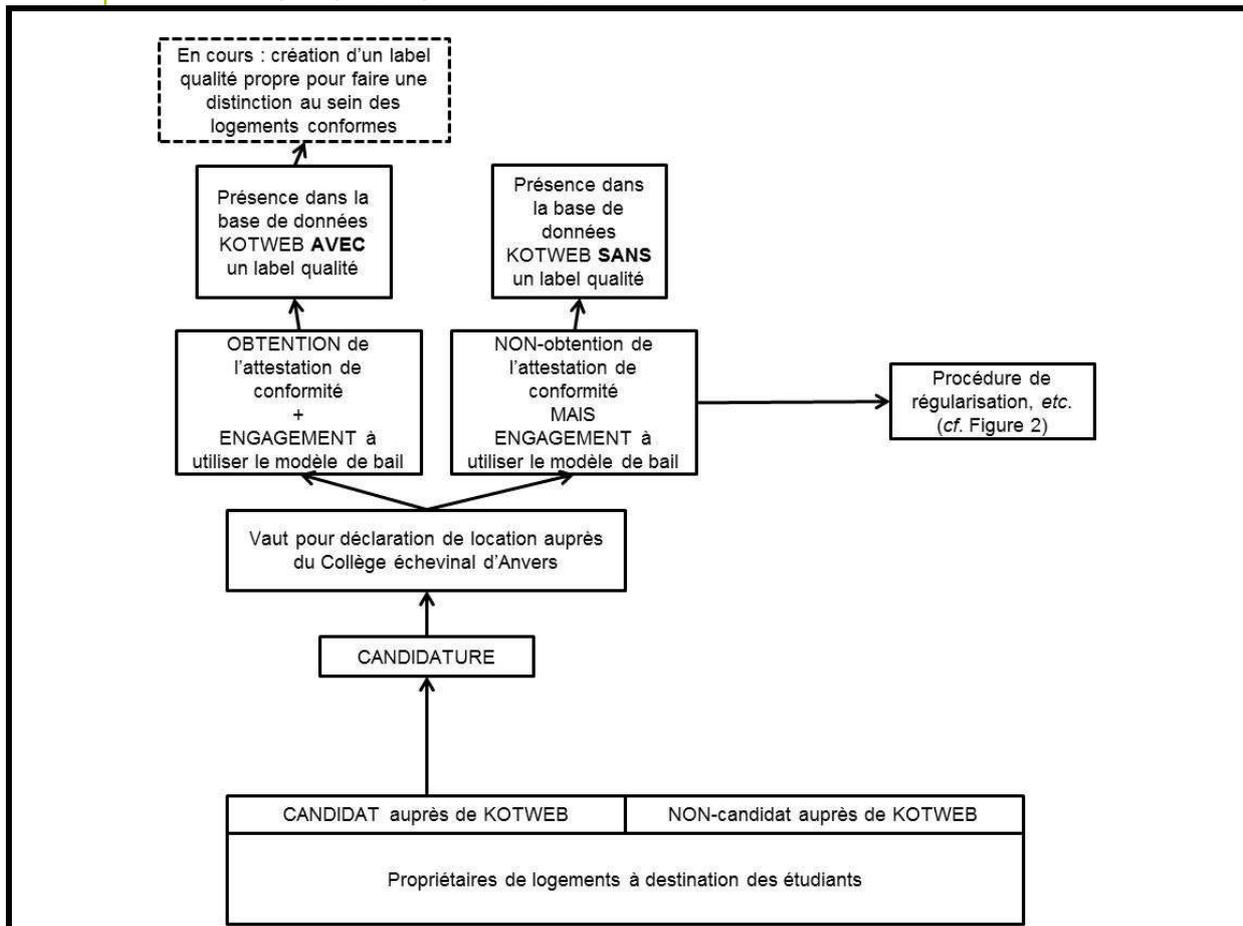


Figure 3
Champ d'action du label dans le cas d'Anvers



2. Les objectifs initiaux et leur évolution

Dans le cas du Royaume-Uni, il n'existait aucun critère en matière de qualité ou de gestion des logements étudiants avant la création des *National Codes* en 2005. L'objectif initial est donc de mettre en place des critères. Ces critères sont évolutifs tous les cinq ans. Il s'agit principalement de changer les seuils (par exemple, d'augmenter ou de diminuer le nombre de mètres carrés par chambre) afin d'atteindre une meilleure qualité et de meilleurs principes de gestion.

Dans le cas d'Anvers, des normes en matière de logement (qu'il s'agisse de logements étudiants ou non) préexistaient à la création du réseau KOTWEB. Cette création, en 2009, répond initialement à des objectifs d'information et de coordination en matière de logement étudiant⁷. Il s'agissait d'une part d'assurer un maximum de transparence du marché locatif au bénéfice des étudiants (notamment avec la mention du label du réseau KOTWEB, signalant l'obtention de l'attestation de conformité). Il s'agissait d'autre part de coordonner des initiatives touchant à l'information des étudiants en matière de logement, à l'amélioration de la qualité des logements étudiants, et à la rédaction de recommandations concernant cette qualité.

⁷ Des initiatives ont également été menées dans d'autres champs prioritaires eu égard aux étudiants, tels que l'insertion professionnelle et le suivi psychosocial.

L'évolution des objectifs initiaux est de trois ordres. Premièrement, il y a une extension des acteurs concernés⁸. Deuxièmement, il y a également une extension des champs couverts en matière de logements étudiants. Troisièmement, des réflexions sont conduites afin de créer un label qualité pour les logements étudiants, rendant compte d'un certain confort, au-delà du respect de la salubrité. Il s'agit également à terme d'opérer une sorte de recensement des logements étudiants.

3. En quoi consiste actuellement chaque label ?

Précisions concernant l'articulation entre la conformité du logement étudiant et le label qualité à Anvers

Actuellement, le label qualité du réseau KOTWEB rend compte essentiellement de l'obtention de l'attestation de conformité⁹ : le respect des critères de salubrité est attesté par des documents agréés. Ce préalable administratif repose entièrement sur le propriétaire du logement ; cette procédure est jugée lourde (cf. Encadré 1), aussi peu de propriétaires demandent l'attestation de conformité à ce jour. De l'avis des personnes directement impliquées dans la mise en œuvre du réseau KOTWEB et consultées dans le cadre de la présente étude, les coûts d'obtention des divers certificats délivrés par des organismes agréés sont dissuasifs pour les propriétaires.

In fine, les logements proposés à travers le réseau KOTWEB peuvent être de trois sortes :

- des logements pour lesquels l'attestation de conformité a été fournie : ces logements bénéficient du label qualité du réseau KOTWEB ;
- des logements ayant été considérés sans défaut lors de la visite de conformité mais pour lesquels les propriétaires n'ont pas fait la demande de l'attestation de conformité : ces logements ne bénéficient pas du label qualité du réseau ;
- des logements où des défauts ont été identifiés lors de la visite de conformité et pour lesquels les propriétaires bénéficient au maximum d'une année pour y remédier tout en pouvant continuer à louer : ces logements ne bénéficient pas du label qualité du réseau et/mais sont mis sur le même plan que les logements conformes sans attestation.

Encadré 1

La procédure d'obtention de l'attestation de conformité à Anvers

Outre le formulaire de demande d'attestation de conformité disponible auprès de l'administration communale, le propriétaire doit fournir les documents suivants :

- un plan par étage avec le tracé des séparations et l'indication de l'affectation fonctionnelle de chaque pièce (individuelle, commune) ;
- le certificat d'inspection qui confirme la conformité et la sécurité de toutes les installations électriques. Il doit être délivré par un organisme agréé (cf. Règlement Général sur les Installations Electriques) ;
- le certificat de conformité et/ou d'étanchéité des installations de stockage du gaz / mazout

⁸ Le leadership et la coordination des projets transversaux reviennent à l'Antwerpen Studentenstad vzw, au sein d'une équipe composée d'elle-même, de la ville d'Anvers via ses services communaux décentralisés par quartier (les Woonkantoren) et de la Brandweer Antwerpen. L'Antwerpen Studentenstad est composé de quatre entités : la ville d'Anvers, l'Antwerps Studentenoverleg (ASO – soit 17 représentants des hautes écoles et de l'Université d'Anvers), l'Associatie Universiteit en Hogescholen Antwerpen et l'Associatie Studentenraad Antwerpen (ASRA) qui représente les conseils des étudiants des institutions d'enseignement supérieur.

⁹ En effet, tous les propriétaires s'inscrivant sur le réseau KOTWEB s'engagent à utiliser le modèle de bail.

avec la date de validité obligatoirement indiquée. Il doit être délivré par un organisme ou un installateur agréé ;

- une copie du permis de bâtir avec les plans annexés pour une subdivision d'un bâtiment en plusieurs logements ou un changement d'affectation d'un bâtiment vers l'habitat.

Par ailleurs, toute mise en location d'un logement à destination des étudiants implique en amont les obligations suivantes :

- respect du règlement d'urbanisme d'Anvers ;
- respect des normes de qualité et de sécurité fixées par le Code flamand du Logement ;
- respect des normes fixées par le décret de 1997 visant spécifiquement la qualité des logements étudiants ;
- respect du règlement communal sur les normes de sécurité incendie ;
- disposer du certificat de Performance Energétique, obligatoire en Flandres pour la location d'un studio, d'un appartement ou d'un kot. Il doit être fourni par logement ainsi que pour l'ensemble du bâtiment ;
- respect des règles de propreté, de tranquillité publique et de limitation des nuisances telles qu'elles sont prévues dans le règlement communal de police.

Dans le futur, il est prévu de faire évoluer le label qualité du réseau KOTWEB de la signalisation de la conformité à la signalisation d'éléments de confort. Parmi les critères envisagés pour un tel label figurent notamment la présence des éléments suivants : un équipement contre le vol, l'isolation phonique, un détecteur de monoxyde de carbone, un accès à Internet, un règlement intérieur à la résidence, les comportements économiseurs d'énergie, l'élimination des graffitis, la télévision par câble, un espace de vie en commun pour l'ensemble de la résidence, un jardin (une terrasse), les ustensiles de cuisine, l'autorisation des instruments de musique, l'autorisation des animaux domestiques, l'ameublement, la literie, l'accessibilité aux fauteuils roulants, l'adaptation permettant la location aux étudiants allergiques. La définition de ce label qualité est en cours.

Le contenu des National Codes

Il y a en fait deux *National Codes*¹⁰, l'un à destination des propriétaires remplissant en même temps un rôle d'enseignement (tels que les Universités propriétaires de résidences universitaires), l'autre à destination des autres propriétaires. Dans les deux cas, il s'agit de résidences gérées par des professionnels du logement étudiant. La distinction entre les deux *Codes* joue au niveau de la tarification par lit (car l'adhésion au label est payante ; cela ne concerne en rien le loyer des logements) mais pas dans le contenu du label. Ce contenu repose sur deux volets : la qualité des logements et la qualité de la gestion des logements.

La qualité des logements repose à la fois sur le respect des critères de salubrité et sur la fourniture d'équipements et de services définis dans les *National Codes*. Concernant les critères de salubrité, il s'agit de respecter les normes sanitaires et de sécurité, ce qui inclut la sécurité incendie ainsi que l'entretien et la vérification de la conformité des installations électriques et de gaz. La gestion des déchets, dans le respect des règles communales (notamment en matière de recyclage et de tri des déchets), fait également partie des

¹⁰ Les textes de chaque National Code sont accessibles en ligne : <http://www.nationalcode.org/Feeds.aspx?FeedType=Box&Key=eb4e6bad-97fe-4220-846e-423d39e60097>. Le *ANUK / Unipol Code of Standards for Larger Residential Developments for student accommodation managed and controlled by educational establishments (2006-2012)* et le *National Code of Standards for Larger Developments for student accommodation NOT managed and controlled by educational establishments (2006-2012)* sont très détaillés. Seuls les principaux critères sont résumés dans la présente étude.

National Codes. Concernant la fourniture d'équipements les éléments suivants sont explicitement mentionnés dans les *National Codes* : la fourniture d'ameublement pour chaque chambre, la présence de sanitaires (communs ou privés) en bon état de marche et salubres, la présence d'une cuisine, et des facilités pour laver et sécher le linge. Concernant le logement de chaque étudiant, un état des lieux précis est réalisé ; les compensations financières en cas de détérioration sont définies dès cette étape. Concernant les services explicitement mentionnés dans les *National Codes*, il y a la réparation et la maintenance des logements, la fourniture d'une notice concernant les règles d'entretien des communs et le fonctionnement de la livraison du courrier postal. Chaque locataire doit pouvoir recevoir du courrier postal à l'adresse de son logement étudiant.

La qualité de la gestion des logements repose sur un engagement global de professionnalisme. En amont de la location, le gestionnaire de la résidence s'engage à appliquer une égalité des chances dans l'accès aux logements, et à indiquer de manière transparente les caractéristiques de chaque logement et les coûts afférents (loyer, charges, prix des services additionnels s'ils existent). Au cours de la location, il y a une obligation de traçabilité financière au moyen de la délivrance de reçus pour tous les montants payés par les locataires (caution, loyer, etc.). Également, chaque locataire a accès aux coordonnées des personnes de contact concernant différents aspects de sa location (entretien et réparation du logement, questions financières, etc.). Au terme de la location, la caution est retournée sous 28 jours maximum.

Le fait d'avoir une résidence engagée dans les *National Codes* implique également de réaliser des enquêtes de satisfaction, dont les résultats sont publiés, rendus publics et distribués aux locataires. Par ailleurs, ces enquêtes doivent être ensuite utilisées afin de procéder à des améliorations concernant la qualité des logements et de la gestion de ces logements. Globalement, il y a également un engagement à respecter les *Codes* dans le déroulement interne de résolution des plaintes, litiges et manquements aux *Codes*. Il y a aussi une obligation de signaler clairement le label *National Codes* sur le site Internet de la résidence et, si possible, de le signaler aussi de manière visible et centrale au sein des bâtiments eux-mêmes.

L'évolution des normes des *National Codes* a lieu tous les cinq ans ; elle implique toutes les parties prenantes.

Comparaison des deux dispositifs pour les logements étudiants

1. Les ressources nécessaires au fonctionnement de chaque dispositif

Les ressources humaines

Le fonctionnement en termes de ressources humaines est radicalement différent dans les deux dispositifs. En effet, tandis que les *National Codes* sont une création ex-nihilo reposant principalement sur des personnes spécialement engagées, le contexte plus englobant dans lequel se situe la création du réseau KOTWEB mobilise des acteurs existants, soit partiellement soit à temps plein.

Dans le cas du Royaume-Uni, 15 personnes sont spécifiquement engagées pour les *National Codes*, en ce sens où elles sont rétribuées pour leur travail dans ce cadre. Il y a un seul coordinateur, qui est la personne de référence pour tous les aspects des *National Codes*. Toutes les autres personnes engagées se situent en appui de son rôle, selon l'aire d'expertise qui leur est attribuée. Parmi ces aires d'expertise, il y a une équipe de cinq

personnes qui s'occupe de l'ensemble des vérifications¹¹ (qualité des logements et qualité de la gestion de ces logements, telles que définies *supra*). La seconde aire d'expertise réside dans l'arbitrage des litiges ; en termes d'engagement, cela concerne trois personnes : un président et deux vice-présidents d'un tribunal des plaintes. Enfin, six représentants des étudiants et des propriétaires sont inclus dans le budget de fonctionnement des National Codes. Ils siègent dans diverses instances.

Le fonctionnement des *National Codes* ne repose pas uniquement sur ces 15 personnes. Elles sont entourées par des représentants des parties prenantes selon diverses modalités de comités d'accompagnement. Ainsi, lorsque les litiges ne trouvent pas d'issues avec l'intervention seule du président et des deux-vice présidents, un tribunal des plaintes est réuni « au complet », ce qui mobilise 12 personnes au total. Un panel d'audit, composé de sept personnes (2012) représentant les associations d'étudiantes, les instances de santé et environnementales et les propriétaires, veille à l'harmonisation des vérifications et des litiges de non-attribution du label. Il se réunit trois fois par an. Enfin, un comité de gestion, composé de 40 personnes (2012), se focalise sur les éléments de gestion journalière des *National Codes*. Ce comité est composé des membres (les propriétaires labellisés) et des associations étudiantes. Il se réunit deux fois par an¹² afin d'approuver le budget présenté par le coordinateur et de fixer les coûts d'inscription aux *National Codes* ainsi que les coûts de vérification.

L'ensemble des noms des personnes siégeant dans les diverses instances des *National Codes* sont publiés annuellement, ainsi que leur affiliation.

Dans le cas d'Anvers, 10 personnes sont directement mobilisées par le réseau KOTWEB, que cela soit à temps plein ou à temps partiel. Chaque service logement de l'université et des hautes écoles met à disposition une personne à temps partiel, soit sept personnes à temps partiel, afin de mettre en œuvre le projet « réseau KOTWEB » et de représenter chacun des sept partenaires. L'université met également à disposition deux personnes pour assurer le secrétariat du réseau KOTWEB, clé de voûte de la constitution de la base de données en ligne des logements étudiants à Anvers et du signalement des logements labellisés. Enfin, la responsable de l'association Studentenstad Antwerpen participe à la promotion du réseau KOTWEB.

Par ailleurs, la vérification de la conformité des logements étudiants à Anvers, est assurée par les 13 personnes des services communaux qui s'occupent des inspections.

Les tâches administratives

Les tâches administratives propres au label du réseau KOTWEB reposent à ce jour essentiellement sur les propriétaires candidats et sur le secrétariat du réseau. Du côté des propriétaires, il s'agit *a minima* de remplir la fiche de renseignement (pour figurer dans la base de données de logements sur le site de KOTWEB) et, s'ils veulent obtenir le label qualité du réseau, il leur faut faire les démarches afférentes à l'attestation de conformité (cf. Encadré 1). Du côté du secrétariat, ces tâches administratives consistent à saisir les informations données par les propriétaires dans la base de données : cette charge administrative diminue à mesure que cette base de données couvre de plus en plus de

¹¹ Il s'agit de deux spécialistes en santé environnementale, de deux personnes ayant chacune une expérience de management de 20 ans pour les logements universitaires, et d'un ancien directeur des opérations pour le plus grand fournisseur de logement étudiants du Royaume-Uni.

¹² Le coordinateur a également précisé que chaque réunion durait 2h30 et rassemblait en moyenne 22 personnes. Chaque réunion est hébergée par l'un des propriétaires membre.

logement. Elle est mise à jour en continu. Par ailleurs, le secrétariat fut également chargé de concevoir le modèle de bail ainsi que les fiches à remplir par les propriétaires.

Les tâches administratives dans le cas du Royaume-Uni sont de nature différente car le fonctionnement des *National Codes* repose sur des échanges administratifs récurrents. En effet, la soumission du dossier de candidature sur Internet par le propriétaire n'est qu'une première étape. Parmi les autres tâches et documents administratifs figurent également, et de manière standard :

- le rapport rendant compte de la première visite de vérification et de l'avis positif ou négatif quant à la délivrance du label *National Codes* ;
- le rapport final concernant la première visite ;
- les rapports et avis concernant les visites de contrôle en cours de label (chaque année lorsque la résidence comporte beaucoup de logements, sinon tous les trois ans) ;
- la publication et la diffusion de la lettre d'information des *National Codes* ;
- la gestion du site Internet ;
- toutes les démarches éventuelles en cas de litige.

Par ailleurs, le propriétaire signe une déclaration tous les trois ans et il est tenu de collecter tous les certificats permettant de prouver la conformité des lieux et le respect des règles de gestion.

Les ressources temporelles

En termes de temps de travail, le réseau KOTWEB mobilise l'équivalent de 5 à 6 temps plein. Les *National Codes* mobilisent quant à eux 15 temps plein. Dans les deux cas, de nombreuses personnes interviennent dans les réflexions et dans les divers « comités d'accompagnement ». Ces interventions ne sont pas prises en charge par les *National Codes* ou KOTWEB ; c'est aux frais des institutions de ces personnes.

Concernant les vérifications des logements au Royaume-Uni, la durée des visites a pu être précisée : une demi-journée est consacrée à la première visite afin de vérifier les aspects clés, puis les visites en cours de label durent moins longtemps. Cependant, les membres de l'équipe de vérification étendent souvent ces visites à une demi-journée complète afin d'examiner des documents supplémentaires et de s'entretenir avec le propriétaire. Le temps dédié au transport n'a pas été estimé. Les cinq vérificateurs habitent dans différentes parties du Royaume-Uni et les visites leurs sont affectées selon la localisation géographique afin de limiter les temps de trajet et le poids sur la vie personnelle.

Les ressources financières

Les ressources financières mobilisées sont clairement quantifiées pour le cas du Royaume-Uni ; les rapports d'activité sont disponibles sur Internet. Pour l'année universitaire 2011-2012, le budget s'élève environ à 200 000 euros et il se répartit, pour les postes principaux, de la manière suivante : 38% couvrent les coûts de personnel, 2% les frais de déplacement et 26% les coûts propres aux vérifications. Ce budget est alimenté par les cotisations des membres (au prorata du nombre de lits) et les coûts fixes de vérification facturés aux propriétaires (200 livres sterling à ce jour). Les ressources financières des *National Codes* reposent essentiellement sur les propriétaires (qui participent également, à travers leurs représentants, au suivi de ces *Codes*).

Dans le cas d'Anvers, les montants des ressources financières mobilisées n'ont pas pu être identifiés. Concernant les coûts directement liés au réseau KOTWEB, deux éléments ont été avancés : le coût de la création de la base de données et celui de la création du site Internet. Le budget du réseau KOTWEB est alimenté par l'AUHA, elle-même financée au prorata du

nombre d'étudiants inscrits à l'université et dans les hautes écoles. Les propriétaires bénéficient de la gratuité du service proposé par le réseau KOTWEB.

Dans les deux cas, les locataires ne sont pas mobilisés afin d'assurer le fonctionnement de l'un ou l'autre label.

2. Mode de fonctionnement de chaque dispositif

Vérification de la conformité des logements

Dans la mesure où le label qualité du réseau KOTWEB rend compte actuellement de la vérification de la salubrité des logements, c'est cette procédure qui est décrite ici. Rappelons qu'elle se déroule en dehors du réseau KOTWEB ; c'est le service communal d'inspection des logements qui s'en charge. Depuis janvier 2012, tous les logements étudiants sont destinés à être contrôlés. Cela fait suite à une expérience pilote conduite en 2010¹³, qui a mis en avant l'existence de problèmes de salubrité des logements étudiants ainsi que de manquements dans le respect des normes de sécurité incendie. L'objectif des pouvoirs publics est de parvenir à un contrôle de tous les logements y compris les logements n'étant pas destinés aux étudiants. Outre cet objectif global, une inspection peut être réalisée à la demande d'un propriétaire demandant une attestation de conformité, d'un étudiant locataire déposant plainte auprès de la ville, ou du fait de la région flamande.

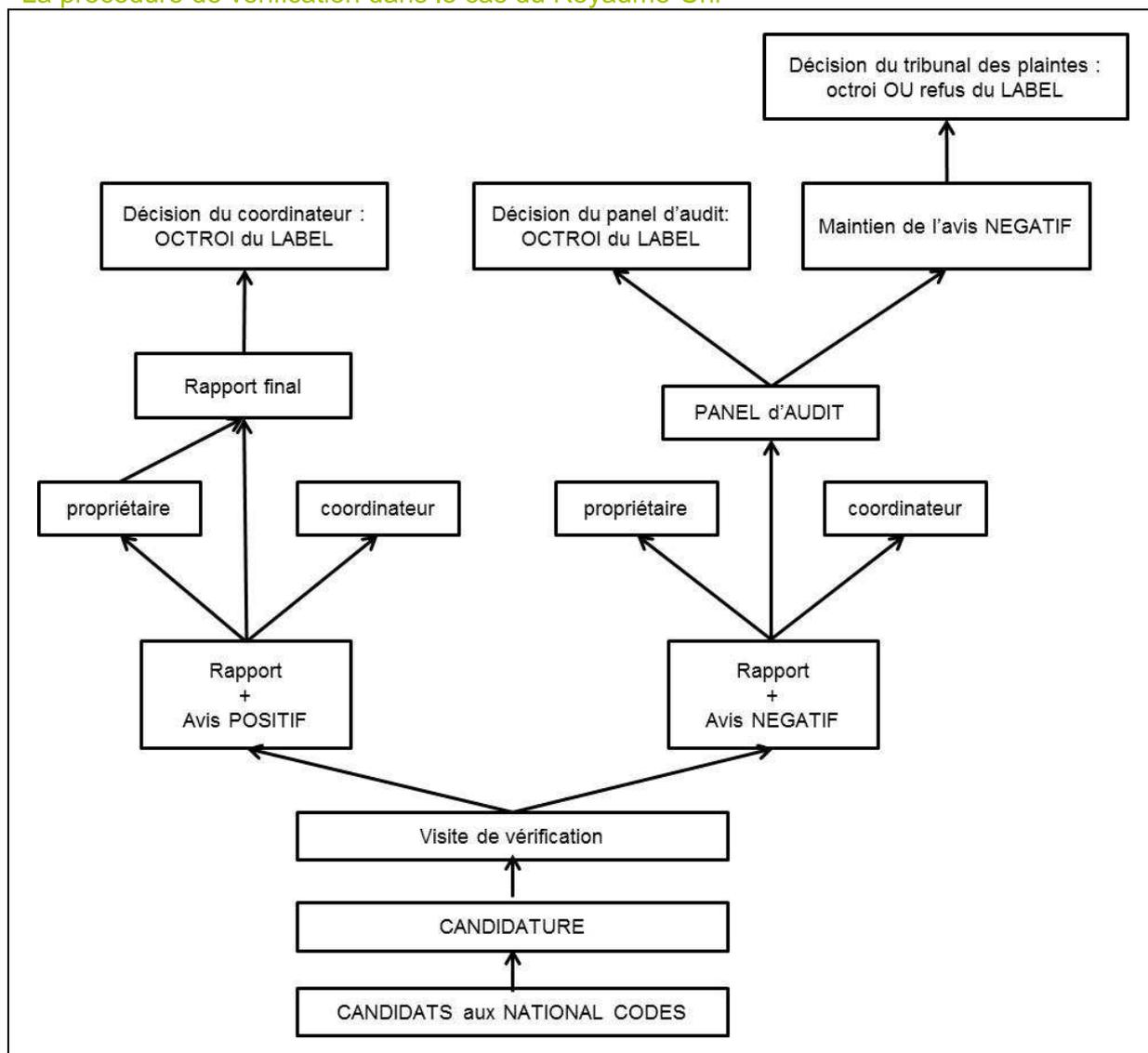
A Anvers, en cas de non-conformité, le propriétaire dispose d'une année pour régulariser la situation. Lorsque les défauts constatés font courir des risques importants, cette régularisation peut être exigée de manière immédiate ou sous quelques jours. Si les défauts de conformité persistent au moment de la seconde visite, une procédure est engagée afin de produire un arrêté d'insalubrité ou d'inhabitabilité ; la location d'un bien sous un tel arrêté entraîne une amende allant de 495,78 euros à 49 578,70 euros par bâtiment. Par ailleurs, toute infraction aux règlements communaux entraîne des amendes administratives. Notons que la vérification de conformité n'est pas équivalente à un permis de location car il reste possible de louer le logement tout en réalisant les améliorations demandées.

Dans le cas du Royaume-Uni, la procédure de vérification est récurrente et standardisée (cf. Encadré 2). Elle a lieu au moment de la candidature aux *National Codes* ainsi que de manière régulière afin de vérifier que les normes du label sont toujours respectées, soit tous les trois ans, soit annuellement lorsque le nombre de logements est important. La visite de vérification est annoncée au moins dix jours à l'avance. Les propriétaires n'étant pas candidat aux *National Codes* ne sont soumis, à notre connaissance, à aucune vérification en termes de conformité.

Le rapport concernant la visite de vérification est communiqué au propriétaire ainsi qu'au coordinateur des *National Codes*. Le propriétaire a toujours l'occasion de réagir, que l'avis soit positif (il peut quand même demander des modifications sous 14 jours) ou négatif (il peut communiquer un document écrit au panel d'audit). La décision de refuser l'octroi du label doit être unanime (vérificateur, coordinateur, panel d'audit et tribunal des plaintes).

¹³ L'opération Kottoezicht in de Studentenbuurt (KIS) a commencé par cibler une rue connue pour avoir une forte concentration de kots. Ainsi, 28 bâtiments ont été inspectés dans le quartier Vekestreaat où 70% des habitants sont des étudiants.

Encadré 2
 La procédure de vérification dans le cas du Royaume-Uni

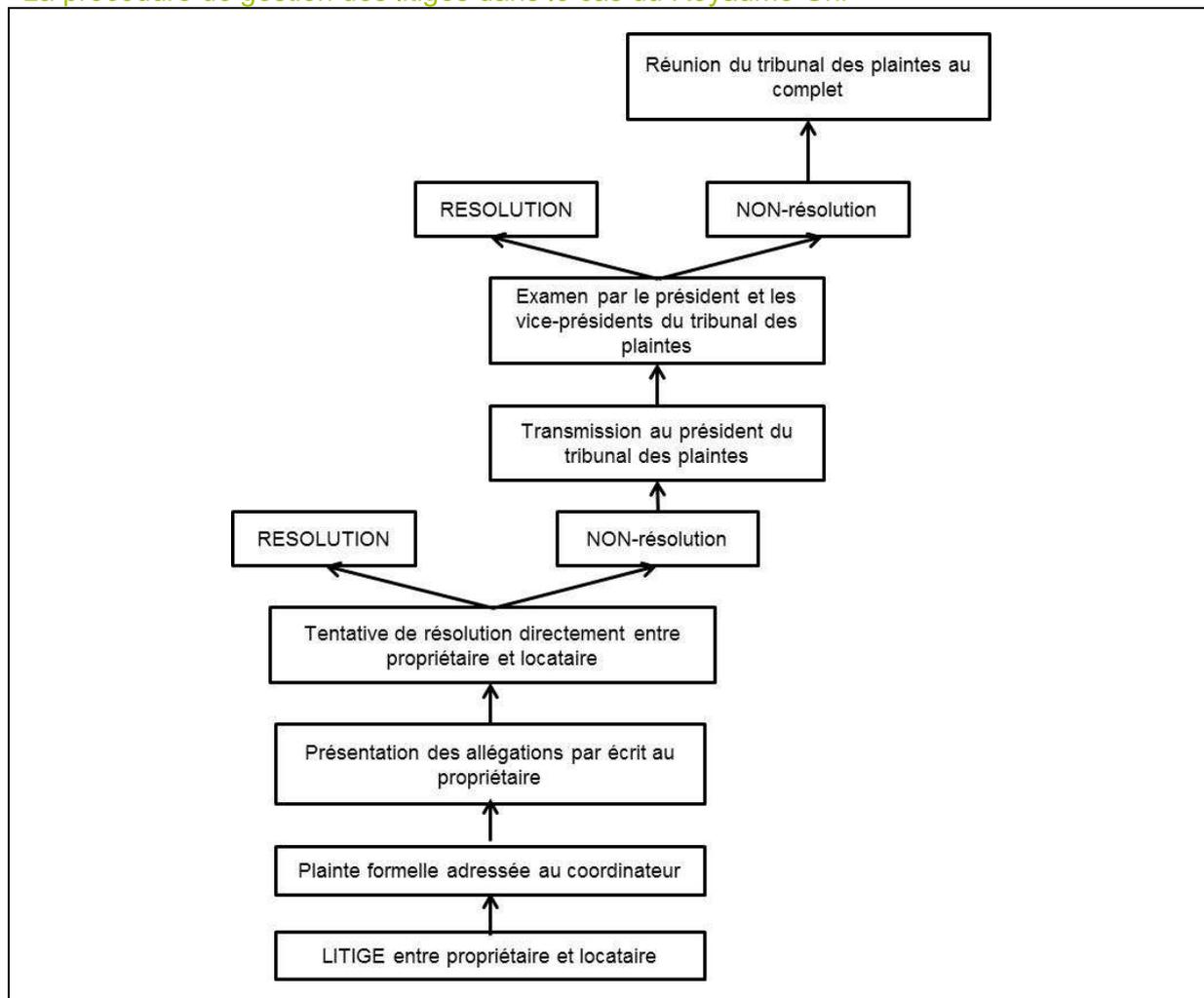


Les litiges

A l'image de la démarche d'octroi du label, le cas du Royaume-Uni présente une démarche systématique et graduée face aux litiges (cf. Encadré 3). Le nombre de personnes impliquées dans la résolution d'un litige croît si le conflit ne se résout pas. L'objectif est de traiter un litige sous trois mois à partir de la date officiel du signalement à l'administrateur (un formulaire en ligne est disponible). En moyenne, ce dernier constate que le traitement complet d'un litige est effectué en six semaines. Au total, il dénombre tout au plus 20 plaintes (signalées) par an.

Encadré 3

La procédure de gestion des litiges dans le cas du Royaume-Uni



Dans le cas d'Anvers, aucune procédure n'est prévue à ce jour ; par ailleurs, s'il y a litige, il se situe plutôt au niveau de l'obtention de l'attestation de conformité, ce qui relève des procédures de police administrative. En revanche, le réseau KOTWEB propose un service de médiation entre propriétaire et locataire, sur la base du contrat de bail recommandé et que les propriétaires s'engagent moralement à utiliser lorsque leur logement entre dans la base de données du réseau KOTWEB.

Quelques enseignements de la comparaison des cas du Royaume-Uni et d'Anvers

1. Dans quelle mesure ces deux dispositifs ont eu un effet positif sur l'offre tout en maintenant un niveau de prix similaire et en procurant un niveau de qualité supérieure ?

En situant ces deux expériences de label qualité pour le logement étudiant face à l'interrogation centrale (« Dans quelle mesure l'instauration d'une labellisation dans le secteur du logement étudiant – communément appelé KOT – aura un effet positif sur l'offre tout en maintenant un niveau de prix similaire et procurant un niveau de qualité supérieure ? »), il apparaît que :

- l'offre de logements à destination des étudiants a fortement augmenté au Royaume-Uni, sans que cela puisse être imputable *stricto sensu* aux National Codes. En revanche, le nombre de lits couverts par le label est en augmentation constante depuis sa création. Ce nombre atteint aujourd'hui 180 000 lits. Pour le cas d'Anvers, il n'y a pas, à notre connaissance, d'ordre de grandeur disponible en termes d'évolution. Actuellement, 4 542 logements sont enregistrés dans la base de données du réseau KOTWEB, dont seule une partie dispose du label qualité tel qu'il est défini aujourd'hui ;

- le lien entre l'introduction du label et l'évolution du prix des logements étudiants n'est pas étudié et aucun fait marquant ne permet d'avancer d'hypothèse dans un sens ou dans l'autre. L'évolution des loyers en elle-même fait l'objet d'une étude spécifique au Royaume-Uni, qui conclut à une hausse des loyers du fait de la pénurie de logements étudiants. A ce jour, les prévisions indiquent une baisse des loyers de ces logements étudiants du fait de la diminution du nombre d'étudiants (car les frais d'études deviennent trop élevés) ;

- la qualité a augmenté dans les deux cas. A Anvers, le respect des règles de salubrité devient un préalable à toute location à travers les vérifications de conformité à présent obligatoire pour tous les logements. Au Royaume-Uni, l'évolution de la qualité des logements suit la définition des normes des National Codes : à ce jour elle ne cesse d'augmenter. Les *National Codes* sont devenus une référence même pour les non-membres, et de plus en plus de propriétaires gérant de plus petites résidences sont candidats à ce label car il devient vital pour attirer les étudiants.

2. Quels sont les acteurs impliqués ?

Dans les deux dispositifs, les associations étudiantes sont présentes, essentiellement à titre consultatif. Puis, c'est l'instance de financement qui semble avoir un rôle plus prépondérant dans l'élaboration du label, qu'il s'agisse des propriétaires dans le cas du Royaume-Uni ou des associations engagées en matière de logement pour l'enseignement supérieur et la ville d'Anvers dans le second cas.

3. Au-delà du label : des services d'accompagnement et de conseil

Dans les deux cas, des volets d'information et d'accompagnement auprès des propriétaires et des locataires sont prévus. Dans le cas d'Anvers, l'accompagnement des propriétaires se limite à la fourniture d'un modèle de bail et le focus se fait plutôt sur les locataires à travers des initiatives d'information en matière de logement étudiant. Dans le cas du Royaume-Uni, l'accompagnement se focalise essentiellement sur les propriétaires, mais en ayant pour objectif que cela améliore les choses pour tous les acteurs. Cet objectif figure d'ailleurs en bonne place dans la publicité du label, critère de tranquillité de part et d'autre.

4. Quelle articulation avec les acteurs du contrôle des normes de salubrité ?

Le respect des normes de salubrité est un préalable dans les deux dispositifs, qu'il soit un point de départ avant de juger de la qualité du logement (pour les *National Codes*), ou suffisant en lui-même (pour le réseau KOTWEB en l'état actuel de la définition de leur label).

Dans le cas d'Anvers, un système bicéphale vise à assurer la salubrité de l'ensemble des logements en faisant intervenir les autorités communales en amont du réseau KOTWEB. Au Royaume-Uni, les vérifications pour le *National Codes* englobent en même temps ces normes de salubrité et des critères de confort pour accéder au label.

5. Quels coûts de mise en œuvre ?

Dans la mesure où les coûts dans le cas d'Anvers ne nous sont pas connus à ce jour, il n'est pas possible de dresser une comparaison des deux dispositifs sous cet angle. Par ailleurs,

ils présentent des modes de fonctionnement différents tant en termes de ressources humaines que du poids administratif. D'une part, les coûts de mise en œuvre dans le cas d'Anvers semblent limités dans la mesure où il s'agit de transférer des ressources humaines des services logement au réseau KOTWEB. En revanche, les coûts de vérification systématique prévue sous l'angle de la conformité ne sont pas chiffrés. D'autre part, les coûts de mise en œuvre dans le cas du Royaume-Uni semblent tout aussi limités, dans la mesure où l'équilibre est atteint car les vérifications se font à l'échelle des membres et aspirants membres, en intégrant cet équilibre dans la définition du budget.

Volet 2 – Enquête par questionnaire en ligne sur le choix des étudiants candidats

Afin d'éclairer la question du logement étudiant en Wallonie, une enquête par questionnaire en ligne a été réalisée auprès des étudiants de l'Université Catholique de Louvain-la-Neuve (UCL), des Facultés Universitaires Notre-Dame de la Paix (FUNDP) et de l'Université de Liège (ULg). Ces trois villes universitaires ont été choisies afin de considérer différents niveaux de tension en termes de marché locatif du logement étudiant. En effet, une étude de l'offre et de la demande pour les villes universitaires wallonnes a permis d'identifier des zones plus ou moins en tension en termes de marché locatif du logement étudiant (Vazques Parras et Jaspard, 2011). Ainsi, Liège est considérée comme une ville où le marché locatif étudiant n'est pas tendu, tandis qu'Ottignies-Louvain-la-Neuve présente la situation inverse. Les conclusions concernant Namur sont moins tranchées et recommandent une analyse des loyers pour déterminer le niveau de tension.

La présente enquête se focalise, premièrement, sur la qualité des logements étudiants, tant en termes de salubrité, d'isolation thermique ou phonique, que d'équipements. Une analyse plus approfondie interroge les manquements rencontrés dans les logements au moyen de deux indicateurs. Puis, la question de la labellisation est directement abordée tant sous l'angle de sa crédibilité auprès des étudiants que sous l'angle des critères attendus (ou non) pour construire un tel label. Enfin, une analyse en termes de loyers est également conduite afin de décrire les choix financiers potentiels dans le cas de l'introduction d'un label.

Méthodologie : description des répondants et représentativité des résultats

Le questionnaire a été envoyé à tous les étudiants inscrits dans les trois universités sélectionnées pour l'étude : l'Université Catholique de Louvain (UCL), l'Université de Liège (ULg) et les Facultés Universitaires Notre-Dame de la Paix (FUNDP). Cet envoi a été réalisé par les services administratifs des universités concernées. Ne disposant pas du nombre d'étudiants concernés pour calculer le taux de réponse, une estimation est réalisée par rapport à la demande moyenne pour chaque ville (Vazquez Parras et Jaspard, 2011). Pour l'échantillon de l'étude, ce taux de réponse estimé est de 6% pour Namur, de 5,7% pour Ottignies-Louvain-la-Neuve et de 3,2% pour Liège (cf. Annexe 1).

L'étude est basée sur l'échantillon des étudiants kotteurs résidant à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège et Namur, et ayant rempli tout le questionnaire, soit 964 étudiants (cf. Encadré 4 et Tableau 1). Par rapport aux informations disponibles pour les trois universités sélectionnées¹⁴, il apparaît que l'échantillon d'étude n'est majoritairement pas représentatif de la population étudiante de ces trois universités (cf. Annexe 2). Seul le sous-échantillon d'étude pour les FUNDP est représentatif. L'échantillon d'étude pour l'UCL est celui qui diverge le plus des statistiques universitaires dans ses proportions sociodémographiques. Aussi, à l'exception de la description des répondants, les caractéristiques sociodémographiques ne sont donc pas mobilisées pour l'étude. Ces éléments doivent être gardés en mémoire au cours de la lecture des résultats présentés dans l'ensemble de l'étude. Ainsi, par exemple, la mention « 17,6% des étudiants habitent dans un studio ou un appartement » doit être comprise comme « 17,6% des étudiants ayant répondu à l'enquête habitent dans un studio ou un appartement ». La première formulation pourra être conservée dans le texte pour le confort de lecture.

¹⁴ Statistiques universitaires pour l'année académique 2010-2011. Pour visualiser l'ensemble de la comparaison entre ces statistiques et notre échantillon d'étude, voir l'Annexe 2.

Encadré 4

L'enquête en ligne sur le logement étudiant : d'une stratégie de recensement à la sélection de l'échantillon d'étude

L'enquête était disponible en ligne du 17 avril au 13 mai 2013 pour l'ensemble des étudiants inscrits à l'Université Catholique de Louvain (UCL), l'Université de Liège (ULg) ou dans les Facultés Universitaires Notre-Dame de la Paix (FUNDP), et ce quel que soit leur lieu de résidence.

Au total, 3340 étudiants ont participé, mais seuls 1199 ont répondu à l'ensemble du questionnaire. Parmi les 1141 questionnaires incomplets, seuls 12 indiquent l'université d'inscription. Afin de disposer du même échantillon pour l'ensemble de l'étude, ces 1141 questionnaires ne sont pas considérés. Dans la mesure où 89,4% des 1199 questionnaires complets concernent les étudiants kotteurs (c'est-à-dire ceux qui n'habitent pas chez leurs parents ou chez un autre membre de leur famille), une analyse concernant les étudiants non-kotteurs ne peut pas être envisagée : les 127 étudiants non-kotteurs sont également retirés de l'étude. Enfin, une dernière sélection, géographique, a été effectuée afin de pouvoir conduire une analyse selon le niveau de tension du marché locatif étudiant. Seuls les étudiants de l'UCL logeant à Ottignies-Louvain-la-Neuve, les étudiants des FUNDP logeant à Namur et les étudiants de l'ULg logeant à Liège demeurent dans l'échantillon, soit le retrait supplémentaire de 108 étudiants¹⁵. L'échantillon de l'étude est composé de 964 observations.

Tableau 1

Profil sociodémographique des étudiants de l'échantillon d'étude (%)

	Liège	Namur	Ottignies-Louvain-la-Neuve	Ensemble des trois villes
Répartition selon le sexe				
hommes	28,6%	29%	32,3%	30,7%
femmes	71,4%	71%	67,7%	69,3%
Répartition selon la première nationalité				
Belges	71,4%	90,7%	91,3%	86%
Français	21%	6,6%	3,6%	8,7%
Autres	7,6%	2,7%	5,1%	5,3%
Répartition selon le cycle d'études				
1 ^{er} cycle	61,5%	90,2%	62,2%	67,3%
2 ^{ème} cycle	38,5%	9,8%	37,8%	32,7%
Répartition selon le groupe de domaines d'études				
Sciences humaines et sociales	43,2%	47%	64,1%	55,4%
Sciences	22,2%	13,7%	28,5%	24,1%
Sciences de la santé	34,6%	39,3%	7,4%	20,5%

Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)

Champ : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n = 964). Les totaux des pourcentages sont en colonne.

¹⁵ Les étudiants, qu'ils soient kotteurs ou non, sont géographiquement concentrés dans la ville principale de l'arrondissement où se trouve leur université (cf. Annexe 3).

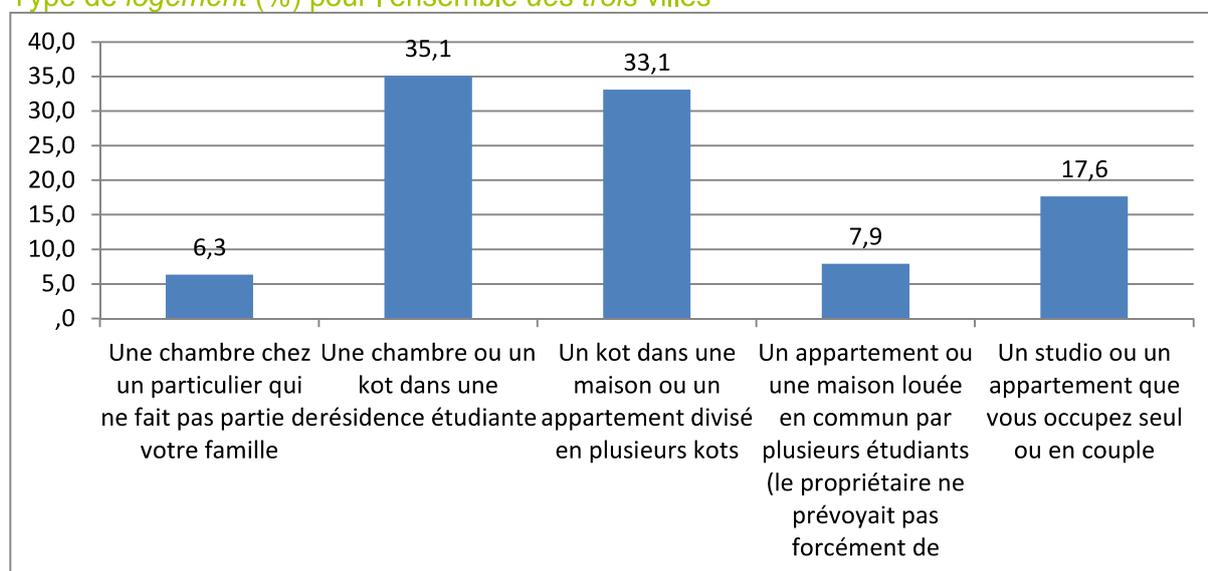
Le logement étudiant actuellement occupé : conditions de location, surface et installations énergétiques

Les étudiants kotteurs ayant répondu à l'enquête et résidant à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Namur ou Liège habitent majoritairement dans des habitats collectifs divisés en kot, pour lesquels ils disposent d'un contrat de location individuel en tant que locataire. Dans l'ensemble, un cinquième de ces étudiants sont tout de même colocataires, sauf à Namur où le phénomène de colocation est marginal. Le fait que les logements loués soient meublés ou non semble lié au niveau de tension sur le marché locatif : à Ottignies-Louvain-la-Neuve et à Namur, où ce marché est plus tendu, les logements loués sont majoritairement meublés, tandis qu'à Liège, où il n'y a pas de tension, les proportions de logements meublés ou vides sont équivalentes. La surface maximale de chaque kot est de 10 mètres carrés pour près du tiers des étudiants kotteurs ayant répondu à l'enquête et résidant dans les trois villes universitaires susmentionnées. Deux cinquièmes disposent de 11 à 20 mètres carrés. La proportion de petits logements (10 m² maximum) est significativement plus importante à Ottignies-Louvain-la-Neuve. Enfin, les étudiants ont globalement une méconnaissance de leurs installations électriques ou de gaz. Lorsqu'ils sont capables de se prononcer sur ces questions, une certaine dangerosité ressort : un tiers souligne la présence de prises cassées ou descellées, de boîtes de dérivation ouvertes, de câblages mal fixés, de fils dénudés, ou de câbles dont l'isolant est inadapté.

1. Une majorité d'habitats collectifs divisés en kot

Les étudiants se répartissent pour les deux tiers dans des maisons ou immeubles collectifs divisés en kot, soit pour 35,1% d'entre eux dans un kot en résidence étudiante, soit pour 33,1% dans une maison ou un appartement divisé(e) en plusieurs kots (cf. Graphique 1). Enfin, presque un cinquième réside dans un studio ou un appartement (17,6%).

Graphique 1
Type de logement (%) pour l'ensemble des trois villes



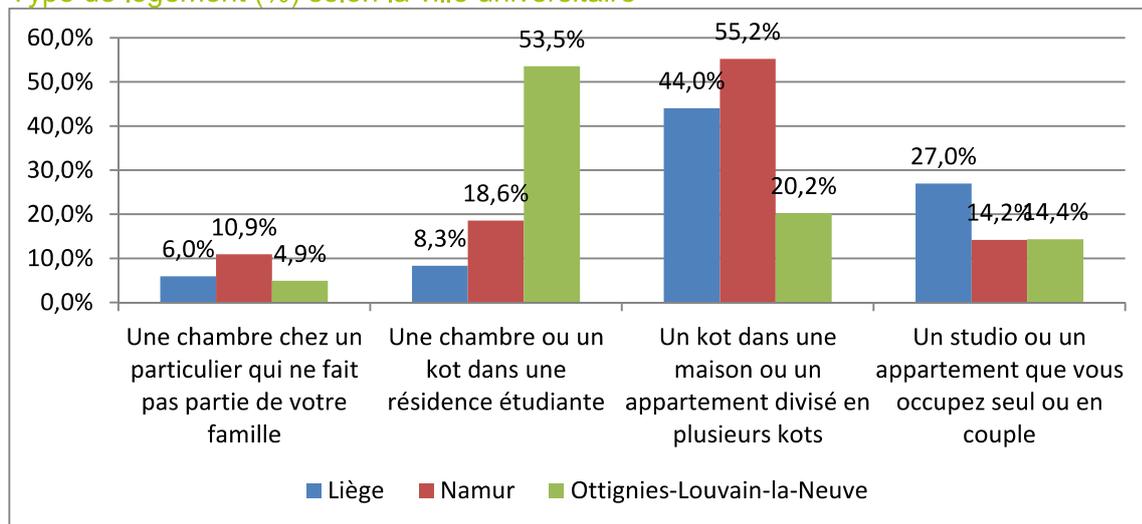
Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)

Champ : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n = 964).

Cette répartition globale cache des différences selon les trois villes universitaires (cf. Graphique 2). En effet, l'habitat collectif divisé en kot est plutôt une résidence étudiante à Ottignies-Louvain-la-Neuve (53,5% des étudiants)¹⁶ tandis qu'il s'agit plutôt de maisons ou d'appartements divisés en kots pour Liège et Namur (respectivement, 44,0% et 55,2% des étudiants). La proportion de studios ou d'appartements occupés seul ou en couple est plus importante à Liège que dans les deux autres villes universitaires (27,0% des étudiants contre moins de 15%).

Graphique 2

Type de logement (%) selon la ville universitaire



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)

Champ : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n = 964).

Nota Bene : la catégorie « un appartement ou une maison louée en commun par plusieurs étudiants » a été retirée car le nombre d'observations par ville devient trop faible, notamment pour Namur (2 observations seulement).

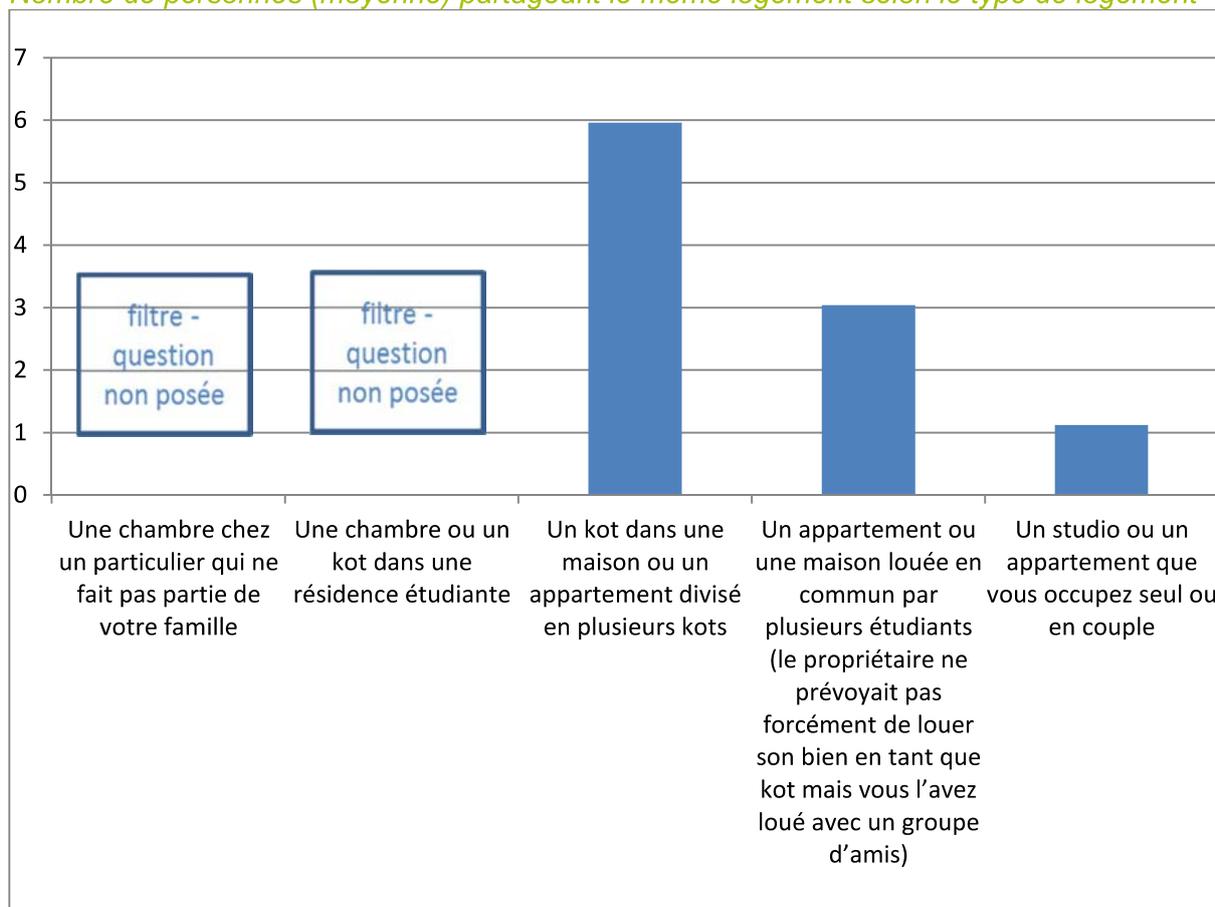
Dans l'ensemble, lorsque des maisons ou appartements ont été reconvertis en logements étudiants, six étudiants cohabitent (cf. Graphique 3). Lorsqu'un tel partage est réalisé à l'initiative des étudiants, le nombre moyen d'étudiants descend à trois¹⁷.

¹⁶ Ce constat à partir des données s'inscrit en porte à faux avec les informations disponibles par ailleurs. En effet, le site de l'UCL indique que la formule la plus répandue des logements proposés par l'université est une chambre ou un kot dans un appartement communautaire (<http://www.uclouvain.be/18052.html>). Nous ne savons pas si les étudiants de l'UCL ont entendu la catégorie « résidence universitaire » de manière spécifique comme un appartement communautaire géré par l'université.

¹⁷ Cette question n'a pas été posée aux étudiants logeant chez un particulier ne faisant pas partie de leur famille ou en résidence étudiante.

Graphique 3

Nombre de personnes (moyenne) partageant le même logement selon le type de logement



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)

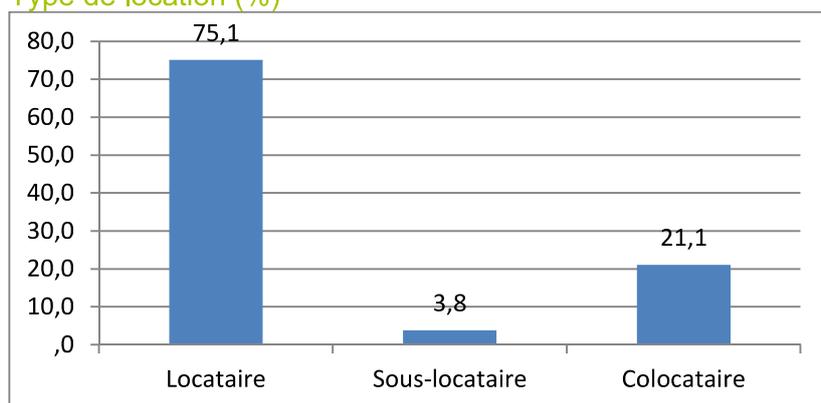
Champ : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n = 964).

Nota Bene : 399 étudiants n'ont pas répondu à cette question. Ils sont concentrés sur les deux premiers types de logement.

2. Une majorité de locataires tandis qu'un cinquième des kots sont en colocation

La sous-location est un phénomène marginal concernant le marché du logement étudiant : 3,8% des étudiants indiquent ce type de location (cf. Graphique 4). La très grande majorité des étudiants est sous le régime de la location (75,1%) et un cinquième déclare un régime de cohabitation (21,1%). Cela indique que même habitant à plusieurs dans une maison ou un immeuble divisé en kot, les étudiants bénéficient d'un traitement individualisé de leur situation de location plutôt que d'un traitement en tant que groupe de locataires.

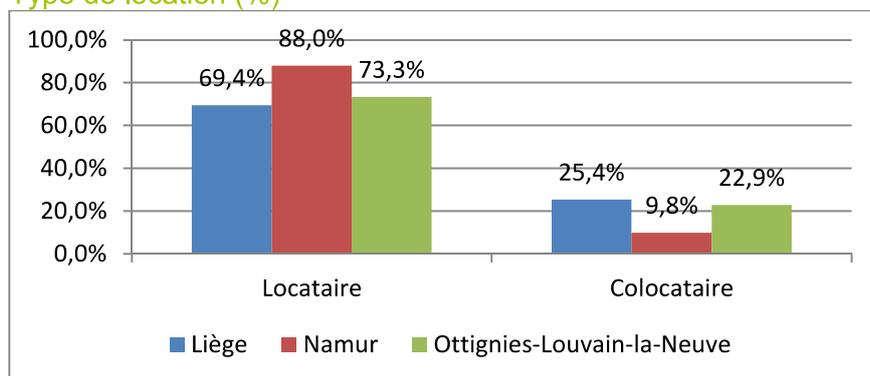
Graphique 4
Type de location (%)



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)
Champ : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n = 964)

A l'échelle de chaque ville universitaire, il apparaît que le traitement par groupe de locataires est plus prégnant à Liège (25,4%) et à Ottignies-Louvain-la-Neuve (22,9%) qu'à Namur (9,8%) où les contrats de locations sont très majoritairement individualisés (88%) (cf. Graphique 5). Le fait que le kot soit considéré, ou non, comme un logement à part entière ne semble donc pas lié au niveau de tension du marché locatif étudiant.

Graphique 5
Type de location (%)

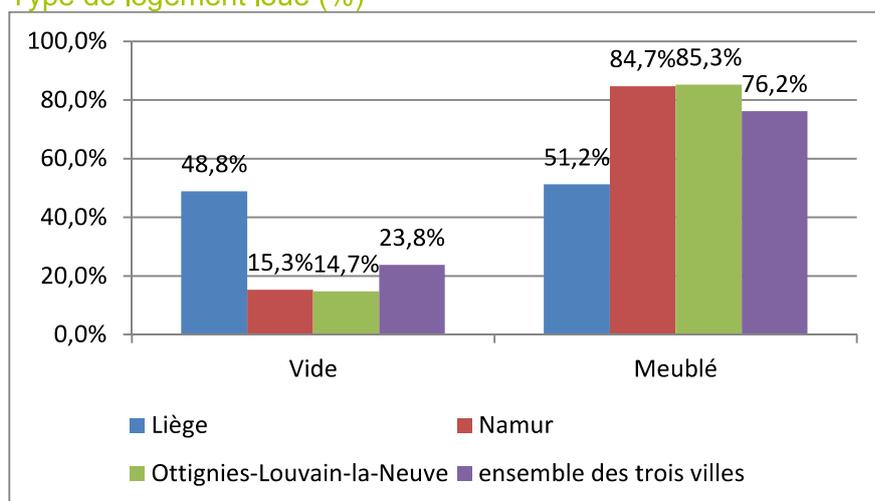


Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)
Champ : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n = 964)
Nota Bene : la catégorie « sous-locataire » est retirée car le nombre d'observations par ville devient trop faible.

3. Les locations meublés sont majoritaires sur les marchés locatifs tendus

En majorité, les logements étudiants sont loués meublés (cf. Graphique 6). Les zones de marché locatif étudiant en tension affichent un taux de locations meublées plus important que dans une zone sans tension : plus de 80% des logements loués à Namur et Ottignies-Louvain-la-Neuve sont meublés contre 51,2% à Namur.

Graphique 6
Type de logement loué (%)

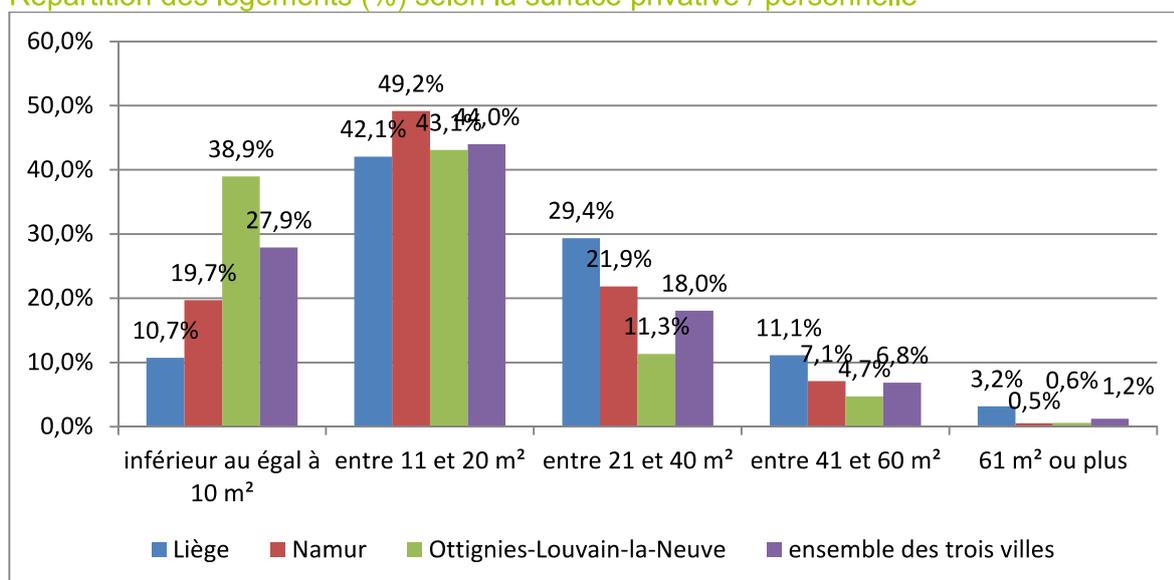


Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)
Champ : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n = 964)

4. Presqu'un tiers des étudiants disposent d'une surface de 10 m² maximum et deux cinquième disposent de 11 à 20 m²

Presqu'un tiers des étudiants disposent d'une surface de maximum de 10 m² et deux cinquième disposent de 11 à 20 m² (cf. Graphique 7). Les surfaces privées peuvent être légèrement plus importantes à Liège, où le marché locatif est moins tendu pour les étudiants qu'à Namur ou à Ottignies-Louvain-la-Neuve : 29,4% des étudiants à Liège bénéficient d'une surface entre 21 et 40 m². C'est à Ottignies-Louvain-la-Neuve que la part des petits logements (maximum 10 m²) est la plus importante : elle atteint 38,9%.

Graphique 7
Répartition des logements (%) selon la surface privée / personnelle



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)
Champ : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n = 964).

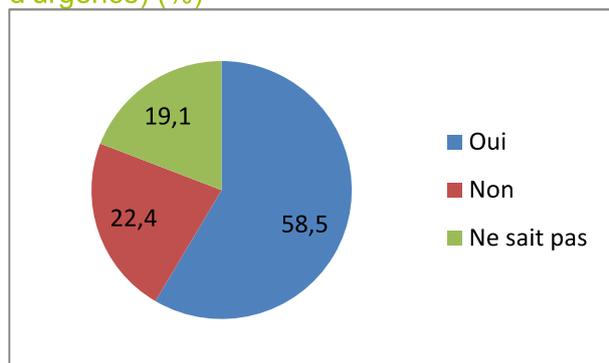
5. Méconnaissances des étudiants concernant leurs installations au gaz ou électriques

Les étudiants ne semblent pas informés concernant leur installation au gaz : 53,6% ne savent pas si leur installation est munie d'un compteur accessible en permanence, 72,9% ne savent pas si elle est certifiée conforme, 65,3% ne savent pas si elle est en bon état, et 65,2% ne savent pas si l'installation présente un problème de sécurité. Cela peut être lié au fait qu'ils n'ont pas à s'en occuper eux-mêmes (comme dans les résidences étudiantes par exemple) mais aussi à une méconnaissance globale : notons que 26,9% ne savent pas s'il y a une installation au gaz dans / pour leur logement.

Le même constat peut être fait concernant l'installation électrique : 68,1% ne savent pas si elle est certifiée conforme, 36,5% ne savent pas si elle est en bon état, 48,3% ne savent pas s'il y a des prises de terre, et 33,8% ne savent pas si les appareils de classe I (décrits dans le questionnaire) ont une prise de terre. Certains éléments indiquent des installations potentiellement dangereuses puisque 22,4% des étudiants déclarent qu'ils ne peuvent pas couper le courant dans le cas d'une situation d'urgence (cf. Diagramme 1) et ils sont 35,4% à mentionner des prises dénudées ou autre (cf. Diagramme 2). **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**

Diagramme 1

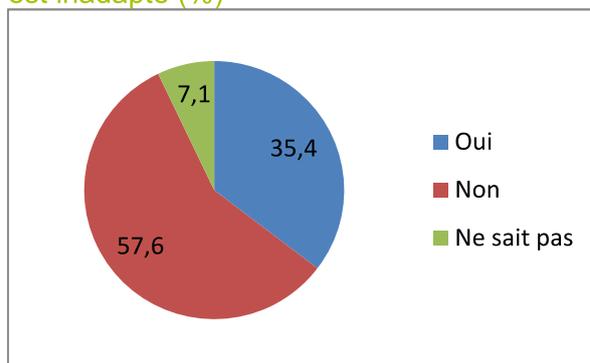
L'installation électrique est munie d'un compteur accessible en permanence (système permettant de couper le courant en une seule manœuvre face à une situation d'urgence) (%)



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)
Champ : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n = 964)

Diagramme 2

Dans votre logement (kot), il y a : des prises cassées ou descellées, des boîtes de dérivation ouvertes, des câblages mal fixés, des fils dénudés, des câbles dont l'isolant est inadapté (%)



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)
Champ : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n = 964)

La qualité des logements étudiant actuellement occupés sous l'angle de la salubrité

Il s'agit tout d'abord de situer les logements étudiants par rapport aux critères de salubrité. Deux méthodes sont retenues. La première vise à décrire et à dénombrer les manquements en termes de salubrité pour les logements des étudiants ayant répondu à l'enquête. La seconde vise à construire un indicateur de salubrité. Les étudiants ont également été invités à évaluer eux-mêmes leurs conditions actuelles de logement en indiquant si celles-ci étaient « très satisfaisantes », « satisfaisantes », « insuffisantes » ou « très insuffisantes ».

Notons que la quasi-totalité des logements étudiants présentent au moins un manquement en termes de salubrité. Les manquements les plus prégnants sont l'absence d'un éclairage

naturel suffisant, l'absence de ventilation dans la cuisine et une hauteur de plafond inférieure à deux mètres. Quelle que soit la ville universitaire, les étudiants font face en moyenne à trois manquements simultanés en termes de salubrité. Cela ne les empêche pas de juger leurs conditions de logement « satisfaisantes » pour plus de la moitié d'entre eux. Cela indique d'une part que l'insalubrité semble la règle en matière de logement étudiant. D'autre part, cela peut indiquer que l'auto-évaluation de leurs conditions de logement ne tient pas compte de la salubrité telle qu'elle est définie dans le Code wallon. L'analyse factorielle conclut dans le même sens, tout en situant les manquements les uns par rapport aux autres à travers leur pondération.

1. Evaluation des manquements rencontrés en termes de salubrité dans les logements étudiants

Cette partie s'inspire de l'approche de la qualité retenue par Chesnel (2002 et 2004) afin de situer les logements par rapport aux critères de salubrité de la Région wallonne. Il s'agit donc avant tout d'identifier les manquements rencontrés par les étudiants kotteurs ayant répondu à l'ensemble du questionnaire. Les critères de salubrité considérés figurent dans l'Annexe 4.

Presque la quasi-totalité des étudiants font face à au moins un manquement en termes de salubrité

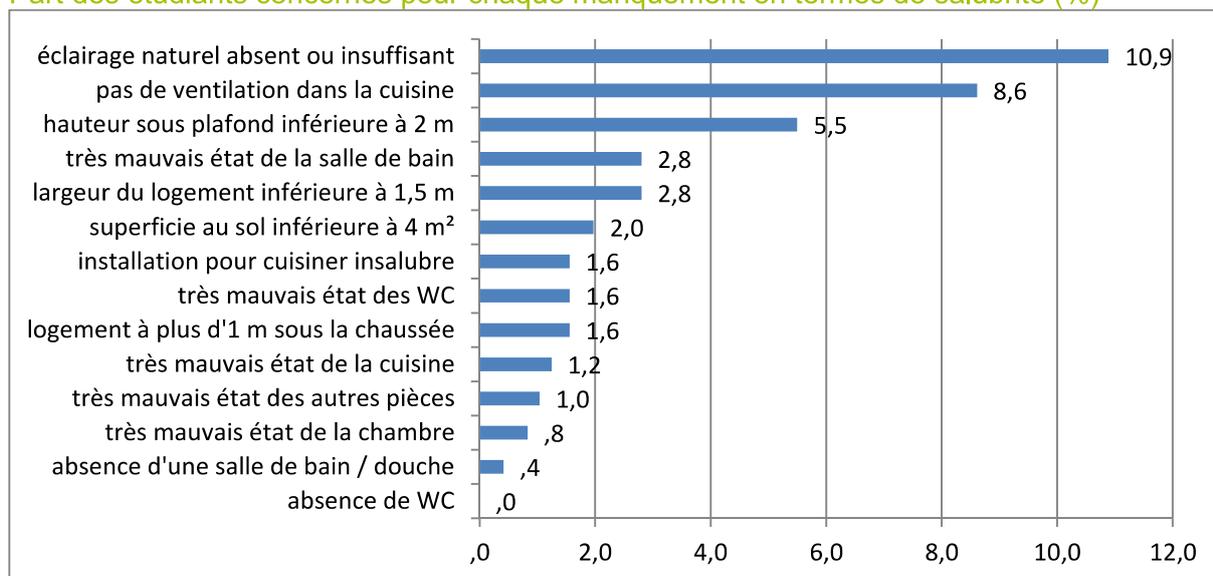
Dans la mesure où les variables considérées font partie d'une réglementation, la norme devrait être qu'aucun logement habité ne présente de défaut sur ces points. Une interprétation « négative » est donc retenue dans la mesure où même un faible pourcentage de logements concernés signale un défaut par rapport à la norme légale. Ainsi, pris isolément, chaque manquement aux critères de salubrité représente tout de même presque 12% des étudiants considérés au moyen de l'enquête (cf. Graphique 8). L'absence d'un éclairage naturel (ou un éclairage naturel insuffisant) arrive en tête des manquements de salubrité rencontrés : elle touche 10,9% des étudiants. Puis, 8,6% des étudiants ne disposent pas de ventilation dans la cuisine, et 5,5% ont un logement avec une hauteur sous plafond inférieure à deux mètres. Les autres manquements aux critères de salubrité concernent jusqu'à 3% des étudiants enquêtés, qu'il s'agisse de pièces présentant un risque d'effondrement, d'une superficie privative inférieure à quatre mètres carrés ou de l'absence de salle de bain ou de douche. Le seul critère de salubrité parfaitement rempli est la présence de WC.

En dénombrant les manquements rencontrés par chaque étudiant, il apparaît que la quasi-totalité des étudiants enquêtés présentent au moins un manquement en termes de salubrité (cf. Graphique 9). Plus des deux tiers font face à trois manquements et presque le quart fait face à quatre manquements ou plus en termes de salubrité.

En moyenne, les étudiants font face à 3,26 manquements en termes de salubrité. La moyenne pour chacune des trois villes universitaires est dans le même ordre de grandeur : 3,29 pour Ottignies-Louvain-la-Neuve, 3,16 pour Namur et 3,27 pour Liège.

Graphique 8

Part des étudiants concernés pour chaque manquement en termes de salubrité (%)

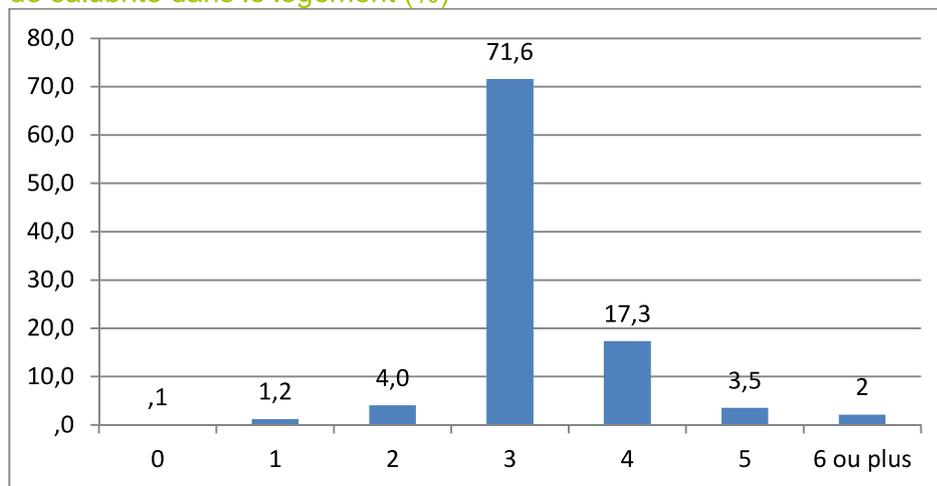


Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)

Champ : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n = 964).

Graphique 9

Répartition des étudiants selon le nombre de manquements en termes de salubrité dans le logement (%)



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)

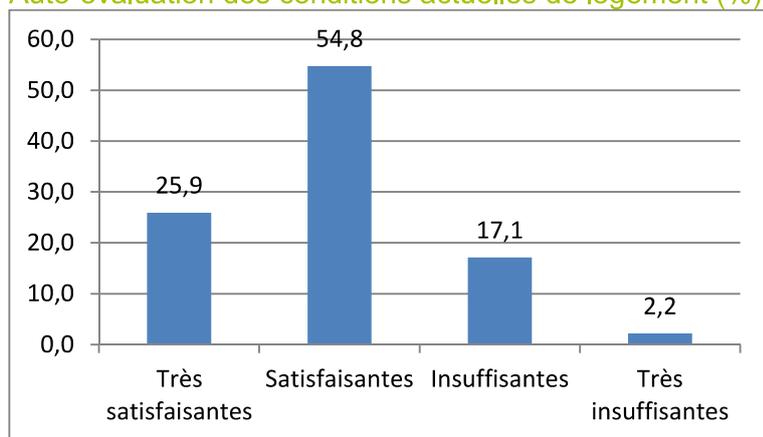
Champ : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n = 964).

Les auto-évaluations ont une cohérence interne mais qui souligne que l'insalubrité semble la règle...

La majorité des étudiants s'estime satisfait des conditions de logement : 54,8% les jugent « satisfaisantes » et le quart les considèrent même « très satisfaisantes » (cf. Graphique 10). En revanche, près du cinquième indiquent être face à des conditions « insuffisantes » voire « très insuffisantes ». Par ailleurs, la distribution de l'auto-évaluation de leurs conditions actuelles de logement par les étudiants est similaire entre ces trois villes (cf. Graphique 11 et Graphique 10). En revanche, il y a tout de même plus d'étudiants jugeant leurs conditions « insuffisantes ou très insuffisantes » à Ottignies-Louvain-la-Neuve que dans les autres villes universitaires.

Graphique 10

Auto-évaluation des conditions actuelles de logement (%)

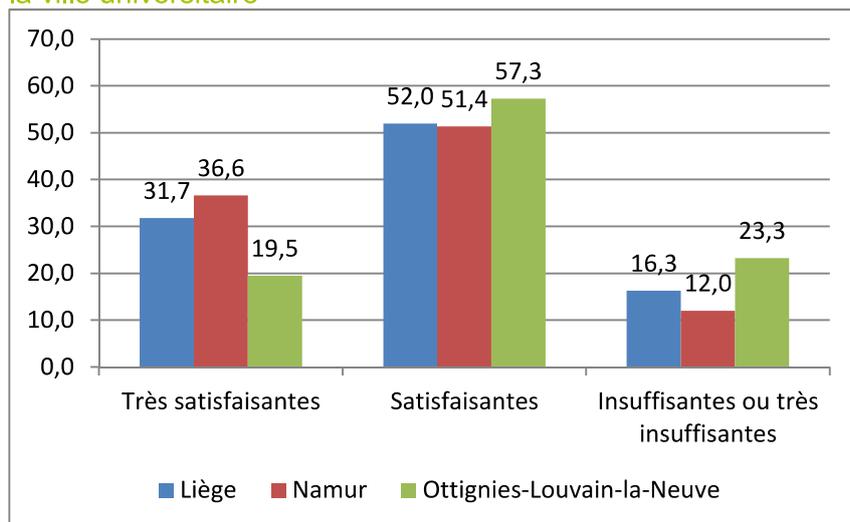


Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)

Champ : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n = 964).

Graphique 11

Auto-évaluation des conditions actuelles de logement (%) selon la ville universitaire



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)

Champ : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n = 964).

Nota Bene : les catégories « insuffisantes » et « très insuffisantes » sont agrégées car le nombre d'observations par ville est trop faible pour laisser la catégorie « très insuffisantes » isolée.

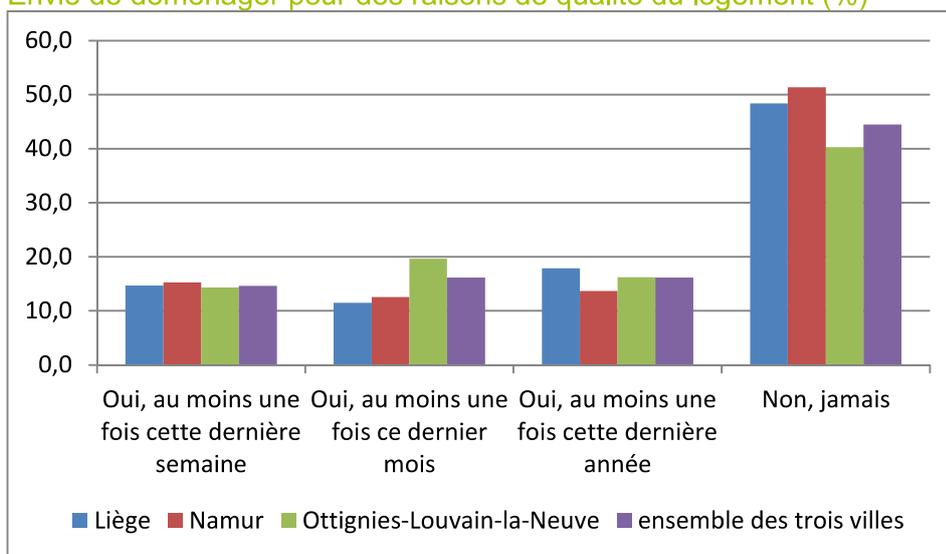
Le croisement du nombre de manquements en termes d'insalubrité avec l'auto-évaluation des étudiants kotteurs ayant répondu à l'ensemble du questionnaire et habitant dans ces trois villes universitaires, présente un résultat ambigu en termes de cohérence. En effet, d'une part l'auto-évaluation apparaît cohérente, dans le sens où les étudiants présentant le moins de manquements en termes de salubrité sont ceux qui déclarent avoir les conditions de logement les plus satisfaisantes, et inversement : il y a en moyenne 3,05 manquements lorsque les conditions de logement sont jugées « très satisfaisantes », 3,2 lorsqu'elles sont jugées « satisfaisantes », 3,64 lorsqu'elles sont jugées « insuffisantes » et 4,05 lorsqu'elles sont jugées « très insuffisantes ». D'autre part, en revanche, cela signifie que l'insalubrité peut tout de même être considérée comme satisfaisante.

... d'où des envies de déménager du fait de la qualité du logement même lorsque les conditions de logement sont jugées satisfaisantes

Les étudiants ayant envie de déménager pour des raisons de qualité de leur logement sont majoritaires (cf. Graphique 12). Entre 48,6% et 59,7% des étudiants ont eu envie de déménager pour ces raisons. Ces étudiants font face en moyenne de 3,24 à 3,71 manquements, tandis que ceux n'ayant pas envie de déménager font face en moyenne à 3,08 manquements en termes de salubrité. Autrement dit, même s'ils évaluent leurs conditions de logement comme satisfaisantes, ils ont conscience de la qualité (salubrité) défective de leur logement, d'où l'envie de déménager tout en situant de manière réaliste les conditions de logement eu égard à ce qui est disponible en termes de logement étudiant.

Graphique 12

Envie de déménager pour des raisons de qualité du logement (%)



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)

Champ : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n = 964).

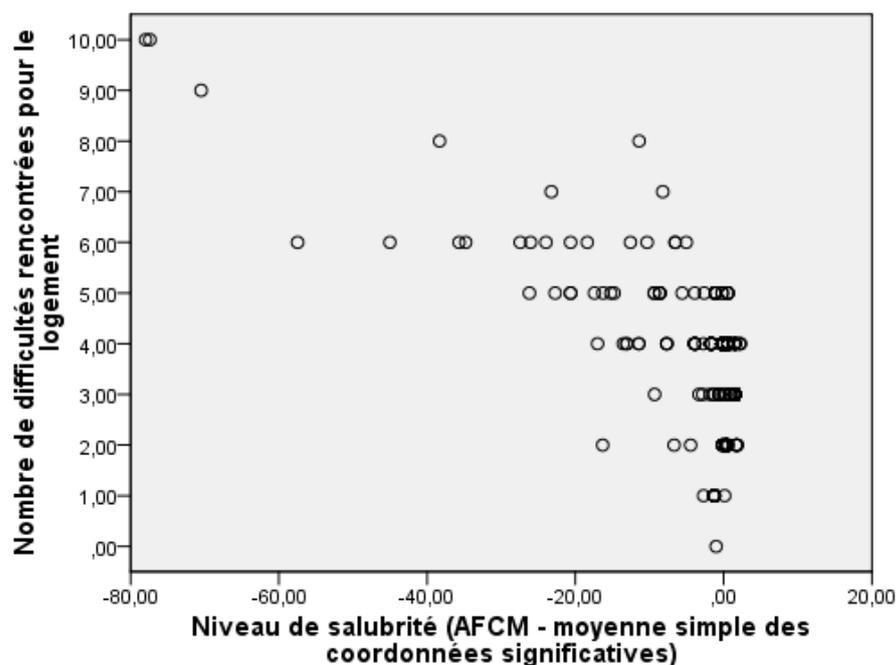
2. Un indicateur de salubrité du logement

Afin d'affiner l'analyse de la qualité des logements étudiants, un indicateur de salubrité est construit pour lequel les différents critères de salubrité sont pondérés à la suite d'une analyse factorielle en correspondance multiple (cf. Encadré 5). Les variables retenues sont les mêmes que précédemment.

Encadré 5

Méthodologie pour la construction de l'indice de qualité (AFCM)

L'analyse factorielle en correspondance multiple (AFCM) permet de situer les catégories des variables retenues pour l'analyse le long d'une dimension rendant compte de leur importance pour juger de la qualité des logements (cf. Graphique 13). Le Graphique ci-après confronte le nombre de manquements à l'indicateur de salubrité pondéré : ils vont globalement dans le même sens (ainsi, un logement fortement insalubre comporte beaucoup de manquements), mais l'épaisseur du nuage de points indique également que la variabilité de l'insalubrité n'est pas prise en compte de la même manière. Elle est plus restreinte sous l'angle du nombre de manquements que sous l'angle des critères de salubrité pondérés.



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)

Champ : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n = 964).

Nota bene : pour réaliser l'AFCM, deux variables ont été retirées car trop peu d'étudiants étaient concernés (absence de salle de bain / douche, absence de WC) pour que ce groupe constitue statistiquement un groupe à part. Une seule dimension ressort de l'analyse (alpha de Cronbach de 0,687). L'indicateur de salubrité selon cette méthode est normalisé à zéro : il est positif lorsqu'il y a salubrité, et négatif sinon.

Des critères de salubrité bien interprétés comme une norme minimale en matière de logement

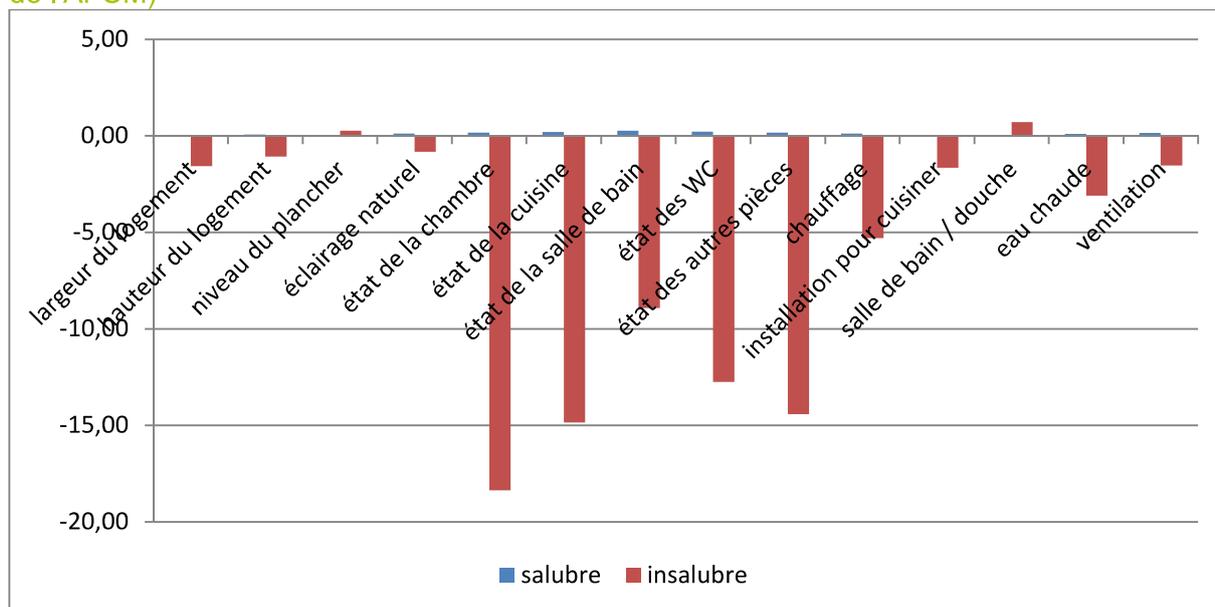
L'analyse nous renseigne sur l'importance de chaque critère afin de juger de la salubrité des logements des étudiants (cf. Graphique 13). Il apparaît tout d'abord que pratiquement aucun critère, lorsqu'il est satisfait, n'apporte de valeurs positives. En revanche, la non-satisfaction des critères de salubrité apporte des valeurs négatives parfois très fortes. Ces éléments sont jugés tellement essentiels que leur présence n'apporte pas un plus en soi ; en revanche, leur absence est fortement sanctionnée.

Des critères d'insalubrité jugés selon différents niveaux de gravité

La quasi-totalité des manquements en termes de salubrité sont jugés négativement (cf. Graphique 13). Les risques d'effondrement du fait de la très mauvaise qualité d'une des pièces du logement sont le plus fortement sanctionnés en termes d'insalubrité, surtout concernant la chambre, la cuisine, les autres pièces, les WC et, enfin, la salle de bain. Puis vient l'absence d'un point de chauffage fixe, puis l'absence d'eau chaude. Cela semble dessiner un ordre de priorité des améliorations à conduire en matière de salubrité des logements étudiant.

Graphique 13

Importance des différents critères pour l'évaluation de la salubrité (coordonnées découlant de l'AFCM)



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)

Champ : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n = 964).

Nota bene : coordonnées supérieures en valeur absolue au seuil de 0,03125 (1 divisé par le nombre de catégories).

La valeur de l'indicateur de salubrité ne semble pas lié au niveau de tension sur le marché locatif étudiant

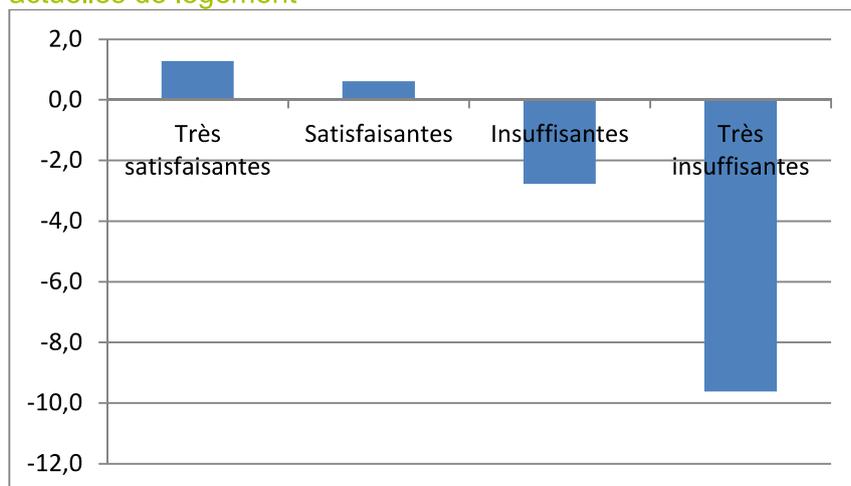
En agrégeant toutes ces modalités selon leur pondération propre, l'indicateur de salubrité souligne également une similitude entre les trois villes universitaires. Statistiquement, ses valeurs pour Ottignies-Louvain-la-Neuve (-0,24), Namur (0,55) et Liège (0,04) sont similaires. Il apparaît donc que le niveau de salubrité des logements étudiant ne soit pas lié au niveau de tension sur le marché locatif étudiant. Ce constat est cohérent avec les résultats concernant le nombre de manquements en termes de salubrité rencontrés dans chaque ville universitaire.

L'auto-évaluation par les étudiants est cohérente avec l'indicateur de salubrité

La valeur de l'indicateur de salubrité selon l'auto-évaluation des conditions de logement va dans le sens des interprétations précédentes, tout en nuancant l'importance relative des manquements rencontrés. En effet, la valeur de l'indicateur de salubrité est positive lorsque ces conditions sont jugées « très satisfaisantes » ou « satisfaisantes », tandis qu'elle devient négative lorsqu'elles sont « insuffisantes » ou pires (cf. Graphique 14). La prise en compte de la pondération des critères de salubrité permet de comprendre comment les étudiants peuvent à la fois considérer leurs conditions de logement « satisfaisantes » voire « très satisfaisantes » tout en déclarant que les critères de salubrité ne sont pas remplis. Il n'en reste pas moins que, du point de vue de la description du logement, il peut être considéré comme insalubre selon le Code wallon.

Graphique 14

Indicateur de salubrité selon l'auto-évaluation des conditions actuelles de logement



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)

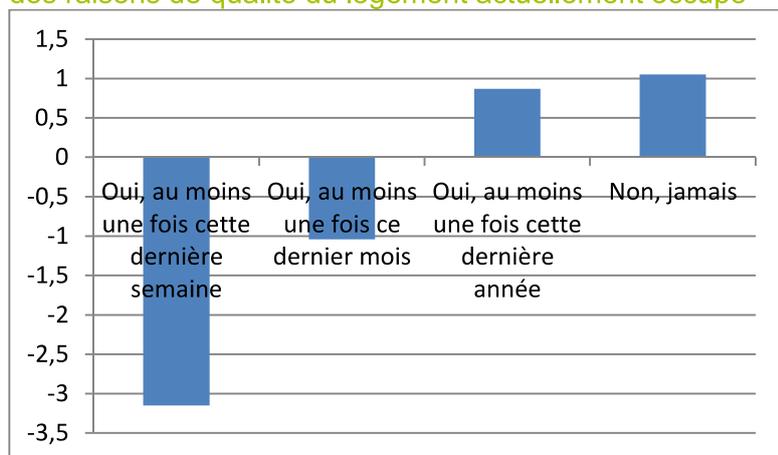
Champ : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n = 964).

Plus l'insalubrité est élevée, plus l'envie de déménager est fréquente, et des envies de déménager même lorsque le logement est salubre

La valeur de l'indicateur de salubrité selon l'envie de déménager pour des raisons de qualité du logement donne aussi plus de nuances que sous l'angle du dénombrement des manquements en termes de salubrité (cf. Graphique 12 et Graphique 15). Tandis que la quasi-totalité des étudiants connaissent des manquements en termes de salubrité, la pondération des différents critères souligne que l'envie de déménager des étudiants tient compte de l'importance relative des différents manquements en termes de salubrité. Plus le logement est insalubre, plus l'envie de déménager a été exprimée récemment (au cours de la dernière semaine).

Graphique 15

Indicateur de salubrité selon l'envie de déménager pour des raisons de qualité du logement actuellement occupé



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)

Champ : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n = 964).

Eléments d'analyse autour d'un label qualité pour les logements étudiants en Wallonie

Dans la mesure où l'existence d'un label n'implique pas sa reconnaissance par les utilisateurs visés, l'enquête visait également à identifier le niveau de crédibilité d'un label, qu'il concerne le logement ou non, auprès des étudiants. Ils se sont également prononcés sur différentes opinions jugeant les labels en général. Concernant le degré de confiance, les deux cinquième des étudiants kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur ayant rempli le questionnaire dans son ensemble se déclarent confiants *a priori* (niveau de 4 sur 5). Le degré moyen de confiance est similaire entre les étudiants ayant déjà fait l'expérience d'un label sur le logement étudiant auparavant et ceux n'ayant jamais fait une telle expérience.

Seize critères potentiels pour établir un label qualité pour le logement étudiant ont également été proposés afin de savoir si les étudiants considèrent ces critères importants et, si leur réponse est positive, de leur attribuer un degré d'importance afin de situer les critères les uns par rapport aux autres. Il ressort de l'analyse que les critères proposés ne sont pas jugés pertinents pour indiquer un niveau de qualité car ils relèvent de la salubrité, autrement dit de l'accès à des conditions de logement normales. Les étudiants font donc une différence claire entre salubrité et qualité proprement dite¹⁸, c'est-à-dire sous l'angle du confort. Il ressort également que, face aux conditions de logement actuelles des étudiants kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur ayant rempli le questionnaire dans son ensemble, la question d'une labellisation dans le secteur du logement étudiant est à deux vitesses. D'une part les étudiants ayant les conditions de logement les plus insuffisantes sont plutôt en demande d'une application des critères de salubrité ; autrement dit, il s'agit déjà de faire respecter les réglementations existantes. D'autre part, les étudiants bénéficiant des conditions de logement les plus satisfaisantes soulignent qu'un label qualité devrait concerner des critères de confort et de service (jardin, personnel de ménage, etc.).

1. Niveau de crédibilité accordé à un label par les étudiants selon la manière dont le label est octroyé

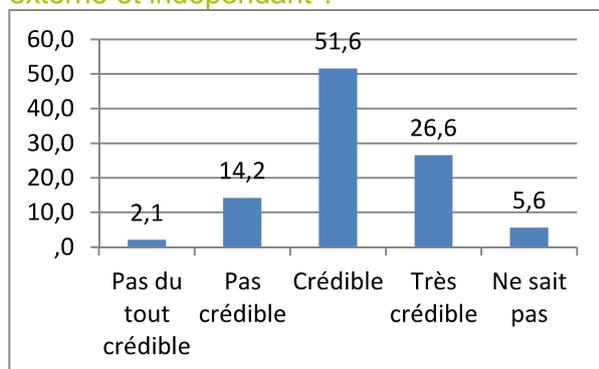
Les étudiants ont été invités à se prononcer sur le niveau de crédibilité accordé à un label selon l'organisme délivrant le label. Aucune justification n'était demandée, aussi aucune interprétation selon les éléments sous-tendant ce niveau de crédibilité (proximité avec l'organisme, compétences pour juger de la qualité, capacité à faire respecter le label) n'est réalisée.

La majorité des étudiants (51,6%) jugent qu'un label délivré par un organisme externe et indépendant est crédible, voire très crédible pour 26,6% des étudiants (cf. Graphique 16). Le constat est globalement similaire pour un label qui serait octroyé par les pouvoirs publics : 51,7% des étudiants jugent que ce serait crédible, 21,3% que ce serait très crédible (cf. Graphique 17).

¹⁸ En effet, dans la mesure où ils jugent « pas important » des éléments dont leurs logements sont dépourvus, ils semblent bien qu'ils se prononcent sur la mise en place d'un label, même si cet outil ne répond pas directement à leurs problèmes de salubrité.

Graphique 16

Quelle crédibilité accordez-vous a priori à un label de qualité pour les logements étudiants si ce label est délivré par un organisme externe et indépendant ?

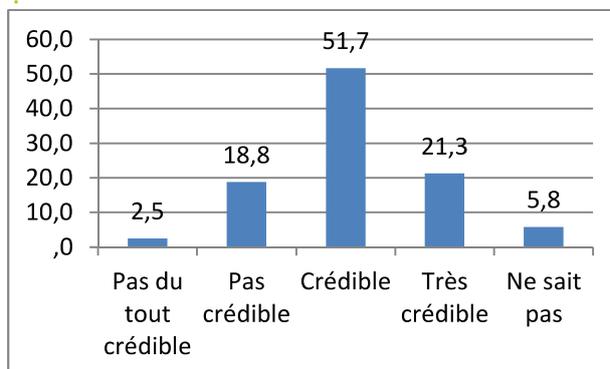


Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)

Champ : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n = 964).

Graphique 17

Quelle crédibilité accordez-vous a priori à un label de qualité pour les logements étudiants si ce label est délivré par les pouvoirs publics ?

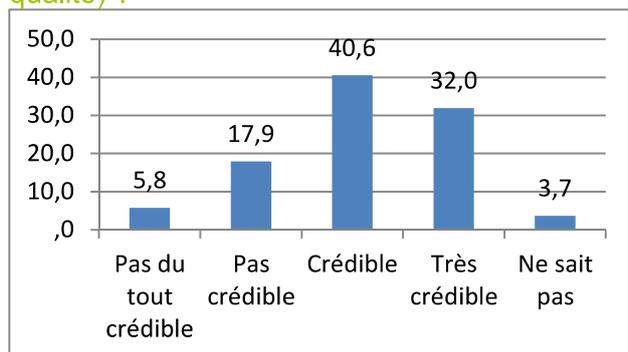


Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)
Champ : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n = 964).

La proportion de crédibilité élevée (catégorie « très crédible ») augmente si le label est délivré par des experts : 32% le jugent très crédible (cf. Graphique 18). Cependant, en faisant la somme pour l'ensemble de la crédibilité (catégories « crédible » et « très crédible »), elle reste plus élevée pour un mode d'octroi par les pouvoirs publics. La proportion de crédibilité (catégories « crédible » et « très crédible ») augmente fortement dans le cas où le label est délivré par des associations d'étudiants-kotteurs : 45,1% des étudiants jugent ce mode d'octroi crédible et 35,3% le jugent très crédible (cf. Graphique 19).

Graphique 18

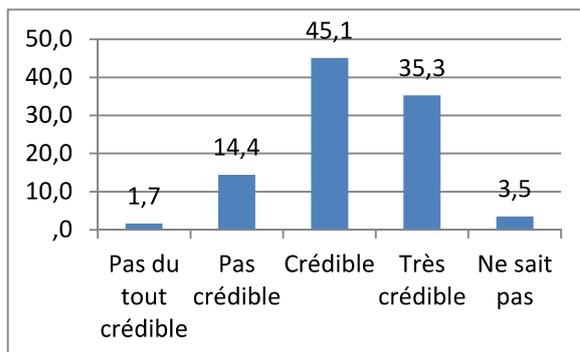
Quelle crédibilité accordez-vous a priori à un label de qualité pour les logements étudiants si ce label est délivré par des experts (agents immobiliers, agents de vérification de la qualité) ?



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)
Champ : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n = 964).

Graphique 19

Quelle crédibilité accordez-vous a priori à un label de qualité pour les logements étudiants si ce label est délivré par des associations d'étudiants-kotteurs ?



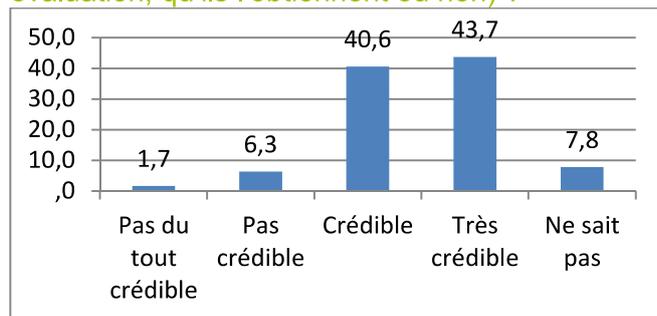
Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)
Champ : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n = 964).

Les meilleurs résultats en termes de crédibilité (catégories « crédible » et « très crédible ») sont atteints lorsque le label est octroyé sur un mode contraignant. Ainsi, lorsque tous les

logements à destination des étudiants sont obligés d'être évalués, qu'ils obtiennent le label ou non, les étudiants jugent cette modalité très crédible pour 43,7% d'entre eux et 40,6% la juge crédible (cf. Graphique 20).

Graphique 20

Quelle crédibilité accordez-vous a priori à un label de qualité pour les logements étudiants si ce label est un critère d'évaluation pour TOUS les logements à destination des étudiants (tous les propriétaires doivent soumettre leur kot à évaluation, qu'ils l'obtiennent ou non) ?

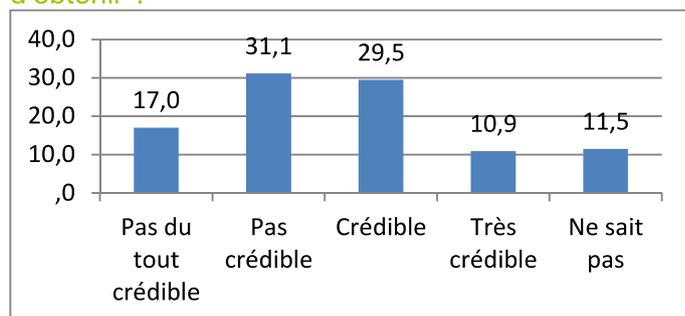


Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)
 Champ : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n = 964).

Les plus mauvais résultats en termes de crédibilité correspondent un label que les propriétaires se presseraient d'obtenir (cf. Graphique 21). Un tiers des étudiants (31,1%) jugent qu'un tel label ne serait pas crédible, 17% jugent qu'il ne serait pas crédible du tout.

Graphique 21

Quelle crédibilité accordez-vous a priori à un label de qualité pour les logements étudiants si ce label est un label que les propriétaires se pressent d'obtenir ?



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)
 Champ : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n = 964).

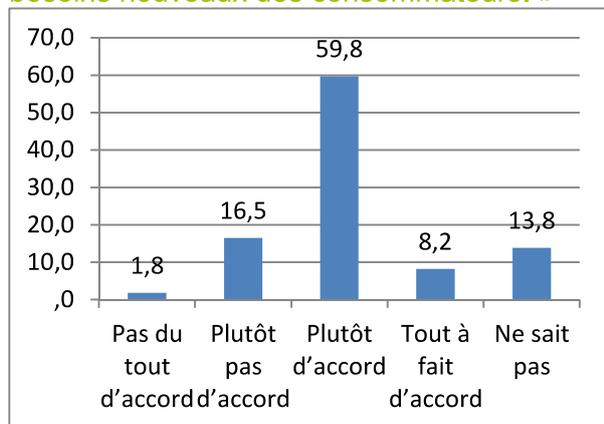
2. Les opinions des étudiants concernant les labels

Une majorité des étudiants (59,8%) sont plutôt d'accord avec le fait que « les labels qualité sont utiles et correspondent aux besoins nouveaux de consommateurs » (cf. Graphique 22). Lorsque l'on passe des labels qualité en général aux labels qualité dans le domaine de l'immobilier, les opinions des étudiants sont plus mitigées (cf. Graphique 23). Ainsi, 45,7% des étudiants ne sont plutôt « pas d'accord » avec l'opinion indiquant « Les labels

qualité en immobilier ne sont que du marketing et donc inutiles ». Mais 27,8% sont plutôt d'accord avec cette même opinion.

Graphique 22

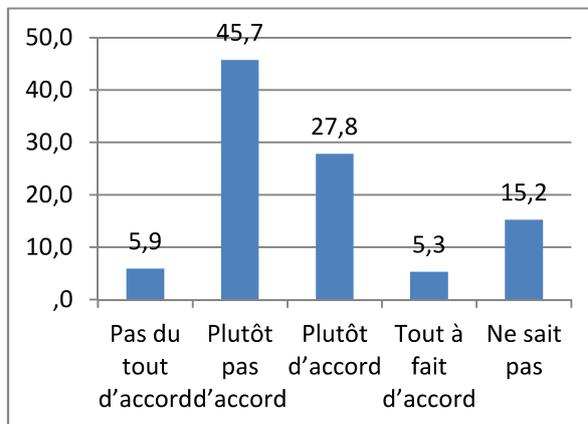
Opinion : « De manière générale, les labels qualité sont utiles et correspondent aux besoins nouveaux des consommateurs. »



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)

Graphique 23

Opinion : « Les labels qualité en immobilier ne sont que du marketing et donc inutiles. »

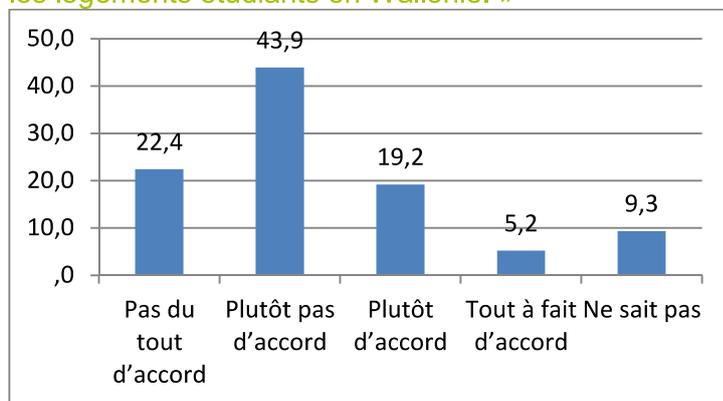


Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)

La majorité des étudiants sont confiants dans la possibilité de créer un label qualité sur les logements étudiants en Wallonie (cf. Graphique 24). En effet, 43,9% des étudiants ne sont plutôt « pas d'accord » avec le fait de juger une telle création illusoire et ils sont 22,4% à être totalement en désaccord.

Graphique 24

Opinion : « Il est illusoire de créer un label qualité sur les logements étudiants en Wallonie. »



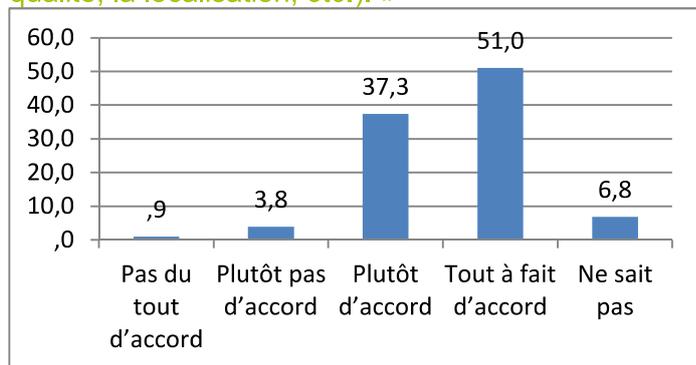
Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)

Champ : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n = 964).

La majorité des étudiants jugent qu'un label sur le logement étudiant devrait tenir compte de plusieurs critères, englobant l'ensemble des aspects d'un logement étudiant, y compris en terme de localisation : 37,3% sont plutôt d'accord avec une telle conception d'un label qualité sur le logement étudiants et 51% sont même tout à fait d'accord avec une telle idée (cf. Graphique 25).

Graphique 25

Opinion : « Il faudrait un label général jugeant tous les aspects d'un logement étudiant (le loyer, la qualité, la localisation, etc.). »



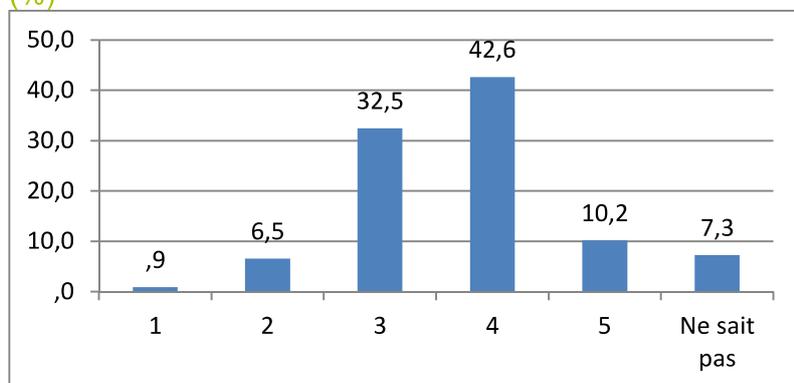
Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)
Champ : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n = 964).

3. Un degré de confiance satisfaisant, sans confiance totale

Le degré de confiance des étudiants dans un label (quel qu'il soit) est globalement satisfaisant (cf. Graphique 26). Sans avoir une confiance totale (cela concerne seulement 10,2% des étudiants), 42,6% des étudiants sont confiants (degré 4). En revanche, 32,5% ne sont ni confiants, ni non-confiants, et 7,3% ne se prononcent pas.

Graphique 26

Sur une échelle de 1 (pas confiance du tout) à 5 (totale confiance), quel est votre degré de confiance dans un label ? (%)



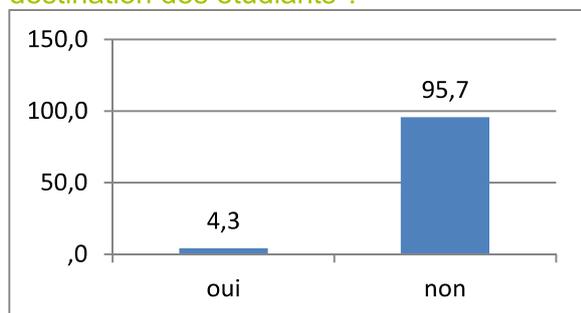
Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)
Champ : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n = 964).

Les étudiants qui ont le degré de confiance le plus élevé dans un label sont également ceux qui ont la qualité de logement la plus élevée.

Seule une minorité des étudiants (4,3%) a déjà habité dans une ville où existait un label qualité pour les logements à destination des étudiants (cf. Graphique 27). Cela est cohérent avec le fait que l'existence d'un tel label, quel que soit son mode de fonctionnement et le nombre de critères couverts, est relativement rare. Notons que le degré de confiance est statistiquement similaire, que les étudiants aient eu une telle expérience (degré de confiance moyen de 3,22) ou non (degré de confiance moyen de 3,33).

Graphique 27

Au cours de vos études, avez-vous été amené à habiter dans une ville où il existait un label qualité pour les logements à destination des étudiants ?



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)

Champ : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n = 964).

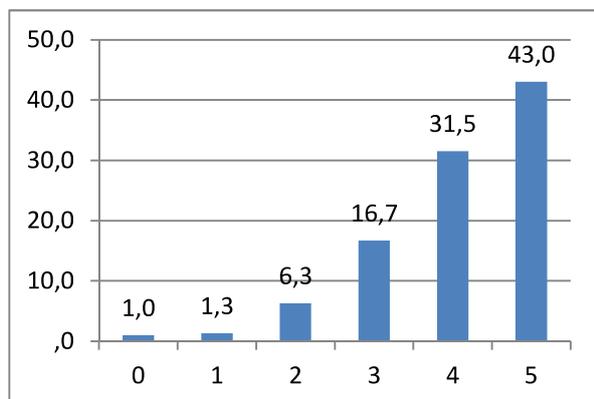
4. Les critères importants pour une labellisation selon les étudiants

Les critères importants pour construire un label : analyse critère par critère

Les étudiants se sont prononcés sur les critères pouvant être pris en compte dans un label qualité pour les logements étudiants. Pour chaque critère, ils ont indiqué un degré d'importance allant de 0 (ce critère ne doit pas être pris en compte) à 5 (ce critère doit être pris en compte et est très important). Pris un à un, les critères proposés sont majoritairement jugés importants par les étudiants (cf. Graphique 28 à Graphique 43). Ainsi, 43% des étudiants donnent le score d'importance maximale pour le respect d'une surface minimum par personne (cf. Graphique 28) et ils sont 77% à choisir un tel score pour le respect des critères de salubrité tels que définis par la Région wallonne (cf. Graphique 29). Une grande importance est également accordée à la sécurité incendie : 64,4% des étudiants accordent le score maximal à la présence de dispositifs sur ce point (sortie de secours, extincteur, détecteur de fumée, etc.) (cf. Graphique 30). L'isolation thermique remporte également de nombreux suffrages : 42,4% des étudiants accordent à ce critère le score maximal et 38,6% le niveau de score immédiatement inférieur (cf. Graphique 31). L'isolation phonique suit avec deux tiers des étudiants (respectivement 33,4% pour le score maximum et 32,6% pour le score immédiatement inférieur ; cf. Graphique 32).

Graphique 28

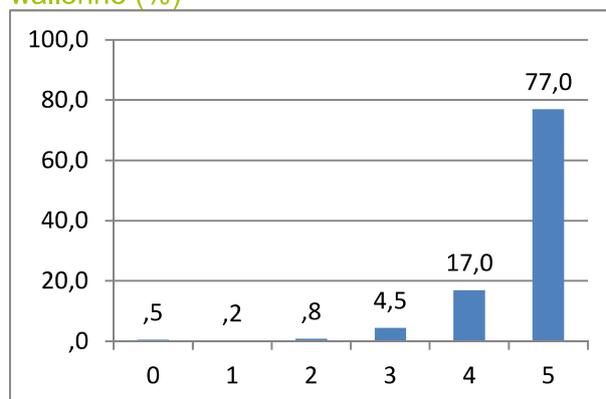
Degré d'importance du respect d'une surface minimum par personne (%)



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)
Champ : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n = 964).

Graphique 29

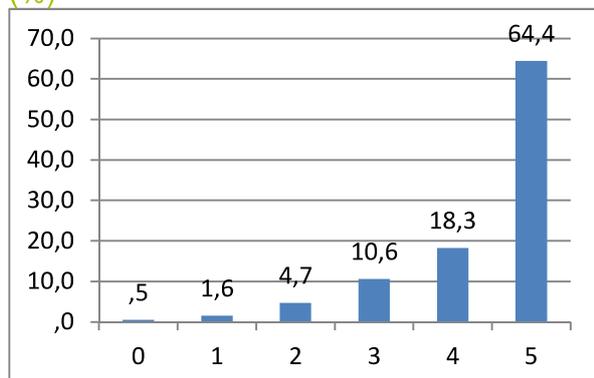
Degré d'importance du respect des critères de salubrité tels que définis par la Région wallonne (%)



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)
Champ : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n = 964).

Graphique 30

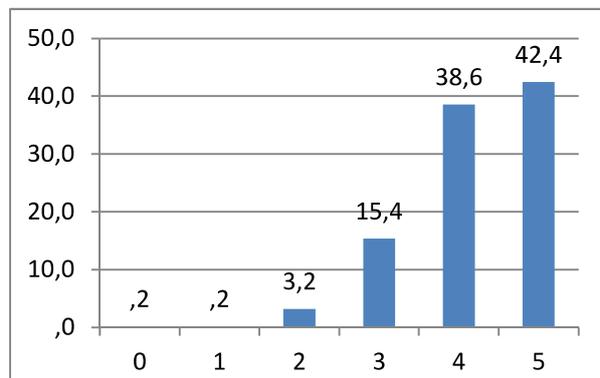
Degré d'importance de la présence de dispositifs de sécurité incendie (sortie de secours, extincteur, détecteur de fumée...) (%)



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)
Champ : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n = 964).

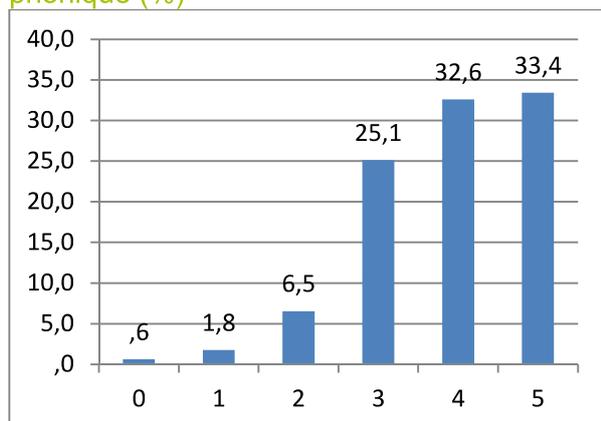
Graphique 31

Degré d'importance d'une bonne isolation thermique (%)



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)
Champ : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n = 964).

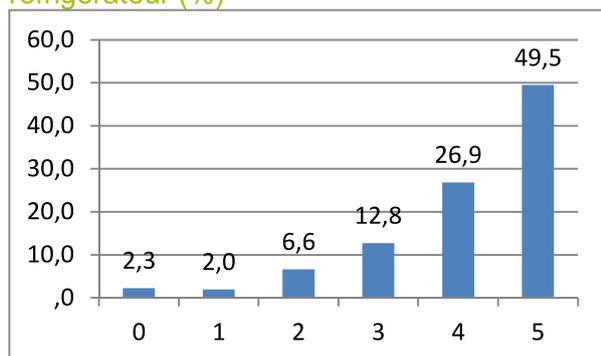
Graphique 32
Degré d'importance d'une bonne isolation phonique (%)



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)
Champ : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n = 964).

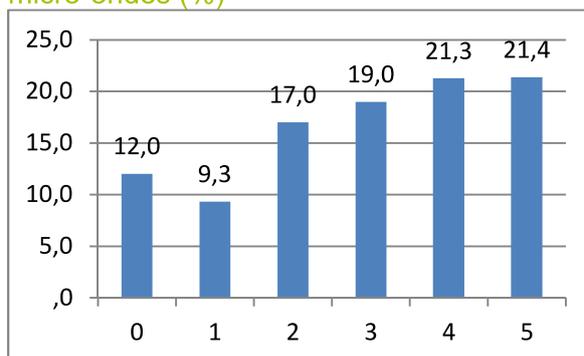
Concernant la cuisine et son équipement, c'est avant tout la présence d'un réfrigérateur qui est jugé importante : 49,5% des étudiants donnent à ce critère le score maximal (cf. Graphique 33). La présence d'un micro-ondes, en revanche, ne rassemble que 21,4% des étudiants pour le score maximal (cf. Graphique 34). La différence de considération de ces deux équipements peut être liée à leur prix et leur taille : il est plus abordable et plus aisé en terme de transport d'acquérir un micro-ondes pour son logement qu'un réfrigérateur. Un constat similaire peut être fait pour la présence de l'ameublement nécessaire : 19,9% des étudiants accordent le score maximum à ce critère, 23% choisissent le score adjacent et 23% également choisissent un score de 3 sur 5 (cf. Graphique 35).

Graphique 33
Degré d'importance de la présence d'un réfrigérateur (%)



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)
Champ : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n = 964).

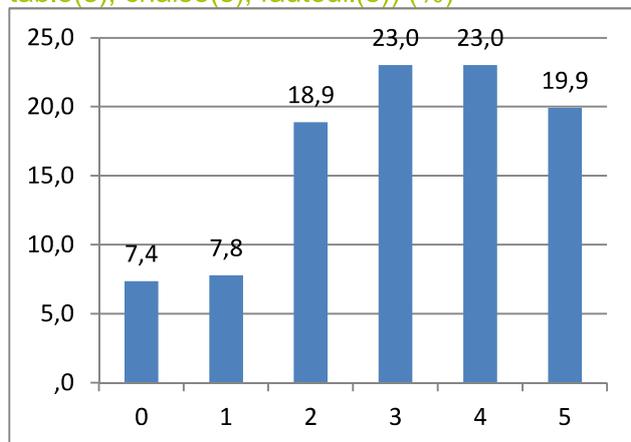
Graphique 34
Degré d'importance de la présence d'un micro-ondes (%)



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)
Champ : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n = 964).

Graphique 35

Degré d'importance de la présence de l'ameublement nécessaire (lit(s), armoire(s), table(s), chaise(s), fauteuil(s)) (%)

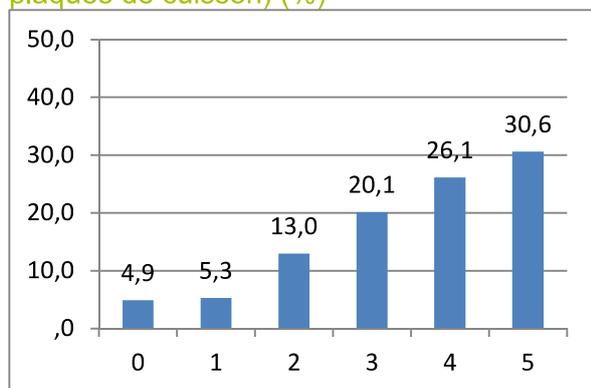


Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)
Champ : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n = 964).

Entre une kitchenette et une cuisine, c'est cette dernière qui rassemble le plus de suffrages selon le degré d'importance. En effet, 39,5% des étudiants accordent à la présence d'une cuisine à part le score maximum contre 30,6% pour la présence d'une kitchenette (cf. Graphique 36 et Graphique 37).

Graphique 36

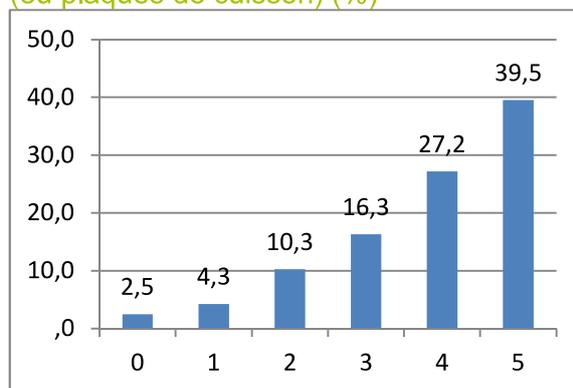
Degré d'importance de la présence d'un coin kitchenette doté d'un évier + cuisinière (ou plaques de cuisson) (%)



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)
Champ : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n = 964).

Graphique 37

Degré d'importance de la présence d'une cuisine à part dotée d'un évier + cuisinière (ou plaques de cuisson) (%)

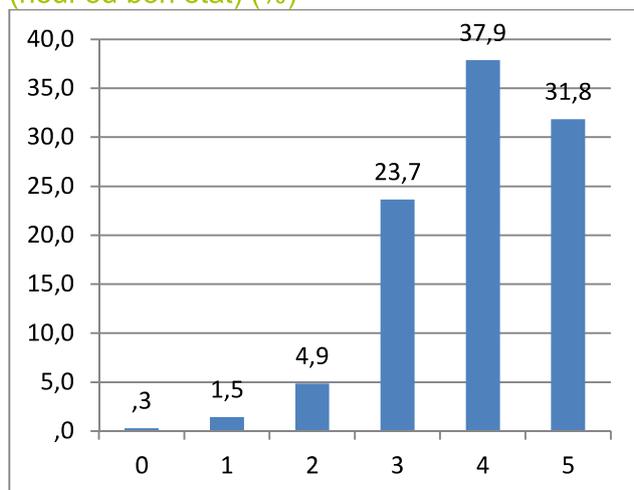


Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)
Champ : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n = 964).

L'état global du kot, tout en étant important, n'est pas le critère recueillant le plus de suffrages maximum : 37,9% des étudiants lui accordent un score de 4 sur 5 et un peu moins du tiers choisissent le score maximum (cf. Graphique 38). Cela reste cohérent avec l'importance de ce critère dans l'indicateur de qualité (AFQM) et l'insatisfaction attachée à un mauvais état des différentes pièces du kot.

Graphique 38

Degré d'importance de l'état physique du kot (neuf ou bon état) (%)

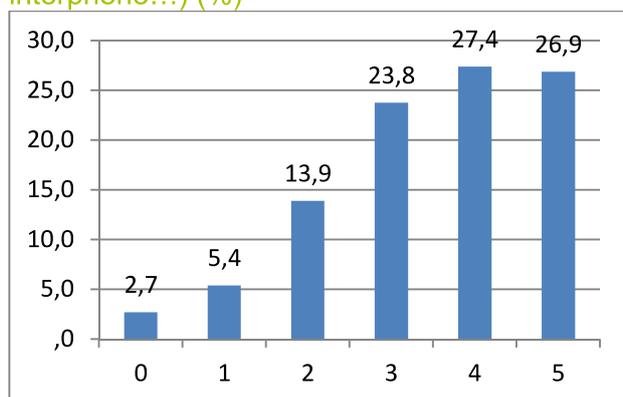


Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)
Champ : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP
et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve,
Liège ou Namur (n = 964).

Seule une minorité des étudiants (2,7%) juge la présence d'un accès sécurisé à l'immeuble « pas important du tout » pour établir un label qualité des logements étudiants (cf. Graphique 39). Le degré d'importance de ce critère est plutôt important, mais avec une pondération moindre que pour les critères abordés précédemment : en effet, les trois scores les plus élevés recueillent chacun autour du quart des suffrages des étudiants.

Graphique 39

Degré d'importance d'un accès sécurisé à l'immeuble (serrure à clef, digicode, interphone...) (%)



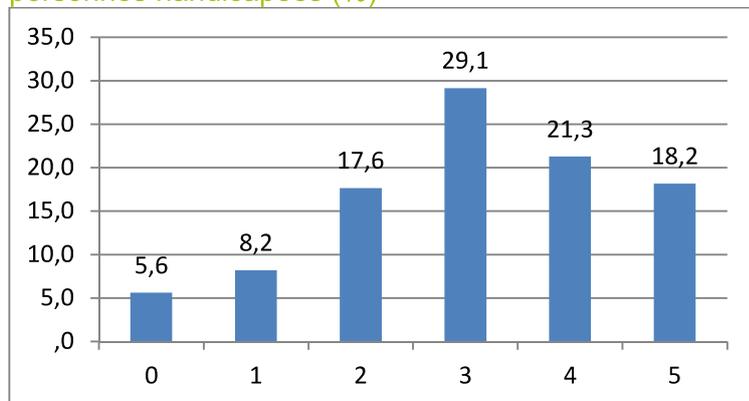
Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)
Champ : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP
et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve,
Liège ou Namur (n = 964).

L'accessibilité du kot pour les personnes handicapées est un critère sur lequel les étudiants sont plus partagés. Comme les critères précédents, ce critère est jugé important par les étudiants : ainsi, une majorité d'étudiants accordent un score de 3, 4 ou 5 (note maximale) à ce critère. Cependant, pour les scores supérieurs à 3, la proportion d'étudiants décroît à mesure que le score augmente (cf. Graphique 40). Ainsi, 29,1% choisissent un score de 3 sur 5, 21,3% un score de 4 sur 5 et 18,2% le score maximum. En revanche, une minorité des

étudiants (5,6%) pensent que ce n'est pas important du tout pour établir un label qualité des logements étudiants.

Graphique 40

Degré d'importance de l'accessibilité du kot pour les personnes handicapées (%)

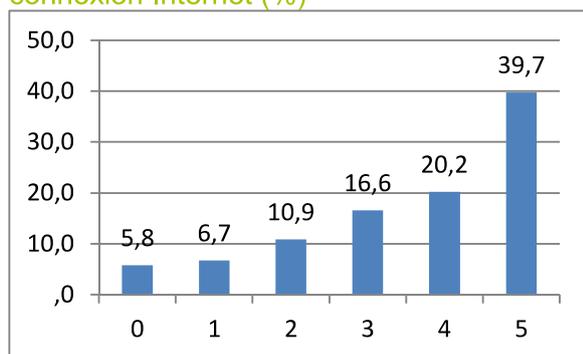


Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)
 Champ : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n = 964).

Les profils des degrés d'importance pour la présence d'une connexion à Internet et d'une ligne de téléphone fixe sont à l'opposé l'un de l'autre (cf. Graphique 41 et Graphique 42). La présence d'une connexion Internet recueille majoritairement des suffrages soulignant son importance : 39,7% des étudiants lui accordent le score maximum (cf. Graphique 41). Inversement, ce score rassemble 2,7% des suffrages pour la présence d'une ligne de téléphone fixe et 43,7% des étudiants jugent que ce critère ne devrait pas être considéré dans un label de qualité des logements étudiant (cf. Graphique 42).

Graphique 41

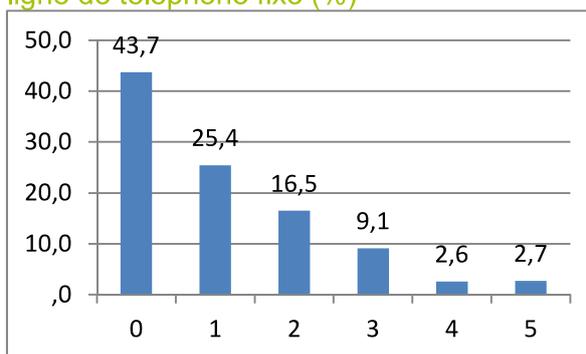
Degré d'importance de la présence d'une connexion Internet (%)



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)
 Champ : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n = 964).

Graphique 42

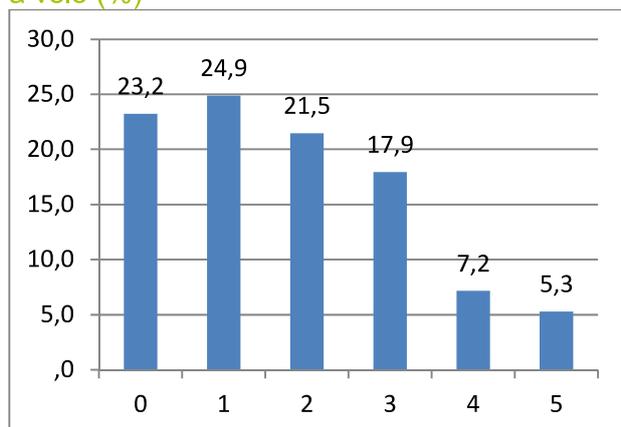
Degré d'importance de la présence d'une ligne de téléphone fixe (%)



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)
 Champ : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n = 964).

Enfin, la prise en compte de la présence d'un garage à vélo pour établir un label de qualité des logements étudiants est jugé pas important du tout pour près du quart des étudiants (cf. Graphique 43).

Graphique 43
Degré d'importance de la présence d'un garage à vélo (%)



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)
Champ : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n = 964).

Analyse conjointe des critères afin de juger de leur importance pour construire un label

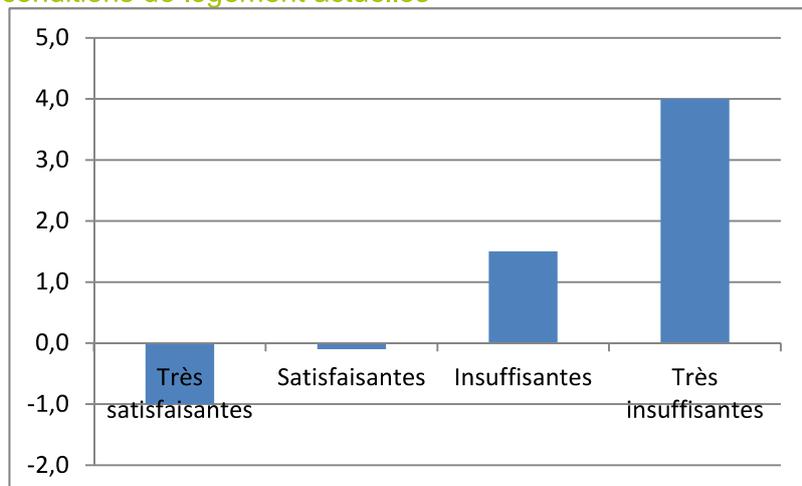
Afin d'avoir une vue globale sur l'ensemble de ces critères, ainsi que de leur importance relative, nous analysons conjointement ces éléments au moyen d'une analyse factorielle en correspondance multiple¹⁹. La première dimension de l'analyse²⁰ rend compte du niveau de non-pertinence des critères proposés dans le questionnaire pour établir un label qualité des logements étudiant. Plus la valeur le long de cette dimension est élevée, plus l'étudiant juge l'ensemble des critères proposés non-pertinent. Inversement, lorsque la valeur est négative, cela indique que l'étudiant juge pertinent l'ensemble des critères proposés. En articulant cette dimension avec l'auto-évaluation de leurs conditions de logement par les étudiants, il apparaît que plus l'auto-évaluation des conditions de logement est mauvaise, plus les critères ne sont pas jugés pertinents (cf. Graphique 44).

¹⁹ La méthodologie est la même que celle évoquée dans l'Encadré 5. Les variables mobilisées sont l'ensemble des 16 critères décrits individuellement. L'analyse permet de retenir la première dimension (alpha de Cronbach de 0,85).

²⁰ Par construction, elle est normalisée à zéro.

Graphique 44

Niveau de non-pertinence des critères proposés pour l'établissement d'un label selon l'auto-évaluation des conditions de logement actuelles



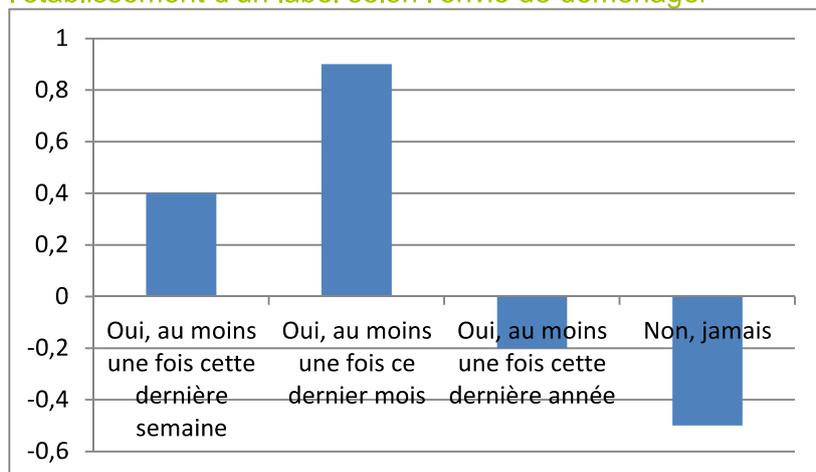
Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)

Champ : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n = 964).

Un constat similaire peut être établi dans l'articulation avec l'envie de déménager : ce sont ceux qui ont le plus envie de déménager qui soulignent la non-pertinence des critères proposés pour établir un label qualité pour les logements étudiant (cf. Graphique 45).

Graphique 45

Niveau de non-pertinence des critères proposés pour l'établissement d'un label selon l'envie de déménager



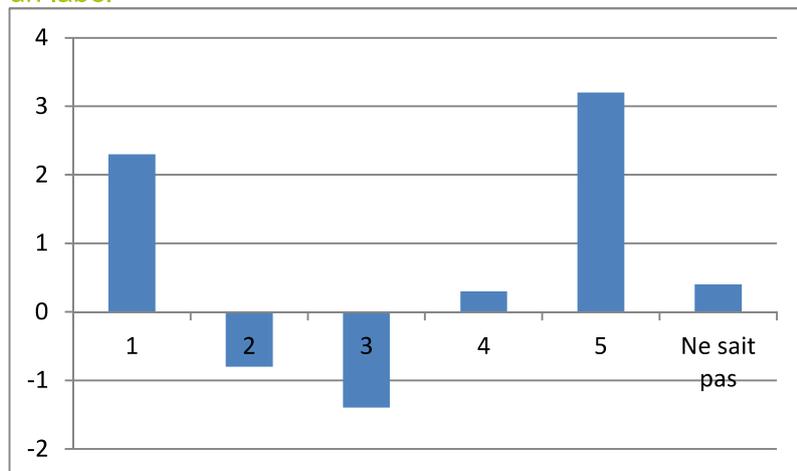
Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)

Champ : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n = 964).

Les étudiants qui soulignent le plus la non-pertinence des critères proposés pour établir un label qualité des logements étudiant sont ceux qui ont soit le moins confiance dans un label, soit ceux qui ont le plus confiance dans un label (cf. Graphique 46).

Graphique 46

Niveau de non-pertinence des critères proposés pour l'établissement d'un label selon le degré de confiance dans un label



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)

Champ : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n = 964).

Analyse qualitative des critères ajoutés par les étudiants afin de construire un label : une qualité à deux vitesses, entre une demande de satisfaction des critères de salubrité et des demandes de confort

Un encart permettait aux étudiants de signaler le ou les critères qu'il faudrait prendre en compte selon eux pour établir un label étudiant, outre les critères proposés dans les questionnaires. Ces éléments qualitatifs permettent d'expliquer pourquoi et pour qui les critères proposés ne sont pas jugés pertinents pour construire un label qualité pour les logements étudiants.

Ainsi, pour les étudiants ayant des conditions actuelles de logement « insuffisantes » (cf. Encadré 6) ou « très insuffisantes » (cf. Encadré 7) certains critères proposés pour un label qualité, d'une part ne sont pas remplis et, d'autre part, permettraient juste d'accéder à des conditions normales de logement. Autrement dit, pour cette partie des étudiants, les critères ne sont pas jugés pertinents pour établir un niveau de qualité car c'est de salubrité qu'il s'agit.

Encadré 6

Critères à prendre en compte pour un label qualité selon les étudiants jugeant leurs conditions actuelles de logement très insuffisantes

« État des sanitaires (vraie douche, wc en état de marche, arrivée d'eau et évacuation) ».

Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)

Par ailleurs, il apparaît que les aspects relationnels et contractuels revêtent une importance particulière pour les étudiants.

Encadré 7

Critères à prendre en compte pour un label qualité selon les étudiants jugeant leurs conditions actuelles de logement insuffisantes

- « facilités de contacts avec le propriétaire/l'agence (téléphone, email) », « disponibilité du propriétaire », « facilité à contacter le propriétaire / l'agence pour effectuer des travaux » ;

- « rapport qualité prix » ;
- « aération systématisée et anti-humidité » ;
- « année de la dernière rénovation » ;
- « contrôle annuel et réalisé par une agence / un organisme indépendant type AIB et il faut une copie au propriétaire – ils ne sont pas souvent au courant de ce que l'agence fait ou pas et quand ils viennent ils sont généralement TRES surpris » ;
- « efficacité du kot en matière environnemental » ;
- « qualité des infrastructures (cuisine et salle de bain en particulier) », « présence d'évier individuel dans la chambre », « état des installations électriques et sanitaires et de l'isolation thermique », « état des sanitaires, présence d'eau chaude », « humidité (moisissures) », « installation sanitaire salubre » ;
- « entretien externe, revêtement du sol », « accès à l'extérieur (terrasse, jardin) », « environnement extérieur, nuisances sonores », « l'environnement, la proximité des transports en commun » ;
- « état de l'ameublement » ;
- « modalités du contrat en termes de charges, d'arrêt du contrat ou de travaux à faire (qui paye quoi ?) », « respect du bailleur des clauses du contrat sinon moyen de l'y contraindre, comme la salubrité des communs » ;
- « évaluation psychologique des propriétaires qui souhaitent louer une chambre dans leur propre logement » ;
- « femme de ménage dans les communs » ;
- « possibilité de faire dormir des amis » ;
- « interphone pour chaque chambre pour ne pas déranger les autres ».

Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)

Pour les étudiants auto-évaluant leurs conditions actuelles de logement « satisfaisantes » (cf. Encadré 8), il y a un mélange entre des critères associés à la salubrité et des critères de confort. Concernant la salubrité, ce sont les sanitaires qui sont surtout sur la sellette ; les qualités d'aération du logement, la présence de lumière naturelle, la détection de CO² et l'isolation thermique sont également évoquées. Concernant des critères relevant plutôt du confort, ils concernent notamment l'entretien du kot par une tierce personne, ainsi que les équipements intérieurs (lave-linge, etc.) et extérieurs (jardin). Les aspects relationnels et contractuels revêtent également une importance particulière pour ces étudiants ainsi qu'une entrée dans les préoccupations de la localisation du kot.

Encadré 8

Critères à prendre en compte pour un label qualité selon les étudiants jugeant leurs conditions actuelles de logement satisfaisantes

- « détection de CO² » ;
- « aération suffisante (fenêtres, ...) », « hotte et/ou aération dans la cuisine » ;
- « avoir une source directe de lumière », « fenêtre de taille précise minimum, lumière du jour dans les chambres », « avoir une exposition suffisante à la lumière naturelle » ;
- « J'insiste sur l'isolement thermique (on a de la pourriture sur les murs et du simple vitrage) » ;
- « suffisamment de douches/toilettes pour le kot communautaire (des fois 1 toilette pour 8 étudiants !!) », « de bons sanitaires », « des sanitaires (salle de bain et wc) en état correct », « douches et toilettes », « état des sanitaires », « lavabo dans les chambres, nombre de douches et de wc », « humidité », « installation sanitaire », « installations sanitaires en bon état » ;
- « accessibilité de l'agence responsable du logement », « bail spécifique », « dans le cas d'une location à un particulier, l'investissement minimum en temps et en énergie de ce dernier pour s'assurer de la bonne tenue du bien immobilier et être au courant des éventuels problèmes (chauffage, tapage nocturne) rencontré par ses locataires », « facilité

d'appeler le propriétaire s'il y a un problème (électrique, perdu/oublié ses clés) », « implication du propriétaire », « durée du contrat » ;

- « honnêteté de l'état des lieux, un problème que j'ai rencontré chaque année à Louvain-La-Neuve », « l'avis sincère des anciens locataires », « établissement d'un état des lieux juste pour le locataire ! » ;
- « le prix », « barème de prix pour les kots « 350 euros pour un 25 m², c'est trop cher, mais c'est très courant ! » », « catégorie de prix ! », « compteur individuel (pour les charges) », « coût financier » ;
- « présence d'un réfrigérateur / congélateur, éventuellement présence d'une machine à laver », « machine à laver (+ sèche-linge), « pièce à part pour pendre le linge » ;
- « le bon état général des éléments fournis (mobilier, cuisine, sanitaires, ...) » ;
- « état des installations de chauffage et d'électricité » ;
- « type de revêtement du sol (allergies) » ;
- « double vitrage » ;
- « la propreté du bien » ;
- « présence d'animaux dans l'habitation » ;
- « au moins une pièce commune à part pour tous les étudiants du kot » ;
- « présence ou non d'un jardin / d'une terrasse de taille moyenne » ;
- « quartier calme », « proximité des commerces », « accessibilité », « accessibilité à la mobilité, au centre-ville », « distance à parcourir pour aller à la faculté », « distance entre l'université et/ou les TEC », « distance par rapport à l'université et aux transports en commun », « distance par rapport au centre-ville », « distance par rapport au lieu de cours », « distance par rapport aux transports en communs », « emplacement, accès aux transports en commun », « nuisances sonores à proximité », « l'emplacement du logement dans la ville », « l'emplacement extérieur (le logement se trouve-t-il à côté de bars, cafés, est-il au-dessus d'un cercle étudiant, etc.) Certains aiment se loger sur la grand place, d'autres non », « l'environnement est très important : que le kot ne se trouve pas près d'une décharge ou dans un quartier malfamé », « l'environnement extérieur », « accessibilité du kot » ;
- « une propreté assurée régulièrement (femme d'ouvrage, ...) », « personne qui s'occupe de l'entretien des communs », « nettoyage des parties communes du kot par un tiers », « femme de ménage comprise dans le loyer » ;
- « ce label devrait être limité dans le temps » ;
- « domiciliation pour les étudiants étrangers ».

Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)

Pour les étudiants auto-évaluant leurs conditions actuelles de logement « très satisfaisantes » (cf. Encadré 9), la mention de critères relevant de la salubrité est fortement réduite. Les critères sont avant tout relationnels et contractuels vis-à-vis des propriétaires, de l'ordre de l'accessibilité et de l'environnement liés à la localisation du kot, ainsi que de confort. La prise en charge de l'entretien du kot par une tierce personne, ainsi que les équipements intérieurs (lave-linge, etc.) et extérieurs (jardin) sont cités bien plus fréquemment.

Encadré 9

Critères à prendre en compte pour un label qualité selon les étudiants jugeant leurs conditions actuelles de logement très satisfaisantes

- « Présence d'un évier avec eau chaude dans la chambre personnelle » ;
- « nombre de cokoteurs », « contrat de respect d'autrui entre colocataires », « préciser le nombre de cokoteurs et le fait que le kot soit unisexe ou mixte » ;
- « épaisseur des murs intérieurs au kot, entre les chambres » ;
- « fenêtres, orientation du kot, ensoleillement » ;
- « accessibilité au service de logement. Par exemple à l'UCL il n'est accessible que de 10h

à 13h et de 14h à 16h, c'est-à-dire pendant les cours » ;

- « localisation par rapport à la nuisance sonore (à côté du train, près des cercles,..) », « temps pour arriver dans le centre », « Proximité des commerces », « Proximité des lignes de transport en communs », « accessibilité de l'université », « transports en commun », « sécurité du quartier », « distance avec les lieux de cours », « emplacement géographique vis-à-vis de l'accessibilité des transports publics (arrêt de bus à proximité), vis-à-vis des magasins, épiceries et autres commerces », « environnement », « voisinage », « Doit dépendre aussi de la localisation dans la ville: proche des auditoires? Des transports? D'un centre commercial? ou perturbations liées au trafic... » ;
- « esthétique (état des murs, peintures déprimantes vs claires, sols en moquettes sales, béton etc. » ;
- « relation avec le propriétaire (le propriétaire ne doit pas avoir accès au logement sans l'accord et la présence de l'étudiant-locataire) », « Qualité de la relation / confiance avec le propriétaire / niveau de scrupule... A évaluer selon les anciens locataires », « anciens problèmes rencontrés avec le propriétaire (honnêteté du propriétaire) », « délais réel de récupération de la garantie locative en fin de bail », « évaluation par les anciens locataires de la réactivité du propriétaire en cas de problèmes liés au logement (plomberie, humidité, fuite,...) » ;
- « garantie que le bail est bien déclaré à la commune (document courrier par exemple à recevoir de la part de la commune dans un délai après la signature du bail) » ;
- « Accès au logement à tout moment par l'étudiant pendant la durée du bail (pas de restriction les weekends, jours fériés et vacances scolaires) » ;
- « disponibilité d'un accès extérieur » ;
- « critère écologique, passivité du bâtiment » ;
- « présence ou non d'un commun contenant des fauteuils (lieu d'échanges) », « L'aménagement et la surface des parties communes » ;
- « avoir un jardin privatif », « jardin », « jardin / terrasse », « jardin, lave-vaisselle » ;
- « le prix : si les kots possédant un label deviennent plus chers, c'est inutile ».

Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)

Cette analyse qualitative des critères ajoutés spontanément par les étudiants afin de construire un label qualité pour les logements étudiants souligne une sorte de système à deux vitesses. Les étudiants ayant les conditions les plus mauvaises en termes de logement demandent, déjà, que la réglementation existante soit respectée, tandis que les étudiants ayant les meilleures conditions de logement se situent dans une démarche de qualité supplémentaire, de confort. Parmi les points communs à l'ensemble des étudiants concernant le critère qui devrait figurer dans un label, il y a (i) la facilitation des relations avec le propriétaire, notamment concernant les aspects contractuels afférents au bail, mais aussi (ii) la volonté d'un contrôle du propriétaire.

Les effets d'un label qualité sur les loyers : éléments d'analyse du point de vue des étudiants

Cette partie de l'étude se focalise sur l'évolution des loyers lorsqu'un label qualité est introduit. Par « label qualité », il s'agit bien ici de normes de confort ; les critères de salubrité sont considérés comme étant remplis.

Il s'agit de savoir comment les étudiants réagissent face à une situation où le label de qualité serait introduit. Quels seraient leurs comportements en tant que consommateur d'un service de location de logement labellisé de qualité ? Au préalable, leurs conditions financières actuelles sont décrites (budget disponible et loyer réel).

Afin d'approcher les différents profils socioéconomiques des étudiants, nous nous focalisons également sur plusieurs sous-groupes au sein de l'échantillon d'étude (cf. Encadré 10)²¹.

Encadré 10

Construction des sous-groupes permettant d'approcher les différences socioéconomiques au sein des étudiants

Dans la mesure où la situation socioéconomique des étudiants n'est pas observable (notamment à travers les revenus familiaux), deux sous-groupes sont construits pour approcher cette situation par approximation :

- le sous-groupe des 20% d'étudiants payant les loyers (charges comprises) les plus bas ;
- le sous-groupe des 20% d'étudiants payant les loyers (charges comprises) les plus élevés.

L'hypothèse derrière cette approximation réside dans la corrélation *a priori* forte entre la situation socioéconomique de l'étudiant et le loyer qu'il est capable de payer. Ces deux sous-groupes comptent respectivement 197 et 183 observations.

Les étudiants ont été invités à indiquer s'ils étaient boursiers ou non. Cette variable est également mobilisée comme une indication de situation sociale car le régime d'octroi des bourses d'études en Fédération Wallonie-Bruxelles est à destination des ménages les plus modestes.

Enfin, les étudiants ont également indiqué s'ils ont un job étudiant, l'hypothèse étant que ce travail est destiné à compléter les autres ressources financières, jugées insuffisantes.

1. Le budget des étudiants

Avant d'étudier les dépenses de logement des étudiants, il convient de décrire leur budget disponible (cf. Encadré 11). En moyenne, ce budget est de 588€ (cf. Tableau 2). Près du tiers des étudiants a un budget compris entre 401€ et 500€, et presque le quart a un budget inférieur (cf. Graphique 47). La moyenne du budget disponible est significativement la plus faible à Namur, tandis qu'il n'y a pas de différence statistique entre Ottignies-Louvain-la-Neuve et Liège.

Encadré 11

Description de la variable « budget disponible »

La variable brute du « budget disponible » des étudiants de l'échantillon d'étude présente dans certains cas des non-concordances avec les dépenses en termes de loyer. En effet, il semble qu'une partie des étudiants n'a pas inclus le montant de leur loyer dans leur budget disponible mensuellement. Une autre partie des étudiants a inclus le loyer dans le budget disponible.

Afin de pallier cette difficulté, la variable brute a fait l'objet d'un re-calcul simple. Le montant du loyer a été ajouté au montant déclaré du budget lorsque l'étudiant est identifié (par recoupement) comme ayant interprété la notion de budget après paiement du loyer.

Notons également que les valeurs extrêmes (plus de 1 200€ de budget disponible) doivent être prises avec précaution (erreur d'encodage, réponses volontairement biaisées, etc.).

²¹ Pour affiner l'analyse statistique, des tests ont été réalisés afin de pouvoir indiquer clairement si certaines moyennes ou proportions sont effectivement différentes, ou similaires.

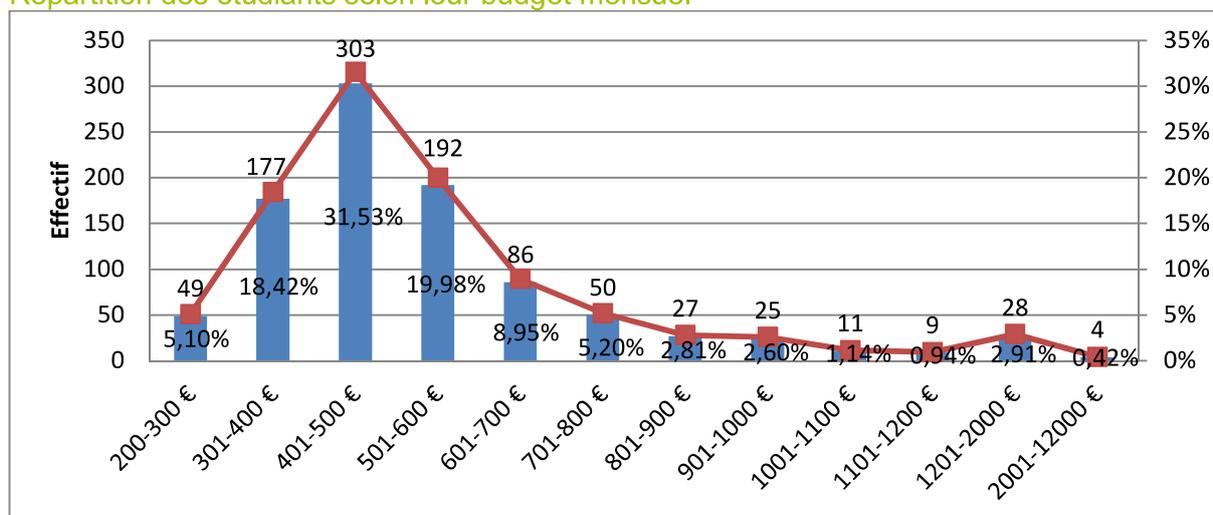
Tableau 2
Le budget mensuel moyen

	Moyenne, €	Écart type, €
Ensemble des trois villes	588	510
Ottignies-Louvain-la-Neuve	587	588
Liège	659	492
Namur	492	152

Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)

Champs : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur ayant répondu aux questions concernant le budget mensuel moyen (n=961).

Graphique 47
Répartition des étudiants selon leur budget mensuel



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)

Champs : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n=961).

En se focalisant sur les sous-groupes socioéconomiques, il apparaît que le budget mensuel moyen des 20% d'étudiants payant les loyers les plus élevés est deux fois plus important que celui des 20% d'étudiants payant les loyers les plus faibles (940€ de budget disponible en moyenne contre 444€ ; cf. Tableau 5). Le groupe des étudiants déclarant bénéficier d'une bourse d'études a, quant à lui, un budget mensuel moyen de 691€, tandis que celui des étudiants occupant un job étudiant en parallèle de leurs études ont un budget mensuel moyen de 601€.

Tableau 3

Le budget mensuel disponible (euros/mois) et les loyers selon le profil socioéconomique des étudiants

	Ensemble des étudiants	20% des étudiants aux loyers les plus bas	20% des étudiants aux loyers les plus élevés	Étudiants boursiers	Étudiants ayant un job étudiant
Moyenne, €	588	444	940	691	601
Ecart type, €	510	242	946	617	757
Nombre d'observations	961	197	183	157	266
LOYER (CHARGES COMPRISES)					
Moyenne, €	360	252	588	363	363
Ecart type, €	201	22	374	269	219
Nombre d'observations	961	197	183	157	266
LOYER (CHARGES COMPRISES) PAR MÈTRE CARRÉ					
Moyenne, €	25	24	25	26	24
Ecart type, €	24	26	36	30	21
Nombre d'observations	947	192	182	154	264

Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)

Champs : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur ayant répondu aux questions concernant le montant de leur budget.

2. Les dépenses de loyer

Les dépenses de loyer appréhendées dans l'étude sont le loyer charges comprises et le loyer hors charges (cf. Encadré 12).

Encadré 12

Note sur le taux de réponse pour les variables de loyer charges comprises et hors charges

Dans l'enquête, il a d'abord été demandé aux étudiants d'indiquer le montant total de leurs dépenses de logement (loyer charges incluses) car cela permet une meilleure fiabilité des réponses. En effet, la plupart des personnes connaissent la somme qu'ils déboursent chaque mois pour leur logement. Par contre, ils peuvent avoir des difficultés à dire avec certitude quelle est la part de ce montant consacrée au loyer celle consacrée aux charges. Dans une seconde question, les étudiants étaient invités à fournir le montant du loyer hors charges.

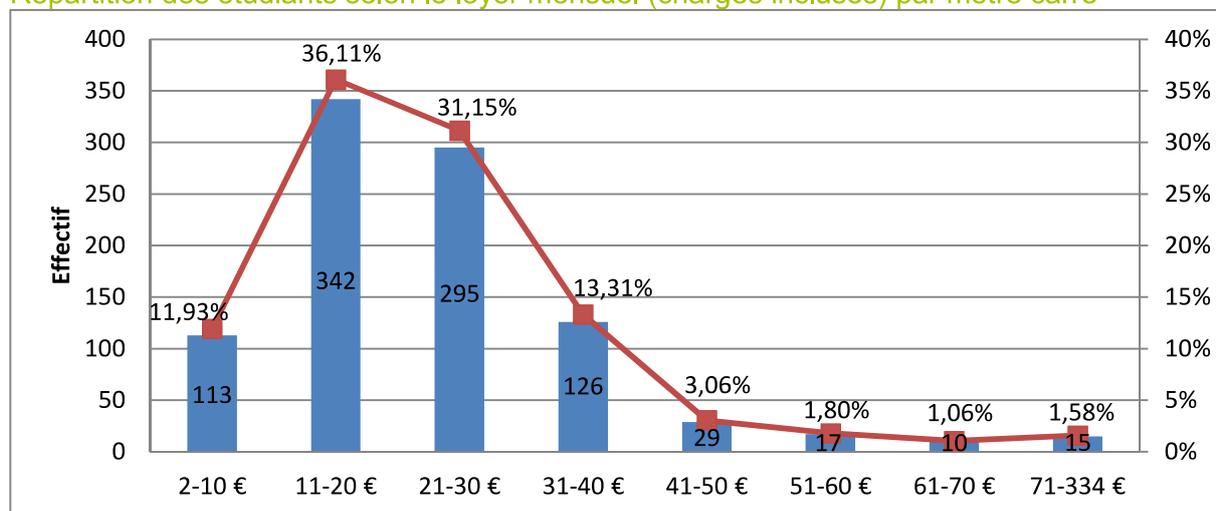
Le nombre respectif d'observations pour ces deux variables est de 961 et 382 observations, ce qui souligne la difficulté pour les étudiants de distinguer loyer et charges en termes de montants. La variable de loyer hors charges est donc utilisée de manière marginale dans l'analyse.

Le loyer moyen, charges incluses, est de 360€ (cf. Tableau 4). Il est en moyenne de 372€ à Liège, de 364€ à Ottignies-Louvain-la-Neuve et de 332€ à Namur (cf. Graphique 49). Le niveau moyen des loyers à Namur est significativement plus bas que dans les deux autres villes universitaires. Majoritairement, les étudiants payent entre 201€ et 400€ de loyer (charges comprises ; cf. Graphique 50). Ils se répartissent également entre la tranche de 201€ à 300€ (41,10%) et la tranche de 301€ à 400€ (38,92%). Le montant du loyer hors charges est quant à lui en moyenne de 314€ (cf. Tableau 4). Il est en moyenne de 321€ à Ottignies-Louvain-la-Neuve, de 309€ à Liège et de 305€ à Namur (cf. Graphique 48). Sous l'angle des profils socioéconomiques, les 20% des étudiants aux loyers les plus bas

déclarent en moyenne un loyer charges comprises de 252€²², tandis qu'il est de 588€ pour les 20% des étudiants aux loyers les plus élevés.

Graphique 48

Répartition des étudiants selon le loyer mensuel (charges incluses) par mètre carré



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)

Champs : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n=947).

En rapportant le loyer (charges comprises) à la surface privative, il apparaît que les étudiants payent en moyenne 25€ le mètre carré. La forme de la distribution de ce loyer (charges comprises) par mètre carré est similaire à celle du loyer (charges comprises) (cf. Graphique 51). Il semble donc que la relation entre le loyer des petits et des grands logements étudiants soit linéaire, contrairement au marché locatif des logements familiaux où les grandes surfaces coûtent moins cher au mètre carré. Par ailleurs, la différence entre le loyer au mètre carré charges incluses et hors charges semblent similaire entre les trois villes universitaires (cf. Graphique 52). Liège, où le marché locatif étudiant est considéré comme non-tendu, offre à la location des logements de plus grande superficie pour un montant total sensiblement comparable à celui d'Ottignies-Louvain-la-Neuve et de Namur. Il n'y a pas de différence selon le profil socioéconomique.

²² L'écart-type de cette moyenne est très petite (elle est de 22€) ce qui indique que les observations sont très concentrées autour de la moyenne.

Tableau 4
Les loyers payés par les étudiants (euros/mois)

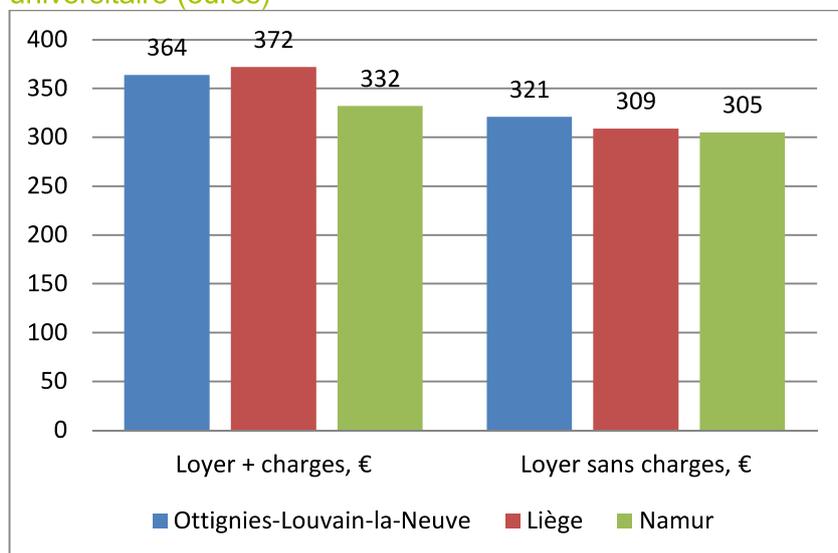
	Ottignies-Louvain-la-Neuve	Liège	Namur	Ensemble des trois villes
LOYER (CHARGES INCLUSES)				
Moyenne, €	364	372	332	360
Ecart type, €	220	217	80	201
Nombre d'observations	528	251	182	961
LOYER (CHARGES INCLUSES) PAR MÈTRE CARRÉ				
Moyenne, €	28	18	25	25
Ecart type, €	20	19	35	24
Nombre d'observations	518	249	180	947
LOYER (HORS CHARGES) (NET)				
Moyenne, €	321	309	305	314
Ecart type, €	156	108	85	130
Nombre d'observations	184	121	77	382
LOYER (HORS CHARGES) (NET) PAR MÈTRE CARRÉ				
Moyenne, €	23	13	18	19
Ecart type, €	16	7	11	13
Nombre d'observations	183	120	77	380

Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)

Champs : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur ayant répondu aux questions concernant le montant du loyer, des charges, des dépenses.

Graphique 49

Loyer mensuel moyen avec ou sans charges pour chaque ville universitaire (euros)

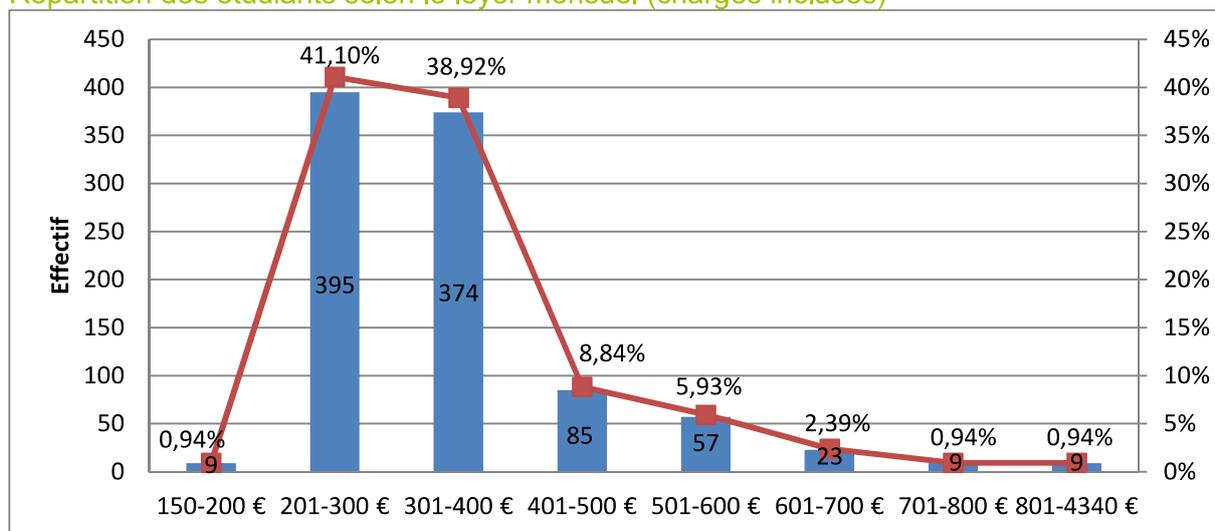


Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)

Champs : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur ayant répondu aux questions concernant le montant du loyer et des charges, soit respectivement 961 observations (loyer avec charges) et 382 observations (loyer sans charges).

Graphique 50

Répartition des étudiants selon le loyer mensuel (charges incluses)

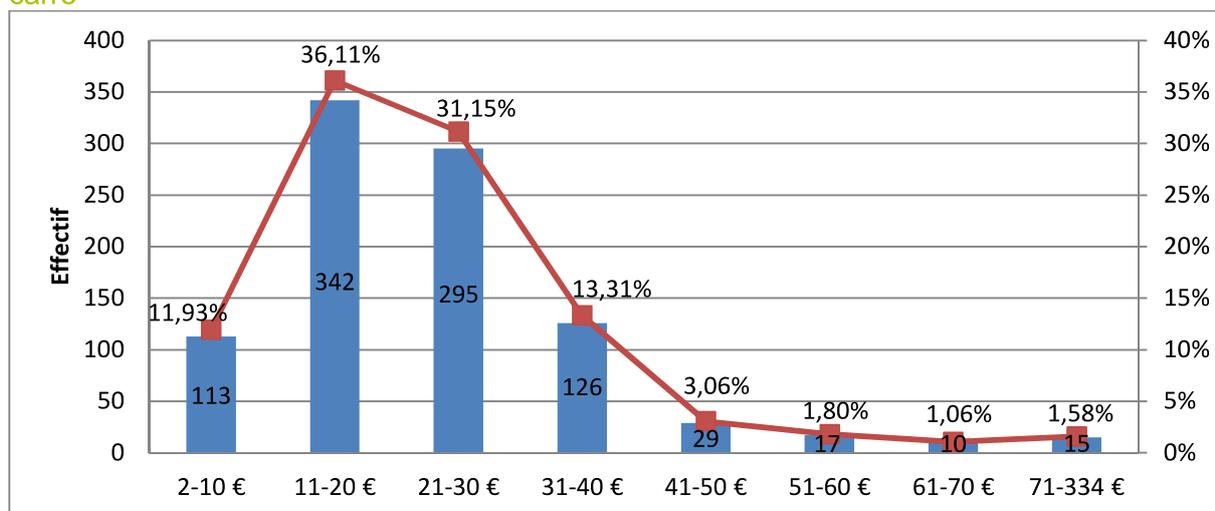


Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)

Champs : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n=961).

Graphique 51

Répartition des étudiants selon les classes de loyer mensuel (charges incluses) par mètre carré

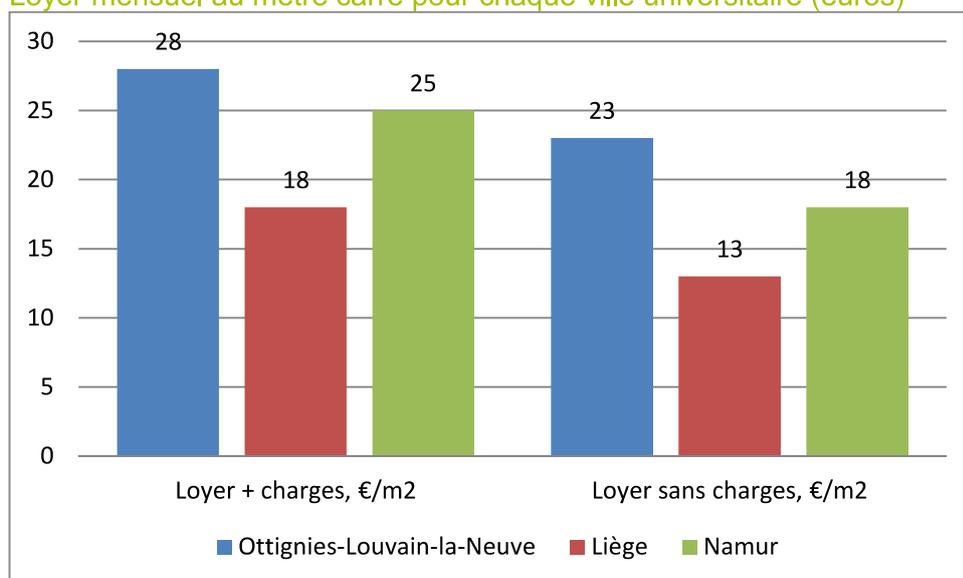


Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)

Champs : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n=947).

Graphique 52

Loyer mensuel au mètre carré pour chaque ville universitaire (euros)



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)

Champs : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur ayant répondu aux questions concernant le montant du loyer, les charges et la superficie, soit respectivement 947 observations (loyer avec charges) et 380 observations (loyer sans charges).

L'eau froide, l'eau chaude et le chauffage sont compris dans les charges pour les quatre cinquièmes des étudiants (cf. Tableau 5). En revanche, l'électricité n'est incluse dans les charges que pour deux tiers des étudiants : presque le tiers doit payer son électricité séparément. Le gaz n'est inclus dans les charges que pour 47% des étudiants ; 16% ne savent pas si le gaz est inclus ou non. L'abonnement Internet et la télédistribution sont inclus respectivement pour 31% et 20% des étudiants. L'abonnement de téléphone fixe ainsi que les dépenses d'ascenseur et de gardiennage sont plutôt payés séparément. Par ailleurs, presque la moitié des étudiants indiquent que d'autres charges générales sont incluses dans le montant payé pour les charges.

Tableau 5

Le détail des charges payées par les étudiants

	Oui	Non	Ne sait pas
Eau froide	87,2%	7,9%	4,9%
Eau chaude	86,9%	9,9%	3,2%
Chauffage	83,0%	13,5%	3,4%
Electricité	65,1%	32,3%	2,6%
Gaz	46,7%	37,1%	16,1%
Abonnement Internet	30,8%	68,1%	1,1%
Abonnement de téléphone fixe	2,6%	95,6%	1,8%
Télédistribution	20,0%	76,7%	3,3%
Dépenses d'ascenseur	11,0%	80,9%	8,1%
Dépenses de gardiennage	14,0%	72,7%	13,2%
Autres charges générales (entretien, etc.)	49,5%	40,0%	10,5%

Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)

Champs : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n=961).

3. Les étudiants sont-ils prêts à accepter une augmentation de loyer pour accéder à une meilleure qualité de logement ?

Trois angles d'approche sont retenus afin d'analyser la sensibilité monétaire des étudiants face à une augmentation de la qualité de leur logement.

La première approche consiste en l'analyse de la marge d'acceptabilité d'une variation de loyer en prenant pour point de départ le logement actuel de chaque étudiant. Il s'agit de mieux connaître l'échelle de référence des étudiants par rapport aux loyers. La deuxième approche est une analyse contingente²³ : un logement de base satisfaisant les critères de salubrité de la Région wallonne est décrit à l'ensemble des étudiants, qui doivent lui attribuer un loyer ; puis ils sont invités à indiquer le loyer qu'ils seraient prêts à payer pour une amélioration de la qualité de ce logement de base. Troisièmement, les étudiants sont invités à se projeter dans la situation suivante : ils sont obligés de déménager pour l'année universitaire à venir. Leurs réactions sont alors analysées, en sachant que le logement proposé pour leur nouvelle location serait un logement labellisé. Auraient-ils les moyens de payer un peu plus cher pour ce logement labellisé ? Quel loyer seraient-ils prêts à mettre ?

Analyse de la marge d'acceptabilité d'une variation de loyer

Afin de connaître l'échelle de référence des loyers des étudiants, ils ont été invités à s'exprimer à partir de leur expérience résidentielle sur plusieurs types de loyer (cf. Encadré 13). Après avoir indiqué leur loyer réel, les étudiants déclarent le loyer qu'ils estimeraient juste de payer par rapport à leur logement actuel : ce loyer est le « loyer juste ». Puis, chaque étudiant a été également invité à exprimer le loyer en dessous duquel il craindrait que le niveau minimum de qualité requis pour un logement étudiant ne soit pas atteint. Ce loyer est appelé « loyer plancher » dans la suite de notre propos. En situant le loyer réel, le loyer juste et le loyer plancher les uns par rapport aux autres nous pouvons connaître l'échelle de référence des étudiants en termes de loyers.

²³ La méthode des prix hédoniques n'est pas utilisée pour deux raisons. Premièrement, elle nécessite l'utilisation d'une base de données enregistrant sur une longue durée les prix-loyers sur le marché locatif étudiant ainsi qu'une description qualitative approfondie de ces mêmes biens. Cette base de données n'existe pas en Wallonie à l'heure actuelle. L'option est donc inapplicable matériellement. Deuxièmement, les prix – qui servent au calcul des prédictions – sont déterminés sur des biens immobiliers existants dans un état qualitatif donné du parc à un moment précis. Les prix sont donc révélés « à qualité constante ». Or, l'introduction d'un label qualité a vocation à modifier, en principe, ce niveau global de qualité pour l'ensemble du parc et, en conséquence, déplace toute l'échelle de valorisation pour les consommateurs. Il y a donc une source de changement endogène au modèle de prévision qui rend les prédictions très complexes et peu robustes. Pour rappel, la méthode des prix hédoniques permet, à partir d'une base de données portant sur des transactions conclues par le passé, d'estimer la valeur monétaire accordée à une pièce supplémentaire, à la présence d'un balcon, à la performance énergétique du bâtiment, etc. Une fois cet exercice réalisé, il est alors permis de prédire qu'elle sera l'augmentation de prix si une amélioration de l'indice de qualité du bien se produisait.

Encadré 13

Définition des concepts de prix utilisés

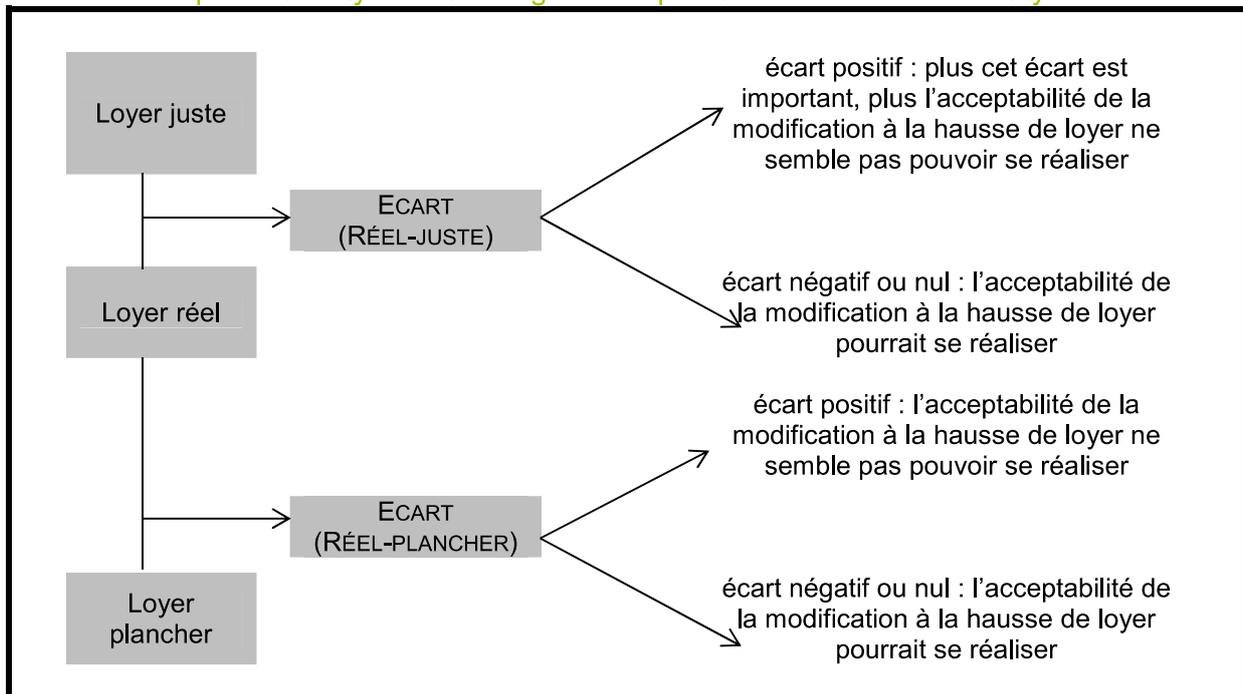
Les concepts utilisés sont les suivants :

Loyer réel	Loyer charges incluses que l'étudiant paye mensuellement pour son logement actuel
Loyer juste	Loyer charges incluses que l'étudiant estimerait juste de payer pour son logement actuel, compte tenu de sa qualité
Loyer plancher	Loyer charges incluses en dessous duquel l'étudiant aurait peur que le logement ne soit pas de bonne qualité

Des marges d'acceptabilité sont déduites de cette échelle de référence (cf. Figure 4). L'écart entre le loyer réel et le loyer juste permet de savoir si l'étudiant considère payer plus / moins / ou autant que le loyer qu'il estime juste eu égard à la qualité de son logement actuel. Si l'étudiant considère qu'il paye plus que le niveau actuel de qualité le nécessite, il ne sera pas forcément prêt à payer plus pour une augmentation de la qualité. Si le loyer réel est proche du loyer plancher, l'étudiant peut faire l'hypothèse que ses conditions actuelles de logement sont proches de son seuil en termes de « bonne qualité » (eu égard à la formulation de la question). Il peut donc associer une augmentation de loyer à une meilleure qualité, tandis qu'une baisse de loyer lui assurerait toujours la satisfaction d'une bonne qualité tant qu'il reste au-dessus du loyer plancher.

Figure 4

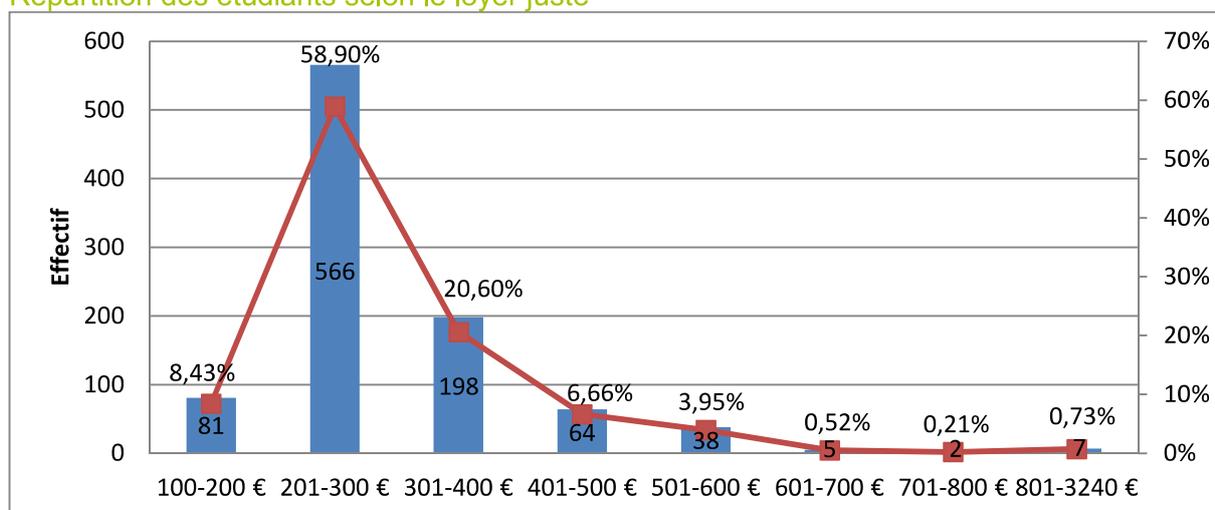
Cadre théorique de l'analyse de la marge d'acceptabilité d'une variation de loyer



Comparaison du loyer juste au loyer réel

La forme de la distribution du loyer juste est plutôt similaire à celle du loyer réel des étudiants. Près de 80% des étudiants indiquent qu'un loyer compris entre 201€ et 400€ serait juste pour leur logement actuel (cf. Graphique 52). Plus précisément, ils sont 59,90% à indiquer comme juste un loyer situé entre 201€ et 300€.

Graphique 53
Répartition des étudiants selon le loyer juste



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD).
Champs : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n=961).
Nota Bene : il s'agit du loyer charges comprises.

Le loyer juste indiqué n'est, en moyenne, pas statistiquement différent entre les trois villes universitaires (cf. Tableau 6). Il est de 311€ à Ottignies-Louvain-la-Neuve, 337€ à Liège et 303€ à Namur. En revanche, le loyer indiqué comme juste par les étudiants selon leur situation socioéconomique est significativement différent. Les 20% des étudiants payant les loyers les plus bas indiquent en moyenne un loyer juste de 241€ tandis que celui indiqué en moyenne par les 20% des étudiants payant les loyers les plus élevés est deux fois plus élevé : 502€.

Tableau 6
Moyenne du loyer juste selon la ville universitaire et le loyer réel

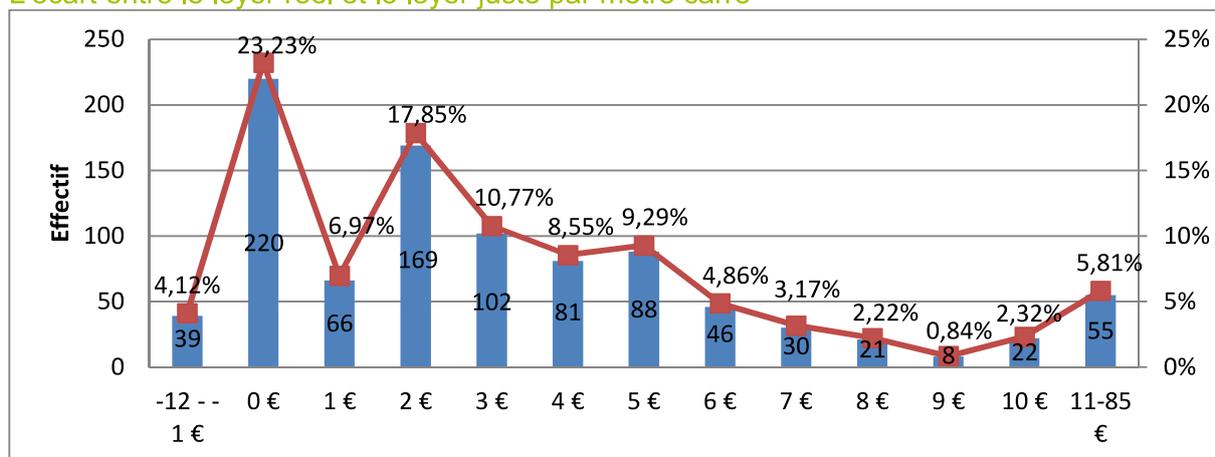
	Moyenne, €	Écart type, €	Nombre d'observations
Ensemble des trois villes	316	167	961
Ottignies-Louvain-la-Neuve	311	173	528
Liège	337	198	251
Namur	303	71	182
20% des étudiants payant les loyers les plus bas	241	40	197
20% des étudiants payant les loyers les plus hauts	502	306	183

Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD).
Champs : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n=961).
Nota Bene : il s'agit des loyers charges comprises.

Globalement, les résultats indiquent qu'une majorité des étudiants (72,65%) estiment payer trop cher pour leur logement actuel (cf. Graphique 54). En termes de montant, ce surcoût est faible puisqu'il se situe pour 35,59% des étudiants entre 1€ et 3€ par mètre carré, et 22,70% des étudiants indiquent un surcoût de 4€ ou 5€ par mètre carré. Cependant, en rapportant l'écart entre loyer réel et loyer juste au loyer réel, il apparaît que ce surcoût représente de 1% à 10% de ce loyer réel pour 21,64% des étudiants, et de 11% à 20% du loyer réel pour 31,84% des étudiants (cf. Graphique 55).

Graphique 54

L'écart entre le loyer réel et le loyer juste par mètre carré



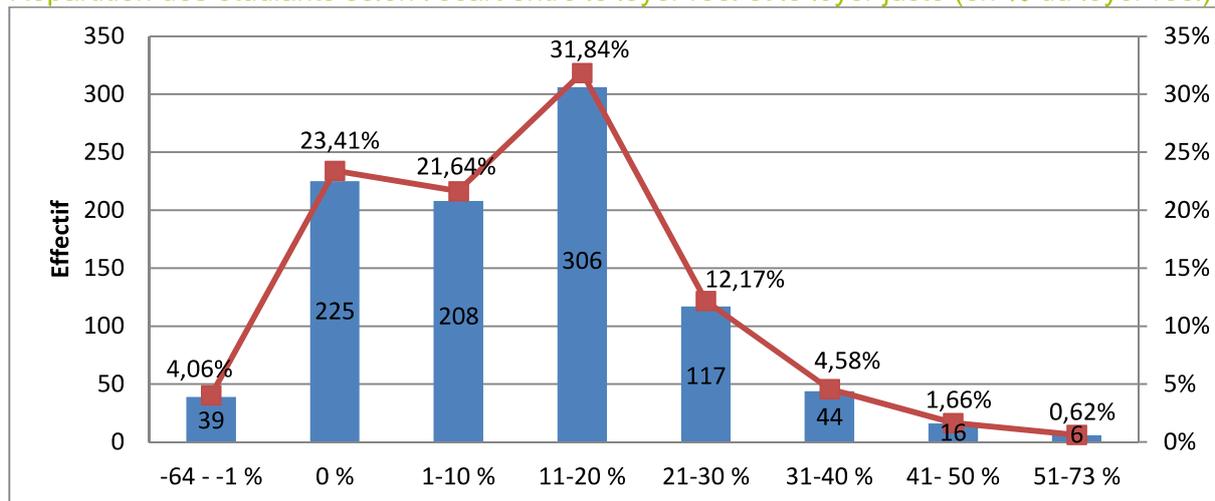
Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD).

Champs : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n=947).

Nota Bene : il s'agit du loyer charges comprises.

Graphique 55

Répartition des étudiants selon l'écart entre le loyer réel et le loyer juste (en % du loyer réel)



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD).

Champs : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n=961).

Nota Bene : il s'agit du loyer charges comprises.

L'écart entre le loyer réel et le loyer juste, au mètre carré, est statistiquement significativement plus élevé à Ottignies-Louvain-la-Neuve qu'à Namur ou Liège : cet écart est de 4,3 €/m² à Ottignies-Louvain-la-Neuve contre 1,9 €/m² dans les deux autres villes universitaires (cf. Tableau 7). Cela souligne la situation particulière d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, où les tensions sur le marché locatif étudiant sont importantes. Le caractère ressenti comme injuste des loyers pratiqués y est plus important. Cela est également souligné par les résultats en pourcentages du loyer réel (cf. Tableau 8).

L'écart au mètre carré pour les 20% des étudiants payant les loyers les plus hauts est de 4,2 €/m² : il est trois fois plus important que celui exprimé par les 20% des étudiants payant les loyers les plus bas (1,3 €/m²) (cf. Tableau 7). En pourcentages du loyer réel, cet écart correspond à 4% de leur loyer réel pour les 20% des étudiants payant les loyers les plus bas, contre 14% pour les 20% des étudiants payant les loyers les plus élevés (cf. Tableau 8).

Tableau 7

L'écart moyen entre loyer réel et loyer juste par mètre carré

	Moyenne, €/m ²	Écart type, €/m ²	Nombre d'observations
Ensemble des trois villes	3,2	5,3	947
Ottignies-Louvain-la-Neuve	4,3	6,4	518
Liège	1,9	3,1	249
Namur	1,9	3,4	180
20% des étudiants payant les loyers les plus bas	1,3	3,8	192
20% des étudiants payant les loyers les plus hauts	4,2	8,5	182

Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)

Champs : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n=947).

Nota Bene : il s'agit du loyer charges comprises.

Tableau 8

L'écart entre le loyer réel et le loyer juste (en % du loyer réel)

	Moyenne, %	Écart type, %	Nombre d'observations
Ensemble des trois villes	11%	13%	691
Ottignies-Louvain-la-Neuve	14%	13%	528
Liège	9%	13%	251
Namur	8%	10%	182
20% des étudiants payant les loyers les plus bas	4%	14%	197
20% des étudiants payant les loyers les plus hauts	14%	13%	183

Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)

Champs : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n=961).

Nota Bene : il s'agit des loyers charges comprises.

Pour affiner l'analyse, en prenant notamment en compte les ressources financières des étudiants, nous nous sommes focalisés sur les étudiants situés aux extrêmes en termes d'écart entre leur loyer réel et leur loyer juste, c'est-à-dire d'une part sur les étudiants considérant leur loyer réel comme juste (l'écart est inférieur à 1%) et d'autre part les étudiants considérant leur loyer réel comme fortement injuste (l'écart est supérieur à 20%).

Le budget mensuel disponible des étudiants estimant leur loyer juste est statistiquement similaire à celui des étudiants estimant leur loyer injuste (cf. Tableau 9). Il n'y a pas non plus de différence selon qu'une part de leur budget provienne ou non des sources suivantes : la famille, une bourse d'études ou un job étudiant. L'estimation que les étudiants font de leur loyer réel en termes de justice (loyer réel juste ou injuste) ne semble donc pas lié avec l'ampleur ou la provenance de leurs ressources financières.

Tableau 9

Ressources financières des étudiants selon le caractère juste ou injuste de leur loyer réel

	Ensemble des étudiants	Étudiants pour lesquels le loyer réel est juste	Étudiants pour lesquels le loyer réel est fortement injuste
Budget mensuel disponible			
Moyenne, €	588	577	637
Écart type, €	510	327	413
Pourcentage du budget de l'étudiant provenant de sa famille			
Moyenne, %	58,9%	67,1%	58,7%
Écart type, %	117,2%	189,2%	101,6%
Pourcentage d'étudiants ayant obtenu une bourse d'études			
Moyenne, %	16,3%	18,6%	19,7%
Pourcentage d'étudiants ayant un job étudiant			
Moyenne, %	27,7%	28,4%	26,8%
Nombre d'observations	961	264	183

Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)

Champs : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n=961).

Nota Bene : le loyer réel est considéré juste lorsque l'écart entre le loyer réel et le loyer juste est inférieur à 1%. Si cet écart est supérieur à 20%, le loyer réel est considéré comme fortement injuste.

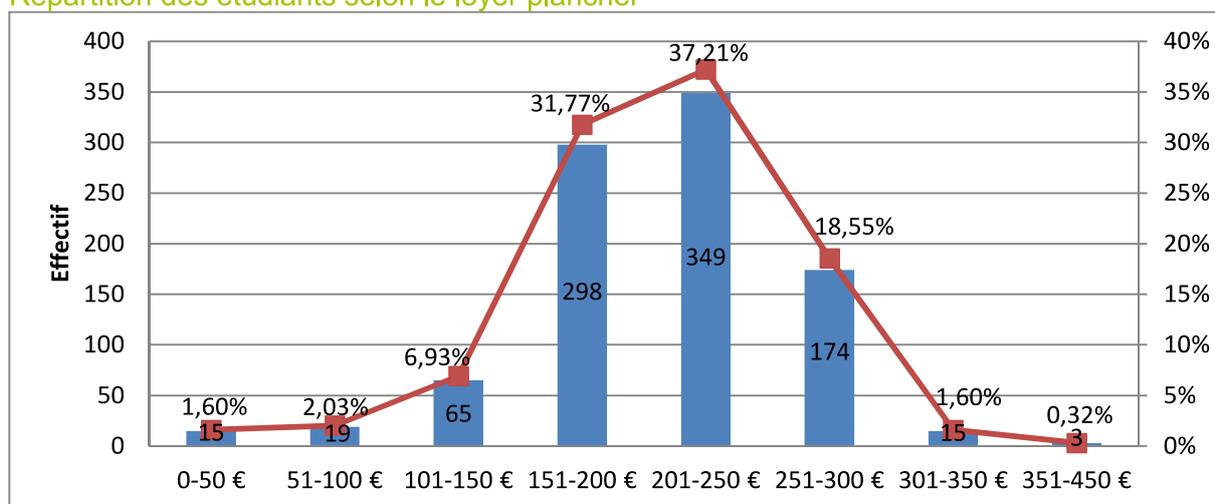
Comparaison du loyer plancher au loyer réel

Le loyer plancher est le loyer, charges comprises, en dessous duquel l'étudiant aurait peur que le logement ne soit pas de bonne qualité. Il ressort que 37,21% des étudiants situent ce loyer plancher entre 201€ et 250€, et que 31,77% des répondants le situent entre 151€ et 200€ (cf. Graphique 56). En deçà de ce loyer, le niveau de qualité minimum attendu ne serait, par définition, plus rencontré du point de vue de l'étudiant. En moyenne, le loyer plancher est inférieur au loyer moyen réellement payé. Il y a donc une marge d'acceptabilité à louer un logement moins cher, tout en attendant un niveau de bonne qualité tant que ce loyer reste supérieur au loyer plancher.

Le montant de ce loyer plancher est similaire dans les trois villes universitaires sélectionnées pour cette étude (cf. Tableau 10).

En revanche, le montant de ce loyer plancher est différent selon la situation socioéconomique des étudiants. Les 20% des étudiants payant les loyers les plus bas indiquent un loyer plancher significativement inférieur à celui des 20% des étudiants payant les loyers les plus élevés : le montant de ce loyer plancher est respectivement de 207€ et de 237€.

Graphique 56
Répartition des étudiants selon le loyer plancher



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)

Champs : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur ayant répondu à la question concernant le montant du loyer « plancher » (n=938).

Nota Bene : il s'agit du loyer charges comprises.

Tableau 10

Le loyer plancher moyen selon la ville universitaire et la situation socioéconomique des étudiants

	Moyenne, €	Écart type, €	Nombre d'observations
Ensemble des trois villes	225	55	938
Ottignies-Louvain-la-Neuve	229	55	513
Liège	218	54	244
Namur	225	54	181
20% des étudiants payant les loyers les plus bas	207	47	192
20% des étudiants payant les loyers les plus hauts	237	62	178

Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)

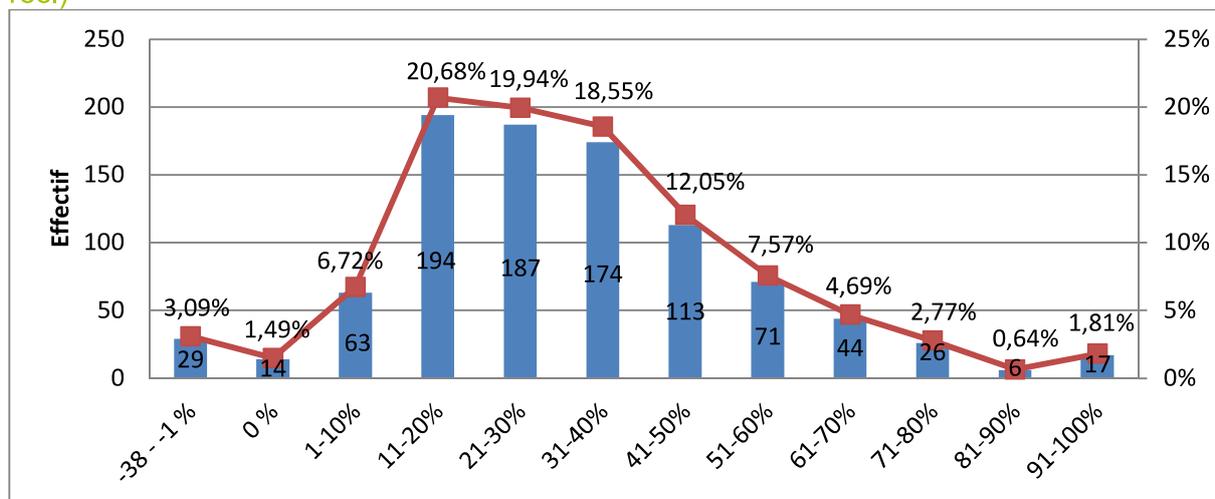
Champs : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n=938).

Nota Bene : il s'agit du loyer charges comprises.

Pour la grande majorité des étudiants (95,42%), le loyer plancher est inférieur au loyer réel (cf. Graphique 57). Plus précisément, 59,17% des étudiants situent ce loyer plancher pour un bien rencontrant toujours le minimum de qualité selon eux entre 11% et 40% moins cher que le loyer actuellement payé. Il n'y a pas de différence selon la ville universitaire (cf. Tableau 11). Par contre, il existe une différence selon la situation socioéconomique des étudiants : pour les 20% des étudiants payant les loyers les plus élevés, cet écart représente une part plus importante de leur loyer réel (55% de leur loyer réel) que pour les 20% des étudiants payant les loyers les plus bas (18% de leur loyer réel).

Graphique 57

Répartition des étudiants selon l'écart entre le loyer réel et le loyer plancher (en % du loyer réel)



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)

Champs : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n=938).

Nota Bene : il s'agit des loyers charges comprises.

Tableau 11

L'écart moyen entre le loyer réel et le loyer plancher (en % du loyer réel)

	Ecart entre loyer réel et loyer plancher exprimé en % du loyer réel		Nombre d'observations
	Moyenne, %	Écart type, %	
Ensemble des trois villes	32%	21%	938
Ottignies-Louvain-la-Neuve	31%	21%	513
Liège	35%	22%	244
Namur	29%	21%	181
20% des étudiants payant les loyers les plus bas	18%	19%	192
20% des étudiants payant les loyers les plus hauts	55%	16%	178

Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)

Champs : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n=938).

Nota Bene : il s'agit des loyers charges comprises.

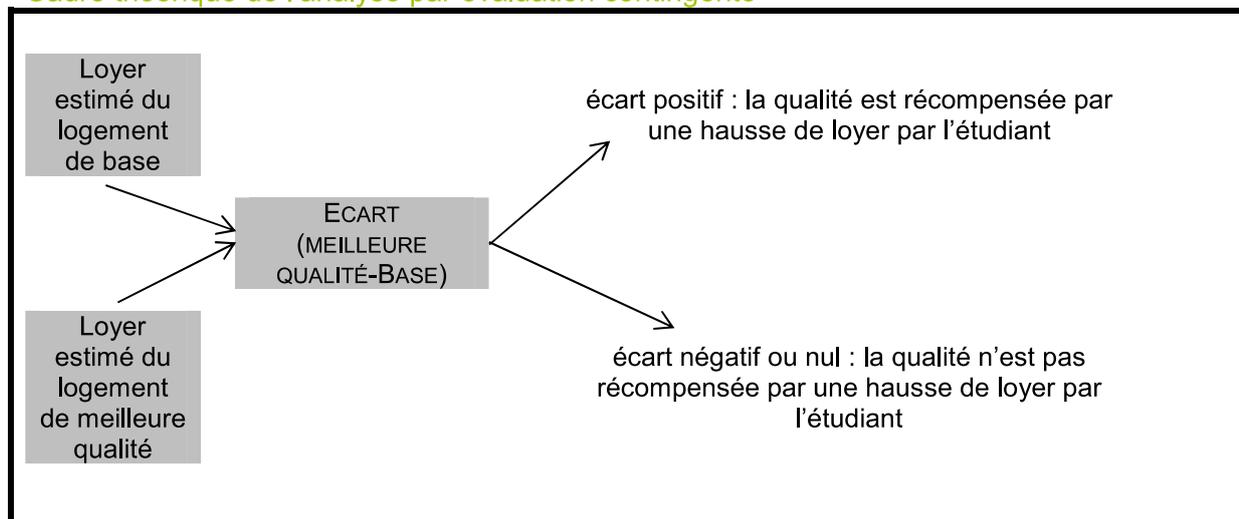
L'évaluation contingente du loyer en fonction de la qualité

La deuxième analyse se base sur une évaluation contingente (cf. Figure 5). Cette méthode d'évaluation monétaire place les répondants dans une situation déterminée à laquelle il faut associer une valeur monétaire. Puis cette situation de transaction marchande est modifiée sur quelques critères afin de demander une nouvelle évaluation monétaire au répondant. On saisit ainsi plus aisément l'impact acceptable sur le prix que peut entraîner la modification d'une caractéristique d'un bien du point de vue des consommateurs interrogés.

En l'occurrence, les étudiants se sont tout d'abord prononcés sur un logement dit de référence (cf. Encadré 14). Puis, après l'introduction d'une modification de ce logement de base en proposant une amélioration notable de sa qualité, les étudiants sont invités à indiquer un nouveau loyer. Cela nous permet de mesurer leur consentement à payer pour le

passage du logement de base au logement de meilleure qualité. Notons que près du tiers des étudiants n'ont pas répondu à cette seconde question : on passe donc de 958 à 615 observations. Dans le texte qui suit, les résultats sont d'abord commentés sur l'échantillon d'étude le plus important, puis nous signalons le passage à l'échantillon plus restreint des étudiants ayant répondu à la fois pour le logement de base et pour sa version de meilleure qualité.

Figure 5
Cadre théorique de l'analyse par évaluation contingente



Encadré 14
Description du logement de base dans le cadre de l'évaluation contingente

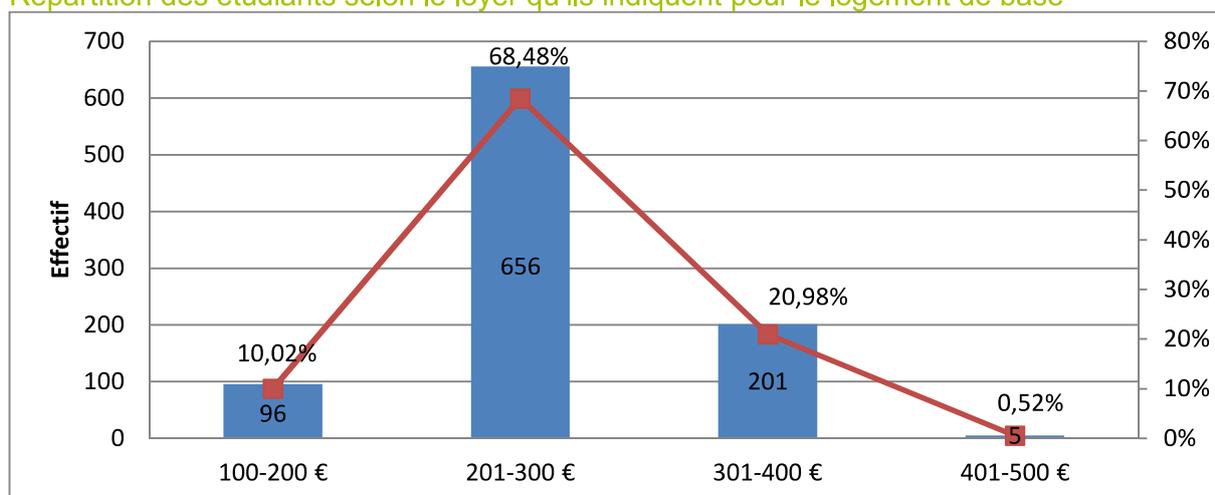
Logement de base : Surface de 10 m² pour la chambre, respect des critères de salubrité de la Région wallonne, meublé et en bon état, avec au moins une kitchenette et un réfrigérateur, avec une bonne isolation phonique et thermique, avec un accès sécurisé et une connexion à Internet.

Le loyer mensuel du logement de base est évalué entre 201€ et 300€ par 68,48% des étudiants (cf. Graphique 58). L'intervalle de prix est plutôt limité, ce qui semble indiquer une référence de base relativement bien intériorisée par l'ensemble des étudiants kotteurs ayant participé à l'enquête ; 20,98% des étudiants indiquent que le loyer de ce logement de base se situe entre 301€ et 400€, tandis que 10,02% le situe entre 100€ et 200€.

Sur le plan de la location géographique de cette évaluation contingente exprimée par les étudiants, les tests statistiques nous soulignent que le loyer indiqué par les étudiants pour ce logement de base est statistiquement similaire entre les trois villes universitaires (cf. Tableau 12). En moyenne, le loyer mensuel du logement de base est évalué à 280€, charges comprises.

Graphique 58

Répartition des étudiants selon le loyer qu'ils indiquent pour le logement de base



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)

Champs : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n=958).

Tableau 12

Le loyer moyen indiqué par les étudiants pour le logement de base (ensemble de l'échantillon d'étude)

	Moyenne, €	Écart type, €	Nombre d'observations
Ensemble des trois villes	280	50	958
Ottignies-Louvain-la-Neuve	291	47	527
Liège	259	51	250
Namur	275	47	181
20% des étudiants payant les loyers les plus bas	262	43	197
20% des étudiants payant les loyers les plus hauts	287	65	183

Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)

Champs : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n=958).

En passant à l'échantillon plus restreint des étudiants ayant répondu à l'évaluation du logement de base une fois sa qualité améliorée, ce résultat demeure : il n'y a statistiquement pas de différence dans le loyer indiqué par les étudiants selon leur ville de résidence (cf. Tableau 13). En revanche, les 20% des étudiants payant les loyers les plus bas proposent une évaluation inférieure statistiquement significative, avec une moyenne de 248€ contre 272€ pour les 20% des étudiants payant les loyers les plus élevés.

Tableau 13

Le loyer moyen indiqué par les étudiants pour le logement de base (étudiants ayant également répondu pour le logement de meilleure qualité)

	Moyenne, €	Écart type, €	Nombre d'observations
Ensemble des trois villes	266	48	615
Ottignies-Louvain-la-Neuve	278	45	300
Liège	250	51	186
Namur	261	43	129
20% des étudiants payant les loyers les plus bas	248	43	113
20% des étudiants payant les loyers les plus hauts	272	62	131

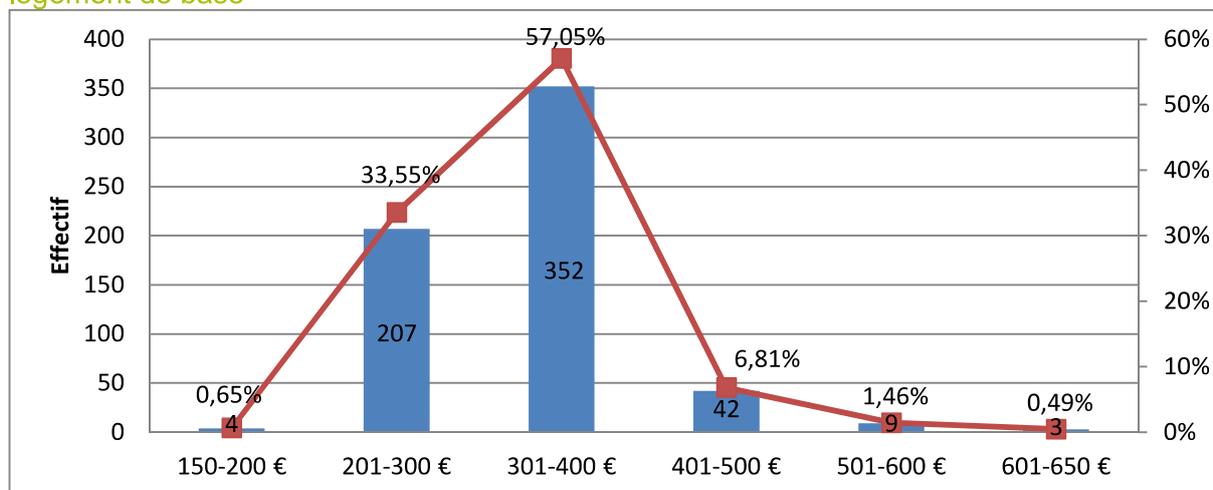
Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)

Champs : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur et ayant répondu pour évaluer le loyer du logement de base amélioré en termes de qualité (n=615).

Lorsque les étudiants se prononcent sur le montant du loyer, charges comprises, pour le logement de base amélioré en termes de qualité, ils situent majoritairement (57,05%) ce montant entre 301€ et 400€, tandis que 33,55% des étudiants restent dans la fourchette majoritaire initiale, soit entre 201€ et 300€ (cf. Graphique 59).

Graphique 59

Répartition des étudiants selon le loyer qu'ils indiquent pour une amélioration de la qualité du logement de base



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)

Champs : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur et ayant répondu pour l'évaluation du loyer du logement et du loyer de base avec une amélioration de sa qualité (n=617).

Sur le plan de la répartition territoriale des réponses obtenues, on observe que la localisation des étudiants ne semble pas lié à la réévaluation du loyer du logement amélioré (cf. Tableau 14). Du point de vue des caractéristiques sociales des étudiants, la différence perdure : les 20% des étudiants payant actuellement les loyers les plus hauts indiquent un loyer plus élevé pour le logement amélioré (395€) que les 20% des étudiants payant les loyers les plus bas (307€).

Tableau 14

Le loyer moyen indiqué pour une amélioration de la qualité du logement de base

	Moyenne, €	Écart type, €	Nombre d'observations
Ensemble des trois villes	343	65	617
Ottignies-Louvain-la-Neuve	343	66	301
Liège	345	70	187
Namur	342	55	129
20% des étudiants payant les loyers les plus bas	307	49	113
Groupe des étudiants payant les loyers les plus hauts	395	90	131

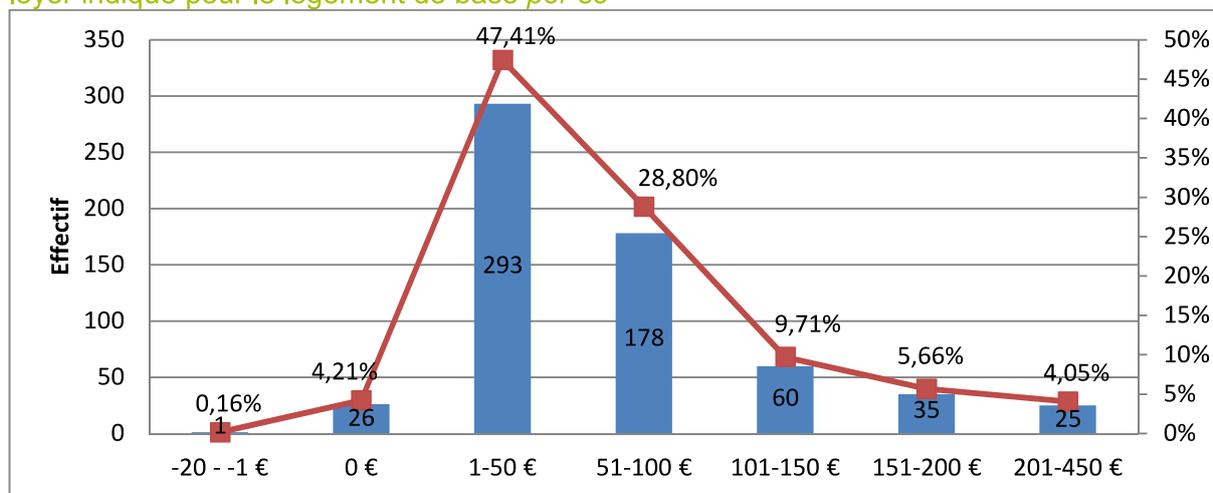
Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)

Champs : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur et ayant répondu pour l'évaluation du loyer du logement et du loyer du logement de base avec une amélioration de sa qualité (n=617).

Globalement, l'augmentation entre le loyer indiqué pour le logement de base avant et après une amélioration de sa qualité se situe entre 1€ et 50€ pour presque la moitié des étudiants (cf. Graphique 60). Puis, 28,80% situent cette augmentation entre 51€ et 100€, et 19,42% la situe au-delà.

Graphique 60

Écart entre le loyer indiqué pour une amélioration de la qualité du logement de base et le loyer indiqué pour le logement de base *per se*



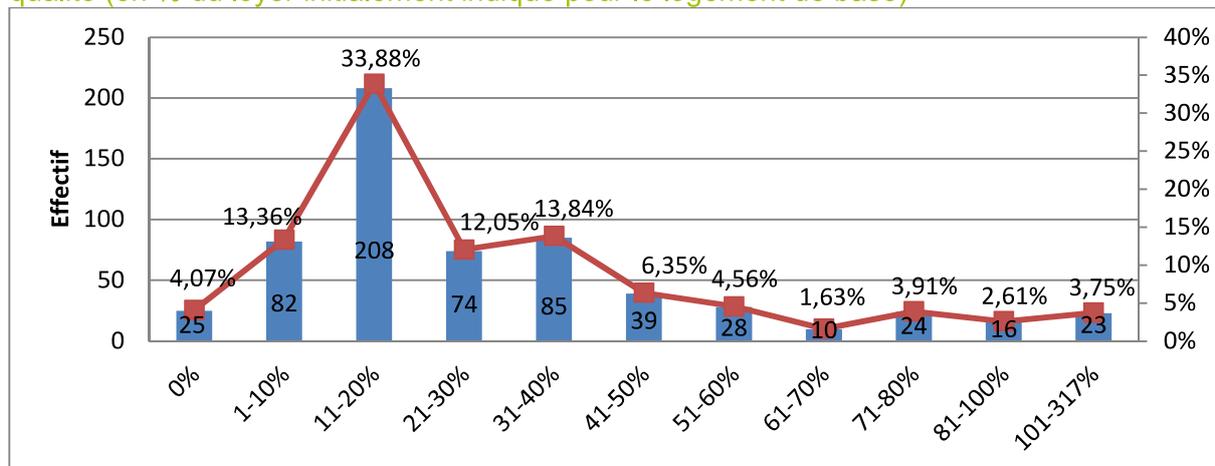
Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)

Champs : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur et ayant répondu pour l'évaluation du loyer du logement et du loyer du logement de base avec une amélioration de sa qualité (n=618).

Rapporté au loyer initial indiqué pour le logement de base, il ressort que 47,24% des étudiants accordent une augmentation maximum de 1% à 20% de ce loyer lorsque ce logement de base bénéficie d'une amélioration de sa qualité (cf. Graphique 61). Et un quart des étudiants (soit 25,89%) accorde entre 21% et 40% d'augmentation. Dans le cadre du test de l'évaluation contingente, l'augmentation de loyer consentie du fait d'une amélioration de la qualité ne dépasse majoritairement pas 50% du loyer du logement de base.

Graphique 61

Ecart entre le loyer indiqué pour le logement de base et sa version améliorée en termes de qualité (en % du loyer initialement indiqué pour le logement de base)



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)

Champs : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur et ayant répondu pour l'évaluation du loyer du logement et du loyer du logement de base avec une amélioration de sa qualité (n=614).

Ces éléments donnent une idée de l'augmentation de loyer acceptable pour les étudiants si un logement salubre de base est amélioré en termes de qualité. Par ailleurs, quelles sont les améliorations attendues de manière prioritaires par les étudiants ? Il apparaît que les étudiants indiquent en moyenne trois importants éléments d'amélioration (cf. Tableau 15). La surface est le critère principal de qualité qui est récompensé par une réévaluation du loyer pour les étudiants : il est cité par 93,4% des étudiants.

Ensuite, la présence d'une cuisine à part est le deuxième critère le plus valorisé (66,5% des étudiants), principalement auprès des 20% des étudiants payant les loyers les plus bas (73,2% contre 60,3% pour les 20% des étudiants payant les loyers les plus hauts). Le troisième critère valorisé est la présence d'un « micro-ondes », plébiscitée par 41,4% des étudiants. Là encore, les 20% des étudiants payant les loyers les plus bas indiquent plus ce critère que les 20% d'étudiants payant les loyers les plus élevés (45,1% contre 26%).

Tableau 15

Les éléments de qualité intervenant dans l'évaluation contingente

	Ensemble des étudiants	20% des étudiants payant les loyers les plus bas	20% des étudiants payant les loyers les plus hauts
nombre moyen d'éléments mentionnés	3,11	3,13	3,02
une surface plus importante	93,4%	90,3%	95,4%
présence d'une cuisine à part	66,5%	73,5%	60,3%
présence d'un micro-ondes	41,4%	45,1%	26,0%
autre	34,6%	35,4%	36,6%
télédistribution	27,8%	22,1%	32,1%
accessibilité aux personnes handicapées	21,8%	18,6%	28,2%
présence d'un garage à vélo	20,6%	25,7%	19,1%
téléphonie fixe	5,0%	2,7%	4,6%
Nombre d'observations	618	113	131

Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD).

Champs : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur et ayant répondu pour l'évaluation du loyer du logement et du loyer du logement de base avec une amélioration de sa qualité (n=618).

En moyenne, pour l'ensemble des trois villes universitaires, l'augmentation de loyer consentie pour une amélioration de la qualité du logement de base est de 33% (cf. Tableau 16). Statistiquement, l'ampleur de cette augmentation est équivalente pour Ottignies-Louvain-la-Neuve et Namur. En revanche, cette augmentation est significativement plus élevée pour les étudiants logeant à Liège (42,3%). Par ailleurs, l'augmentation en termes relatifs est deux fois plus élevée pour les 20% des étudiants payant les loyers les plus hauts (53%) contre 26% pour les 20% des étudiants payant les loyers les plus bas.

Tableau 16

L'écart relatif entre l'évaluation du loyer du logement de base avant et après l'amélioration de sa qualité

	Moyenne, %	Écart type, %	Nombre d'observations
Ensemble des trois villes	33%	36%	614
Ottignies-Louvain-la-Neuve	26%	36%	299
Liège	42%	40%	186
Namur	33%	28%	129
20% des étudiants payant les loyers les plus bas	26%	22%	112
20% des étudiants payant les loyers les plus hauts	53%	56%	131

Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)

Champs : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur et ayant répondu pour l'évaluation du loyer du logement et du loyer du logement de base avec une amélioration de sa qualité (n=614).

Enfin, les enquêtés accordant les plus fortes hausses de loyer en raison d'une amélioration de la qualité sont-ils ceux qui ont le plus confiance en un label, quel qu'il soit ? Théoriquement, la propension à payer plus et la confiance en un label entretiennent un lien fort. Le Tableau 17 ne permet de trancher ni dans un sens, ni dans l'autre.

Tableau 17

La propension à payer selon le degré de confiance en un label, quel qu'il soit

Ecart de prix accordé dans le cadre de l'évaluation contingente	Degré de confiance exprimé (1 - pas confiance du tout à 5 - totalement confiance)						Total
	1	2	3	4	5	Ne sait pas	
0%	4,0%	12,0%	28,0%	48,0%	0,0%	8,0%	100,0%
1-10%	1,2%	7,3%	32,9%	39,0%	13,4%	6,1%	100,0%
11-20%	1,4%	7,2%	27,4%	44,7%	9,6%	9,6%	100,0%
21-30%	0,0%	8,1%	36,5%	39,2%	9,5%	6,8%	100,0%
31-40%	2,4%	5,9%	35,3%	41,2%	8,2%	7,1%	100,0%
41-50%	0,0%	10,3%	43,6%	28,2%	12,8%	5,1%	100,0%
51-60%	0,0%	7,1%	35,7%	46,4%	7,1%	3,6%	100,0%
61-70%	0,0%	0,0%	30,0%	60,0%	0,0%	10,0%	100,0%
71-80%	0,0%	4,2%	50,0%	33,3%	8,3%	4,2%	100,0%
81-100%	0,0%		62,5%	18,8%	12,5%	6,2%	100,0%
101-317%	0,0%	13,0%	39,1%	39,1%	0,0%	8,7%	100,0%
Pas de données	0,6%	5,2%	29,4%	46,1%	11,8%	6,9%	100,0%
Total	0,9%	6,6%	32,4%	42,8%	10,1%	7,3%	100,0%

Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)

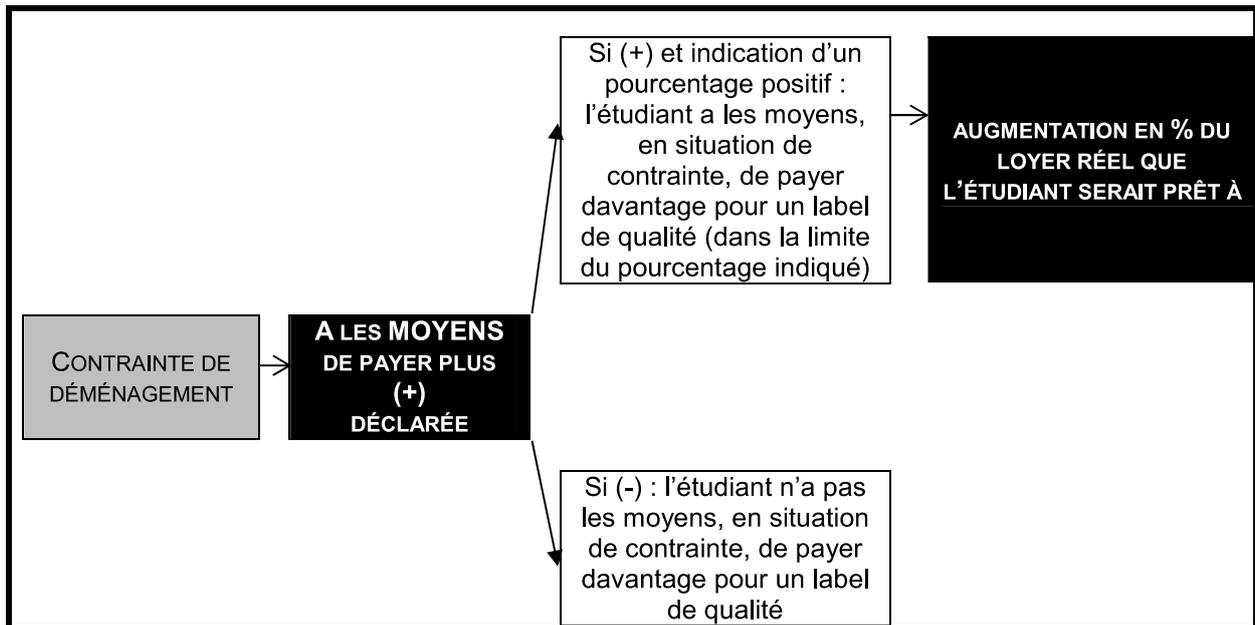
Champs : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n=964).

Les étudiants auraient-ils les moyens de payer un loyer plus élevé s'ils sont obligés de déménager vers un logement labellisé l'année prochaine ?

La troisième analyse met les étudiants en situation d'obligation de déménagement vers un logement labellisé pour l'année universitaire à venir. Ils sont tout d'abord invités à indiquer s'ils auraient les moyens de payer plus s'ils étaient contraints de déménager l'année suivante, puis, si leur réponse est positive, ils indiquent l'effort financier qu'il leur serait possible de faire. Le raisonnement théorique de cette analyse est représenté dans la Figure 6.

Figure 6

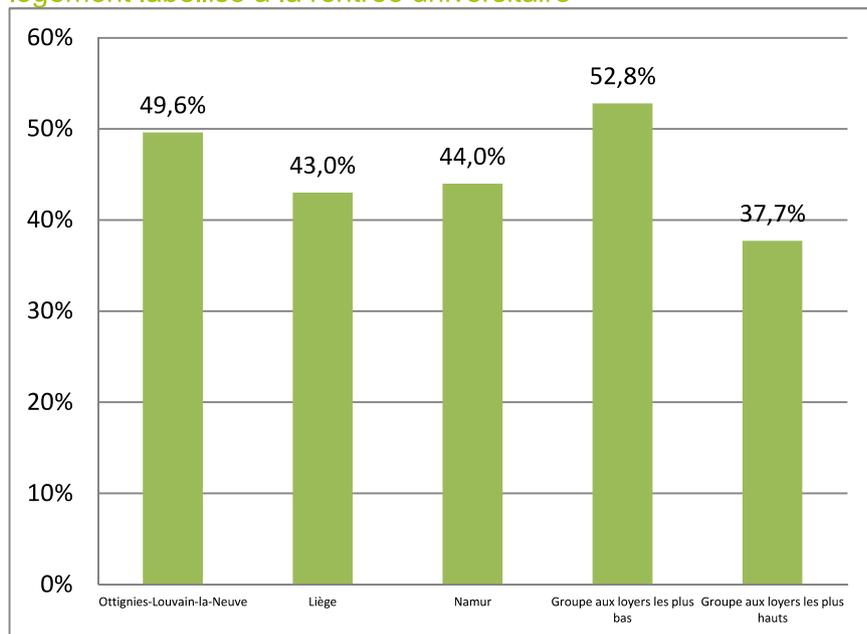
Cadre théorique de l'analyse dans le cas d'une obligation de déménager pour l'année universitaire à venir



Les étudiants se partagent presque pour moitié entre ceux qui auraient les moyens de payer plus cher un logement labellisé s'ils étaient contraints de déménager et ceux qui ne pourraient pas assumer un tel surcoût (cf. Graphique 62). Les proportions relatives d'étudiants ayant les moyens s'assumer un tel surcoût sont statistiquement similaires dans les trois villes universitaires. En revanche, sous l'angle de la situation socioéconomique des étudiants, la proportion des 20% d'étudiants payant les loyers les plus bas et ayant les moyens de faire face à une augmentation de loyer est plus importante que pour les 20% d'étudiants payant les loyers les plus élevés (52,8% contre 37,7%).

Graphique 62

Pourcentage d'étudiants qui déclarent avoir les moyens de payer un peu plus cher s'ils sont obligés de déménager pour un logement labellisé à la rentrée universitaire



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)

Champs : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n=964).

Parmi les étudiants ayant les moyens d'assumer un surcoût de loyer pour un logement labellisés s'ils étaient obligés de déménager à la rentrée, 8,9% peuvent faire face à une augmentation inférieure à 2%, 34,7% peuvent faire face à une augmentation comprise entre 2% et 5%, 32,9% peuvent faire face à une augmentation située entre 5% et 10% et 21,5% pourraient assumer une augmentation supérieure à 10% (cf. Tableau 18).

Sous l'angle de la situation socioéconomique des étudiants, seule la proportion d'étudiants indiquant une augmentation possible de moins de 2% est significativement différente entre les 20% des étudiants payant les loyers les plus bas et les 20% des étudiants payant les loyers les plus élevés.

Tableau 18

Le niveau déclaré de la capacité à payer plus pour les étudiants ayant les moyens de payer plus pour la rentrée universitaire

	Ensemble des étudiants ayant les moyens de payer plus	20% des étudiants payant les loyers les plus bas et ayant les moyens de payer plus	20% des étudiants payant les loyers les plus hauts et ayant les moyens de payer plus
Aucune augmentation	2,0%	2,9%	2,9%
Moins de 2%	8,9%	6,7%	14,5%
De 2% à 5%	34,7%	29,8%	33,3%
De 5% à 10%	32,9%	34,6%	29,0%
Plus de 10%	21,5%	26,0%	20,3%
Total	100%	100%	100
Nombre d'observations	450	104	69

Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)

Champs : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n=450).

Synthèse des résultats des trois analyses

Nous synthétisons ici les résultats des trois analyses concernant les étudiants de l'échantillon d'étude (c'est-à-dire les étudiants de l'UCL, de l'ULg et des FUNDP et étant kotteurs respectivement à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur, et ayant rempli l'ensemble du questionnaire). Il s'agissait de savoir si les étudiants seraient prêts à faire face à une augmentation de loyer pour bénéficier d'un logement de meilleure qualité.

Concernant cette question, la première analyse (cf. Tableau 19) nous indique que :

- 27,4% des étudiants de l'échantillon d'étude estiment payer un loyer en-deçà ou équivalent à ce qu'ils estimeraient juste pour leur logement actuel ;
- le loyer réel est supérieur au loyer juste pour 73% des étudiants. Cet écart, autrement dit le niveau de l'injustice ressentie, est plus élevé à Ottignies-Louvain-la-Neuve que dans les deux autres villes universitaires ;
- ce même écart est également plus élevé pour les 20% des étudiants payant les loyers les plus élevés.

Tableau 19

Synthèse : Analyse de la marge d'acceptabilité d'une variation des loyers

	Proportion d'étudiants qui pourrait accepter une hausse de loyer en fonction de la qualité	Ville universitaire			Situation socioéconomique	
		Ottignies-Louvain-la-Neuve	Liège	Namur	20% des étudiants payant les loyers les plus bas	20% des étudiants payant les loyers les plus élevés
Écart entre le loyer réel et le loyer juste						
Loyer (charges comprise) / m ²	27,4% (N=947)	4,3 €/m ² (N=518)	1,9 €/m ² (N=249)	1,9 €/m ² (N=180)	1,3 €/m ² (N=192)	4,2 €/m ² (N=182)
En % du loyer réel	27,5% (N=961)	14% (N=528)	9% (N=251)	8% (N=182)	4% (N=197)	14% (N=183)
Écart entre le loyer réel et le loyer plancher						
En % du loyer réel	4,6% (N=938)	31% (N=513)	35% (N=244)	29% (N=181)	18% (N=192)	55% (N=178)

Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD).

Champs : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur ayant répondu aux questions idoines.

Afin de mettre en perspective ces résultats, indiquons également que :

- le surcoût que les étudiants estiment payer pour leur logement actuel se situe entre 1€/m² et 3€/m² pour 36% d'entre eux, puis entre 4€/m² et 5€/m² pour 23% d'entre eux ;
- 95% des étudiants de l'échantillon d'étude situent leur loyer plancher en-deçà de leur loyer réel.

Concernant le fait de savoir si les étudiants attribuent un loyer plus élevé à un logement si sa qualité augmente, la deuxième analyse (cf. Tableau 20) nous indique que :

- l'évaluation du loyer pour le logement de base est similaire pour les étudiants de l'échantillon, quelle que soit leur localisation géographique ;
- majoritairement, les étudiants de l'échantillon d'étude pensent que la qualité se paye : le loyer indiqué pour le logement de meilleure qualité est majoritairement supérieur à celui indiqué pour le logement de base ;

- les 20% d'étudiants payant les loyers les plus élevés sont ceux qui indiquent les loyers les plus élevés pour le logement de meilleure qualité, d'où les plus grands écarts entre le loyer du logement de base et le loyer du logement amélioré (123€ en moyenne contre 59€ pour les 20% d'étudiants payant les loyers les plus bas) ;

- les étudiants de l'échantillon d'étude logeant à Liège indiquent également un loyer plus élevé pour le logement de meilleure qualité que les étudiants des deux autres villes universitaires.

Tableau 20
Synthèse : Evaluation contingente

	Ville universitaire			Situation socioéconomique	
	Ottignies-Louvain-la-Neuve	Liège	Namur	20% des étudiants payant les loyers les plus bas	20% des étudiants payant les loyers les plus élevés
Écart de loyer entre le logement de base amélioré et le logement de base					
Écart moyen en euros	65 €	96 €	81 €	59 €	123 €
En % du loyer du logement de base	26%	42%	33%	26%	53%

Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)

Champs : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n=618).

Concernant la capacité des étudiants seraient prêts à payer un loyer plus important, la troisième analyse (cf. Tableau 20Tableau 19) nous indique que :

- s'ils y sont obligés, entre 43% et 50% des étudiants de l'échantillon d'étude auraient les moyens de payer plus cher pour déménager dans un logement labellisé à la rentrée ;

- les étudiants payant déjà les loyers les plus élevés sont relativement moins nombreux à avoir les moyens de le faire pour la rentrée : 38% en auraient les moyens, contre 53% pour les étudiants payant les loyers les plus bas.

Tableau 21

Synthèse : Réaction face à la contrainte de déménager à la rentrée universitaire

	Ville universitaire			Situation socioéconomique	
	Ottignies-Louvain-la-Neuve	Liège	Namur	20% des étudiants payant les loyers les plus bas	20% des étudiants payant les loyers les plus élevés
% d'étudiants qui auraient les moyens de payer un peu plus cher dans cette situation	50%	43%	44%	53%	38%

Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)

Champs : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n=961).

Recommandations et mises en perspective

Recommandations

Dans le prolongement des principaux résultats de l'étude, il est possible de formuler les recommandations suivantes.

1. Faire appliquer la législation existante en termes de salubrité

Les étudiants de l'échantillon d'étude ont souligné que leurs logements présentent en moyenne trois manquements en termes de salubrité. Les critères proposés dans le questionnaire pour établir un label de qualité ont été clairement identifiés comme des critères minimum à satisfaire plutôt que comme des critères de confort. Les étudiants de l'échantillon d'étude qui font face aux conditions de logement les plus insuffisantes demandent déjà l'application des critères de salubrité.

2. Veiller à ce que la création d'un label de qualité pour les logements étudiants s'appuie en amont sur le respect des critères de salubrité pour l'ensemble des logements étudiants

Les attentes des étudiants en matière de qualité de logement sont liées à leurs conditions de logement actuelles. Les étudiants de l'échantillon d'étude ayant les conditions de logement les plus mauvaises souhaitent une application des critères de salubrité tandis que ceux bénéficiant des meilleures conditions souhaitent accéder à des normes de confort. La création d'un label de qualité sans faire respecter en amont les critères de salubrité pour l'ensemble des logements étudiants risquerait d'accentuer la différence entre ces deux niveaux de conditions de logement.

3. Faire accompagner les relations propriétaires-locataires

La mise en place d'instances d'accompagnement (telles que des AIS ou des APL pour les logements étudiants) permettrait d'améliorer les relations entre propriétaires et locataires à travers la clarification et la justesse des différentes étapes de location : état des lieux juste pour les deux parties, facilité de contact pour l'entretien et la maintenance.

4. Faire compléter les résultats de la présente étude par une analyse du point de vue des propriétaires

La présente étude se focalise sur le point de vue des étudiants. Afin de compléter les résultats, il convient d'analyser également le point de vue des propriétaires. En effet, quelles sont leurs motivations de louer un logement à un étudiant plutôt qu'à une autre personne ? Le fait d'introduire un label qualité pour les logements étudiants renforcerait-il ces motivations ou, au contraire, cela les pousserait-il à se tourner vers d'autres locataires ? A quelles conditions (notamment en termes d'évolution du loyer) seraient-ils prêts à réaliser les travaux nécessaires pour remplir les critères de salubrité ? Pour remplir des critères de confort ?

Mises en perspective

Le cahier spécial des charges (2012/6 – HD) prévoit une présentation de perspectives concernant l'évolution de la qualité et des loyers sous l'influence de l'introduction d'un label qualité pour les logements étudiants. La présente étude propose un état des lieux de la situation actuelle des logements étudiants en Wallonie ainsi qu'une analyse du point de vue des étudiants. L'évolution, sous l'influence de l'introduction d'un label, de la qualité des logements étudiants ainsi que des loyers, est donc mise en perspective à partir des

positionnements des étudiants. Rappelons que l'échantillon d'étude est celui des étudiants kotteurs résidant à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège et Namur, et ayant rempli tout le questionnaire, ci-après « les étudiants ». Rappelons également qu'il conviendrait de compléter les mises en perspective proposées par une analyse du point de vue des propriétaires en matière de logement étudiant.

1. Quelle pourrait-être l'évolution de la qualité et des loyers des logements étudiants si un label est mis en place ?

Point de départ : quelques constats clés de l'étude

Les étudiants font une distinction claire entre la satisfaction des critères de salubrité et le respect de critères de confort. Par « label », ils entendent qu'il est fait référence à des critères de confort. Selon le mode d'octroi du label, une grande partie des étudiants le trouverait crédible et le degré de confiance en un label est satisfaisant. Dans l'enquête en ligne, la description d'un logement type de référence a été soumise à l'appréciation des étudiants : ce logement satisfait tous les critères de salubrité. Les étudiants indiquent qu'ils sont prêts à payer un loyer plus élevé si le niveau de confort de ce logement de référence augmente. Encore faut-il qu'ils puissent effectivement payer un loyer plus cher, ce qui n'est pas le cas de tous les étudiants.

Notons que la réalité des étudiants est que l'état des lieux de leurs logements indique qu'ils présentent en moyenne trois manquements en termes de salubrité. Ainsi, selon les critères du Code wallon du logement, la majorité des logements étudiés n'est pas salubre. Par ailleurs, en déterminant un loyer juste inférieur à leur loyer réel, les étudiants indiquent qu'ils payent un loyer trop élevé par rapport à ce qu'ils estiment être la valeur de ce logement. Ils indiquent également, à travers le loyer plancher (inférieur à leur loyer réel), que le loyer qu'ils payent actuellement devrait correspondre à un logement d'une qualité correcte.

Scenario 1 – L'introduction d'un label qualité va de pair avec une augmentation de la qualité et des loyers des logements étudiants

Ce premier scenario repose sur l'hypothèse que les propriétaires sont réceptifs à l'introduction d'un label qualité. Rappelons que, dans la mesure où le point de vue des propriétaires n'a pas été abordé dans l'étude, les mécanismes de leurs réactions face à un label ne sont pas connus.²⁴ Il y a un scenario principal puis des variantes dans son développement :

²⁴ La littérature étrangère appuie ce scénario en raison de l'attractivité que présente de plus en plus le logement étudiant pour les investisseurs. En effet, l'étude comparative internationale menée par Clement MacIntyre (2003) confirme que la provision de logements étudiants fait de plus en plus appel aux investisseurs privés au sein de la zone OCDE. L'étude conclut que les perspectives de croissance du marché immobilier étudiant sont croissantes en raison du nombre croissant d'étudiants et, simultanément, de la limitation des budgets publics alloués aux universités qui ne s'engagent dès lors plus dans la construction de résidences universitaires trop coûteuses. En outre, il ressort que l'investissement privé dans les projets immobiliers de logement étudiant est très actifs. Plusieurs facteurs sont mis en évidence : 1) le faible coût des terrains habituellement choisis en zone de régénération urbaine, 2) les garanties de rendement en raison de flux assurés d'étudiants amenés par l'université de la ville concernée et 3) l'évolution des préférences des étudiants pour des logements de qualité situés dans des quartiers mixtes. Le niveau d'attractivité du logement étudiant pour les petits investisseurs est confirmé par une étude de Julie Rugg *et al.* (2002) à partir d'une enquête auprès des propriétaires bailleurs britanniques. Cette étude conclut que la location de logement étudiant est un marché de niche robuste en raison de la croissance continue de ce segment du marché du logement locatif (phénomène de résilience), d'une part, et de la facilité de lever les capitaux nécessaires – de

- Scenario 1.1 : l'introduction d'un label qualité pourrait entraîner des investissements en ce sens par les propriétaires afin d'améliorer la qualité du logement loué. Dans l'attente d'une récompense de ces investissements, les propriétaires pourraient augmenter les loyers des biens. Dans la mesure où les étudiants indiquent un loyer plus cher si le logement est de qualité (c'est-à-dire s'il satisfait des critères de confort en plus des critères de salubrité), ces logements pourraient trouver preneur. Dans ce scénario, l'introduction d'un label qualité va de pair avec une augmentation de la qualité et des loyers des logements étudiants ;

- Scenario 1.2 : rappelons cependant les différences de réaction des étudiants en fonction de leur situation socioéconomique. Ce sont les étudiants les moins favorisés qui indiquent l'augmentation la plus forte du loyer dans le cas d'une amélioration de la qualité du logement de référence (53% de ces étudiants contre 38% des étudiants payant les loyers les plus élevés). Cependant, une fois convertie en euros, la somme reste faible par rapport au niveau des loyers pratiqués. L'augmentation de loyer indiquée par ces étudiants reste modérée, ce qui est cohérent avec leur budget mensuel, également modéré. Aussi, on peut se demander dans quelle mesure l'effort auquel consentiraient les étudiants correspond à l'augmentation de loyer demandé par un propriétaire qui aurait amélioré son logement (tant en termes de salubrité que de confort). L'écart entre le loyer demandé par les propriétaires et le loyer que les étudiants sont effectivement capables de payer pourrait engendrer une segmentation du marché locatif étudiant, un marché locatif à « deux vitesses », selon la situation financière des étudiants :

- un segment relevant du scénario 1.1, pour les étudiants capables de payer l'augmentation de loyer résultant des investissements des propriétaires en termes de qualité ;

- un segment dans lequel les étudiants les plus modestes qui ne peuvent pas se permettre de couvrir totalement cette augmentation de loyer. La recherche d'un bon rapport qualité / loyer peut devenir plus difficile pour cette catégorie sociale d'étudiants ; ils restent donc sur le marché des logements sans label, où ils ont trouvé leur logement actuel, présentant des manquements en termes de salubrité.

- Scenario 1.3 : tous les propriétaires ne vont pas forcément investir dans la même ampleur ; certains pourraient mettre leurs logements à niveau en termes de salubrité, d'autres pourraient viser des normes de confort. Ce scénario articule les scénarii 1.1 et 1.2 car il tient compte à la fois de l'augmentation probable des loyers demandés par les propriétaires suite aux améliorations des logements et des situations financières contrastées des étudiants. Si le label introduit est bien un label qualité (il s'agit donc de confort), il suppose que les critères de salubrité sont satisfaits. La norme de départ deviendrait alors un logement salubre. Partant du parc existant, la majorité des propriétaires devraient alors investir pour réaliser des améliorations, soit pour atteindre les critères de salubrité, soit pour satisfaire ces derniers tout en allant au-delà. Il est attendu que l'augmentation du loyer demandé soit moins élevée dans le premier cas (atteindre les critères de salubrité) que dans le second (satisfaction des critères de confort du label). Cela n'annule pas une certaine segmentation du marché locatif des logements étudiants, mais il y aurait un déplacement en termes de qualité avec l'accès à tous à un logement au moins salubre.

faible montant – pour les petits investisseurs particuliers (par épargne ou par prêt hypothécaire personnel) en supportant des risques limités (impayés, etc.).

- scénario 1.4 : ce scénario pousse donc le scénario 1.2 à l'extrême, dans la mesure où il s'agit du cas où les étudiants, quelle que soit leur situation financière, ne seraient pas en mesure de faire face à l'augmentation des loyers. Ce scénario est une possibilité dans la mesure où l'état actuel du parc des logements étudiants présente de nombreux manquements en termes de salubrité : les investissements à réaliser pour y pallier devraient être importants. Si les propriétaires répercutent l'ampleur de ces investissements sur les loyers, les loyers pourraient également augmenter de façon importante. L'introduction d'un label permettrait donc bien une augmentation de la qualité d'une partie du parc des logements étudiants, mais ces logements ne trouveraient pas preneur car l'augmentation de loyer serait trop importante.

2. Dans quelles mesures les évolutions pourraient-elles être différentes selon les villes universitaires ?

Point de départ : quelques constats clés de l'étude

Les trois villes universitaires considérées dans l'étude ont été choisies car elles correspondent à différents niveaux de tension en termes de marché locatif étudiant. Cependant, l'étude a montré que les étudiants font face à autant de manquements en termes de salubrité, que le marché soit tendu ou non. De la même manière, le loyer mensuel au mètre carré, les échelles de loyer de référence ainsi que la proportion d'étudiants qui auraient les moyens de payer plus s'ils étaient obligés de déménager dans un logement labellisé à la rentrée sont similaires dans les trois villes universitaires étudiées. S'il y a des différences, elles ne recourent pas la distinction entre marché en tension *versus* marché sans tension.

Scénario 2 – Le marché locatif étudiant réagit de manière similaire pour l'ensemble de la Wallonie à l'introduction d'un label qualité pour les logements étudiants

L'une des caractéristiques clé d'un marché locatif est son niveau de tension. D'après les résultats de notre étude, il apparaît que la zone la plus tendue (Ottignies-Louvain-la-Neuve) est également celle où la proportion de conditions de logement « insuffisantes » ou « très insuffisantes » est la plus importante. En revanche, c'est la zone de tension intermédiaire (Namur) qui pratique en moyenne les loyers les plus bas parmi les trois villes universitaires étudiées. Aussi, *a priori*, nous en inférons que l'introduction d'un label produira les mêmes réactions du marché quelle que soit la zone géographique concernée et son degré de tension. Cette similitude de réaction n'implique pas une homogénéisation du marché locatif étudiant : ils pourraient conserver leurs spécificités (notamment le niveau de tension, le niveau des loyers, *etc.*).

Scénario 3 – Le marché locatif étudiant réagit de manière exacerbée lorsque le niveau de tension est très élevé

A Ottignies-Louvain-la-Neuve, les étudiants perçoivent de manière plus forte qu'ailleurs l'inadéquation entre la qualité des logements et leur loyer. Ce hiatus est particulièrement prégnant pour le segment des petites surfaces présentant des défauts en termes de salubrité. Dans la mesure où le niveau des loyers est déjà élevé, la question de la situation financière des étudiants se pose avec plus d'acuité. Par ailleurs, le cas du Royaume-Uni permet d'avancer une hypothèse en faisant un parallèle avec Ottignies-Louvain-La-Neuve. Outre-Manche, de nombreuses personnes renoncent à faire des études en raison du coût des études devenu trop élevé. Ce pourrait-il qu'un phénomène similaire apparaisse, de façon atténuée, à Ottignies-Louvain-La-Neuve et que des étudiants renoncent à faire leurs études dans cette université en raison du coût du logement ?

3. Quelle évolution des contraintes et des moyens administratifs à mettre en œuvre ?

Point de départ : quelques constats clés de l'étude

Concernant les contraintes et les moyens administratifs liés à la mise en place d'un label, les cas du Royaume-Uni et d'Anvers permettent de décrire des situations différentes, tant du point de vue des personnes concernées par les tâches administratives, que de l'ampleur de ces tâches. Rappelons aussi que les propriétaires concernés sont différents dans les deux cas : des propriétaires professionnels dans le cas du Royaume-Uni (ils font profession de gérer des résidences étudiantes) et des propriétaires non-professionnels dans le cas d'Anvers. Les étudiants n'ont pas été interrogés sur leurs attentes au niveau de ces tâches, et les propriétaires n'ont pas été abordés pour cette étude.

Scenario 4 – Les contraintes et les moyens administratifs à mettre en œuvre reposent sur les pouvoirs publics et sur les propriétaires (cas réglementaire)

Ce scénario se base sur le cas d'Anvers, plus précisément sur la partie du dispositif consacrée à la conformité en termes de salubrité. A partir du moment où il s'agit de vérifier le respect de la réglementation existante, il revient aux pouvoirs publics de mettre en place des vérifications ou d'autres moyens de s'assurer que la réglementation est respectée. Dans le cas de vérifications, les contraintes et les moyens administratifs reposent principalement sur les pouvoirs publics. Dans le cas d'autres moyens (comme la fourniture de certificats), ces contraintes et ces moyens reposent sur les propriétaires. Il y a alors trois possibilités :

- scénario 4.1 : la mise en œuvre des critères de salubrité est vérifiée à travers des visites de contrôle uniquement. Le poids des contraintes et des moyens administratifs repose alors totalement sur les pouvoirs publics. Tout dépend alors de la fréquence des visites et de la durée de la validité du contrôle, de l'ampleur du parc à contrôler, de la durée des visites (selon le nombre de critères, etc.) ;

- scénario 4.2 : la mise en œuvre des critères de salubrité est vérifiée à travers la fourniture de certificats uniquement. Cette démarche pouvant être intégrée dans le dispositif de permis de location, le poids des contraintes et moyens administratifs repose alors totalement sur les propriétaires ;

- scénario 4.3 : la mise en œuvre des critères de salubrité est vérifiée à travers des visites de contrôle et la fourniture (non-obligatoire) de certificat. Ce scénario se rapproche du cas d'Anvers, où 13 personnes sont employées pour réaliser les vérifications et où les propriétaires, majoritairement, ne fournissent pas de certificats.

Scenario 5 – Les contraintes et les moyens administratifs à mettre en œuvre reposent sur les propriétaires (cas d'un label de qualité)

Ce scénario se base sur le cas du Royaume-Uni. Tandis que le scénario 4.2 repose sur un aspect contraignant (une obligation réglementaire), pouvant être bien ou mal reçu par les propriétaires, ce scénario repose totalement sur la volonté du propriétaire. Il choisit d'adhérer à un label de qualité et de porter le poids administratif de cette démarche.

Références

Chesnel, Hélène (2002), « Une approche de la qualité des logements », *Les Cahiers Orha*, n° 11.

Chesnel, Hélène (2004), « La qualité des logements. L'humidité est le défaut le plus fréquent », *INSEE Première*, n° 971.

MacIntyre, Clement (2003), « New models of Student Housing and Their Impact on Local Communities », *Journal of Higher Education Policy and Management*, Vol. 25, n°2, pages 109 à 118.

Rugg, Julie, David Rhodes, et Anwen Jones (2002), « Studying a Niche Market: UK Students and the Private Rented Sector », *Housing Studies*, Vol. 17, n°2, pages 289 à 303.

Vazquez Parras, Juan et Jaspard, Mathieu (2011), *Recherche sur l'(in)adéquation entre l'offre et la demande de kots dans les principales villes estudiantines wallonnes*, Rapport à l'intention du Gouvernement Wallon, sous la direction de G. Devillet.

Annexes

Annexe 1

Estimation du taux de réponse

L'estimation du taux de réponse pour l'échantillon d'étude s'appuie sur une approximation du nombre total d'étudiants (cf. Tableau 22). Cette approximation est réalisée à partir de la moyenne arithmétique des bornes supérieures et inférieures de la demande et de l'offre moyennes en logement étudiant pour Ottignies-Louvain-la-Neuve, Namur et Liège (Vazquez Parras et Jaspard, 2011). Dans le cas d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, pour laquelle la borne supérieure de l'offre de logement n'est pas indiquée, c'est la borne inférieure qui est utilisée en tant que moyenne.

Tableau 22

Approximation du nombre total d'étudiants et estimation du taux de réponse pour l'échantillon d'étude

	Ottignies-Louvain-la-Neuve	Liège	Namur	Ensemble des trois villes
Approximation du nombre total d'étudiants				
Demande min	9 011	7 140	2 337	
Demande max	9 609	8 567	3 767	
Demande moyenne	9 310	7 854	3 052	
Offre min	7 754	8 391	2 777	
Offre max	-	12 000	3 500	
Offre moyenne	7 754	10 196	3 138	
Estimation du taux de réponse				
Nombre de réponses	529	252	183	964
Répartition des réponses	54,9%	26,1%	19,0%	100%
Taux de réponse selon la demande moyenne	5,7%	3,2%	6,0%	-
Taux de réponse selon l'offre moyenne	6,8%	2,5%	5,8%	-
Demande moyenne / offre moyenne	1,20	0,77	0,97	-
Demande max / offre min	1,27	1,02	1,36	-

Sources : Vazquez Parras et Jaspard (2011) et Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)

Calculs : CEHD

Champ : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur.

Si on mesure l'inadéquation du marché du logement étudiant en divisant la demande moyenne par l'offre moyenne, à Ottignies-Louvain-la-Neuve la situation est sous pression : la demande est de 20% plus élevée que l'offre. Si on divise la demande maximale par l'offre minimale (optique la plus stricte), on trouve un marché en tension dans deux villes : Namur (où demande dépasse l'offre par 36%) et Ottignies-Louvain-la-Neuve (où ce chiffre est de 27%). À Liège, l'offre est soit adéquate à la demande voire même supérieure à la demande (quelle que soit l'optique).

Annexe 2

Questionnement de la représentativité de l'échantillon d'étude

Deux étapes furent nécessaires pour juger de la représentativité de l'échantillon d'étude. La première étape vise à comparer le profil sociodémographique des étudiants ayant rempli l'ensemble du questionnaire (cf. Tableau 23) au profil des étudiants inscrits dans les trois universités selon les statistiques universitaires (cf. Tableau 24). La seconde étape consiste à comparer l'échantillon d'étude (où seuls les étudiants kotteurs résidant dans les trois villes principales sont retenus) (cf. Tableau 1) aux étudiants ayant rempli l'ensemble du questionnaire (cf. Tableau 23). Des tests de différence sont réalisés afin de réaliser la comparaison en termes statistiques.

Tableau 23

Profil sociodémographique des étudiants ayant rempli l'ensemble du questionnaire (%)

	ULg	FUNDP	UCL	Ensemble des trois villes
Nombre d'observations	369	220	610	1199
Répartition selon le sexe				
hommes	30,1%	30,9%	33,3%	31,9%
femmes	69,9%	69,1%	66,7%	68,1%
Répartition selon la première nationalité				
Belges	74,8%	91,4%	90,3%	85,7%
Français	17,6%	6,4%	4,1%	8,7%
Autres	7,6%	2,2%	5,6%	5,6%
Répartition selon le cycle d'études				
1 ^{er} cycle	62,8%	88,6%	62,3%	67,3%
2 ^{ème} cycle	37,2%	11,4%	37,7%	32,7%
Répartition selon le groupe de domaines d'études				
Sciences humaines et sociales	40,9%	46,8%	62,3%	52,9%
Sciences	27,4%	16,8%	28,4%	25,9%
Sciences de la santé	31,7%	36,4%	9,3%	21,2%

Sources : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD)

Champ : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou dans les FUNDP et ayant rempli complètement le questionnaire en ligne (n=1199). Les totaux des pourcentages sont en colonne.

Concernant la première étape, il apparaît que les hommes sont statistiquement sous-représentés parmi les enquêtés ayant rempli l'ensemble du questionnaire. Concernant la nationalité, les proportions pour l'ULg et l'UCL dans l'Enquête Logement Etudiant indiquent respectivement une sous-représentation et une surreprésentation statistique. Seule la proportion de Belges dans l'enquête pour la FUNDP est similaire aux statistiques universitaires. Concernant les proportions de 1^{er} et de 2^{ème} cycles, il y a représentativité statistique pour l'ULg et la FUNDP mais pas pour l'UCL. Enfin, concernant les domaines d'études, la répartition des étudiants de la FUNDP pour l'enquête est représentative de leur répartition réelle, tandis qu'elle ne l'est pas pour l'UCL ni pour l'ULg (sauf pour les sciences de la santé). Autrement dit, les étudiants ayant répondu pour la FUNDP sont sociodémographiquement représentatifs sauf en termes de genre, tandis que les étudiants des deux autres universités ne sont pas représentatifs.

Tableau 24

Profil sociodémographique des étudiants des trois universités (%)

	ULg	FUNDP	UCL
Répartition selon le sexe			
hommes	45,7%	45,8%	45,9%
femmes	54,3%	54,2%	54,1%
Répartition selon la première nationalité			
Belges	81,6%	91,5%	81,4%
Non-Belges	18,3%	8,5%	18,6%
Répartition selon le cycle d'études*			
1 ^{er} cycle	62%	90%	55%
2 ^{ème} cycle	38%	10%	45%
Répartition selon le groupe de domaines d'études**			
Sciences humaines et sociales	48,2%	49,5%	54,4%
Sciences	22,5%	16,4%	18,5%
Sciences de la santé	29,3%	34,0%	27,1%

Sources : Statistiques universitaires pour l'année académique 2010-2011 selon le Conseil des recteurs des universités francophones de Belgique (<http://www.cref.be>).

Champ : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou dans les FUNDP. Les totaux des pourcentages sont en colonne.

* : à des fins de comparaison avec les enquêtés de notre enquête, la part des étudiants de 1^{er} et de 2^{ème} cycle est calculée eu égard au total des étudiants de 1^{er} et de 2^{ème} cycle uniquement.

Concernant la seconde étape, il apparaît que l'échantillon d'étude est statistiquement similaire à l'échantillon des étudiants ayant répondu à l'ensemble du questionnaire, et ce en termes de genre, de nationalité, de cycle d'études et de domaine d'études. Les conclusions précédentes en termes de représentativité peuvent donc être étendues à l'échantillon d'étude.

Annexe 3

Localisation des répondants dans les communes des trois arrondissements de Nivelles, Namur et Liège

Les tableaux qui suivent permettent de justifier la focalisation de l'étude sur les trois villes universitaires plutôt que sur l'ensemble des localisations possibles.

Tableau 25

Répartition géographiques des kots des étudiants de l'UCL ayant répondu à l'enquête en ligne

Commune	Nombre de réponses totales	% de réponses totales	Nombre de réponses des kotteurs	% de réponses des kotteurs
Beauvechain	0	0	0	0
Braine-l'Alleud	3	0,5	1	0,2
Braine-le-Château	1	0,2	0	0
Chastre	1	0,2	0	0
Chaumont-Gistoux	2	0,3	1	0,2
Court-Saint-Etienne	3	0,5	2	0,3

Commune	Nombre de réponses totales	% de réponses totales	Nombre de réponses des kotteurs	% de réponses des kotteurs
Genappe	4	0,7	0	0
Grez-Doiceau	2	0,3	0	0
Hélécine	0	0	0	0
Incourt	0	0	0	0
Ittre	0	0	0	0
Jodoigne	2	0,3	1	0,2
La Hulpe	0	0	0	0
Lasne	0	0	0	0
Mont-Saint-Guibert	2	0,3	1	0,2
Nivelles	0	0	0	0
Orp-Jauche	0	0	0	0
Ottignies-Louvain-la-Neuve	536	87,9	529	93,0
Perwez	1	0,2	0	0
Ramillies	0	0	0	0
Rebecq	0	0	0	0
Rixensart	5	0,8	1	0,2
Tubize	0	0	0	0
Villers-la-Ville	0	0	0	0
Walhain	0	0	0	0
Waterloo	5	0,8	3	0,5
Wavre	6	1,0	4	0,7
En dehors l'arrondissement de Nivelles	37 (y compris 11 à Mons et 7 à Tournai)	6,0	26 (y compris 11 à Mons et 6 à Tournai)	4,5
Total	610	100	569	100

Tableau 26

Répartition géographiques des kots des étudiants de l'ULg ayant répondu à l'enquête en ligne

Commune	Nombre de réponses totales	% de réponses totales	Nombre de réponses des kotteurs	% de réponses des kotteurs
Ans	2	0,5	0	0
Awans	1	0,3	0	0
Aywaille	0	0	0	0
Bassenge	0	0	0	0
Beyne-Heusay	0	0	0	0
Blegny	1	0,3	1	0,3
Chaufontaine	4	1,0	4	1,3
Comblain-au-Pont	0	0	0	0
Dalhem	1	0,3	0	0
Esneux	7	1,9	7	2,2
Flémalle	1	0,3	0	0
Fléron	0	0	0	0

Commune	Nombre de réponses totales	% de réponses totales	Nombre de réponses des kotteurs	% de réponses des kotteurs
Grâce-Hollogne	1	0,3	0	0
Herstal	2	0,5	1	0,3
Juprelle	1	0,3	0	0
Liège	263	71,2	252	79,8
Neupré	3	0,8	0	0
Oupeye	0	0	0	0
Saint-Nicolas	1	0,3	1	0,3
Seraing	14	3,8	12	3,8
Soumagne	1	0,3	0	0
Sprimont	1	0,3	0	0
Trooz	1	0,3	0	0
Visé	0	0	0	0
En dehors l'arrondissement de Liège	64 (y compris 33 à Gembloux)	17,3	38 (y compris 33 à Gembloux)	12,0
Total	369	100	316	100

Tableau 27

Répartition géographiques des kots des étudiants des FUNDP ayant répondu à l'enquête en ligne

Commune	Nombre de réponses totales	% de réponses totales	Nombre de réponses des kotteurs	% de réponses des kotteurs
Andenne	1	0,5	0	0
Assesse	1	0,5	0	0
Éghezée	2	0,9	0	0
Fernelmont	0	0	0	0
Floreffe	1	0,5	0	0
Fosses-la-Ville	0	0	0	0
Gembloux	2	0,9	1	0,5
Gesves	0	0	0	0
Jemeppe-sur-Sambre	0	0	0	0
La Bruyère	0	0	0	0
Mettet	1	0,5	0	0
Namur	193	87,7	183	97,9
Ohey	1	0,5	0	0
Profondeville	3	1,3	0	0
Sambreville	0	0	0	0
Sombreffe	0	0	0	0
En dehors l'arrondissement de Namur	15	6,7	3	1,6
Total	220	100	187	100

Annexe 4

Identifier les manquements en termes de salubrité dans les logements étudiants

Il s'agit de situer les logements étudiants décrits par les étudiants kotteurs d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, Namur et Liège ayant répondu à l'ensemble de l'enquête par rapport aux critères de salubrité. Les variables de l'Enquête Logement Etudiant permettant de juger de la satisfaction (ou non) des critères définis dans le Code wallon du logement sont identifiées (cf. Tableau 28) et analysées dans le corps de l'étude.

Tableau 28

Critères de salubrité et variables permettant de les approcher dans l'Enquête Logement Etudiant

Critères retenus dans le Code Wallon du Logement	Variables issues de l'Enquête Logement Etudiant
<p>Les locaux qui présentent les caractéristiques suivantes ne sont pas considérés comme des <i>pièces d'habitation</i> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - [...] une superficie au sol, inférieure à 4m², sous la hauteur sous plafond requise ; - Une largeur constamment inférieure à 1,50 m ; - Un plancher dont tous les côtés sont situés à plus de 1,00 m sous le niveau des terrains adjacents ; - Une absence totale d'éclairage naturel. 	<ul style="list-style-type: none"> - Surface totale de l'espace privatif, hauteur du logement inférieure en tout point à 2 m ; - Largeur du logement inférieure en tout point à 1,50 m ; - Logement situé en sous-sol (plancher dont tous les côtés sont situés à plus de 1,00 m en-dessous du niveau de la chaussée) ; - Absence d'éclairage naturel.
<p>Les critères minimaux concernant <i>la stabilité de l'enveloppe extérieure de la structure portante</i> sont respectés si le logement ne présente aucun des manquements suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des défauts ou des insuffisances au niveau des fondations ; - Des dévers ou des bombements, des vices de construction, des lézardes ou fissures profondes, de la vétusté prononcée, des parasites ou tout autre défaut de nature à compromettre la stabilité des ouvrages verticaux, des planchers et des charpentes ou susceptibles d'entraîner leur ruine ; - Une contamination importante par la mэрule ou par tout champignon aux effets analogues. 	<p>[non évalué dans l'enquête]</p>
<p>Le critère de stabilité des composants non structurels du logement tels que la couverture, les menuiseries, les escaliers, les cloisons et les plafonds n'est pas respecté s'il existe un défaut susceptible d'entraîner leur dislocation, leur chute ou leur effondrement.</p>	<p>Présence de murs, plafonds et sols en très mauvais état (risques d'effondrements) dans l'une des pièces du logement.</p>
<p>Les critères minimaux liés <i>aux installations électriques et de gaz</i> sont respectés si le logement ne présente aucun des manquements suivants :</p>	<p>[évalué dans l'enquête ; cependant, les réponses soulignent plus une méconnaissance de l'état de ces installations qu'un jugement effectif de leur salubrité]</p>

Critères retenus dans le Code Wallon du Logement	Variables issues de l'Enquête Logement Etudiant
<ul style="list-style-type: none"> - Le propriétaire n'est pas en mesure de présenter les attestations de conformité en vertu des réglementations en vigueur ; - Ces installations présentent un caractère manifestement ou potentiellement dangereux ; - Le tableau électrique du logement et le dispositif de coupure de l'installation électrique ne sont pas accessibles en permanence à l'occupant ; - L'installation produisant des gaz brûlés n'est pas munie d'un dispositif d'évacuation en bon état de fonctionnement et donnant accès à l'air libre ; - Le dispositif de coupure de l'installation de gaz n'est pas accessible en permanence à l'occupant. 	
	[évalué dans l'enquête ; cependant, les réponses soulignent plus une méconnaissance de l'état de ces installations qu'un jugement effectif de leur salubrité]
	[non évalué dans l'enquête]
<p>Le critère minimal lié à <i>l'installation de chauffage</i> est respecté si le logement satisfait à toutes les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il existe un équipement permanent spécifiquement conçu soit pour permettre le placement d'un point de chauffage fixe, soit pour alimenter un point de chauffage fixe, et ce dans au moins une pièce d'habitation de jour. - L'installation de chauffage ne présente pas un caractère manifestement dangereux. 	[évalué dans l'enquête ; cependant, les réponses soulignent plus une méconnaissance de l'état de ces installations qu'un jugement effectif de leur salubrité]
	<ul style="list-style-type: none"> - Présence d'un point de chauffage fixe (radiateur, convecteur, etc.) et en état de fonctionnement dans le logement. <p>[non évalué dans l'enquête]</p>