

OBSERVATOIRE WALLON DU LOGEMENT ÉTUDIANT

ÉDITION 2023

RAPPORT

Reproduction autorisée, sauf à des fins commerciales, moyennant mention de la source :

Anfrie, M.-N., Coban E. & Staron, T. (2023), « Observatoire wallon du logement étudiant – Édition 2023 », Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie, *Rapport*, Charleroi, 154 pages.

Éditeur responsable CEHD : Sébastien Pradella, Directeur

CEHD asbl

Rue de l'Écluse 21

6000 Charleroi

Belgique

Tél. : +32 (0)71 204 492

e-mail : information@cehd.be

<http://www.cehd.be>

Cette publication est disponible par téléchargement sur le site du CEHD.

Avec
le soutien de la



Wallonie



Wallonie
Relance

Table des matières

Remerciements.....	5
Introduction	6
Partie 1. Échantillon.....	7
1. Estimation de la population d'étudiants kotteurs	7
2. Représentativité de l'échantillon	14
2.1. Représentativité statistique de l'échantillon.....	14
2.2. Représentativité géographique de l'échantillon	18
Partie 2. Portrait du parc de logements étudiants en Wallonie	20
1. Distribution géographique des logements étudiants sondés en Wallonie	20
1.1. Distribution des logements étudiants sondés à l'échelle des provinces	20
1.2. Distribution des logements étudiants sondés à l'échelle des villes.....	21
1.3. Proximité aux services et au campus	23
2. Typologie des logements loués par les étudiants	25
2.1. Les logements étudiants sondés dans les quatre villes étudiantes les plus représentées dans les échantillons	27
2.2. La typologie des logements loués par les étudiants selon les caractéristiques du bâtiment.....	29
2.3. Caractère partagé ou privatif des pièces essentielles	35
3. Qualité et sécurité des logements loués par les étudiants	38
3.1. Critères minimaux en termes de salubrité du logement	38
3.2. PEB et éléments de régulation thermique	44
3.3. Superficie	53
3.4. Équipements de sécurité	56
4. Confort et équipements des logements loués par les étudiants.....	58
4.1. Ameublement de la chambre.....	58
4.2. Partage des sanitaires (salle de bain ou de douche et WC).....	60
4.3. Équipements et partage de la cuisine	62
4.4. Espaces supplémentaires et leur caractère privatif ou partagé	65
4.5. Équipements et caractéristiques du bâtiment.....	68
5. Conclusion de l'analyse du parc de logements étudiants en Wallonie.....	73
Partie 3. Analyse des loyers	75
1. Analyse des loyers pour l'ensemble du parc de logements étudiants en Wallonie ..	75
1.1. Loyer mensuel hors charges	75
1.2. Loyer mensuel au mètre carré.....	76
1.3. Niveau de corrélation entre le loyer et les caractéristiques du logement loué ...	77

1.4. Niveau de corrélation entre le loyer et la localisation géographique du logement	83
2. Niveau de loyer selon la localisation géographique des logements étudiants en Wallonie	84
2.1. Niveau de loyer à l'échelle des provinces wallonnes.....	84
2.2. Niveau de loyer à l'échelle des grandes villes	85
2.3. Niveau de loyer selon la proximité aux services.....	86
3. Niveau de loyer selon la typologie des logements étudiants.....	89
4. Niveau de loyer selon la qualité des logements étudiants	94
5. Niveau de loyer selon le degré de confort et d'équipement des logements étudiants	98
Partie 4. Portrait des étudiants locataires	103
1. Profil sociodémographique.....	103
2. Profil académique	106
3. Profil économique	108
4. Propension à payer plus pour des sanitaires privatifs ou une cuisine privative.....	114
5. Régime de location	119
6. Mobilité.....	120
Dans quel type de logement retrouve-t-on les différents profils d'étudiant ?	122
1. Demande hétérogène de logements étudiants selon le profil sociodémographique des étudiants	122
2. Demande hétérogène de logements étudiants selon le profil économique des étudiants	128
Qui sont les bailleurs sur le marché des logements étudiants ?	132
1. Offre hétérogène de logements étudiants selon les types de bailleurs	134
2. Niveau de qualité et de confort différent selon les types de bailleurs.....	137
Conclusion	142
Bibliographie	143
Annexes.....	145
Représentativité de l'échantillon.....	145
Liste des tableaux.....	147
Liste des graphiques.....	150

Remerciements

Nous tenons vivement à remercier l'ensemble des établissements d'enseignement supérieur actif en Wallonie pour leur implication et leur rôle indispensable dans le cadre de la diffusion des enquêtes.

Introduction

L'Observatoire du logement étudiant en Wallonie – 1^{re} édition 2023 rapporte les résultats des enquêtes de 2021-2022 et 2022-2023 menées auprès des étudiants kotteurs sur l'ensemble du territoire régional. Seuls les étudiants régulièrement inscrits dans un établissement d'enseignement supérieur ayant une implantation sur le territoire wallon ont pu participer aux enquêtes. L'enquête de 2021-2022 a permis d'obtenir 3.084 observations valides. Celle de 2022-2023 en a récolté 4375, soit une hausse de 42%. Elles forment la plus grande base de données jamais constituée en Wallonie sur le logement étudiant. Ces enquêtes s'inscrivent dans le cadre du projet de recherche 247 du Plan de relance de la Wallonie, portant sur l'élaboration d'une grille indicative des loyers du logement étudiant. Celle-ci a pour objectif principal de faciliter l'accès des étudiants au logement, le marché locatif des logements étudiants connaissant une pression croissante depuis une vingtaine d'années. Le CEHD a été chargé de la confection et la mise en œuvre de cette grille.

Ce rapport est structuré en quatre parties. La première évalue le taux de sondage des enquêtes au sein de la population kotteuse en Wallonie et la représentativité des échantillons recueillis. Ensuite, afin d'être en mesure de dresser le portrait du parc de logements occupés par les étudiants, les enquêtes ont recueilli de nombreuses informations permettant de caractériser le logement (superficie, localisation, type de bâtiment, espaces partagés, équipements, PEB, ...). Ces données sont mobilisées dans la deuxième partie. La troisième partie évalue les coûts des différents types de logements proposés sur le marché étudiant en fonction de ses caractéristiques. Enfin, le portrait des étudiants locataires est dressé dans la dernière partie.

Partie 1. Échantillon

L'objectif de ce chapitre est d'estimer la représentativité des données récoltées au cours des enquêtes 2021-2022 et 2022-2023. En effet, pour que les résultats d'une enquête soient valides, l'échantillon doit être représentatif de la population étudiée, avec un intervalle d'écart acceptable.

Dans le cadre de ce projet, la population étudiée (ou population de référence) est constituée des étudiants ayant un logement étudiant en Wallonie au cours des années académiques 2021-2022 et 2022-2023. Actuellement, il n'existe pas de source fiable et centralisée recensant chaque année le nombre d'étudiants kotteurs en Wallonie. Pour évaluer la représentativité de notre échantillon, nous devons donc commencer par estimer la taille de la population ayant un logement étudiant en Wallonie. La première partie de ce chapitre expose la démarche que nous avons suivie pour ce faire.

Dans une deuxième partie, nous évaluons la représentativité de notre échantillon statistiquement à l'échelle de la Wallonie et des différentes provinces.

1. Estimation de la population d'étudiants kotteurs

Comme nous le disions en introduction, à l'heure actuelle, il n'existe pas de recensement des étudiants kotteurs en Wallonie. Lors de l'inscription, aucun établissement en Wallonie ne demande aux étudiants s'ils sont kotteurs ou s'ils envisagent de l'être au cours de l'année académique. De plus, les étudiants sont libres d'indiquer l'adresse de contact de leur choix à leur établissement d'enseignement supérieur. Certains étudiants indiquent leur domicile légal alors que d'autres indiqueront l'adresse de leur logement étudiant. Dans certains cas, l'adresse légale correspond à l'adresse du logement étudiant. En effet, certains étudiants sont amenés à se domicilier dans leurs kots, notamment les étudiants bénéficiaires d'un Revenu d'Intégration Sociale et les étudiants venant de l'étranger. Hormis ces cas spécifiques, les étudiants restent domiciliés en général chez leurs parents, même s'ils louent un logement étudiant, ce dernier étant considéré comme situation provisoire. Les administrations communales ne peuvent donc recenser le nombre d'étudiants kotteurs sur leur territoire. En l'absence de chiffres précis, l'estimation de la population d'étudiants kotteurs revêt ainsi un grand intérêt.

Pour procéder à cette estimation, nous avons décidé de nous baser sur les données existantes concernant la domiciliation des étudiants. Notre démarche consiste à arbitrer, sur base de règles logiques, si un étudiant est kotteur (ou pas) en fonction de son lieu d'étude et de son lieu de domiciliation. Nous avons procédé à plusieurs simulations, réalisées selon des règles légèrement différentes, afin de pouvoir approximer au mieux notre population d'étude.

Comme il n'existe pas de base de données recensant l'ensemble de la population étudiante de Wallonie, nous avons eu recours à deux sources différentes, qui nous ont fourni des données agrégées à l'échelle communale :

- ARES : données pour les étudiants inscrits dans une Haute École en Fédération Wallonie-Bruxelles
- Universités : UNamur, ULiège, UCLouvain et UMons.

La base de données ainsi obtenue a été expurgée des étudiants dont le lieu d'étude est situé sur le territoire de la région Bruxelles-Capitale afin de conserver uniquement les étudiants qui suivent des cours dans une implantation en Wallonie et estimer au plus juste la population d'étudiants kotteurs en Wallonie. Suite à ce nettoyage, la base de données contenait les informations relatives à 132.505 étudiants (soit la quasi-totalité des étudiants de notre région) pour lesquels les données de domiciliation et d'implantation ont été compilées.

Ce travail a permis un premier constat : la distribution des étudiants selon leur province d'inscription est très différente de leur distribution en fonction de leur province de domiciliation. Ceci est particulièrement flagrant pour le Brabant wallon et la province du Luxembourg.

En effet, 9,6% des étudiants sont domiciliés dans la province du Brabant wallon contre 22,9% qui y sont inscrits (cf. Tableau 1). On note ainsi un mouvement important des étudiants des autres provinces (flux d'entrées) vers celle-ci pour réaliser leurs études. À l'inverse, 7,0% des étudiants sont domiciliés dans la province du Luxembourg alors que seulement 2,9% y sont inscrits. Cela indique que les étudiants au sud de la région ont plutôt tendance à étudier dans les autres provinces (flux de sorties).

La province de Liège accueille le plus grand nombre d'étudiants avec un peu moins de 50.000 étudiants, soit 37,3% de la population étudiante en Wallonie. Les provinces du Brabant wallon et du Hainaut accueillent chacune plus de 30.000 étudiants. Enfin, on retrouve 17.925 étudiants inscrits dans la province de Namur et 3.850 dans la province du Luxembourg.

Enfin, notons que 20.578 étudiants en Wallonie proviennent d'autres provinces de Belgique ou de pays étrangers. Ces étudiants représentent 15,5% des étudiants inscrits en Wallonie.

Tableau 1. Étudiants inscrits et domiciliés en fonction de la province de l'implantation, en nombre et en proportion

Province	Nombre d'étudiants inscrits	Proportion d'étudiants inscrits	Nombre d'étudiants domiciliés	Proportion d'étudiants domiciliés
Brabant wallon	30.368	22,9%	12.718	9,6%
Hainaut	30.917	23,3%	32.104	24,2%
Namur	17.925	13,5%	16.655	12,6%
Liège	49.445	37,3%	41.130	31,0%
Luxembourg	3.850	2,9%	9.320	7,0%
Autre			20.578	15,6%
Total	132.505	100,0%	132.505	100,0%

Source : ARES, UNamur, ULiège, UCLouvain et UMons
Calcul : CEHD

Ces écarts montrent nettement que des mouvements de population étudiante ont lieu entre provinces. Par contre, nous ne savons pas si ces mouvements se traduisent par l'utilisation d'un moyen de transport (navettes quotidiennes entre le domicile et le lieu d'étude) ou la location d'un logement étudiant. Afin d'estimer la part d'étudiants susceptibles d'utiliser l'une ou l'autre solution, nous avons réalisé une analyse à l'échelle des arrondissements en distinguant deux types de populations étudiantes :

- Les étudiants locaux, soit les étudiants domiciliés dans l'arrondissement de l'implantation. Nous considérons dans notre estimation que ces étudiants sont non-kotteurs.
- Les étudiants kotteurs : étudiants domiciliés en dehors de l'arrondissement de l'implantation. Nous considérons que ces étudiants sont susceptibles de vouloir se rapprocher de leur lieu d'étude et donc de prendre un kot. Nous les considérons comme kotteurs.

D'après cette première estimation, que nous nommerons version A (*cf.* Graphique 1), il apparaît que 58,7% des étudiants inscrits en Wallonie sont potentiellement kotteurs (*cf.* Tableau 2), ce qui à première vue semble être une estimation fort large.

Tableau 2. Estimation des étudiants locaux et kotteurs en Wallonie en nombre et en proportion (version A)

	Nombre	Proportion
Étudiants locaux	54.750	41,3%
Étudiants kotteurs	77.755	58,7%
Total	132.505	100,0%

Source : ARES, UNamur, ULiège, UCLouvain et UMons
Calcul : CEHD

Ces résultats ont été présentés aux établissements d'enseignement supérieur (EES) lors d'une réunion du groupe de travail accompagnant l'élaboration de la grille indicative des loyers étudiants. La plupart d'entre eux ont relevé que ce taux était trop élevé et ne correspondait pas à la réalité. La condition selon laquelle seuls les étudiants domiciliés dans l'arrondissement de l'implantation sont considérés comme non-kotteurs semble donc beaucoup trop restrictive.

Afin d'affiner l'estimation de la population de kotteurs, le CEHD a procédé à deux autres estimations basées sur des règles logiques différentes.

Version B :

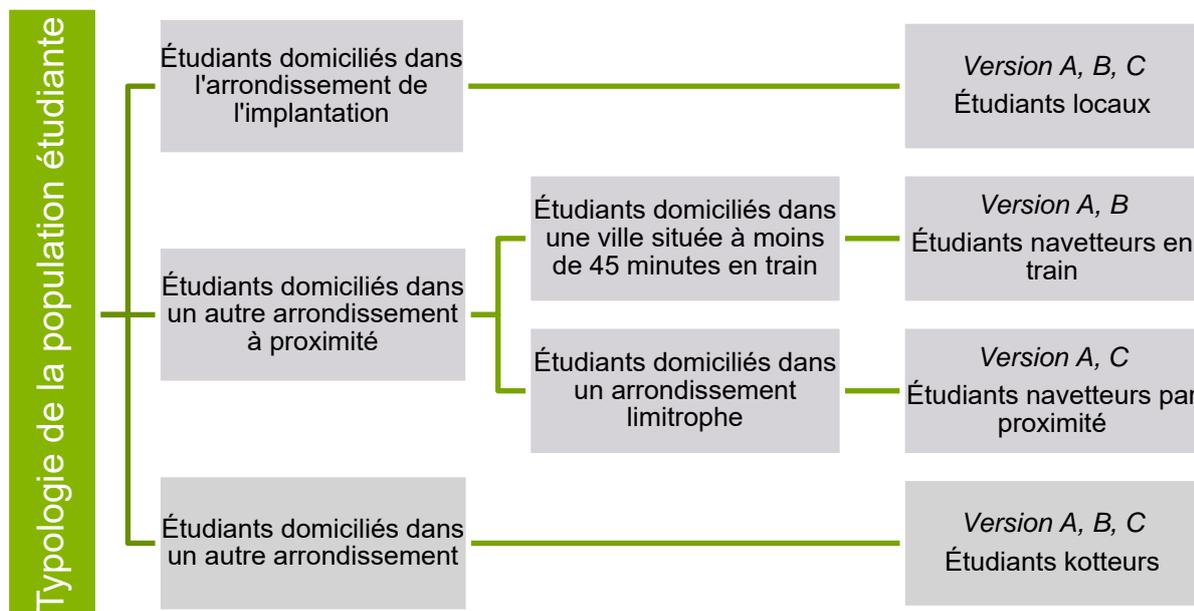
- Les étudiants domiciliés dans l'arrondissement de l'implantation sont considérés comme des étudiants locaux.
- Les étudiants domiciliés dans une ville à moins de 45 minutes en train de l'implantation sont considérés comme des navetteurs en train.
- Les autres étudiants sont potentiellement des kotteurs.

Version C :

- Les étudiants domiciliés dans l'arrondissement de l'implantation sont considérés comme des étudiants locaux.
- Les étudiants domiciliés dans les arrondissements limitrophes de l'implantation sont considérés comme des navetteurs.
- Les autres étudiants sont potentiellement des kotteurs.

Enfin, la combinaison de ces deux versions d'estimation de la population kotteuse (à savoir les étudiants situés à moins de 45 minutes en train d'une part, et les étudiants situés dans un arrondissement limitrophe à celui de l'implantation d'autre part) n'est pas réalisable puisque nous ne disposons pas de données individuelles de domiciliation, et que les préférences/situations des étudiants en ce qui concerne le choix ou la capacité de louer un logement étudiant restent inconnues.

Graphique 1. Typologie de la population étudiante en Wallonie



Les résultats entre les deux dernières versions sont assez similaires dans l'ensemble (cf. Tableau 3). La prise en compte d'étudiants navetteurs fait diminuer la part des étudiants kotteurs à environ 30%. Pour la version B, ce taux atteint 29,4% contre 31,4% pour la version C. Ces taux sont davantage en cohérence avec les déclarations des représentants des EES dans le groupe de travail. Entre 39.000 et 41.000 étudiants sont potentiellement kotteurs en Wallonie¹. En résumé, pour 10 étudiants, 4 sont domiciliés dans l'arrondissement de l'implantation, 3 sont domiciliés dans un autre arrondissement à proximité ou utilisent le train pour se rendre à l'implantation et 3 louent un logement étudiant.

¹ À titre indicatif, la plateforme de location Hellokot recense plus de 20.000 logements étudiants, dont 12.000 en Wallonie.

Tableau 3. Estimation du nombre et de la proportion d'étudiants locaux, navetteurs et kotteurs en Wallonie selon la version B et C

	Version B		Version C	
	Nombre	Proportion	Nombre	Proportion
Étudiants locaux	54.750	41,3%	54.750	41,3%
Étudiants navetteurs	38.746	29,3%	36.175	27,3%
Étudiants kotteurs	39.009	29,4%	41.580	31,4%
Total	132.505	100,0%	132.505	100,0%

Source : ARES, UNamur, ULiège, UCLouvain et UMons
Calcul : CEHD

À l'échelle provinciale, les proportions d'étudiants locaux, navetteurs et kotteurs sont sujettes à des différences plus marquées qu'à l'échelle de la région (cf. Tableau 4). En ce qui concerne les étudiants locaux, on en retrouve deux fois plus à Liège (51,2%) qu'au Luxembourg (21,4%). Pour les autres provinces, cette proportion se situe entre 32,6% (Brabant wallon) et 40,1% (Hainaut).

En ce qui concerne les étudiants navetteurs, on relève des différences entre les versions B et C surtout pour le Hainaut et le Luxembourg. En effet, pour la province du Hainaut, le taux d'étudiants navetteurs varie entre 35,4% (version B) et 26,5% (version C). Cet écart s'explique notamment par le fait que les étudiants de Charleroi (ou Mons) sont considérés comme navetteurs pour une implantation à Mons (ou Charleroi) selon la version B (trajet en train inférieur à 45 min) alors qu'ils sont considérés comme kotteurs selon la version C puisque les arrondissements de Charleroi et Mons ne sont pas limitrophes (ils sont séparés par l'arrondissement de La Louvière). Le constat est identique pour la province du Luxembourg où le taux de navetteurs varie de 15,3% (version B) à 32,9% (version C). L'accessibilité en train entre les villes de la province du Luxembourg étant très limitée, cela engendre un taux de navetteurs plus faible dans la version B que dans la version C où l'ensemble des étudiants des arrondissements limitrophes sont considérés comme navetteurs.

D'après nos estimations, c'est en province du Luxembourg que la proportion de kotteurs pourrait être la plus élevée (6 étudiants sur 10 selon la version B) alors que c'est dans les provinces du Hainaut et de Liège qu'elle pourrait être la plus faible (respectivement 24,5% et 22,1% selon la version B). La part élevée de kotteurs au Luxembourg n'influence pas significativement la moyenne régionale étant donné que les étudiants inscrits en province du Luxembourg ne représentent qu'une faible fraction des étudiants wallons (2,9%, cf. Tableau 1).

Tableau 4. Estimation des proportions d'étudiants locaux, navetteurs et kotteurs selon les versions B et C par province

	Étudiants locaux	Version B		Version C	
		Étudiants navetteurs	Étudiants kotteurs	Étudiants navetteurs	Étudiants kotteurs
Brabant wallon	32,6%	28,1%	39,3%	24,3%	43,1%
Hainaut	40,1%	35,4%	24,5%	26,5%	33,4%
Namur	35,1%	30,7%	34,2%	33,9%	31,0%
Liège	51,2%	26,6%	22,1%	26,8%	21,9%
Luxembourg	21,4%	15,3%	63,3%	32,9%	45,7%
Total	41,3%	29,2%	29,4%	27,3%	31,4%

Source : ARES, UNamur, ULiège, UCLouvain et UMons
Calcul : CEHD

Dès lors que nous avons estimé la proportion d'étudiants kotteurs au sein de chaque province, nous pouvons établir la distribution de ces étudiants dans notre région (cf. Tableau 5). En moyenne, pour 100 étudiants kotteurs en Wallonie, 80 sont situés dans les provinces du Brabant wallon, Hainaut et Liège. Dans la province de Namur, il y a trois fois plus d'étudiants kotteurs que dans la province du Luxembourg soit 15 contre 5.

Tableau 5. Distribution des étudiants kotteurs en Wallonie

Province de l'implantation	Version A	Version B	Version C	Moyenne
Brabant wallon	26,3%	30,6%	31,5%	29%
Hainaut	23,8%	19,4%	24,9%	23%
Namur	15,0%	15,7%	13,4%	15%
Liège	31,0%	28,0%	26,1%	28%
Luxembourg	3,9%	6,2%	4,2%	5%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100%

Source : ARES, UNamur, ULiège, UCLouvain et UMons
Calcul : CEHD

Dans cette partie, trois méthodes d'estimation de la population d'étudiants kotteurs en Wallonie ont été présentées. Nous constatons que la première estimation surévalue la part des étudiants kotteurs, car elle ne prend pas en compte les étudiants susceptibles d'utiliser un moyen de transport pour se rendre sur leur lieu d'étude. La deuxième estimation tient compte de ce dernier facteur en faisant l'hypothèse qu'un trajet en train inférieur ou égal à

45 minutes peut être préféré à la location d'un logement étudiant. La prise en compte de cet aspect permet d'obtenir des résultats consistants dans toutes les provinces. Enfin, la dernière estimation tantôt surévaluée, tantôt sous-évaluée la part des étudiants kotteurs étant donné qu'elle ne prend pas en compte les lignes ferroviaires entre les arrondissements.

La section suivante s'attache à démontrer la représentativité de notre échantillon tant à l'échelle régionale que provinciale, en tenant compte des différentes estimations.

2. Représentativité de l'échantillon

Comme précisé en introduction, l'échantillon a été obtenu à partir de deux enquêtes réalisées auprès des étudiants kotteurs. La première comptabilise 3084 observations (2021-2022) et la deuxième enquête 4375 observations (2022-2023). Ce nombre de réponses en fait la plus grande enquête jamais réalisée sur le logement étudiant en Wallonie.

Dans cette partie, les indicateurs de représentativité statistique seront présentés, à savoir le taux de sondage et la marge d'erreur tant à l'échelle régionale que provinciale. Enfin, la représentativité géographique de l'échantillon sera aussi vérifiée à travers la distribution des étudiants kotteurs en Wallonie en fonction de la distribution des répondants aux enquêtes.

2.1. Représentativité statistique de l'échantillon

Pour la première enquête, le taux de sondage varie entre 4,0% et 7,9% selon l'estimation du nombre d'étudiants kotteurs considérée (cf. Tableau 6). Cela indique que pour 100 étudiants kotteurs, 4 à 8 étudiants ont été sondés à travers la première enquête. Pour un niveau de confiance à 95%, la marge d'erreur oscille entre 1,69% et 1,73%.

Quant à la deuxième enquête, rassemblant davantage de réponses, le taux de sondage varie entre 5,6% et 11,2%. La marge d'erreur se situe entre 1,40% et 1,44%.

Tableau 6. Taux de sondage et marge d'erreur des enquêtes en fonction des trois estimations du nombre d'étudiants kotteurs en Wallonie

		Version A	Version B	Version C
Nombre estimé d'étudiants kotteurs		77.755	39.009	41.580
Enquête 2021-2022	Nombre de réponses	3.084		
	Taux de sondage	4,0%	7,9%	7,4%
	Marge d'erreur	1,73%	1,69%	1,70%
Enquête 2022-2023	Nombre de réponses	4.375		
	Taux de sondage	5,6%	11,2%	10,5%
	Marge d'erreur	1,44%	1,40%	1,40%

Source : ARES, UNamur, ULiège, UCLouvain et UMons
Calcul : CEHD

À l'échelle des provinces (cf. Tableau 7, Tableau 8, Tableau 9,

Tableau 10, Tableau 11), les taux de sondages les plus élevés pour la deuxième enquête sont observés dans la province de Namur (12,9%), du Hainaut (12,5%) et de Liège (12,3%) où plus d'un étudiant kotteur sur dix a été sondé. Les marges d'erreur sont de l'ordre de 3%.

Dans la province du Brabant wallon, le taux de sondage est plus faible que dans ces trois provinces, mais reste cependant proche de 10%. Cependant, le taux de sondage s'est nettement amélioré entre la première enquête et la deuxième. La marge d'erreur est inférieure à 3%.

Les indicateurs pour la province du Luxembourg sont moins robustes que dans les autres provinces, mais restent significatifs. La deuxième enquête a permis de doubler le nombre de répondants dans la province. Pour cette seconde enquête, le taux de sondage varie entre 4,2% et 7,3% avec une marge d'erreur inférieure à 8,5%.

Tableau 7. Taux de sondage et marge d'erreur des enquêtes en fonction des trois estimations du nombre d'étudiants kotteurs dans la province du Brabant wallon

		Version A	Version B	Version C
Nombre estimé d'étudiants kotteurs		20.455	11.935	13.077
Enquête 2021-2022	Nombre de réponses	926		
	Taux de sondage	4,5%	7,8%	7,1%
	Marge d'erreur	3,15%	3,09%	3,10%
Enquête 2022-2023	Nombre de réponses	1.165		
	Taux de sondage	5,7%	9,8%	8,9%
	Marge d'erreur	2,79%	2,73%	2,74%

Source : ARES, UNamur, ULiège, UCLouvain et UMons
Calcul : CEHD

Tableau 8. Taux de sondage et marge d'erreur des enquêtes en fonction des trois estimations du nombre d'étudiants kotteurs dans la province du Hainaut

		Version A	Version B	Version C
Nombre estimé d'étudiants kotteurs		18.525	7.566	10.338
Enquête 2021- 2022	Nombre de réponses	416		
	Taux de sondage	2,2%	5,5%	4,0%
	Marge d'erreur	4,75%	4,67%	4,71%
Enquête 2022- 2023	Nombre de réponses	947		
	Taux de sondage	5,1%	12,5%	9,2%
	Marge d'erreur	3,10%	2,98%	3,05%

Source : ARES, UNamur, ULiège, UCLouvain et UMons
Calcul : CEHD

Tableau 9. Taux de sondage et marge d'erreur des enquêtes en fonction des trois estimations du nombre d'étudiants kotteurs dans la province de Namur

		Version A	Version B	Version C
Nombre estimé d'étudiants kotteurs		11.636	6.135	5.559
Enquête 2021-2022	Nombre de réponses	591		
	Taux de sondage	5,1%	9,6%	10,6%
	Marge d'erreur	3,93%	3,83%	3,81%
Enquête 2022-2023	Nombre de réponses	791		
	Taux de sondage	6,8%	12,9%	14,2%
	Marge d'erreur	3,36%	3,25%	3,23%

Source : ARES, UNamur, ULiège, UCLouvain et UMon
Calcul : CEHD

Tableau 10. Taux de sondage et marge d'erreur des enquêtes en fonction des trois estimations du nombre d'étudiants kotteurs dans la province de Liège

		Version A	Version B	Version C
Nombre estimé d'étudiants kotteurs		24.112	10.936	10.847
Enquête 2021- 2022	Nombre de réponses	1.091		
	Taux de sondage	4,5%	10,0%	10,1%
	Marge d'erreur	2,90%	2,82%	2,81%
Enquête 2022- 2023	Nombre de réponses	1344		
	Taux de sondage	5,6%	12,3%	12,4%
	Marge d'erreur	2,60%	2,50%	2,50%

Source : ARES, UNamur, ULiège, UCLouvain et UMon
Calcul : CEHD

Tableau 11. Taux de sondage et marge d'erreur des enquêtes en fonction des trois estimations du nombre d'étudiants kotteurs dans la province de Luxembourg

		Version A	Version B	Version C
Nombre estimé d'étudiants kotteurs		3.027	2.437	1.759
Enquête 2021-2022	Nombre de réponses	60		
	Taux de sondage	2,0%	2,5%	3,4%
	Marge d'erreur	12,50%	12,50%	12,44%
Enquête 2022-2023	Nombre de réponses	128		
	Taux de sondage	4,2%	5,2%	7,3%
	Marge d'erreur	8,48%	8,43%	8,34%

Source : ARES, UNamur, ULiège, UCLouvain et UMons
Calcul : CEHD

2.2. Représentativité géographique de l'échantillon

Cette partie vise à comparer la répartition géographique à l'échelle provinciale des étudiants qui ont répondu aux deux enquêtes à la répartition des étudiants présumés kotteurs en Wallonie selon nos trois estimations. Des distributions similaires confirmeraient la représentativité de notre échantillon.

- *Enquête 2021-2022*

Pour la première enquête, on observe une surreprésentation des étudiants kotteurs de la province de Namur et de Liège (cf. Tableau 12) dans notre échantillon. En effet, la proportion des étudiants de ces provinces varie entre 39,5% et 46,0% selon nos trois estimations, ce qui est inférieur à la répartition de l'échantillon pour ces deux provinces (54,6%). À l'opposé, les étudiants kotteurs des provinces du Hainaut et de Luxembourg sont sous-représentés avec 15,4% des réponses à la première enquête alors que les estimations varient entre 25,6% et 29,1%. Cela est principalement dû à un relais peut-être moins impactant auprès des étudiants et/ou une réaction d'attention moins importante des étudiants à l'appel à participer.

Enfin, les parts des répondants de la province du Brabant wallon pour cette enquête sont au même niveau que nos scénarios d'estimations.

- *Enquête 2022-2023*

Grâce à une meilleure coordination avec les établissements d'enseignement supérieur pour la seconde enquête, le nombre de réponses a augmenté, d'une part, et un rééquilibrage dans la répartition des étudiants à travers la Wallonie a eu lieu, d'autre part. La part des

répondants de la province du Hainaut a augmenté de 61,5% et de 52,6% dans la province du Luxembourg. La deuxième enquête a permis de corriger les écarts de représentation importants qui figuraient à la première enquête, notamment pour les étudiants hennuyers.

Les parts des répondants de la province du Luxembourg entre les deux enquêtes sont passées de 1,9% à 2,9%, mais cela reste toujours inférieur à l'estimation des étudiants kotteurs dans la province. D'après ces estimations, les étudiants de cette province représentent au plus 6,2% de l'ensemble des étudiants kotteurs en Wallonie.

Les parts des répondants dans les provinces du Brabant wallon et de Liège pour la seconde enquête sont au même niveau que nos scénarios d'estimations.

En ce qui concerne les répondants étudiants namurois, une légère surreprésentation persiste dans la seconde enquête. Il est probable qu'une meilleure participation soit enregistrée auprès des étudiants de ces établissements d'enseignement supérieur, qui se sentent peut-être davantage mobilisés par la problématique.

Tableau 12. Répartition des répondants aux enquêtes et des étudiants kotteurs par province

Province de l'implantation	Enquête 2021-2022	Enquête 2022-2023	Version A	Version B	Version C
Brabant wallon	30,0%	26,4%	26,3%	30,6%	31,5%
Hainaut	13,5%	21,8%	23,8%	19,4%	24,9%
Namur	19,2%	18,0%	15,0%	15,7%	13,4%
Liège	35,4%	30,9%	31,0%	28,0%	26,1%
Luxembourg	1,9%	2,9%	3,9%	6,2%	4,2%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Source : ARES, UNamur, ULiège, UCLouvain et UMons
Calcul : CEHD

Pour rappel, la représentativité géographique ne peut pas être évaluée stricto sensu en termes statistiques dans la mesure où il n'existe pas de recensement exhaustif de la population mère ou population de référence. La représentativité d'un échantillon n'est toujours que partiellement vérifiable.

Vu la complexité du marché locatif étudiant, il a été tenté différentes estimations de la répartition géographique de cette population de référence, soit la localisation de l'ensemble des étudiants kotteurs sur le territoire de la Wallonie, afin de fournir des indices sérieux de fiabilité ou non. Celle-ci permet de confirmer le niveau satisfaisant de la représentativité géographique.

Partie 2. Portrait du parc de logements étudiants en Wallonie

Cette partie dresse le portrait du parc de logements étudiants en Wallonie selon diverses caractéristiques du logement. Elle s'attache notamment à caractériser les types de logements loués par les étudiants (type de bâtiment, époque de construction, espaces privés dont disposent les étudiants), à en évaluer la qualité (critères minimaux de salubrité, PEB, *etc.*), ainsi qu'à en identifier le niveau de confort (nombre d'étudiants partageant les pièces telles que la salle de bain, WC, cuisine, ameublement de la chambre, équipement de la cuisine, *etc.*).

De manière liminaire, précisons que, dans les résultats présentés ci-après, le nombre d'observations peut varier en fonction de la caractéristique observée. Ceci est dû en partie à la structure de l'enquête : certaines questions n'étaient pas posées systématiquement à tous les étudiants, mais étaient réservées à ceux qui avaient choisi certaines réponses aux questions précédentes. D'autre part, certaines questions étaient optionnelles (et donc, certains étudiants n'y ont pas répondu).

Par ailleurs, il faut souligner que les résultats de l'enquête 2022-2023 se sont améliorés par rapport à ceux de l'enquête 2021-2022. Celle-ci avait un caractère expérimental. En effet, aucune autre enquête n'avait été réalisée auparavant sur les logements étudiants à l'échelle de la Wallonie. L'échantillon 2022-2023 a obtenu 42% d'observations supplémentaires par rapport à l'enquête précédente, améliorant ainsi l'ensemble des indicateurs de représentativité (*cf.* Représentativité de l'échantillon). Nous avons également constaté que la description du parc de logements étudiants et de ses caractéristiques reste globalement stable d'une enquête à l'autre. Toutefois, certains graphiques et tableaux de ce rapport nécessitent des effectifs plus importants que ce que la première enquête offre pour aboutir à des analyses statistiques solides, seul l'échantillon 2022-2023 est donc utilisé. Les comparaisons pourront se poursuivre aussi pour ces variables avec les enquêtes à venir de manière à consolider les chiffres publiés sur des effectifs suffisants.

Pour chaque variable analysée, les effectifs ainsi que le ou les échantillon(s) utilisés sont indiqués en note de graphique, pour une meilleure appréciation par le lecteur des phénomènes observés.

1. Distribution géographique des logements étudiants sondés en Wallonie

1.1. Distribution des logements étudiants sondés à l'échelle des provinces

L'enquête menée en 2021-2022 a recensé 35,4% de logements loués par les étudiants dans la province de Liège, 30% dans la province du Brabant wallon, 19,2% en province de Namur, 13,5% en province du Hainaut et 1,9% en province du Luxembourg. Cette distribution des répondants laisse supposer qu'une part importante des logements étudiants en Wallonie est située dans les provinces de Liège et du Brabant Wallon, ce qui n'est pas illogique au vu de la taille et du nombre d'établissements supérieurs implantés dans ces provinces (ULiège, la HELP et l'HELMO pour la province de Liège ; l'UCL pour le Brabant wallon).

Notons cependant qu'il s'agit de la distribution géographique des kots de nos répondants et non de la répartition géographique effective du parc de logements étudiants, encore

largement inconnue à ce jour. Aussi, la distribution peut évoluer d'une année à l'autre, en fonction de la mobilisation des étudiants sur telle ou telle implantation d'enseignement supérieur. D'ailleurs, on constate que les résultats de la seconde enquête diffèrent quelque peu de ceux de la première. Les logements recensés dans la province du Brabant wallon et de Liège sont légèrement moins bien représentés que dans l'enquête précédente. Toutefois, ces deux provinces restent tout de même les provinces les mieux représentées avec respectivement 26,4% et 30,9% du total de l'échantillon 2022-2023. La proportion de logements étudiants sondés dans la province de Namur n'a quasi pas changé, passant de 19,2% à 18%. On relève une plus forte représentativité des étudiants logeant dans la province du Hainaut d'une enquête à l'autre passant de 13,5% à 21,7%. Enfin, la part de la province du Luxembourg reste très faible (2,9%).

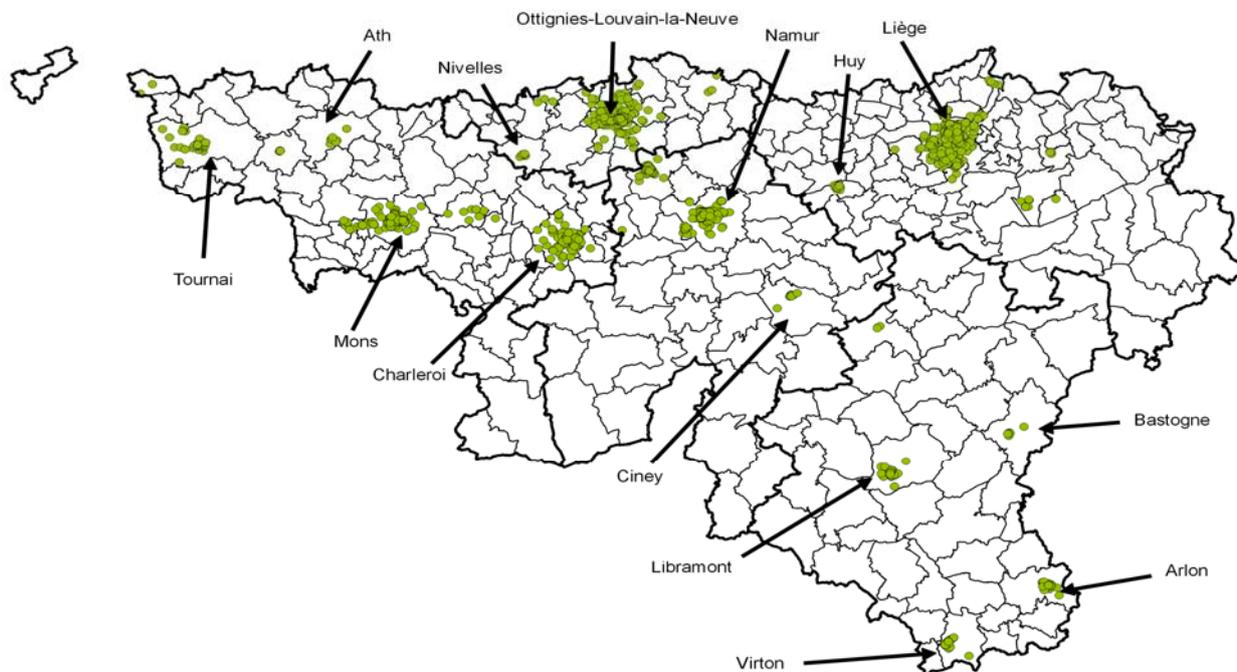
La répétition des enquêtes année après année permettra d'avoir une vision plus précise du poids de chaque province dans le parc de logement étudiant.

1.2. Distribution des logements étudiants sondés à l'échelle des villes

Les kots des répondants sont, de manière parfaitement logique, fortement concentrés dans les villes où sont implantés les établissements d'enseignement supérieur de taille importante en termes de population étudiante. Ainsi, Liège, Ottignies-Louvain-la-Neuve, Namur et Mons, qui sont les quatre grandes villes étudiantes, représentent à elles seules environ 80% des échantillons (*cf. Erreur ! Source du renvoi introuvable.*). L'enquête de Perspective Brussels (2020) réalisée en région bruxelloise a abouti au même constat d'une concentration géographique des logements étudiants sondés à proximité des campus d'institutions de grande taille.

Plus précisément, pour les deux échantillons, la ville de Liège recense le plus de logements étudiants, soit 32,6% d'enquête de 2021-2022 et 28,5% de l'enquête de 2022-2023 (*cf. Tableau 13*). Ensuite, Ottignies-Louvain-la-Neuve en comptabilise 29,1% en 2021-2022 et 25,1% en 2022-2023. Les deux grandes villes universitaires qui suivent le classement sont Namur et Mons représentant 10% à 17% des échantillons. Particulièrement, on remarque une augmentation de la part de logements étudiants sondés à Mons passant de 10,8% à 14,9%. Les autres villes dans lesquelles il n'existe pas de grande implantation d'enseignement supérieur représentent moins de 5% des échantillons.

Carte 1. Carte de la répartition des logements étudiants en Wallonie sondés par les enquêtes 2021-2022 et 2022-2023



Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023
 Carte : CEHD

Tableau 13. Distribution des étudiants kotteurs ayant répondu aux enquêtes selon la ville où ils kottent

Villes	Enquête 2021-2022	Enquête 2022-2023
Liège	32,6%	28,5%
Ottignies-Louvain-la-Neuve	29,1%	25,1%
Namur	16,9%	15,9%
Mons	10,8%	14,9%
Gembloux	2,0%	2,0%
Seraing	1,1%	0,8%
Charleroi	1,1%	3,6%
Tournai	1,0%	2,2%
Libramont-Chevigny	1,0%	1,4%
Autres villes	4,4%	5,6%
Total	100,0%	100,0%

Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023
 Calcul : CEHD à partir de 3.084 observations (2021-2022) et 4.375 observations (2022-2023)

1.3. Proximité aux services et au campus

Notice technique sur le calcul des distances

Les distances des logements étudiants sondés aux services de proximité (le lieu d'étude, la gare la plus proche, le centre-ville le plus proche et le supermarché le plus proche) ont été calculées par une société de géomatique spécialisée dans le traitement de données géographiques. Nos bases de données contiennent le lieu d'étude des étudiants interrogés ainsi que les adresses de leur kot. Certaines de ces adresses ont été encodées par l'étudiant, celles-ci ont alors été rigoureusement vérifiées et corrigées si nécessaire pour que toutes les adresses aient le même format (pas d'espace superflu, même orthographe, pas de mot abrégé). En outre, une base de données supplémentaire a été créée regroupant les adresses des supermarchés, des centres-villes et des gares ainsi que leur géolocalisation. Sur base de l'ensemble de ces données sources, la société de géomatique a calculé les distances entre chaque logement étudiant de notre échantillon et les services de proximité en choisissant le trajet à pied le plus court via le réseau d'axes des voiries du PICC (pour les piétons).

Organisme chargé du calcul des distances : DB-GIS Consulting

Les logements loués par les étudiants interrogés se concentrent autour de services de proximité tels que les établissements d'enseignement supérieur, les gares, les supermarchés ou encore les centres-villes.

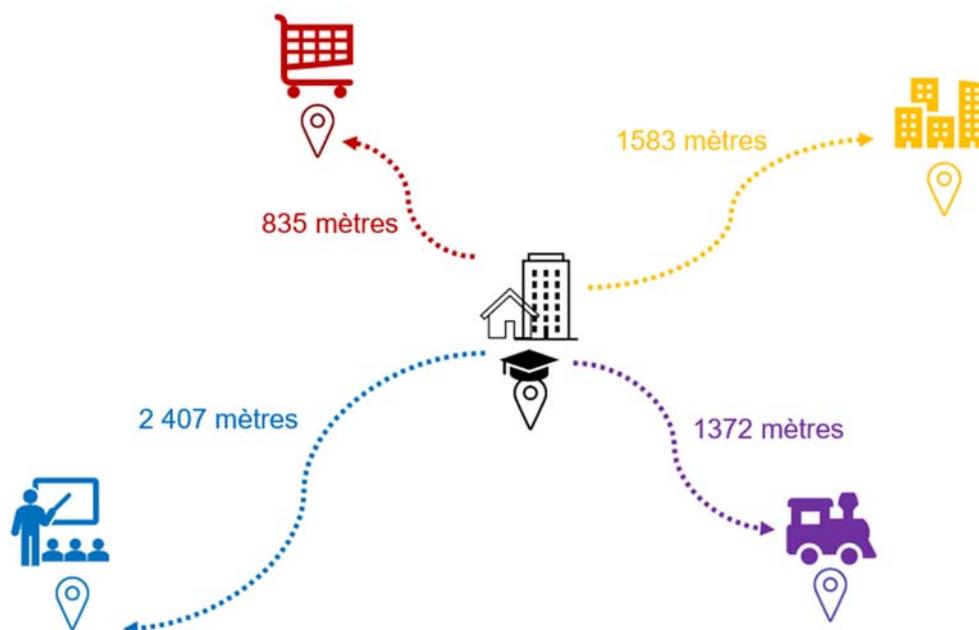
Une première moitié du parc se trouve très proche de ces services. Pour ce qui concerne la distance séparant le logement de l'étudiant à l'établissement d'enseignement supérieur qu'il fréquente, la médiane est de 1055 mètres. Cela signifie que la moitié des étudiants interrogés occupe un kot situé en deçà de cette distance par rapport à son campus. De plus, la moitié des logements de notre échantillon est à moins de 1026 mètres de la gare la plus proche ou à moins de 1088 mètres du centre-ville. Enfin, 50% des étudiants disposent d'un supermarché à moins de 650 mètres de leurs kots.

Si tous les logements ne sont pas aussi proches des services de proximité, la grande majorité est située à une distance facilement parcourable à pied, soit 2 km. Ainsi, deux tiers des étudiants sont logés à moins de 2 km à la fois du campus, de la gare, du centre-ville et du supermarché.

En termes de distance moyenne, celle-ci est la plus courte entre les logements étudiants sondés et le supermarché le plus proche, soit de 835 mètres (*cf. Erreur ! Source du renvoi introuvable.*). Notons que plus de 90% des étudiants peuvent trouver un supermarché à moins de 2 km. Ensuite, la distance moyenne entre les logements des étudiants interrogés et la gare la plus proche est de 1372 mètres ; la distance moyenne au centre-ville est quant à elle de 1583 mètres. En ce qui concerne le lieu d'étude, l'étudiant doit parcourir en moyenne 2407 mètres pour y parvenir. Ce chiffre diffère notablement de la médiane. Cela signifie qu'une part non négligeable des kots occupés par les répondants se situent relativement loin de leur établissement d'enseignement. Il apparaîtrait donc que la proximité directe au lieu d'étude n'est pas une priorité pour les étudiants, ou qu'une part des étudiants kotteurs sont contraints de prendre des kots plus éloignés de leur lieu d'étude pour diverses raisons (coûts, manque d'offre autour de leur établissement...).

Les chiffres présentés ici proviennent de l'enquête 2022-2023 et ne diffèrent pratiquement pas de l'enquête 2021-2022.

Graphique 2. Distances moyennes des logements étudiants sondés au campus, à la gare, au supermarché et au centre-ville



Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2022-2023
Calcul : CEHD à partir de 4.375 observations (2022-2023)

Les distances aux services de proximité sont fortement influencées par la morphologie urbaine et la concentration (ou la dispersion) des lieux d'enseignement dans les villes.

Les villes d'Ottignies-Louvain-la-Neuve et de Mons sont caractérisées par une densité urbaine relativement forte. Notamment, les différents campus des établissements d'enseignement supérieur sont concentrés dans le cœur de la ville et ses extensions. Les logements des étudiants ainsi que les divers services de proximité dont la gare et les activités de commerces sont concentrés dans cette même zone. Par conséquent, les distances du logement de l'étudiant aux lieux d'intérêt sont relativement faibles et sont estimées à environ 1 kilomètre (cf. Tableau 14).

Ensuite, le centre-ville de Namur agit comme pôle majeur de services concentrant notamment des commerces, la gare et la plupart des établissements d'enseignement supérieur. Néanmoins, certains campus sont dispersés à quelques kilomètres du centre. La ville de Liège, quant à elle, est marquée par une encore plus grande dispersion des différents établissements d'enseignement supérieur dans toute la ville. À Namur comme à Liège, la distance moyenne du logement de l'étudiant au campus est plus élevée que celle vers les autres services de proximité (gare, supermarché et centre-ville). L'excentricité des campus entraîne un accroissement de ces distances moyennes. Par ailleurs, comme cité précédemment, cela peut traduire que la proximité au lieu d'étude n'est pas une priorité pour les étudiants.

Il faut aussi garder à l'esprit que les étudiants sont tributaires du niveau de loyer du logement et par défaut, ils doivent parfois s'excentrer pour trouver un logement qui convient à leur budget.

Tableau 14. Distances moyennes et médianes aux services de proximité selon les villes, en m

Distances moyennes				
Villes				
Ottignies-Louvain-la-Neuve	1181	628	867	851
Mons	1383	644	1396	1133
Namur	2138	515	1294	1469
Liège	3314	1115	1371	2261
Autres villes	3980	1165	2245	2065
Total	2407	835	1372	1583
Distances médianes				
Villes				
Ottignies-Louvain-la-Neuve	674	539	648	569
Mons	1065	511	1150	888
Namur	916	440	953	1226
Liège	2349	897	1222	1718
Autres villes	2182	975	2122	2032
Total	1055	650	1026	1088

Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2022-2023

Calcul : CEHD à partir de 4.375 observations (2022-2023)

2. Typologie des logements loués par les étudiants

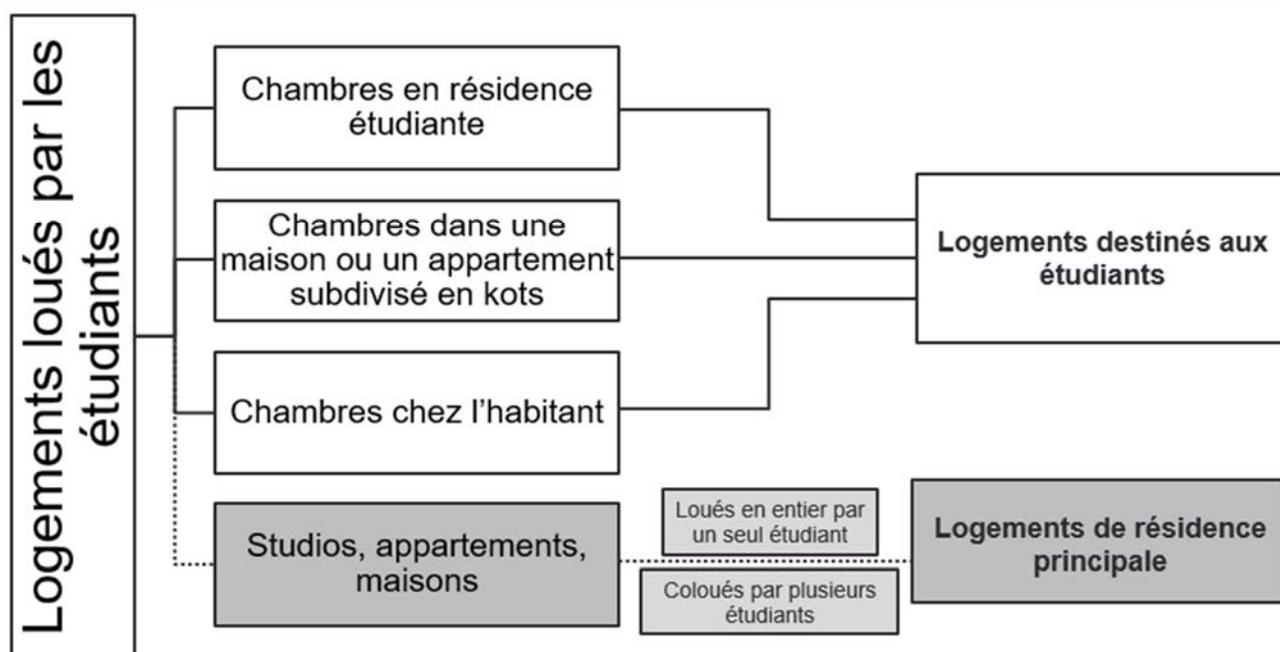
Jusqu'à maintenant, le parc wallon de logements étudiants était mal connu. Non seulement il n'existe pas de source fiable dénombant les kots proposés sur le marché, mais la qualité des logements existants constituait également une inconnue. Les enquêtes ont permis de récolter une somme suffisante de données pour avoir une meilleure vision des types de logements occupés par les étudiants. Ces enquêtes ont porté tant au niveau de leur qualité que de leur confort.

L'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés concerne deux parcs distincts.

Le premier, constituant le parc de logements étudiants proprement dit, regroupe des logements dédiés spécifiquement aux étudiants, à savoir les chambres en résidence étudiante, les chambres chez l'habitant et les chambres dans une maison ou un appartement subdivisé en kots (cf. Graphique 3). Le deuxième concerne des logements qui appartiennent au parc des résidences principales (maisons, studios ou appartements), mais qui sont loués par des étudiants, seuls ou en colocation.

Nos enquêtes montrent clairement qu'en raison d'une offre de logements étudiants insuffisante, une partie du parc résidentiel est détournée de son public initial (les ménages privés) pour être occupé par le public étudiant. Notons d'ailleurs à ce sujet que les maisons et les appartements subdivisés en kots, faisant partie des logements dédiés aux étudiants selon notre classification, constituent également un détournement de logements destinés aux ménages privés vers le logement étudiant. Cet empiètement du logement étudiant sur les résidences principales, s'il permet d'accroître l'offre de logements « étudiants », peut constituer un problème à terme dans la mesure où il contribue à réduire l'offre dédiée aux ménages privés et accroître les tensions sur ce dernier marché.

Graphique 3. Typologie du parc de logements loués par les étudiants



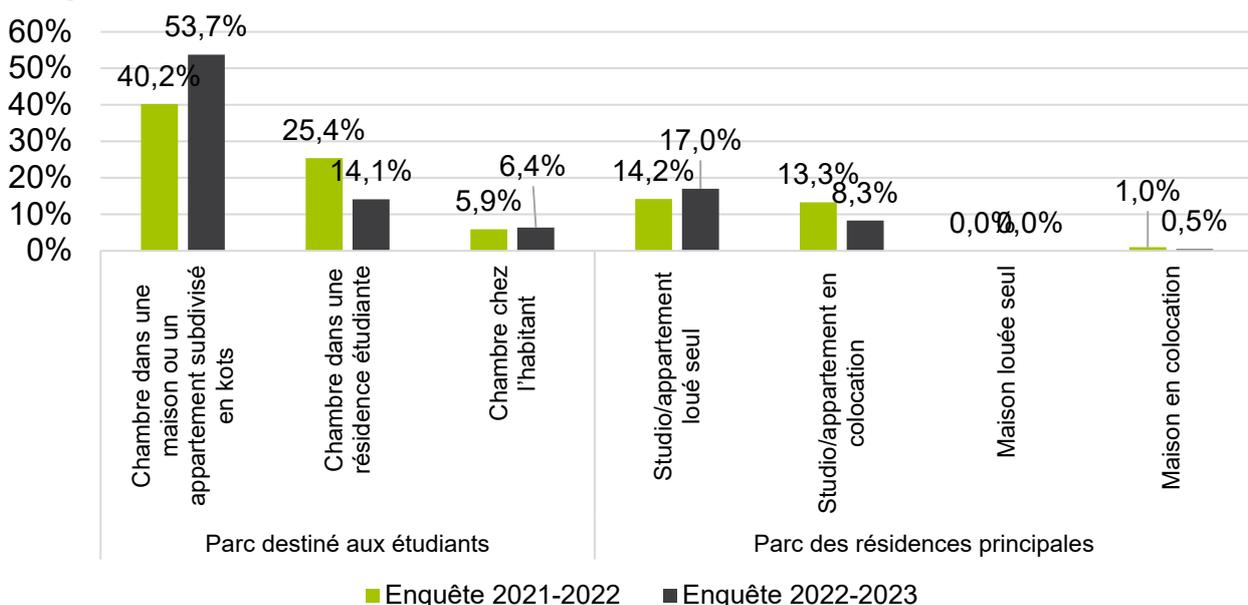
Les logements sondés appartenant au parc destiné aux étudiants représentent environ trois quarts du marché. Dans ce parc, les chambres dans une maison ou un appartement subdivisé en kots dominent l'offre. Ils représentent en effet 40,2% de l'échantillon 2021-2022 et plus de la moitié de l'échantillon 2022-2023 (53,7%) (cf. Graphique 4). Viennent ensuite les chambres dans une résidence étudiante, qui regroupent un quart de l'échantillon de 2021-2022 et 14,1% de celui de 2022-2023. Enfin, les chambres chez l'habitant constituent le type de logement dédié aux étudiants le moins fréquent et ne comptent que pour 6% dans nos échantillons.

Les logements sondés appartenant au parc des résidences principales représentent, quant à eux, approximativement un quart des logements loués par les étudiants.

Cette offre est constituée dans sa quasi-totalité de studios et d'appartements. L'enquête 2022-2023 permet de préciser que 65% des logements étudiants sondés appartenant au parc des résidences principales sont des studios et 31,2% des appartements. Plus précisément encore, 67,3% de ces studios et appartements sont en réalité des logements loués et occupés en totalité par un seul étudiant tandis que les autres sont loués en colocation (32,7%). En outre, quelques étudiants déclarent louer une maison, mais une minorité d'entre eux la louent dans son entièreté. Comme le nombre d'effectifs des maisons est trop faible que pour réaliser des croisements avec d'autres variables, ce type de logement ne sera pas inclus dans le champ d'analyse consistant en des croisements de données.

Notons que tantôt, les analyses de ce rapport se focaliseront uniquement sur les logements sondés du parc destiné aux étudiants, c'est-à-dire les chambres dans une maison ou un appartement subdivisé en kots, en résidence étudiante et chez l'habitant, tantôt, les résultats seront présentés pour « l'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés ». Cette expression renvoie à la somme des logements sondés du parc destiné aux étudiants et des logements sondés provenant du parc des résidences principales (studios, appartements, maisons).

Graphique 4. Distribution des logements étudiants sondés selon le type de logement loué par l'étudiant, en %



Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023
 Calcul : CEHD à partir de 3.084 observations (2021-2022) et 4.375 observations (2022-2023)

2.1. Les logements étudiants sondés dans les quatre villes étudiantes les plus représentées dans les échantillons

De manière liminaire, notons que des variations importantes quant à la distribution selon les types de logements étudiants peuvent être observées d'une année à l'autre. Ces différences sont dues au fait que les résultats présentés ici **concernent les logements occupés par les répondants à l'enquête** et ne constituent pas un inventaire des logements existants effectivement dans les villes wallonnes.

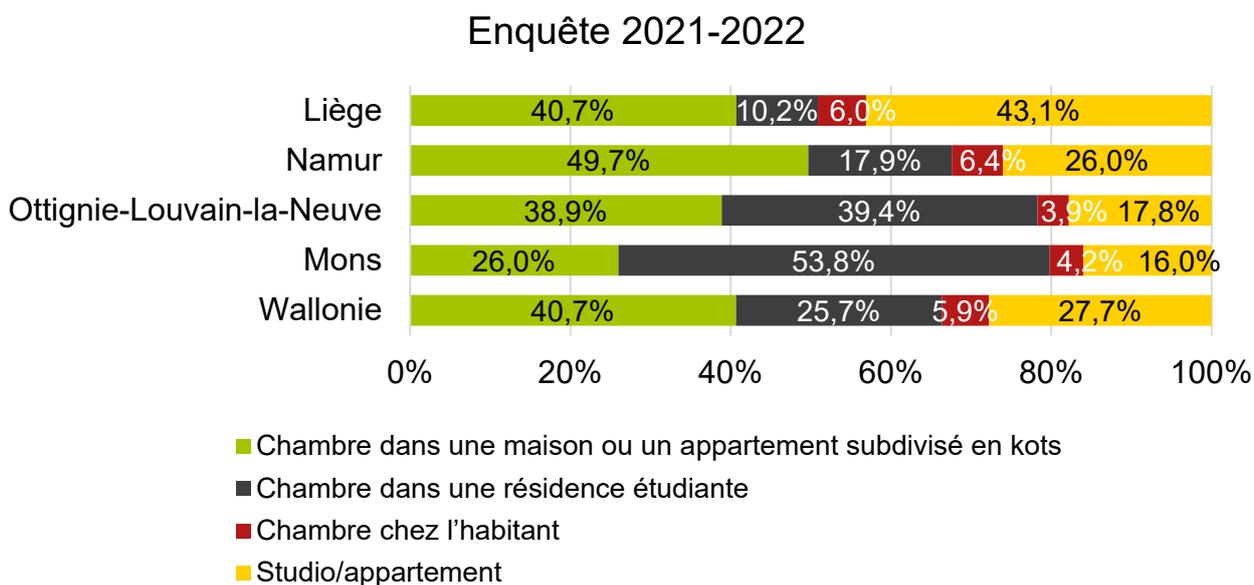
Ils ne peuvent donc être considérés comme une description du parc de logements étudiants de ces villes. Cependant, ils permettent d'avoir un premier aperçu du parc de ces villes, aperçu qui devra être consolidé par des enquêtes ultérieures.

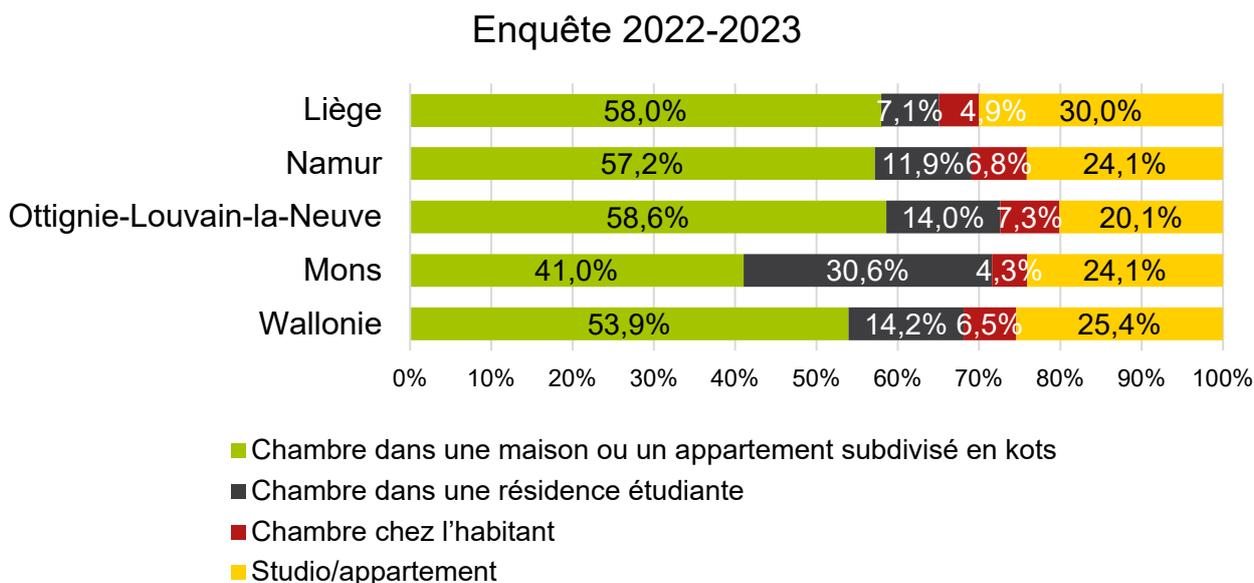
Des différences significatives ont été observées dans les quatre villes étudiantes les plus représentées dans les échantillons, à savoir Liège, Ottignies-Louvain-la-Neuve, Namur et Mons. Le nombre d'observations pour les autres villes est insuffisant pour pouvoir procéder à une analyse détaillée de leur parc.

Parmi les quatre villes principales, Liège est la ville dans laquelle il y a la plus forte proportion d'étudiants kottant dans un studio ou un appartement (43,1% en 2021-2022 et 30% en 2022-2023) et le moins de chambres dans une résidence universitaire ou dans un logement unifamilial subdivisé (*cf.* Graphique 5). En effet, la proportion de chambres dans le parc liégeois est de 56,9% en 2021-2022 et 70% en 2022-2023 tandis que celle-ci est comprise entre 74% et 84% dans les autres villes. Au contraire, les studios et appartements sont beaucoup moins fréquents à Ottignies-Louvain-la-Neuve ne constituant pas plus de 21% des logements étudiants sondés dans cette ville.

Quant aux chambres en résidence étudiante, on observe des différences très marquées entre les villes. À Liège, leur proportion n'excède pas 10,2% tandis qu'à Mons, celle-ci est plus de 40% supérieure (53,8%) en 2021-2022 et 20% supérieure (30,6%) en 2022-2023.

Graphique 5. Distribution des types de logements étudiants selon les quatre villes les plus représentées dans les échantillons, en %





Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

Calcul : CEHD

Champ : L'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés hormis les maisons.

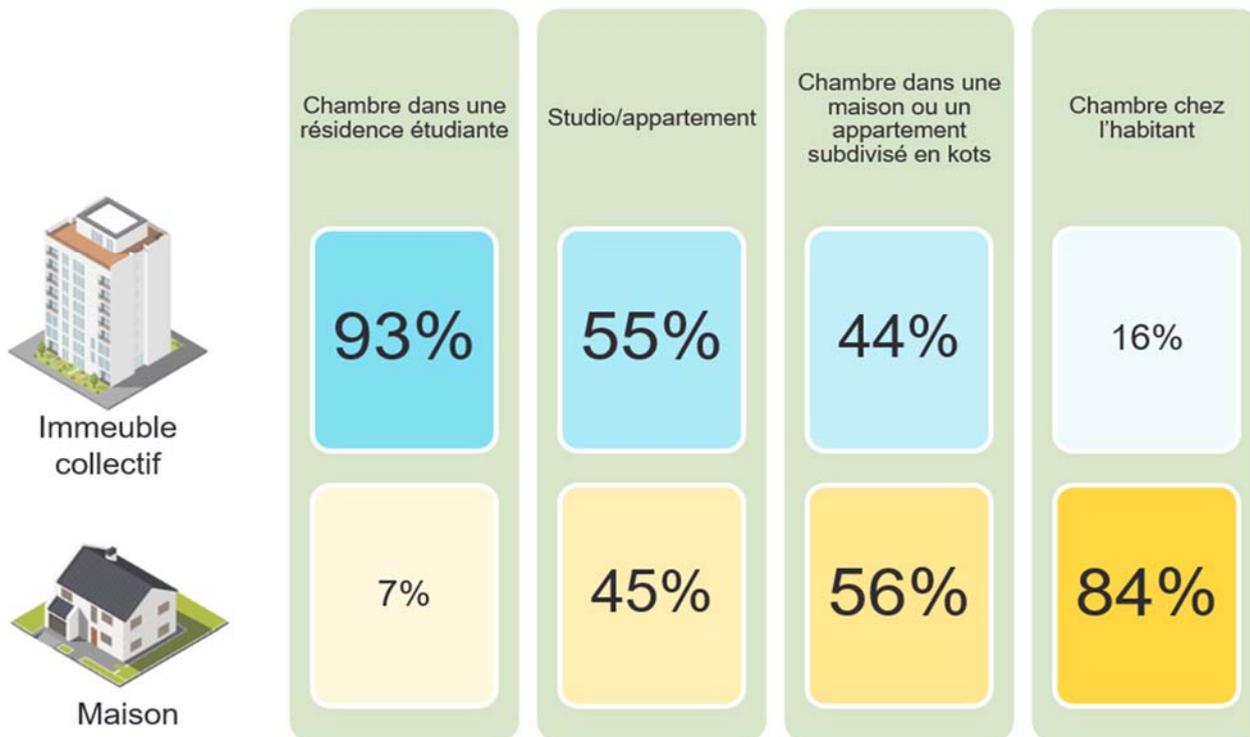
Nombre d'observations : 3054 pour l'enquête 2021-2022 et 4355 pour l'enquête 2022-2023

2.2. La typologie des logements loués par les étudiants selon les caractéristiques du bâtiment

Certains types de logements sont associés à un type de logement particulier. Ainsi, dans neuf cas sur dix, les chambres dans une résidence étudiante se situent dans un immeuble (cf. Graphique 6). Les chambres chez l'habitant sont majoritairement des chambres au sein d'une maison unifamiliale. Par contre, les studios, les appartements ainsi que les chambres dans un logement subdivisé en kots se situent autant dans des immeubles que dans des maisons.

Au cours de l'enquête menée 2021-2022, 64,3% de l'ensemble des logements loués par étudiants interrogés se trouvaient dans un immeuble contre 35,7% dans une maison. Lors de l'enquête suivante, la proportion de logements situés dans un immeuble est plus faible et passe à 51,8%. Concomitamment, la part des chambres dans une résidence étudiante a diminué passant de 25,4% à 14,1% tandis que celle des chambres dans une maison ou un appartement subdivisé en kots a augmenté de 40,2% à 53,7%.

Graphique 6. Distribution des logements étudiants sondés par type de logement étudiant et selon le type de bâtiment, en %



Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie 2022-2023

Calcul : CEHD

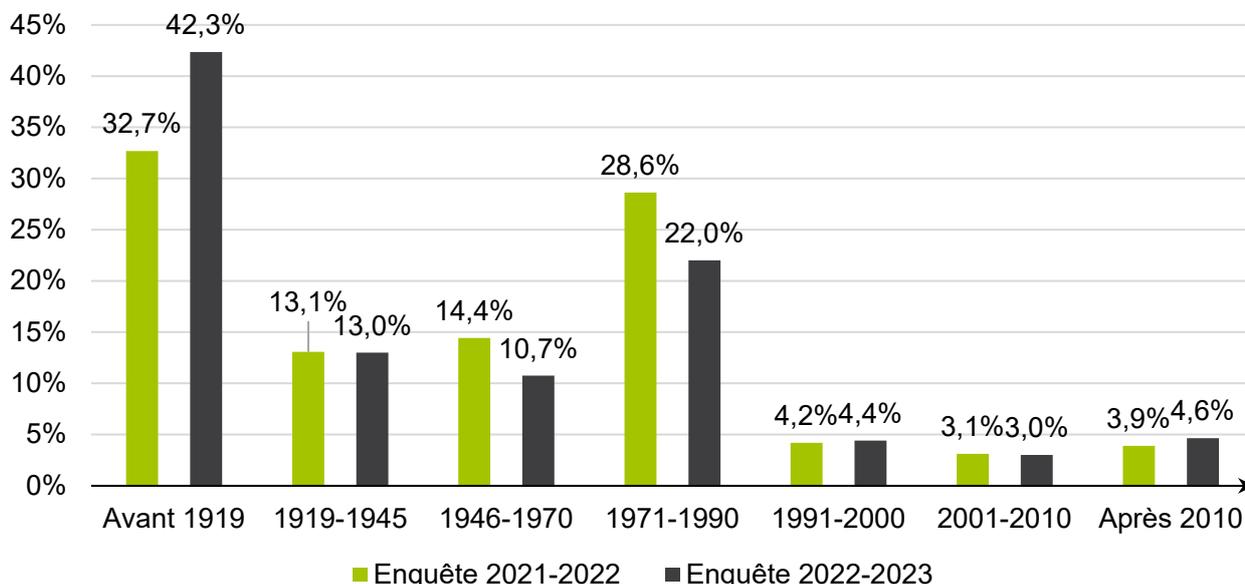
Champ : L'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés hormis les maisons et dont les données concernant le type de logement et le type de bâtiment sont disponibles.

Nombre d'observations : 4355

En ce qui concerne l'époque de construction, l'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés se trouve majoritairement dans des bâtiments anciens. En effet, environ deux tiers de ces logements datent d'avant 1970 et près de neuf logements sondés sur dix ont été construits avant 1990. Plus précisément, la part des logements recensés construits avant 1919 est la plus grande, soit approximativement un tiers en 2021-2022 et 42,3% en 2022-2023. Ensuite, 13% d'entre eux ont été bâtis entre 1919 et 1945, moins de 15% entre 1946 et 1970 et environ 25% entre 1971 et 1990 (cf. Graphique 7). Enfin, la part des logements récents (construits après 2000) ne dépasse pas 12%.

En comparaison avec le parc locatif des résidences principales, ce dernier est aussi majoritairement ancien. Cependant, la distribution des résidences principales construites avant 1990 n'est pas identique à celle des logements étudiants sondés. La plus grande part des résidences principales concerne les bâtiments construits entre 1919 et 1945 (33%), et non pas avant 1919 comme nous le voyons pour les logements étudiants (CEHD - Rapport OWL, 2023). Par ailleurs, la part des résidences principales construites entre 1971 et 1990 est bien plus petite (10%). Il n'est donc pas étonnant que la part des logements étudiants sondés entre 1971 et 1990 soit plus grande. En effet, un quart des logements étudiants sondés viennent d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, là où les logements étudiants sont plus récents et datent globalement d'après 1970.

Graphique 7. Distribution des logements étudiants sondés selon l'époque de construction, en %



Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

Calcul : CEHD

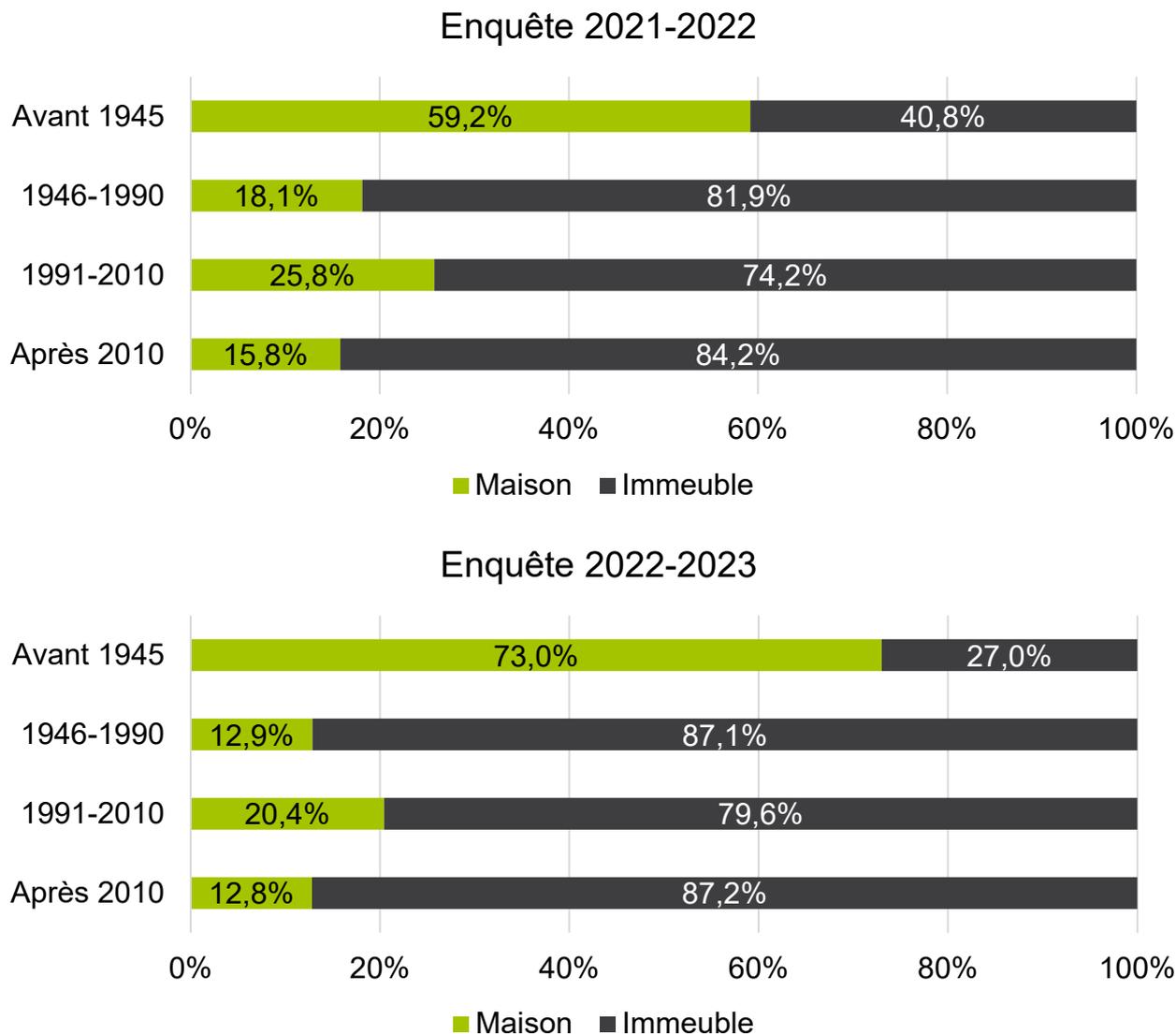
Champ : L'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés dont l'époque de construction est disponible.

Nombre d'observations : 3084 pour l'enquête 2021-2022 et 4270 pour l'enquête 2022-2023

La majorité des logements loués par les étudiants interrogés construits avant 1945 sont des maisons, soit 59,2% de l'échantillon 2021-2022 et 73% en 2022-2023 (cf. Graphique 8). À l'inverse, les échantillons sont majoritairement composés d'immeubles pour les époques comprises entre 1946-1990, 1991-2010 et après 2010. Ceux-ci représentent alors entre 74,2% et 87% des échantillons.

Cette situation peut notamment s'expliquer par la hausse croissante en besoin de logements étudiants débutant après la Seconde Guerre mondiale. En effet, la population étudiante n'a cessé de croître de manière constante depuis cette époque. En 10 ans, depuis l'année académique 2010-2011, le nombre d'étudiants dans l'enseignement supérieur en Wallonie a augmenté de 21%, soit un taux de croissance moyen annuel de 2%. En conséquence, la population kotteuse a augmenté également.

Graphique 8. Distribution des logements étudiants sondés par type de bâtiment et selon l'époque de construction, en %



Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

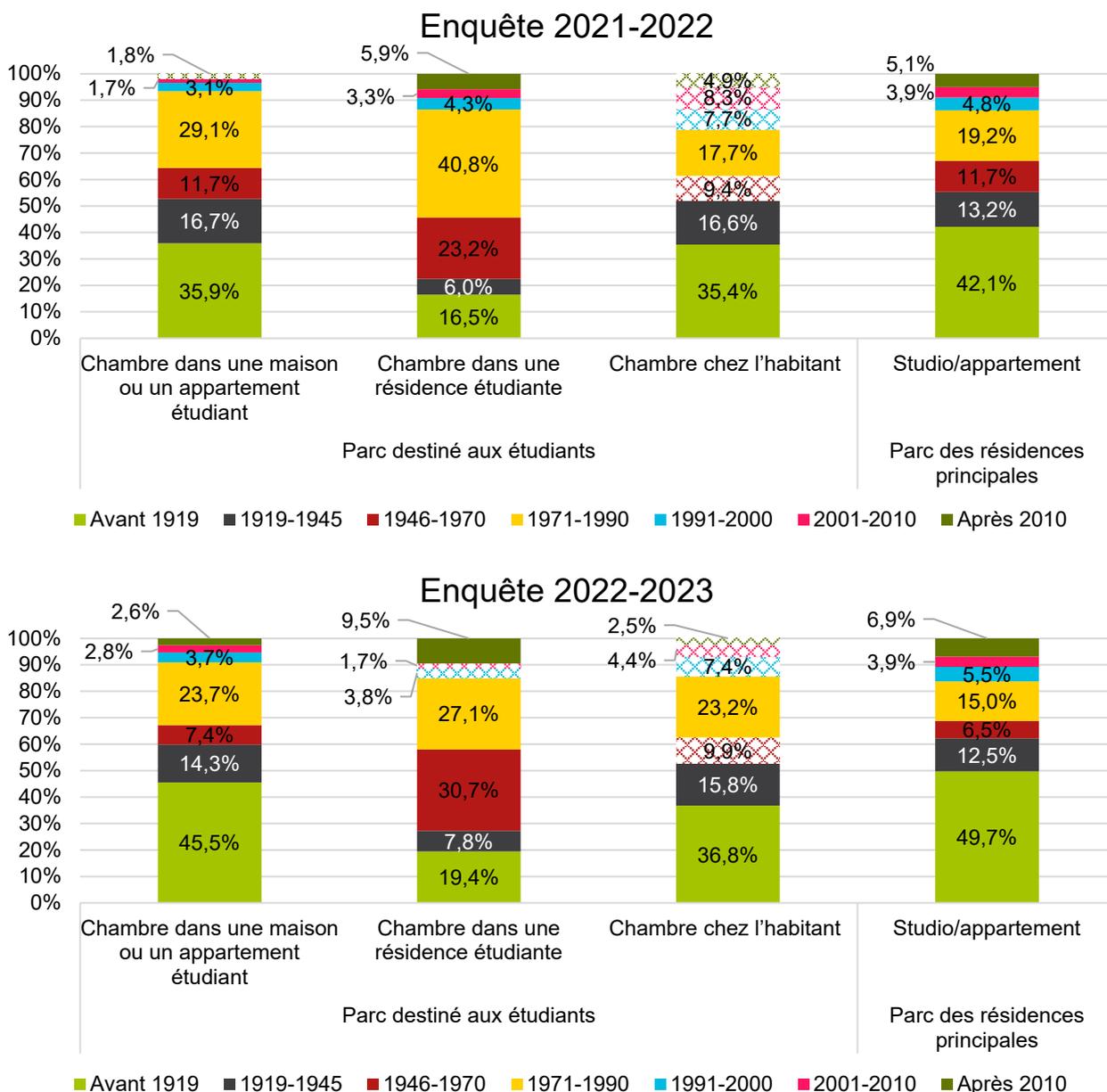
Calcul : CEHD

Champ : L'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés dont l'époque de construction est disponible.

Nombre de répondants pour l'indicateur concerné : 3084 pour l'enquête 2021-2022 et 4270 pour l'enquête 2022-2023

Des différences significatives sont observées entre les types de logements loués par les étudiants selon l'époque de construction (cf. Graphique 9). Particulièrement, les chambres en résidence étudiante sont plus récentes que les autres types de logements. En effet, environ 25% d'entre elles sont situées dans des bâtiments antérieurs à 1946 tandis que ce pourcentage est compris entre 50% et 60% pour chacun des autres types de logements. Ceci s'explique par la spécificité des résidences étudiantes : ce type de logement dédié aux étudiants n'a pris véritablement son essor en Belgique qu'après la Seconde Guerre mondiale. Ainsi, environ un quart des chambres dans une résidence étudiante se trouvent dans des bâtiments construits entre 1946-1970 et environ 50% se trouvent dans un bâtiment datant d'après 1970.

Graphique 9. Distribution des logements étudiants sondés selon les types de logements étudiants et selon l'époque de construction, en %



*La zone est hachurée, car le nombre d'effectifs est insuffisant (inférieur à 30).

Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

Calcul : CEHD

Champ : L'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés hormis les maisons et dont l'époque de construction est disponible.

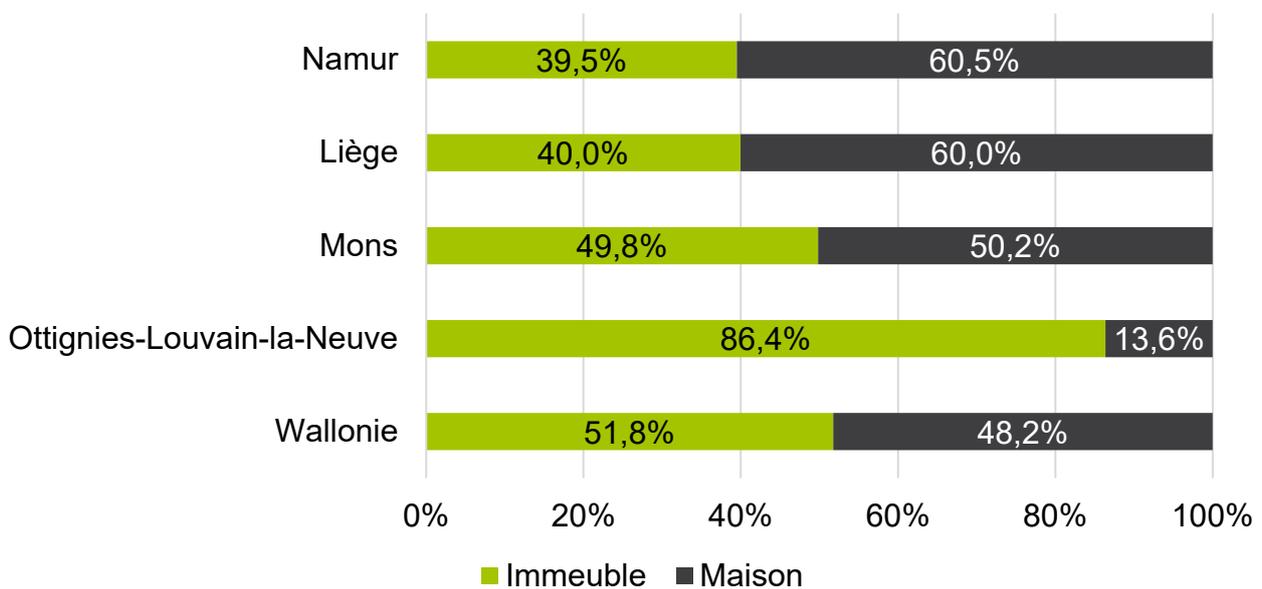
Nombre d'observations : 3084 pour l'enquête 2021-2022 et 4270 pour l'enquête 2022-2023

Du point de vue des villes, Ottignies-Louvain-la-Neuve se démarque avec une prédominance d'immeubles (86,4%) (cf. Graphique 10 **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**) et une plus grande part de logements étudiants construits après 1970 (environ 98,3%) (cf. Graphique 11). Ceci s'explique par le développement de la ville étudiante qui a débuté dans les années 70.

À l'inverse, on recense à Namur et Liège significativement plus de logements étudiants anciens avec neuf logements sur dix construits avant 1970. De plus, les logements étudiants y sont principalement situés dans des maisons (environ 60%). À Mons, le parc est aussi majoritairement ancien (81,8% avant 1970). Cependant un peu plus de 10% de logements sont postérieurs à 2000, traduisant sans doute les efforts accomplis dans cette ville pour développer le logement étudiant. Il s'agit en effet principalement de logements situés dans des résidences étudiantes, gérées par un EES ou une société privée. Par ailleurs, dans cette ville, il y a autant de maisons (50,2%) que d'immeubles (49,8%) abritant des logements étudiants.

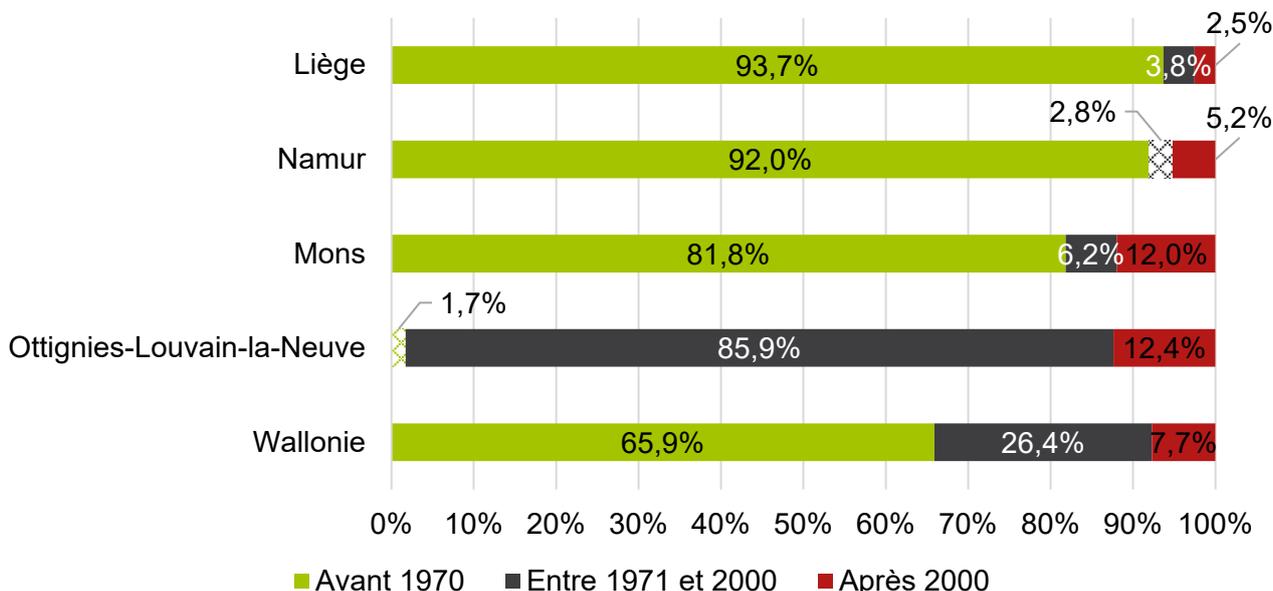
Notons que le champ de la présente analyse concerne l'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés. Cela permet d'avoir une vision globale de ces logements à l'échelle des villes.

Graphique 10. Distribution des logements étudiants sondés selon le type de bâtiment dans les quatre villes les plus représentées dans l'échantillon, en %



Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2022-2023
Calcul : CEHD à partir de 4.375 observations

Graphique 11. Distribution des logements étudiants sondés selon l'époque de construction dans les quatre villes les plus représentées dans l'échantillon, en %



Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie 2022-2023

Calcul : CEHD

Champ : L'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés dont l'époque de construction est disponible.

Nombre d'observations : 4303

2.3. Caractère partagé ou privatif des pièces essentielles

Nous appelons ici pièces essentielles les pièces qui sont indispensables pour répondre aux besoins fondamentaux des étudiants tels que se laver ou se nourrir. Par conséquent, sont ici considérés comme essentiels les sanitaires (salle de bain et WC) et la cuisine.

Dans cette partie, nous nous intéresserons à l'accès des étudiants à ces pièces essentielles et au degré de confort qui en découle. Disposent-ils de tous les équipements nécessaires en matière d'hygiène et de cuisine et, dans l'affirmative, en disposent-ils de manière privative ou doivent-ils les partager avec d'autres personnes ? Les réponses à ces questions nous permettent d'identifier trois grandes catégories de logements.

D'après les résultats de l'enquête 2022-2023, dans 60% des logements loués par étudiants interrogés, la salle de bain, le WC et la cuisine sont partagés. Toutes ces pièces sont donc communes à plusieurs étudiants, voire à l'ensemble des étudiants du logement (cf. Graphique 12). Au vu de la proportion, on peut affirmer qu'un logement étudiant avec les pièces essentielles partagées constitue un standard de confort en matière de logement.

À l'opposé, la deuxième catégorie de logements que l'on retrouve le plus fréquemment, à savoir dans 23,5% des cas, concerne les logements avec les sanitaires privatifs et la cuisine privative. Cette catégorie de logements avec les pièces essentielles privatives constitue un confort supérieur.

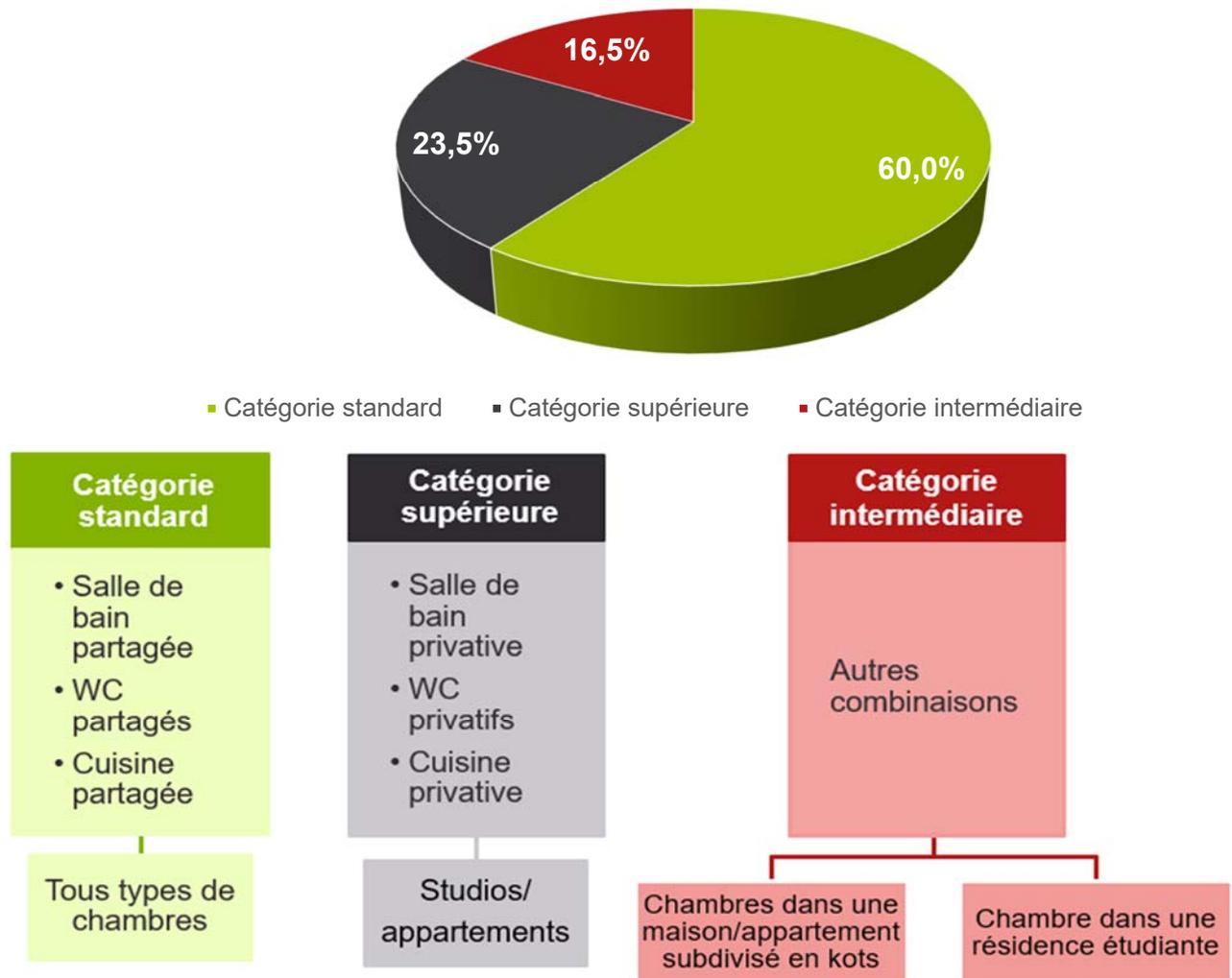
La troisième catégorie regroupe le reste des logements (16,5%) combinant à la fois le caractère partagé et privatif des pièces essentielles. Cette troisième catégorie est constituée de 46% de logements avec une salle de bain et des WC privatifs, mais une cuisine partagée.

De plus, cette catégorie de logements étudiants contient aussi 23,6% de logements étudiants caractérisés par une salle de bain privative, mais des WC et une cuisine tous les deux partagés.

Un très faible pourcentage d'étudiants déclarent ne pas disposer de sanitaires. Il s'agit peut-être d'erreurs d'encodage de la part des étudiants. Cependant, il ne faut pas exclure qu'il puisse exister des logements étudiants ne respectant pas les règles de salubrité.

Pour chacune des enquêtes, un très faible pourcentage d'étudiants ne jouissent pas de cuisine : il s'agit majoritairement de chambres dans un internat. Ce type de logement ne requiert pas de cuisine puisque ce type d'hébergement offre communément des services de repas.

Graphique 12. Distribution des logements étudiants sondés selon le caractère partagé ou privatif des pièces essentielles, en %

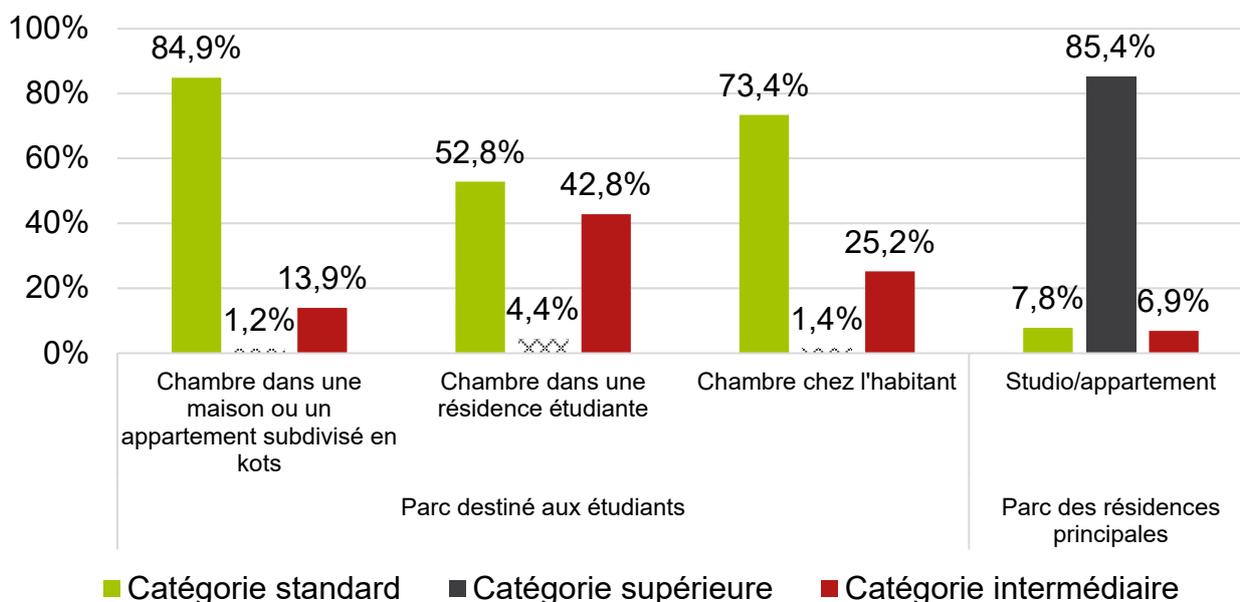


Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2022-2023
 Calcul : CEHD à partir de 4.375 observations (2022-2023)

Une grande majorité des chambres dans une maison et un appartement subdivisé en kots (84,9%) et des chambres chez l'habitant (73,4%) font partie de la catégorie standard, soit la catégorie de logements avec les trois pièces essentielles partagées (cf. Graphique 13). On peut ainsi dire que ces deux types de logements ont un confort répondant aux besoins minimaux des étudiants en termes de logement. Les chambres dans une résidence étudiante sont principalement partagées entre la catégorie standard et intermédiaire. Un peu plus de la moitié d'entre elles font partie de la catégorie standard et 42,8% à la catégorie intermédiaire qui, pour rappel, correspond à des combinaisons de pièces essentielles privatives et partagées.

Ensuite, les logements sondés provenant du parc des résidences principales montrent une prédominance de logements de la catégorie supérieure, soit des logements avec les pièces essentielles privatives. Notamment, 85,4% des studios et appartements correspondent à cette catégorie.

Graphique 13. Distribution des logements étudiants sondés selon le caractère partagé ou privatif des pièces essentielles (par catégorie) et selon les types de logements étudiants, en %



Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie 2022-2023

Calcul : CEHD

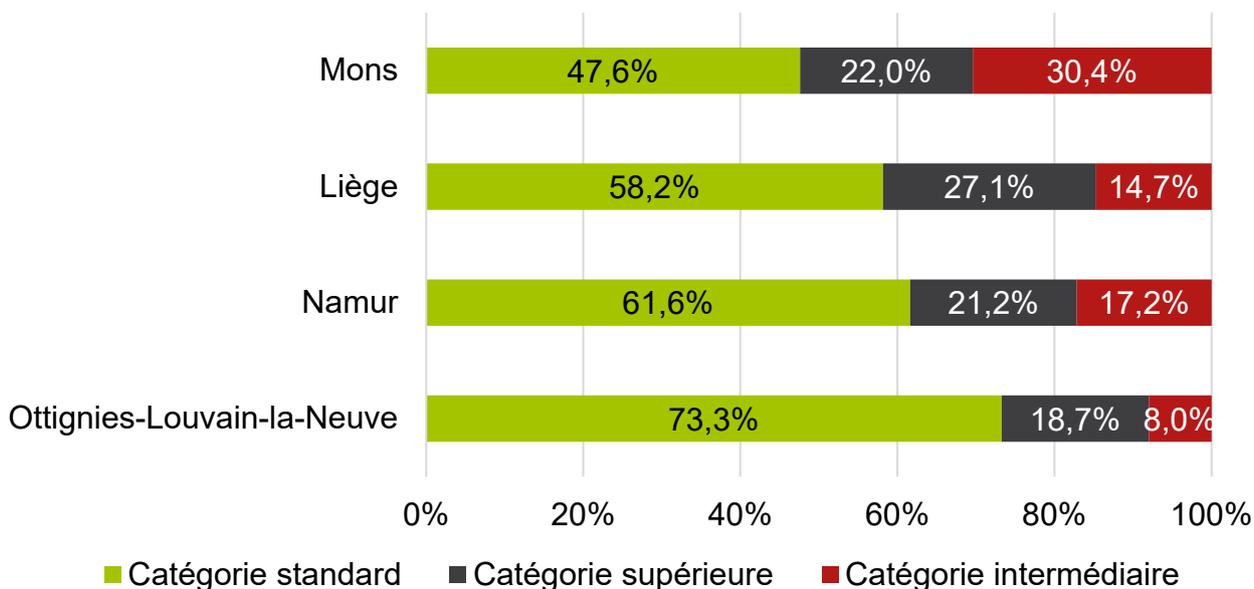
Champ : L'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés hormis les maisons et dont les données de partage de la salle de bain, des WC et de la cuisine sont disponibles.

Nombre d'observations : 4355

Au niveau des villes, Ottignies-Louvain-la-Neuve affiche statistiquement plus de logements loués par les étudiants interrogés appartenant à la catégorie standard (logements avec sanitaires et cuisine partagés) avec 73,3% de son parc (enquête 2022-2023) y appartenant (cf. Graphique 14). À l'opposé, à Mons, la proportion de logements de la catégorie standard est bien inférieure (47,6%) tandis que la part des logements combinant des pièces essentielles partagées et privatives (30,4%) y est supérieure à la moyenne de l'échantillon total (23,5%).

Le but de cette analyse étant de savoir comment se répartissent les étudiants parmi les trois catégories de logements, son champ est donc composé de l'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés.

Graphique 14. Distribution des logements étudiants sondés selon le caractère partagé ou privatif des pièces essentielles (par catégorie) et selon les quatre villes les plus représentées dans l'échantillon, en %



Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie 2022-2023

Calcul : CEHD

Champ : L'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés recensés dans les villes de Liège, Ottignies-Louvain-la-Neuve, Namur et Mons.

Nombre d'observations : 3694

3. Qualité et sécurité des logements loués par les étudiants

Les prochaines analyses s'attacheront à exposer le niveau de qualité des logements étudiants sondés à travers plusieurs critères. La première sous-partie aborde l'ensemble des normes de salubrité que tous logements se doivent de respecter et investigate la qualité des logements sous cet angle. Ensuite, les critères de qualité développés sont la performance énergétique du bâtiment (PEB), la superficie et les équipements de sécurité.

3.1. Critères minimaux en termes de salubrité du logement

Le Code wallon du logement et de l'habitat durable établit les normes de salubrité applicables à tout logement sur le territoire wallon, y compris les logements ayant pour vocation l'hébergement d'étudiants.

Les normes de salubrité ont pour objectif de garantir la santé et la sécurité publique afin de mettre en œuvre le droit à un logement décent en tant que lieu de vie, d'émancipation et d'épanouissement des individus et des familles. Toute infraction à ces normes est passible d'une amende ainsi que de potentielles interventions des autorités communales.

Un logement est considéré salubre à condition qu'il réponde à des critères minimaux en matière d'hygiène, de sécurité et de confort qui portent notamment sur :

- la structure et la superficie (en rapport avec le nombre d'habitants)
- la stabilité
- l'étanchéité
- les installations électriques et de gaz
- la ventilation des pièces
- l'éclairage naturel
- les équipements sanitaires et de chauffage
- l'inviolabilité du domicile et le respect de la vie privée
- le respect des règlements communaux en matière de salubrité et de sécurité incendie

Si le propriétaire met son logement en location, il doit également détenir un certificat de performance énergétique en cours de validité et respecter la réglementation régionale en matière de sécurité incendie (obligation d'équiper le logement d'un ou plusieurs détecteurs de fumée). En outre, chaque logement soumis au permis de location doit respecter les normes de salubrité et de sécurité incendie imposées par les autorités communales où se trouve le logement.

Ces normes de salubrité et de sécurité définissent la qualité minimale requise pour les logements étudiants. Pour la suite de ce rapport, les critères de qualité, mais aussi de confort doivent donc impérativement respecter l'ensemble de ces normes.

En principe, aucun logement habité ne devrait présenter de défaut quant aux critères minimaux de salubrité et de sécurité. Cependant, la réalité du terrain est, dans certains cas, bien différente. Pour situer les logements étudiants par rapport à ces critères, la présente analyse opte pour décrire et dénombrer les manquements au sein des logements que les étudiants interrogés ont déclarés. Dès lors que l'étudiant déclare un manquement, cela signale un potentiel manquement aux normes.

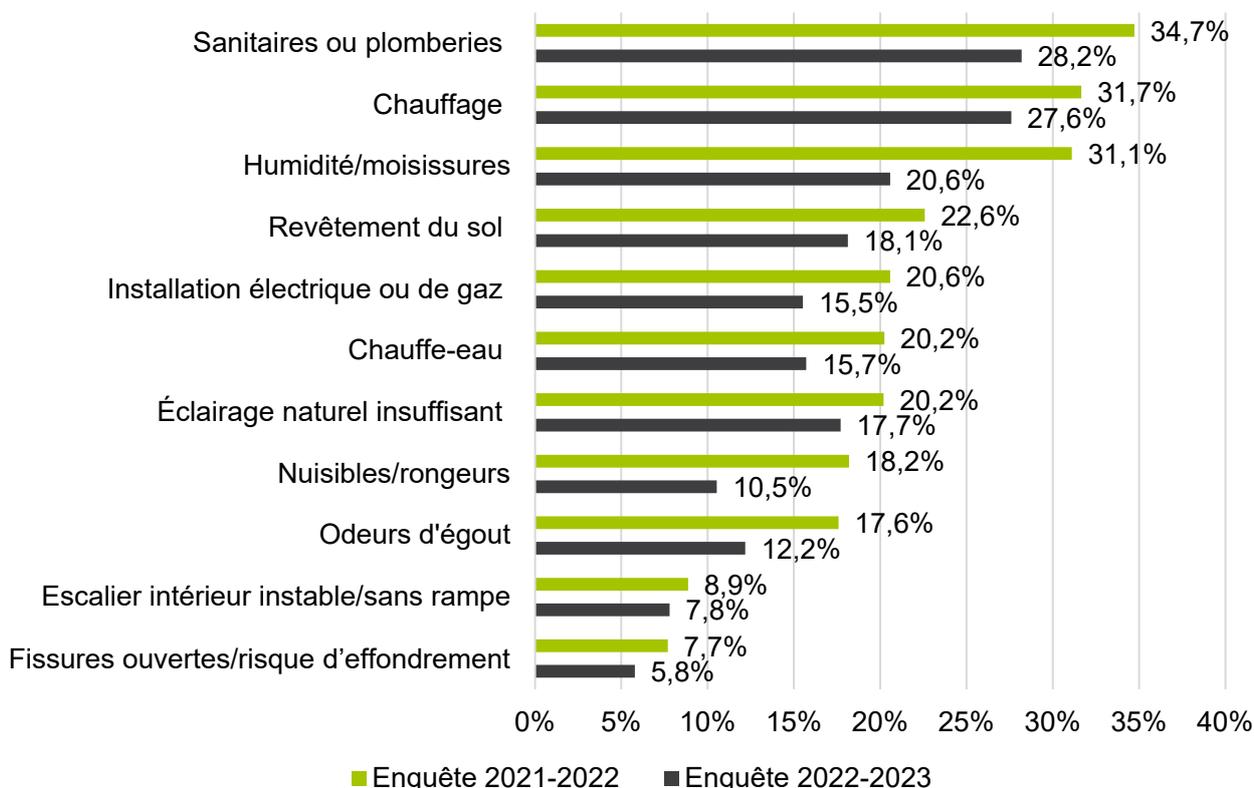
Comme nous souhaitons détecter les potentiels manquements au sein des logements loués par les étudiants, les logements sondés provenant du parc des résidences principales font partie du champ d'analyse des graphiques de cette section.

Considérés de manière isolée, les trois manquements les plus récurrents concernent des problèmes liés aux sanitaires ou à la plomberie, au chauffage et à l'humidité touchant jusqu'à 30% des étudiants interrogés (*cf.* Graphique 15). Ensuite, approximativement 20% des étudiants interrogés se plaignent de problèmes relatifs au revêtement de sol. En termes d'installation, entre 15% à 20% des échantillons présentent des problèmes liés à l'installation électrique ou de gaz, au chauffe-eau ou encore une insuffisance de l'éclairage naturel. En 2022-2023, environ 11% des étudiants des enquêtes sont confrontés à la présence de rongeurs ou autres nuisibles dans leur logement ou des odeurs d'égout. L'année précédente, ils étaient 18%. De manière encore moins fréquente, moins de 10% des répondants ont relevé des problèmes liés à la stabilité de l'escalier intérieur, à l'absence de main courante ou encore de fissures ouvertes ou risque d'effondrement.

Le classement des problèmes de salubrité et de vétusté ne diffère quasi pas d'une enquête à l'autre, ceci permet donc d'en confirmer les analyses.

Outre l'ensemble de ces problèmes, 1% des étudiants a déclaré louer un logement au sous-sol et environ 13% des logements étudiants sondés ne satisfont pas les critères minimaux en termes de sécurité en ne disposant pas de détecteur de fumée². Cependant, un extincteur est présent dans près des trois quarts des logements loués par les étudiants interrogés. En effet, certains immeubles se doivent de respecter certaines normes de sécurité en matière de protection contre l'incendie.

Graphique 15. Fréquences des problèmes de salubrité et de vétusté dans les logements étudiants sondés, en %



Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

Calcul : CEHD à partir de 3.084 observations (2021-2022) et 4.375 observations (2022-2023)

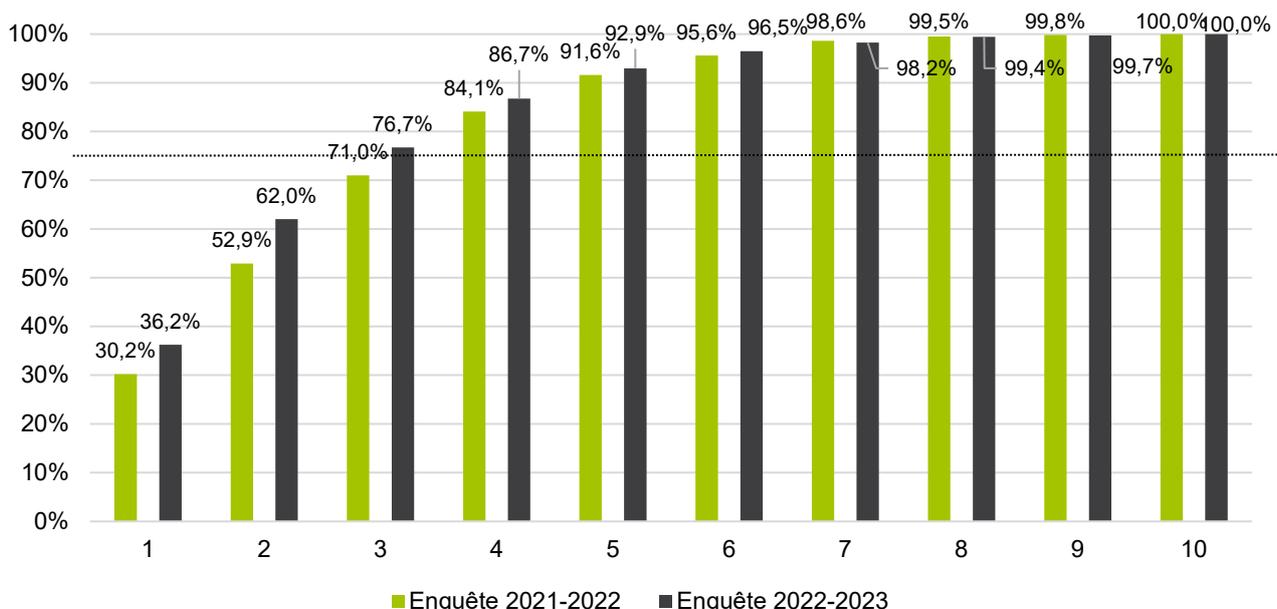
Approximativement 30% des logements loués par les étudiants interrogés ne présentent aucun problème de vétusté ou d'insalubrité (cf. Graphique 16). On peut alors les considérer, a priori, comme des logements décents présentant de bonnes conditions de logement.

À l'inverse, plus de deux tiers des étudiants interrogés signalent la présence d'au moins un problème de vétusté ou d'insalubrité au sein de leur logement. Il s'agit donc de logements loués par les étudiants manquant potentiellement aux normes de salubrité ou de vétusté.

² Pour rappel, notre collecte de données se fait sur base des déclarations des étudiants. Il est possible que certains étudiants disent ne pas avoir de détecteurs de fumée alors que leur logement en possède bien un.

Plus précisément, environ trois quarts des logements étudiants recensés présentent un à trois problèmes (cf. Graphique 16). Il sera intéressant de voir dans les prochaines enquêtes si le seuil de 75% correspondant à trois problèmes maximum tend à varier. Cela nous permettrait de voir l'évolution de la qualité des logements loués par les étudiants en termes de problèmes d'insalubrité et de vétusté.

Graphique 16. Pourcentages cumulés des logements étudiants sondés présentant un à dix problèmes de vétusté ou d'insalubrité, en %



Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

Calcul : CEHD à partir de 3.084 observations (2021-2022) et 4.375 observations (2022-2023)

Champ : L'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés et dont le nombre de problèmes d'insalubrité et de vétusté est disponible.

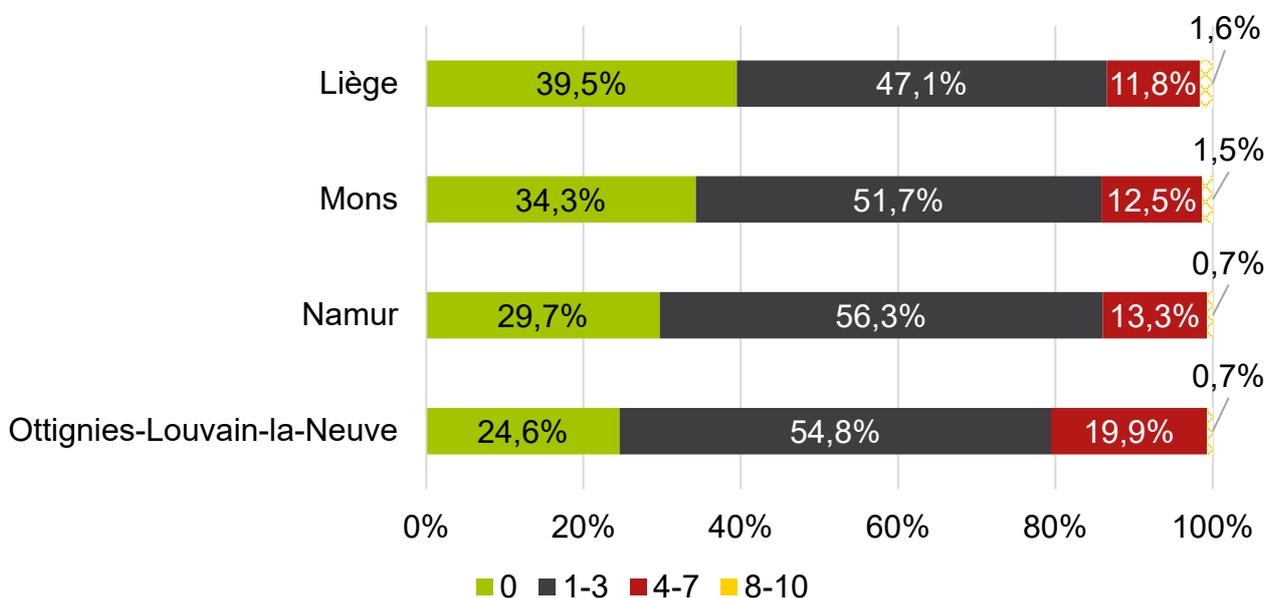
Nombre d'observations : 3804 pour l'enquête 2021-2022 et 3861 pour l'enquête 2022-2023

Les résultats n'ont montré aucune différence significative entre les logements sondés du parc destiné aux étudiants et les logements sondés appartenant au parc des résidences principales en termes de problèmes d'insalubrité et de vétusté.

Toutefois, à l'échelle des villes, la part des logements sondés d'Ottignies-Louvain-la-Neuve avec au moins un problème d'insalubrité ou de vétusté est significativement plus grande et s'élève environ à 75% (cf. Graphique 17). Ce pourcentage est plus faible de 15% à Liège.

La tension du marché locatif des logements étudiants au niveau local explique probablement cette différence : plus la tension est forte, plus la probabilité qu'un logement présente des signes d'insalubrité ou de vétusté est grande. En outre, à Liège, les bâtiments sont relativement plus anciens. Pourrait-on supposer que ces derniers ont subi des rénovations et/ou des rafraîchissements des lieux ? L'analyse de cette hypothèse permettrait d'expliquer le plus faible pourcentage pour cette ville. La fréquence des programmes de rénovation ou de rafraîchissement des logements étudiants appartenant aux EES peut également influencer le nombre de logements étudiants sans problème d'insalubrité ou de vétusté. Bien entendu, il s'agit de pistes d'explication possibles sans prétention d'être exhaustives.

Graphique 17. Distribution des logements étudiants sondés selon le nombre de problèmes d'insalubrité ou de vétusté et selon les quatre villes les plus représentées dans l'échantillon, en %



*La zone est hachurée, car le nombre d'effectifs est insuffisant (inférieur à 30).

Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie 2022-2023

Calcul : CEHD

Champ : L'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés recensés dans les villes de Liège, Ottignies-Louvain-la-Neuve, Namur et Mons et dont le nombre de problèmes d'insalubrité et de vétusté est disponible.

Nombre d'observations : 3252

D'autres variables sont susceptibles d'influencer le nombre de problèmes au sein du logement étudiant, notamment la capacité d'hébergement des bâtiments et le nombre d'étudiants partageant les pièces communes. Plus la capacité d'hébergement est grande, plus il y a de logements étudiants présentant au moins un problème d'insalubrité ou de vétusté. De même, plus le nombre d'étudiants partageant la même salle de bain est important, plus le pourcentage de logements étudiants potentiellement insalubres ou vétustes est élevé.

Dans le Graphique 18, 58,7% de l'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés sont dans un bâtiment comprenant un ou deux logements ont au moins un problème d'insalubrité ou de vétusté. Ce chiffre augmente à 67% lorsque la capacité d'hébergement est entre trois et six logements et atteint 70% au de-là de six logements étudiants.

De même, dans le Graphique 19, 65% de l'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés dont la salle de bain est partagée entre deux ou trois personnes présentent au moins un problème de vétusté ou d'insalubrité. Ce pourcentage est 10 pour cent supérieur si la salle de bain est partagée à plus de 9 personnes. Plus spécifiquement, entre 20,4% et 23,3% des logements sondés loués par des étudiants présentant une salle de bain partagée à plus de cinq personnes ont quatre à sept problèmes au sein de leur logement. Cette proportion est deux fois plus élevée que dans les logements où la salle de bain est partagée à deux ou trois personnes.

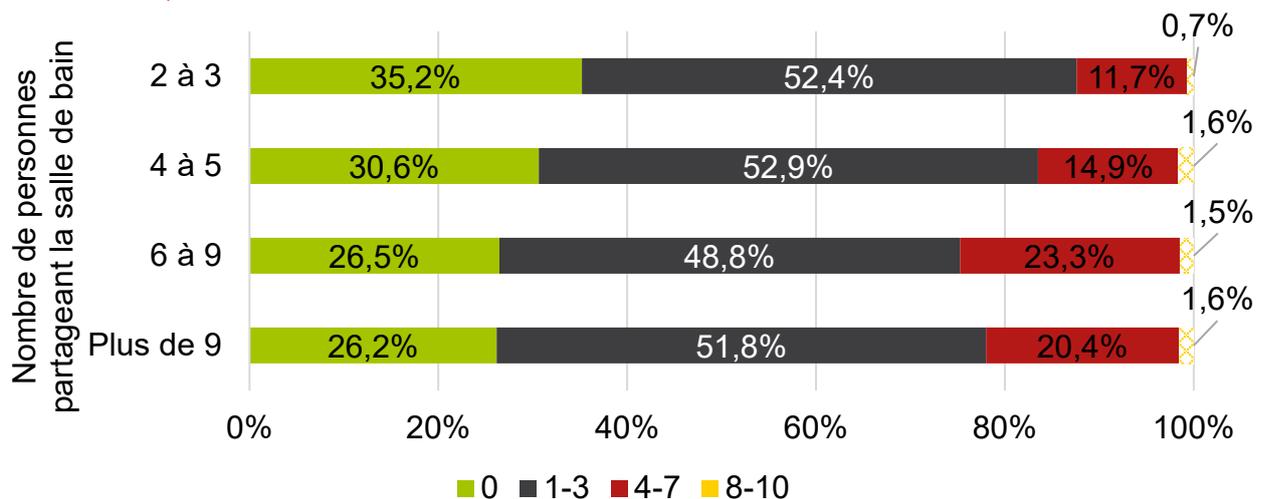
Ces analyses semblent donc suggérer que le degré de partage d'un logement étudiant tant au niveau du bâtiment qu'au niveau des pièces communes aux étudiants locataires influence le nombre de problèmes potentiels d'insalubrité et de vétusté au sein du logement. Vraisemblablement, l'usage plus intense d'un logement étudiant cause une usure plus rapide, ou du moins, anormale du bien.

Graphique 18. Distribution des logements étudiants sondés selon le nombre de problèmes de vétusté ou d'insalubrité et selon la capacité d'hébergement du bâtiment, en %



*La zone est hachurée, car le nombre d'effectifs est insuffisant (inférieur à 30).
 Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie 2022-2023
 Calcul : CEHD à partir de 4.375 observations (2022-2023)

Graphique 19. Distribution des logements étudiants sondés selon le nombre de problèmes de vétusté ou d'insalubrité et selon le nombre de personnes partageant la salle de bain, en %



*La zone est hachurée, car le nombre d'effectifs est insuffisant (inférieur à 30).
 Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie 2022-2023
 Calcul : CEHD
 Champ : L'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés qui partagent leur salle de bain et dont le nombre de personnes partageant la salle de bain est disponible.
 Nombre d'observations : 2768

Les questions concernant les problèmes d'insalubrité ou de vétusté ont été posées sous la forme de déclarations des étudiants et non de l'avis d'un expert concernant l'état d'insalubrité ou de vétusté du logement. Il faut par conséquent considérer ces réponses avec recul. Ces résultats permettent uniquement de détecter une présomption d'insalubrité et d'avoir une idée quant à la proportion de logements décentes et ceux dont les conditions de vie, d'hygiène et de sécurité sont insuffisantes.

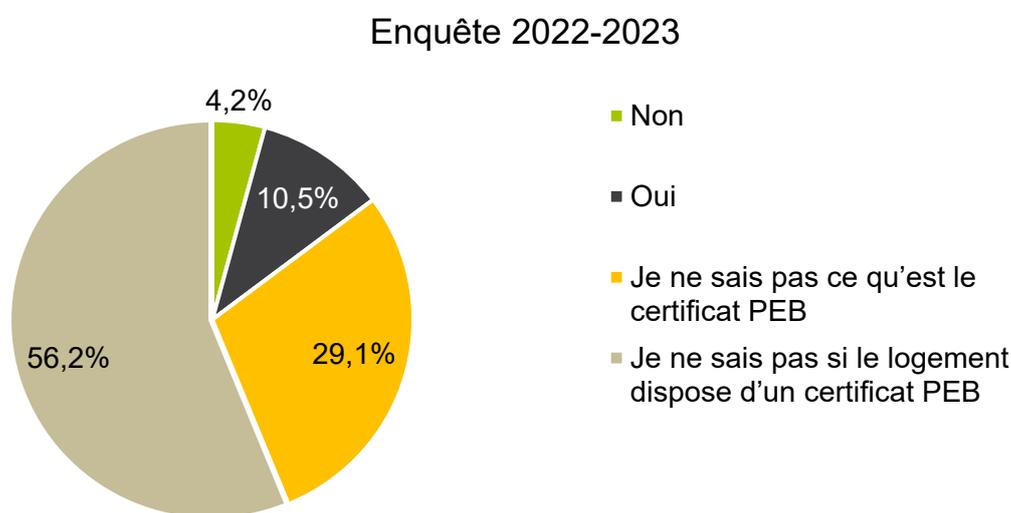
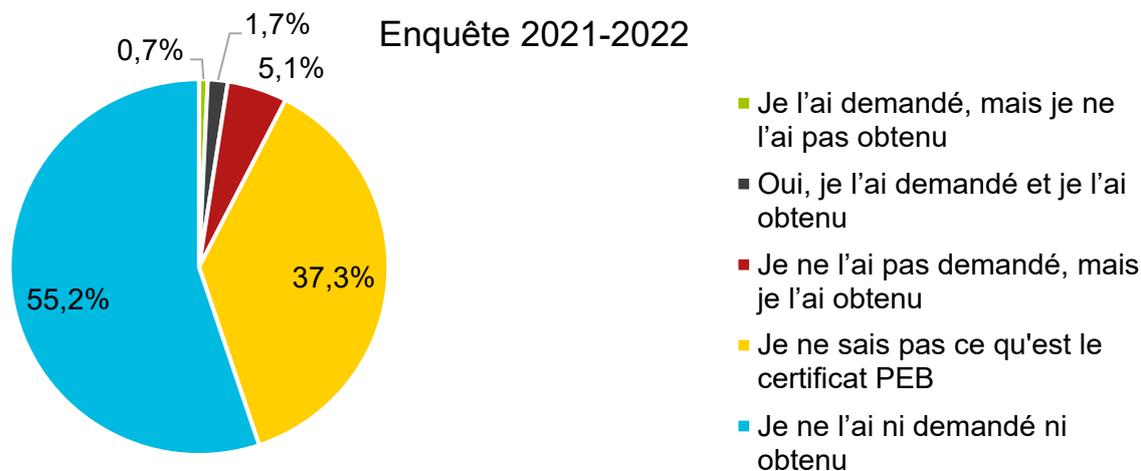
En effet, les commentaires laissés par certains étudiants stipulent qu'il s'agit parfois de problèmes de canalisation ou de tuyauterie, d'équipement de chauffage défectueux ou allumé à la bonne volonté du propriétaire, d'un chauffe-eau dysfonctionnel ou inadapté aux nombres de locataires ou encore de la présence de moisissures principalement dans la salle de bain, mais parfois également dans les chambres. Ces conditions n'entraînent pas forcément une insalubrité du logement. Il conviendrait donc de retenir que, potentiellement, plus de deux tiers des logements loués par les étudiants interrogés ne bénéficient pas des critères minimaux en termes de salubrité et de vétusté.

3.2. PEB et éléments de régulation thermique

En principe, la communication du certificat PEB par le propriétaire au bailleur est obligatoire lors de la signature du contrat de bail. Pourtant, en 2021-2022, seuls 6,8% des étudiants obtiennent cette information : 5,1% sans l'avoir demandé au préalable (le propriétaire a spontanément donné cette information à l'étudiant sans que celui-ci la réclame comme le prévoit la loi) et 1,7% après l'avoir explicitement demandé au propriétaire (cf. Graphique 20). Il est à noter que 0,7% des étudiants interrogés ont demandé le certificat PEB à leur propriétaire et ne l'ont pas obtenu. Il semble donc que les propriétaires ne soient pas tous en ordre sur ce point.

Lors de l'enquête 2022-2023, la question relative au certificat PEB était posée différemment. Les étudiants étaient amenés à répondre si leur logement disposait d'un certificat PEB. Un étudiant sur dix a répondu que oui, mais seulement 60% d'entre eux le connaissent. Cela revient à dire qu'environ 5,7% étudiants interrogés en 2022-2023 ont obtenu le certificat PEB de leur logement.

Ce qui ressort de notre enquête, c'est surtout la grande méconnaissance de ce dispositif par les étudiants ou le peu d'intérêt qu'ils portent à la question de la PEB lors de la location de leur logement. En effet, un peu plus de la moitié des répondants (55,2% - enquête 2021-2022) déclarent ne pas avoir demandé ni obtenu le certificat PEB (cf. Graphique 20). Aussi, plus d'un tiers (37,3%) ne savent pas ce qu'est le certificat PEB. Les mêmes constats apparaissent lors de l'enquête de 2022-2023. Plus de la moitié des répondants ne savent pas si le logement dispose d'un certificat et trois étudiants sur dix ne savent pas ce qu'est le label PEB.

Graphique 20. Distribution des répondants selon leur connaissance de la PEB, en %

Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

Calcul : CEHD

Champ : Tous les étudiants kotteurs interrogés et dont les données concernant la demande du certificat PEB sont disponibles.

Nombre d'observations : 2976 pour l'enquête 2021-2022 et 3996 pour l'enquête 2022-2023

Moins de 10% des étudiants interrogés ont spécifié un label PEB. Afin de remédier à cette absence d'information, nous avons croisé notre base de données avec la base de données des certificats PEB gérés par le Service Public de Wallonie (SPW) Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie (Département de l'Énergie et du Bâtiment durable, Direction des Bâtiments durables). Ce croisement a permis de retrouver deux tiers des labels PEB manquants. Notons que l'utilisation de la base de données du SPW s'est effectuée aux seules finalités de recherche statistique, dans le respect des dispositions du RGPD et de la loi du 30 juin 2018. Pour les kots qui n'ont pas été retrouvés dans la base de données des certificats PEB gérés par le SPW, nous avons eu recours à une autre méthode pour estimer

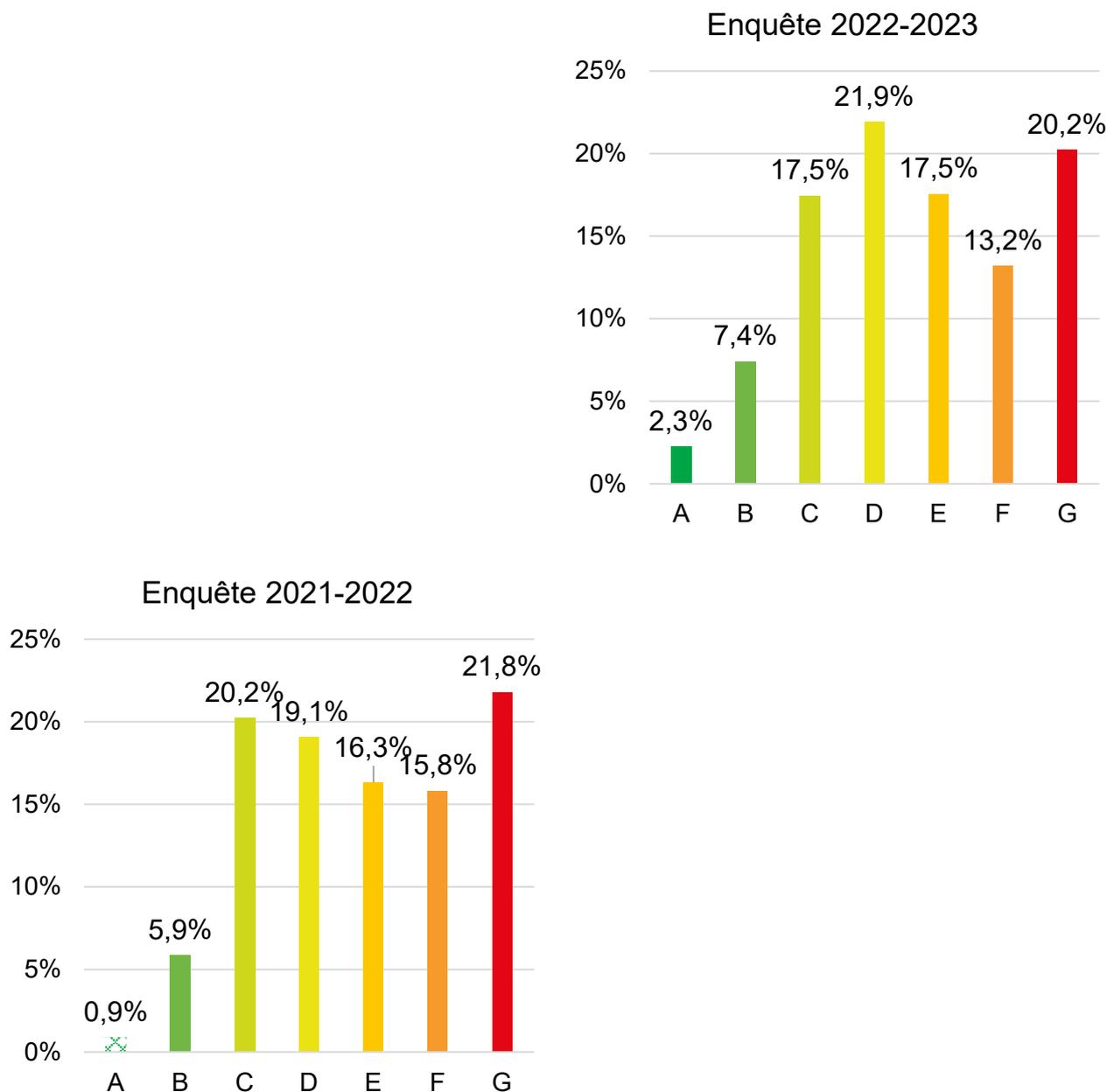
la performance énergétique, à savoir la méthode Quickscan³ et l'application de règles logiques d'imputation. De cette manière, les observations restantes (environ un quart des échantillons) ont pu être associées à un label PEB. Au final, grâce à ces corrections, nous avons réussi à imputer un label PEB à l'ensemble des observations. Ainsi, les bases de données ont été consolidées non seulement par le remplissage des données manquantes, mais aussi par la vérification des données existantes.

En ce qui concerne les résultats, l'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés est globalement de qualité assez médiocre. En effet, les logements étudiants peu économes, voire très énergivores, sont plus fréquents que les logements étudiants à très faible consommation énergétique.

De manière chiffrée, les labels D, E, F et G représentent 73% de l'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés. Plus précisément, les passoires énergétiques, à savoir les labels F et G, regroupent à elles seules un peu plus d'un tiers de la totalité de nos échantillons (*cf.*

³ Quickscan est un outil mis à disposition par la Région wallonne (<https://www.monquickscan.be>) pour évaluer la performance énergétique d'un logement sur base de quelques critères simples (type de logement, âge, superficie).

Graphique 21). Les labels « moyens » D et E rassemblent 35,4% de l'échantillon de 2021-2022 et 39,4% de l'échantillon 2022-2023. Enfin, les labels les plus performants d'un point de vue énergétique sont minoritaires. Le label A, soit la meilleure note possible, ne concerne qu'une partie minime du parc (0,9% en 2021-2022 et 2,3% en 2022-2023). Le label B représente une part légèrement plus importante bien qu'elle reste très faible (5,9% en 2021-2022 et 7,4% en 2022-2023).

Graphique 21. Distribution des logements étudiants sondés selon le label PEB, en %

*La zone est hachurée, car le nombre d'effectifs est insuffisant (inférieur à 30).

Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

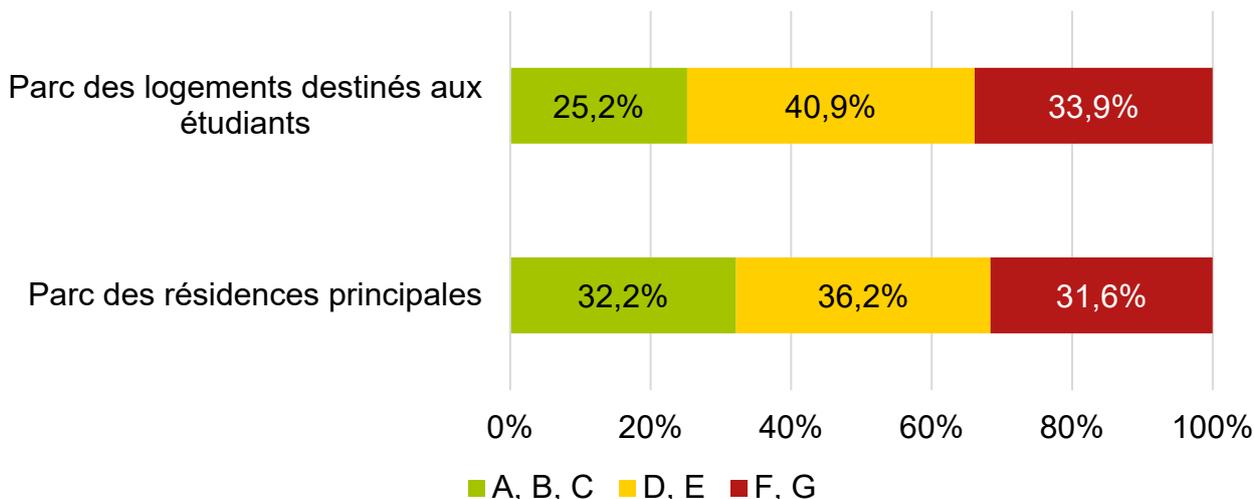
Calcul : CEHD

Champ : L'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés et dont le label PEB est disponible.

Nombre d'observations : 3084 pour l'enquête 2021-2022 et 4257 pour l'enquête 2022-2023

Afin de mettre ces résultats en perspective, il convient de comparer la performance énergétique selon le parc auquel appartiennent les logements loués par les étudiants interrogés. Les logements sondés appartenant au parc destiné aux étudiants sont légèrement plus énergivores par rapport aux logements sondés appartenant au parc des résidences principales. Ces derniers ont plus de PEB A, B et C (32,2%) tandis que ce pourcentage est plus faible pour les logements étudiants au sens conventionnel (25,2%) (cf. Graphique 22).

Graphique 22. Distribution des logements étudiants sondés selon le label PEB et selon le parc auquel ils appartiennent, en %



Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie 2022-2023

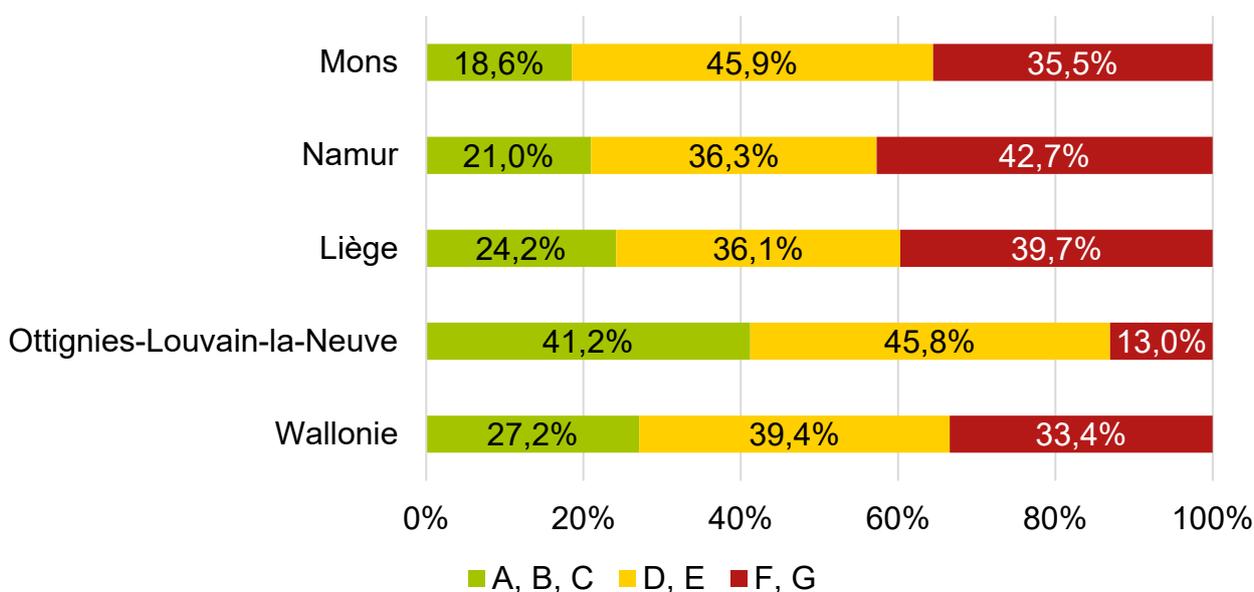
Calcul : CEHD

Champ : L'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés et dont le label PEB est disponible.

Nombre d'observations: 4257

À l'échelle des villes, Ottignies-Louvain-la-Neuve, qui, pour rappel, a un parc plus récent que dans les autres villes, possède une part statistiquement plus grande de label A, B et C (41,2%) tandis que les autres villes en ont deux fois moins (cf. Graphique 23). Inversement, alors que les labels F et G représentent 13% à Ottignies-Louvain-la-Neuve, les autres villes en ont trois fois plus.

Graphique 23. Distribution des logements étudiants sondés selon le label PEB et selon les quatre villes les plus représentées dans l'échantillon, en %



Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie 2022-2023

Calcul : CEHD

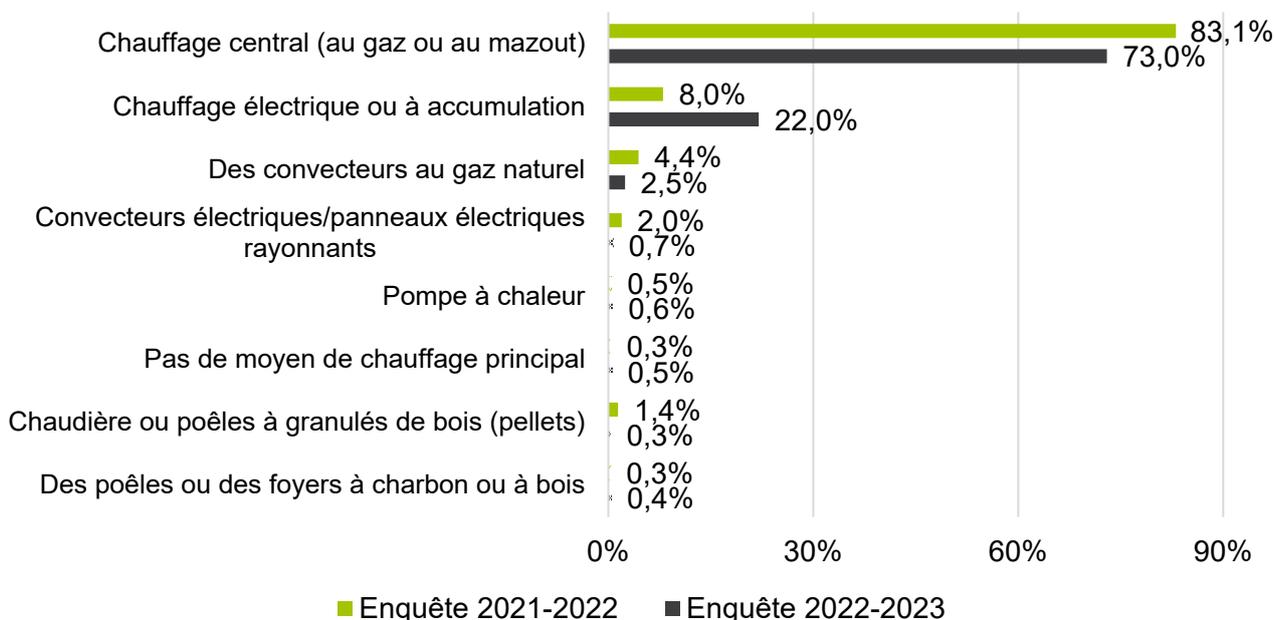
Champ : L'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés et dont le label PEB est disponible.

Nombre d'observations: 4257 pour l'enquête 2022-2023

Les éléments de performance énergétique étudiés ici sont le mode de chauffage présent dans les logements loués par les étudiants interrogés, la présence ou non d'un thermostat et de vannes thermostatiques ainsi que le type de vitrage.

Tout d'abord, les résultats montrent une standardisation du type de chauffage : le chauffage central est le type de chauffage le plus répandu (cf. Graphique 24). En effet, plus de trois quarts des logements loués par les étudiants de l'étude en sont équipés (83,1% en 2021-2022 et 73% en 2022-2023). Le deuxième type de chauffage le plus fréquent est le chauffage électrique (8% en 2021-2022 et 22% en 2022-2023). Une très faible part des logements sondés sont équipés d'un convecteur à gaz, d'un convecteur électrique (inférieure à 5%) et encore moins d'une chaudière ou d'un poêle à granulés, d'une pompe à chaleur ou même d'un poêle ou foyer à charbon (inférieure à 1,5%). Il est à noter que moins d'un pour cent de l'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés ne possède aucun moyen de chauffage.

Graphique 24. Distribution des logements étudiants sondés selon le moyen de chauffage principal du logement, en %



*La zone est hachurée, car le nombre d'effectifs est insuffisant (inférieur à 30).

Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

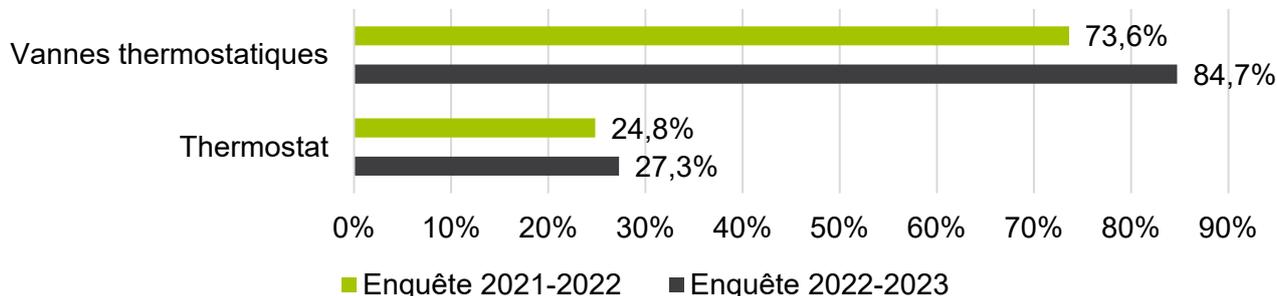
Calcul : CEHD

Champ : L'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés et dont le type de chauffage est disponible.

Nombre d'observations : 2659 pour l'enquête 2021-2022 et 4040 pour l'enquête 2022-2023

Une majorité d'étudiants interrogés ont la possibilité de réguler la température au sein du logement à l'aide de vannes thermostatiques, mais pas d'un thermostat. En effet, 73,6% d'entre eux en 2021-2022 et 84,7% en 2022-2023 déclarent disposer de vannes thermostatiques au sein de leur logement. Ensuite, seulement un logement sondé sur quatre dispose d'un thermostat d'ambiance. En croisant les résultats, 13% des répondants en 2021-2022 et 20% en 2022-2023 ont la possibilité de réguler leur consommation d'énergie à la fois à l'aide de vannes thermostatiques et du thermostat. Au contraire, 15,2% des étudiants de l'enquête 2021-2022 et 10,2% en 2022-2023 déclarent ne disposer d'aucun de ces deux éléments.

Graphique 25. Distribution des logements étudiants sondés en fonction de la présence d'éléments de régulation thermique, en %



Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

Calcul : CEHD

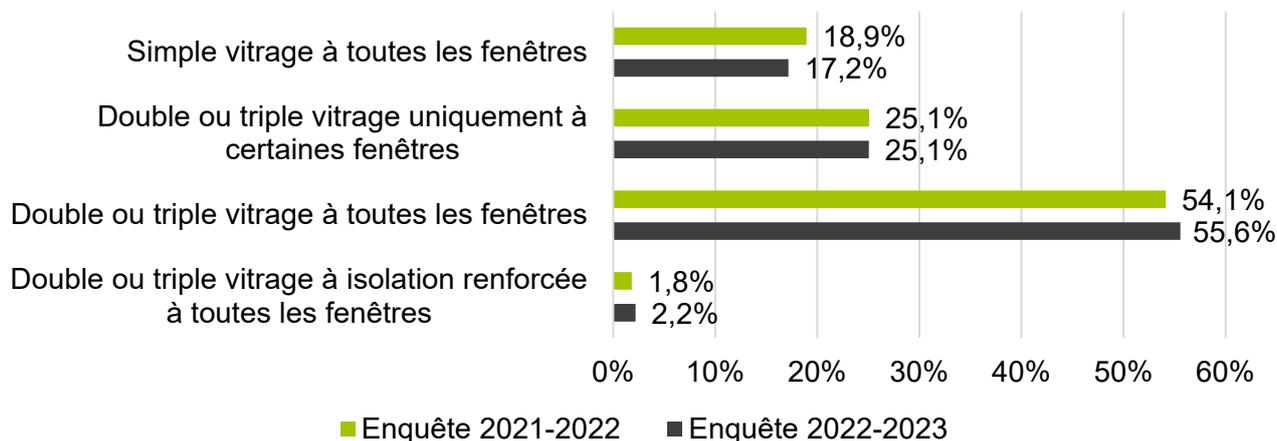
Champ : L'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés et dont les données concernant la présence de vannes thermostatiques et d'un thermostat sont disponibles.

Nombre d'observations pour les vannes thermostatiques : 2058 pour l'enquête 2021-2022 et 3930 pour l'enquête 2022-2023

Nombre d'observations pour le thermostat : 2017 pour l'enquête 2021-2022 et 3930 pour l'enquête 2022-2023

L'analyse des enquêtes laisse penser que l'isolation des fenêtres est de relativement bonne qualité dans l'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés. En effet, on constate qu'un peu plus de la moitié de ces logements sont équipés de double ou triple vitrage à toutes les fenêtres (cf. Graphique 26). À ceci s'ajoutent environ 2% de logements équipés de double ou triple vitrage à isolation renforcée à toutes les fenêtres. Cependant, un logement sur quatre ne dispose que du double ou triple vitrage à certaines fenêtres. Enfin, presque un logement sur cinq n'est muni que de simple vitrage.

Graphique 26. Distribution des logements étudiants sondés selon le type de vitrage, en %



Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

Calcul : CEHD

Champ : L'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés et dont le type de vitrage est disponible.

Nombre d'observations : 2687 pour l'enquête 2021-2022 et 3824 pour l'enquête 2022-2023

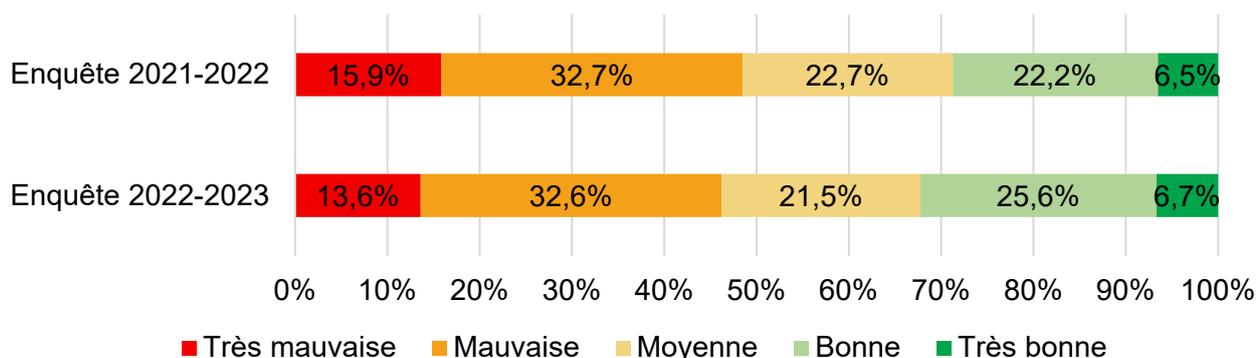
Par ailleurs, les étudiants ont été amenés à donner leur avis sur l'isolation acoustique et leurs avis sont partagés. Ceux-ci estiment que l'isolation acoustique des plafonds et des planchers au sein de leur logement est mauvaise, voire très mauvaise dans un peu plus de 40% des cas tandis qu'environ 30% des étudiants la trouvent bonne, voire très bonne (cf.

Graphique 27). Le reste, à savoir un peu plus d'un étudiant sur cinq, estime cette isolation moyenne.

L'isolation acoustique des murs intérieurs ne semble pas meilleure sauf pour les résultats de l'enquête 2022-2023 (cf. Graphique 28). Ces résultats diffèrent légèrement avec un peu plus de logements avec une bonne voire très bonne isolation acoustique des murs intérieurs (38,7%).

Pour chacune des enquêtes, les résultats sont aussi mitigés en ce qui concerne l'isolation acoustique des fenêtres et des murs extérieurs (cf. Graphique 29). En effet, les étudiants interrogés sont partagés : environ un tiers d'entre eux déclarent que l'isolation acoustique des fenêtres et des murs extérieurs est mauvaise, voire très mauvaise, un deuxième tiers des étudiants la trouvent moyenne, et un autre tiers des répondants jugent l'isolation comme bonne ou très bonne.

Graphique 27. Distribution des logements étudiants sondés selon l'isolation acoustique des plafonds et des planchers, en %



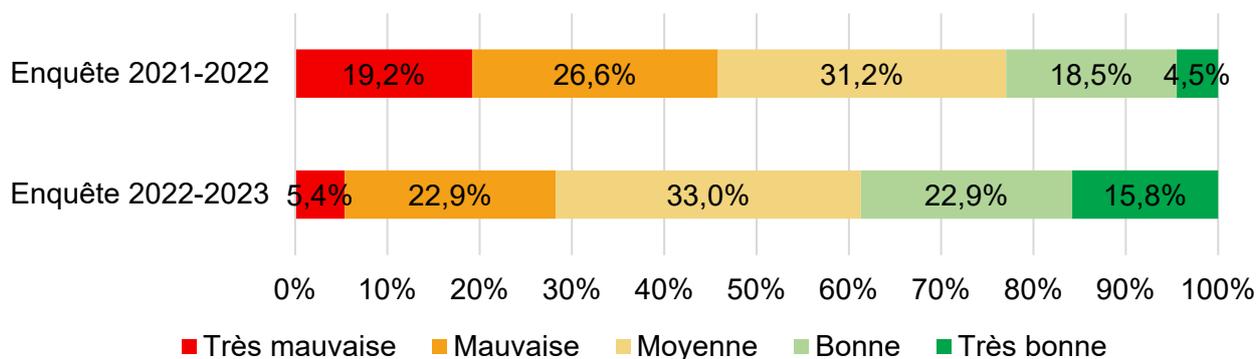
Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

Calcul : CEHD

Champ : L'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés et dont l'évaluation de l'isolation acoustique des plafonds et des planchers est disponible.

Nombre d'observations : 3078 pour l'enquête 2021-2022 et 3955 pour l'enquête 2022-2023

Graphique 28. Distribution des logements étudiants sondés selon l'isolation acoustique des murs intérieurs, en %



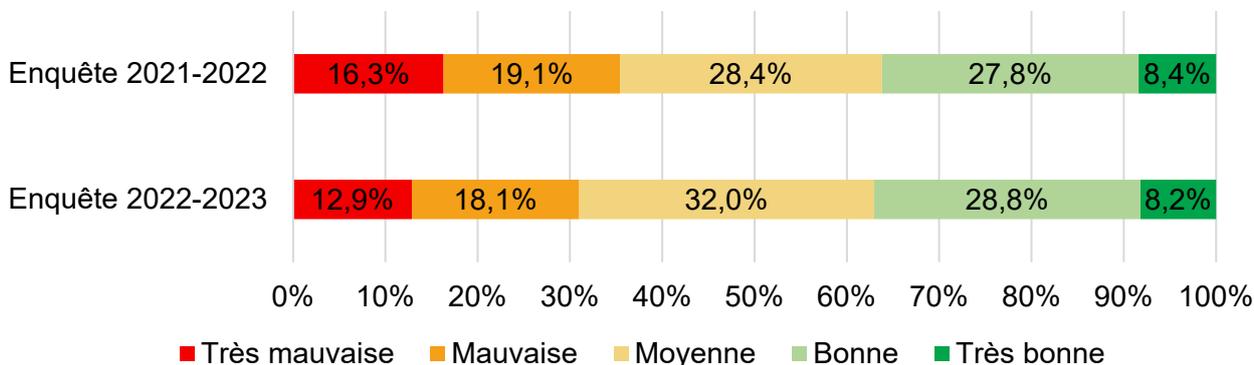
Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

Calcul : CEHD

Champ : L'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés et dont l'évaluation de l'isolation acoustique des murs intérieurs est disponible.

Nombre d'observations : 3078 pour l'enquête 2021-2022 et 3955 pour l'enquête 2022-2023

Graphique 29. Distribution des logements étudiants sondés selon l'isolation acoustique des fenêtres et murs extérieurs, en %



Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

Calcul : CEHD

Champ : L'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés et dont l'évaluation de l'isolation acoustique des plafonds et des planchers est disponible.

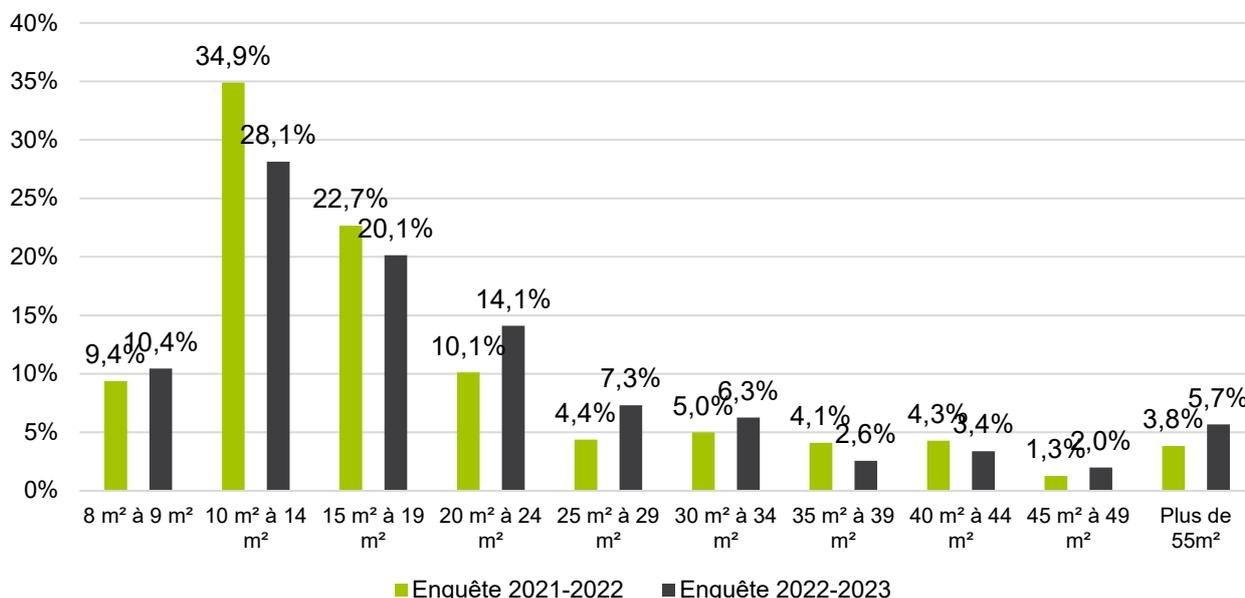
Nombre d'observations : 3078 pour l'enquête 2021-2022 et 3955 pour l'enquête 2022-2023

3.3. Superficie

La superficie est un critère déterminant de la qualité d'un logement. La superficie est comprise ici comme la superficie de l'espace individuel, soit la somme des superficies des pièces dont l'étudiant dispose de manière individuelle sans compter la salle de bain ni les WC.

Sur l'ensemble de la Wallonie, les trois quarts de l'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés ont une superficie comprise entre 8 m² et 24 m² (cf. Graphique 30). Étant donné qu'une majorité des étudiants louent des chambres avec les pièces essentielles partagées (sanitaires et cuisine), la superficie de l'espace individuel se réduit donc le plus souvent à la superficie de la chambre. Les logements loués par les étudiants interrogés avec une superficie comprise entre 10 m² et 14 m² (environ 31%) sont les plus fréquents. Toutefois, tous les logements recensés n'ont pas la même qualité en termes de superficie. En effet, 10% d'entre eux ont une superficie relativement petite comprise entre 8 et 9 m². À l'inverse, environ 10% sont beaucoup plus spacieux avec une superficie de plus de 40 m². Dans ces cas-là, il s'agit la plupart du temps de studios et appartements.

Graphique 30. Distribution des logements étudiants sondés selon leur superficie, en %



Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

Calcul : CEHD à partir de 3.084 observations (2021-2022) et 4.375 observations (2022-2023)

En termes de statistiques descriptives, la superficie moyenne de l'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés en Wallonie est estimée à 19,7 m² en 2021-2022 et à 21,2 m² en 2022-2023 (cf. Tableau 15). Le premier quartile est de 12 m² et le 3^e quartile est environ deux fois plus élevé (21,5 m² en 2021-2022 et 25 m² en 2022-2023). La superficie minimale est de 8 m² pour chaque enquête. Il est important de ne considérer que les observations respectant les règles de qualité et de salubrité.

Tableau 15. Statistiques descriptives des données relatives à la superficie, en m²

Statistiques	Enquête 2021-2022	Enquête 2022-2023
Moyenne	19,7	21,2
Médiane	15,0	16,0
Mode	12,0	20,0
Écart-type	12,6	15,3
1 ^{er} quartile (Q1)	12,0	12,0
3 ^e quartile (Q3)	21,5	25,0
Min	8,0	8,0
Max	104,0	127,0

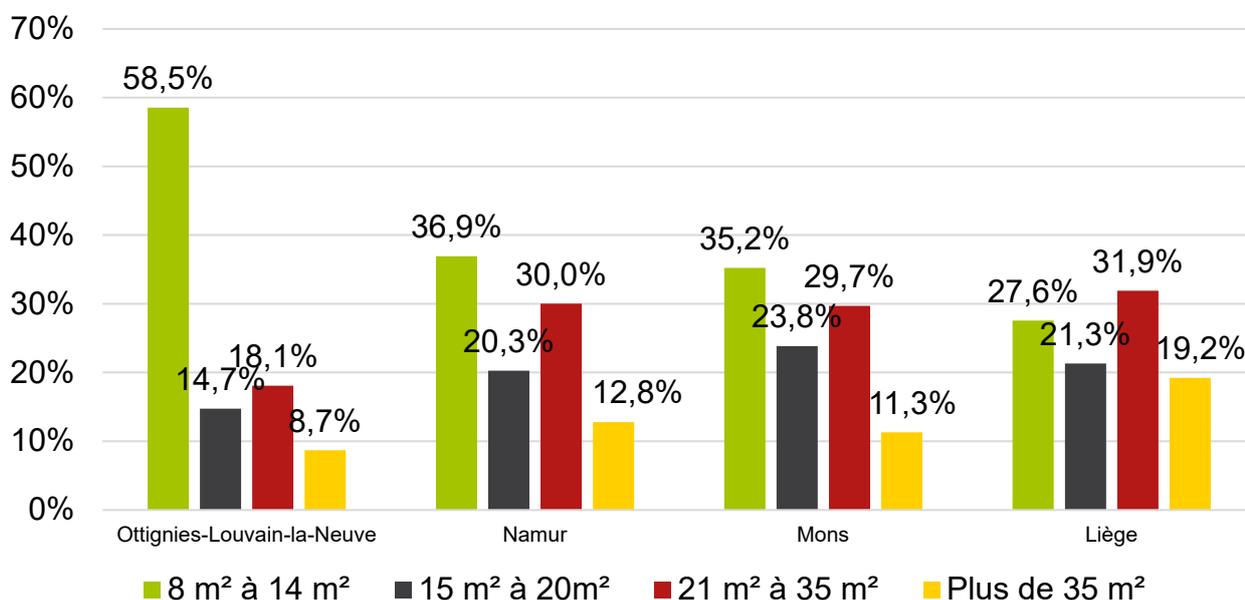
Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

Calcul : CEHD à partir de 3.084 observations (2021-2022) et 4.375 observations (2022-2023)

Au niveau des villes, Ottignies-Louvain-la-Neuve a statistiquement plus de chambres avec de petites superficies : 58,5% d'entre elles ont un espace compris entre 8 m² et 14 m², ce

qui est deux fois plus qu'à Liège et 20% de plus qu'à Namur et Mons (cf. Graphique 31). À Ottignies-Louvain-la-Neuve, les logements loués par les étudiants interrogés sont en très grande partie des logements au sein d'immeubles collectifs avec les pièces essentielles (sanitaires et cuisine) partagées entre un nombre de personnes relativement important (cf. la partie sur la Typologie des logements loués par les étudiants). Dans cette ville, les logements étudiants sont, de par leur nature, architecturalement et structurellement différents et sont donc caractérisés par des superficies relativement petites. Dans les autres villes, les logements étudiants se trouvent majoritairement dans des habitations unifamiliales détournées de leur usage initial. Ces logements sont donc généralement plus spacieux qu'à Ottignies-Louvain-la-Neuve.

Graphique 31. Distribution des logements étudiants sondés selon leur superficie et selon les quatre villes les plus représentées de l'échantillon, en %



Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie 2022-2023

Calcul : CEHD

Champ : L'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés recensés dans les villes de Liège, Ottignies-Louvain-la-Neuve, Namur et Mons et dont la superficie est disponible.

Nombre d'observations : 4694

En termes de typologie du logement étudiant, les chambres en résidence étudiante ont la superficie individuelle moyenne la plus petite, soit environ 14 m². À l'opposé, les studios et les appartements des enquêtes sont caractérisés par une superficie moyenne au moins deux fois plus élevée, soit d'environ 33 m² (cf. Tableau 16). Cette mesure est cohérente avec les données de l'Observatoire wallon des loyers (2023) indiquant que la superficie moyenne d'un studio est de 32 m². Cela laisse supposer également que les appartements loués par les étudiants interrogés sont petits dans la plupart des cas.

Entre ces deux mesures, nous retrouvons les chambres dans une maison ou un appartement subdivisé en kots ainsi que les chambres chez l'habitant. Leur superficie moyenne est de 15,5 m² en 2021-2022. En 2022-2023, leur superficie moyenne était de 17,4 m² et de 19 m², respectivement.

Notons que les superficies moyennes peuvent varier d'une enquête à l'autre, car ces mesures sont fortement influencées par les différents types de logements loués par les étudiants composant l'échantillon. Par ailleurs, le questionnaire comprend une définition de la superficie pour les aider à répondre le plus précisément possible, une définition qui a été améliorée pour le questionnaire de l'enquête 2022-2023.

Tableau 16. Superficie moyenne de l'espace individuel par type de logement étudiant, en m²

	Enquête 2021-2022	Enquête 2022-2023
Type de logement	Superficie moyenne en m ²	
Parc destiné aux étudiants		
Chambre dans une maison ou un appartement subdivisé en kots	15,5	17,4
Chambre chez l'habitant	15,5	19,0
Chambre dans une résidence étudiante	13,6	14,2
Parc des résidences principales		
Studio/appartement	32,3	33,4

Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

Calcul : CEHD

Champ : L'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés hormis les maisons et dont la superficie est disponible.

Nombre d'observations : 3054 pour l'enquête 2021-2022 et 4355 pour l'enquête 2022-2023

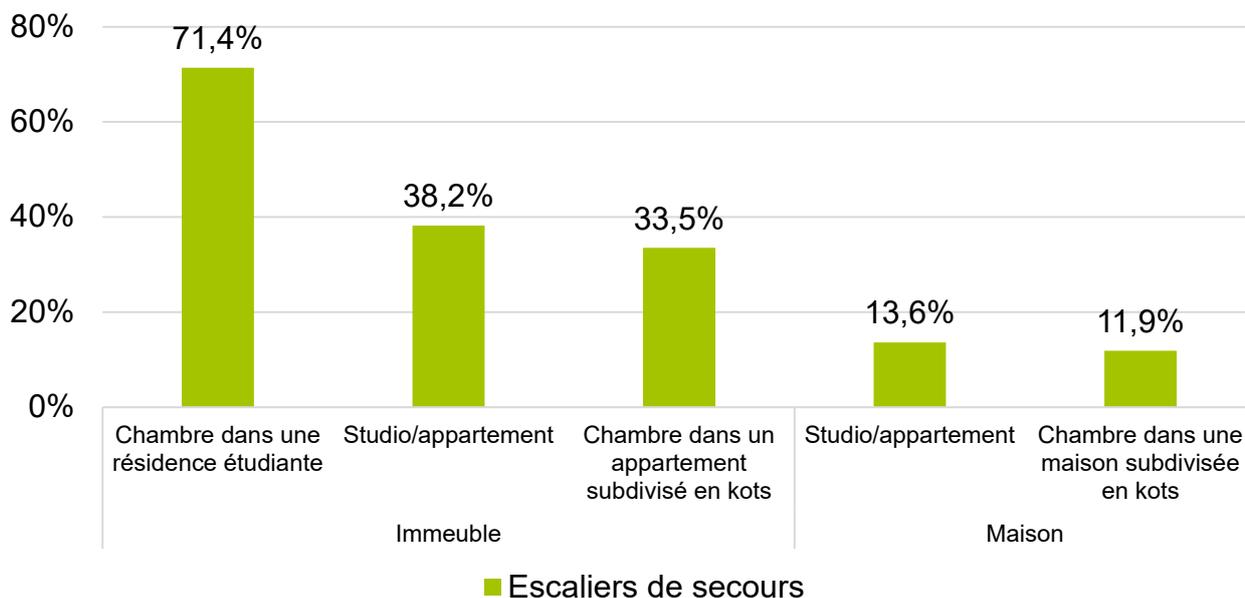
3.4. Équipements de sécurité

La fréquence des équipements de sécurité varie selon leur caractère obligatoire (ou non) de par la loi. Dans environ quatre cinquièmes de l'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés, la porte extérieure du bâtiment peut être verrouillée, empêchant les personnes étrangères à l'immeuble d'y pénétrer. Cette forte fréquence semble normale étant donné que la plupart des logements loués doivent répondre à certaines normes de garantie d'inviolabilité du domicile et de respect de la vie privée. Notamment, les logements doivent garantir que les accès au bâtiment et à chaque unité de logement doivent être munis d'une porte fermant à clé.

La présence ou l'absence de certains équipements de sécurité peut dépendre du type de logement ou du type de bâtiment concerné.

La présence d'un escalier de secours est liée au type de bâtiment et au type de logement concerné. Ainsi, un peu plus de 70% des chambres dans une résidence étudiante au sein d'un immeuble en sont équipées (cf. Graphique 32). Les studios et appartements dans un immeuble en sont équipés dans 38,2% des cas. Au contraire, environ 90% des logements sondés au sein d'une maison n'en bénéficient pas.

Graphique 32. Pourcentage de logements étudiants équipés d'escaliers de secours, en %



Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie 2022-2023

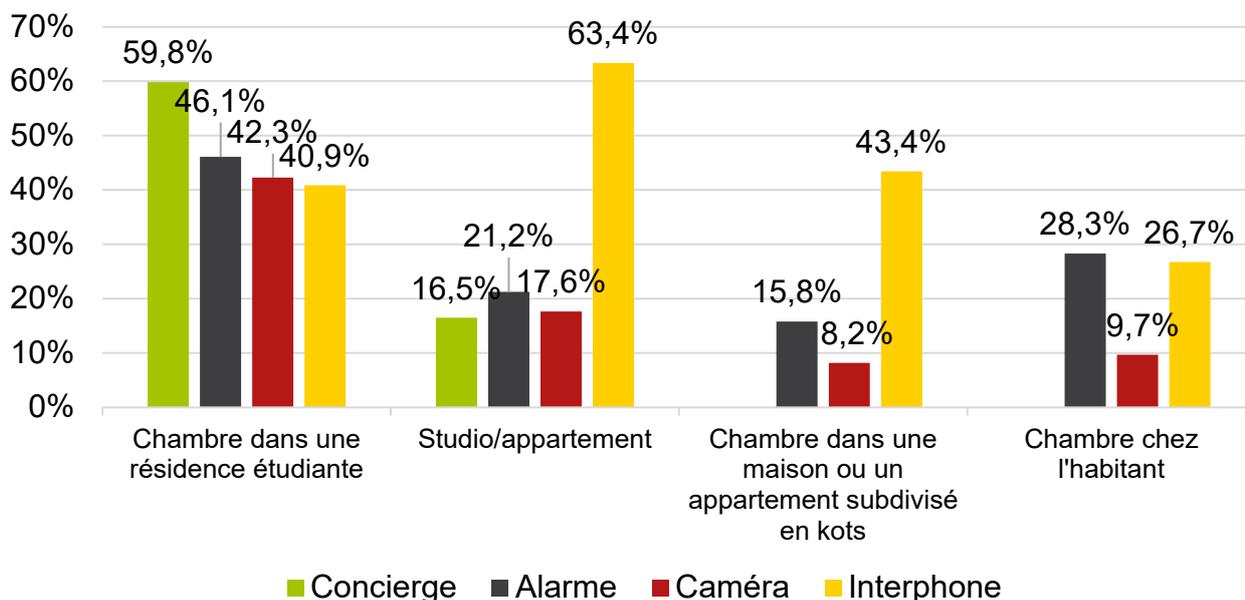
Calcul : CEHD

Champ : L'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés hormis les maisons et dont la donnée concernant les escaliers de secours est disponible.

Nombre d'observations : 3903 pour l'enquête 2022-2023

Nous nous apercevons que les résidences étudiantes ont un niveau de sécurité relativement élevé tandis qu'il est plutôt faible pour les chambres dans une maison ou un appartement subdivisé en kots ainsi que pour les chambres chez l'habitant. Environ 40% à 47% des résidences étudiantes disposent d'au moins un des équipements de sécurité suivants : une alarme, une caméra, un interphone (cf. Graphique 33). De plus, presque 60% des résidences étudiantes offrent un service de conciergerie. Bien qu'il y ait 43,4% des maisons et des appartements subdivisés en kots équipés d'un interphone, 15,8% sont équipés d'une alarme, soit trois fois moins que les résidentes étudiantes. Aussi, moins de 10% des maisons et appartements subdivisés en kots ainsi que des chambres chez l'habitant sont équipés d'une caméra.

Graphique 33. Pourcentage de logements étudiants sondés avec des équipements de sécurité, en %



Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie 2022-2023

Calcul : CEHD

Champ : L'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés hormis les maisons et dont les données concernant les équipements de sécurité sont disponibles.

Nombre d'observations : 3094

4. Confort et équipements des logements loués par les étudiants

Les enquêtes se penchent sur les caractéristiques de confort des logements loués par étudiants interrogés afin de mesurer la proportion d'étudiants bénéficiant d'un minimum de confort. Le confort est ici décliné en plusieurs caractéristiques du logement étudiant telles que le confort dans la chambre (ameublement), le partage des sanitaires, le confort dans la cuisine (équipements, partage), la présence ou non d'espaces supplémentaires (salon, salle à manger, balcon/terrasse, buanderie) ou encore d'autres caractéristiques relatives au bâtiment.

De manière liminaire, notons que les logements loués par les étudiants interrogés et provenant du parc des résidences principales, étant détournés de leur usage initial, ne feront pas partie de l'analyse du confort et des équipements. Par définition et par nature, ces logements ont un niveau de confort supérieur aux logements étudiants au sens conventionnel. Ces derniers offrent un niveau de confort minimum pour répondre aux besoins vitaux des étudiants. La suite de ce rapport se concentrera donc sur les logements sondés du parc destiné aux étudiants.

4.1. Ameublement de la chambre

Afin de mieux caractériser les logements étudiants mis sur le marché, nous avons recueilli des informations sur les équipements présents dans ces logements qui sont importants pour

les étudiants dans la mesure où ils constituent un équipement minimal. Ici, nous allons nous attacher à étudier l'ameublement de la chambre.

Ce qui est étudié ici est l'ameublement de la chambre à l'arrivée de l'étudiant, soit les meubles fournis par le propriétaire et plus particulièrement, l'ameublement de base, c'est-à-dire répondant aux besoins minimaux des étudiants. Une chambre disposant à la fois d'un lit, d'une armoire, d'une chaise et d'un bureau est dite équipée de l'ameublement de base.

La majorité des logements sondés du parc destiné aux étudiants sont équipés de l'ameublement de base. Toutefois, des différences significatives apparaissent selon les types de logements étudiants. En effet, les chambres dans une maison ou un appartement subdivisé en kots sont les moins fréquemment équipées de l'ameublement de base de la chambre (cf. Tableau 17). Environ 62% d'entre elles sont équipées au minimum des quatre meubles de base, soit presque 20% de moins en comparaison aux chambres dans une résidence étudiante (environ 80%). Par ailleurs, en moyenne, 67% des chambres en résidence étudiante sont équipées de l'ameublement de base ainsi que d'autres meubles (étagères et/ou frigo). Ce pourcentage est le plus élevé parmi les logements sondés du parc destiné aux étudiants.

Tableau 17. Pourcentage de logements étudiants sondés avec l'ameublement de base dans la chambre, en %

Parc destiné aux étudiants						
	Chambre dans une maison ou un appartement subdivisé en kots		Chambre dans une résidence étudiante		Chambre chez l'habitant	
	2021-2022	2022-2023	2021-2022	2022-2023	2021-2022	2022-2023
Au minimum 4 meubles de base	61,8%	61,3%	79,7%	79,6%	71,3%	75,9%
4 meubles de base	16,1%	14,8%	11,6%	13,5%	12,7%*	14,2%
4 meubles de base et plus	45,7%	46,5%	68,1%	66,1%	58,6%	61,7%
Partiellement meublé	30,6%	29,3%	18,9%	19,8%	27,0%	22,7%
Aucun meuble	7,6%	9,4%	1,4%*	0,6%*	1,7%*	1,4%*
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%

*Le nombre d'effectifs est insuffisant (inférieur à 30).

Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

Calcul : CEHD

Champ : Les logements sondés du parc destiné aux étudiants dont les données concernant l'ameublement de la chambre sont disponibles. Les logements loués par les étudiants interrogés provenant du parc des résidences principales (studios, appartements, maisons) ne sont pas pertinents par rapport au champ d'analyse.

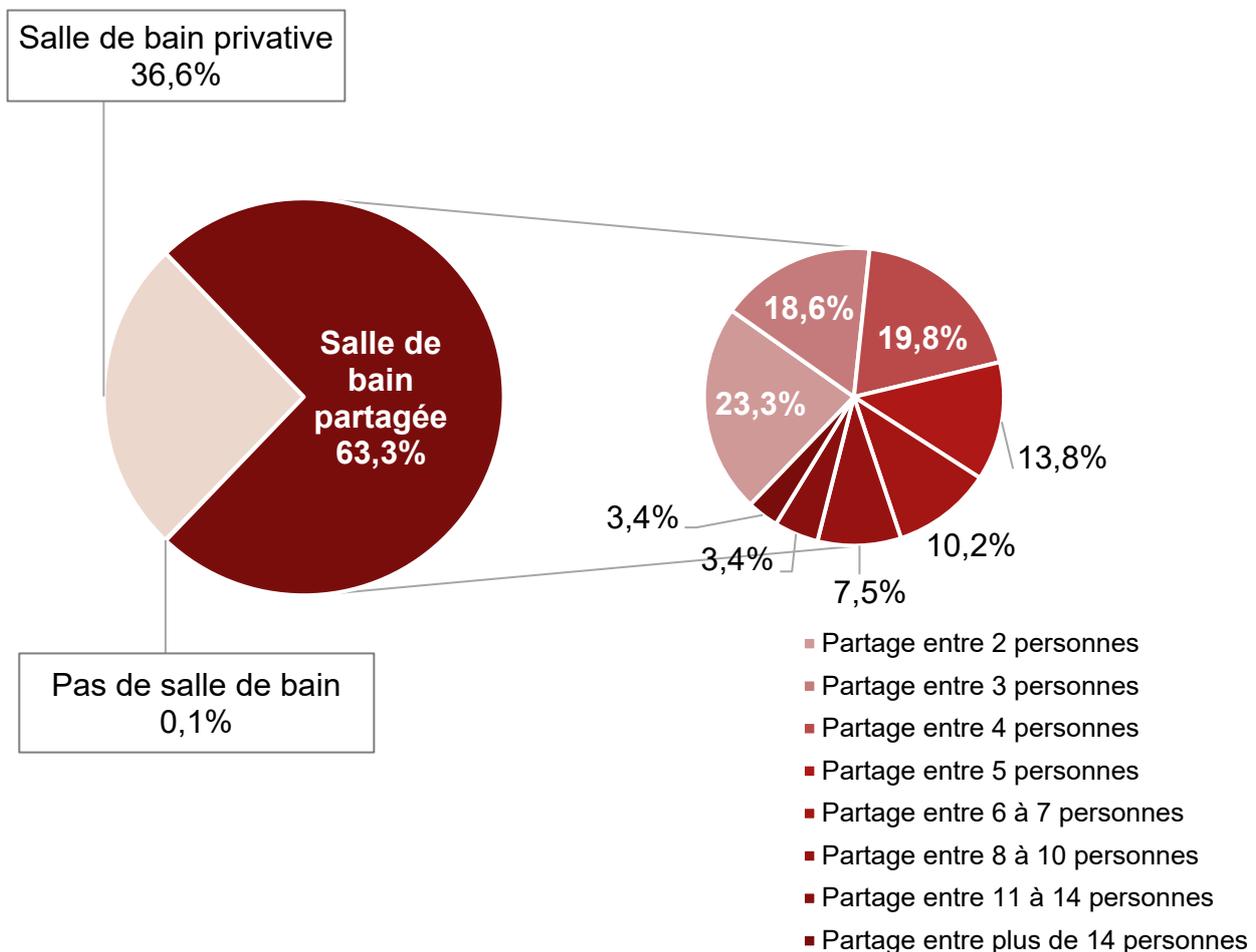
Nombre d'observations : 2207 pour l'enquête 2021-2022 et 3248 pour l'enquête 2022-2023

4.2. Partage des sanitaires (salle de bain ou de douche et WC)

L'analyse de la typologie a indiqué précédemment qu'une part majoritaire des étudiants interrogés partage leur salle de bain/de douche ainsi que leurs WC. Disposer de locaux sanitaires partagés est le minimum que peuvent disposer les étudiants pour des conditions de vie décentes en termes de logement. Le confort peut toutefois varier en fonction du nombre de personnes partageant ces locaux.

Presqu'un quart des salles de bain sont partagées à deux, un peu plus d'un tiers sont partagées à trois ou quatre personnes et 24% entre cinq à sept personnes (cf. Graphique 34). Ensuite, les fréquences diminuent en dessous de 10% plus le nombre de personnes partageant les sanitaires augmente. Il n'y a plus que 3,4% des étudiants interrogés qui partagent les sanitaires entre 11 et 14 personnes.

Graphique 34. Distribution des logements étudiants sondés selon le nombre de personnes partageant la salle de bain/salle de douche, en %

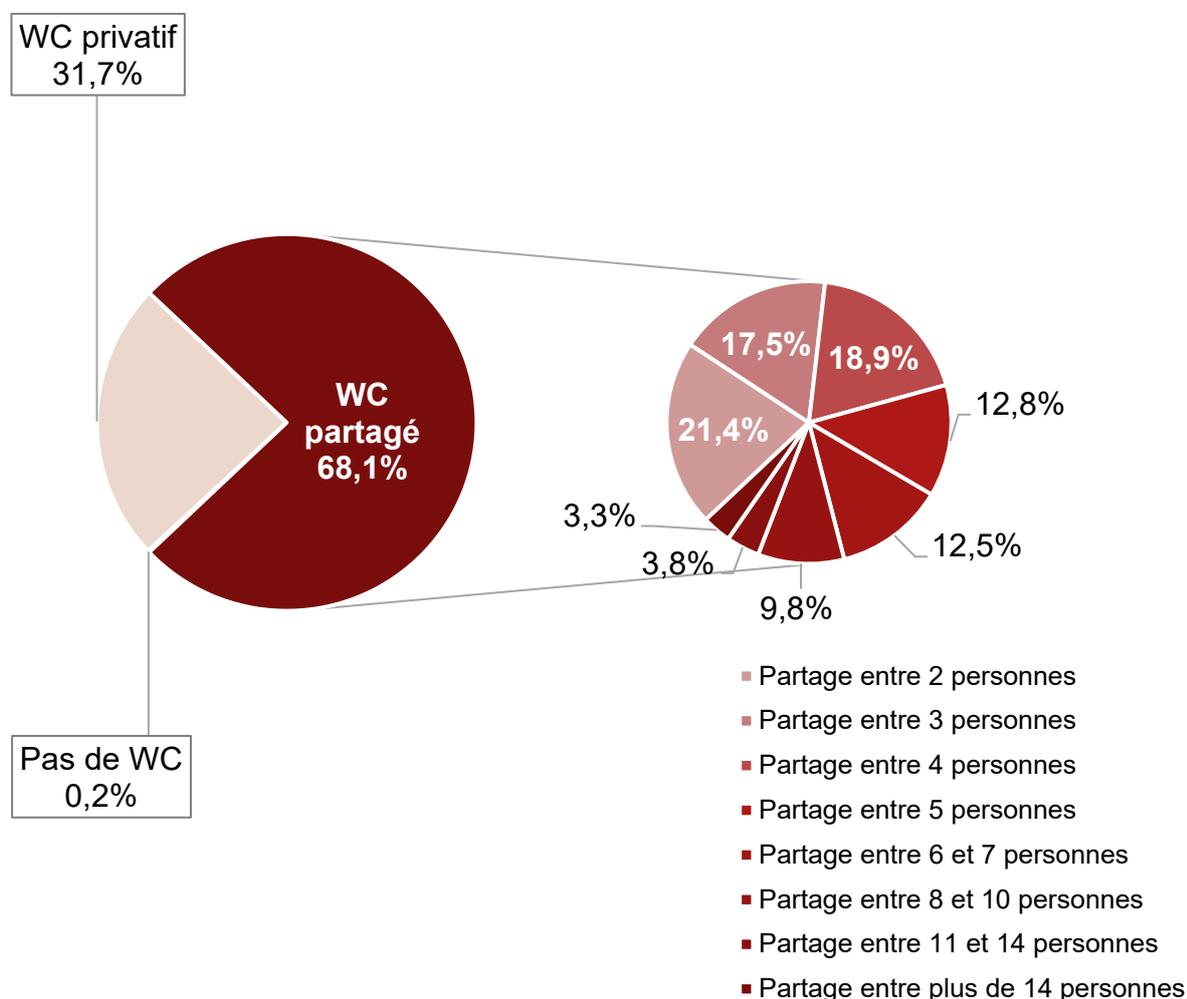


Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie 2022-2023
 Calcul : CEHD à partir de 4.375 observations

Concernant les WC partagés, un peu plus d'un cinquième d'entre eux sont partagés à deux, un tiers sont partagés à trois ou quatre personnes et un quart sont partagés entre cinq à

sept personnes (cf. Graphique 35). Puis, le degré de partage est d'autant plus accentué pour 16,9% des étudiants interrogés.

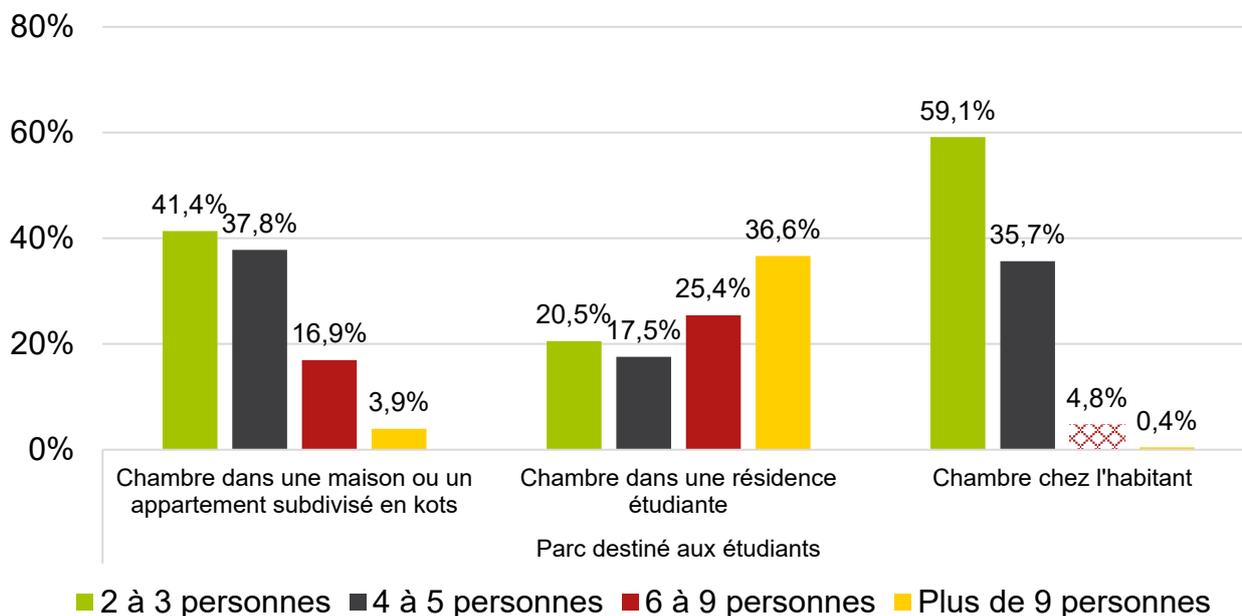
Graphique 35. Distribution des logements étudiants sondés selon le nombre de personnes partageant les WC, en %



Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie 2022-2023
 Calcul : CEHD à partir de 4.375 observations

Les locaux sanitaires sont plus fréquemment partagés avec un grand nombre d'étudiants (entre plus de 9 personnes) dans les résidences étudiantes. Effectivement, 36,6% des chambres dans une résidence étudiante disposent d'une salle de bain partagée à plus de 9 personnes tandis que ce pourcentage n'atteint pas 4% pour les chambres dans une maison ou un appartement subdivisé en kots ou est quasi inexistant pour les chambres chez l'habitant (cf. bâtonnets jaunes dans le Graphique 36). Le côté communautaire est vraisemblablement plus accentué au sein des grandes infrastructures que sont les résidences étudiantes.

Graphique 36. Distribution des logements étudiants sondés selon le nombre de personnes partageant la salle de bain et selon le type de logement étudiant, en %



*La zone est hachurée, car le nombre d'effectifs est insuffisant (inférieur à 30).

Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie 2022-2023

Calcul : CEHD

Champ : Les logements sondés du parc destiné aux étudiants dont le nombre de personnes partageant la salle de bain est disponible. Les logements loués par les étudiants interrogés provenant du parc des résidences principales (studios, appartements, maisons) ne sont pas pertinents par rapport au champ d'analyse.

Nombre d'observations : 2648

4.3. Équipements et partage de la cuisine

Dans la cuisine, le confort se traduit à travers l'équipement présent et au nombre de personnes la partageant.

Cette analyse se focalise en premier lieu sur l'équipement de base de la cuisine au sens où il permet aux étudiants de bénéficier de conditions de vie minimum en termes de logement. Un évier, une cuisinière, un réfrigérateur et une hotte sont les quatre équipements de base de la cuisine.

La plupart des logements sondés du parc destiné aux étudiants disposent de l'équipement de base de la cuisine (cf. Tableau 18). Par ailleurs, pour la quasi-totalité d'entre eux, un ou plusieurs autres équipements de cuisine (four, lave-vaisselle, micro-ondes) sont présents. On remarque toutefois des différences significatives entre les types de logements étudiants. En effet, environ 75% des chambres dans une maison ou un appartement subdivisé en kots ont une cuisine avec, au minimum, l'équipement de base. Ce pourcentage est supérieur de 10% à 20% par rapport aux deux autres types de chambres.

Tableau 18. Pourcentage de logements étudiants avec les équipements de base de la cuisine, en %

Parc destiné aux étudiants						
	Chambre dans une maison ou un appartement subdivisé en kots		Chambre dans une résidence étudiante		Chambre chez l'habitant	
	2021-2022	2022-2023	2021-2022	2022-2023	2021-2022	2022-2023
Au minimum 4 équipements de base	75,8%	78,6%	66,5%	56,4%	55,2%	64,0%
4 équipements de base	3,1%	2,9%	4,7%*	3,8%*	0,6%*	2,5%*
4 équipements de base et plus	72,7%	75,7%	61,8%	52,6%	54,6%	61,5%
Partiellement équipée	24,0%	20,9%	32,9%	42,6%	42,0%	34,6%
Aucun équipement	0,2%*	0,5%*	0,6%*	1,0%*	2,8%*	1,4%*
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%

*Le nombre d'effectifs est insuffisant (inférieur à 30).

Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

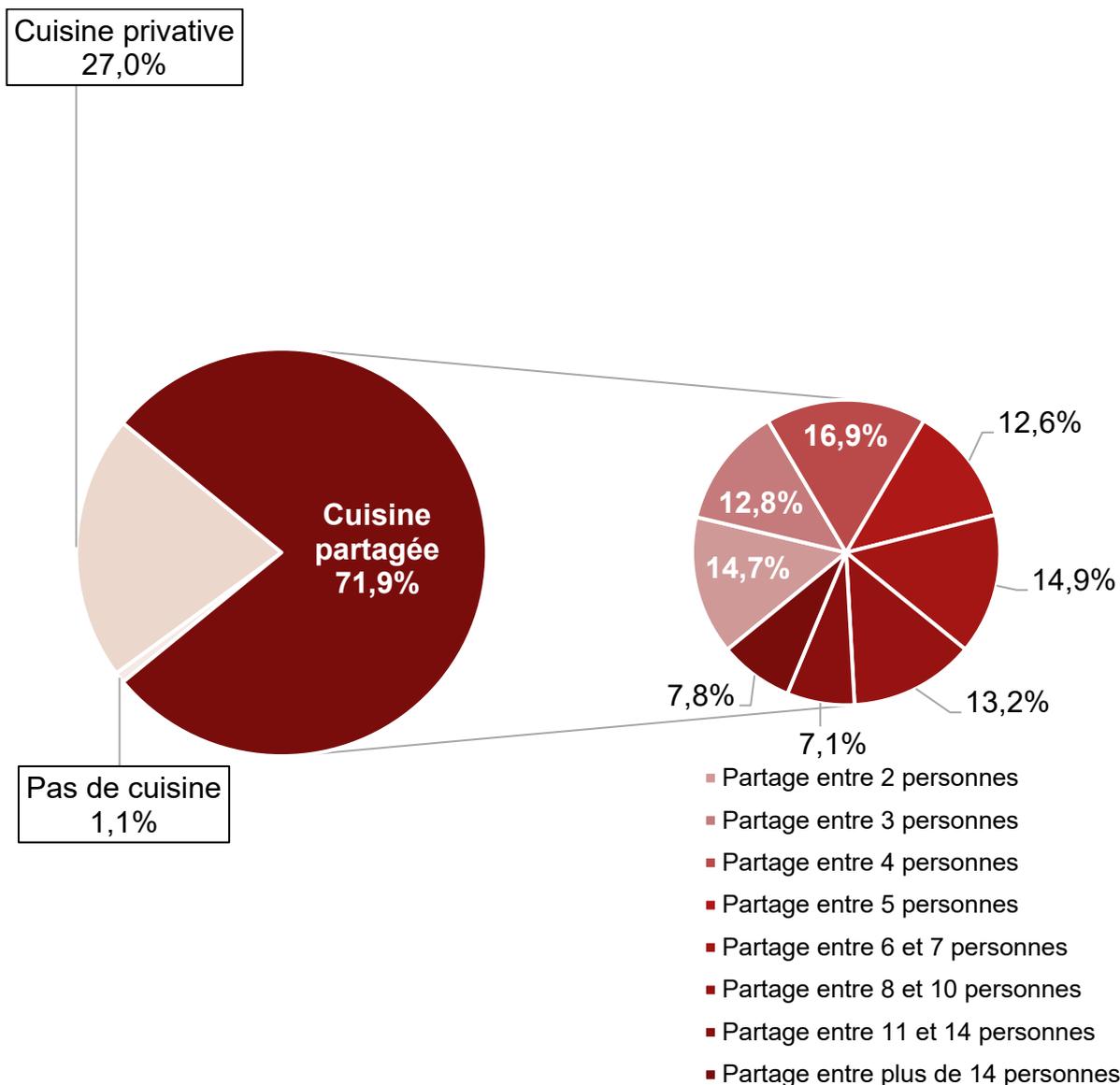
Calcul : CEHD

Champ : Les logements sondés du parc destiné aux étudiants dont les données concernant les équipements de cuisine sont disponibles. Les logements loués par les étudiants interrogés provenant du parc des résidences principales (studios, appartements, maisons) ne sont pas pertinents par rapport au champ d'analyse.

Nombre d'observations : 2207 pour l'enquête 2021-2022 et 3200 pour l'enquête 2022-2023

Le niveau de confort au sein du logement dépend aussi du nombre de personnes partageant la cuisine. Tout d'abord, presque 72% de l'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés ont une cuisine partagée (cf. Graphique 37). Peu de cuisines sont partagées à deux personnes (14,7%) et encore moins à trois personnes (12,8%). Ensuite, 29,5% des étudiants partagent la cuisine à quatre ou cinq personnes et 28,1% entre six à dix personnes. Il y a tout de même une part importante d'étudiants (14,9%) dont la cuisine est partagée à plus de dix étudiants.

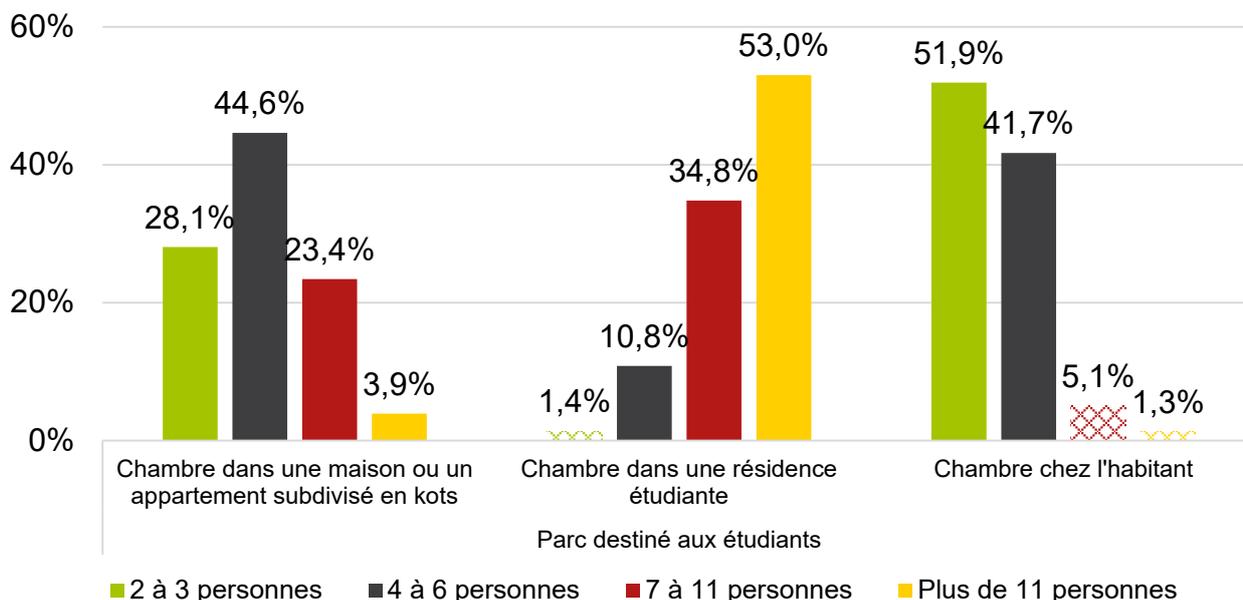
Graphique 37. Distribution des logements étudiants sondés selon le nombre de personnes partageant la cuisine, en %



Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie 2022-2023
 Calcul : CEHD à partir de 4.375 observations

Le niveau de confort au sein de la cuisine varie en fonction du type de logement loué. Les étudiants en chambre dans une résidence étudiante ont le niveau de confort le plus faible : la majorité d’entre eux (53%) partagent la cuisine à plus de onze personnes (cf. Graphique 38). Ce pourcentage n’est que de 3,9% pour les chambres dans une maison ou un appartement subdivisé en kots, soit presque 50% en moins. Toutefois, pour ce dernier type de chambre, il est plus fréquent que l’étudiant interrogé partage la cuisine entre quatre et six personnes (44,6%). Au sein des chambres chez l’habitant, la quasi-totalité des étudiants interrogés dispose d’une cuisine partagée à six personnes au maximum.

Graphique 38. Distribution des logements étudiants sondés selon le nombre de personnes partageant la cuisine et selon le type de logement étudiant, en %



*La zone est hachurée, car le nombre d'effectifs est insuffisant (inférieur à 30).

Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie 2022-2023

Calcul : CEHD

Champ: Les logements sondés du parc destinés aux étudiants dont le nombre de personnes partageant la cuisine est disponible. Les logements loués par les étudiants interrogés provenant du parc des résidences principales (studios, appartements, maisons) ne sont pas pertinents par rapport au champ d'analyse.

Nombre d'observations : 3029

4.4. Espaces supplémentaires et leur caractère privatif ou partagé

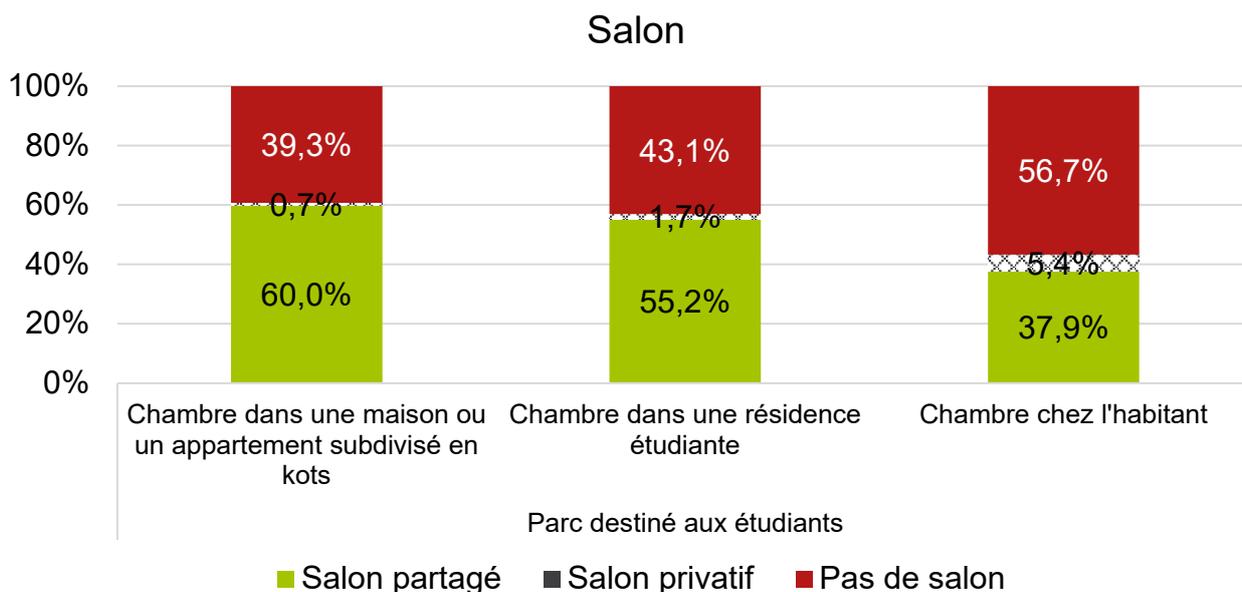
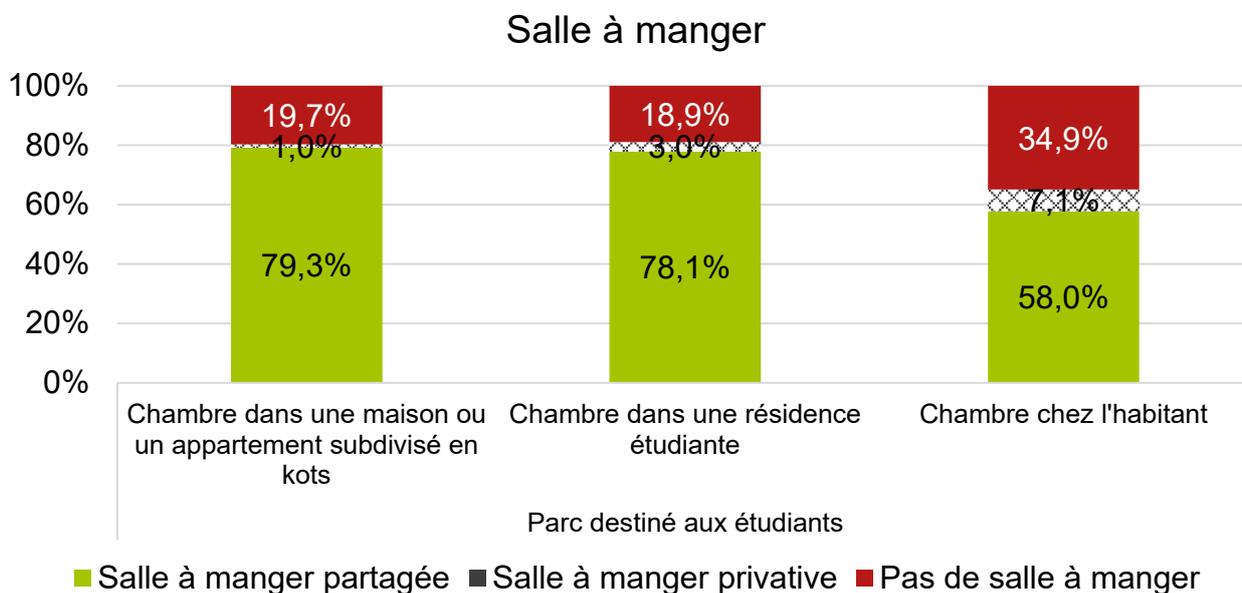
Le niveau de confort peut varier selon la présence d'espaces supplémentaires tels que le salon, la salle à manger ou la terrasse ou encore la buanderie.

En ce qui concerne la salle à manger, celle-ci est majoritairement partagée. Presque 80% des étudiants interrogés en chambre dans une maison ou un appartement subdivisé en kots et en chambre dans une résidence étudiante la partagent. Ceux louant une chambre chez l'habitant la partagent dans 58% des cas (cf. Graphique 39).

Des résultats similaires sont obtenus pour le salon. Un peu plus de la moitié des étudiants interrogés louant une chambre dans une maison ou un appartement subdivisé en kots (60%) ou une chambre dans une résidence étudiante (55,2%) jouissent d'un salon partagé. Ce pourcentage est plus faible de presque 20% pour les chambres chez l'habitant. On remarquera également que la part d'étudiants ne disposant pas de salon varie entre 39% et 57% selon les types de logements appartenant au parc destiné aux étudiants.

En croisant les données pour les deux espaces supplémentaires, nous observons qu'un peu plus de la moitié des logements sondés appartenant au parc destiné aux étudiants disposent de la salle à manger et du salon de manière partagée. Aussi, un quart n'a que la salle à manger comme espace supplémentaire partagé et 15% des chambres n'ont aucun de ces espaces à disposition. D'autres combinaisons existent, mais ne représentent qu'un faible pourcentage.

Graphique 39. Distribution des logements étudiants sondés selon le caractère privatif ou partagé de la salle à manger et du salon, en %



*La zone est hachurée, car le nombre d'effectifs est insuffisant (inférieur à 30).

Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie 2022-2023

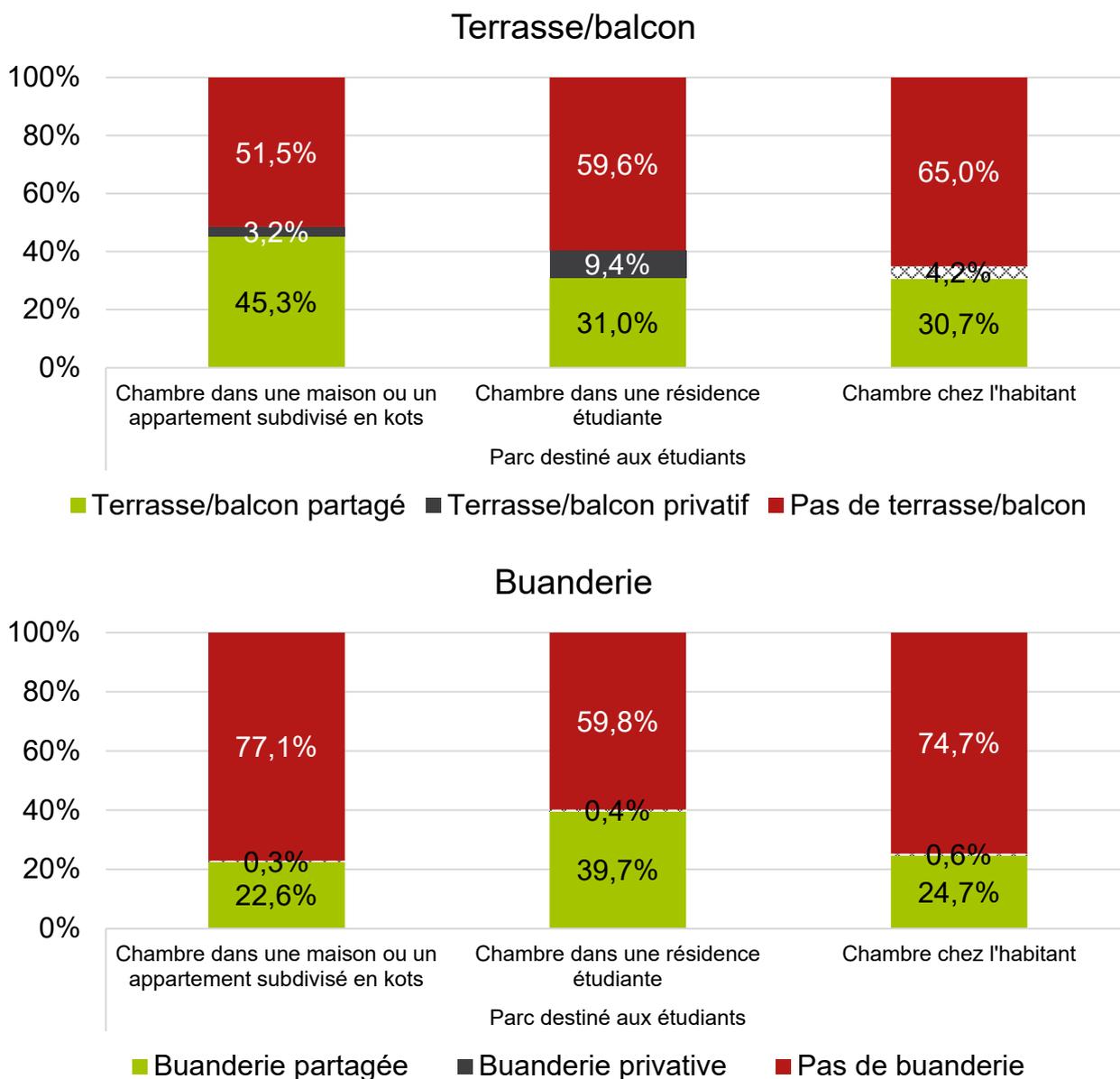
Calcul : CEHD

Champ: Les logements sondés du parc destinés aux étudiants dont les données concernant le partage du salon et de la salle à manger sont disponibles. Les logements loués par les étudiants interrogés provenant du parc des résidences principales (studios, appartements, maisons) ne sont pas pertinents par rapport au champ d'analyse.

Nombre d'observations : 3248

Outre la salle à manger et le salon, on constate que la terrasse/balcon et la buanderie sont la plupart du temps absents, quel que soit le type de chambre. Entre 51% et 65% des chambres des enquêtes ne disposent pas de terrasse ou d'un balcon. Pour ce qui concerne la buanderie, 59% à 78% des chambres n'en disposent pas (cf. Graphique 40).

Graphique 40. Distribution des logements étudiants sondés selon le caractère privatif ou partagé de la terrasse/balcon et de la buanderie et selon le type de logement, en %



*La zone est hachurée, car le nombre d'effectifs est insuffisant (inférieur à 30).

Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

Calcul : CEHD

Champ: Les logements sondés du parc destinés aux étudiants dont les données concernant le partage de la terrasse/balcon et de la buanderie sont disponibles. Les logements loués par les étudiants interrogés provenant du parc des résidences principales (studios, appartements, maisons) ne sont pas pertinents par rapport au champ d'analyse.

Nombre d'observations : 3248

4.5. Équipements et caractéristiques du bâtiment

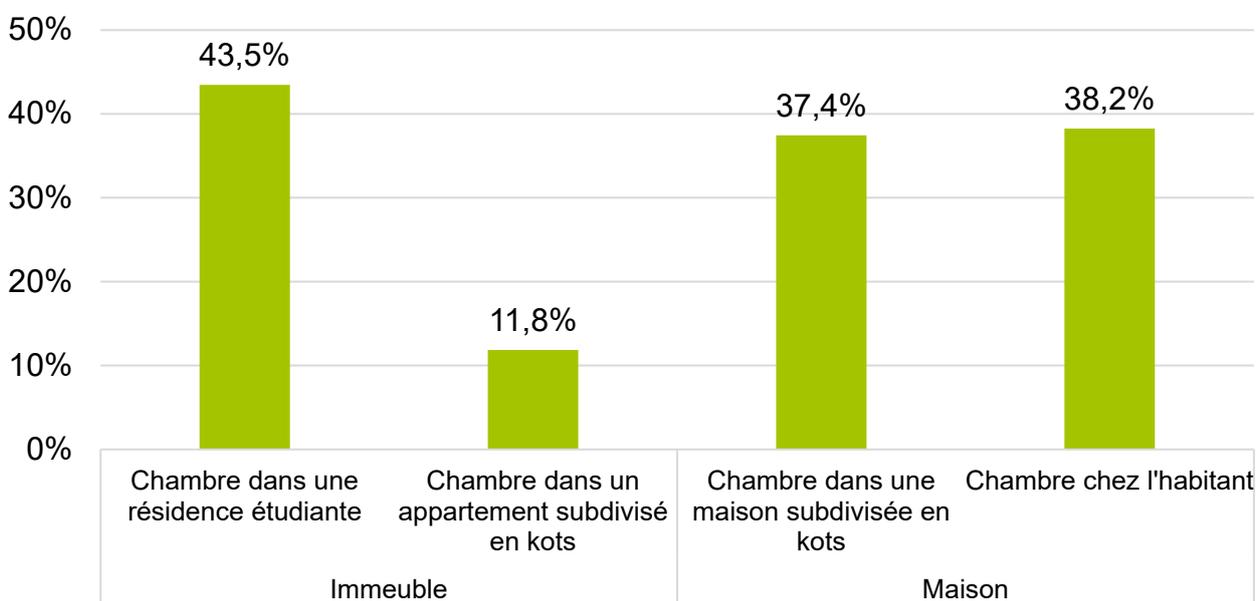
4.5.1. Équipements et autres espaces récréatifs

D'autres éléments concernant plutôt les équipements disponibles dans le bâtiment ont été pris en compte dans la mesure où ils permettent d'identifier le caractère éventuellement plus luxueux du logement. Parmi ces éléments, on retrouve des espaces et équipements récréatifs (jardin, salle de sport, terrain de sport extérieur, salle de TV/cinéma, sauna) ou des équipements plutôt utilitaires (espace de rangement, parking, garage, local/vélo, ascenseur, salle d'étude).

De manière générale, considérés séparément, ces équipements sont majoritairement absents. Néanmoins, une partie des logements sondés, bien que minoritaire, offre un niveau de confort ou d'équipement supérieur à la moyenne en mettant à disposition certains équipements du bâtiment.

La présence d'un jardin dépend fortement du type de bâtiment et du type de logement loué. Les chambres dans une résidence étudiante disposent le plus fréquemment d'un jardin : 43,5% d'entre elles en disposent (cf. Graphique 41). La part des chambres situées au sein d'une maison avec un jardin est presque aussi grande. En effet, environ 40% des chambres dans une maison subdivisée en kots ou des chambres chez l'habitant situées dans une maison en jouissent. Ce pourcentage est divisé presque en quatre lorsqu'il s'agit de chambres dans un appartement subdivisé en kots au sein d'un immeuble (11,8%).

Graphique 41. Pourcentage de logements étudiants sondés disposant d'un jardin, en %



*La zone est hachurée, car le nombre d'effectifs est insuffisant (inférieur à 30).

Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie 2022-2023

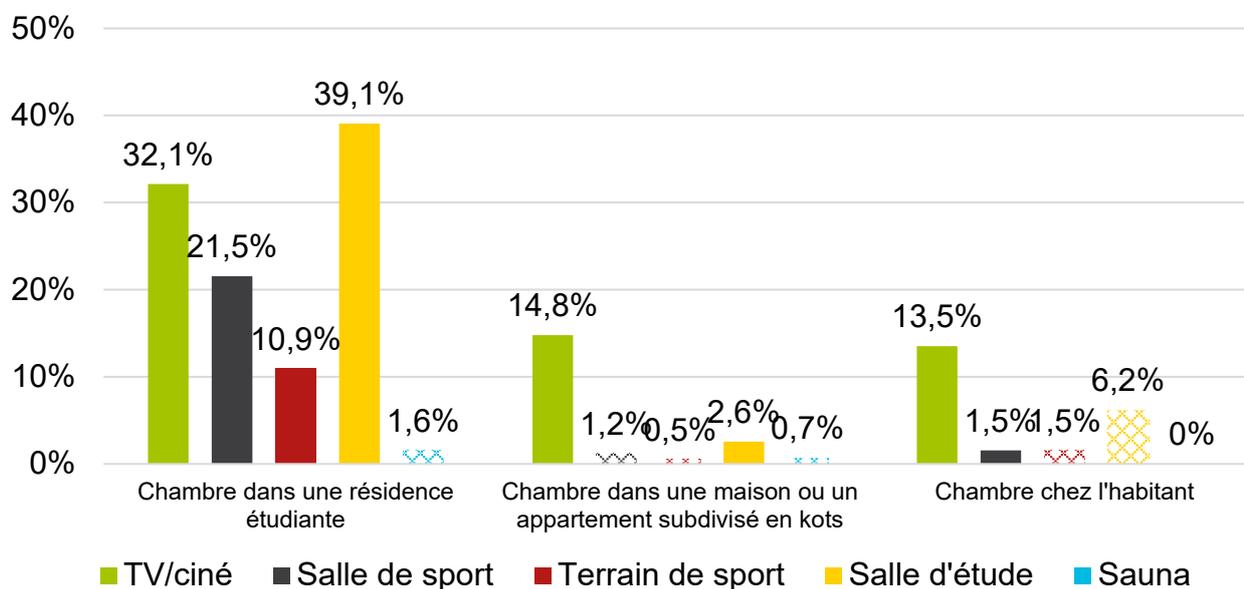
Calcul : CEHD

Champ: Les logements sondés du parc destinés aux étudiants dont la donnée concernant la présence d'un jardin à disposition est disponible. Les logements loués par les étudiants interrogés provenant du parc des résidences principales (studios, appartements, maisons) ne sont pas pertinents par rapport au champ d'analyse.

Nombre d'observations : 2947

Les espaces récréatifs ne sont que très rarement à la disposition des étudiants. Toutefois, on distingue particulièrement que les étudiants interrogés louant une chambre dans une résidence étudiante disposent d'un niveau de confort supérieur. Tandis que 32,1% d'entre eux ont le luxe de bénéficier d'un coin TV ou d'une salle de cinéma, seulement 13% à 15% des répondants louant une chambre dans une maison ou un appartement subdivisé en kots ou chez l'habitant en disposent (cf. Graphique 42). De la même manière, 39,1% étudiants interrogés louant une chambre dans une résidence étudiante jouissent d'une salle d'étude, 21,5% d'une salle de sport et 10,9% d'un terrain de sport extérieur. Ces pourcentages ne sont pas significatifs pour les autres types de logements. Nous observons également un peu moins de 2% des étudiants en chambre dans une résidence pouvant disposer d'un sauna. Cette part de marché représente davantage les résidences étudiantes dites « de luxe ».

Graphique 42. Pourcentage de logements étudiants sondés disposant d'espaces récréatifs, en %



*La zone est hachurée, car le nombre d'effectifs est insuffisant (inférieur à 30).

Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie 2022-2023

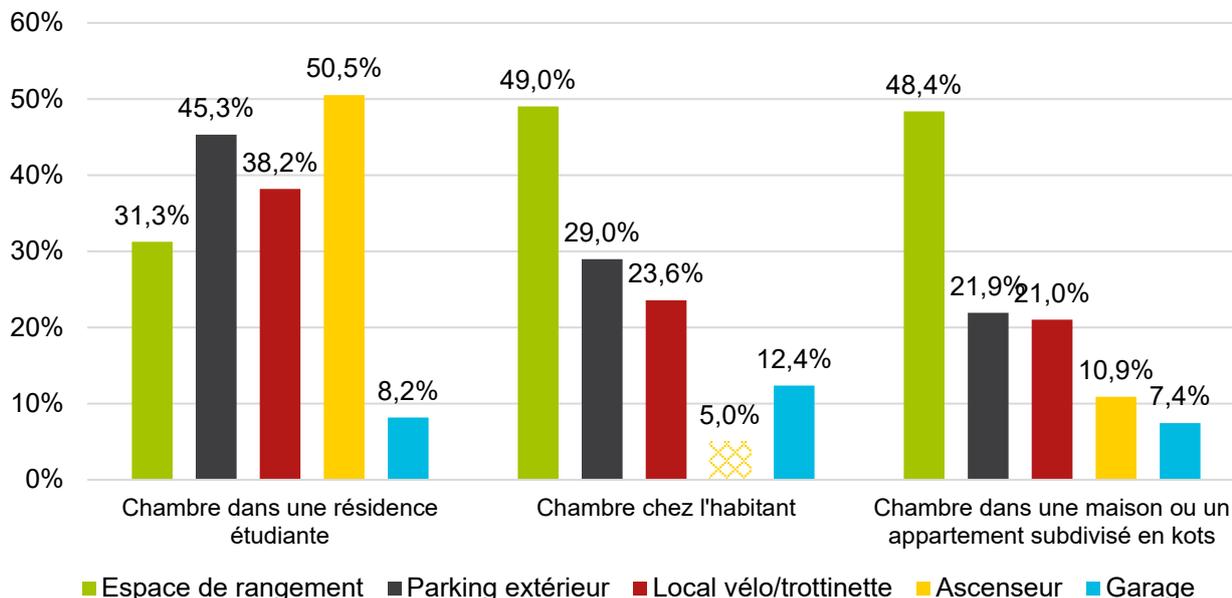
Calcul : CEHD

Champ: Les logements sondés du parc destinés aux étudiants dont les données concernant la présence d'équipements du bâtiment sont disponibles. Les logements loués par les étudiants interrogés provenant du parc des résidences principales (studios, appartements, maisons) ne sont pas pertinents par rapport au champ d'analyse.

Nombre d'observations : 2947

En termes d'espaces utilitaires, entre 31% et 49% de tous les types de chambres confondus disposent d'espaces supplémentaires de rangement (cf. Graphique 43 Graphique 40). Les résidences étudiantes sont caractérisées par un niveau de confort supérieur en ce qui concerne les autres équipements très utilitaires tels qu'un ascenseur (50,5%), un parking extérieur (45,3%) ou un local à vélos ou à trottinettes (38,2%). Cela tend à montrer que la montée en gamme d'une partie des logements étudiants ne se traduit non pas uniquement par la multiplicité des éléments de luxe, mais aussi par la mise à disposition de plus d'éléments utilitaires.

Graphique 43. Pourcentage de logements étudiants sondés disposant d'équipements utilitaires, en %



*La zone est hachurée, car le nombre d'effectifs est insuffisant (inférieur à 30).

Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie 2022-2023

Calcul : CEHD

Champ: Les logements sondés du parc destinés aux étudiants dont les données concernant la présence d'équipements utilitaires sont disponibles. Les logements loués par les étudiants interrogés provenant du parc des résidences principales (studios, appartements, maisons) ne sont pas pertinents par rapport au champ d'analyse.

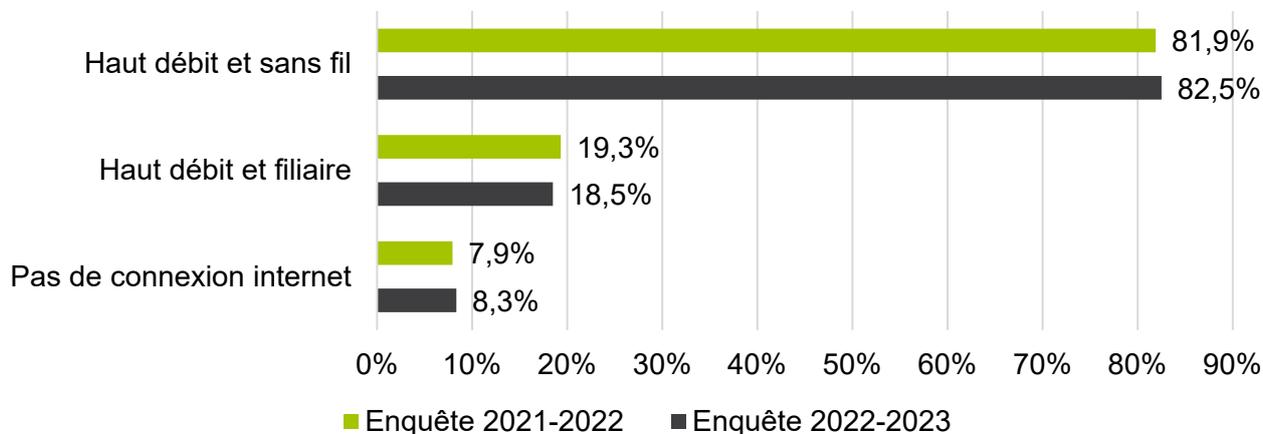
Nombre d'observations : 2947

Outre l'ensemble des équipements précédemment analysés, une connexion Internet est un autre équipement aujourd'hui indispensable. La quasi-totalité de l'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés en est équipée. Plus de neuf étudiants interrogés sur dix disposent d'Internet à haut débit (sans fil ou filaire) dans leur logement (*cf.* Graphique 44). De par sa haute fréquence, cet équipement est considéré comme faisant partie des besoins minimaux des étudiants en termes de logements.

Plus précisément, un peu plus de quatre étudiants sondés sur cinq (81,9% en 2021-2022 et 82,5% en 2022-2023) disposent d'une connexion Internet sans fil à haut débit et un peu moins de deux étudiants sur cinq (19,3% en 2021-2022 et 18,5% en 2022-2023) peuvent se connecter à l'aide d'un câble (*cf.* Graphique 44)⁴. Enfin, environ 8% des étudiants interrogés ne possèdent pas de connexion Internet dans leur logement. Il est fort probable que cela entrave leur suivi optimal des cours en ligne ou de leurs études de manière générale.

⁴ Le total des réponses excède 100%, car les étudiants peuvent disposer de deux modes de connexion à l'Internet et donc être comptés deux fois.

Graphique 44. Distribution des logements étudiants sondés selon la présence d'une connexion Internet dans l'espace individuel, en %



Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

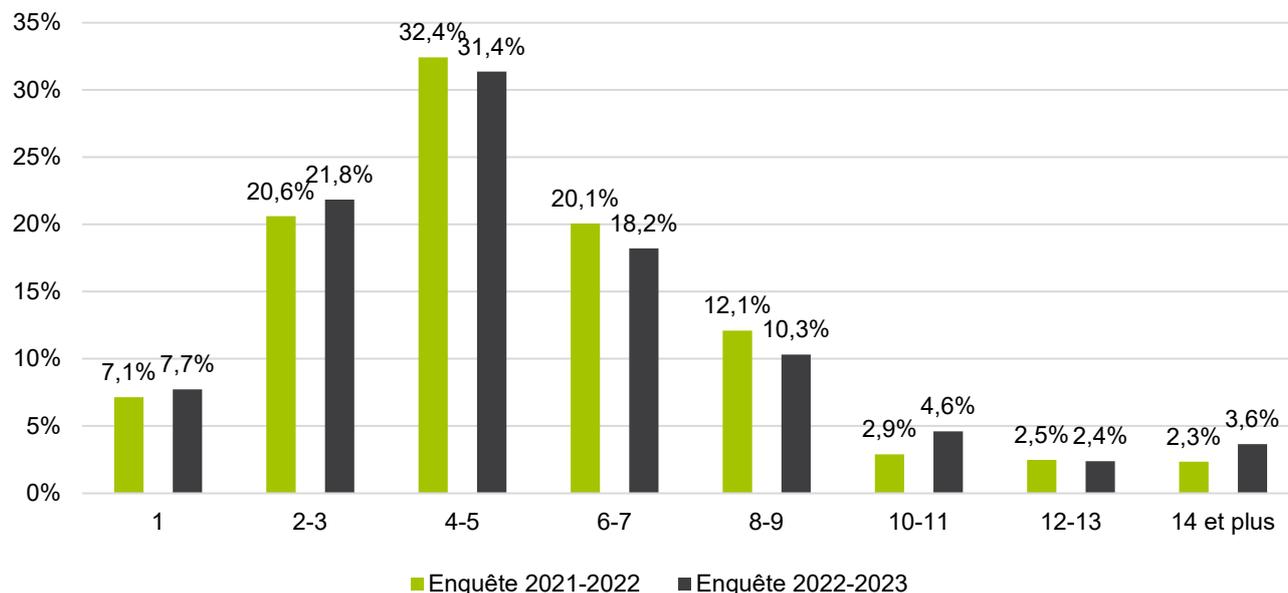
Calcul : CEHD à partir de 3.084 observations (2021-2022) et 4.375 observations (2022-2023)

4.5.2. Nombre de logements et mixité

Le confort est ici étudié sous l'angle du nombre de logements au sein du même bâtiment et le caractère mixte ou non mixte du bâtiment. Plus il y a de logements au sein d'un même bâtiment, plus on pourrait considérer que le confort est moindre. Le caractère non mixte apporte également un confort supplémentaire à ceux qui le souhaitent.

En ce qui concerne les maisons, très peu sont constituées d'un seul logement (environ 7%) (cf. Graphique 45). Approximativement une maison recensée sur cinq permet d'accueillir deux ou trois étudiants. Le pourcentage le plus grand concerne les maisons composées de quatre à cinq logements étudiants et s'élève à environ 32%. On retrouve environ 19% des maisons avec une capacité d'hébergement de six ou sept logements. Les maisons regroupant huit ou neuf étudiants sont plus rares (environ 11%) et celles avec plus de neuf logements le sont encore plus.

Graphique 45. Distribution des logements étudiants sondés selon la capacité d'hébergement de la maison, en %



Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

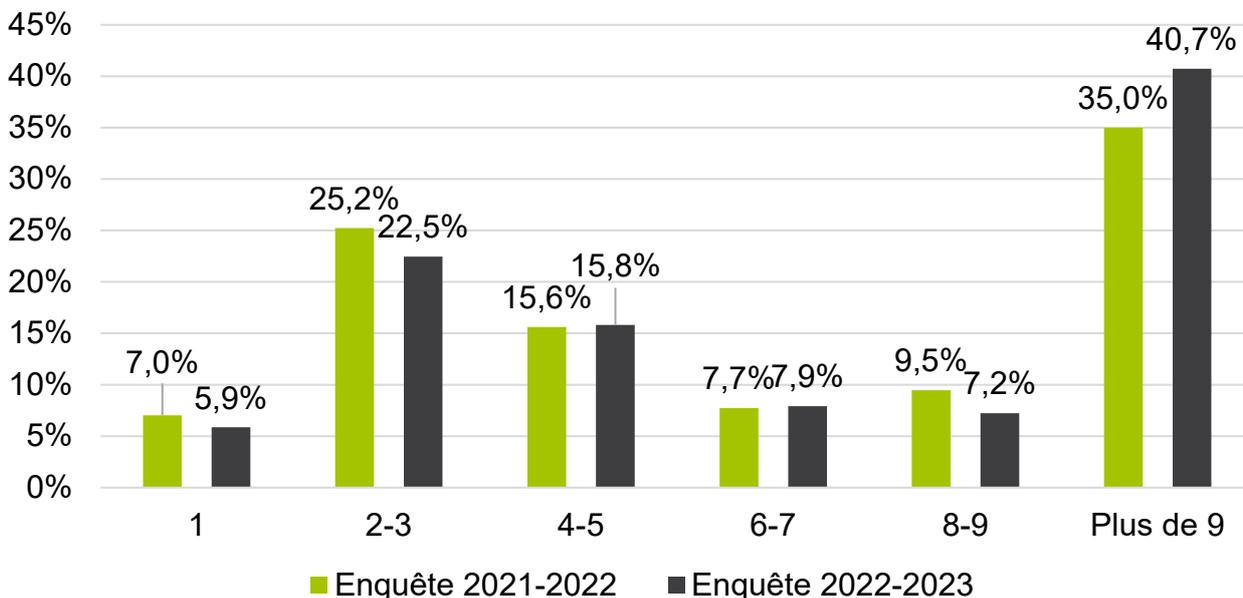
Calcul : CEHD

Champ : L'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés situés dans d'une maison et dont le nombre de logements au sein de la maison est disponible.

Nombre d'observations : 728 pour l'enquête 2021-2022 et 1891 pour l'enquête 2022-2023

Les immeubles, quant à eux, ont une capacité d'hébergement généralement plus élevée. En effet, la part la plus importante des immeubles représentant 35% d'entre eux selon l'enquête 2021-2022 et 40,7% en 2022-2023 est associée aux immeubles avec plus de dix logements étudiants en leur sein (cf. Graphique 46). Plus précisément, environ 20% des immeubles hébergent dix à vingt étudiants, 10% entre 21 et 35 et 10% avec plus de 35 logements. Pour la plupart des cas, il s'agit de résidences étudiantes.

Graphique 46. Distribution des logements étudiants sondés selon le nombre de logements au même étage de l'immeuble, en %



Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

Calcul : CEHD

Champ : L'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés situés dans un immeuble et dont le nombre de logements au sein de l'immeuble est disponible.

Nombre d'observations : 1890 pour l'enquête 2021-2022 et 2048 pour l'enquête 2022-2023

Notre questionnaire d'enquête étudie également le caractère mixte ou non mixte uniquement des chambres dans une résidence étudiante et des chambres dans une maison ou un appartement subdivisé en kots. Environ 12,5% des chambres dans une résidence étudiante sont dans des bâtiments non mixtes. Pour ce qui concerne les chambres dans une maison ou un appartement subdivisé en kots, 10,6% de ce type de chambre en 2021-2022 et 14% en 2022-2023 sont dans des bâtiments non mixtes. Pour ces deux types de logements, il s'agit de bâtiments réservés aux femmes dans environ deux tiers des cas.

5. Conclusion de l'analyse du parc de logements étudiants en Wallonie

Cette deuxième partie permet de mieux connaître le parc wallon de logements étudiants tant en nombre qu'en qualité. Plusieurs constats ont été dressés.

Tout d'abord, la typologie permet de mettre en exergue que l'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés proviennent de deux parcs locatifs différents. D'une part, les chambres dans une maison ou un appartement subdivisé en kots, les chambres dans une résidence étudiante et les chambres chez l'habitant appartiennent au parc de logements destinés aux étudiants et représentent $\frac{3}{4}$ des échantillons. D'une autre part, les studios, les appartements, et les maisons loués par un seul étudiant ou en colocation proviennent du parc des résidences principales et donc, représentent $\frac{1}{4}$ des échantillons.

En outre, l'analyse des logements étudiants sondés permet de mettre en évidence l'hétérogénéité de ces logements au niveau de leur qualité et de leur confort. Plus particulièrement, on observe deux segments distincts. Le premier segment constitue les

logements étudiants au sens conventionnel du terme répondant aux besoins minimaux d'un étudiant pour qu'il puisse étudier dans de bonnes conditions. Le portrait d'un logement étudiant au sens conventionnel caractérisé par des standards minimaux de confort et d'équipement est dressé comme suit :

1. une chambre meublée avec cuisine et sanitaires (WC et salle de bain ou de douche) partagés.
2. L'ameublement de base consiste en un lit, un bureau, une armoire et une chaise.
3. La cuisine possède les équipements suivants : un évier, une cuisinière, un réfrigérateur, une hotte et un four.
4. Le logement dispose d'une connexion Internet à haut débit.

Ce premier segment correspond à une grande majorité des chambres, soit les logements appartenant au parc de logements destinés aux étudiants.

À l'inverse, le deuxième segment, considéré comme un segment de « luxe » offrant un niveau de confort et d'équipements supérieur, est composé majoritairement de studios et d'appartements. Ceux-ci disposent la plupart du temps des sanitaires et de la cuisine de manière privative, en plus de la chambre. De même, les logements appartenant à ce segment sont généralement plus spacieux et mettent à disposition d'autres pièces supplémentaires et privatives telles qu'un salon, une salle à manger, une terrasse ou une buanderie. On peut également trouver des résidences étudiantes de luxe disposant de plus d'équipements récréatifs et utilitaires tels que des espaces de détente, une salle d'étude, une salle de sport, parfois même un sauna. Par ailleurs, la bonne performance énergétique de ces biens locatifs plus luxueux est la tendance majoritaire (un peu moins d'un sur deux en PEB A, B ou C) alors que la part des logements correspondant davantage à la notion de logement étudiant au sens conventionnel du terme est caractérisée par une majorité de performances énergétiques moyennes et de passoires énergétiques.

Enfin, l'analyse des résultats d'enquêtes montre que la distribution des logements étudiants selon les caractéristiques du logement est restée globalement stable d'une année académique à l'autre. La réalisation de deux enquêtes sur deux années consécutives a permis d'obtenir une image du parc de logements loués par les étudiants plus précise.

Partie 3. Analyse des loyers

Cette partie s'attache à analyser les loyers de l'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés sur le territoire wallon de manière globale. Ensuite, les niveaux de loyers sont observés en fonction des caractéristiques de qualité et de confort. Ainsi, cette partie tente notamment de mettre en évidence les caractéristiques des logements loués par les étudiants ayant un impact sur les montants des loyers.

Il faut noter que cette analyse est réalisée sur des loyers hors charges. La justification de ce choix est de pouvoir comparer les loyers uniquement sur base des caractéristiques propres aux logements étudiants. Il n'est pas question, dans le cadre de cette analyse, de prendre en compte les prix volatils des énergies ou les comportements de consommation des étudiants faisant fortement varier le montant des charges majoritairement liées aux frais énergétiques.

1. Analyse des loyers pour l'ensemble du parc de logements étudiants en Wallonie

1.1. Loyer mensuel hors charges

D'un point de vue global, les données de 2021-2022 indiquent que le loyer mensuel moyen hors charges de l'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés s'élève à 355,61€ (cf. Tableau 19). Quant au loyer médian, celui-ci est inférieur au loyer moyen et s'élève à 340,12€. Ceci signifie que la moitié des logements étudiants sondés ont un loyer inférieur ou égal à ce montant. L'étendue interquartile s'établit entre 290,00€ (Q1) et 400,00€ (Q3), soit une différence de 38% entre le premier et le troisième quartile. La moitié des loyers sont ainsi concentrés entre ces valeurs. À cela s'ajoutent des logements étudiants plus spacieux et confortables comme des kots de luxe ou des appartements caractérisés par des loyers exorbitants. Notamment, le loyer maximum est d'environ 905,21€. Il en résulte que la distribution des loyers est désaxée vers la gauche (cf. Graphique 47 **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**).

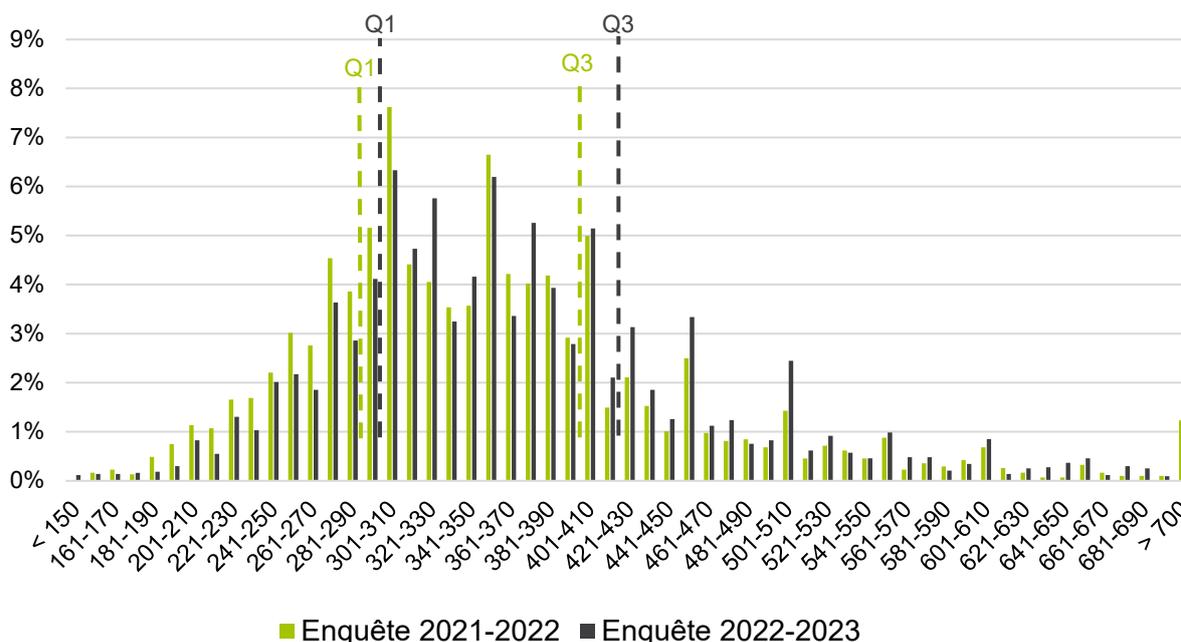
Les indicateurs pour la seconde enquête (2022-2023) sont à la hausse. Le loyer moyen s'élève désormais à 373,18€, soit une hausse de 4,9% et le loyer médian a, quant à lui, subi une hausse de 3% pour atteindre 351,30€. L'écart interquartile s'établit entre 301,30€ et 420,00€. Compte tenu du contexte économique actuel, cette hausse reste modérée sachant que l'inflation annuelle subie en Belgique était de 10,3%. Toutefois, il est à noter que cette partie considère le loyer exempt de ses charges énergétiques, ces dernières ayant connu une grande augmentation.

Tableau 19. Statistiques descriptives du loyer mensuel (hors charges)

	Enquête 2021-2022	Enquête 2022-2023
Loyer moyen	355,61€	373,18€
Loyer médian	340,12€	351,30€
Loyer modal	350,00€	350,00€
Écart-type	100,75€	104,81€
1 ^{er} quartile	290,00€	301,30€
3 ^e quartile	400,00€	420,00€
Min	150,00€	109,00€
Max	905,21€	875,00€

Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

Calcul : CEHD à partir de 3.084 observations (2021-2022) et 4.375 observations (2022-2023)

Graphique 47. Distribution des loyers mensuels

Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

Calcul : CEHD à partir de 3.084 observations (2021-2022) et 4.375 observations (2022-2023)

1.2. Loyer mensuel au mètre carré

Le loyer mensuel mesuré en fonction de la superficie du logement est un indicateur assez commun dans le marché immobilier. Il est à noter que dans notre calcul du loyer au mètre carré des logements étudiants, seule la superficie des pièces individuelles est prise en

compte. Les pièces partagées telles que les sanitaires (dans le cas échéant), le couloir, le salon ou encore le local vélo ne sont pas prises en compte.

Le loyer médian ne varie pas beaucoup entre les deux enquêtes (21,3€ et 21,4€) et est relativement proche du loyer moyen. En effet, le loyer moyen au mètre carré s'élève à 22,4€ pour les logements de la première enquête contre 22,8€ pour la seconde enquête (cf. Tableau 20). Si l'on compare ces résultats à ceux obtenus dans l'enquête sur les loyers du marché locatif résidentiel privé en Wallonie 2022 (CEHD, 2023)⁵, il apparaît que le loyer au mètre carré des logements étudiants sondés est presque trois fois plus cher que le loyer des résidences à titre principal. En effet, le loyer moyen au mètre de ces dernières est estimé à 8,84€.

Tableau 20. Statistiques descriptives du loyer mensuel hors charges par m², en €/m²

	Enquête 2021-2022	Enquête 2022-2023
Loyer moyen	22,4	22,8
Loyer médian	21,3	21,4
Loyer modal	25,0	25,0
Écart-type	9,9	10,6
1 ^{er} quartile	15,1	15,0
3 ^e quartile	28,6	29,2
Min	4,1	2,1
Max	82,4	80,4

Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

Calcul : CEHD à partir de 3.084 observations (2021-2022) et 4.375 observations (2022-2023)

1.3. Niveau de corrélation entre le loyer et les caractéristiques du logement loué

Cette partie consiste à investiguer le lien entre le loyer et les diverses caractéristiques du logement étudiant. Pour ce faire, nous utilisons le coefficient de corrélation linéaire de Pearson⁶ qui est une mesure statistique utilisée pour mesurer la corrélation entre deux variables. Les coefficients sont exposés dans les tableaux suivants. Il est important de bien comprendre l'interprétation des résultats. En effet, chaque coefficient mesure l'intensité et le sens de la relation entre une seule caractéristique du logement étudiant et le loyer de manière linéaire. Cependant, il n'est pas une mesure quantitative de l'impact monétaire de la caractéristique retenue sur les loyers.

⁵ Cette enquête porte sur les loyers des logements loués à titre de résidence principale.

⁶ Pour rappel, un coefficient de 1 indique une corrélation positive parfaite entre les deux variables. À l'inverse, un coefficient de - 1 indique une corrélation négative parfaite: lorsque la variable x (attributs du logement) augmente, la variable y (ici loyers) diminue dans la même proportion. Dans les deux cas, les points tombent parfaitement sur la droite. Un coefficient de 0 indique qu'il n'y a aucune relation entre les deux variables. Ainsi, la variation de l'une n'est aucunement associée à la variation de l'autre.

Le coefficient de corrélation entre la superficie de l'espace individuel et le loyer hors charges est de 45,1% selon l'échantillon de 2021-2022. Celui de l'échantillon 2022-2023 est d'un niveau similaire, soit de 39,1%. Ce coefficient exprime une corrélation positive entre ces deux variables. Cet indicateur montre que, si la superficie de l'espace individuel augmente, le loyer tend également à augmenter (*cf.* Tableau 21). Il faut noter que les échantillons considérés prennent en compte tous les types de logements y compris les maisons, appartements ou encore studios, généralement plus spacieux.

Le type de bâtiment n'aurait quasi pas d'influence sur les loyers, à l'inverse du type de logement étudiant. En effet, le fait que le logement soit un studio ou un appartement a un impact positif sur les loyers (corrélation positive de 45,5% en 2021-2022 et 42,5% en 2022-2023). Au contraire, pour les chambres dans une maison ou un appartement habité uniquement par des étudiants ainsi que les chambres dans une résidence étudiante, les corrélations sont négatives, de -18,9% et -21,8% respectivement selon les résultats de l'enquête 2021-2022 et -24,8% et -15,2% en 2022-2023. Cela est expliqué par une plus petite superficie de l'espace individuel dans ces types de logements. Le coefficient de corrélation entre les chambres chez l'habitant et le loyer est négatif, mais proche de zéro.

Ensuite, les époques de construction allant d'avant 1919 jusque 1990 sont négativement corrélées avec les loyers, mais leur coefficient de corrélation avec le loyer ne dépassent pas 10%. Au contraire, les périodes plus récentes sont positivement corrélées avec les loyers. Le coefficient de corrélation est estimé à 7,1% en 2021-2022 à 8,2% en 2022-2023 pour la période 1991-2000. L'impact positif sur les loyers est plus important pour les deux dernières périodes où les coefficients s'élèvent à environ 10% pour les bâtiments construits entre 2001-2010 d'une part et après 2010, d'une autre part.

Tableau 21. Niveau de corrélation linéaire entre le loyer et les caractéristiques du logement, en %

	Enquête 2021-2022		Enquête 2022-2023	
	Corrélation	Effectifs concernés	Corrélation	Effectifs concernés
Taille de logement				
Superficie de l'espace individuel	45,1%	3.084	39,1%	4375
Type de bâtiment				
Maison	-5,4%	1100	-4,9%	2110
Immeuble	5,4%	1984	4,9%	2265
Type d'espace loué, étage et époque de construction du logement				
Maison	1,0%*	30	3,8%	20
Studio/Appartement	45,5%	847	42,5%	1107
Chambre dans une maison ou appartement partagé par des étudiants	-18,9%	1242	-24,8%	2349
Chambre dans une résidence étudiante	-21,8%	784	-15,2%	617
Chambre chez l'habitant	-6,9%	181	-4,4%	282
Construction avant 1919	0,9%*	1008	-3,7%	1808
Construction entre 1919 et 1945	-4,1%	403	1,5%*	555
Construction entre 1946 et 1970	-9%	445	-7,9%	459
Construction entre 1971 et 1990	-4,1%	883	-4,6%	934
Construction entre 1991 et 2000	7,1%	129	8,2%	188
Construction entre 2001 et 2010	13,8%	96	9,2%	128
Construction après 2010	11,3%	120	12,2%	198

* La corrélation est non significative.

** Le nombre d'effectifs concernés est inférieur à 30.

Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

Calcul : CEHD à partir de 3.084 observations (2021-2022) et 4.375 observations (2022-2023)

Quel que soit le type d'équipement considéré, on observe une corrélation positive et significative lorsque l'étudiant jouit des installations (sanitaires, cuisine, salon, etc.) de manière privative. Selon les résultats de 2021-2022, les coefficients de corrélation sont les suivants : salle de bain privative, 40% ; W.C. privatifs, 43,3% ; la cuisine privative, 46,2% ; salon privatif, 41,6% ; salle à manger privative, 39,3% (cf. Tableau 22). Les coefficients pour le balcon (16,3%) et la buanderie (22,8%) privatifs sont plus faibles, mais significatifs. Les résultats sont similaires pour les deux enquêtes.

Tableau 22. Niveau de corrélation linéaire entre le loyer et le caractère privatif des pièces, en %

	Enquête 2021-2022		Enquête 2022-2023	
	Corrélation	Effectifs concernés	Corrélation	Effectifs concernés
Espaces privatifs et confort				
Salle de bain	40,0%	1.003	40,7%	1601
WC	43,3%	851	42,7%	1387
Cuisine	46,2%	692	42%	1183
Salon	41,6%	337	38,4%	646
Salle à manger	39,3%	384	36,9%	704
Balcon	16,3%	237	16,5%	367
Buanderie	22,8%	77	20,5%	137

* La corrélation est non significative.

** Le nombre d'effectifs concernés est inférieur à 30.

Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

Calcul : CEHD à partir de 3.084 observations (2021-2022) et 4.375 observations (2022-2023)

La plupart des équipements de la cuisine tels que la présence d'un réfrigérateur, d'un lave-vaisselle ou d'une hotte font statistiquement augmenter le coût du logement (cf. Tableau 23). De la même manière, la présence d'un local vélo ou d'espaces de rangement sont positivement corrélés aux loyers. Néanmoins, la force de la relation de l'ensemble de ces équipements avec les loyers est faible. Les équipements tels qu'un sauna, un garage ou un ascenseur influencent également les loyers à la hausse.

Concernant les équipements de sécurité, si la présence d'un interphone et d'un visiophone influence les loyers à la hausse, il n'en va pas de même pour la présence d'un service de gardiennage, la présence d'un détecteur de fumée ou d'un extincteur. Ce dernier constat est logique puisqu'il s'agit soit d'équipements obligatoires (détecteurs incendie et extincteur), soit d'un service que l'on trouve plutôt dans les résidences universitaires (service de gardiennage) qui, comme nous le verrons, constituent le type de logement le moins cher.

De plus, si le logement est meublé à l'arrivée de l'étudiant dans les lieux, on observe un impact à la baisse sur les loyers (coefficient de corrélation : -11,5% en 2021-2022 et -12,9% en 2022-2023). Ce sont principalement les chambres dans une résidence étudiante, dont le loyer est en moyenne le plus faible, qui sont le plus souvent meublées. Ceci explique probablement le signe négatif du coefficient. À l'opposé, une cuisine dite équipée (cuisinière, évier, réfrigérateur, et hotte) a un coefficient de corrélation positif, mais ne dépassant pas 10%.

Tableau 23. Niveau de corrélation linéaire entre le loyer et les équipements du logement, en %

	Enquête 2021-2022		Enquête 2022-2023	
	Corrélation	Effectifs concernés	Corrélation	Effectifs concernés
Équipements et sécurité				
Internet sans fil	-4,3%	2.526	-2,2%*	3273
Internet filaire	2,8%*	596	3,7%	734
Pas d'Internet	2,5%*	245	0,1%*	331
Évier	5,2%	2.975	5,4%	4216
Réfrigérateur	6,3%	2.737	6,8%	3904
Four	-8,8%	2.096	-5,9%	3003
Lave-vaisselle	7,5%	661	9%*	1146
Hotte	7,2%	2.386	7,6%	3439
Cuisinière	5,0%	2.930	5,4%	4136
Micro-ondes	-6,6%	1.596	-7,7%	2440
Aucun équipement de cuisine	-2,7%**	14	-3,4%	23
Cuisine équipée	7,7%	2140	6,5%	3086
Chambre meublée	-11,5%	1849	-12,9%	2626
Salle d'étude	0,8%*	286	0,6%*	378
Salle de cinéma	2,3%*	439	-0,5%*	659
Salle de sport	2,3%*	164	-1,7%*	212
Sauna	20%	60	11,5%	58
Terrain de sport	-8,2%	67	-8,4%	81
Local/vélo	6,2%	595	3,5%	964
Garage de voiture	10,9%	216	8,7%	345
Espace de rangement	1,3%	965	1,1%*	1686
Ascenseur	12,1%	576	7,3%	720
Jardin	-5,4%	763	-5,3%	1099
Parking extérieur	-4,3%	648	-1,4%*	1054
Terrasse/Balcon	1,6%	1182	3,4%	1847
Interphone	20,5%	1340	15,8%	1830
Visiophone	6,2%	164	9,7%	249
Caméra de surveillance	3,3%*	478	5,2%	611
Alarme	0,9%*	687	-0,6%*	877
Escalier/sortie de secours	0,2%*	943	-1,4%*	1129
Concierge/service de gardiennage	-5,3%	636	-3,4%	716
Détecteur de fumée	-3,8%	2697	-0,7%*	3361
Extincteur	-9,3%	2278	-6,6%	2700

* La corrélation est non significative.

** Le nombre d'effectifs concernés est inférieur à 30.

Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

Calcul : CEHD à partir de 3.084 observations (2021-2022) et 4.375 observations (2022-2023)

Concernant les caractéristiques de performance énergétique, bien que l'intensité de la relation entre le loyer et le type de vitrage soit très faible (inférieure à 10% en valeur absolue), le loyer d'un logement est négativement impacté si ce logement est équipé d'un simple vitrage à toutes les fenêtres ou d'un double/triple vitrage uniquement à certaines fenêtres. À l'inverse, le loyer d'un logement est positivement impacté s'il est équipé de double/triple vitrage voire du double/triple vitrage à isolation renforcée à toutes les fenêtres (cf. Tableau 23). La présence d'un thermostat d'ambiance ou d'un type de chauffage électrique influence à la hausse le loyer. Au niveau des labels PEB, les coefficients associés à un PEB performant (A, B ou C) sont positifs. Notamment, un label B ou C ont chacun une corrélation relativement forte avec le loyer surtout selon les résultats de l'enquête 2022-2023 où les coefficients s'élèvent approximativement à 20%. En sens inverse, les labels énergivores ont un impact négatif sur les loyers. En outre, plus le logement est énergivore, plus la force de la relation avec le loyer est intense atteignant -22,3% avec un label G selon les résultats de 2022-2023.

Tableau 24. Niveau de corrélation linéaire entre le loyer et les équipements du logement, en %

	Enquête 2021-2022		Enquête 2022-2023	
	Corrélation	Effectifs concernés	Corrélation	Effectifs concernés
Performances énergétiques				
Simple vitrage à toutes les fenêtres	-8,1%	509	-7,3%	657
Double ou triple vitrage uniquement à certaines fenêtres	-4,7%	674	-4%	958
Double ou triple vitrage à toutes les fenêtres	11,2%	1455	6%	2125
Double ou triple vitrage à isolation renforcée à toutes les fenêtres	4,3%	49	7,3%	84
Thermostat d'ambiance	6,7%	501	8,5%	1023
Vannes thermostatiques	0%*	1515	-3,3%	3330
Chauffage central	-5,2%	2209	-5%	2948
Chauffage électrique	7,7%	213	5,4%	890
Convecteur au gaz	1,2%*	52	0,6%*	99
Label PEB A/A+/A++	10,7%	27	18,8%	96
Label PEB B	19,5%	181	21,3%	315
Label PEB C	13,1%	624	10,6%	743
Label PEB D	5,4%	588	-1,6%*	933
Label PEB E	-1,4%*	504	-5,6%	747
Label PEB F	-8,8%	488	-7,4%	562
Label PEB G	-22,3%	672	-17,3%	861

* La corrélation est non significative.

** Le nombre d'effectifs concernés est inférieur à 30.

Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

Calcul : CEHD à partir de 3.084 observations (2021-2022) et 4.375 observations (2022-2023)

Les problèmes de vétusté ou d'insalubrité les plus importants tels que les problèmes liés au chauffage, aux sanitaires ou à la plomberie, à la présence d'humidité ou de nuisibles ont un impact à la baisse sur les loyers (cf. Tableau 25). De même, les logements ayant une mauvaise isolation acoustique ont un coefficient de corrélation négatif.

Tableau 25. Niveau de corrélation linéaire entre le loyer et les problèmes de vétusté ou d'insalubrité, en %

	Enquête 2021-2022		Enquête 2022-2023	
	Corrélation	Effectifs concernés	Corrélation	Effectifs concernés
Problèmes de vétusté et d'insalubrité				
Installations d'électricité ou de gaz présentent un ou plusieurs problèmes de sécurité ou de vétusté	-1,0%	526	-1,5%*	442
Chauffage ne fonctionne pas correctement	-7,8%	940	-5,4%	956
Chauffe-eau ne fonctionne pas correctement	-5,3%	610	-4,7%	514
Sanitaires ou plomberie avec fuites ou avec défauts	-4,8%	1044	-5,7%	944
Revêtement du sol avec défauts, carrelages cassés	-2,0%*	680	-4,6%	607
Escalier intérieur instable ou sans main-courante / rampe	0,1%*	267	2,4%*	259
Éclairage naturel insuffisant en journée	2,3%*	614	-0,4%*	602
Signes importants d'humidité	-8,8%	926	-3,7%	708
Fissures ouvertes, risque d'effondrement	3,4%*	225	-4,3%	201
Présences de nuisibles ou rongeurs	-6,2%	536	-3,4%	353
Odeurs d'égouts	-0,7%*	528	3,9%	422
Isolation acoustique des planchers et des plafonds très mauvaise	-1,8%*	489	-4,7%	538
Isolation acoustique des murs intérieurs très mauvaise	-5,0%	594	-6,9%	625
Isolation acoustique des murs extérieurs très mauvaise	-3,8%	503	-2,8%*	509

* La corrélation est non significative.

** Le nombre d'effectifs concernés est inférieur à 30.

Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

Calcul : CEHD à partir de 3.084 observations (2021-2022) et 4.375 observations (2022-2023)

1.4. Niveau de corrélation entre le loyer et la localisation géographique du logement

La corrélation entre le loyer (hors charges) et la localisation géographique est estimée selon différentes échelles spatiales : les provinces et les grandes villes (cf. Tableau 26).

Une localisation en Brabant wallon et en province de Liège est légèrement et positivement corrélée avec les loyers. Le coefficient de corrélation est de 5,6% et 5,2% selon les résultats

de l'enquête 2022-2023. Dans les provinces du Hainaut, du Luxembourg et de Namur, les corrélations avec les loyers sont négatives et sont comprises entre -8,8% et -3,3%.

À l'échelle des villes, les résultats sont quasi identiques à la différence que les coefficients de la ville de Namur pour les deux enquêtes ne sont pas significatifs. Les coefficients de la ville de Liège, Ottignies-Louvain-la-Neuve, Mons et Namur présentent le même signe et ont le même niveau que les coefficients de leur province correspondante. C'est le signe qu'il existe une forte attractivité territoriale des grandes villes wallonnes dans lesquelles un campus universitaire est implanté.

Tableau 26. Corrélation linéaire entre le loyer (hors charges) et la localisation géographique, en %

	Enquête 2021-2022		Enquête 2022-2023	
	Corrélation	Effectifs concernés	Corrélation	Effectifs concernés
Provinces				
Brabant wallon	2,7%*	926	5,6%	1165
Hainaut	-8,8%	416	-4,5%	947
Liège	8,8%	1091	5,2%	1344
Luxembourg	-3,3%	60	-3,6%	128
Namur	-5,1%	591	-6,2%	791
Villes				
Liège	10,9%	1004	4,8%	1248
Ottignies-Louvain-la-Neuve	1,9%*	897	5,1%	1100
Namur	-2,5%*	522	-2,2%*	696
Mons	-8,9%	334	-6%	650
Autres villes locatives	-7,3%	327	-4,1%	681

Champ : L'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés.

* La corrélation est non significative.

** Le nombre d'effectifs concernés est inférieur à 30.

Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

Calcul : CEHD à partir de 3.084 observations (2021-2022) et 4.375 observations (2022-2023)

2. Niveau de loyer selon la localisation géographique des logements étudiants en Wallonie

2.1. Niveau de loyer à l'échelle des provinces wallonnes

Pour la première enquête, les loyers moyens de l'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés de la province de Liège et du Brabant wallon sont les plus élevés. Leurs

loyers moyens respectifs sont de 367,54€ et 359,83€ (cf. Tableau 27 **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**). Ces montants sont supérieurs à la moyenne globale de notre échantillon (355,61€). Au contraire, les loyers moyens des autres provinces wallonnes passent en dessous de la moyenne globale. En effet, le loyer moyen à Namur atteint 345,14€. Les loyers moyens les plus faibles sont enregistrés dans les provinces du Hainaut et du Luxembourg et tournent autour des 333€ en moyenne.

Les loyers de la seconde enquête ont augmenté de 4,9% en moyenne dans toute la région. Cependant, cette hausse est plus marquée dans la province du Hainaut où elle atteint 9,3% avec un loyer moyen passant de 333,15€ en 2021-2022 à 364,13€ en 2022-2023. Cela reste tout de même en dessous de la moyenne globale pour l'échantillon 2022-2023 (373,18€). Les loyers moyens de la province de Namur (359,30€) et du Luxembourg (351,42€) ont subi une hausse de 4,1% et 5,8% respectivement et restent aussi en dessous de la moyenne globale. Enfin, les loyers moyens dans la province du Brabant wallon et de Liège s'élèvent à 382,99€ et à 381,31€ respectivement, restant au-dessus de la moyenne globale pour tout l'échantillon.

Tableau 27. Loyer mensuel moyen par province, en €

Province	Enquête 2021-2022	Enquête 2022-2023	Évolution
Brabant wallon	359,83 €	382,99 €	+6,4%
Liège	367,54 €	381,31 €	+3,7%
Namur	345,14 €	359,30 €	+4,1%
Hainaut	333,15 €	364,13 €	+9,3%
Luxembourg	332,31 €	351,42 €	+5,8%
Total	355,61 €	373,18 €	+4,9%

Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

Calcul : CEHD à partir de 3.084 observations (2021-2022) et 4.375 observations (2022-2023)

2.2. Niveau de loyer à l'échelle des grandes villes

Dans cette partie, le loyer mensuel moyen est analysé à l'échelle géographique des villes concentrant le plus grand nombre de logements dans nos échantillons, soit Liège, Ottignies-Louvain-La-Neuve, Namur, Mons, Gembloux, Seraing, Charleroi, Tournai, et Libramont-Chevigny (cf. Tableau 28).

Le loyer moyen des logements loués par les étudiants interrogés en 2021-2022 est le plus élevé dans la ville de Liège. Dans cette ville, les étudiants interrogés paient en moyenne 371,4€. Viennent ensuite les villes de Charleroi (361,2€) et Ottignies Louvain-la-Neuve (358,6€). À Namur, Tournai et Libramont-Chevigny, le loyer moyen se situe entre 338€ et 351€. Les loyers moyens les moins élevés se situent à Mons (329,8€), Seraing (318,7€) et Gembloux, ce dernier affichant le loyer mensuel moyen le plus bas de 305,9€.

Les résultats de l'enquête 2022-2023 indiquent un classement des villes différent. La ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve est au premier rang avec le loyer moyen le plus élevé étant de 382,4€. Ensuite, dans la ville de Tournai et de Liège, les logements ont un niveau de loyer légèrement plus bas (381,9€ et 380,8€ respectivement). Puis, à Namur et à Charleroi, le loyer moyen tourne autour de 370€ tandis qu'à Mons, il est approximativement égal à 360€. Enfin, les logements à Gembloux sont les moins chers avec un loyer moyen d'une hauteur de 291€.

Les loyers moyens étant les plus élevés à Ottignies-Louvain-la-Neuve et à Liège, cela laisse supposer que la pression sur le marché locatif du logement étudiant y est localement forte. De plus, à Liège, un loyer moyen élevé s'explique aussi par la présence de plus de studios et d'appartements dans cette ville. En effet, ces types de logements aux caractéristiques souvent supérieures au confort minimum tirent les loyers à la hausse. Nous analysons cela plus amplement dans les chapitres suivants.

Tableau 28. Loyer moyen dans les grandes villes en Wallonie, en €

Villes	Enquête 2021-2022	Enquête 2022-2023	Évolution
Liège	371,4 €	380,8 €	2,6%
Ottignies-Louvain-la-Neuve	358,6 €	382,4 €	6,6%
Namur	350,1 €	368,0 €	5,1%
Mons	329,8 €	358,2 €	8,6%
Gembloux	305,9 €	291,0 €	-4,9%
Seraing	318,7 €	388,4 €*	21,9%
Charleroi	361,2 €	374,5 €	3,7%
Tournai	348,7 €	381,9 €	9,5%
Libramont-Chevigny	338,2 €	361,7 €*	6,9%

*Le nombre d'effectifs est insuffisant (inférieur à 30).

Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

Calcul : CEHD

Champ : L'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés situés dans les villes de Liège, Ottignies-Louvain-La-Neuve, Namur, Mons, Gembloux, Seraing, Charleroi, Tournai, et Libramont-Chevigny et dont le loyer est disponible.

Nombre d'observations : 2950 pour l'enquête 2021-2022 et 4135 pour l'enquête 2022-2023

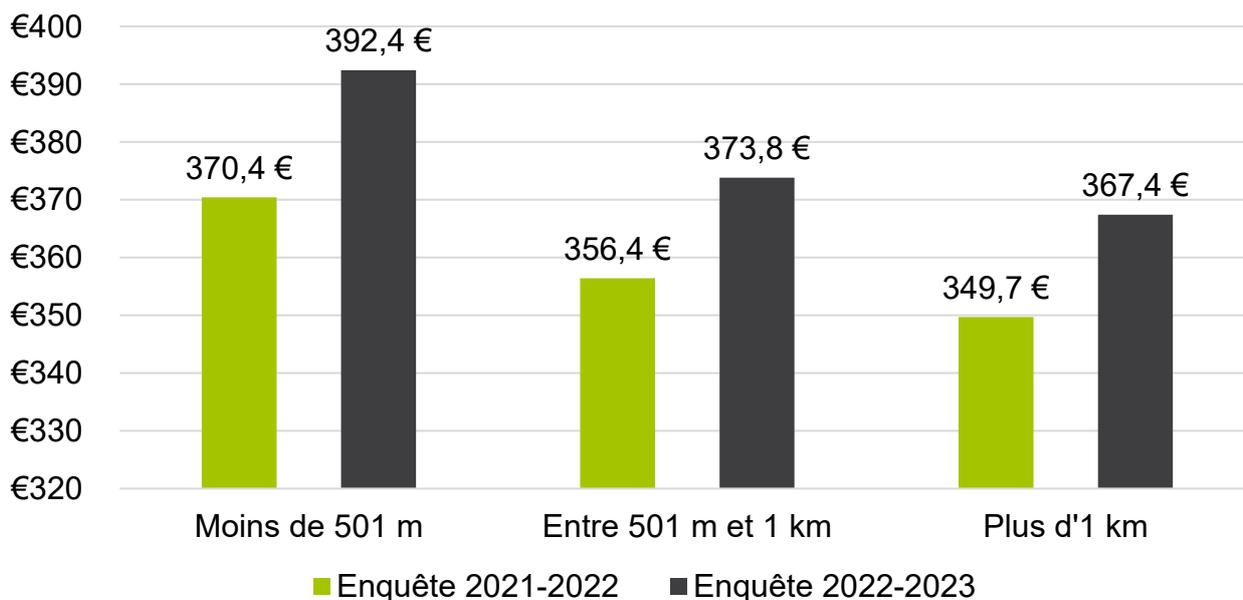
2.3. Niveau de loyer selon la proximité aux services

La proximité aux services (gare, centre-ville et supermarché) fait varier le niveau de loyer. De manière générale, plus les logements des étudiants interrogés sont proches des services de proximité, plus le loyer est élevé.

De manière liminaire, notons que les seuils des distances utilisés ci-après ont été choisis selon que les loyers moyens variaient de manière significative. On peut ainsi les interpréter comme les distances maximums au-delà desquelles les niveaux de loyers changent significativement.

En ce qui concerne la gare, le loyer moyen des logements loués par les étudiants du sondage et situés au de-là de un kilomètre de celle-ci est de 367,4€ (données 2022-2023). Ce montant est plus important lorsque la distance diminue. Pour les logements situés à une distance comprise entre 501 mètres et un kilomètre de la gare, le loyer moyen s'élève à 373,8€. Pour une distance inférieure à 501 mètres, il atteint 392,4€, soit une augmentation maximum de +7% (cf. Graphique 48).

Graphique 48. Loyers mensuels moyens selon la distance du logement à la gare la plus proche, en €

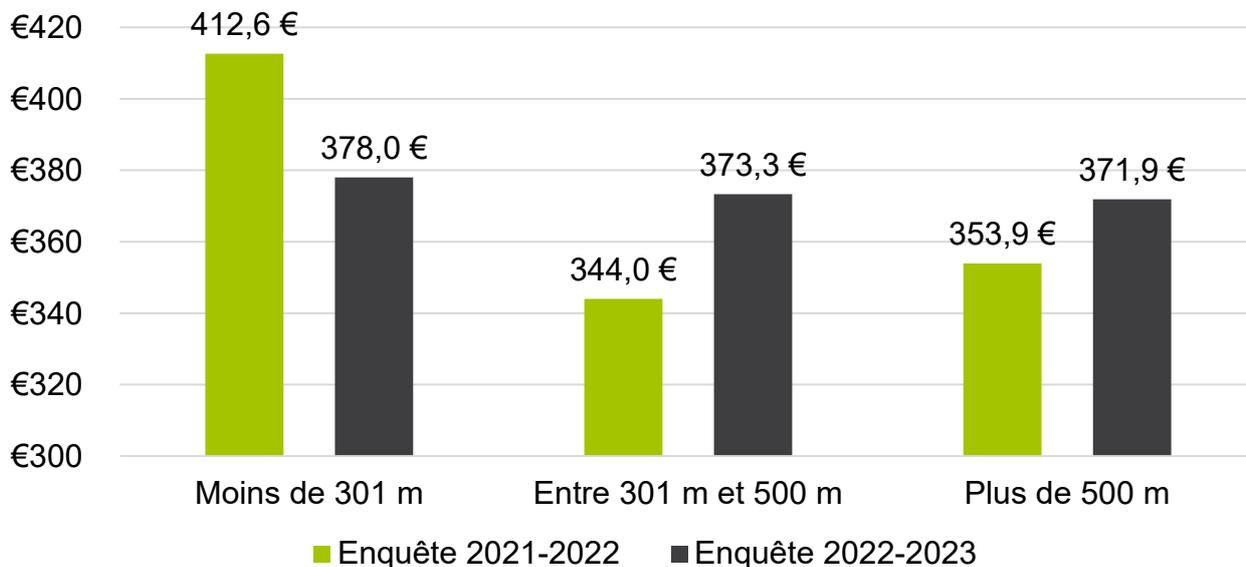


Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

Calcul : CEHD à partir de 3.084 observations (2021-2022) et 4.375 observations (2022-2023)

De la même manière, plus la distance du logement au centre-ville est courte, plus le niveau de loyer est haut. Les résultats de l'enquête 2021-2022 marquent une forte variation des loyers moyens selon la distance au centre-ville (cf. Graphique 49). En effet, le loyer moyen d'un logement proche du centre-ville (moins de 301 mètres) est de 412,6€ (données 2021-2022) tandis qu'un logement se trouvant entre 301 mètres et 500 mètres du centre-ville est en moyenne loué à 344€, soit une diminution de 20%. Pour l'année 2022-2023, cette diminution n'est que de 1,3% pour un loyer moyen passant de 378€ à 373,3€.

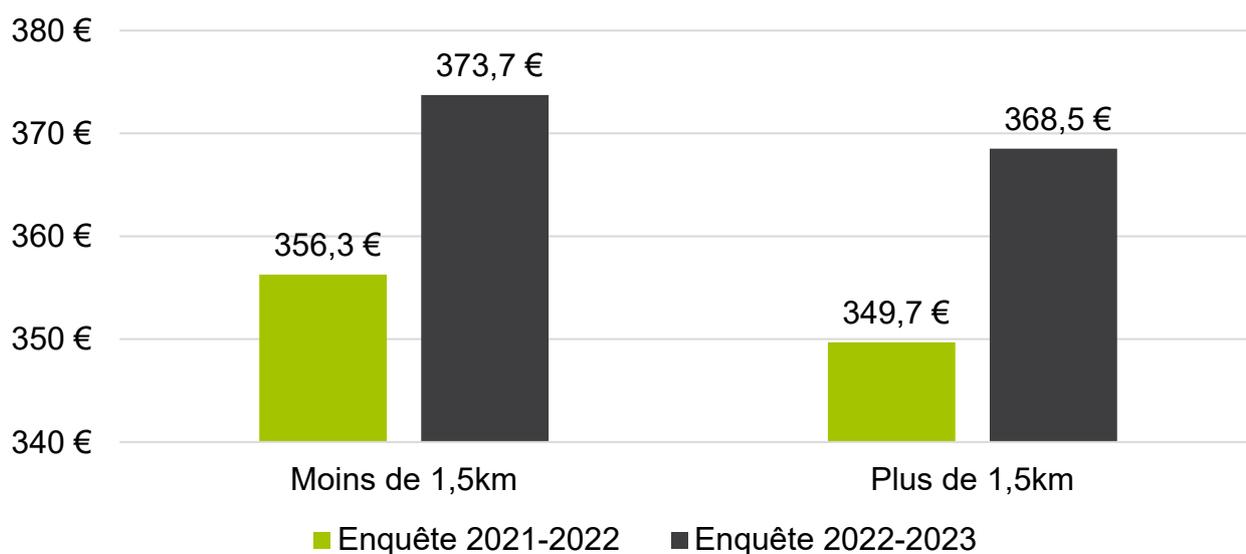
Graphique 49. Loyer selon la distance du logement au centre-ville le plus proche, en €



Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023
 Calcul : CEHD à partir de 3.084 observations (2021-2022) et 4.375 observations (2022-2023)

Plus la distance au supermarché est courte, plus le loyer est élevé. Sur l'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés, le loyer des logements situés à moins d'un kilomètre et demi d'un supermarché est en moyenne 5% plus élevé que celui d'un logement situé plus d'un kilomètre (cf. Graphique 50). Selon les résultats de 2022-2023, les logements avec un supermarché proche de moins de 1,5 km sont loués en moyenne à 373,7€ tandis que les logements sans supermarché dans un périmètre de 1,5 km ont un loyer moyen de 368,5€.

Graphique 50. Loyer selon la distance du logement au supermarché le plus proche, en €



Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023
 Calcul : CEHD à partir de 3.084 observations (2021-2022) et 4.375 observations (2022-2023)

3. Niveau de loyer selon la typologie des logements étudiants

Le niveau de loyer varie en fonction du type de logement loué par l'étudiant. Une nette distinction est présente entre les logements étudiants au sens conventionnel et les logements appartenant au parc des résidences principales, ces derniers ayant des niveaux de loyer bien plus élevés. Les chambres en résidences étudiantes sont louées au prix le plus bas tandis que les studios et appartements sont les plus chers.

Pour rappel, les maisons n'ont un effectif suffisamment important que pour faire l'objet d'analyse statistique. Ce type de logement ne fait donc pas partie des prochaines analyses.

Les chambres dans une résidence étudiante, le type d'hébergement étudiant le plus typique sur le marché, sont caractérisées par le loyer le moins cher (cf. **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**). Leur loyer moyen s'élève à 318€ en 2021-2022 et a connu une hausse moyenne de 5% pour atteindre 333,9€ en 2022-2023. Pour les deux enquêtes, le loyer moyen des chambres dans une résidence étudiante est 11,8% plus faible que le loyer moyen global de l'échantillon. Pour rappel, le loyer moyen (hors charges) ressortissant de l'enquête sur les logements étudiants en 2021-2022 était de 355,6€ et de 373,2€ durant l'année académique 2022-2023. Le caractère bon marché des chambres en résidence étudiante s'explique grandement par le type de bailleur/propriétaire gérant ces logements. Environ la moitié de ce type de chambres est gérée par des établissements d'enseignement supérieur (EES) et, par conséquent, les loyers pratiqués impactent le marché des logements étudiants. Ces derniers étant gestionnaires de nombreuses résidences universitaires et soucieux d'offrir des logements peu coûteux aux étudiants tirent les prix à la baisse. Nous reviendrons sur ce sujet ultérieurement.

Viennent ensuite, avec un loyer 4,5% supérieur aux chambres dans une résidence étudiante, les chambres situées dans une maison ou un appartement subdivisé en kots. Leur loyer moyen est de 332,4€ en 2021-2022 et a subi une hausse de 5% en 2022-2023 pour un montant de 349€.

Les chambres chez l'habitant ont un niveau de loyer similaire aux chambres dans une maison ou un appartement subdivisé en kots, soit de 327,7€ en 2021-2022 et 355,5€ en 2022-2023. Les chambres chez l'habitant ont connu une hausse des loyers moyens la plus élevée parmi les différents types de logements, soit de 8,5%.

Enfin, les studios et les appartements ont le loyer moyen le plus élevé, soit de 430,1€ en 2021-2022 et de 449,7€ en 2022-2023. L'enquête 2022-2023 permet de préciser que le loyer moyen des studios est de 428,5€ et que celui des appartements est de 493,8€. Ainsi, la location d'un studio ou un appartement est environ 20% plus chère que la moyenne des échantillons. Les studios et les appartements présentent des caractéristiques supérieures en termes de confort et de qualité (plus grande superficie, PEB plus performant, plus d'équipements, etc.), ces caractéristiques tirant les loyers à la hausse.

Tableau 29. Distribution des différents types de logements étudiants et leur loyer mensuel hors charges moyen, en % et en €

Type de logement	Enquête 2021-2022		Enquête 2022-2023	
	Distribution (N=3084)	Loyer moyen	Distribution (N=4375)	Loyer moyen
Chambre dans une maison ou un appartement subdivisé en kots	40,2%	332,4 €	53,7%	349,0 €
Chambre dans une résidence étudiante	25,4%	318,0 €	14,1%	333,9 €
Chambre chez l'habitant	5,9%	327,7 €	6,4%	355,5 €
Studio/appartement	27,5%	430,1 €	25,3%	449,7 €
Maison	1,0%	-	-	-
Total	100%	355,6 €	100%	373,2 €

*Le nombre d'effectifs est insuffisant (inférieur à 30).

Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

Calcul : CEHD à partir de 3.084 observations (2021-2022) et 4.375 observations (2022-2023)

La suite de cette section s'attachera à analyser l'impact du caractère partagé ou privatif des pièces essentielles (salle de bain, WC, cuisine) sur les niveaux de loyer. De manière générale, le caractère privatif de ces pièces impacte à la hausse les niveaux de loyer.

Dans le cadre de la présente analyse, nous nous focaliserons sur les logements sondés du parc destiné aux étudiants soit, avec les trois pièces essentielles partagées, soit avec les sanitaires privatifs et la cuisine partagée. Nous contrasterons leurs loyers avec ceux des studios et des appartements aux pièces essentielles privatives. Pour une meilleure lecture du Tableau 30 (mais aussi du Tableau 31 dans l'analyse qui suit), notons que la distribution des logements sondés est présentée sur le total des échantillons pour avoir une idée plus globale de ce qu'ils représentent sur l'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés. Il est donc normal que la somme des fréquences ne soit pas égale à 100%.

Le loyer moyen du logement étudiant le plus typique, soit une chambre dans une résidence étudiante avec toutes les pièces essentielles partagées est de 309,6€ en 2021-2022 et 319,7€ en 2022-2023 (cf. Tableau 30). Lorsque les sanitaires deviennent privatifs et que la cuisine reste partagée, on observe une augmentation du loyer de 5,1% en 2021-2022 (325,4€) et de 12,2% en 2022-2023 (358,7€). Toutefois, les loyers restent en dessous de la moyenne globale. Ceci n'est pas le cas en ce qui concerne les chambres situées dans une maison ou un appartement subdivisé en kots disposant des sanitaires privatifs et de la cuisine partagée. En effet, les loyers moyens de ce type de chambres sont de 383€ en 2021-2022 et de 402,5€ en 2022-2023, soit environ 8% au-dessus de la moyenne globale.

Un studio ou un appartement avec toutes les pièces essentielles privatives (salle de bain, WC, cuisine) est loué en moyenne à 460,9€ (données 2022-2023). Ceci est 44,2% plus

élevé que le loyer moyen des chambres en résidence étudiante avec toutes les pièces partagées.

Tableau 30. Loyers moyens selon le type de logement étudiant et selon le caractère privatif ou partagé des pièces essentielles (salle de bain, WC, cuisine), en €

Enquête 2021-2022					
Type de logement	Salle de bain	WC	Cuisine	Distribution (N=3084)	Loyer moyen
Parc destiné aux étudiants					
Chambres dans une maison ou un appartement subdivisé en kots	Partagée	Partagés	Partagée	33,5%	327,5 €
	Privative	Privatifs	Partagée	2,7%	383,0 €
Chambres dans une résidence étudiante	Partagée	Partagés	Partagée	17,6%	309,6 €
	Privative	Privatifs	Partagée	4,2%	325,4 €
Chambres chez l'habitant	Partagée	Partagés	Partagée	4,5%	321,2 €
Parc des résidences principales					
Studios et appartements	Privative	Privatifs	Privative	17,3%	464,7 €

Enquête 2022-2023					
Type de logement	Salle de bain	WC	Cuisine	Distribution (N=4375)	Loyer moyen
Parc destiné aux étudiants					
Chambres dans une maison ou un appartement subdivisé en kots	Partagée	Partagés	Partagée	45,6%	341,8 €
	Privative	Privatifs	Partagée	3,4%	402,5 €
Chambres dans une résidence étudiante	Partagée	Partagés	Partagée	7,5%	319,7 €
	Privative	Privatifs	Partagée	3,6%	358,7 €
Chambres chez l'habitant	Partagée	Partagés	Partagée	4,7%	347,9 €
Parc des résidences principales					
Studios et appartements	Privative	Privatifs	Privative	21,6%	460,9 €

Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

Calcul : CEHD

Champ : L'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés hormis les maisons et dont les données concernant le partage de la salle de bain, des WC et de la cuisine sont disponibles.

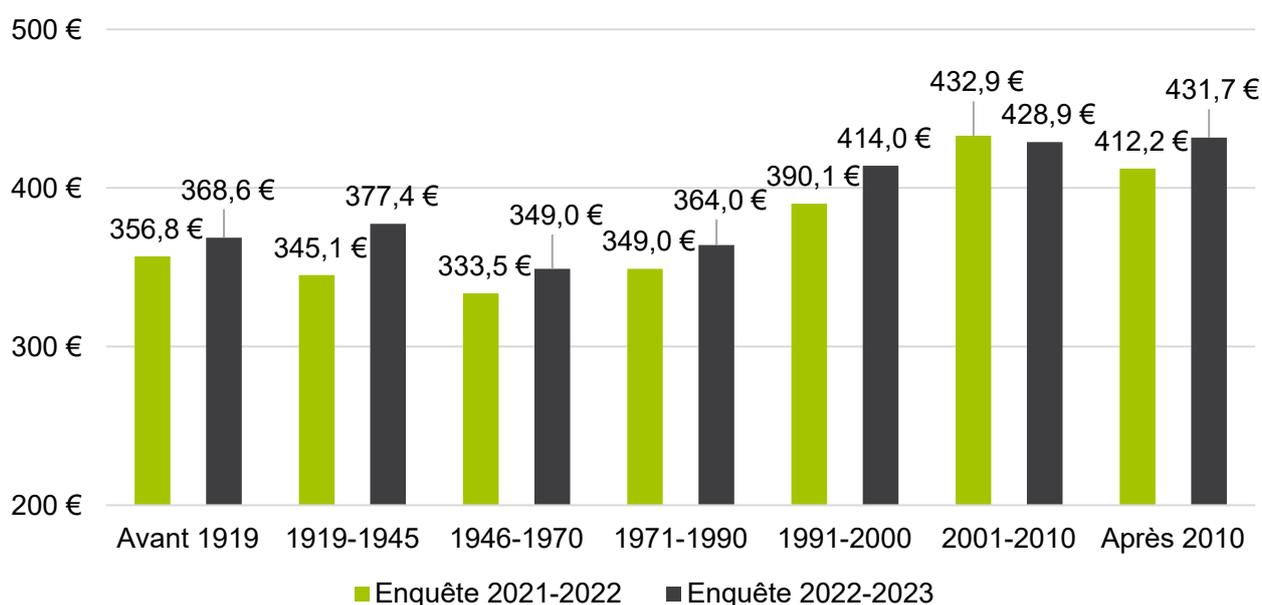
Nombre d'observations : 2456 pour l'enquête 2021-2022 et 3778 pour l'enquête 2022-2023

Outre le caractère partagé ou privatif des pièces essentielles, le loyer est également impacté par l'époque de construction. Les loyers sont globalement plus élevés en moyenne pour les logements plus récents. Pour rappel, la distribution de l'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés selon l'époque de construction figure dans la seconde partie de ce rapport (cf. Graphique 7). Sur le Graphique 51, on constate que les loyers les plus élevés correspondent aux époques de construction les plus récentes. Ainsi, les loyers moyens pour les époques postérieures à 1990 sont compris entre 390€ et 433€ en 2021-2022 et entre 414€ et 432€ en 2022-2023. À l'opposé, les loyers moyens pour les époques de construction

antérieures à 1990 sont majoritairement en dessous de la moyenne globale et varient entre 333€ et 357€ en 2021-2022 et entre 349€ et 378€ en 2022-2023. Il existe donc un écart de maximum de 30% entre les époques les plus anciennes et les plus récentes selon les données de 2021-2022 et de maximum 23,8% pour les données de 2022-2023.

Il faut toutefois rester prudent dans l'interprétation des résultats. Le but de cette analyse et de celles à venir est de constater les niveaux de loyers selon une seule caractéristique du logement étudiant. Il ne s'agit pas de quantifier l'impact monétaire qu'a cette caractéristique sur les loyers. Bien sûr, les niveaux de loyers sont induits par l'influence de plusieurs autres caractéristiques telles que le type de logement étudiant et le caractère privatif ou partagé des pièces essentielles (salle de bain, WC, cuisine).

Graphique 51. Loyers moyens (hors charges) selon l'époque de construction, en €



Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

Calcul : CEHD

Champ : L'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés dont l'époque de construction est disponible.

Nombre d'observations : 3084 pour l'enquête 2021-2022 et 4270 pour l'enquête 2022-2023

Le Tableau 31 présente les loyers moyens pour trois caractéristiques croisées, à savoir le type de logement, le caractère partagé ou privatif des pièces essentielles (salle de bain, WC, cuisine) et l'époque de construction.

Globalement, les loyers moyens sont plus élevés pour les logements récents. En effet, le loyer des chambres dans une résidence étudiante construites entre 1971 et 2000 (326,6€ en 2022-2023) est 5,9% plus élevé en moyenne que le loyer du même type de chambre, mais datant d'avant 1970 (308,5€ en 2022-2023). Bien que le loyer des chambres dans une maison ou un appartement subdivisé en kots ne varie pas significativement pour les époques de construction antérieures à 2000 (environ 340€ en 2022-2023), un étudiant doit déboursier en moyenne 9,6% en plus pour un même logement construit après 2000 (373,6€ en 2022-2023). Ensuite, Les studios et les appartements construits après 2000 (514,8€ en 2022-2023) sont loués en moyenne 15,8% plus chers que ceux datant d'avant 1970 (444,5€ en 2022-2023).

Ces chiffres permettent de constater que les loyers des logements sondés du parc destiné aux étudiants varient de manière modérée selon l'époque de construction. À l'inverse, cette variation est de plus grande ampleur pour les logements sondés provenant du parc des résidences principales.

Tableau 31. Loyers moyens selon le type de logement étudiant et le caractère privatif ou partagé des pièces essentielles (salle de bain, WC, cuisine) et par époque de construction, en €

Enquête 2021-2022						
Type de logement	Salle de bain	WC	Cuisine	Époque	Distribution (N=3084)	Loyer moyen
Parc destiné aux étudiants						
Chambres dans une maison ou un appartement subdivisé en kots	Partagée	Partagés	Partagée	Avant 1970	20,3%	327,3€
				1971 à 2000	12,1%	326,1€
				Après 2000	1,1%	348,1€
Chambres dans une résidence étudiante	Partagée	Partagés	Partagée	Avant 1970	6,5%	299,8 €
				1971 à 2000	9,6%	308,4 €
				Après 2000	1,5%	359,6 €
Chambres chez l'habitant	Partagée	Partagés	Partagée	Avant 1970	2,6%	311,5 €
				1971 à 2000	1,2%	328,4 €
				Après 2000	0,7%*	-*
Parc des résidences principales						
Studios et appartements	Privative	Privatifs	Privative	Avant 1970	10,9%	439,4 €
				1971 à 2000	4,8%	494,6 €
				Après 2000	1,6%	546,7 €

Enquête 2022-2023						
Type de logement	Salle de bain	WC	Cuisine	Époque	Distribution (N=4375)	Loyer moyen
Parc destiné aux étudiants						
Chambres dans une maison ou un appartement subdivisé en kots	Partagée	Partagés	Partagée	Avant 1970	29,3%	340,8 €
				1971 à 2000	13,5%	339,0 €
				Après 2000	2,4%	373,6 €
Chambres dans une résidence étudiante	Partagée	Partagés	Partagée	Avant 1970	3,8%	308,5 €
				1971 à 2000	3,2%	326,6 €
				Après 2000	0,5%*	-*
Chambres chez l'habitant	Partagée	Partagés	Partagée	Avant 1970	3,0%	330,8 €
				1971 à 2000	1,4%	385,3 €
				Après 2000	0,3%*	-*
Parc des résidences principales						
Studios et appartements	Privative	Privatifs	Privative	Avant 1970	14,2%	444,5 €
				1971 à 2000	4,6%	493,4 €
				Après 2000	2,4%	514,8 €

* Le nombre d'effectifs est insuffisant (inférieur à 30).

Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

Calcul : CEHD

Champ : L'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés hormis les maisons et dont l'époque de construction et les données concernant le partage de la salle de bain, des WC et de la cuisine sont disponibles.

Nombre d'observations : 2275 pour l'enquête 2021-2022 et 3416 pour l'enquête 2022-2023

4. Niveau de loyer selon la qualité des logements étudiants

Dans ce rapport, la qualité des logements étudiants a été principalement déterminée par le label PEB et la superficie. Plus le niveau de qualité est haut, plus les loyers moyens sont élevés. Nous observons également qu'une amélioration du niveau de qualité pour les logements sondés du parc destiné aux étudiants entraîne une hausse modérée des loyers tandis que cette hausse est plus accentuée pour les studios et les appartements. Par ailleurs, quel que soit le niveau de qualité des logements étudiants au sens conventionnel, le loyer moyen reste la plupart du temps en dessous de la moyenne globale, ce qui n'est pas le cas pour les studios et les appartements.

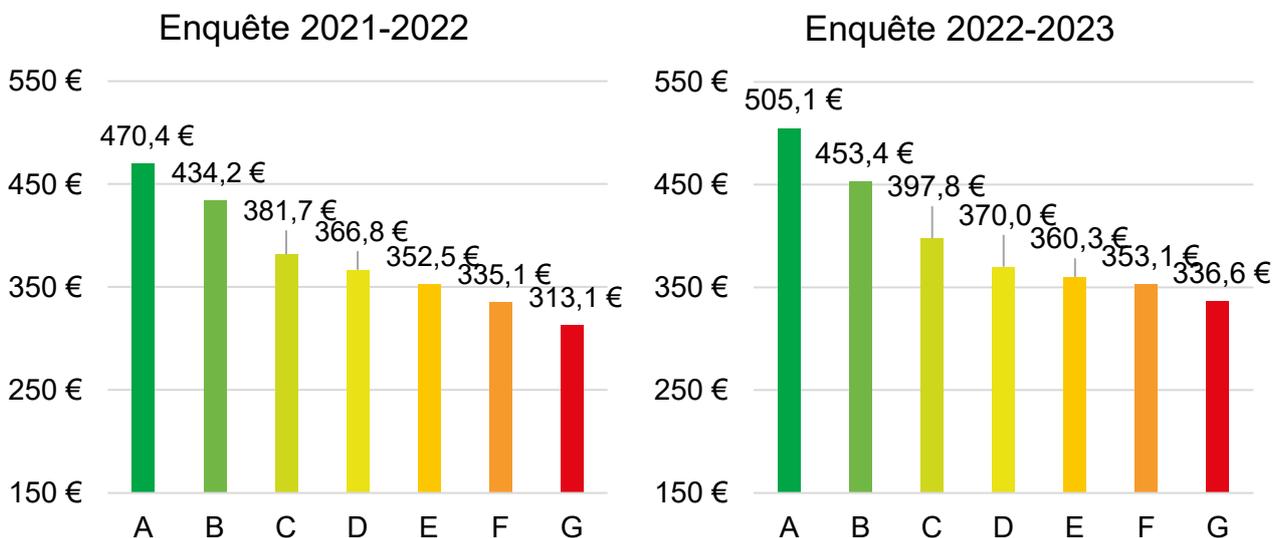
Tout d'abord, le loyer mensuel moyen varie significativement en fonction du label PEB. Plus le logement est performant du point de vue énergétique, plus le loyer est élevé (cf. Graphique 52).

Sur l'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés, ceux de la meilleure classe énergétique (label A) ont le loyer moyen le plus élevé. Ces logements sont loués en

moyenne à 470,4€ en 2021-2022 et à 505,1€ en 2022-2023. Ensuite, les loyers moyens pour les labels B, C et D décroissent et sont respectivement de 434,2€, 381,7€ et 366,8€ en 2021-2022 et de 453,4€, 397,8€ et 370€ en 2022-2023. Ces loyers moyens continuent de diminuer progressivement pour les mauvaises classes énergétiques E, F et G et passent même en dessous de la moyenne régionale. Plus précisément, ces loyers moyens sont inférieurs à 353€ en 2021-2022 et 361€ en 2022-2023. Particulièrement, les logements les plus énergivores (label G) correspondent au loyer moyen le plus faible, soit de 313,1€ en 2021-2022 et de 336,6€ en 2022-2023. On observe ainsi une différence maximum de 50% entre le label le plus performant et le moins performant.

Il est important de rappeler que les écarts des loyers moyens présentés ne font qu'évaluer économiquement les différences de valorisation marchande sur le marché locatif des logements étudiants à l'échelle de l'enquête. Ces écarts n'expriment en rien un quelconque gain ou surcoût lié à une facture ou un investissement énergétique.

Graphique 52. Loyers moyens selon le certificat PEB, en €



Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

Calcul : CEHD

Champ : L'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés et dont le label PEB est disponible.

Nombre d'observations : 3084 pour l'enquête 2021-2022 et 4257 pour l'enquête 2022-2023

Comme le point précédent le précise, les niveaux de loyers analysés en fonction d'une caractéristique du logement étudiant sont induits par l'influence d'autres caractéristiques. Il serait, dès lors, intéressant de croiser les caractéristiques de la typologie du logement étudiant, soit le type de logement étudiant et caractère privatif ou partagé des pièces essentielles (salle de bain, WC, cuisine), avec la PEB.

Quel que soit le type de logement considéré, les logements les plus économes (label A, B ou C) ont les loyers les plus chers (cf. Tableau 32). Selon les données les plus récentes (2022-2023), le loyer moyen d'un label D ou E est entre 4,6% à 14,2% (chambres chez l'habitant) plus élevé qu'un label F ou G. De la même manière, les loyers moyens des logements avec un label très économe, soit A, B, ou C, sont entre 11,4% et 29,1% (studios et appartements) plus chers que ceux correspondant à un label F ou G.

Le Tableau 32 permet de dresser deux constats. Tout d'abord, les loyers moyens des chambres dans une maison ou un appartement subdivisé en kots et ceux des chambres dans une résidence étudiante restent inférieurs à la moyenne des échantillons, quelle que soit leur classe énergétique. Ceci n'est pas le cas pour les chambres chez l'habitant avec un label A, B, ou C pour lesquelles un étudiant doit déboursier en moyenne 400,1€ par mois (données 2022-2023). En outre, on constate que le loyer moyen des studios et des appartements, bien qu'ils soient des passoires énergétiques (label F ou G), est supérieur à 400€.

Comme dans le Tableau 30 et Tableau 31, la somme des fréquences n'est pas égale à 100% au sein du Tableau 32, car celles-ci sont calculées sur le total des échantillons. L'objectif est le même : connaître la répartition globale des logements loués par les étudiants interrogés en fonction des caractéristiques du logement.

Tableau 32. Niveau de loyer selon la typologie du logement étudiant et le label PEB, en €

Enquête 2021-2022						
Type de logement	Salle de bain	WC	Cuisine	PEB	Distribution (N=3084)	Loyer moyen
Parc destiné aux étudiants						
Chambres dans une maison ou un appartement subdivisé en kots	Partagée	Partagés	Partagée	A, B, C	7,0%	340,2 €
				D, E	13,7%	339,0 €
				F, G	12,7%	308,0 €
Chambres dans une résidence étudiante	Partagée	Partagés	Partagée	A, B, C	6,4%	321,0 €
				D, E	5,6%	320,9 €
				F, G	5,5%	284,7 €
Chambres chez l'habitant	Partagée	Partagés	Partagée	A, B, C	0,7%*	-*
				D, E	1,6%	330,4 €
				F, G	2,1%	292,7 €
Parc des résidences principales						
Studios et appartements	Privative	Privatifs	Privative	A, B, C	6,2%	511,7 €
				D, E	5,8%	452,1 €
				F, G	5,3%	422,8 €

Enquête 2022-2023						
Type de logement	Salle de bain	WC	Cuisine	PEB	Distribution (N=4375)	Loyer moyen
Parc destiné aux étudiants						
Chambres dans une maison ou un appartement subdivisé en kots	Partagée	Partagés	Partagée	A, B, C	11,6%	363,7 €
				D, E	18,3%	341,6 €
				F, G	16,0%	326,6 €
Chambres dans une résidence étudiante	Partagée	Partagés	Partagée	A, B, C	2,3%	336,4 €
				D, E	3,0%	321,5 €
				F, G	2,3%	301,9 €
Chambres chez l'habitant	Partagée	Partagés	Partagée	A, B, C	1,1%	400,1 €
				D, E	1,9%	356,4 €
				F, G	1,7%	312,1 €
Parc des résidences principales						
Studios et appartements	Privative	Privatifs	Privative	A, B, C	7,3%	529,2 €
				D, E	7,6%	445,2 €
				F, G	6,3%	409,9 €

* Le nombre d'effectifs est insuffisant (inférieur à 30).

Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

Calcul : CEHD

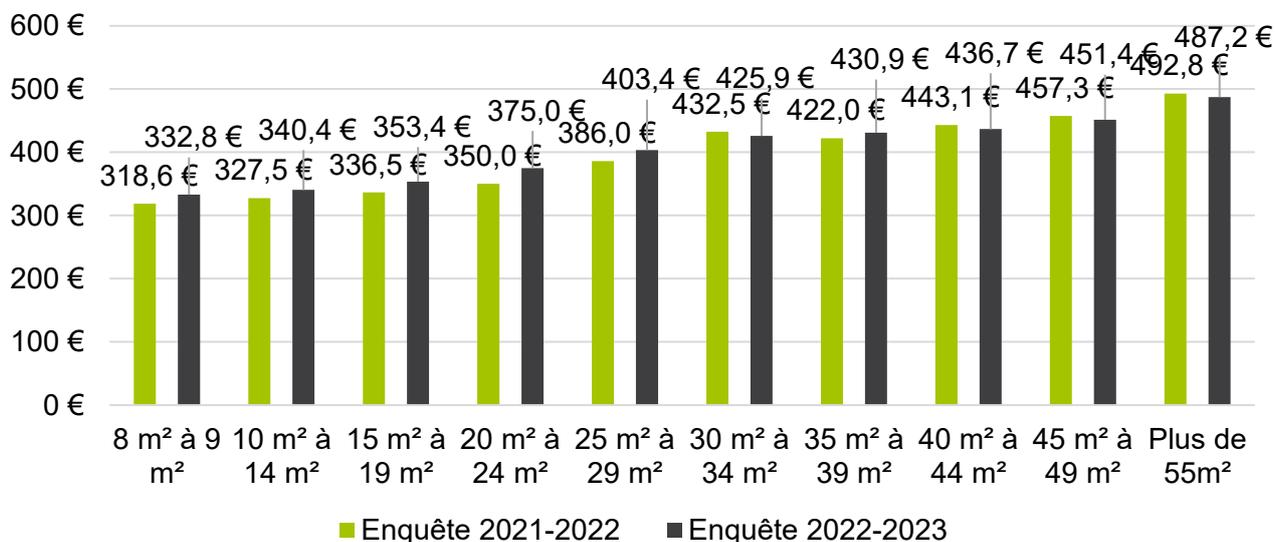
Champ : L'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés hormis les maisons et dont le label PEB et les données concernant le partage de la salle de bain, des WC et de la cuisine sont disponibles.

Nombre d'observations : 2275 pour l'enquête 2021-2022 et 3379 pour l'enquête 2022-2023

La superficie de l'espace individuel impacte également les niveaux de loyer des logements loués par les étudiants interrogés. De manière logique, plus la superficie de l'espace individuel de l'étudiant est grande, plus le loyer mensuel moyen est important.

Pour l'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés, le Graphique 53 illustre qu'un accroissement de la superficie s'accompagne toujours d'une augmentation du loyer moyen. Ainsi, les logements sondés qui ont la plus petite superficie individuelle, soit entre 8 m² et 10 m², ont le loyer moyen le plus faible (318,6€ en 2021-2022 et 332,8€ en 2022-2023). Ensuite, les loyers augmentent graduellement avec la superficie. Les logements avec une superficie comprise entre 10 m² et 24 m² sont loués en moyenne entre 327,5€ et 350€ selon les données 2021-2022 et entre 340,4€ et 375€ en 2022-2023. Ces logements sont principalement de logements étudiants au sens conventionnel où l'espace individuel se restreint à la chambre. Lorsqu'on passe le seuil des 24 m², le loyer moyen dépasse 400€. La plupart de ces logements sont alors des studios et des appartements, qui, selon nos analyses précédentes (cf. Partie 2. Portrait du parc de logements étudiants en Wallonie), présentent d'autres caractéristiques supérieures de confort et de qualité (sanitaires privatifs, cuisine privative, présence d'un salon et/ou d'une salle à manger, présence d'espaces récréatifs, équipements de sécurité ...).

Graphique 53. Loyers (hors charges) des logements étudiants sondés selon leur superficie, en €



Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023
 Calcul : CEHD à partir de 3.084 observations (2021-2022) et 4.375 observations (2022-2023)

5. Niveau de loyer selon le degré de confort et d'équipement des logements étudiants

En termes de confort, la partie précédente (*cf.* Confort et équipements des logements loués par les étudiants) différencie d'une part, les caractéristiques des logements étudiants répondant aux besoins minimaux des étudiants (ameublement de base de la chambre, équipement de base de la cuisine et niveau de partage de la salle de bain) et d'une autre part, les caractéristiques apportant un niveau de confort supérieur (espaces récréatifs et équipements luxueux). Ces deux types de caractéristiques de confort n'impactent pas de la même façon les loyers.

L'ameublement de base dans la chambre ne semble pas impacter systématiquement et significativement les niveaux de loyers en raison de la standardisation des caractéristiques de confort des logements étudiants au sens conventionnel. Toutefois, la présence de l'équipement de base dans la cuisine et un faible niveau de partage de la salle de bain impactent positivement les niveaux de loyers dans la plupart des cas.

L'effet du niveau de confort supérieur sur les loyers, quant à lui, est général pour l'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés : plus de le niveau de confort tend à être supérieur (présence d'espaces récréatifs et/ou de luxe), plus les niveaux de loyers sont élevés. Cependant, cet effet positif des éléments de confort supérieur sur les loyers est modéré pour les logements sondés du parc destiné aux étudiants.

Pour arriver à ces conclusions, nous avons d'abord analysé unilatéralement les niveaux de loyers selon chacune des caractéristiques de confort répondant aux besoins minimaux des étudiants en termes de logements.

En 2021-2022, les loyers moyens des logements sondés appartenant au parc destiné aux étudiants ne variaient pas significativement en fonction de la présence ou non de

l'ameublement de base dans la chambre à l'exception des chambres chez l'habitant (cf. Tableau 33). En 2022-2023, les résultats ne montraient pas non plus d'impact de la présence de l'ameublement de base dans la chambre sur les loyers sauf pour les chambres en résidence étudiante, subissant un effet négatif. Cet effet négatif peut être expliqué par le fait qu'environ 80% des chambres dans une résidence étudiante disposent de l'ameublement de base, tirant ainsi les loyers vers le bas. Par ailleurs, les logements étudiants au sens conventionnel sont caractérisés par une standardisation du niveau de qualité et de confort répondant aux besoins minimaux des étudiants en termes de logement. Par conséquent, il n'est pas étonnant que la présence de l'ameublement de base dans la chambre n'ait pas d'impact significatif sur ces logements.

Tableau 33. Loyers moyens des logements étudiants sondés selon la présence de l'ameublement de base dans la chambre, en %

Parc destiné aux étudiants						
	Chambre dans une maison ou un appartement subdivisé en kots		Chambre dans une résidence étudiante		Chambre chez l'habitant	
	2021-2022	2022-2023	2021-2022	2022-2023	2021-2022	2022-2023
Chambre non meublée	336,4 €	349,7 €	317,7 €	347,7 €	311,9 €	354,5 €
Chambre meublée	329,9 €	348,6 €	318,1 €	330,3 €	334,1 €	355,9 €
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

Calcul : CEHD

Champ : Les logements sondés du parc destiné aux étudiants et dont les données concernant l'ameublement de la chambre sont disponibles. Les logements loués par les étudiants interrogés provenant du parc des résidences principales (studios, appartements, maisons) ne sont pas pertinents par rapport au champ d'analyse.

Nombre d'observations : 2207 pour l'enquête 2021-2022 et 3248 pour l'enquête 2022-2023

Ensuite, les loyers moyens s'apprécient lorsque l'équipement de base dans la cuisine (évier, réfrigérateur, cuisinière, hotte) est présent. En effet, la présence ces équipements de base ajoute entre 14€ et 35€ au loyer moyen selon le type de logement étudiant concerné (cf. Tableau 34).

Tableau 34. Loyers moyens selon la présence de l'équipement de base dans la cuisine, en €

Parc destiné aux étudiants						
	Chambre dans une maison ou un appartement subdivisé en kots		Chambre dans une résidence étudiante		Chambre chez l'habitant	
	2021-2022	2022-2023	2021-2022	2022-2023	2021-2022	2022-2023
Cuisine sans équipement de base	317,4 €	338,2 €	303,9 €	315,7 €	329,4 €	342,1 €
Cuisine avec équipements de base	337,1 €	352,0 €	325,1 €	350,1 €	326,3 €	363,4 €
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

Calcul : CEHD

Champ : Les logements sondés du parc destiné aux étudiants dont les données concernant les équipements de la cuisine sont disponibles. Les logements loués par les étudiants interrogés provenant du parc des résidences principales (studios, appartements, maisons) ne sont pas pertinents par rapport au champ d'analyse.

Nombre d'observations : 2207 pour l'enquête 2021-2022 et 3248 pour l'enquête 2022-2023

En outre, plus le degré de partage de la salle de bain est élevé et donc plus le niveau de confort diminue, alors le loyer diminue également. Un étudiant louant une chambre dans une maison ou un appartement subdivisé en kots avec la salle de bain partagée entre deux à quatre personnes paie en moyenne 350,5€ de loyer (données 2022-2023) (cf. Tableau 35). Ce loyer est plus faible de 22,2€ si la salle de bain est partagée entre cinq et neuf personnes. L'effet négatif du degré de partage de la salle de bain sur les loyers est plus intense pour les chambres dans une résidence étudiante. En effet, une chambre dans une résidence étudiante est louée 327,9€ (données 2022-2023) en moyenne si le locataire-étudiant partage la salle de bain entre deux et quatre personnes et 289,2€ s'il la partage à plus de treize personnes. La différence de loyers moyens atteint alors 38,7€, soit un écart de 13,4%.

Tableau 35. Loyers moyens selon le nombre de personnes partageant la salle de bain/salle de douche, en %

Enquête 2021-2022			
Type de logement	Partage de la salle de bain	Distribution (N=3084)	Loyer moyen
Parc destiné aux étudiants			
Chambres dans une maison ou un appartement subdivisé en kots	2 à 4 personnes	19,6%	335,3 €
	5 à 9 personnes	12,5%	320,3 €
Chambres dans une résidence étudiante	2 à 6 personnes	9,1%	322,1 €
	7 à 13 personnes	7,1%	305,2 €
	Plus de 13 personnes	2,3%	273,3 €
Chambres chez l'habitant	2 à 4 personnes	3,6%	322,9 €
	5 à 9 personnes	1,0%	328,8 €

Enquête 2022-2023			
Type de logement	Partage de la salle de bain	Distribution (N=3084)	Loyer moyen
Parc destiné aux étudiants			
Chambres dans une maison ou un appartement subdivisé en kots	2 à 4 personnes	29,6%	350,5 €
	5 à 9 personnes	15,2%	328,3 €
Chambres dans une résidence étudiante	2 à 6 personnes	2,5%	327,9 €
	7 à 13 personnes	4,1%	324,8 €
	Plus de 13 personnes	2,1%	289,2 €
Chambres chez l'habitant	2 à 4 personnes	4,4%	349,8 €
	5 à 9 personnes	0,9%	335,4 €

Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

Calcul : CEHD

Champ : Les logements sondés du parc destiné aux étudiants avec la salle de bain partagée et dont le nombre de personnes la partageant est disponible. Les logements loués par les étudiants interrogés provenant du parc des résidences principales (studios, appartements, maisons) ne sont pas pertinents par rapport au champ d'analyse.

Nombre d'observations : 1779 pour l'enquête 2021-2022 et 2648 pour l'enquête 2022-2023

Dans cette seconde partie de l'analyse, nous étudions l'effet de certains éléments de confort supérieur sur les loyers des logements étudiants sondés. Selon le Tableau 36, la présence d'un salon partagé a un effet positif sur les loyers des logements du parc destinés aux étudiants. Cependant, cet effet est modéré. En effet, les écarts entre les loyers moyens des chambres avec un salon partagé et ceux des chambres sans salon ne dépassent pas plus de 5,3%.

De plus, la présence d'un coin TV/cinéma impacte positivement les loyers des logements étudiants des enquêtes. Cet impact est modéré pour les chambres dans une maison ou un appartement subdivisé en kots et est compris entre +1,8% et +3%. Il peut atteindre +10% pour les chambres dans une résidence étudiante.

Pour ce qui concerne le jardin, en général, les niveaux de loyers ne semblent pas varier significativement selon la présence ou absence d'un jardin. Néanmoins, on distingue que le loyer moyen des chambres en résidence diminue en présence d'un jardin. Derrière ce résultat contre-intuitif se cachent des différences géographiques. En effet, la majorité des chambres en résidence étudiante avec un jardin se trouvent à Mons, là où les loyers sont relativement faibles en moyenne. À l'inverse, les chambres en résidence étudiante sans jardin sont localisées principalement à Ottignies-Louvain-la-Neuve, expliquant ainsi le loyer moyen plus élevé de ces chambres.

On pourrait également souligner l'impact négatif de la présence d'un coin TV/cinéma ou d'un jardin sur le loyer moyen des chambres chez l'habitant. Cela dit, il faut rester prudent avec ces résultats. En effet, l'effectif de ces chambres dans l'échantillon est trop faible que pour aboutir à des conclusions statistiques pertinentes.

Tableau 36. Loyers moyens selon la présence d'éléments de confort supérieur, en €

Parc destiné aux étudiants						
	Chambre dans une maison ou un appartement subdivisé en kots		Chambre dans une résidence étudiante		Chambre chez l'habitant	
	2021-2022	2022-2023	2021-2022	2022-2023	2021-2022	2022-2023
Absence de salon	322,9 €	338,1 €	310,8 €	322,7 €	330,5 €	347,3 €
Présence d'un salon partagé	339,1 €	353,8 €	321,7 €	339,9 €	320,9 €	363,5 €
Absence de coin TV/cinéma	331,7 €	348,0 €	311,2 €	330,8 €	329,8 €	358,8 €
Présence d'un coin TV/cinéma	337,7 €	358,3 €	342,0 €	339,5 €	311,9 €	337,4 €
Absence de jardin	330,2 €	348,3 €	317,2 €	341,6 €	333,3 €	353,3 €
Présence d'un jardin	338,5 €	353,0 €	319,7 €	323,1 €	316,1 €	360,6 €
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

Calcul : CEHD

Champ : Les logements sondés du parc destiné aux étudiants dont les données concernant les espaces récréatifs sont disponibles. Les logements loués par les étudiants interrogés provenant du parc des résidences principales (studios, appartements, maisons) ne sont pas pertinents par rapport au champ d'analyse.

Nombre d'observations : 2207 pour l'enquête 2021-2022 et 2947 pour l'enquête 2022-2023

Partie 4. Portrait des étudiants locataires

Cette partie du rapport dresse le portrait des étudiants locataires en Wallonie. Globalement, les profils des étudiants des deux enquêtes sont similaires. Cependant, il est possible que, pour certains indicateurs, la répartition des étudiants puisse être différente d'une enquête à l'autre, surtout lorsque les effectifs concernés sont faibles.

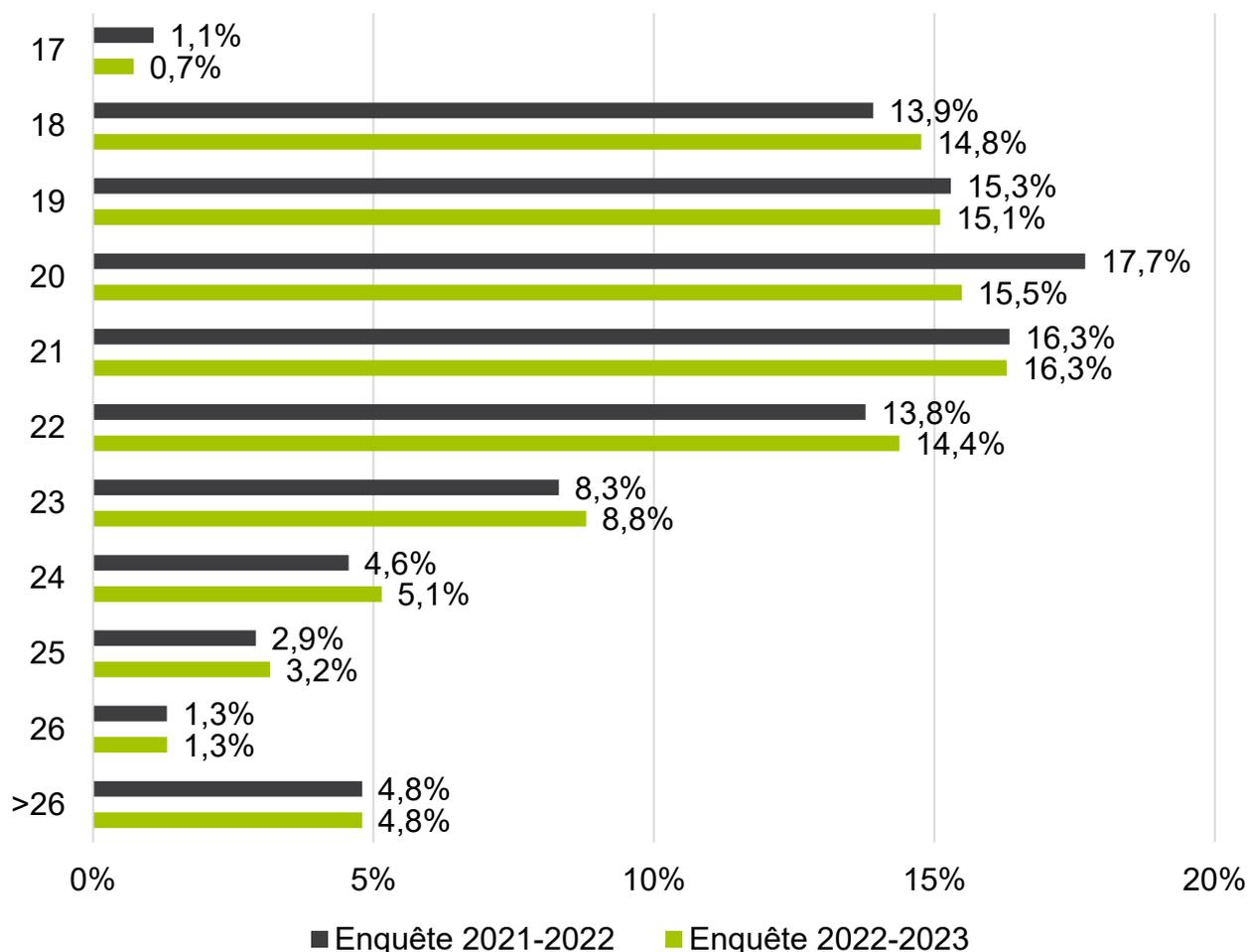
Tout d'abord, le portrait des étudiants se décline en données socio-démographiques (âge et genre), académiques (lieu et niveau d'étude), et économiques (revenus, sources de financement, moyen de paiement du loyer). Nous présenterons ensuite les résultats des enquêtes relatifs à la propension des étudiants à payer davantage pour disposer des sanitaires et de la cuisine de manière privative. Nous nous attacherons également à caractériser le type de location auquel ils ont recours (type de bailleur et type de contrat de bail). Enfin, nous nous intéresserons aussi aux moyens de locomotion utilisés par les étudiants pour se déplacer depuis leur logement vers leur lieu d'étude.

Rappelons que, pour chacun des croisements réalisés dans ce rapport, l'effectif considéré peut varier, car le taux de réponse pour chacun des critères peut différer.

1. Profil sociodémographique

Les enquêtes ciblent des étudiants kotteurs. Le public est donc assez jeune. Pour les deux enquêtes, environ 93% des répondants ont un âge compris entre 18 et 25 ans (*cf.* Graphique 54). Plus précisément, très peu d'étudiants interrogés ont 17 ans (environ 1%). Remarquons que les étudiants sont répartis presque de manière équivalente entre 18 et 22 ans avec approximativement 15% pour chaque âge. Notons également qu'environ 8,5% d'étudiants âgés de 23 ans, 5% de 24 ans et 3% de 25 ans.

Enfin, 4,8% sont âgés de plus de 26 ans. Dans ce dernier cas, on retrouve une plus grande proportion d'étudiants poursuivant des études doctorales/postdoctorales ou un master complémentaire.

Graphique 54. Distribution des étudiants interrogés en fonction de leur âge, en %

Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

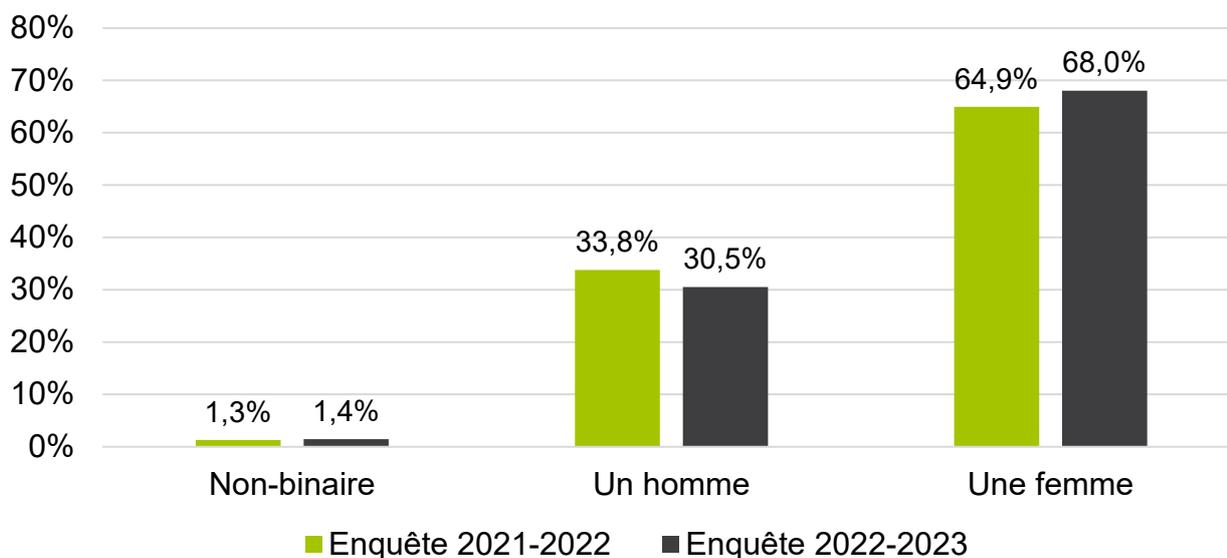
Calcul : CEHD

Champ : Tous les étudiants kotteurs interrogés dont l'âge est disponible.

Nombre d'observations : 2962 pour l'enquête 2021-2022 et 3867 pour l'enquête 2022-2023

En ce qui concerne le genre des étudiants kotteurs, les deux échantillons sont composés majoritairement de femmes (environ deux tiers des échantillons). Les hommes représentent près d'un tiers des répondants et les personnes non-binaires, moins de deux pour cent (cf. Graphique 55).

Les données de la FWB montrent qu'il y avait 57% de femmes contre 43% d'hommes durant l'année académique 2020-2021. Il y aurait une légère surreprésentation des femmes dans nos échantillons. Néanmoins, il est à noter que ces données concernent tous les étudiants de la Fédération Wallonie-Bruxelles tandis que notre enquête cible uniquement les étudiants kotteurs en Wallonie.

Graphique 55. Distribution des étudiants interrogés selon leur genre, en %

Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

Calcul : CEHD à partir de 3.084 observations (2021-2022) et 4.375 observations (2022-2023)

D'après le croisement des âges et du genre, les étudiants interrogés du même genre sont répartis de manière équivalente selon les catégories d'âges (*cf.* Tableau 37 **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**). En effet, les différences de pourcentages observées par catégorie sont non statistiquement significatives.

Notons que les étudiants non-binaires n'ayant pas un effectif suffisamment grand sont exclus des analyses croisant le genre avec une autre variable.

Tableau 37. Distribution des étudiants interrogés selon leur genre et l'âge, en %

Enquête 2021-2022							
	Distribution (N=2934)	18-19	20-21	22-23	24-25	Plus de 25 ans	Total
Femmes	65,9%	31,5%	34,1%	22,1%	7,5%	4,8%	100%
Hommes	34,1%	27,9%	33,3%	22,7%	7,5%	8,6%	100%
Total	100%	30,3%	33,8%	22,3%	7,5%	6,1%	100%

Enquête 2022-2023							
	Distribution (N=3867)	18-19	20-21	22-23	24-25	Plus de 25 ans	Total
Femmes	69,5%	32,3%	31,7%	23,3%	7,9%	4,8%	100%
Hommes	30,5%	26,8%	31,9%	22,8%	9,2%	9,3%	100%
Total	100%	30,6%	31,8%	23,2%	8,3%	6,2%	100%

Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

Calcul : CEHD

Champ : Tous les étudiants kotteurs interrogés hormis les non-binaires.

Nombre de répondants pour l'indicateur concerné : 2934 pour l'enquête 2021-2022 et 3867 pour l'enquête 2022-2023

2. Profil académique

Pour chaque enquête, près de 60% des étudiants sont des étudiants universitaires et les autres sont inscrits dans une haute école ou une école supérieure des arts (cf. Tableau 38). On remarque que ces chiffres sont stables d'une année à l'autre.

À titre de comparaison, ces statistiques s'éloignent légèrement des résultats de la FWB (2021). Effectivement, selon leurs statistiques, hors établissements de promotion sociale, 52% des étudiants de l'enseignement supérieur en FWB sont inscrits dans une université et 48% dans une haute école ou une école supérieure des arts. Cette surreprésentation des étudiants universitaires dans notre échantillon est sans doute liée à une plus forte proportion d'étudiants kotteurs dans les villes universitaires que dans les villes où seules des hautes écoles sont implantées. En effet, dans ces dernières, le recrutement des étudiants est souvent plus local ; habitant plus près, les étudiants des hautes écoles ont moins besoin de kotter. De plus, il est important de rappeler que les statistiques de l'ARES englobent l'ensemble des EES de la FWB tandis que nos échantillons excluent les implantations de Bruxelles.

Au niveau des différents établissements, l'UCLouvain arrive en première position avec un pourcentage de réponses de 28,6% de l'échantillon 2021-2022 et 24,1% l'année académique suivante. Elle est suivie par l'ULiège (14,9% en 2021-2022 et 21% en 2022-2023). Ensuite, l'ordre diffère pour l'UNamur (8,5% - 4,1%) et l'UMons (7,6% - 9,9%) d'une enquête à l'autre.

En ce qui concerne les EES non universitaires, la haute école de la Province de Liège (HEPL) obtient le plus grand nombre de réponses en 2021-2022 représentant 8,4% de l'échantillon 2021-2022. En 2022-2023, ce pourcentage diminue à 2,1%. L'HELMO atteint 7,3% du total des réponses en 2021-2022 et 5,3% en 2022-2023. L'HENALLUX compte pour 4,7% des réponses en 2021-2022 et 6,8% l'année suivante. La Haute École Albert Jacquard est représentée à environ 3,5% pour les deux enquêtes. Les écoles supérieures des arts sont très faiblement représentées dans nos échantillons. Ces ESA comptent beaucoup moins d'étudiants et sont souvent excentrées dans les villes.

Tableau 38. Distribution des étudiants interrogés selon leur EES, en %

	Enquête 2021-2022 (N=2953)	Enquête 2022-2023 (N=3852)
	Distribution des réponses	Distribution des réponses
UNIVERSITÉS	59,6%	59,2%
UCLouvain	28,6%	24,1%
ULiège	14,9%	21,0%
UNamur	8,5%	4,1%
UMons	7,6%	9,9%
ULB	0,0%*	0,1%*
HAUTES ÉCOLES	40,4%	40,8%
HEPL	8,4%	2,1%
HELMO	7,3%	5,3%
HENALLUX	4,7%	6,8%
HE Albert Jacquard	3,5%	3,7%
HE Liège	2,5%	1,2%
ESA Saint-Luc Liège	2,5%	2,4%
HE Condorcet	1,9%	2,2%
HEPN	1,8%	1,2%
EPHEC	1,4%	1,7%
HE Hainaut	1,1%	1,1%
HE Robert Schuman	1,1%	2,0%
HELHA	1,1%	6,7%
HE Charlemagne	0,8%*	1,5%
HE de Vinci	0,7%*	0,8%
ARTS2	0,7%*	0,5%*
Conservatoire de Liège	0,2%*	0,1%*
ESA Académie Tournai	0,2%*	0,3%*
ESA Saint-Luc Tournai	0,2%*	0,0%*
HE2B	0,1%*	0,4%*
HELDB	0,1%*	0,1%*
IAD	0,0%*	0,1%*
ESAVL	0,0%*	0,1%*
IMEP	0,0%*	0,6%

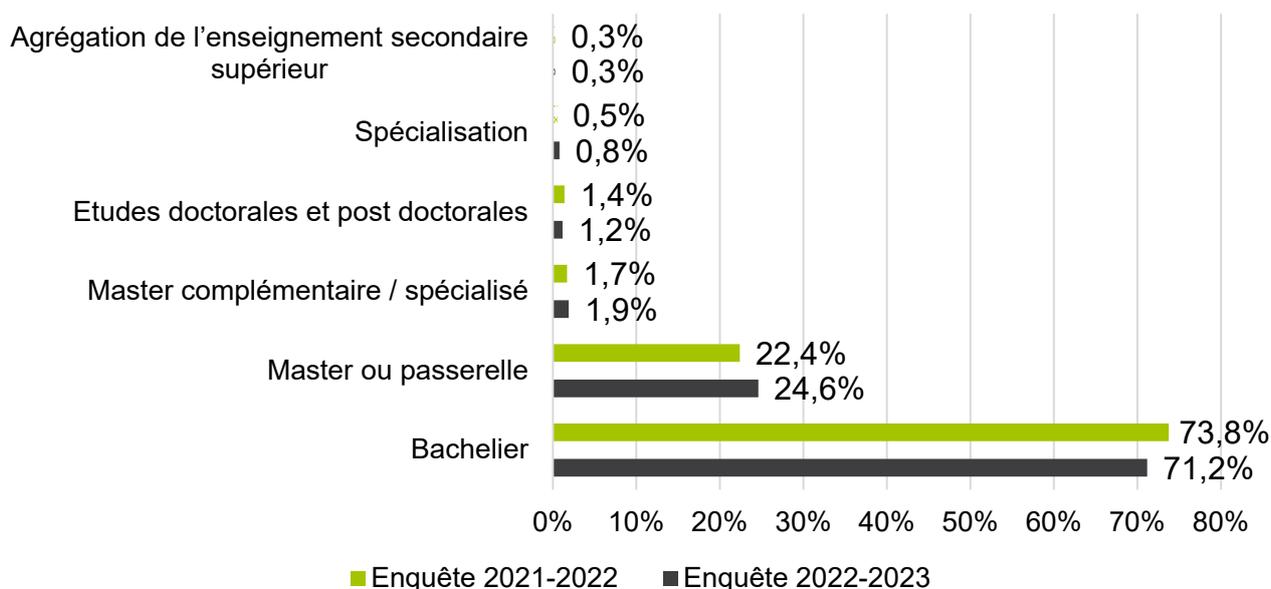
*Le nombre d'effectifs est inférieur à 30.

Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

Calcul : CEHD à partir de 3.084 observations (2021-2022) et 4.375 observations (2022-2023)

Concernant le niveau d'étude, un peu plus de sept étudiants interrogés sur dix sont en bachelier et près d'un étudiant sur quatre est en master (cf. Graphique 56 **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**). Ces résultats sont très proches des données combinées de l'ARES (2021) et du CRef (2021) pour l'année académique 2020-2021 (68% d'étudiants en bachelier et 20% en master).

Graphique 56. Distribution des étudiants interrogés selon leur niveau d'études, en %



*La zone est hachurée, car le nombre d'effectifs est insuffisant (inférieur à 30).

Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

Calcul : CEHD

Champ : Tous les étudiants kotteurs interrogés dont le niveau d'étude est disponible.

Nombre d'observations : 2934 pour l'enquête 2021-2022 et 3820 pour l'enquête 2022-2023

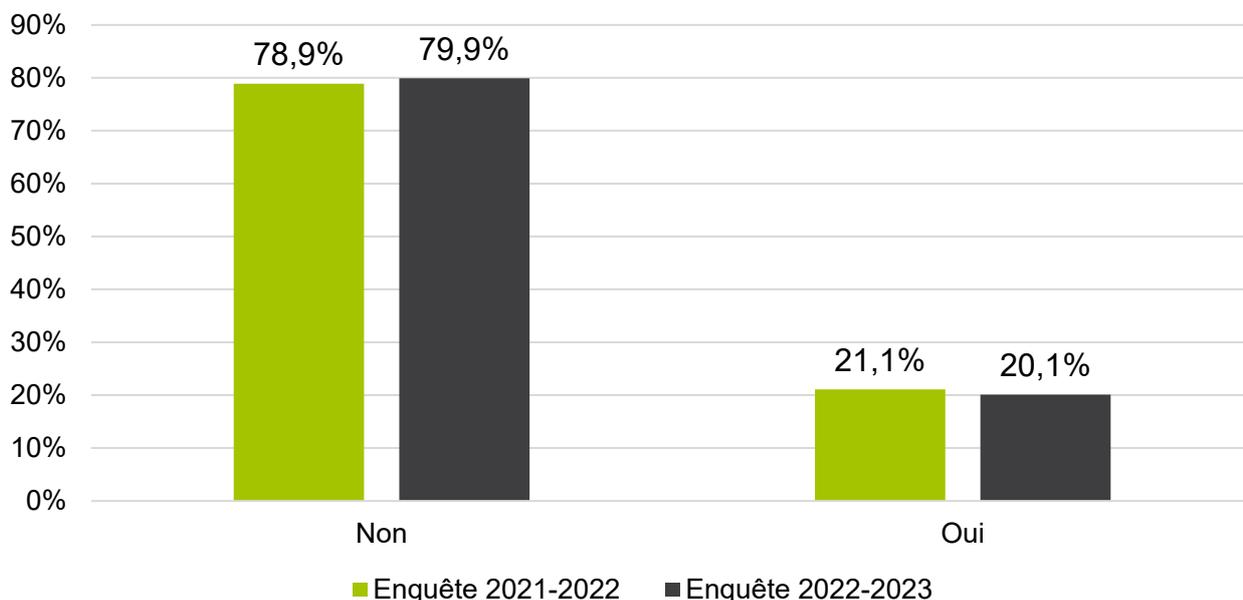
3. Profil économique

Les données de nos enquêtes permettent de dresser le profil économique des étudiants grâce aux données concernant leur statut boursier, leurs ressources financières et leur moyen pour financer le loyer.

Tout d'abord, certains étudiants bénéficient, sous certaines conditions, d'une bourse d'études. Approximativement un étudiant sur cinq affirme avoir le statut de boursier (cf. Graphique 57). Ces données sont similaires à celles obtenues par BDO et Sonecom (2019) stipulant que près d'un étudiant de l'enseignement supérieur sur cinq est bénéficiaire d'une allocation d'étude.

Cela souligne que tous les étudiants ne font pas face aux mêmes problèmes d'accessibilité au logement étudiant et qu'il existe une clientèle d'étudiants ayant potentiellement moins de difficultés financières à payer un loyer élevé pour un type de logement plus sophistiqué. Comme le soulignait Erlich (2004), bien que les étudiants forment un groupe social caractérisé par un même statut, ils ne constituent pas un groupe homogène face au risque de précarité.

Graphique 57. Proportion des étudiants interrogés bénéficiant d'une bourse d'études de la FWB, en %



Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

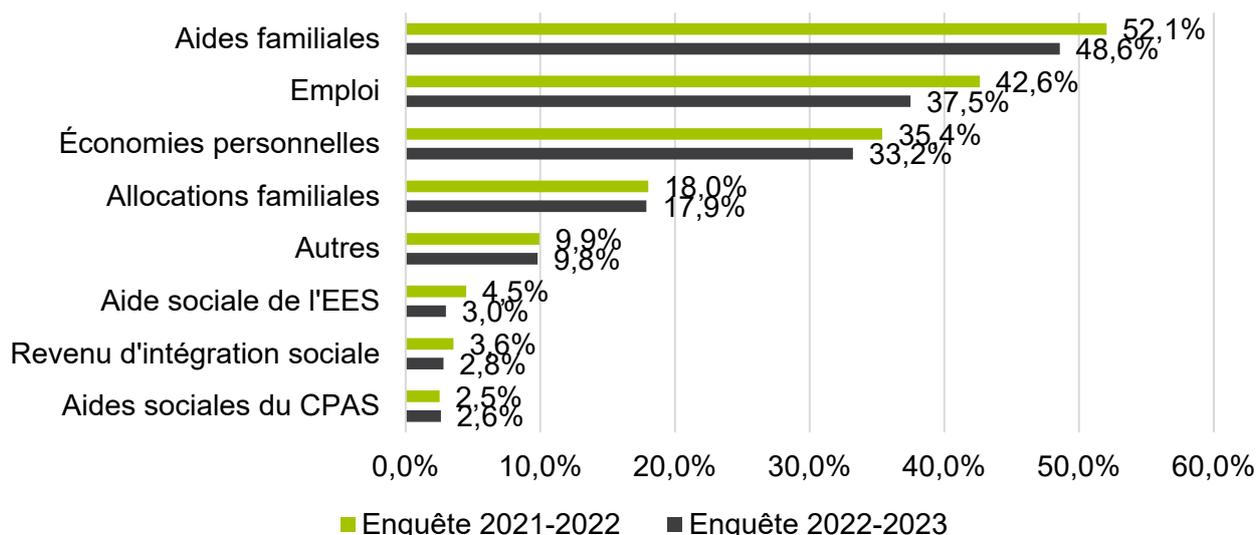
Calcul : CEHD

Champ : Tous les étudiants kotteurs interrogés dont le statut de boursier est disponible.

Nombre de répondants pour l'indicateur concerné : 2933 pour l'enquête 2021-2022 et 3824 pour l'enquête 2022-2023

Les étudiants ont également été amenés à mentionner d'où provenaient leurs ressources financières. Chaque étudiant pouvait encoder plusieurs réponses. Les trois principales sources sont, dans l'ordre, leurs parents/membres de la famille, leur emploi et leurs économies personnelles (cf. Graphique 58).

Graphique 58. Distribution des étudiants interrogés selon leurs sources de financement, en %



Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

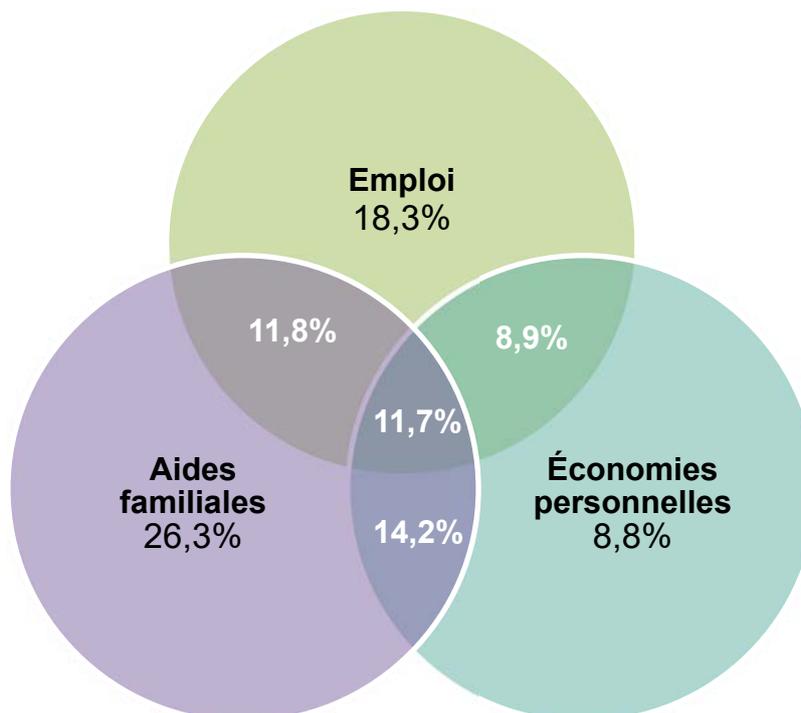
Calcul : CEHD

Champ : Tous les étudiants kotteurs interrogés dont les sources de financement sont disponibles.

Nombre d'observations: 2932 pour l'enquête 2021-2022 et 3821 pour l'enquête 2022-2023

Environ 87% des étudiants ont répondu avoir des aides familiales et/ou un emploi et/ou des économies personnelles. Parmi eux, on s'aperçoit que 11,8% ont à la fois un emploi et des aides familiales (cf. Graphique 59). Un peu plus de 14% de l'ensemble des étudiants considérés bénéficient tant d'aides familiales que d'économies personnelles et 8,9% se financent grâce à un salaire et leurs économies personnelles. De plus, le diagramme suivant montre que 11,7% de l'ensemble considéré disposent des trois principales sources de financement.

Graphique 59. Distribution des étudiants interrogés selon les trois principales sources de financement, en %



Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie 2022-2023

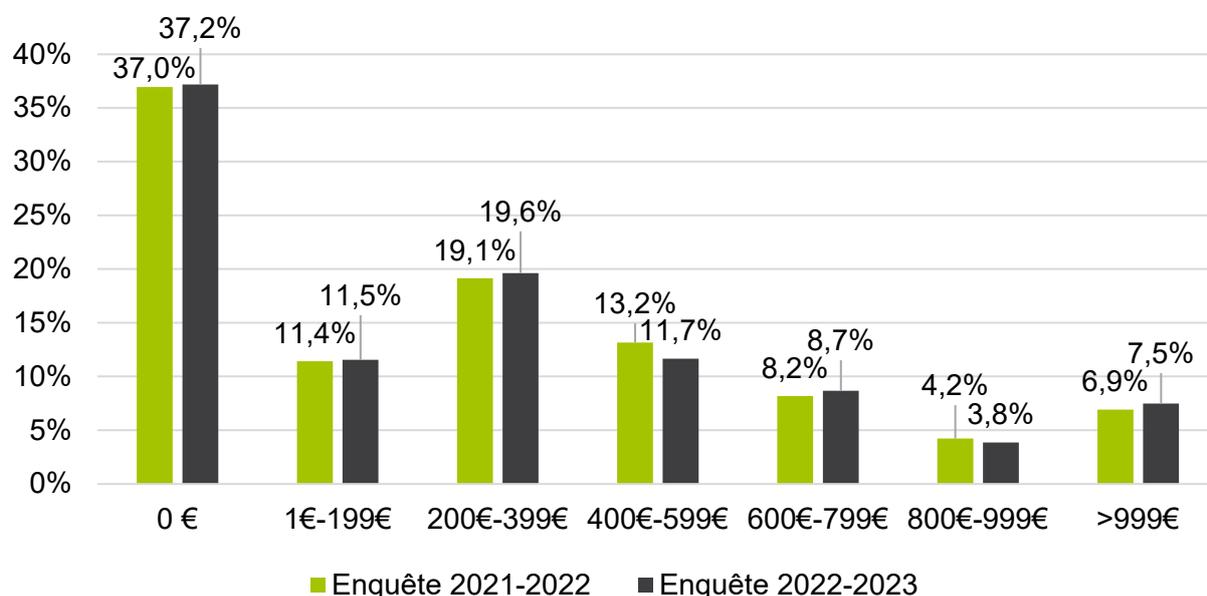
Calcul : CEHD

Champ : Les étudiants interrogés avec au moins une des trois principales ressources financières.

Nombre d'observations : 3821

Le plus fréquemment, les étudiants interrogés ne perçoivent pas d'argent de quelconque façon. En effet, 37% d'entre eux stipulent un montant nul de ressource financière (cf. Graphique 60). Ensuite, 11% des étudiants disposent de moins de 200€ par mois et environ 20% des étudiants ont entre 200€ et 399€. Par ailleurs, approximativement 20% des étudiants ont des ressources financières comprises entre 400€ et 799€ et environ 10% bénéficient de plus de 800€. Les résultats des deux enquêtes sont très proches, ce qui en assure crédibilité des réponses apportées par les étudiants. Selon l'étude de SONECOM/BDO (2019), le montant médian des ressources financières des étudiants est de 200€ par mois, ce qui coïncide avec les résultats de nos enquêtes.

Graphique 60. Distribution des étudiants interrogés selon leurs ressources financières moyennes, en %



Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

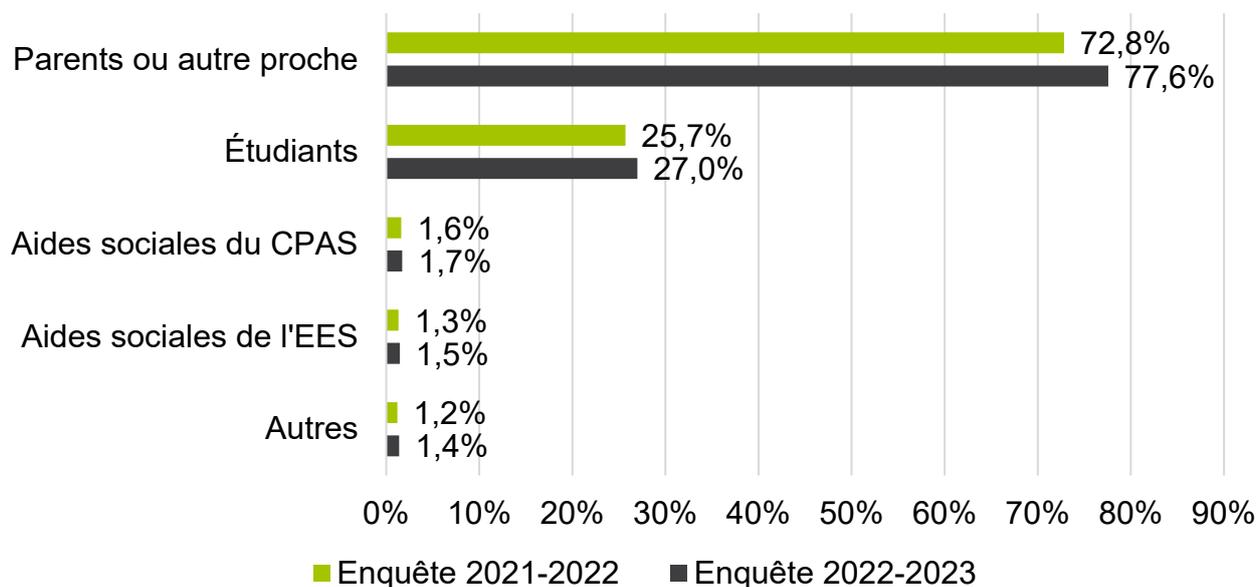
Calcul : CEHD

Champ : Tous les étudiants kotteurs interrogés dont le montant des ressources financières est disponible.

Nombre d'observations : 2836 pour l'enquête 2021-2022 et 3716 pour l'enquête 2022-2023

Désormais, nous avons un aperçu plus clair des ressources financières des étudiants. Il s'agit maintenant de connaître qui paie le loyer. Dans le questionnaire d'enquête, les étudiants avaient la possibilité de cocher plusieurs réponses. Pour les deux enquêtes confondues, environ sept étudiants sur dix sont soutenus financièrement par leurs parents ou un proche pour le paiement de leur loyer (*cf.* Graphique 61). En comparaison, dans l'enquête SONECOM/BDO (2019), le pourcentage d'étudiants bénéficiant d'une aide parentale/familiale pour le paiement du loyer était de 81%.

Par ailleurs, environ un étudiant sur quatre affirme qu'il lui incombe de payer le loyer (totalement ou partiellement). En fait, sur le total de l'échantillon 2022-2023, il y a tout de même 18,9% des étudiants qui doivent payer eux-mêmes le loyer dans son entièreté. Aussi, dans 70,2% des cas, le loyer est pris en charge en entièreté par les parents ou un autre proche. Ces chiffres reflètent davantage les inégalités économiques entre étudiants. Bien que la plupart des familles soutiennent leurs enfants sur le plan financier, tous les étudiants ne bénéficient pas de ce soutien. Par ailleurs, nous constatons que les étudiants participant au paiement du loyer (environ 50%) sont plus nombreux à avoir un job étudiant par rapport à ceux ne devant pas s'acquitter d'une partie de leur loyer (environ 60%).

Graphique 61. Distribution des étudiants interrogés selon qui paie le loyer, en %

Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

Calcul : CEHD

Champ : Tous les étudiants kotteurs interrogés dont les données concernant qui paie le loyer sont disponibles.

Nombre d'observation : 2926 pour l'enquête 2021-2022 et 3816 pour l'enquête 2022-2023

Des analyses plus approfondies indiquent que les étudiants sans revenu sont seulement 5% environ à participer au paiement de leur loyer et moins de 8% à payer leur loyer entièrement seul (cf. Tableau 39). Autrement dit, la majorité de ces étudiants comptent sur leurs parents pour le paiement du loyer. À l'inverse, plus on monte dans les catégories de revenus, plus il est fréquent que les étudiants participent au paiement du loyer ou le paient en totalité. Notamment, en 2022-2023, 22,1% des étudiants avec un revenu mensuel compris entre 400€ et 599€ participent au paiement de leur loyer et 34,6% paient le loyer seul, sans l'aide de leurs parents. Mais aussi, 45,2% des étudiants avec un revenu entre 600€ et 799€ paient leur loyer seul, sans l'aide de leurs proches, ce qui est presque 40% supérieur à ceux sans revenu.

Tableau 39. Pourcentage des étudiants interrogés selon leur participation au paiement du loyer et selon leur catégorie de revenus, en %

Enquête 2021-2022					
Revenu	Effectif (N=2830)	Non-participation de l'étudiant dans le paiement du loyer	Participation de l'étudiant au paiement du loyer	Paiement du loyer en entièreté par l'étudiant	Total
0 €	37,0%	89,7%	4,4%	5,9%	100%
1€-199€	11,4%	91,0%	5,6%	3,4%	100%
200€-399€	19,1%	81,7%	6,9%	11,4%	100%
400€-599€	13,1%	56,5%	11,5%	32,0%	100%
600€-799€	8,2%	36,6%	13,8%*	49,6%	100%
800€-999€	4,2%	24,6%	9,3%*	66,1%	100%
Plus de 999€	7,0%	24,6%	7,7%*	67,7%	100%
Total	100%	100%	100%	100%	100%

Enquête 2022-2023					
Revenu	Effectif (N=3703)	Non-participation de l'étudiant dans le paiement du loyer	Participation de l'étudiant au paiement du loyer	Paiement du loyer en entièreté par l'étudiant	Total
0 €	37,0%	87,4%	5,3%	7,3%	100%
1€-199€	11,4%	82,8%	11,8%	5,4%	100%
200€-399€	19,1%	50,3%	41,3%	8,4%	100%
400€-599€	13,1%	43,3%	22,1%	34,6%	100%
600€-799€	8,2%	45,4%	9,4%	45,2%	100%
800€-999€	4,2%	45,4%	12,0%*	42,6%	100%
Plus de 999€	7,0%	27,2%	10,1%*	62,7%	100%
Total	100%	100%	100%	100%	100%

*Le nombre d'effectifs est insuffisant (inférieur à 30).

Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

Calcul : CEHD

Champ : Tous les étudiants kotteurs interrogés dont le montant des ressources financières et les données concernant qui paie le loyer sont disponibles.

Nombre d'observations: 2830 pour l'enquête 2021-2022 et 3703 pour l'enquête 2022-2023

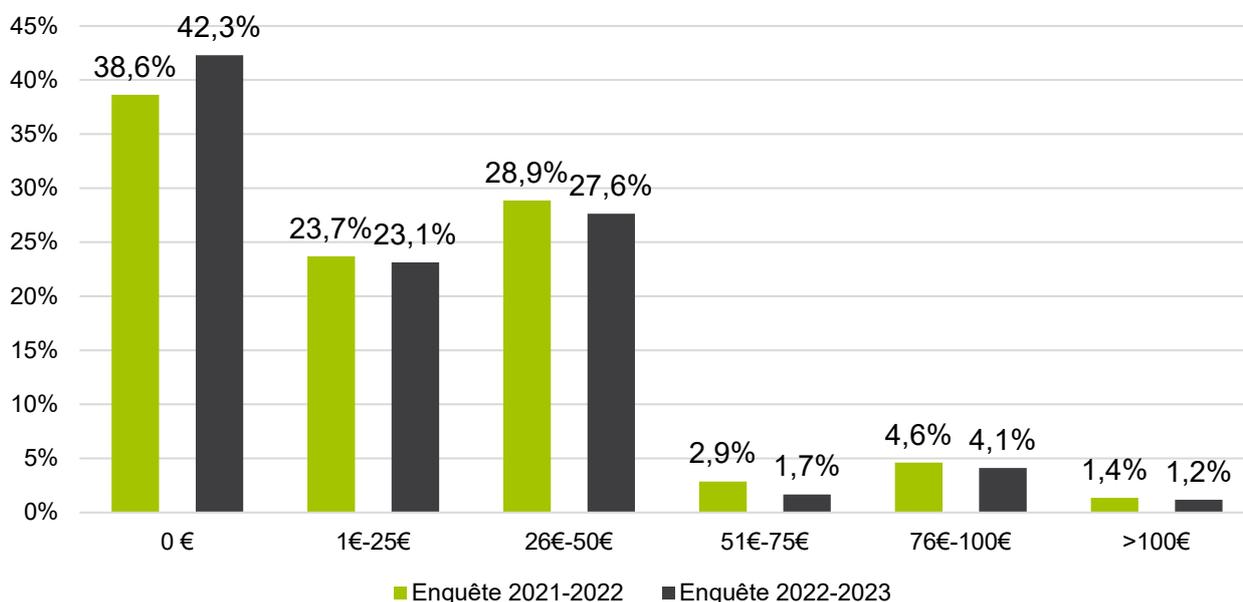
4. Propension à payer plus pour des sanitaires privatifs ou une cuisine privative

Les étudiants qui partagent certaines pièces essentielles (salle de bain, WC et cuisine) ont été interrogés sur leur propension à payer davantage pour disposer de ces pièces de manière privative. Cette propension peut être considérée comme la marge financière dont les étudiants disposent pour avoir plus de confort.

En ce qui concerne les sanitaires, bien qu'une part considérable d'étudiants (environ 40%) ne paierait pas un euro de plus pour disposer de sanitaires de manière privative, la majorité d'entre eux (environ 60%) le sont (cf. Graphique 62). En effet, 23% des étudiants interrogés sont enclin à payer entre 1€ et 25€ pour des sanitaires privatifs, environ 28% donneraient un montant compris entre 26€ et 50€ et moins de 10% paieraient plus de 50€.

Plusieurs étudiants seraient donc prêts à payer plus pour disposer d'un confort supérieur. Toutefois, il faut nuancer l'interprétation de ces résultats. Les étudiants de nos enquêtes ont intrinsèquement plus de moyens financiers, car ils disposent tous d'un kot dans le cadre de leurs études, un privilège auquel de nombreux étudiants ont probablement dû renoncer pour des raisons économiques. Il est donc judicieux de prendre en compte la situation économique des étudiants interrogés qui ne correspond pas à la population d'étudiants la plus précaire.

Graphique 62. Distribution des étudiants interrogés selon leur propension à payer plus pour des sanitaires (salle de bain et WC) privatifs, en %



Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

Calcul : CEHD

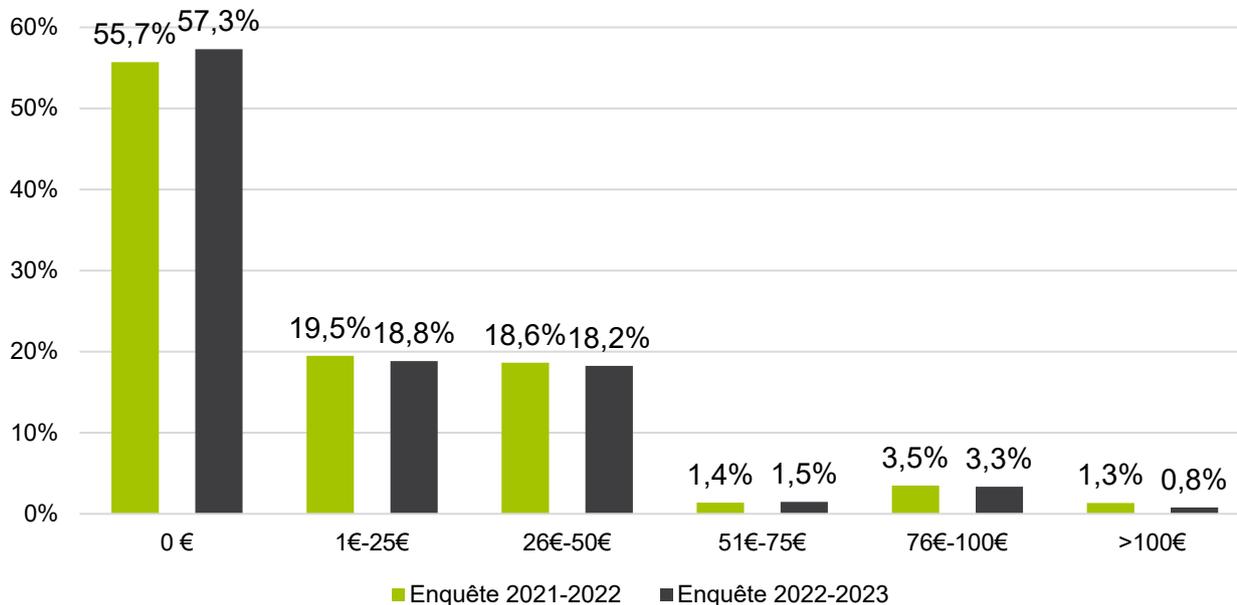
Champ : Tous les étudiants kotteurs interrogés dont la propension à payer plus pour des sanitaires privatifs est disponible.

Nombre d'observations : 1992 pour l'enquête 2021-2022 et 2646 pour l'enquête 2022-2023

Notons ensuite, que presque 60% des étudiants disposant d'une cuisine partagée ne paieraient pas un montant supérieur à leur loyer actuel pour disposer d'une cuisine privative (cf. Graphique 63). Toutefois, environ 20% des étudiants seraient prêts à payer entre 1€ et

25€ ou entre 26€ et 50€ pour ne plus à avoir à partager la cuisine. La propension à payer plus pour une cuisine privative est supérieure à 50€ pour à peine 7% des étudiants.

Graphique 63. Distribution des étudiants interrogés selon leur propension à payer plus pour une cuisine privative, en %



Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

Calcul : CEHD

Champ : Tous les étudiants kotteurs interrogés dont la propension à payer plus pour une cuisine privative est disponible.

Nombre d'observations : 2240 pour l'enquête 2021-2022 et 3047 pour l'enquête 2022-2023

La propension à payer plus pour des sanitaires ou une cuisine de manière privative fluctue en fonction du nombre de personnes partageant la pièce en question. En fait, plus le nombre de personnes partageant la salle de bain, les WC ou la cuisine est important, plus il est fréquent que les étudiants soient prêts à payer un supplément pour disposer des de ces pièces de manière privative. Le montant de ce supplément augmente également avec le nombre de personnes partageant la pièce en question.

En effet, parmi les étudiants partageant la salle de bain à deux, environ 50% d'entre eux ne seraient pas prêts à payer davantage pour disposer des sanitaires privatifs (*cf. Erreur ! Source du renvoi introuvable.*). Ce pourcentage diminue à 35% si la salle de bain est partagée à plus de six personnes. De même, la propension moyenne à payer plus pour disposer des sanitaires privatifs augmente en fonction du nombre de personnes partageant la salle de bain (*cf. dernière colonne du Erreur ! Source du renvoi introuvable.*). Par exemple, celle-ci est de 20,3€ en moyenne si les étudiants partagent la salle de bain à deux. Elle atteint 30€ en moyenne, soit une augmentation de 50%, si la salle de bain est partagée à plus de six personnes.

Tableau 40. Distribution des étudiants interrogés selon leur propension à payer plus pour des sanitaires (salle de bain et WC) privés en fonction du nombre de personnes partageant la salle de bain, en %

Enquête 2021-2022							
Nombre de personnes partageant la salle de bain	Distribution (N=1992)	0 €	1€ à 25€	26€ à 50€	Plus de 50€	Total	Propension moyenne
2	22,2%	47,8%	20,2%	27,4%	4,6%	100%	20,3 €
3	14,5%	40,7%	23,1%	28,3%	7,9%	100%	29,3 €
4	19,3%	36,9%	24,9%	29,9%	8,3%	100%	26,5 €
5	12,1%	36,1%	24,5%	28,2%	11,2%	100%	26,5 €
6	6,6%	29,5%	30,3%	31,1%	8,1%	100%	27,4 €
Plus de 6	25,3%	34,4%	23,9%	29,4%	12,3%	100%	28,4 €
Total	100%	38,6%	23,7%	28,9%	8,8%	100%	

Enquête 2022-2023							
Nombre de personnes partageant la salle de bain	Distribution (N=2642)	0 €	1€ à 25€	26€ à 50€	Plus de 50€	Total	Propension moyenne
2	23,3%	51,2%	21,4%	21,9%	5,5%	100%	20,3 €
3	18,6%	46,1%	23,5%	24,9%	5,5%	100%	20,4 €
4	19,8%	40,0%	26,0%	27,9%	6,1%	100%	24,7 €
5	13,8%	39,0%	21,7%	31,6%	7,7%	100%	25,7 €
6	6,1%	35,0%	23,8%	33,1%	7,1%	100%	25,7 €
Plus de 6	18,4%	35,0%	22,7%	32,3%	10,0%	100%	29,8 €
Total	100%	42,4%	23,1%	27,6%	6,9%	100%	

Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

Calcul : CEHD

Champ : Tous les étudiants kotteurs interrogés partageant leur salle de bain et dont les données concernant la propension à payer plus pour des sanitaires privés et le nombre de personnes partageant la salle de bain sont disponibles.

Nombre d'observations : 1992 pour l'enquête 2021-2022 et 2642 pour l'enquête 2022-2023

Des résultats similaires sont observés lorsqu'il s'agit du partage des WC (cf. Tableau 41). En effet, la proportion d'étudiants prêts à payer plus pour des WC privés tout comme la propension moyenne augmentent avec le nombre de personnes partageant les WC. Il semble logique que les étudiants disposant d'un niveau de confort relativement élevé ne ressentent pas le besoin de disposer de WC privés, au contraire de ceux partageant leurs WC avec un nombre important de personnes.

Tableau 41. Distribution des étudiants interrogés selon leur propension à payer plus pour de sanitaires (salle de bain et WC) privatifs en fonction du nombre de personnes partageant les WC, en %

Enquête 2021-2022							
Nombre de personnes partageant les WC	Distribution (N=1996)	0 €	1€-25€	26€-50€	Plus de 50€	Total	Propension moyenne
2	19,7%	48,1%	20,8%	26,6%	4,5%	100%	20,9 €
3	15,0%	37,5%	23,2%	31,7%	7,6%	100%	28,4 €
4	17,4%	37,6%	25,3%	28,7%	8,4%	100%	26,6 €
5	12,5%	40,1%	22,3%	26,7%	10,9%	100%	25,3 €
6	7,4%	31,0%	26,8%	33,1%	9,1%	100%	27,1 €
Plus de 6	38,0%	34,5%	24,8%	29,1%	11,6%	100%	27,8 €
Total	100%	38,6%	23,7%	28,9%	8,8%	100%	

Enquête 2022-2023							
Nombre de personnes partageant les WC	Distribution (N=2642)	0 €	1€-25€	26€-50€	Plus de 50€	Total	Propension moyenne
2	21,9%	52,4%	21,6%	21,1%	4,9%	100%	19,1 €
3	17,6%	44,6%	24,7%	24,2%	6,5%	100%	21,6 €
4	18,9%	42,3%	24,8%	27,5%	5,4%	100%	22,6 €
5	13,0%	41,1%	21,0%	32,4%	5,5%	100%	24,4 €
6	6,8%	32,8%	22,8%	34,4%	10,0%	100%	27,7 €
Plus de 6	21,8%	34,0%	23,4%	32,1%	10,5%	100%	30,0 €
Total	100%	42,3%	23,2%	27,6%	6,9%	100%	

Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

Calcul : CEHD

Champ : Tous les étudiants kotteurs interrogés partageant leurs WC dont les données concernant la propension à payer plus pour des sanitaires privatifs et le nombre de personnes partageant les WC sont disponibles.

Nombre d'observations : 1996 pour l'enquête 2021-2022 et 2642 pour l'enquête 2022-2023

De manière cohérente, la propension à payer plus pour une cuisine privative croît également en fonction du nombre de personnes partageant la cuisine. Notamment, 30% des étudiants partageant la cuisine à deux paieraient un loyer plus élevé pour une cuisine privative (cf. Tableau 42). Ce pourcentage augmente à presque 50%, soit une différence de plus de 20%, lorsque la cuisine est partagée à plus de six personnes. En outre, la propension moyenne à payer en plus pour une cuisine privative augmente en fonction du nombre de personnes partageant la cuisine. Par exemple, les étudiants partageant la cuisine à deux seraient prêts

à payer en moyenne 10,7€ tandis que ce montant double (21,8€) si la cuisine est partagée à plus de sept personnes.

Tableau 42. Distribution des étudiants interrogés selon leur propension à payer plus pour une cuisine privative en fonction du nombre de personnes partageant la cuisine, en %

Enquête 2021-2022							
Nombre de personnes partageant la cuisine	Distribution (N=2237)	0 €	1€-25€	26€-50€	Plus de 50€	Total	Propension moyenne
2	13,1%	66,3%	16,0%	14,6%	3,1%	100%	12,9 €
3	10,0%	56,7%	20,5%	15,2%	7,6%	100%	22,2 €
4	13,6%	63,5%	13,7%	17,6%	5,2%	100%	15,2 €
5	11,6%	53,7%	20,1%	19,3%	6,9%	100%	17,5 €
6	8,2%	54,9%	18,5%	20,7%	5,9%	100%	18,2 €
7	7,1%	58,5%	20,8%	16,4%	4,3%	100%	19,7 €
Plus de 7	36,4%	49,0%	22,4%	21,3%	7,3%	100%	20,5 €
Total	100%	55,7%	19,5%	18,6%	6,2%	100%	

Enquête 2022-2023							
Nombre de personnes partageant la cuisine	Distribution (N=2998)	0 €	1€-25€	26€-50€	Plus de 50€	Total	Propension moyenne
2	14,4%	71,7%	15,3%	10,2%	2,8%	100%	10,7 €
3	12,7%	64,2%	15,3%	16,6%	3,9%	100%	13,6 €
4	16,9%	60,3%	16,8%	17,8%	5,1%	100%	15,5 €
5	12,8%	58,2%	20,4%	14,6%	6,8%	100%	17,2 €
6	8,2%	57,6%	19,6%	18,0%	4,8%	100%	16,8 €
7	6,9%	49,5%	22,1%	21,6%	6,8%	100%	21,4 €
Plus de 7	28,1%	47,0%	21,7%	23,8%	7,6%	100%	21,8 €
Total	100%	57,4%	18,8%	18,1%	5,7%	100%	

Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

Calcul : CEHD

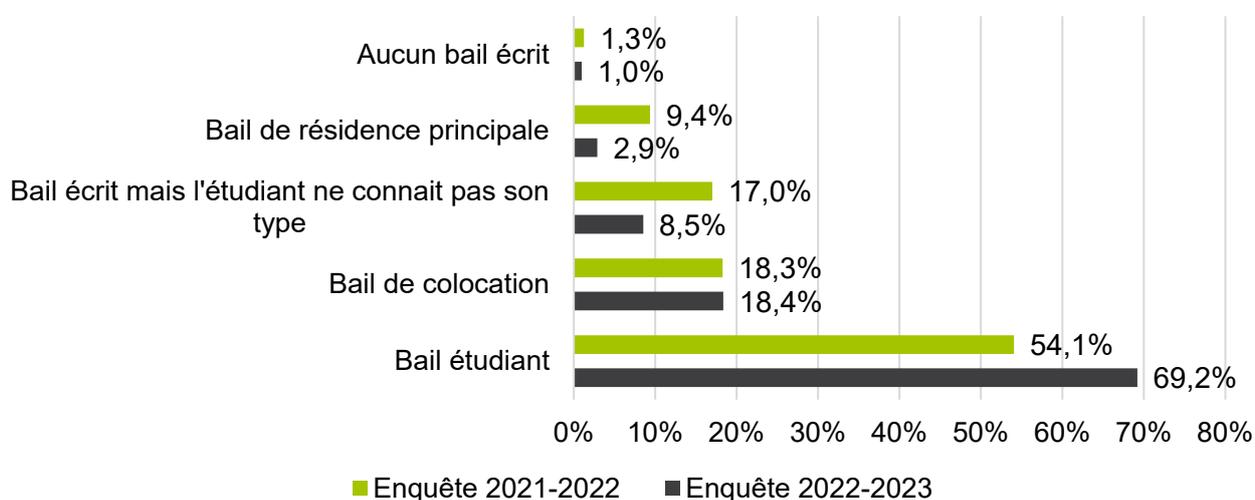
Champ : Tous les étudiants kotteurs interrogés partageant leur cuisine et dont les données concernant la propension à payer plus pour une cuisine privative et le nombre de personnes partageant la cuisine sont disponibles.

Nombre d'observations : 2237 pour l'enquête 2021-2022 et 2998 pour l'enquête 2022-2023

5. Régime de location

Quasiment la totalité des étudiants (près de 99%) dispose d'un bail d'habitation écrit (cf. Graphique 64 **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**). Parmi ces baux écrits, le bail étudiant est a priori le bail le plus prisé puisqu'il regroupe 54,1% des réponses en 2021-2022 et 69,2% en 2022-2023. Ensuite, un peu plus de 18% des étudiants ont souscrit un bail de colocation. La part de baux de résidence principale diminue d'une enquête à l'autre et passe de 17% à 8,5%. Notons que 17% des interrogés ne connaissent pas le type de leur contrat de location en 2021-2022. Ce pourcentage tombe à 8,5% en 2022-2023 sans doute grâce à l'amélioration des réponses possibles dans le questionnaire permettant de dissocier le bail étudiant avec ou sans domiciliation.

Graphique 64. Distribution des étudiants interrogés selon leur type de contrat de bail, en %

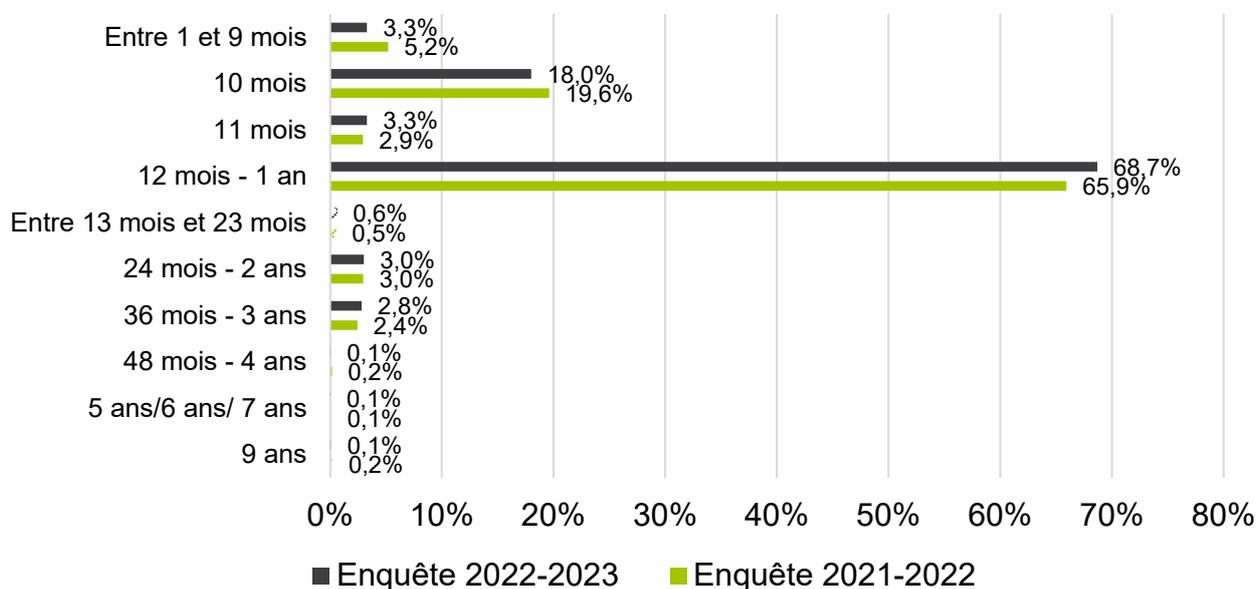


Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

Calcul : CEHD à partir de 3.084 observations (2021-2022) et 4.375 observations (2022-2023)

La majorité des contrats de bail pour les logements étudiants sondés ont une durée de bail n'excédant pas un an. En effet, au total, environ 93% des baux ont une échéance inférieure ou égale à un an (cf. Graphique 65). Plus précisément, environ deux tiers des contrats de bail ont une durée d'un an et approximativement 20% ont une durée de 10 mois. Très peu de contrats ont une durée comprise entre un et neuf mois (3,3% en 2021-2022 et 5,2% en 2022-2023) ou encore d'une durée de onze mois (3,3% en 2021-2022 et 2,9% en 2022-2023). En outre, très peu de contrats de bail ont une durée supérieure à un an (environ 7%). Ce sont généralement des contrats de deux ou trois ans voire de neuf ans. Dans ces cas-là, il s'agit la plupart du temps de contrats à titre de résidence principale.

Graphique 65. Distribution des étudiants interrogés selon la durée de leur contrat de bail, en %



*La zone est hachurée, car le nombre d'effectifs est insuffisant (inférieur à 30).

Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

Calcul : CEHD

Champs : L'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés dont la durée de bail est disponible.

Nombre d'observations: 3029 pour l'enquête 2021-2022 et 3938 pour l'enquête 2022-2023

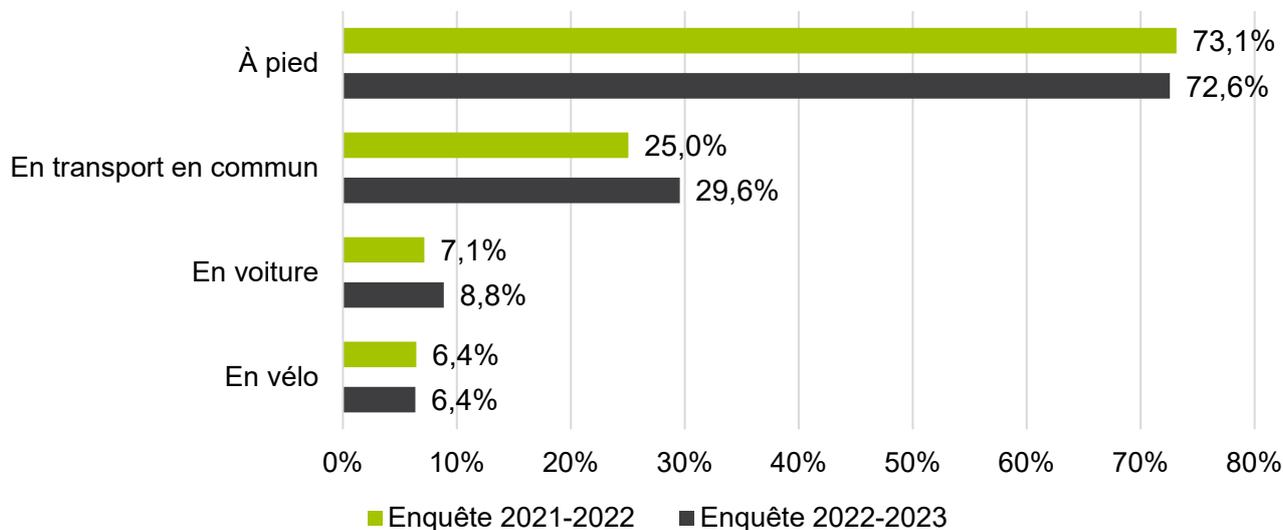
6. Mobilité

Les étudiants peuvent recourir à différents modes de déplacement pour aller de leur logement étudiant à leur lieu d'étude. La majorité des étudiants, environ trois quarts d'entre eux, ont recours à la marche (*cf.* Graphique 66 **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**). Certains étudiants prennent les transports en commun (25% en 2021-2022 et 29,6% en 2022-2023) et moins de 10% des répondants utilisent la voiture ou le vélo pour aller à leur campus.

Le croisement des modes de déplacement indique que 60,7% des répondants de l'enquête 2021-2022 et 52,5% de l'enquête 2022-2023 se déplacent uniquement à pied vers leur lieu, ce qui laisse supposer que la proximité au lieu d'étude est un critère de choix important pour l'étudiant lorsqu'il loue un kot. Aussi, il apparaît que 7,1% des étudiants combinent la marche avec les transports en commun (train, bus, ou encore métro/tram) durant l'année académique 2021-2022. Ce pourcentage s'élève à 11,5% l'année suivante.

Selon le croisement des modes de déplacement avec la distance du logement étudiant au campus, il apparaît que 90% des étudiants allant à pied vers leur campus doivent parcourir moins de 2 km pour y arriver. Par conséquent, ces résultats sont cohérents avec les conclusions de la littérature scientifique sur le logement étudiant : la proximité au campus est un élément influençant le choix des étudiants en termes de logement et ceux-ci désiraient loger à une distance à pied raisonnable de leur campus.

Graphique 66. Distribution étudiants interrogés selon leur(s) mode(s) de transport de l'étudiant, en %



Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

Calcul : CEHD

Champ : L'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés dont le mode de transport est disponible.

Nombre d'observations : 2946 pour l'enquête 2021-2022 et 4364 pour l'enquête 2022-2023

Dans quel type de logement retrouve-t-on les différents profils d'étudiant ?

Les profils socio-démographiques (âge, genre) et économiques (statut de boursier, revenus, moyens de financement du loyer) des étudiants influencent leur choix en termes de logement. En effet, les étudiants plus âgés, les étudiants de genre féminin ainsi que les étudiants aux revenus plus élevés louent plus fréquemment des logements offrant plus de confort (plus spacieux, sanitaires privatifs, cuisine privative, etc.).

1. Demande hétérogène de logements étudiants selon le profil sociodémographique des étudiants

Le croisement des âges et des types de logements loués par les étudiants interrogés montre que la proportion de studios et appartements augmente progressivement avec l'âge (cf. Tableau 43). Les étudiants interrogés de plus de 23 ans louent environ deux fois plus de studios et d'appartements que ceux de 17 ans à 19 ans.

Tableau 43. Distribution des étudiants interrogés selon leur âge et les types de logements étudiants, en %

Enquête 2021-2022						
Âge	Effectif (N=2933)	Chambre dans une maison ou un appartement subdivisé en kots	Chambre dans une résidence étudiante	Chambre chez l'habitant	Studio/ appartement	Total
17 à 19 ans	30,5%	38,5%	33,1%	6,6%	21,8%	100%
20 à 21 ans	34,1%	43,1%	24,5%	5,9%	26,5%	100%
22 à 23 ans	21,9%	45,0%	21,5%	5,0%	28,5%	100%
24 à 25 ans	7,4%	36,2%	15,6%	5,5%*	42,7%	100%
Plus de 25 ans	6,1%	23,4%	29,1%	5,0%*	42,5%	100%
Total	100%	40,4%	26,1%	5,8%	27,7%	100%

Enquête 2022-2023						
Âge	Effectif (N=3850)	Chambre dans une maison ou un appartement subdivisé en kots	Chambre dans une résidence étudiante	Chambre chez l'habitant	Studio/ appartement	Total
17 à 19 ans	30,6%	56,5%	17,8%	8,0%	17,7%	100%
20 à 21 ans	31,8%	54,3%	14,9%	5,6%	25,2%	100%
22 à 23 ans	23,2%	54,4%	12,0%	5,9%	27,7%	100%
24 à 25 ans	8,3%	51,2%	11,3%	7,2%*	30,3%	100%
Plus de 25 ans	6,1%	39,0%	14,2%	6,0%*	40,8%	100%
Total	100%	53,8%	14,8%	6,6%	25,0%	100%

*Le nombre d'effectifs est insuffisant (inférieur à 30).

Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

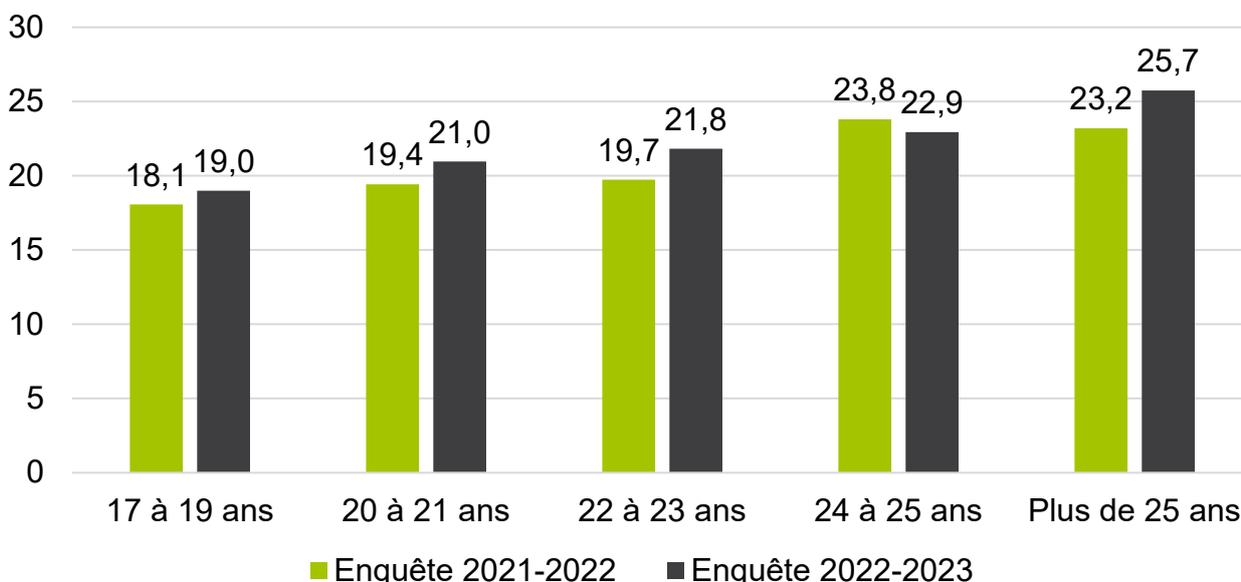
Calcul : CEHD

Champ : L'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés hormis les maisons et dont l'âge des étudiants interrogés est disponible.

Nombre d'observations : 2933 pour l'enquête 2021-2022 et 3850 pour l'enquête 2022-2023

Les logements loués par les étudiants interrogés de grandes superficies sont loués par les étudiants plus âgés. Il y a une différence de 5 m² à 7 m² entre les logements loués par les étudiants âgés de 17 ans à 19 ans et ceux de plus de 25 ans (cf. Graphique 67). Ces derniers louent plus fréquemment des studios et des appartements, cela explique donc les superficies moyennes plus élevées.

Graphique 67. Superficie moyenne des logements étudiants sondés selon l'âge des étudiants interrogés, en m²



Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

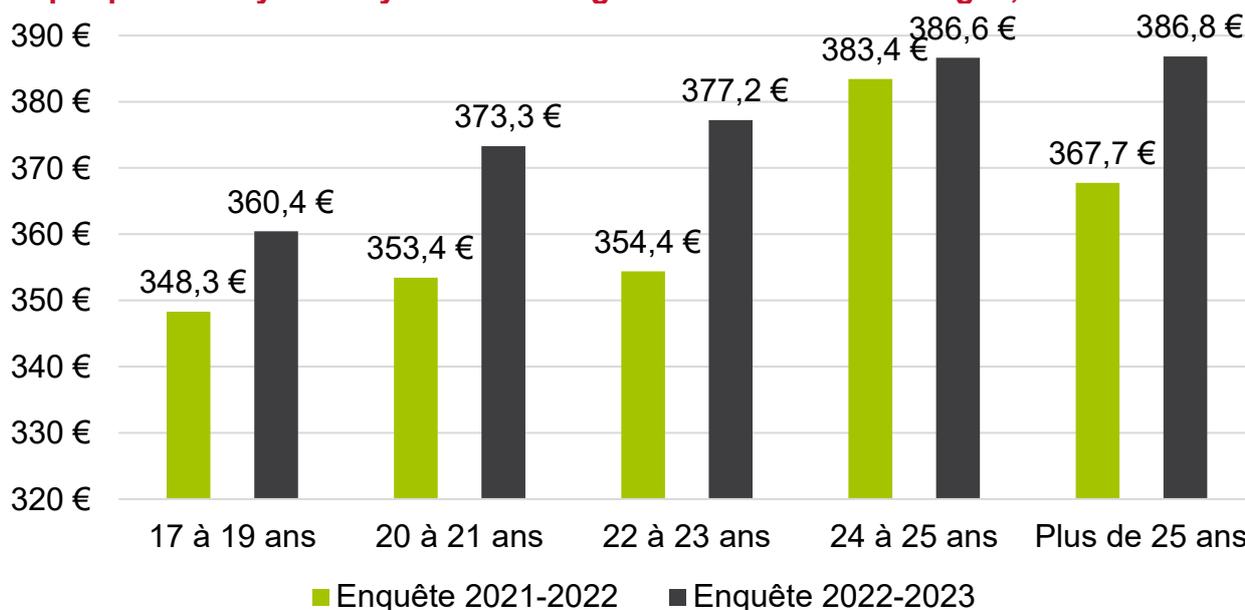
Calcul : CEHD

Champ : L'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés dont la superficie du logement et l'âge du kotteurs sont disponibles.

Nombre d'observations : 2933 pour l'enquête 2021-2022 et 3850 pour l'enquête 2022-2023

Le loyer moyen des étudiants plus âgés est plus élevé (cf. Graphique 68). Par exemple, les étudiants interrogés de 17 ans et 19 ans louent les logements les moins chers en moyenne (348,3€ - données 2021-2022 et 360,4€ - données 2022-2023) tandis que le loyer moyen des étudiants de 24 ans et 25 ans est 7,3% à 10% plus élevé (383,4€ - enquête 2021-2022 et 386,6€ - enquête 2022-2023). Les étudiants plus âgés louent des logements au niveau de confort supérieur, ceci est probablement la raison pour laquelle leur loyer est plus élevé en moyenne.

Graphique 68. Loyers moyens selon l'âge des étudiants interrogés, en €



Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

Calcul : CEHD

Champ : Tous les étudiants kotteurs interrogés dont l'âge est disponible.

Nombre d'observations : 2962 pour l'enquête 2021-2022 et 3867 pour l'enquête 2022-2023

Des différences statistiquement significatives existent quant au type de logement occupé selon le genre des étudiants interrogés (cf. Tableau 44). Les hommes louent moins fréquemment un studio ou un appartement que les femmes. En effet, parmi les étudiants interrogés de genre masculin, 23,3% en 2021-2022 et 20,8% en 2022-2023 logent dans un studio ou un appartement. Ces pourcentages sont plus élevés pour ce qui concerne les étudiantes (29,8% en 2021-2022 et 26,4% en 2022-2023).

Tableau 44. Distribution des étudiants interrogés selon leur genre et le type de logement loué, en %

Enquête 2021-2022						
Genre	Effectif (N=2895)	Chambre dans une maison ou un appartement subdivisé en kots	Chambre dans une résidence étudiante	Chambre chez l'habitant	Studio/ appartement	Total
Femmes	65,9%	40,9%	23,2%	6,1%	29,8%	100%
Hommes	34,1%	39,7%	31,9%	5,1%	23,3%	100%
Total	100%	40,5%	26,2%	5,8%	27,5%	100%

Enquête 2022-2023						
Genre	Effectif (N=3796)	Chambre dans une maison ou un appartement subdivisé en kots	Chambre dans une résidence étudiante	Chambre chez l'habitant	Studio/ appartement	Total
Femmes	69,1%	53,6%	13,5%	6,4%	26,5%	100%
Hommes	30,9%	54,9%	17,7%	6,6%	20,8%	100%
Total	100%	54,0%	14,8%	6,5%	24,7%	100%

Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

Calcul : CEHD à partir de 3.084 observations (2021-2022) et 4.375 observations (2022-2023)

Champ : L'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés hormis les maisons. Tous les étudiants kotteurs interrogés hormis les étudiants non-binaires et dont le genre est disponible.

Nombre d'observations : 2895 pour l'enquête 2021-2022 et 3796 pour l'enquête 2022-2023

Les femmes louent plus fréquemment des studios et des appartements. On peut donc s'attendre à ce qu'il y ait proportionnellement plus de femmes disposant de pièces essentielles privatives (sanitaires et cuisine). Les données confirment cette supposition.

La proportion de femmes disposant d'une salle de bain privative est statistiquement plus grande que celle des hommes. Cela s'observe particulièrement durant l'enquête 2022-2023 (37,6% pour les femmes contre 33,9% pour les hommes) (cf. Tableau 45).

Pour rappel, la majorité des bâtiments non mixtes sont réservées aux femmes. Les résultats combinés de ces analyses peuvent suggérer que les étudiantes sont davantage à la recherche de confort, d'intimité et/ou de sécurité en termes de logement.

Tableau 45. Distribution des étudiants interrogés selon leur genre et le caractère privatif ou partagé de leur salle de bain, en %

Enquête 2021-2022				
Genre	Effectif (N=2933)	Salle de bain partagée	Salle de bain privative	Total
Femmes	65,8%	67,3%	32,7%	100%
Hommes	34,2%	68,9%	31,1%	100%
Total	100%	67,8%	32,2%	100%

Enquête 2022-2023				
Genre	Effectif (N=3809)	Salle de bain partagée	Salle de bain privative	Total
Femmes	69,1%	62,4%	37,6%	100%
Hommes	30,9%	66,1%	33,9%	100%
Total	100%	63,5%	36,5%	100%

Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

Calcul : CEHD

Champ : Champ : L'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés hormis ceux sans salle de bain et dont les données concernant le partage de la salle de bain sont disponibles. Tous les étudiants kotteurs interrogés hormis les étudiants non-binaires et dont le genre est disponible.

Nombre d'observations : 2933 pour l'enquête 2021-2022 et 3809 pour l'enquête 2022-2023

Par ailleurs, pour les deux enquêtes confondues, il y a proportionnellement plus de femmes (28,5% en 2021-2022 et 32,8% en 2022-2023) disposant de WC privatifs que d'hommes (24,7% en 2021-2022 et 28,3% en 2022-2023) (cf. Tableau 46).

Tableau 46. Distribution des étudiants interrogés selon leur genre et le caractère privatif ou partagé de leurs WC, en %

Enquête 2021-2022				
Genre	Effectif (N=2931)	WC partagés	WC privatifs	Total
Femmes	65,9%	71,5%	28,5%	100%
Hommes	34,1%	75,3%	24,7%	100%
Total	100%	72,8%	27,2%	100%

Enquête 2022-2023				
Genre	Effectif (N=3808)	WC partagés	WC privatifs	Total
Femmes	69,1%	67,2%	32,8%	100%
Hommes	30,9%	71,7%	28,3%	100%
Total	100%	68,6%	31,4%	100%

Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

Calcul : CEHD

Champ : L'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés hormis ceux sans WC et dont les données concernant le partage des WC sont disponibles. Tous les étudiants kotteurs interrogés hormis les étudiants non-binaires et dont le genre est disponible.

Nombre d'observations : 2931 pour l'enquête 2021-2022 et 3808 pour l'enquête 2022-2023

Il en va de même en ce qui concerne le caractère privatif ou partagé de la cuisine. Les étudiantes disposent statistiquement plus souvent d'une cuisine privative (24,4% en 2021-2022 et 28,3% en 2022-2023) que les hommes (18,4% en 2021-2022 et 23,6% en 2022-2023) (cf. Tableau 47).

Tableau 47. Distribution étudiants interrogés selon leur genre et le caractère privatif ou partagé de la cuisine, en %

Enquête 2021-2022				
Genre	Effectif (N=2902)	Cuisine partagée	Cuisine privative	Total
Femmes	65,9%	75,6%	24,4%	100%
Hommes	34,1%	81,6%	18,4%	100%
Total	100%	77,7%	22,3%	100%

Enquête 2022-2023				
Genre	Effectif (N=3768)	Cuisine partagée	Cuisine privative	Total
Femmes	69,2%	71,7%	28,3%	100%
Hommes	30,8%	76,4%	23,6%	100%
Total	100%	73,1%	26,9%	100%

Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

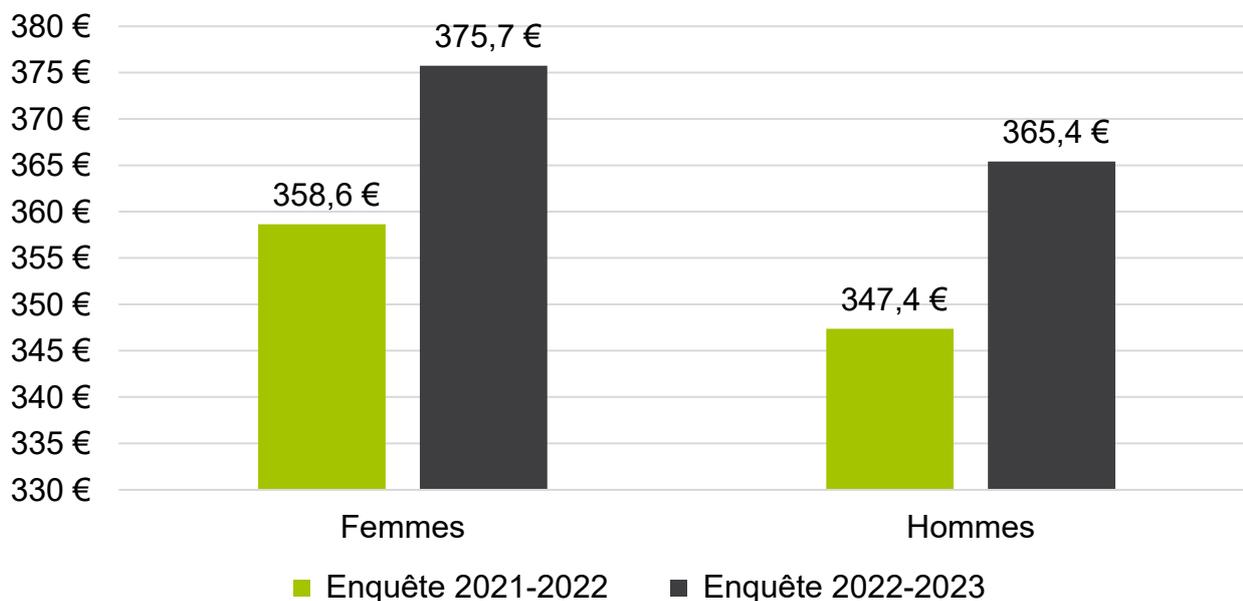
Calcul : CEHD

Champ : L'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés hormis ceux sans cuisine et dont les données concernant le partage de la cuisine sont disponibles. Tous les étudiants kotteurs interrogés hormis les étudiants non-binaires et dont le genre est disponible.

Nombre d'observations : 2902 pour l'enquête 2021-2022 et 3768 pour l'enquête 2022-2023

Le niveau de loyer moyen pour les femmes est plus élevé (358,6€ en 2021-2022 et 375,7€ en 2022-2023) (cf. Graphique 69) que celui des hommes (347,4€ en 2021-2022 et 365,4€ en 2022-2023). Toutefois, la différence de loyer moyen n'est que de 3%.

Graphique 69. Loyers moyens selon le genre des étudiants interrogés, en €



Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

Calcul : CEHD

Champ : L'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés dont le genre est disponible et hormis les étudiants non-binaires.

Nombre d'observations : 2933 pour l'enquête 2021-2022 et 3850 pour l'enquête 2022-2023

2. Demande hétérogène de logements étudiants selon le profil économique des étudiants

Les données ne révèlent aucune différence significative entre les logements loués par les étudiants boursiers (*i.e.* recevant une allocation d'études de l'enseignement supérieur de la FWB) et ceux loués par les étudiants non boursiers. Néanmoins, le montant des revenus des étudiants interrogés influence le type de logement étudiant qu'ils louent. Pour rappel, par revenu, on entend le budget de l'étudiant perçu d'une ou plusieurs manières (aide financière de la famille, salaire d'un job étudiant, *ect.*). Plus leur revenu est élevé, plus il est fréquent que les étudiants louent un studio ou un appartement (*cf.* Tableau 48). Près d'un étudiant sur cinq ayant un revenu compris entre 1€ et 199€ louent ce type de logement. Cette proportion double lorsque le revenu est de 800€ à 999€ et triple au-delà de 999€.

Tableau 48. Distribution étudiants interrogés selon leur revenu et le type de logement étudiant loué, en %

Enquête 2021-2022						
Revenu	Effectif (N=2803)	Chambre dans une maison ou un appartement subdivisé en kots	Chambre dans une résidence étudiante	Chambre chez l'habitant	Studio/ appartement	Total
0 €	37,1%	40,8%	30,1%	5,6%	23,5%	100%
1€-199€	11,5%	47,2%	26,8%	6,2%*	19,8%	100%
200€-399€	19,2%	47,3%	25,1%	4,7%*	22,9%	100%
400€-599€	13,0%	36,5%	27,5%	7,7%*	28,3%	100%
600€-799€	8,2%	40,4%	18,3%	7,0%*	34,3%	100%
800€-999€	4,1%	29,6%	20,0%	7,8%*	42,6%	100%
Plus de 999€	6,9%	23,7%	13,9%*	2,6%*	59,8%	100%
Total	100%	40,6%	25,9%	5,7%	27,8%	100%

Enquête 2022-2023						
Revenu	Effectif (N=3699)	Chambre dans une maison ou un appartement subdivisé en kots	Chambre dans une résidence étudiante	Chambre chez l'habitant	Studio/ appartement	Total
0 €	37,1%	53,3%	16,4%	7,2%	21,1%	100%
1€-199€	18,2%	60,6%	15,3%	6,7%	17,4%	100%
200€-399€	13,0%	59,8%	15,6%	6,0%	18,5%	100%
400€-599€	11,7%	55,4%	13,2%	7,2%	24,2%	100%
600€-799€	8,7%	48,3%	13,4%	5,3%*	33,0%	100%
800€-999€	3,9%	40,6%	6,3%*	7,7%*	45,5%	100%
Plus de 999€	7,4%	29,3%	9,1%*	4,0%*	57,6%	100%
Total	100%	53,7%	14,5%	6,6%	25,2%	100%

*Le nombre d'effectifs est insuffisant (inférieur à 30).

Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

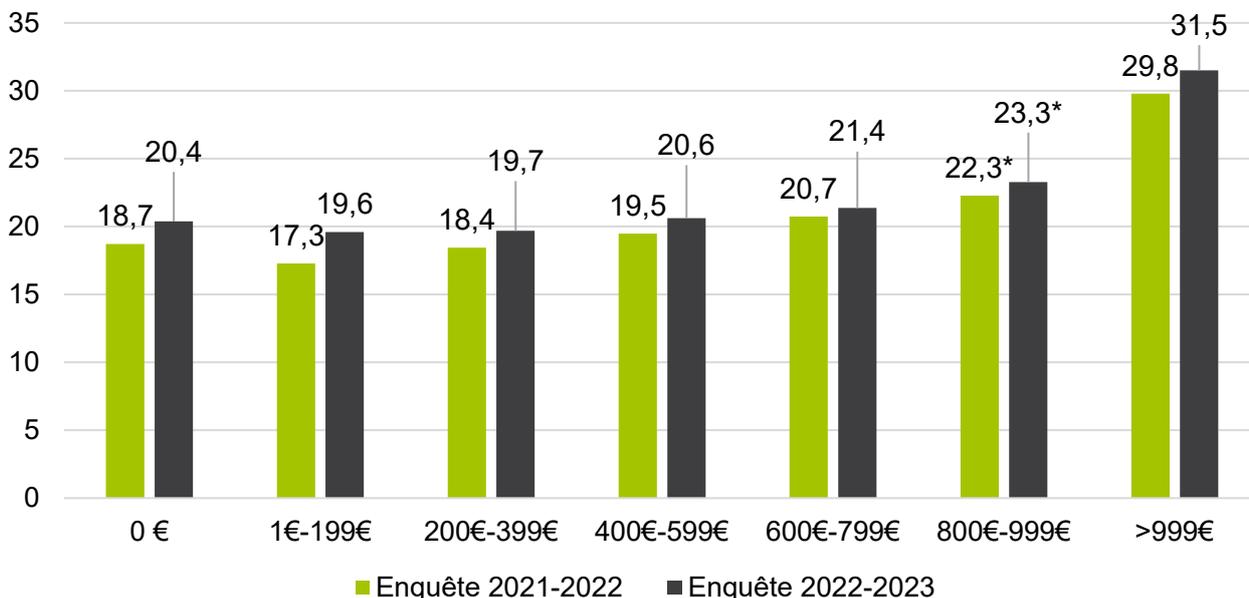
Calcul : CEHD

Champ : L'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés hormis les maisons. Tous les étudiants kotteurs interrogés dont les données concernant le montant de leurs ressources financières sont disponibles.

Nombre d'observations : 2803 pour l'enquête 2021-2022 et 3699 pour l'enquête 2022-2023

Un autre constat peut être dressé : la superficie moyenne par catégorie de revenus augmente plus les revenus sont importants. Le Graphique 70 montre que la superficie croît plus on monte dans les catégories de revenus.

Graphique 70. Superficie moyenne selon le revenu mensuel des étudiants interrogés, en m²



* Le nombre d'effectifs est insuffisant (inférieur à 30).

Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

Calcul : CEHD

Champ : L'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés dont le montant de leurs ressources financières est disponible.

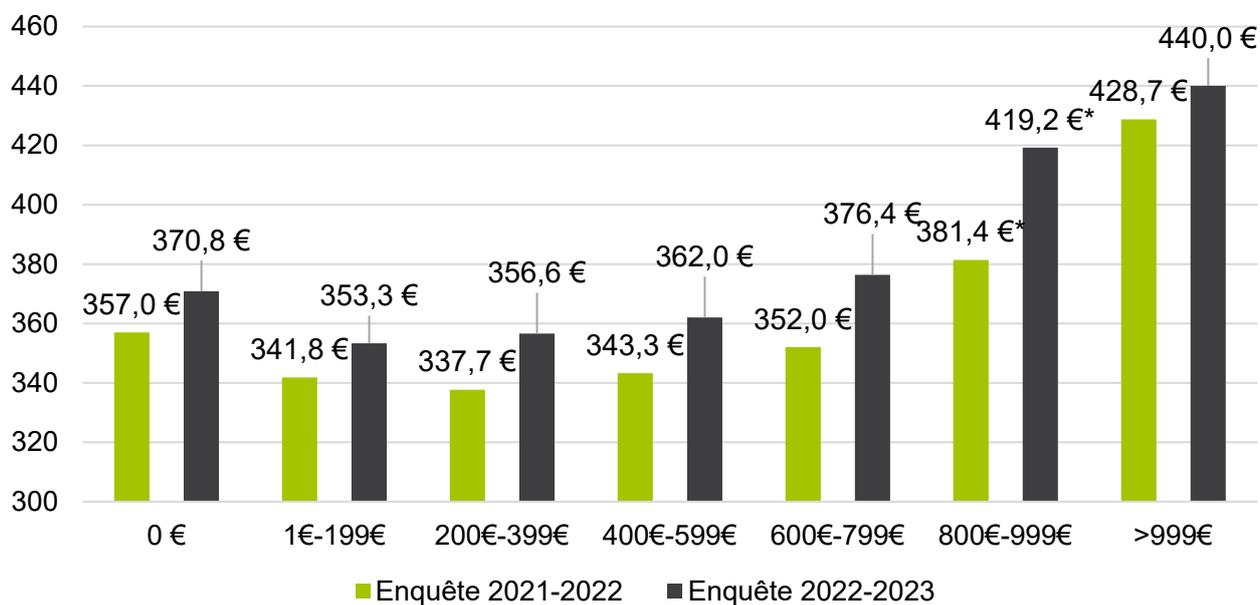
Nombre d'observations : 2836 pour l'enquête 2021-2022 et 3716 pour l'enquête 2022-2023

Les loyers moyens plus élevés sont associés aux étudiants interrogés ayant des niveaux élevés de revenus. En effet, vu que ces derniers louent plus souvent des studios et des appartements présentant des caractéristiques supérieures de confort et de qualité (plus spacieux, sanitaires privatifs, cuisine privative, espaces supplémentaires, etc.), les loyers sont alors plus élevés. Il semblerait donc que les étudiants interrogés avec un revenu important sont davantage disposés et ont tendance à louer un logement au loyer plus élevé.

Les loyers des étudiants interrogés sans aucun revenu s'élèvent en moyenne à 357€ en 2021-2022 et à 370,8€ en 2022-2023 (cf. Graphique 71). Ces loyers sont plus chers que ceux des logements dans lesquels résident les étudiants avec un revenu supérieur, soit compris entre 1€ et 199€, 200€ et 399€, et 400€ et 599€. Nous avons remarqué que les étudiants sans revenu participent peu souvent au paiement du loyer, qui, dès lors, est souvent pris en charge par les parents (cf. Profil économique). Au contraire, plus le revenu augmente, plus l'étudiant participe au paiement du loyer. Il est donc raisonnable de suggérer que, lorsque l'étudiant est impliqué dans le paiement du loyer, il est davantage sensible au niveau de loyer et cherche donc un meilleur rapport qualité-loyer pour son logement.

Enfin, les étudiants interrogés avec un revenu moyen supérieur à 800€ sont associés à des loyers moyens entre 14% et 18% supérieurs à la moyenne globale. Les étudiants de cette dernière catégorie de revenu sont vraisemblablement plus aisés et n'ont pas de problèmes d'accès au logement.

Graphique 71. Loyers moyens selon le revenu mensuel des étudiants interrogés, en €



*Le nombre d'effectifs est insuffisant (inférieur à 30).

Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

Calcul : CEHD

Champ : L'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés dont le montant de leurs ressources financières est disponible.

Nombre d'observations : 2836 pour l'enquête 2021-2022 et 3716 pour l'enquête 2022-2023

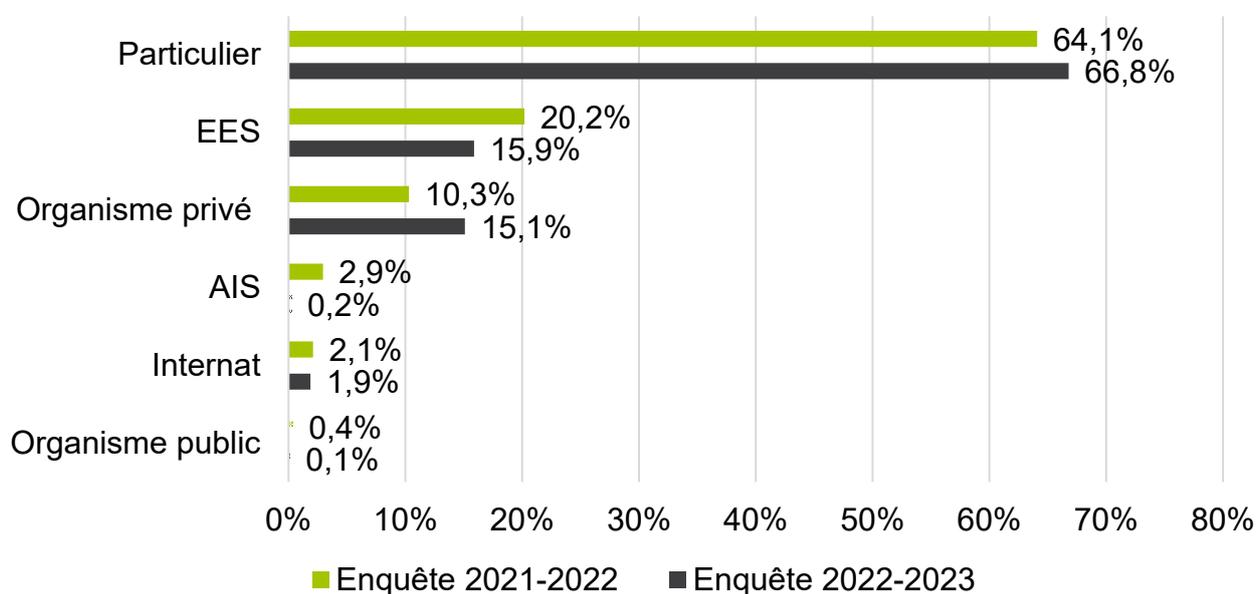
Qui sont les bailleurs sur le marché des logements étudiants ?

Le marché du logement étudiant en Wallonie est caractérisé par une grande multiplicité des types de bailleurs. Ce marché est principalement dominé par des bailleurs-particuliers. Effectivement, environ deux tiers de l'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés appartiennent à particuliers (cf. Graphique 72). En deuxième position, les établissements d'enseignement supérieur (EES) gèrent 20,2% des logements étudiants sondés en 2021-2022 et 15,9% en 2022-2023.

En outre, 10,3% des logements loués par étudiants de l'enquête 2021-2022 et 15,1% en 2022-2023 sont gérés par des organismes privés. En termes d'organismes privés, selon l'enquête 2022-2023, 9,8% des logements étudiants sont mis en location par des agences immobilières privées et 4,2% par des sociétés immobilières privées et spécialisées dans la construction de résidences étudiantes. Respectivement 0,6% et 0,5% des logements étudiants sondés sont loués par des associations de logement intergénérationnel ou par d'autres sociétés privées.

Enfin, les internats ont en gestion presque 2% des logements loués par étudiants des enquêtes. Certains logements étudiants sont gérés par des bailleurs sociaux, dont 2,9% - 0,2% (enquête 2021-2022 – enquête 2022-2023) par des agences immobilières sociales et moins de 1% par des organismes publics. Notons qu'en raison de leur faible effectif, les logements étudiants mis en location par les internats, les AIS et les organismes publics ne font pas partie des analyses suivantes.

Graphique 72. Distribution des logements étudiants sondés selon les types de bailleurs, en %



*La zone est hachurée, car le nombre d'effectifs est insuffisant (inférieur à 30).

Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

Calcul : CEHD

Champ : L'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés dont le type de bailleur est disponible.

Nombre d'observations : 3078 pour l'enquête 2021-2022 et 4364 pour l'enquête 2022-2023

Cette répartition globale cache des différences significatives selon les quatre villes d'enseignement supérieur les plus représentées dans les échantillons (cf. Tableau 49). En effet, les particuliers sont hautement majoritaires à Liège et à Namur (un peu plus de 80%) tandis que les EES représentent une partie minoritaire (moins de 10%) dans les deux villes précédemment citées.

Au contraire, à Mons et à Ottignies-Louvain-la-Neuve, il y a statistiquement plus d'EES gestionnaires de logements étudiants (respectivement 28,1% et 36,6% selon les données 2022-2023) (cf. Tableau 49). En outre, les organismes privés sont plus présents à Ottignies-Louvain-la-Neuve (12,9% en 2021-2022 et 22,4% en 2022-2023). L'enquête 2022-2023 permet notamment de préciser que 14,1% des logements étudiants sondés dans cette ville sont mis en location par des agences immobilières privées et 7,6% par des sociétés immobilières privées et spécialisées dans la construction de résidences étudiantes, soit au moins deux fois plus que dans les autres villes.

Tableau 49. Distribution des logements étudiants sondés par type de bailleur et selon les quatre villes les plus représentées dans les échantillons, en %

Enquête 2021-2022					
	Distribution (N=2630)	Particulier	EES	Organisme privé	Total
Liège	32,8%	85,6%	3,5%	10,9%	100%
Ottignies-Louvain-la-Neuve	28,7%	42,7%	44,4%	12,9%	100%
Namur	17,4%	81,6%	8,1%	10,3%	100%
Mons	9,7%	41,3%	48,8%	9,9%	100%
Total	100%	67,8%	21,4%	11,0%	100%

Enquête 2022-2023					
	Distribution (N=3639)	Particulier	EES	Organisme privé	Total
Liège	33,7%	82,4%	3,3%	14,3%	100%
Ottignies-Louvain-la-Neuve	30,1%	41,0%	36,6%	22,4%	100%
Namur	18,4%	76,3%	5,7%	18,0%	100%
Mons	17,8%	63,8%	28,1%	8,1%	100%
Total	100%	65,5%	18,2%	16,3%	100%

Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

Calcul : CEHD

Champ : L'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés de Liège, Ottignies-Louvain-la-Neuve, Namur, Mons hormis les logements mis en location par les internats, les organismes publics et les AIS et dont le type de bailleur est disponible.

Nombre d'observations : 2630 pour l'enquête 2021-2022 et 3639 pour l'enquête 2022-2023

1. Offre hétérogène de logements étudiants selon les types de bailleurs

En termes de types de logements étudiants, les particuliers gèrent significativement plus de chambres dans une maison ou un appartement subdivisé en kots (49,9% en 2021-2022 et de 59,9% en 2022-2023) au détriment des chambres en résidence étudiante (*cf.* Tableau 50). Ils mettent aussi en location une part légèrement plus élevée de studios et d'appartements (33,9% en 2021-2022 et 28,1% en 2022-2023).

Les organismes privés gèrent statistiquement plus de studios et d'appartements (32,4% en 2021-2022 et 32,8% en 2022-2023) pour moins de chambres dans une maison ou un appartement subdivisé en kots. L'enquête de 2022-2023 permet de mettre en évidence que les sociétés immobilières spécialisées dans la construction de résidences étudiantes ont le plus de studios et d'appartements en location (40,2%) parmi tous les types de bailleurs.

Les EES, quant à eux, ont statistiquement plus de chambres en résidence étudiante mises en location. Ce type de chambre constitue 70,2% de leurs logements étudiants loués en 2021-2022 et 47,3% en 2022-2023. Il se peut que l'ajout d'images pour la question relative aux types de logements puisse influencer ces pourcentages. De plus, les EES ne gèrent que très peu de studios et d'appartements (moins de 10%) et les internats n'en possèdent aucun.

L'analyse de l'offre de logements étudiants sous l'angle des bailleurs permet de mieux comprendre la composition des marchés locatifs à l'échelle des villes. En fait, la présence de tel ou tel type de bailleur influence la répartition des types de logements étudiants mis en location sur un marché local. Par exemple, Liège compte significativement plus de bailleurs étant des particuliers (approximativement 83%), ces derniers faisant légèrement croître l'offre de studios et d'appartements. Ceci est cohérent avec les résultats du Graphique 5 (*cf.* partie 3. point 2.1. Les logements étudiants sondés dans les quatre villes étudiantes les plus représentées). Aussi, la part des logements étudiants gérés par des EES est significativement plus importante à Ottignies-Louvain-la-Neuve et à Mons. Ceci explique le taux élevé de chambres dans une résidence étudiante au sein de ces deux villes (*cf.* Graphique 5). Enfin, à Namur, statistiquement moins d'EES gèrent des logements étudiants. Par conséquent, la proportion de chambres en résidence étudiante y est statistiquement plus faible.

Tableau 50. Distribution des logements étudiants sondés par type de bailleur et selon les types de logements, en %

Enquête 2021-2022						
	Distribution (N=2883)	Chambre dans une maison ou un appartement subdivisé en kots	Chambre dans une résidence étudiante	Chambre chez l'habitant	Studio/ appartement	Total
Particulier	67,5%	49,9%	7,5%	8,7%	33,9%	100%
EES	21,6%	21,4%	70,2%	0,2%*	8,2%	100%
Organisme privé	10,9%	27,9%	36,5%	3,2%*	32,4%	100%
Total	100%	41,3%	24,2%	6,3%	28,2%	100%

Enquête 2022-2023						
	Distribution (N=4247)	Chambre dans une maison ou un appartement subdivisé en kots	Chambre dans une résidence étudiante	Chambre chez l'habitant	Studio/ appartement	Total
Particulier	68,2%	59,9%	3,3%	8,7%	28,1%	100%
EES	16,3%	42,7%	47,3%	0,4%*	9,6%	100%
Organisme privé	15,5%	46,7%	17,3%	3,2%*	32,8%	100%
Agence immo. privée	10,0%	60,6%	5,4%*	0,9%*	33,1%	100%
Société immo. de résidences étudiantes privées	4,3%	18,0%	41,8%	-	40,2%	100%
Autre org. Privé	1,1%	33,3%*	29,2%*	33,3%*	4,2%*	100%
Total	100%	55,0%	12,7%	6,5%	25,8%	100%

*Le nombre d'effectifs est insuffisant (inférieur à 30).

Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

Calcul : CEHD

Champ : L'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés hormis les maisons et les logements mis en location par les internats, les organismes publics et les AIS et dont le type de bailleur est disponible.

Nombre d'observations : 2883 pour l'enquête 2021-2022 et 4247 pour l'enquête 2022-2023

Pour l'analyse suivante, nous rappelons que la catégorie standard comprend les logements étudiants avec l'ensemble des pièces essentielles (salle de bain, WC, cuisine) partagées. La catégorie supérieure comporte aux logements avec toutes les pièces essentielles privatives. Vient ensuite la catégorie intermédiaire. Celle-ci regroupe les logements

étudiants combinant le caractère partagé et privatif des pièces essentielles (e.g. les sanitaires privatifs et la cuisine partagée).

Les EES offrent statistiquement plus de logements étudiants de la catégorie standard. Sur dix logements étudiants gérés par des EES, près de sept disposent des pièces essentielles partagées, ce chiffre est 10% de plus que la moyenne (cf. Tableau 51).

Les sociétés immobilières spécialisées dans la construction de résidences étudiantes offrent statistiquement plus de logements étudiants avec les pièces essentielles privatisées. En effet, 45,7% de leurs logements étudiants sont de la catégorie supérieure (données 2022-2023), ce qui est 20% de plus que les particuliers et 38% de plus que les EES (cf. Tableau 51).

Tableau 51. Distribution des logements étudiants sondés par type de bailleur et selon le caractère partagé ou privatif des pièces essentielles, en %

Enquête 2021-2022					
	Distribution (N=2912)	Catégorie standard	Catégorie supérieure	Catégorie intermédiaire	Total
Particulier	67,8%	64,6%	22,8%	12,6%	100%
EES	21,4%	69,5%	7,2%	23,3%	100%
Organisme privé	10,9%	58,2%	26,9%	14,9%	100%
Total	100%	64,6%	19,4%	16,0%	100%

Enquête 2022-2023					
	Distribution (N=4267)	Catégorie standard	Catégorie supérieure	Catégorie intermédiaire	Total
Particulier	68,3%	60,1%	25,9%	14,0%	100%
EES	16,2%	68,3%	7,9%	23,8%	100%
Organisme privé	15,5%	52,0%	31,9%	16,1%	100%
<i>Agence immobilière privée</i>	10,0%	56,8%	28,9%	14,3%	100%
<i>Société immo. de résidences étudiantes privées</i>	4,3%	36,4%	45,7%	17,9%	100%
<i>Autre org. Privé</i>	1,2%	69,4%*	6,1%*	24,5%*	100%
Total	100%	60,0%	23,5%	16,5%	100%

*Le nombre d'effectifs est insuffisant (inférieur à 30).

Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

Calcul : CEHD

Champ : L'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés hormis les logements mis en location par les internats, les organismes publics et les AIS et dont le type de bailleur et les données concernant le partage de la salle de bain, des WC et de la cuisine sont disponibles.

Nombre d'observations : 2912 pour l'enquête 2021-2022 et 4267 pour l'enquête 2022-2023

2. Niveau de qualité et de confort différent selon les types de bailleurs

Tous les types de bailleurs n'offrent pas le même niveau de qualité et de confort en termes de logements étudiants.

Les EES offrent des logements répondant aux besoins minimaux des étudiants en termes de logement tant au point de vue de la qualité que du confort. Au niveau de la qualité, bien qu'aucune différence significative n'est observable au niveau de la PEB, les EES mettent en location des logements étudiants d'une superficie moyenne d'environ 14 m² (cf. Tableau 53). Aussi, près de 90% de leurs logements appartenant au parc destiné aux étudiants disposent de l'ameublement de base dans la chambre (lit, armoire, bureau, chaise) (cf. Graphique 73). Le niveau de sécurité des logements étudiants loués par les EES est relativement bon : 47,6% d'entre eux disposent d'une conciergerie, 33,6% d'une alarme et 23,2% d'une caméra.

Ensuite, les logements étudiants gérés par les bailleurs-particuliers ont une superficie relativement grande de 17,8 m² en moyenne (données 2022-2023) (cf. Tableau 53). Toutefois, environ 60% de leurs logements disposent de l'ameublement de base dans la chambre, ce qui est environ 30% de moins que les EES (cf. Graphique 73). En outre, les logements étudiants gérés par ces bailleurs ont un niveau de sécurité relativement bas (cf. Graphique 74).

Enfin, les organismes privés proposent une offre de logements étudiants de qualité et de confort généralement supérieure. Effectivement, leurs logements étudiants sondés sont davantage caractérisés par un label PEB économe. Près de quatre de leurs logements étudiants sur dix ont un PEB A, B ou C (données 2022-2023), ce qui est presque 15% en plus que les autres types de bailleurs (cf. Tableau 522). Par ailleurs, les organismes privés gèrent des logements étudiants d'une superficie relativement grande (17,6 m² en moyenne - données 2022-2023) (cf. Tableau 533) et d'un niveau de sécurité relativement élevé (cf. Graphique 74).

Tableau 52. Distribution des logements étudiants sondés par type de bailleur et selon label PEB, en %

Enquête 2022-2023					
	Distribution (N=4150)	A, B, C	D, E	F, G	Total
Particulier	68,0%	25,8%	36,5%	37,7%	100%
EES	16,5%	24,1%	54,3%	21,6%	100%
Organisme privé	15,5%	37,9%	39,4%	22,7%	100%
<i>Agence immobilière privée</i>	10,0%	30,2%	46,1%	23,7%	100%
<i>Société immo. de résidences étudiantes privées</i>	4,4%	60,3%	26,6%	13,1%*	100%
<i>Autre org. Privé</i>	1,1%	17,4%*	30,4%*	52,2%*	100%
Total	100%	27,1%	39,5%	33,4%	100%

*Le nombre d'effectifs est insuffisant (inférieur à 30).

Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie 2022-2023

Calcul : CEHD

Champ : L'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés hormis les logements mis en location par les internats, les organismes publics et les AIS et dont le type de bailleur et le label PEB sont disponibles.

Nombre d'observations : 4150

Tableau 53. Superficie moyenne des logements sondés du parc destiné aux étudiants par type de bailleur et selon les types de logements, en %

Enquête 2022-2023				
	Chambre dans une maison ou un appartement subdivisé en kots	Chambre dans une résidence étudiante	Chambre chez l'habitant	Superficie moyenne
Particulier	17,9	15,4	18,3	17,8
EES	14,3	13,9	-*	14,1
Organisme privé	17,6	16,4	-*	17,6
<i>Agence immobilière privée</i>	18,0	13,0*	-*	18,0
<i>Société immo. de résidences étudiantes privées</i>	16,5	17,8	-	17,5
<i>Autre org. Privé</i>	14,2*	13,9*	-*	15,0
Total	17,4	14,7	18,6	16,9

*Le nombre d'effectifs est insuffisant (inférieur à 30).

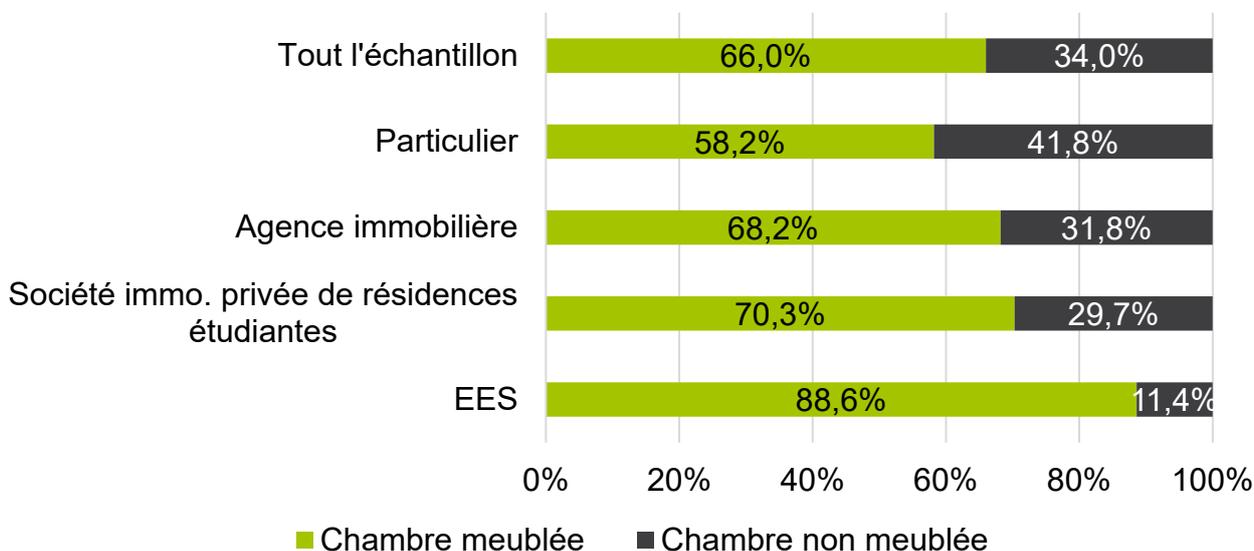
Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie 2022-2023

Calcul : CEHD

Champ : Les logements sondés du parc destiné aux étudiants hormis ceux mis en location par les internats, les organismes publics et les AIS et dont le type de bailleur est disponible.

Nombre d'observation : 3152

Graphique 73. Pourcentage des logements sondés du parc destiné aux étudiants avec une chambre équipée de l'ameublement de base selon les types de bailleurs, en %



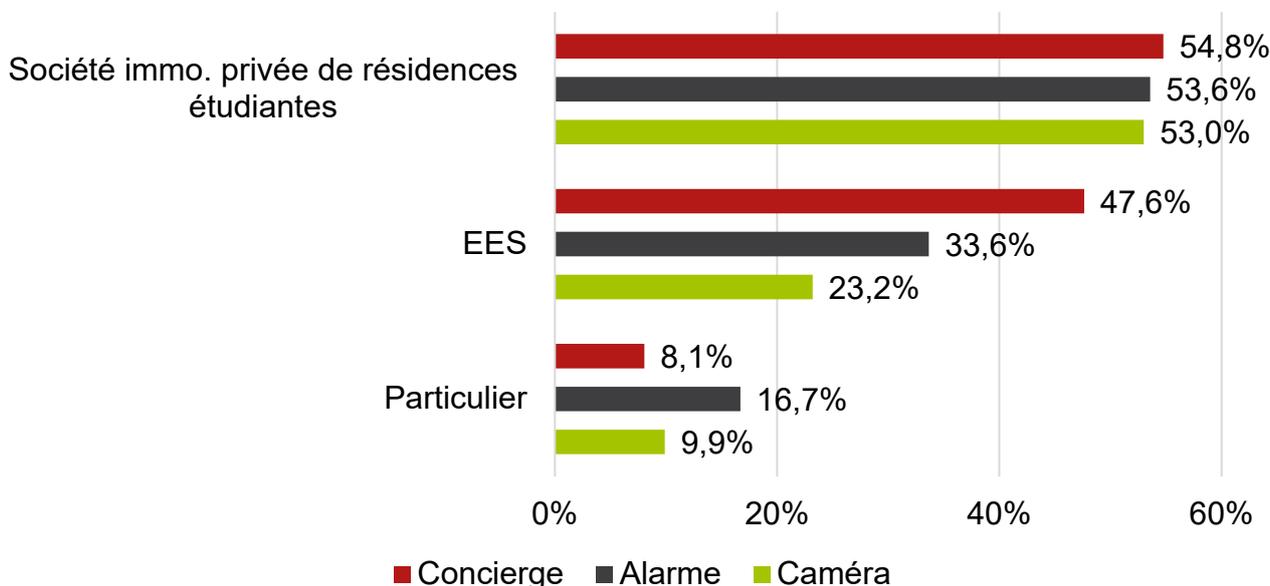
Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie 2022-2023

Calcul : CEHD

Champ : Les logements sondés du parc destiné aux étudiants hormis les logements mis en location par les internats, les organismes publics et les AIS et dont le type de bailleurs les données concernant l'ameublement de la chambre sont disponibles.

Nombre d'observations : 3188

Graphique 74. Distribution des logements étudiants sondés selon la présence d'un concierge, d'une alarme et d'une caméra selon le type de bailleur, en %



Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie 2022-2023

Calcul : CEHD

Champ : L'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés mis en location par des particuliers, des EES et des sociétés immobilières privés de résidences étudiantes et dont les données concernant les équipements de sécurité sont disponibles.

Nombre d'observations : 3188

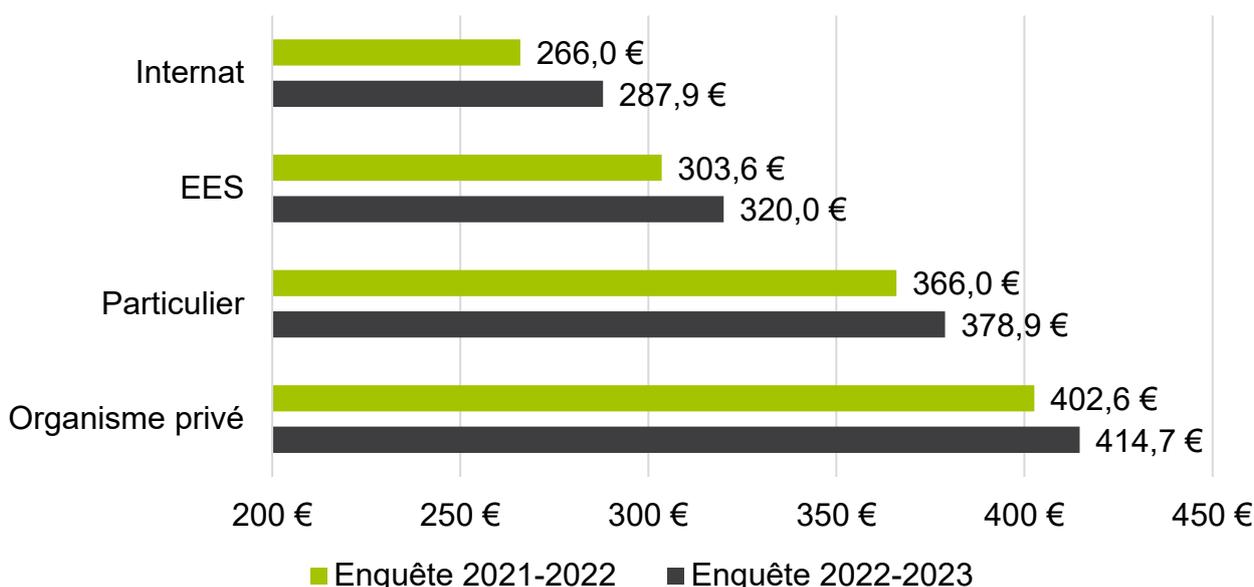
Les internats, bien que leurs effectifs soient faibles, proposent des logements au loyer le plus bas (cf. Graphique 75). Durant l'année académique 2022-2023, leurs loyers s'élevaient à 287,9€ en moyenne. Ces loyers relativement faibles sont liés aux caractéristiques de leurs logements étudiants. En effet, les internats proposent une offre de logements étudiants à part entière incluant des services de cantine et donc, leurs logements étudiants ne disposent pas de cuisine. Par ailleurs, ces logements sont associés à une superficie moyenne relativement petite d'un peu moins de 13 m².

Ensuite, dans l'ordre croissant des loyers moyens, les EES louent leurs logements étudiants à 320€ en moyenne (données de l'enquête 2022-2023) ce qui est 16,6% en dessous de la moyenne globale étant de 373,2€. Avec des loyers relativement bas, ces acteurs agissent donc comme régulateur du marché du logement étudiant.

Concernant les logements étudiants mis en location par les particuliers, ceux-ci sont loués en moyenne à 378,9€ (données 2022-2023) passant donc au-dessus de la moyenne globale. Aussi, leurs loyers sont en moyenne 18,4% supérieurs à ceux des EES.

Les organismes privés, quant à eux, proposent des logements étudiants avec le loyer moyen le plus élevé (414,7€ - données 2022-2023). Pour rappel, ces logements étudiants appartiennent en grande partie au parc de résidences principales et offrent un niveau de qualité et de confort supérieur (PEB performant, logements spacieux, équipements de cuisine, niveau de sécurité élevé). Cela explique la moyenne des loyers plus élevée.

Graphique 75. Loyers moyens selon le type de bailleur, en €



Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2021-2022 et 2022-2023

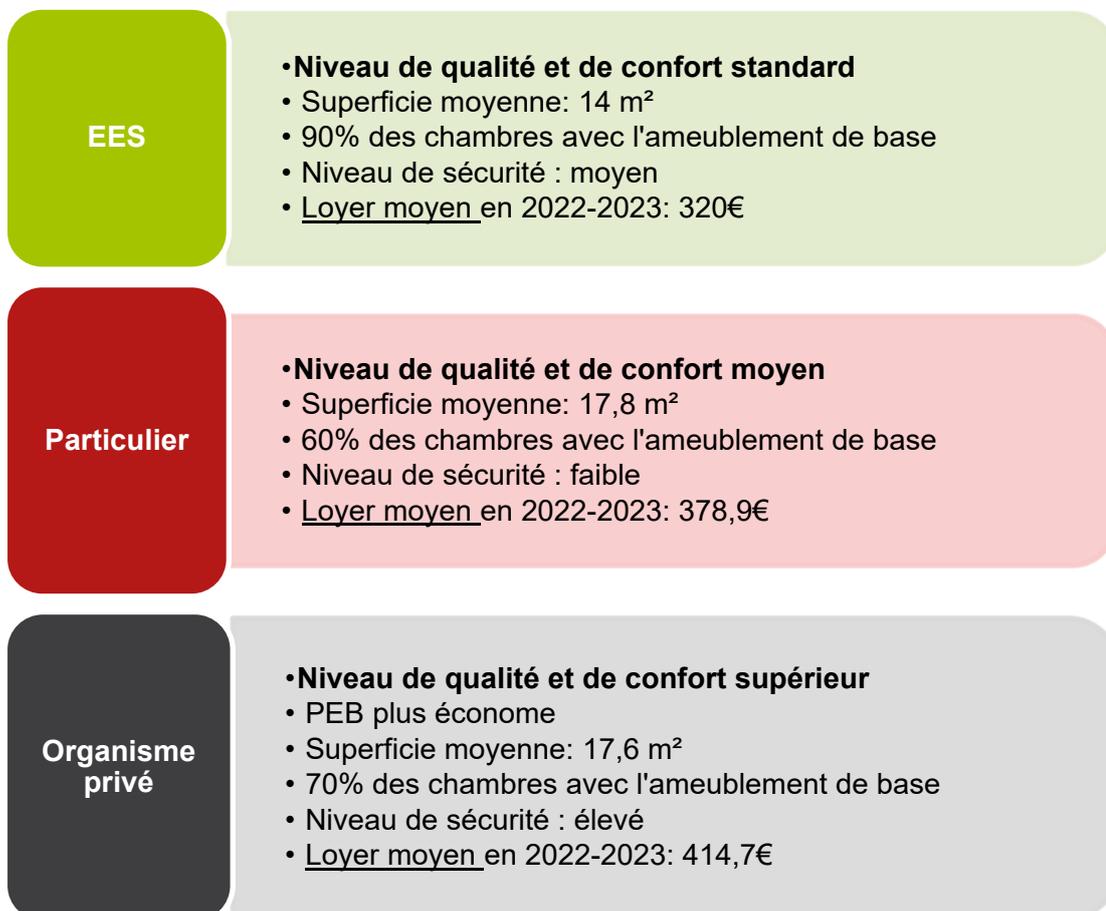
Calcul : CEHD

Champ : L'ensemble des logements loués par les étudiants interrogés hormis les logements mis en location par les organismes publics et les AIS et dont le type de bailleur est disponible.

Nombre d'observations : 2978 pour l'enquête 2021-2022 et 4308 pour l'enquête 2022-2023

Le Graphique 76 résume les analyses du niveau de confort et de qualité des logements étudiants proposés par les trois principaux types de bailleurs, soit les particuliers, les EES et les organismes privés.

Graphique 76. Niveau de qualité et de confort des logements étudiants selon les trois principaux types de bailleurs



Conclusion

Ce rapport annuel fournit une analyse des résultats des enquêtes auprès des étudiants kotteurs en Wallonie pour les deux années académiques consécutives de 2021-2022 et 2022-2023. Cette analyse constitue le premier portrait statistique complet et inédit de l'offre des logements étudiants sur le marché wallon. En effet, pour rappel, une grande méconnaissance du parc des logements étudiants en Wallonie persistait jusqu'à ce jour dû à l'absence de recensement de ce type de logement. De plus, les enquêtes réalisées par le CEHD constituent les plus grandes enquêtes jamais réalisées sur les logements étudiants sur le territoire wallon. Aucune enquête de cette ampleur ne développe une approche géographique à l'échelle de la Wallonie (les régions bruxelloise et wallonne sont souvent confondues par d'autres études) ou ne porte pas directement sur le logement étudiant (mais plutôt les conditions de vie des étudiants).

Le premier constat de cette analyse est la segmentation du parc de logements loués par les étudiants. En effet, il ressort des enquêtes auprès des kotteurs que le marché des biens loués par les étudiants en Wallonie ne peut pas être considéré comme un ensemble unique. Deux grands segments existent et se distinguent en trois axes : le type de logement étudiant loué, leur niveau de qualité et de confort ainsi que leur coût de location.

Le premier segment est constitué des logements étudiants au sens conventionnel du terme offrant un niveau de qualité et de confort minimum et dont la vocation exclusive est l'hébergement d'étudiants. Dans ce segment, on retrouve trois types de logements loués par les étudiants : les chambres dans une résidence étudiante (qu'elle soit gérée par un bailleur privé ou institutionnel), les chambres chez l'habitant destinées à la location étudiante et les chambres louées à l'unité qui se trouvent dans une maison ou un appartement subdivisé en kots. Les deux premiers types de logements représentent 31,3% des logements étudiants de l'enquête 2021-2022 et 20,5% pour l'enquête 2022-2023. Quant aux chambres situées dans une maison ou un appartement subdivisé en kots, elles représentent 40,2% de l'échantillon 2021-2022 et 53,7% de l'échantillon 2022-2023. Il faut noter que ce type de chambre constitue donc la part la plus importante des logements loués par les étudiants qui sont en fait des habitations classiques destinées aux logements de familles détournées de leur usage initial pour une occupation par des étudiants.

En outre, les logements au sens conventionnel du terme sont caractérisés par un niveau de qualité et de confort répondant aux besoins minimaux des étudiants en termes de logement, leur permettant de poursuivre leurs études dans des conditions optimales. Sur la base des configurations les plus fréquentes, un logement au sens conventionnel est muni d'une chambre meublée (lit, armoire, bureau et chaise) avec cuisine et sanitaires (WC et salle de bain ou de douche) partagés. La cuisine partagée est équipée à la fois d'une cuisinière, d'un évier, d'un réfrigérateur et d'une hotte. En outre, le logement doit être équipé d'une connexion Internet haut débit. Ces caractéristiques constituent les standards minimaux d'un logement étudiant au sens conventionnel du terme en Wallonie. En termes de loyer, ce premier segment est le plus souvent associé à des niveaux de loyer bas, en dessous de la moyenne globale. Selon les données de 2022-2023, le loyer moyen d'une chambre varie entre 333,9€ (chambres dans une résidence étudiante) et 355,5€ (chambre chez l'habitant).

Ce premier segment se distingue d'un segment de « luxe » de logements loués par les étudiants caractérisés par un niveau de qualité et de confort supérieur ainsi que par son loyer plus élevé également. Particulièrement, ce deuxième segment est majoritairement

constitué de studios, d'appartements et de maisons qui sont loués dans leur entièreté par un seul étudiant ou loués en colocation. Cela met ainsi en évidence qu'une part importante des étudiants kotte dans des logements qui relèvent du parc des résidences principales et non du parc de logements étudiants. En effet, les maisons et les appartements de type unifamilial loués par les étudiants sont des logements qui sont soustraits au parc des résidences principales. Ils représentent 28,5% du parc selon l'enquête 2021-2022 et 25,8% selon l'enquête 2022-2023. Ce segment « de luxe », au contraire des logements étudiants au sens conventionnel, offre des logements qui disposent la plupart du temps de pièces essentielles (sanitaires et cuisine) privatives et qui présentent aussi d'autres espaces supplémentaires (salon, salle à manger, *etc*) et équipements non essentiels (salle d'étude, salle de TV/cinéma, sauna, garage, *etc.*). En termes de loyers, les logements de ce segment sont loués plus cher. L'enquête 2022-2023 montre que les étudiants paient en moyenne 449,7€ pour un studio ou un appartement, soit environ 30% plus élevé que les logements étudiants au sens conventionnel du terme.

Ce premier constat conclut que les étudiants, en fonction de leurs moyens disponibles, louent des biens sur deux marchés différents, tantôt des « logements étudiants » au sens conventionnel du terme, tantôt des locations « haut de gamme voir de luxe » ou des locations de résidence principale.

Ensuite, l'analyse des niveaux de loyer selon diverses caractéristiques du logement étudiant a permis de donner des pistes quant aux caractéristiques du logement étudiant impactant significativement le niveau de loyer. Il s'agit des caractéristiques structurelles du bâtiment (type de bâtiment et époque de construction), du certificat PEB, de critères de localisation (villes et distances à certains lieux d'intérêt) et de critères caractérisant le niveau de confort et d'équipement du bâtiment (superficie, caractère partagé ou privatif des sanitaires et de la cuisine, caractère meublé de la chambre, présence d'un salon, *etc.*).

Enfin, l'analyse des résultats des deux enquêtes met en évidence que la distribution des logements étudiants selon les caractéristiques du logement est restée globalement stable d'une année académique à l'autre. Outre l'estimation de la hausse des loyers étudiants, la réalisation de deux enquêtes sur deux années consécutives a permis d'obtenir une image du parc des logements loués par les étudiants plus précise de la réalité.

Bibliographie

Rapports et enquêtes :

BDO, Sonecom: VAN CUTSEM M., GAVROY M., Martin O., HESSE C., DELMON M. (2019), « Étude sur les conditions de vie des étudiants de l'enseignement supérieur de la Fédération Wallonie-Bruxelles », *Rapport final*, 228 pages

CEHD : PRADELLA, S. & KRYVOBOKOV, M. (2023), « Observatoire des loyers – Édition 2023 (enquête 2022) », Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie, *Rapport*, Charleroi, 184 pages.

Perspective Brussels: ALBEA R., DONDEERS E., GLORIE A., Avec le soutien de MAGHE V. et VAN LAETHEM M. (IBSA), (2020) « Panorama de la vie étudiante : pratiques urbaines et rapport à la ville. Analyse de l'enquête 2019-2020 », *Rapport*, Bruxelles, 86 pages.

Articles scientifiques :

ERLICH, V. (2004), « L'identité étudiante : particularités et contrastes », dans Comprendre les jeunes, Paris, Presses universitaires de France, pp.121-140.

Sites internet:

ARES (2017), « INDICATEURS DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR », consulté le 29 novembre 2023 en ligne sur: <https://www.ares-ac.be/fr/statistiques/indicateurs#01-évolution-du-nombre-d'hommes-et-de-femmes-dans-l'enseignement-supérieur>

Bases de données :

Conseil des Rectrices et Recteurs (CRef) (2021), « Annuaire statistique 2022 », *Base de données*, consultée le 18 octobre 2023 en ligne sur : <http://www.cref.be/annuaires/2022/#section2>

Académie de Recherche et d'Enseignement Supérieur (ARES) (2021), « Inscriptions dans l'enseignement supérieur (hors universités) », *Base de données*, consultée le 18 octobre 2023 en ligne sur : <https://ares-digitalwallonia.opendatasoft.com/explore/?sort=modified&refine.keyword=%C3%A9tudiant&disjunctive.keyword>

Annexes

Représentativité de l'échantillon

Tableau. Liste des arrondissements situés à moins de 45 minutes en train de l'arrondissement de l'implantation (version B)

<i>Arrondissement de l'implantation</i>	<i>Arrondissements situés à moins de 45 minutes en train</i>
<i>Arlon</i>	Neufchâteau, Virton
<i>Ath</i>	Mons, Soignies, Tournai-Mouscron
<i>Bastogne</i>	
<i>Charleroi</i>	Nivelles, Namur, Philippeville, Thuin, La Louvière, Mons
<i>Dinant</i>	Namur
<i>Huy</i>	Namur, Liège
<i>La Louvière</i>	Soignies, Charleroi, Thuin, Mons
<i>Liège</i>	Tongres, Verviers, Huy, Waremme
<i>Marche-en-Famenne</i>	Namur, Neufchâteau
<i>Mons</i>	Ath, Soignies, La Louvière, Charleroi, Tournai-Mouscron
<i>Namur</i>	Nivelles, Marche-en-Famenne, Huy, Dinant, Charleroi
<i>Neufchâteau</i>	Arlon, Marche-en-Famenne
<i>Nivelles</i>	Bruxelles, Louvain, Charleroi, Namur
<i>Soignies</i>	Ath, La Louvière, Mons
<i>Tournai-Mouscron</i>	Ath, Courtrai, Mons
<i>Verviers</i>	Liège
<i>Virton</i>	Arlon

Tableau 54. Liste des arrondissements limitrophes de l'arrondissement de l'implantation (version C)

<i>Arrondissement de l'implantation</i>	<i>Arrondissements limitrophes</i>
<i>Arlon</i>	Bastogne, Neufchâteau, Virton
<i>Ath</i>	Audenarde, Mons, Soignies, Tournai-Mouscron
<i>Bastogne</i>	Marche-en-Famenne, Neufchâteau, Verviers, Virton
<i>Charleroi</i>	Nivelles, Namur, Philippeville, Thuin, La Louvière, Soignies
<i>Dinant</i>	Namur, Huy, Marche-en-Famenne, Neufchâteau, Philippeville
<i>Huy</i>	Waremme, Liège, Marche-en-Famenne, Dinant, Namur
<i>La Louvière</i>	Soignies, Charleroi, Thuin, Mons
<i>Liège</i>	Tongres, Verviers, Huy, Waremme
<i>Marche-en-Famenne</i>	Huy, Verviers, Bastogne, Neufchâteau, Dinant
<i>Mons</i>	Ath, Soignies, La Louvière
<i>Namur</i>	Nivelles, Waremme, Huy, Dinant, Philippeville, Charleroi
<i>Neufchâteau</i>	Dinant, Marche-en-Famenne, Bastogne, Virton, Arlon
<i>Nivelles</i>	Ath, Soignies, Charleroi, Namur, Waremme, Hal-Vilvoorde
<i>Soignies</i>	Ath, Nivelles, Charleroi, La Louvière, Mons
<i>Tournai-Mouscron</i>	Ath, Ypres, Courtrai, Audenarde
<i>Verviers</i>	Liège, Tongres
<i>Virton</i>	Neufchâteau, Arlon

Liste des tableaux

Tableau 1. Étudiants inscrits et domiciliés en fonction de la province de l'implantation, en nombre et en proportion.....	9
Tableau 2. Estimation des étudiants locaux et kotteurs en Wallonie en nombre et en proportion (version A)	10
Tableau 3. Estimation du nombre et de la proportion d'étudiants locaux, navetteurs et kotteurs en Wallonie selon la version B et C.....	12
Tableau 4. Estimation des proportions d'étudiants locaux, navetteurs et kotteurs selon les versions B et C par province.....	13
Tableau 5. Distribution des étudiants kotteurs en Wallonie	13
Tableau 6. Taux de sondage et marge d'erreur des enquêtes en fonction des trois estimations du nombre d'étudiants kotteurs en Wallonie	15
Tableau 7. Taux de sondage et marge d'erreur des enquêtes en fonction des trois estimations du nombre d'étudiants kotteurs dans la province du Brabant wallon	16
Tableau 8. Taux de sondage et marge d'erreur des enquêtes en fonction des trois estimations du nombre d'étudiants kotteurs dans la province du Hainaut	16
Tableau 9. Taux de sondage et marge d'erreur des enquêtes en fonction des trois estimations du nombre d'étudiants kotteurs dans la province de Namur	17
Tableau 10. Taux de sondage et marge d'erreur des enquêtes en fonction des trois estimations du nombre d'étudiants kotteurs dans la province de Liège	17
Tableau 11. Taux de sondage et marge d'erreur des enquêtes en fonction des trois estimations du nombre d'étudiants kotteurs dans la province de Luxembourg	18
Tableau 12. Répartition des répondants aux enquêtes et des étudiants kotteurs par province	19
Tableau 13. Distribution des étudiants kotteurs ayant répondu aux enquêtes selon la ville où ils kottent.....	22
Tableau 14. Distances moyennes et médianes aux services de proximité selon les villes, en m.....	25
Tableau 15. Statistiques descriptives des données relatives à la superficie, en m ²	54
Tableau 16. Superficie moyenne de l'espace individuel par type de logement étudiant, en m ²	56
Tableau 17. Pourcentage de logements étudiants sondés avec l'ameublement de base dans la chambre, en %.....	59
Tableau 18. Pourcentage de logements étudiants avec les équipements de base de la cuisine, en %	63
Tableau 19. Statistiques descriptives du loyer mensuel (hors charges)	76
Tableau 20. Statistiques descriptives du loyer mensuel hors charges par m ² , en €/m ²	77

Tableau 21. Niveau de corrélation linéaire entre le loyer et les caractéristiques du logement, en %	79
Tableau 22. Niveau de corrélation linéaire entre le loyer et le caractère privatif des pièces, en %	80
Tableau 23. Niveau de corrélation linéaire entre le loyer et les équipements du logement, en %	81
Tableau 24. Niveau de corrélation linéaire entre le loyer et les équipements du logement, en %	82
Tableau 25. Niveau de corrélation linéaire entre le loyer et les problèmes de vétusté ou d'insalubrité, en %	83
Tableau 26. Corrélation linéaire entre le loyer (hors charges) et la localisation géographique, en %.....	84
Tableau 27. Loyer mensuel moyen par province, en €.....	85
Tableau 28. Loyer moyen dans les grandes villes en Wallonie, en €	86
Tableau 29. Distribution des différents types de logements étudiants et leur loyer mensuel hors charges moyen, en % et en €	90
Tableau 30. Loyers moyens selon le type de logement étudiant et selon le caractère privatif ou partagé des pièces essentielles (salle de bain, WC, cuisine), en €	91
Tableau 31. Loyers moyens selon le type de logement étudiant et le caractère privatif ou partagé des pièces essentielles (salle de bain, WC, cuisine) et par époque de construction, en €.....	93
Tableau 32. Niveau de loyer selon la typologie du logement étudiant et le label PEB, en €	96
Tableau 33. Loyers moyens des logements étudiants sondés selon la présence de l'ameublement de base dans la chambre, en %	99
Tableau 34. Loyers moyens selon la présence de l'équipement de base dans la cuisine, en €.....	100
Tableau 35. Loyers moyens selon le nombre de personnes partageant la salle de bain/salle de douche, en %	101
Tableau 36. Loyers moyens selon la présence d'éléments de confort supérieur, en €....	102
Tableau 37. Distribution des étudiants interrogés selon leur genre et l'âge, en %.....	105
Tableau 38. Distribution des étudiants interrogés selon leur EES, en %	107
Tableau 39. Pourcentage des étudiants interrogés selon leur participation au paiement du loyer et selon leur catégorie de revenus, en %	113
Tableau 40. Distribution des étudiants interrogés selon leur propension à payer plus pour des sanitaires (salle de bain et WC) privatifs en fonction du nombre de personnes partageant la salle de bain, en %	116

Tableau 41. Distribution des étudiants interrogés selon leur propension à payer plus pour de sanitaires (salle de bain et WC) privés en fonction du nombre de personnes partageant les WC, en %	117
Tableau 42. Distribution des étudiants interrogés selon leur propension à payer plus pour une cuisine privée en fonction du nombre de personnes partageant la cuisine, en %	118
Tableau 43. Distribution des étudiants interrogés selon leur âge et les types de logements étudiants, en %	122
Tableau 44. Distribution des étudiants interrogés selon leur genre et le type de logement loué, en %	125
Tableau 45. Distribution des étudiants interrogés selon leur genre et le caractère privé ou partagé de leur salle de bain, en %	126
Tableau 46. Distribution des étudiants interrogés selon leur genre et le caractère privé ou partagé de leurs WC, en %	126
Tableau 47. Distribution étudiants interrogés selon leur genre et le caractère privé ou partagé de la cuisine, en %	127
Tableau 48. Distribution étudiants interrogés selon leur revenu et le type de logement étudiant loué, en %	129
Tableau 49. Distribution des logements étudiants sondés par type de bailleur et selon les quatre villes les plus représentées dans les échantillons, en %	133
Tableau 50. Distribution des logements étudiants sondés par type de bailleur et selon les types de logements, en %	135
Tableau 51. Distribution des logements étudiants sondés par type de bailleur et selon le caractère partagé ou privé des pièces essentielles, en %	136
Tableau 52. Distribution des logements étudiants sondés par type de bailleur et selon label PEB, en %	138
Tableau 53. Superficie moyenne des logements sondés du parc destiné aux étudiants par type de bailleur et selon les types de logements, en %	138

Liste des graphiques

Graphique 1. Typologie de la population étudiante en Wallonie	11
Graphique 2. Distances moyennes des logements étudiants sondés au campus, à la gare, au supermarché et au centre-ville.....	24
Graphique 3. Typologie du parc de logements loués par les étudiants	26
Graphique 4. Distribution des logements étudiants sondés selon le type de logement loué par l'étudiant, en %	27
Graphique 5. Distribution des types de logements étudiants selon les quatre villes les plus représentées dans les échantillons, en %.....	28
Graphique 6. Distribution des logements étudiants sondés par type de logement étudiant et selon le type de bâtiment, en %	30
Graphique 7. Distribution des logements étudiants sondés selon l'époque de construction, en %	31
Graphique 8. Distribution des logements étudiants sondés par type de bâtiment et selon l'époque de construction, en %.....	32
Graphique 9. Distribution des logements étudiants sondés selon les types de logements étudiants et selon l'époque de construction, en %.....	33
Graphique 10. Distribution des logements étudiants sondés selon le type de bâtiment dans les quatre villes les plus représentées dans l'échantillon, en %.....	34
Graphique 11. Distribution des logements étudiants sondés selon l'époque de construction dans les quatre villes les plus représentées dans l'échantillon, en %.....	35
Graphique 12. Distribution des logements étudiants sondés selon le caractère partagé ou privatif des pièces essentielles, en %	36
Graphique 13. Distribution des logements étudiants sondés selon le caractère partagé ou privatif des pièces essentielles (par catégorie) et selon les types de logements étudiants, en %	37
Graphique 14. Distribution des logements étudiants sondés selon le caractère partagé ou privatif des pièces essentielles (par catégorie) et selon les quatre villes les plus représentées dans l'échantillon, en %	38
Graphique 15. Fréquences des problèmes de salubrité et de vétusté dans les logements étudiants sondés, en %.....	40
Graphique 16. Pourcentages cumulés des logements étudiants sondés présentant un à dix problèmes de vétusté ou d'insalubrité, en %	41
Graphique 17. Distribution des logements étudiants sondés selon le nombre de problèmes d'insalubrité ou de vétusté et selon les quatre villes les plus représentées dans l'échantillon, en %	42
Graphique 18. Distribution des logements étudiants sondés selon le nombre de problèmes de vétusté ou d'insalubrité et selon la capacité d'hébergement du bâtiment, en %	43

Graphique 19. Distribution des logements étudiants sondés selon le nombre de problèmes de vétusté ou d'insalubrité et selon le nombre de personnes partageant la salle de bain, en %	43
Graphique 20. Distribution des répondants selon leur connaissance de la PEB, en %	45
Graphique 21. Distribution des logements étudiants sondés selon le label PEB, en %	48
Graphique 22. Distribution des logements étudiants sondés selon le label PEB et selon le parc auquel ils appartiennent, en %	49
Graphique 23. Distribution des logements étudiants sondés selon le label PEB et selon les quatre villes les plus représentées dans l'échantillon, en %	49
Graphique 24. Distribution des logements étudiants sondés selon le moyen de chauffage principal du logement, en %	50
Graphique 25. Distribution des logements étudiants sondés en fonction de la présence d'éléments de régulation thermique, en %	51
Graphique 26. Distribution des logements étudiants sondés selon le type de vitrage, en %	51
Graphique 27. Distribution des logements étudiants sondés selon l'isolation acoustique des plafonds et des planchers, en %	52
Graphique 28. Distribution des logements étudiants sondés selon l'isolation acoustique des murs intérieurs, en %	52
Graphique 29. Distribution des logements étudiants sondés selon l'isolation acoustique des fenêtres et murs extérieurs, en %	53
Graphique 30. Distribution des logements étudiants sondés selon leur superficie, en %	54
Graphique 31. Distribution des logements étudiants sondés selon leur superficie et selon les quatre villes les plus représentées de l'échantillon, en %	55
Graphique 32. Pourcentage de logements étudiants équipés d'escaliers de secours, en %	57
Graphique 33. Pourcentage de logements étudiants sondés avec des équipements de sécurité, en %	58
Graphique 34. Distribution des logements étudiants sondés selon le nombre de personnes partageant la salle de bain/salle de douche, en %	60
Graphique 35. Distribution des logements étudiants sondés selon le nombre de personnes partageant les WC, en %	61
Graphique 36. Distribution des logements étudiants sondés selon le nombre de personnes partageant la salle de bain et selon le type de logement étudiant, en %	62
Graphique 37. Distribution des logements étudiants sondés selon le nombre de personnes partageant la cuisine, en %	64
Graphique 38. Distribution des logements étudiants sondés selon le nombre de personnes partageant la cuisine et selon le type de logement étudiant, en %	65

Graphique 39. Distribution des logements étudiants sondés selon le caractère privatif ou partagé de la salle à manger et du salon, en %.....	66
Graphique 40. Distribution des logements étudiants sondés selon le caractère privatif ou partagé de la terrasse/balcon et de la buanderie et selon le type de logement, en %.....	67
Graphique 41. Pourcentage de logements étudiants sondés disposant d'un jardin, en %	68
Graphique 42. Pourcentage de logements étudiants sondés disposant d'espaces récréatifs, en %	69
Graphique 43. Pourcentage de logements étudiants sondés disposant d'équipements utilitaires, en %	70
Graphique 44. Distribution des logements étudiants sondés selon la présence d'une connexion Internet dans l'espace individuel, en %	71
Graphique 45. Distribution des logements étudiants sondés selon la capacité d'hébergement de la maison, en %	72
Graphique 46. Distribution des logements étudiants sondés selon le nombre de logements au même étage de l'immeuble, en %.....	73
Graphique 47. Distribution des loyers mensuels.....	76
Graphique 48. Loyers mensuels moyens selon la distance du logement à la gare la plus proche, en €.....	87
Graphique 49. Loyer selon la distance du logement au centre-ville le plus proche, en € ..	88
Graphique 50. Loyer selon la distance du logement au supermarché le plus proche, en €	88
Graphique 51. Loyers moyens (hors charges) selon l'époque de construction, en €.....	92
Graphique 52. Loyers moyens selon le certificat PEB, en €	95
Graphique 53. Loyers (hors charges) des logements étudiants sondés selon leur superficie, en €.....	98
Graphique 54. Distribution des étudiants interrogés en fonction de leur âge, en %.....	104
Graphique 55. Distribution des étudiants interrogés selon leur genre, en %	105
Graphique 56. Distribution des étudiants interrogés selon leur niveau d'études, en %....	108
Graphique 57. Proportion des étudiants interrogés bénéficiant d'une bourse d'études de la FWB, en %.....	109
Graphique 58. Distribution des étudiants interrogés selon leurs sources de financement, en %	109
Graphique 59. Distribution des étudiants interrogés selon les trois principales sources de financement, en %	110
Graphique 60. Distribution des étudiants interrogés selon leurs ressources financières moyennes, en %	111
Graphique 61. Distribution des étudiants interrogés selon qui paie le loyer, en %	112

Graphique 62. Distribution des étudiants interrogés selon leur propension à payer plus pour des sanitaires (salle de bain et WC) privés, en %	114
Graphique 63. Distribution des étudiants interrogés selon leur propension à payer plus pour une cuisine privée, en %	115
Graphique 64. Distribution des étudiants interrogés selon leur type de contrat de bail, en %	119
Graphique 65. Distribution des étudiants interrogés selon la durée de leur contrat de bail, en %	120
Graphique 66. Distribution étudiants interrogés selon leur(s) mode(s) de transport de l'étudiant, en %	121
Graphique 67. Superficie moyenne des logements étudiants sondés selon l'âge des étudiants interrogés, en m ²	123
Graphique 68. Loyers moyens selon l'âge des étudiants interrogés, en €.....	124
Graphique 69. Loyers moyens selon le genre des étudiants interrogés, en €	128
Graphique 70. Superficie moyenne selon le revenu mensuel des étudiants interrogés, en m ²	130
Graphique 71. Loyers moyens selon le revenu mensuel des étudiants interrogés, en € .	131
Graphique 72. Distribution des logements étudiants sondés selon les types de bailleurs, en %	132
Graphique 73. Pourcentage des logements sondés du parc destiné aux étudiants avec une chambre équipée de l'ameublement de base selon les types de bailleurs, en %	139
Graphique 74. Distribution des logements étudiants sondés selon la présence d'un concierge, d'une alarme et d'une caméra selon le type de bailleur, en %	139
Graphique 75. Loyers moyens selon le type de bailleur, en €	140
Graphique 76. Niveau de qualité et de confort des logements étudiants selon les trois principaux types de bailleurs.....	141



CENTRE D'ÉTUDES EN HABITAT
DURABLE DE WALLONIE
RUE DE L'ÉCLUSE 21
6000 CHARLEROI
+32 (0) 71 204 492



CETTE PUBLICATION EST DISPONIBLE
SUR WWW.CEHD.BE