



OBSERVATOIRE WALLON DU LOGEMENT ÉTUDIANT

ÉDITION 2025

**Enquête sur le logement
étudiant en Wallonie
2024-2025**

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

Vanparys, L., Anfrie, M.N., & Kryvobokov, M. (2026), « Observatoire wallon du logement étudiant – Édition 2025 », Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie (Société wallonne du Logement), *Rapport*, Charleroi, 122 pages.

Éditeur responsable CEHD : Marie-Noëlle Anfrie, Directrice a.i.

SWL (CEHD)

Rue de l'Écluse 21
6000 Charleroi
Belgique

Tél. : +32 (0)71 204 492

E-mail : etudiant.cehd@swl.be

Site Internet : <https://www.cehd.be>

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

Avec
le soutien de la



Wallonie

Table des matières

Remerciements	4
Introduction	5
PARTIE 1 – Élaboration de l’Enquête sur le logement étudiant en Wallonie : processus et éléments méthodologiques	6
1. Objectifs de l’enquête.....	6
2. Échantillon	7
2.1. Estimation de la population d’étudiant·es locataires	7
2.2. Représentativité de l’échantillon	9
2.3. Distribution géographique des logements de l’échantillon dans les principales villes étudiantes	11
3. Conception du questionnaire et diffusion de l’enquête	12
PARTIE 2 – Portrait des logements étudiants en Wallonie	14
1. Description des logements étudiants : quels logements louent les étudiant·es ? ...	14
1.1. Types de logements.....	14
1.2. Types de bâtiments.....	17
1.3. Époque de construction	18
1.4. Localisation des logements étudiants au sein des villes	22
1.5. Les bailleurs des logements étudiants	25
2. Qualité du parc de logements du parc étudiant.....	28
2.1. Partage des cuisines et sanitaires dans les logements du parc étudiant	28
2.2. Caractéristiques des espaces individuels des logements du parc étudiant	30
2.3. Salubrité et qualité générale des logements du parc étudiant	36
2.4. Performance énergétique et éléments de régulation thermique des logements du parc étudiant.....	45
2.5. Niveau de confort des logements du parc étudiant.....	50
2.6. Accessibilité des logements du parc étudiant pour les personnes à mobilité réduite.....	57
2.7. Synthèse : qualité des logements du parc étudiant selon le type de bailleur et de logements.....	58
PARTIE 3 – Analyse des loyers des logements étudiants	60
1. Loyer mensuel hors charges des logements loués par les étudiant·es	60
1.1. Loyer mensuel hors charges moyen	60
1.2. Loyer mensuel au mètre carré	61
2. Loyer mensuel selon les caractéristiques des logements loués par les étudiant·es	62
2.1. Niveau de loyer selon les types de logements étudiants	62
2.2. Niveau de loyer selon l’époque de construction.....	63

2.3.	Niveau de loyer selon la localisation géographique	65
2.4.	Niveau de loyer selon les types de bailleurs	67
3.	Niveau de loyer selon la qualité des logements du parc étudiant	67
3.1.	Niveau de loyer selon les modalités de partage des cuisines et sanitaires des logements du parc étudiant	68
3.2.	Niveau de loyer selon les caractéristiques des espaces individuels des logements du parc étudiant	68
3.3.	Niveau de loyer selon le niveau de qualité générale des logements du parc étudiant.....	70
3.4.	Niveau de loyer selon la performance énergétique des bâtiments du parc étudiant.....	71
3.5.	Niveau de loyer selon le confort des logements du parc étudiant	71
3.6.	Niveau de loyer selon l'accessibilité des logements du parc étudiant aux personnes à mobilité réduite	75
PARTIE 4 – Portrait des locataires		76
1.	Caractéristiques des étudiant·es locataires	76
1.1.	Profil sociodémographique.....	76
1.2.	Profil académique	77
1.3.	Profil économique	79
1.4.	Profil de mobilité	83
1.5.	Synthèse : profils des étudiant·es locataires selon le type de logements du parc étudiant.....	84
2.	Régimes de location en vigueur	84
3.	Évaluation des logements par les étudiants	86
3.1.	État global du logement	86
3.2.	Niveau de satisfaction des étudiant·es locataires	90
Conclusion		92
Bibliographie		94
Annexes		95
Annexe n°1 – Méthodes d'estimation de la population d'étudiant·es locataires		95
Annexe n°2 – Questionnaire		98
Annexe n°3 – Création de l'indice global de salubrité et de sécurité.....		112
Liste des tableaux		116
Liste des graphiques		117
Liste des figures		122

Remerciements

Le Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie remercie vivement l'ensemble des établissements d'enseignement supérieur présents sur le territoire wallon pour leur implication, indispensable dans le cadre de la diffusion de l'enquête sur le logement étudiant.

Le Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie remercie également les étudiant·es ayant pris le temps de répondre au questionnaire. Leur participation est essentielle, car les sources de données sur les logements étudiants et leurs occupant·es demeurent extrêmement limitées.

Introduction

L'édition 2025 de l'Observatoire wallon du logement étudiant (abrégé OWLE ci-après) se base sur les résultats de la 4^e édition de l'Enquête sur le logement étudiant en Wallonie. Cette enquête a été menée auprès des étudiant·es régulièrement inscrit·es dans un établissement d'enseignement supérieur sur l'ensemble du territoire régional, et occupant un logement dans le cadre de leurs études. L'enquête menée en 2024-2025, et les trois enquêtes précédentes constituent, pour la Wallonie, la seule collecte de données sur cette thématique étant encadrée par des institutions publiques. Ceci garantit une certaine objectivité dans la collecte et le traitement des données. Cette base de données alimente chaque année l'outil public que constitue la Grille indicative des loyers du logement étudiant (plus d'informations, voir : <https://loyerswallonie.be/etudiant/>).

L'Observatoire wallon du logement étudiant – Édition 2025 a pour objectif de dresser un état des lieux du logement étudiant wallon.

L'objectif de cet observatoire étant de présenter les conditions de logements effectives des étudiant·es, l'ensemble des logements loués, à titre payant, par ce public seront considérés. Pour certaines analyses cependant, un focus sera opéré sur les logements du parc étudiant, c'est-à-dire, les logements leur étant spécifiquement dédiés (telles que les résidences étudiantes). Cette sélection permettra d'étudier plus en profondeur les caractéristiques des logements conçus pour les étudiant·es.

Ce rapport est constitué de quatre parties. La première partie décrit la méthodologie employée dans la conception et la diffusion de la 4^e édition de l'enquête sur le logement étudiant, ainsi que pour l'analyse des données récoltées. La deuxième partie du rapport traite des caractéristiques des logements étudiants et leur niveau de qualité. La troisième partie du rapport est centrée sur l'analyse des loyers. Les loyers mensuels moyens hors-charge et les facteurs impactant le niveau de loyer sont étudiés. La quatrième et dernière partie du rapport dresse un portrait des étudiant·es locataires en explorant leurs profils académico-socio-économiques et le regard que ces dernier·es portent sur leur logement.

PARTIE 1 – Élaboration de l'Enquête sur le logement étudiant en Wallonie : processus et éléments méthodologiques

L'édition 2024-2025 de l'Enquête sur le logement étudiant en Wallonie s'inscrit dans la continuité des trois éditions précédentes et emploie une méthodologie similaire : un questionnaire en ligne adressé aux étudiant·es, diffusé via les établissements d'enseignement supérieur.

Les deux premières éditions de l'enquête (2021-2022 et 2022-2023) furent réalisées 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 (abrégée GILE). La troisième édition de l'enquête (2023-2024) a été réalisée en application à l'article 89/1 du *Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation* et à son arrêté d'application. En effet, en date du 21 mars 2024, le Gouvernement wallon a adopté l'article 89/1 du *Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation et visant à instaurer officiellement la grille indicative des loyers du logement étudiant*. Le 23 mai suivant, le Gouvernement a adopté son arrêté d'application. Cette base légale garantit la pérennité des investigations sur les loyers ainsi que sur le niveau de confort et de qualité des logements étudiants en Wallonie. Elle permet également d'assurer l'actualisation annuelle de la GILE par le Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie (abrégé CEHD) sur base d'un échantillon représentatif. La version actualisée de la grille, valable jusqu'au 31 mars 2026, est disponible sur le site officiel du CEHD (<https://loyerswallonie.be/etudiant/>).

Le public ciblé par l'enquête et l'observatoire sont les étudiant·es occupant un logement situé sur le territoire wallon (dans le cadre de leurs études) au cours de l'année académique 2024-2025.

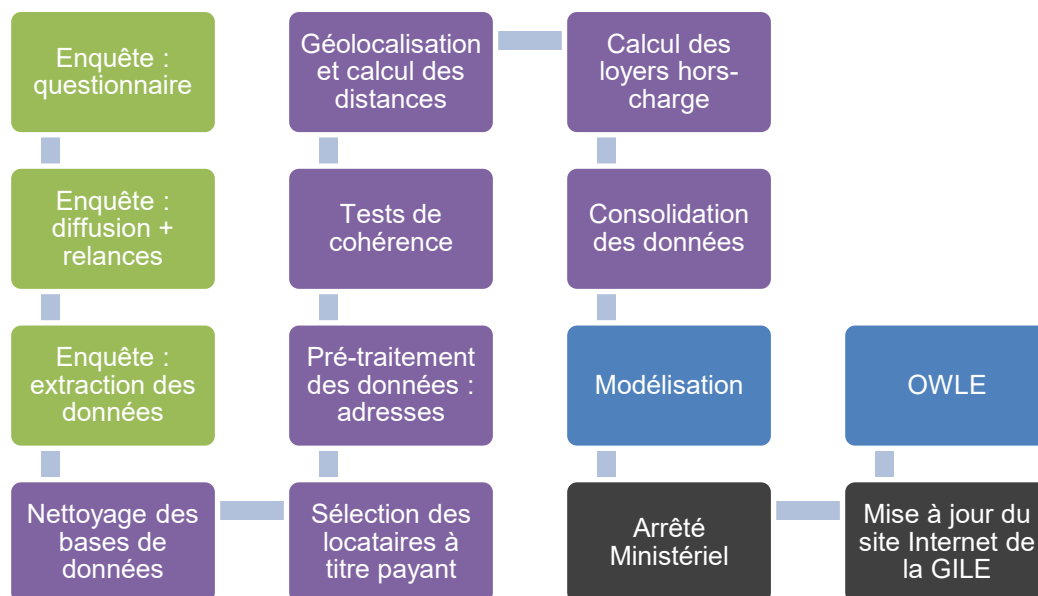
1. Objectifs de l'enquête

L'Enquête sur le logement étudiant est renouvelée annuellement afin de remplir deux objectifs : premièrement, mettre à jour l'outil public que constitue la grille indicative des loyers du logement étudiant ; deuxièmement, alimenter et mettre à jour l'Observatoire wallon du logement étudiant, qui offre un état des lieux de l'offre de logements étudiants sur le territoire wallon

Pour ce faire, le processus est le suivant : création et diffusion du questionnaire de l'enquête (en vert dans la Figure 1), nettoyage des données (en mauve dans la Figure 1), création du modèle de régression alimentant la GILE et, finalement, réalisation des analyses destinées à mettre à jour l'OWLE.

La réalisation de l'Enquête sur le logement étudiant, et le processus d'actualisation de la grille indicative des loyers du logement étudiant, sont encadrés par l'*Arrêté du Gouvernement wallon du 23 mai 2024 instaurant une grille indicative des loyers du logement étudiant en exécution de l'article 89/1 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation*.

Figure 1 - Étapes de mise à jour de la grille indicative des loyers du logement étudiant et de l'Observatoire wallon du logement étudiant



2. Échantillon

La dernière édition de l'Enquête sur le logement étudiant en Wallonie, alimentant cet observatoire, repose sur un échantillon de 3.396 observations. La taille des échantillons pour les éditions précédentes était la suivante : 4.096 observations pour l'enquête 2023-2024, 4.375 observations pour l'édition 2022-2023, et 3.084 observations pour l'enquête 2021-2022.

L'objectif de la présente partie est d'évaluer la représentativité de notre échantillon par rapport à l'ensemble des étudiant·es locataires en Wallonie. Étant donné qu'il n'existe actuellement aucune source centralisée recensant annuellement le nombre d'étudiant·es occupant un logement dans le cadre de leurs études supérieures, l'évaluation de la représentativité de l'échantillon repose sur l'estimation de la population d'étudiant·es locataires. Une fois cette estimation posée, la représentativité statistique et géographique de l'échantillon pourra alors être appréhendée.

2.1. Estimation de la population d'étudiant·es locataires

Afin de produire cette estimation, deux sources de données sont mobilisées : l'ARES (Académie de Recherche et d'Enseignement Supérieur) et les universités situées en Wallonie (ULiège, UMONS, UCLouvain, UNamur).

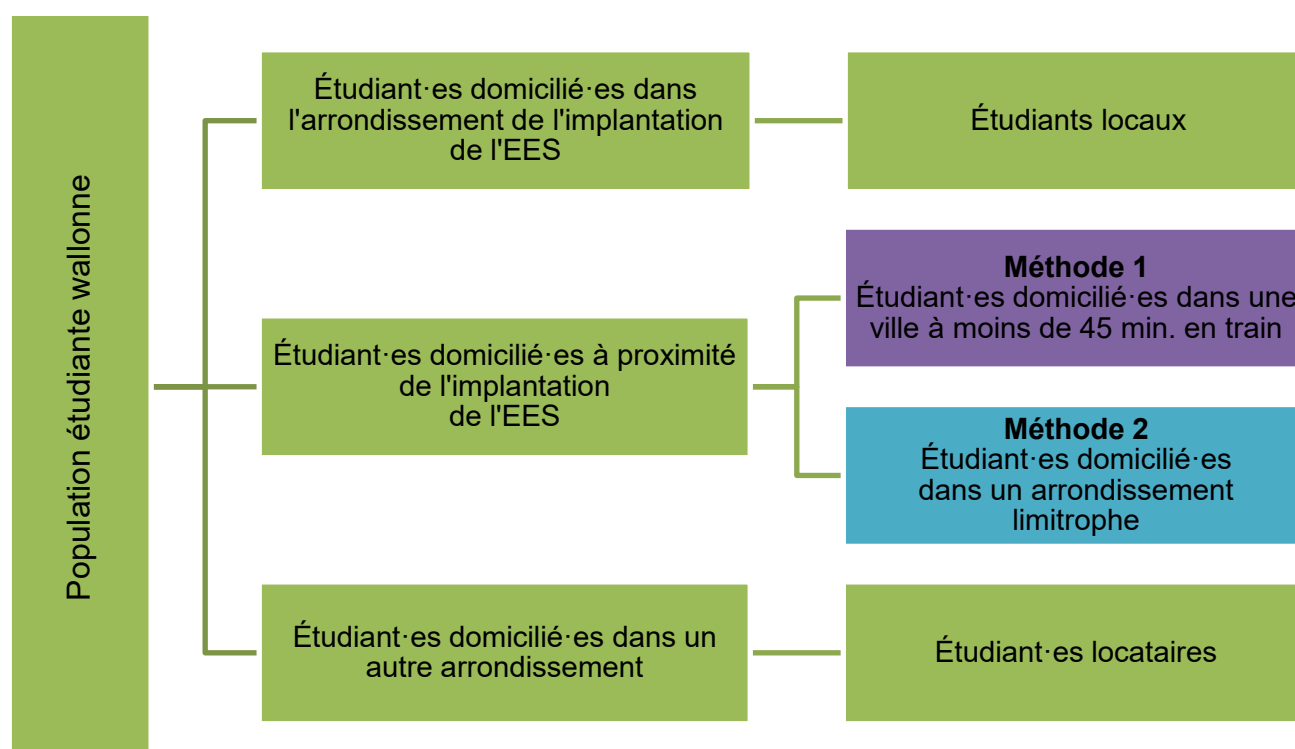
Sur base des données fournies par ces institutions, les étudiant·es sont catégorisé·es en « locaux », « navetteurs », ou « locataires » :

- ⇒ Les « locaux » désignent les étudiant·es vivant déjà (avant d'entamer leurs études) à proximité de l'établissement d'enseignement supérieur dans lequel ils et elles étudient ;

- ⇒ Les « navetteurs » renvoient aux étudiant·es faisant le trajet entre domicile et établissement d'enseignement supérieur, sans occuper un logement dans le cadre de leurs études ;
- ⇒ Les « locataires » qualifient les étudiant·es louant un logement spécifiquement dans le cadre de leurs études supérieures.

Pour réaliser cette catégorisation, deux méthodes ont été employées. Ces dernières sont détaillées dans l'Annexe n°1 (ces deux méthodes sont retenues pour attester de la représentativité de l'échantillon car elles ont été jugées pertinentes par les établissements d'enseignement supérieur ayant pris part au groupe de travail accompagnant l'élaboration de la GILE (Grille Indicative des Loyers du Logement Étudiant)). Les deux méthodes décrites ci-dessus classent les étudiant·es dans les catégories « locaux », « navetteurs », et « locataires » selon les critères suivants :

Figure 2 - Méthodes d'estimation de la population d'étudiant·es locataires



Le Tableau 1 expose les proportions d'étudiant·es, et leurs effectifs estimés, en fonction des catégories et des méthodes de calcul :

Tableau 1 - Estimations du nombre d'étudiant·es locataires

Catégorie	Méthode 1		Méthode 2	
	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
Locaux	54.145	41%	54.145	41%
Navetteurs	37.512	28%	35.482	27%
Locataires	40.831	31%	42.861	32%
Total	132.488	100%	132.488	100%

Source : ARES, ULiège, UCLouvain, UMONS, UNamur
Calcul : CEHD (2023-2024)

2.2. Représentativité de l'échantillon

La représentativité de l'échantillon est appréhendée de deux façons : la représentativité statistique détermine si l'échantillon est suffisamment grand pour représenter la population étudiée ; et la représentativité géographique détermine si les principales zones géographiques sont correctement représentées au sein de l'échantillon.

Deux indicateurs sont utilisés pour attester de la représentativité statistique et géographique de l'échantillon : le taux de sondage (mesure quelle proportion de la population est comprise dans l'échantillon) et la marge d'erreur (quantifie l'incertitude des résultats). Plus le taux de sondage est élevé, plus les résultats des analyses sont représentatifs de la population. Plus la marge d'erreur est faible, plus les résultats sont susceptibles d'être précis.

2.2.1. Représentativité statistique

Représentativité statistique : échantillon complet

L'édition 2024-2025 de l'Enquête sur le logement étudiant ayant permis de collecter 3.996 observations, le taux de sondage oscille entre 9,8% (méthode 1) et 9,3% (méthode 2). Cela signifie que sur 100 étudiant·es locataires, environ 9 ont été interrogé·es. Avec une marge d'erreur de 1,5% (méthodes 1 et 2) pour un intervalle de confiance de 95%, les résultats de l'enquête peuvent être considérés représentatifs par rapport à la population étudiée, à savoir les étudiant·es locataires résidant en Wallonie.

Représentativité statistique : provinces

La représentativité statistique de l'échantillon peut aussi s'appréhender de façon plus précise via l'utilisation de zones géographiques. Dans le cadre de cet observatoire, les provinces ont été utilisées.

Tableau 2 - Taux de sondage et marge d'erreur selon les méthodes d'estimation de la population d'étudiant·es locataires et les provinces

Province	Nombre de réponses	Méthode 1			Méthode 2		
		Population estimée	Taux de sondage	Marge d'erreur	Population estimée	Taux de sondage	Marge d'erreur
Liège	1.189	10.812	11,0%	2,7%	10.617	11,2%	2,7%
Brabant wal.	727	11.326	6,4%	3,5%	12.087	6,0%	3,5%
Hainaut	623	10.932	5,7%	3,8%	13.351	4,7%	3,8%
Namur	744	6.134	12,1%	3,4%	5.243	14,2%	3,3%
Luxembourg	104	2.167	4,8%	9,4%	1.563	6,7%	9,3%

Source : ARES, ULiège, UCLouvain, UMONS, UNamur
Calcul : CEHD (2023-2024)

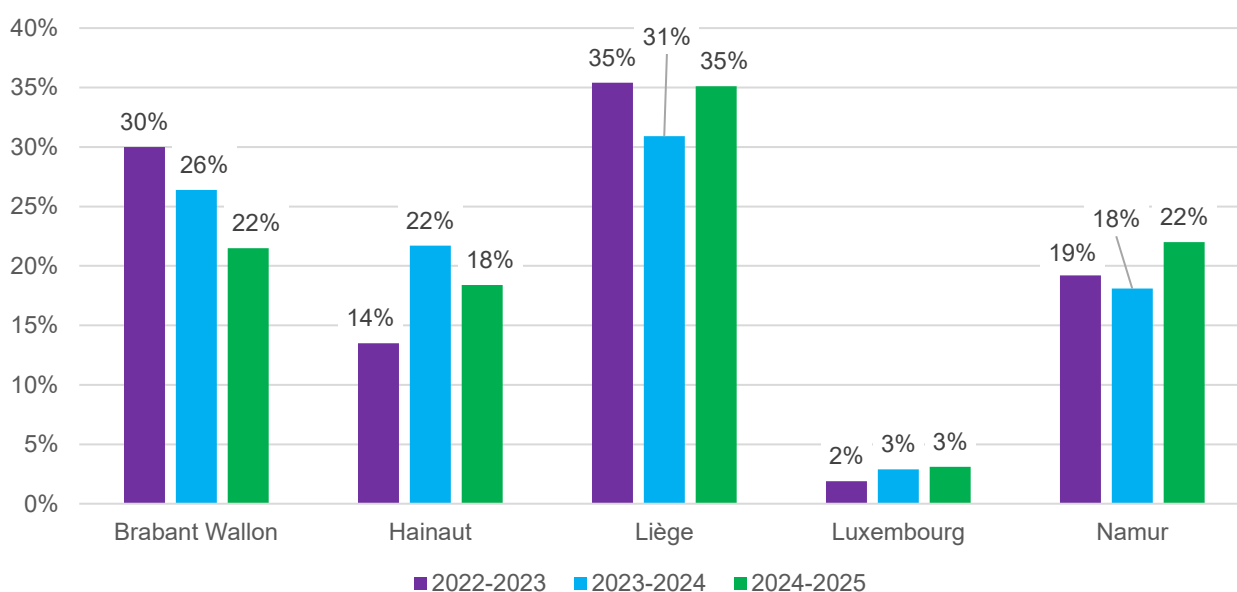
Comme l'indique le Tableau 2, d'importantes variations existent dans les taux de sondage selon la province considérée. Les provinces de Liège et de Namur jouissent d'un bon taux de réponse (plus de 10%). Ce dernier est par contre moins satisfaisant pour les provinces du Brabant wallon et du Hainaut. Le constat est le même pour la province du Luxembourg, pour laquelle le nombre de réponses collectées reste relativement faible. C'est donc sans surprise pour cette même province que la marge d'erreur est la plus élevée. Pour toutes les autres provinces, la marge d'erreur est basse, indiquant une bonne fiabilité des résultats des analyses.

2.2.2. Représentativité géographique

La représentativité géographique est établie en comparant la répartition géographique, à l'échelle provinciale, des étudiant·es ayant répondu à l'enquête, avec la répartition de la population d'étudiant·es locataires.

Dans les données de l'enquête, les logements étudiants constituant l'échantillon sont répartis de façon relativement homogène, excepté pour la province luxembourgeoise, au sein de laquelle la proportion de logements étudiants est particulièrement faible (cf. **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**), ce qui apparaît logique étant donné la moindre présence d'établissements supérieurs, notamment universitaires, sur son territoire.

Graphique 1 - Distribution géographique des logements étudiants selon les provinces (2022-2023, 2023-2024, 2024-2025)



Source : Enquêtes sur le logement étudiant en Wallonie 2022-2023, 2023-2024, 2024-2025

Calcul : CEHD

Champ : 4.375 observations pour 2022-2023, 4.096 observations pour 2023-2024, 3.387 observations pour 2024-2025

Plus d'un tiers des logements étudiants recensés dans l'édition 2024-2025 de l'enquête sont situés en province de Liège (35%). Cette proportion reste stable dans le temps. C'est également le cas pour les provinces de Namur et du Luxembourg, qui comptent respectivement 22% et 3% des logements étudiants de l'échantillon (cf. **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**). De légères évolutions ont été observées entre les différentes éditions de l'enquête. Toutefois, elles ne peuvent être attribuées avec certitude à des changements effectifs dans le parc de logements étudiants, et peuvent également être dues aux différences de composition de l'échantillon.

Sur base des différentes méthodes d'estimation de la population d'étudiant·es locataires, certaines provinces sont sous- ou sur-représentées dans l'enquête (cf. Tableau 3). Deux provinces sont sur-représentées : Liège et Namur (+8% en moyenne). À l'inverse, la province du Brabant wallon est fortement sous-représentée (-10% en moyenne). Les provinces du Hainaut et du Luxembourg sont légèrement sous-représentées.

Tableau 3 - Répartition des répondant·es et de la population estimée d'étudiant·es locataires par province

Province	Réponses collectées	Population estimée	
	Enquête 2024-2025	Méthode 1	Méthode 2
Liège	35%	28%	26%
Brabant wallon	22%	31%	32%
Hainaut	18%	19%	25%
Namur	22%	16%	13%
Luxembourg	3%	6%	4%
Total	100%	100%	100%

Source : ARES, ULiège, UCLouvain, UMONS, UNamur

Calcul : CEHD (2023-2024)

Ces différences en termes de représentativité s'expliquent par plusieurs facteurs. D'abord, tous les établissements d'enseignement supérieur n'ont pas diffusé l'ensemble des rappels de participation à l'enquête. Il y a donc des disparités au niveau des opportunités pour les étudiant·es de répondre à l'enquête. Ensuite, le contexte socio-économique impactant le choix de louer un logement étudiant n'est pas considéré dans les estimations du nombre d'étudiant·es locataires. Or, le capital financier, l'affinité avec un établissement d'enseignement supérieur plutôt qu'un autre, la disponibilité des transports en commun, ... impactent également la répartition des étudiant·es locataires au sein des différents provinces wallonnes.

2.3. Distribution géographique des logements de l'échantillon dans les principales villes étudiantes

Sans surprise, les villes les plus représentées au sein de l'échantillon correspondent aux principales villes/communes étudiantes wallonnes, à savoir Liège, Namur, Ottignies-Louvain-la-Neuve, et Mons (cf. Tableau 4 - Distribution des logements étudiants selon les principales villes étudiantes de Wallonie).

Tableau 4 - Distribution des logements étudiants selon les principales villes étudiantes de Wallonie

Villes étudiantes	Années académiques		
	2022-2023	2023-2024	2024-2025
Liège	29%	32%	32%
Namur	16%	18%	20%
Ottignies-Louvain-la-Neuve	25%	19%	19%
Mons	15%	10%	12%
Charleroi	4%	5%	3%
Gembloux	2%	2%	2%
Tournai	2%	4%	2%
Libramont-Chevigny	1%	2%	2%
Autres communes	6%	8%	8%
Total	100%	100%	100%

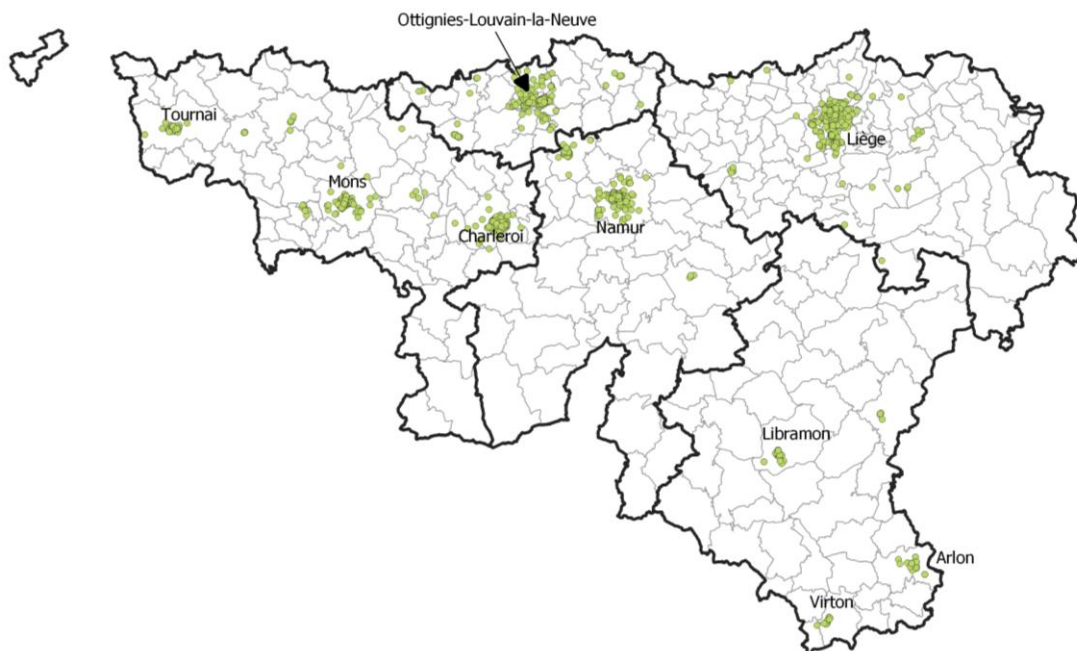
Source : Enquêtes sur le logement étudiant en Wallonie 2022-2023, 2023-2024, 2024-2025

Calcul : CEHD

Champ : 4.375 observations pour 2022-2023, 4.096 observations pour 2023-2024, 3.387 observations pour 2024-2025

Il faut toutefois noter que les communes limitrophes à ces villes étudiantes abritent également des logements de ce type (cf. **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**).

Carte 1 - Distribution des logements étudiants en Wallonie



Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie, 2024-2025

Carte : CEHD

Il faut toutefois noter que les communes limitrophes à ces villes étudiantes abritent également des logements de ce type (cf. **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**).

3. Conception du questionnaire et diffusion de l'enquête

Le questionnaire est constitué de plusieurs parties, traitant à la fois de la localisation du logement dans la ville, des caractéristiques du logement, des niveaux de loyers, mais également des caractéristiques des locataires (cf. Figure 3).

La partie relative au statut d'occupation du logement permet de connaître les types de baux (bail étudiant de droit commun, collocation, etc.) ainsi que les types de bailleurs (établissement d'enseignement supérieur, particulier, etc.) présents en Wallonie.

La partie concernant l'adresse permet de connaître la position du logement à l'échelle de la Wallonie (province et commune), ainsi qu'au sein de la ville/commune dans laquelle se situe le logement (distances séparant le logement de l'établissement d'enseignement, de la gare, du supermarché, et du centre-ville).

La partie suivante du questionnaire traite du type du logement (chambre dans un logement unifamilial transformé en kots, chambre dans une résidence universitaire, studio, ...) et de son époque de construction. Cette dernière variable permet de compléter les informations relatives à la performance énergétique du logement, dont les étudiant·es n'ont souvent pas connaissance.

Une autre partie du questionnaire aborde les montants des loyers ainsi que des charges, tout en détaillant les types de charges desquelles doivent éventuellement s'acquitter les

étudiant-es (eau, électricité, chauffage, mais aussi garage, local vélo, nettoyage des communs, etc.).

La partie relative à la performance énergétique du logement permet de connaître l'éventuel label PEB du logement, mais également le(s) type(s) de chauffage et l'isolation des fenêtres.

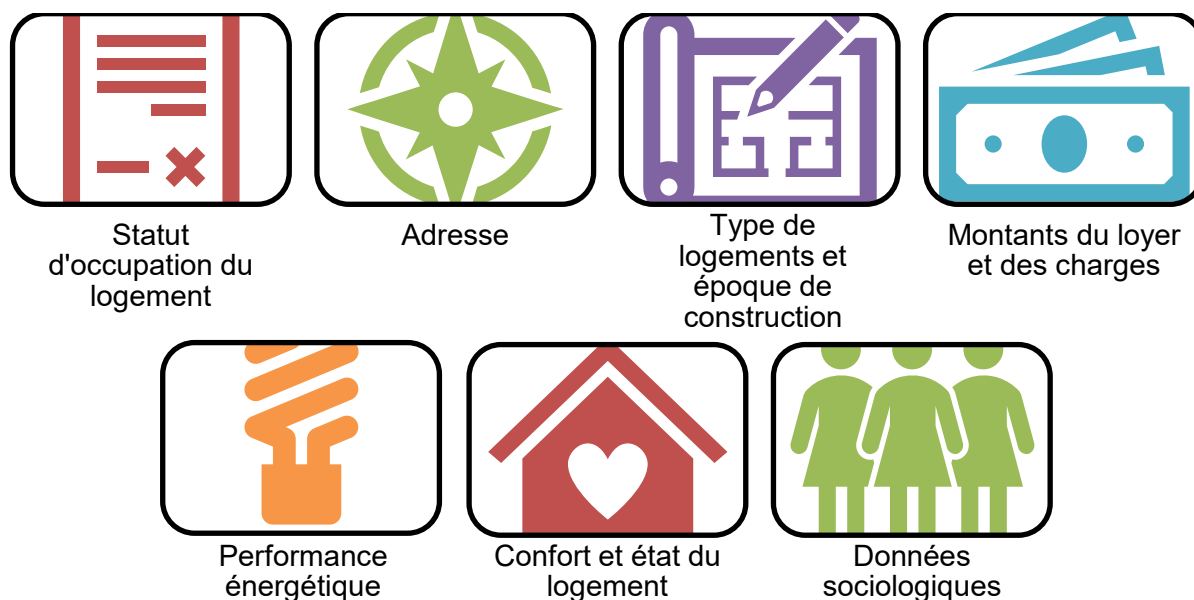
La partie du questionnaire traitant du confort et de l'état du logement donne l'occasion aux étudiant-es de partager leur ressenti sur différents aspects : aménagement de la chambre, espace privatif, isolation acoustique, équipements disponibles (salon, salle de sport, local vélo, parking, jardin, etc.), niveau de sécurité (interphone, caméras de surveillance, etc.), éventuels problèmes rencontrés (avec l'installation électrique, l'installation de gaz, le chauffage, les sanitaires, l'humidité, la stabilité structurelle du logement, etc.), éclairage naturel et ventilation, ...

Finalement, la partie du questionnaire dédiée aux données sociologiques des répondant-es permettra d'affiner les analyses grâce à des variables telles que la classe d'âge, le genre, les ressources économiques, etc.

L'ensemble des questions composant l'enquête sont disponibles à l'Annexe n°2.

L'enquête a été diffusée aux étudiant-es via les établissements d'enseignement supérieur, tel que le prévoit la législation wallonne¹, ces derniers disposant des listings des adresses e-mail des étudiant-es régulièrement inscrit-es. La grande majorité des universités et autres établissements d'enseignement ont collaboré avec le CEHD pour diffuser l'enquête.

Figure 3 - Parties du questionnaire diffusé dans le cadre de l'édition 2024-2025 de l'Enquête sur le logement étudiant en Wallonie



¹ Arrêté du Gouvernement wallon instaurant une grille indicative des loyers du logement étudiant en exécution de l'article 89/1 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, article 4.

PARTIE 2 – Portrait des logements étudiants en Wallonie

Cette partie du rapport dresse un portrait des logements étudiants grâce à une double analyse portant sur : 1) les caractéristiques des logements (type de bâtiments, type de logements, époque de construction, localisation, et type de bailleurs) ; et 2) la qualité des logements du parc étudiant (partage des cuisines et sanitaires, caractéristiques des espaces individuels, salubrité et qualité globale, performance énergétique, confort, et accessibilité).

Par « logement étudiant », l'Observatoire wallon du logement étudiant fait référence aux logements loués par des étudiant·es dans le cadre de leurs études supérieures. Il peut s'agir de logements spécifiquement destinés aux étudiant·es, qui seront appelés « logements du parc étudiant » (par exemple, les résidences étudiantes), ou de logements présents dans le parc des résidences principales (par exemple, les appartements). Le parc des résidences principales désigne l'ensemble des logements dans lesquels les ménages habitent en temps « ordinaire ». Comme cela sera détaillé ultérieurement, il est courant que des étudiant·es, seul·es ou en collocation, occupent ces logements durant leurs études.

1. Description des logements étudiants : quels logements louent les étudiant·es ?

Cinq ensembles de variables seront mobilisés pour décrire les logements loués par les étudiant·es : le type de logement (studio, chambre dans une résidence universitaire, ...), le type de bâtiment (immeuble ou maison), l'époque de construction, la localisation du logement dans la ville, et le type de bailleur.

Dans cette section, seront abordés l'ensemble des logements étudiants, à savoir tous les logements loués par des étudiant·es dans le cadre de leurs études. Des comparaisons seront toutefois réalisées entre logements du parc étudiant et logements du parc des résidences principales.

1.1. Types de logements

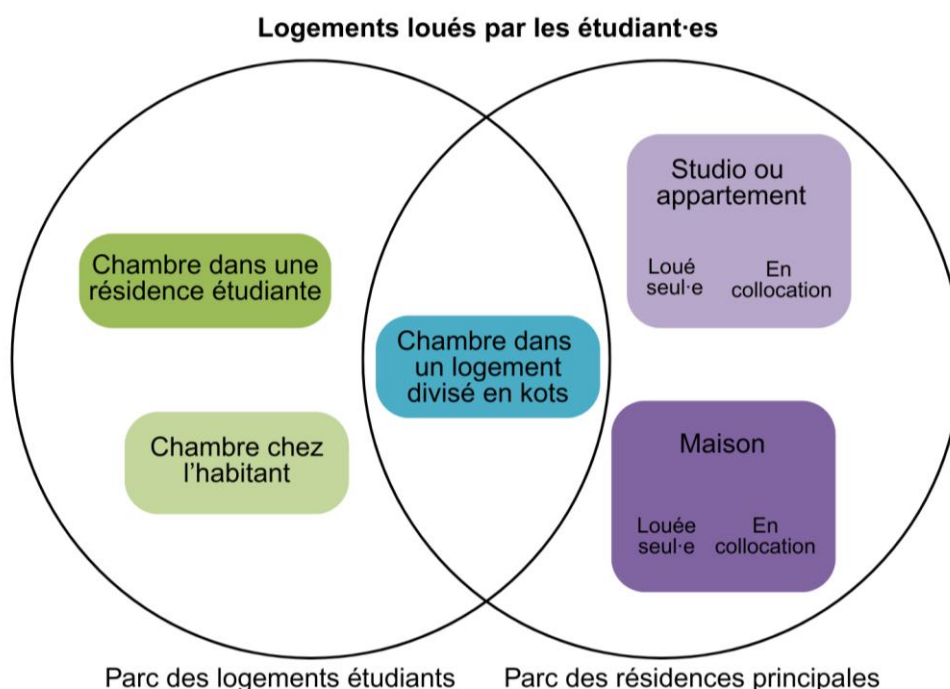
Les différentes éditions de l'Observatoire du logement étudiant ont mis en évidence que les étudiant·es occupent, dans le cadre de leurs études, des types de logements variés, dont des logements du parc des résidences principales (cf. Figure 4) : les chambres dans les résidences étudiantes ; les chambres chez l'habitant ; les chambres dans un logement unifamilial divisé en kots ; les studios ou appartements occupés seul·e, les studios ou appartements occupés en collocation ; les maisons occupées seul·e, et les maisons occupées en collocation².

Les chambres (ou les studios) dans les résidences étudiantes et les chambres chez l'habitant font partie du parc de logements étudiants au sens strict. Nous considérons que les chambres situées dans des logements unifamiliaux divisés en kots font également partie du parc de logements étudiants, même si ces logements étaient auparavant des résidences principales : il s'agit en effet d'une forme d'habitat dédié aux étudiant·es. Les studios ainsi

² Les logements dits « occupés seuls » désignent les logements loués par un·e seul·e étudiant·e, qui occupe l'entièreté du logement.

que les appartements et les maisons loués en collocation ou loués dans leur entièreté par un·e étudiant·e seul·e, appartiennent au parc des résidences principales : le prochain locataire pourrait, en effet, ne pas être un·e étudiant·e, mais un ménage occupant le logement à titre principal (cf. Figure 4).

Figure 4 - Typologie des logements étudiants



Deux raisons peuvent expliquer le fait que les étudiant·es se tournent vers le parc des résidences principales. La première est qu'il n'y a pas suffisamment de logements destinés à ce public sur le marché locatif wallon. La seconde est qu'il peut être moins coûteux de prendre à plusieurs un logement unifamilial en collocation et de partager le loyer, que de louer un kot « classique ». La dernière édition de l'enquête met en évidence que 30% des logements occupés par les étudiant·es font partie du parc des résidences principales. Ainsi, le marché locatif des résidences principales est confronté à une double pression : non seulement des étudiant·es louent des logements mis sur le marché des résidences principales, mais de plus, une partie des résidences principales sont converties en kots (subdivisions) réduisant d'autant les logements disponibles pour les familles. Dans le même temps, le nombre de logements destinés aux étudiant·es ne parvient pas à croître proportionnellement à la demande³ (le nombre d'étudiant·es en Fédération Wallonie-Bruxelles a augmenté de 20 % en 10 ans⁴).

L'Enquête sur le logement étudiant montre que les étudiant·es occupent principalement des logements unifamiliaux divisés en kots (42%), des chambres en résidences étudiantes

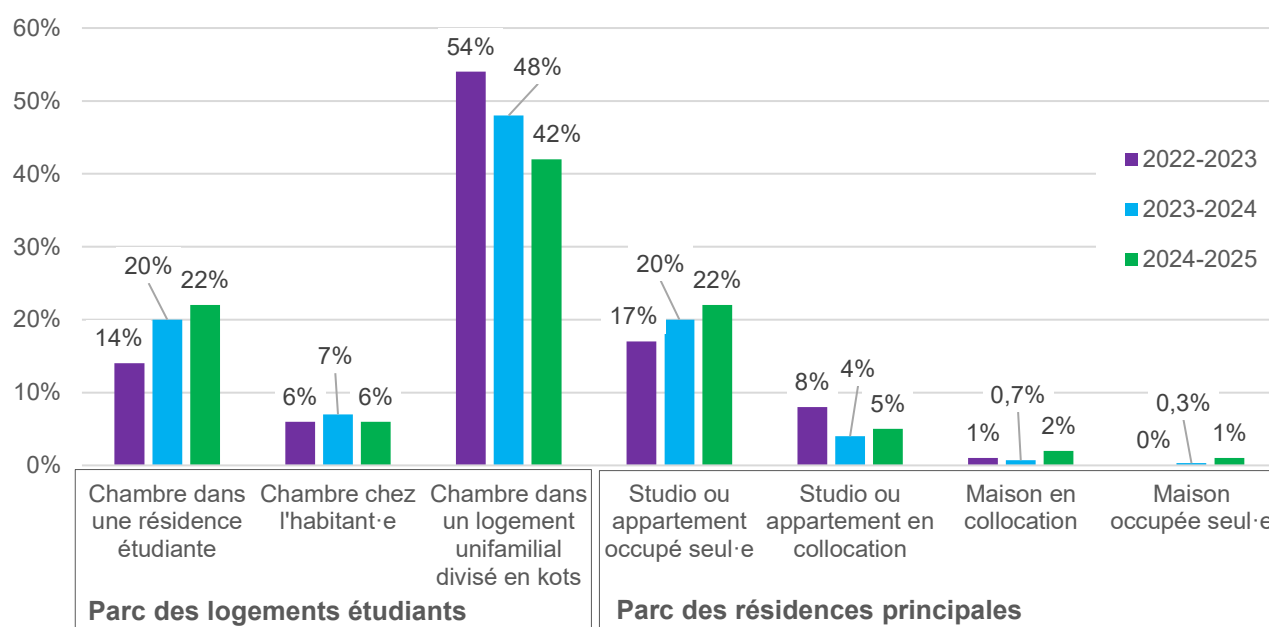
³ BDO & Sonecom (2019), « Étude sur les conditions de vie des étudiants de l'enseignement supérieur de la Fédération Wallonie-Bruxelles », *Étude commandée par le cabinet du Ministre de l'Enseignement Supérieur, de la Recherche et des Médias*, 288 pages.

⁴ ARES (2025), « L'enseignement supérieur en faits et chiffres », ARES – Académie de recherche et d'enseignement supérieur. Accessible via : [URL](#).

(22%), et des studios (occupés seul·e) (22%). Ces formes de logements représentent 86% des logements de l'enquête. Les types de logement les plus fréquents ensuite sont les chambres chez l'habitant (6%), ainsi que dans des studios ou appartements partagés dans le cadre d'une collocation (5%). La part d'étudiants logeant dans une maison, qu'ils louent seul·es ou en collocation, est faible (3%) (cf. Graphique 2).

Lorsque l'on considère les trois dernières enquêtes sur le logement étudiant en Wallonie, il ressort que la proportion de chambres dans un logement unifamilial divisé en kots a diminué au profit des chambres en résidences étudiantes ainsi que des studios et appartements. La croissance relative des chambres en résidences étudiantes s'explique par les efforts faits ces dernières années par les établissements d'enseignement supérieur pour augmenter leur offre, mais aussi par une professionnalisation de l'offre avec le développement des résidences étudiantes privées. L'augmentation de la proportion de studios et appartements loués par les étudiant·es indique que l'empiètement du parc des résidences principales par le parc étudiant s'accroît dans le temps.

Graphique 2 - Logements étudiants selon le type (2022-2023 - 2023-2024 - 2024-2025)



Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2022-2023, 2023-2024, 2024-2025

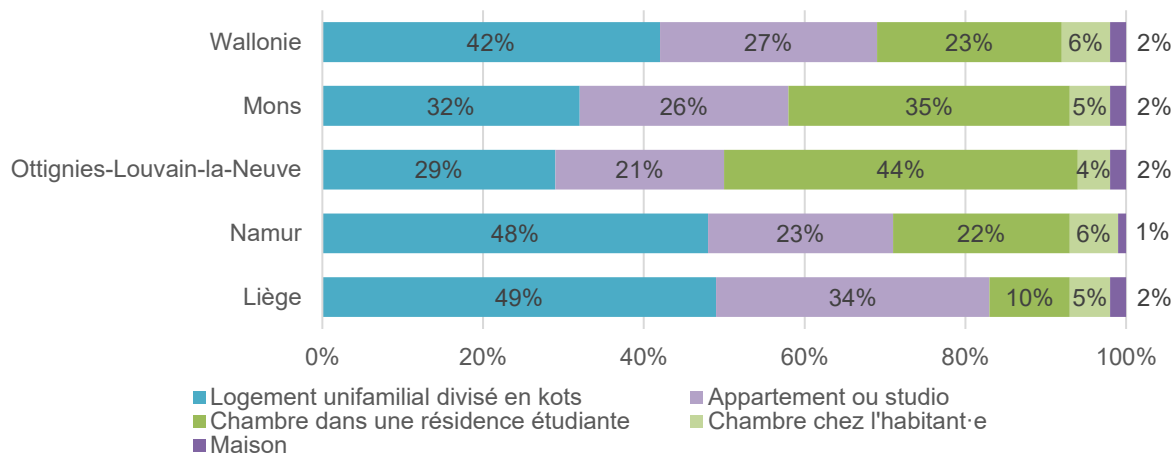
Calcul : CEHD

Champ : 4.375 observations pour 2022-2023, 4.096 observations pour 2023-2024, 3.387 observations pour 2024-2025

La composition du parc de logements étudiants, en termes de type de logements disponibles, varie significativement dans les principales villes étudiantes (Liège, Namur, Ottignies-Louvain-la-Neuve, et Mons) (cf. Graphique 3).

À Namur et à Liège, les logements familiaux divisés en kots constituent le type de logements étudiants le plus fréquent (respectivement 48% et 49%). En cela, ces villes s'inscrivent dans la tendance observée à l'échelle de la Wallonie (42% de logements étudiants sont issus de la subdivision de logements unifamiliaux). Par contre, à Mons et Ottignies-Louvain-la-Neuve, les types de logements étudiants les plus représentés sont les chambres dans une résidence étudiante (respectivement 35% et 44%).

Graphique 3 - Distribution des types de logements étudiants selon les principales villes étudiantes wallonnes



Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

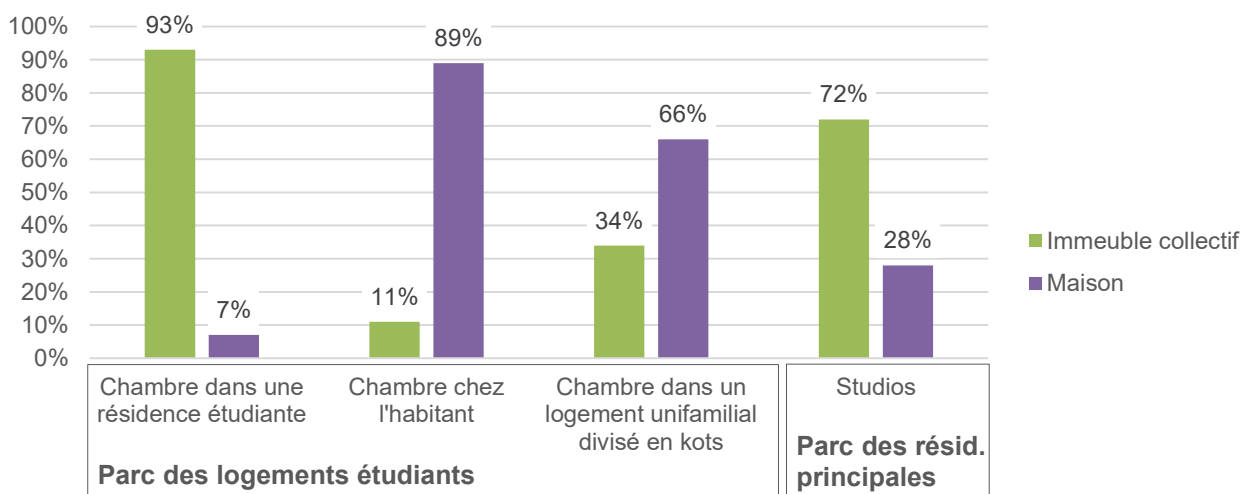
Champ : 3.387 observations

Ces analyses démontrent que le « grignotage » du parc des résidences principales par le parc étudiant varie selon le territoire concerné. La ville de Liège apparaît particulièrement touchée, avec plus de deux tiers des logements (36%) étudiants étant des appartements, studios, ou maisons louées sur le marché des résidences principales (cf. Graphique 3).

1.2. Types de bâtiments

Certains types de logements étudiants sont associés à un type de bâtiments (maison ou immeuble collectif). Ainsi, sans surprise, plus de 90% des chambres dans une résidence étudiante se situent dans des immeubles collectifs, alors qu'à l'inverse, environ 90% des chambres chez habitant-e se situent dans une maison (cf. Graphique 4).

Graphique 4 - Distribution de logements étudiants selon le type de bâtiment et le type de logement



Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

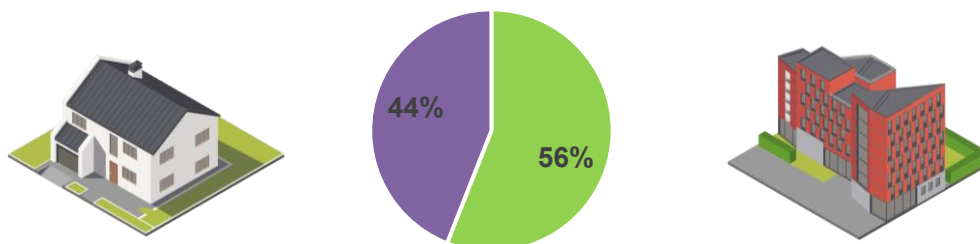
Calcul : CEHD

Champ : 3.007 observations (logements étudiants de type : chambre dans une résidence étudiante, chambre chez l'habitant, chambre dans un logement unifamilial divisé en kots, et studios)

Il est cependant des types de kots qui se rattachent de façon moins évidente à un type de bâtiments. C'est notamment le cas des chambres dans un logement unifamilial subdivisé en kots : 34% se situent dans un immeuble collectif (il s'agit donc d'appartements subdivisés en kots) et 66% dans des maisons.

Dans l'ensemble, les types de bâtiments les plus représentés parmi les logements occupés par les étudiant·es sont les immeubles collectifs (cf. Graphique 5).

Graphique 5 – Distribution des logements étudiants selon le type de bâtiments

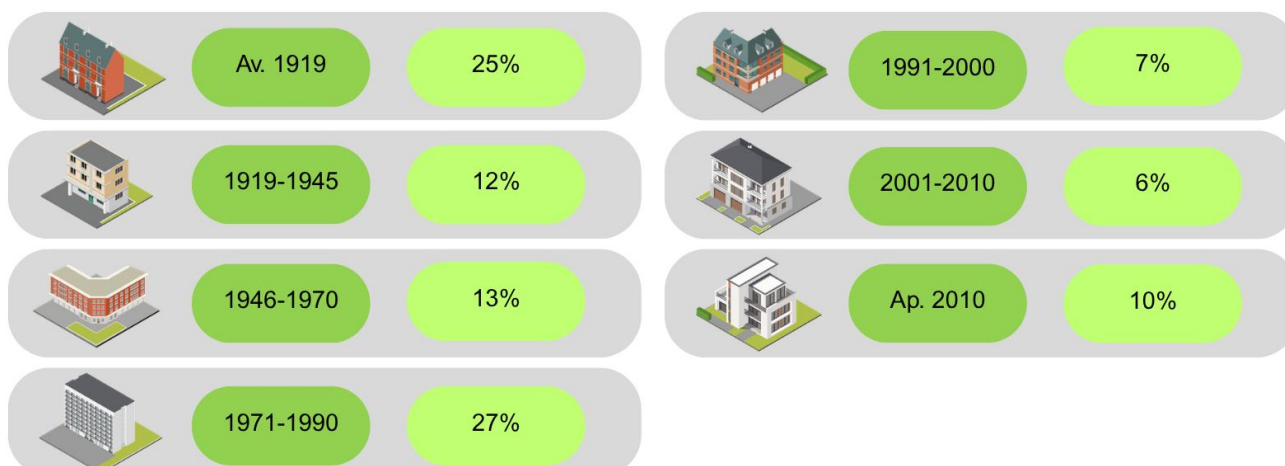


Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025
 Calcul : CEHD
 Champ : 3.387 observations

1.3. Époque de construction

L'analyse de l'échantillon montre que les logements étudiants sont situés dans des bâtiments relativement anciens : trois quarts des logements sont situés dans des bâtiments ayant été construits avant 1991 (cf. Figure 5 - Distribution des logements étudiants selon l'époque de construction des bâtiments).

Figure 5 - Distribution des logements étudiants selon l'époque de construction des bâtiments



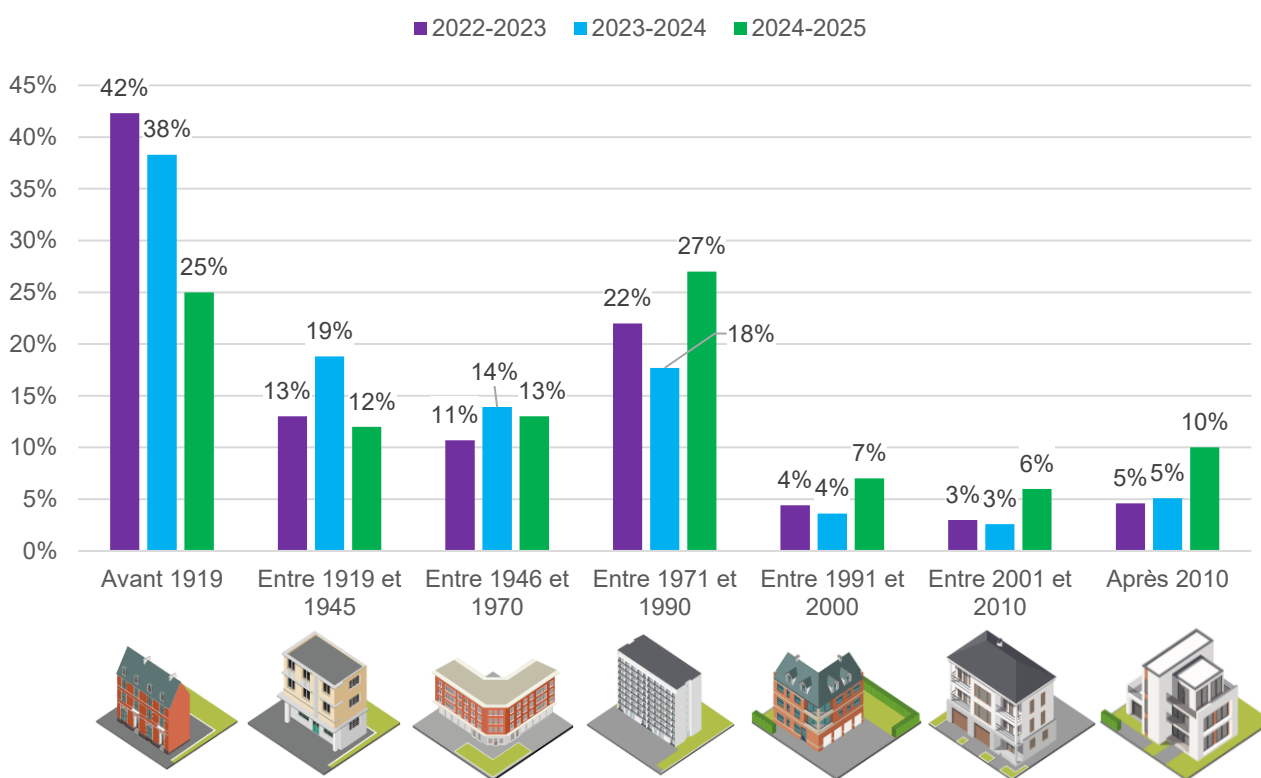
Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025
 Calcul : CEHD
 Champ : 2.206 observations (ensemble des logements pour lesquelles une époque de construction a été identifiée)

Il semble toutefois que les bâtiments dans lesquels sont situés les logements occupés par des étudiant·es se renouvellent progressivement. En effet, il apparaît, en comparant la

distribution de cette année à celles des éditions précédentes, que la proportion de logements situés dans des bâtiments très vieux diminue, au profit des logements situés dans des bâtiments plus récents.

Plus précisément, entre 2022 et 2025, la proportion de logements dans des bâtiments construits avant 1919 a diminué de façon continue (-9% par an en moyenne), même si elle représente toujours un quart des logements. À l'inverse, la proportion de logements se trouvant dans des bâtiments construits après 2010 a augmenté de façon continue, bien qu'elle représente encore peu de logements par rapport aux autres catégories, à savoir un dixième des logements étudiants (cf. Graphique 6). Il faudra néanmoins voir si cette tendance se confirme dans les années à venir.

Graphique 6 - Évolution de la distribution des logements étudiants selon l'époque de construction (2022-2023 - 2023-2024 - 2024-2025)



Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2022-2023, 2023-2024, 2024-2025

Calcul : CEHD

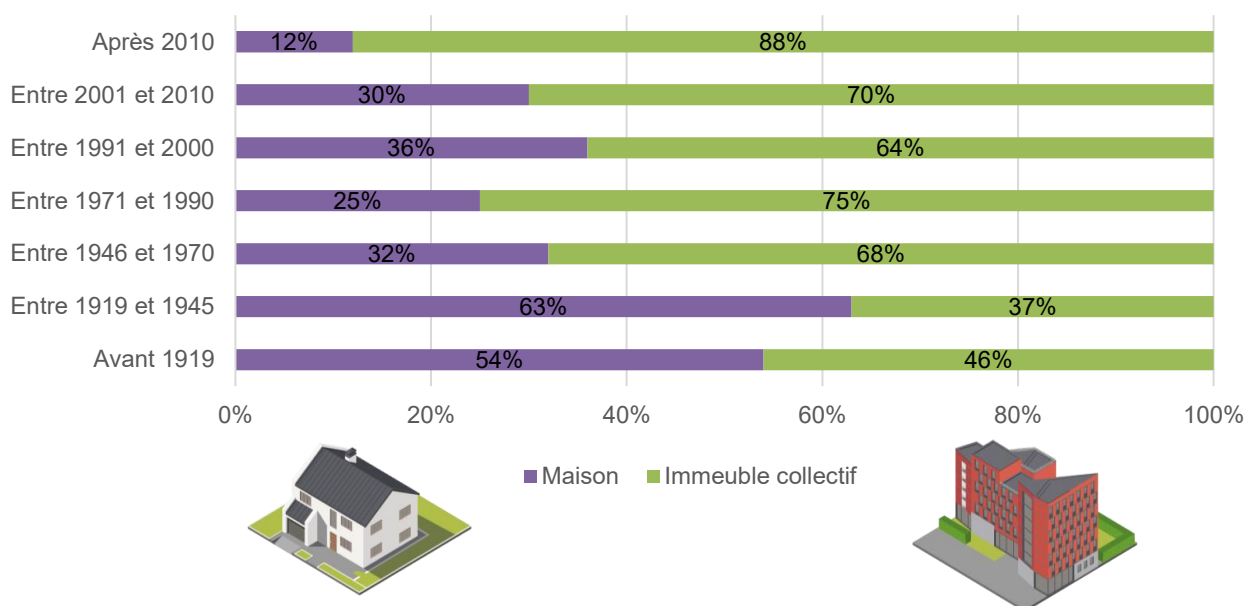
Champ : 4.375 observations pour 2022-2023, 4.096 observations pour 2023-2024, 2.206 observations pour 2024-2025 (ensemble des logements pour lesquelles une époque de construction a été identifiée)

L'époque de construction des bâtiments est liée à la proportion de logements étudiants situés dans des immeubles collectifs. En effet, au sein des bâtiments construits avant 1945, les logements étudiants situés dans des maisons sont largement majoritaires. Mais cette proportion diminue progressivement, jusqu'à représenter à peine plus de 10% des logements étudiants situés dans des bâtiments construits après 2010 (cf. Graphique 7).

La prévalence actuelle des immeubles collectifs au sein des logement étudiants s'explique notamment par l'apparition de logements spécifiquement créés pour répondre aux besoins de la population étudiante, mais aussi par l'augmentation récente du nombre de ces

logements pour répondre à l'accroissement de la population étudiante. En Fédération Wallonie-Bruxelles le nombre d'étudiant·es a augmenté de 20% entre 2012-2013 et 2022-2023⁵. Cette augmentation de la population a mécaniquement entraîné une hausse de la demande en kots. Pour tenter d'y répondre, différents acteurs du secteur (universités, promoteurs privés, voire Sociétés de logement de Service public (SLSP)...) ont entrepris de construire des résidences étudiantes. En raison de la demande croissante, il a fallu optimiser la production de logements étudiants, ce qui explique l'évolution positive de la part d'immeubles collectifs parmi les logements étudiants, ces types de bâtiments permettant d'accueillir un nombre plus élevé d'habitant·es pour une même emprise au sol.

Graphique 7 - Distribution des logements étudiants selon le type de bâtiments et l'époque de construction



Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

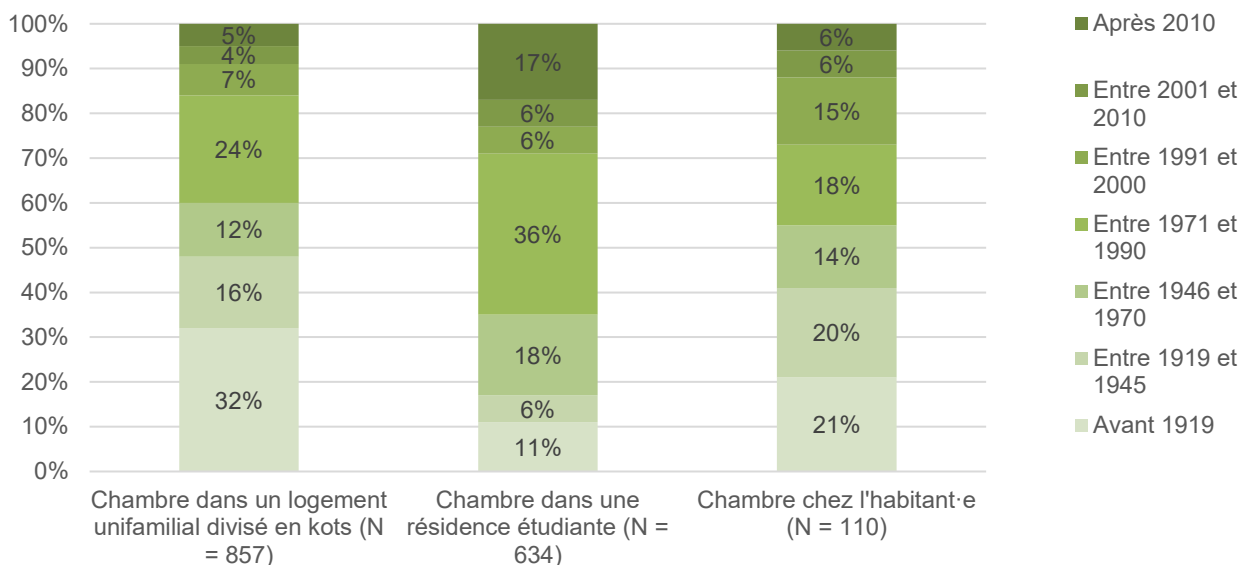
Champ : 2.206 observations (ensemble des logements pour lesquelles une époque de construction a été identifiée)

Il existe également une corrélation entre le type de logements étudiants et l'époque de construction (cf. Graphique 8). En effet, certains types de logements du parc étudiants semblent avoir été développés plus tardivement que d'autres, et se trouvent donc généralement dans des bâtiments plus récents.

Par exemple, les résidences étudiantes ont connu un premier essor après la guerre de 1940-1945, et un second essor entre les années 1970 et 1990. Elles ont alors pris de plus en plus d'importance au sein du parc, pour arriver à presque 50% des logements étudiants situés dans les bâtiments construits après 2010. La majorité des résidences étudiantes recensées dans le cadre de l'Enquête sur le logement étudiant en Wallonie se situent toutefois dans des bâtiments construits entre 1946 et 1990 (18% de bâtiments construits entre 1946 et 1970 et 36% des bâtiments construits entre 1971 et 1990).

⁵ ARES (2025), « L'enseignement supérieur en faits et chiffres », ARES – Académie de recherche et d'enseignement supérieur. Accessible via : [URL](#).

Graphique 8 - Logements étudiants selon le type de logements et l'époque de construction



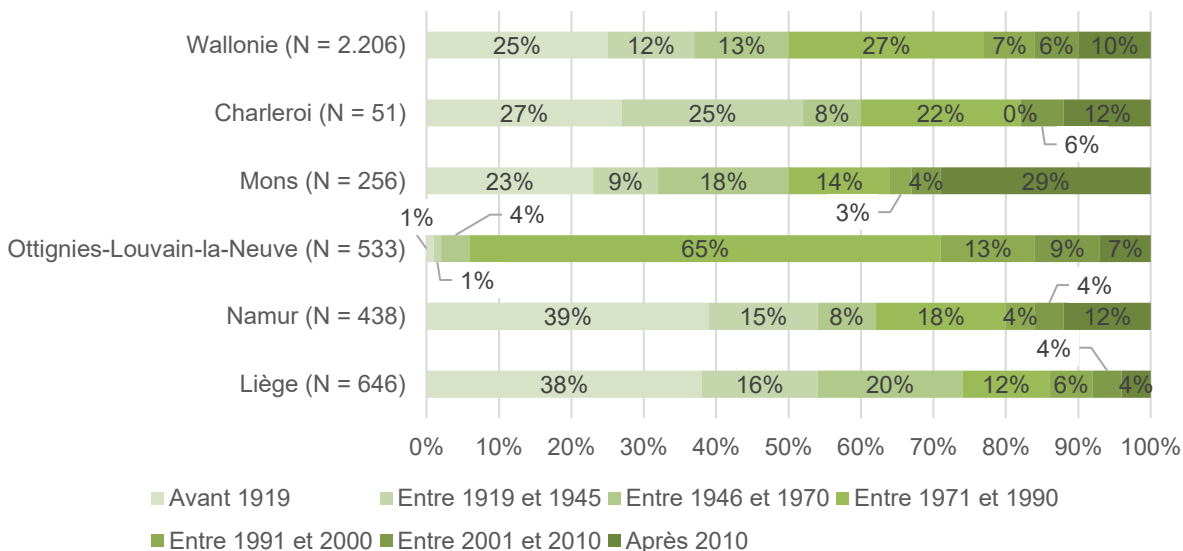
Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

Champ : 1.601 observations, logements issus du parc de logements étudiants exclusivement

Finalement, chaque ville présente ses spécificités en termes de caractéristiques du bâti : le type et l'époque de construction des bâtiments varient selon la localisation du logement (cf. Graphique 9).

Graphique 9 - Logements étudiants selon les principales villes étudiantes et l'époque de construction



Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

Champ : 2.206 observations (ensemble des logements pour lesquelles une époque de construction a été identifiée)

La commune d'Ottignies-Louvain-la-Neuve se distingue par une proportion très importante de logements étudiants se trouvant dans des bâtiments construits à partir de 1970 (94%),

ce qui est lié à l'histoire de la ville et de l'Université : la ville a été créée de toutes pièces, dans les années septante, pour accueillir la partie francophone de l'Université de Louvain. À Mons la proportion de logements étudiants situés au sein de bâtiments construits après les années 2000 est particulièrement importante (29%). Cela reflète une grande expansion, relativement récente, du parc étudiant. Cette expansion est due à l'installation de résidences étudiantes, relativement nombreuses sur ce territoire, et aux efforts de l'UMONS de développer des logements étudiants (notamment en partenariat avec des acteurs privés).

1.4. Localisation des logements étudiants au sein des villes

Cette section du rapport présente la distribution géographique des logements occupés par des étudiant·es au sein même des villes. Nous y analysons les distances moyennes entre le logement étudiant et différents services/lieux importants de la ville, à savoir le site de l'établissement d'enseignement supérieur, le centre-ville, la gare ferroviaire, et le supermarché. Ces distances moyennes sont examinées à l'échelle de la Wallonie, ainsi qu'à l'échelle des villes étudiantes principales (Liège, Namur, Ottignies-Louvain-la-Neuve, Charleroi, Mons, autres communes).

Note 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.

Deux bases de données ont été utilisées à cette fin :

- La base de données constituée lors de l'enquête et qui contient le lieu d'étude des étudiant·es interrogé·es ainsi que la localisation de leur logement ;
- Une base de données contenant les adresses des supermarchés, des centres-villes, des établissements d'enseignements supérieurs et des gares ainsi que leur géolocalisation.
 - ⇒ Concernant les centres-villes, les administrations communales (maisons communales) ont été utilisées comme points de repère. Pour les gares et les supermarchés, qui peuvent être nombreux, la gare ou le supermarché le plus proche est utilisé comme point de référence.

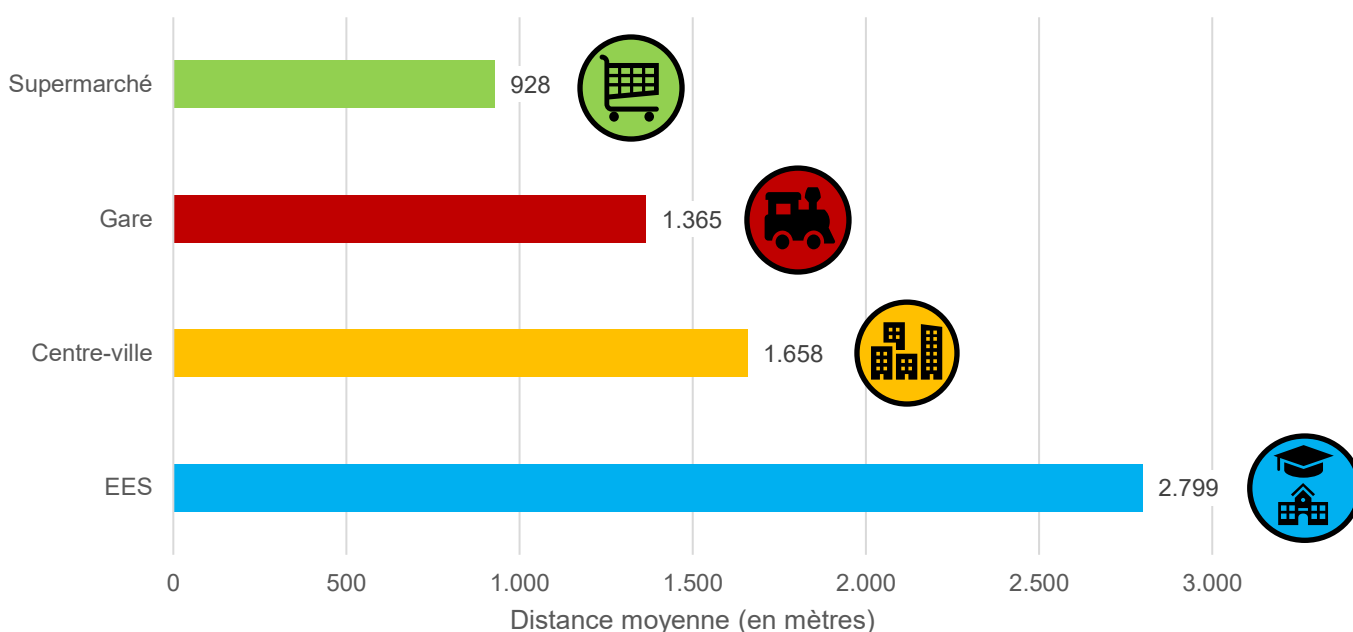
Sur base de l'ensemble de ces données sources, la société de géomatique a calculé les distances entre chaque logement étudiant de notre échantillon et les services de proximité en choisissant le trajet à pied le plus court via le réseau d'axes des voiries du PICC (pour les piétons). Pour estimer la distance au site d'établissement d'enseignement supérieur, c'est le site d'étude indiqué par l'étudiant·e qui est sélectionné.

Organisme chargé du calcul des distance : Mr. Bernard Dinon

Les analyses relatives aux distances démontrent que les logements étudiants ne sont pas forcément regroupés autour des établissements d'enseignement supérieur. Par contre, ces logements sont généralement situés à proximité du centre-ville, facilitant de facto l'accès à certains services comme les gares et les supermarchés (cf. Graphique 10).

Effectivement, quasiment 75% des logements étudiants sont situés à maximum un kilomètre d'un supermarché. La gare est généralement située un peu plus loin du logement que le supermarché, avec moins d'un tiers (27%) des logements situés à moins d'un kilomètre de la gare. C'est entre le logement et l'établissement d'enseignement que la distance moyenne est la plus élevée : bien que la majorité (59%) des logements étudiants soient situés à moins de 1,5 kilomètre de l'établissement d'enseignement supérieur fréquenté par l'étudiant, il y a presque 15% des logements qui sont situés à plus de 5 kilomètres de ce lieu.

Graphique 10 - Distance moyenne entre le logement étudiant et les services de proximité (supermarché, gare, centre-ville, et établissement d'enseignement supérieur)



Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

Champ : 3.387 observations

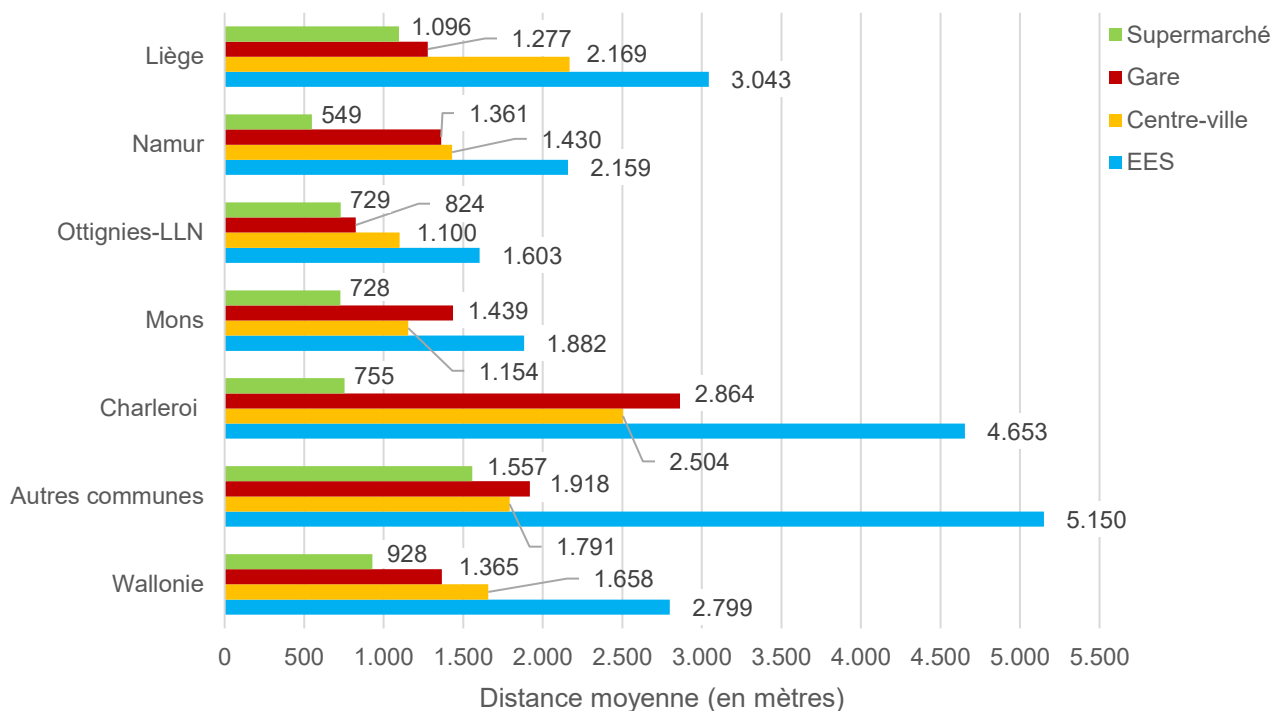
L'analyse de la distribution géographique des logements étudiants à l'échelle des villes met également en exergue l'impact de la morphologie urbaine et des aménagements du territoire sur cette distribution géographique.

À Liège et Charleroi, la distance entre logements étudiants et établissements d'enseignement supérieur est particulièrement importante. Cela s'explique par la multiplicité des campus et bâtiments abritant des établissements d'enseignement dans ces villes ainsi que par leurs localisations excentrées. La commune d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, la ville de Mons, et la ville de Namur, quant à elles, sont caractérisées par une concentration importante des logements étudiants à proximité des services et des établissements d'enseignement supérieur. Louvain-la-Neuve est une ville construite autour de l'Université, les logements étudiants, les établissements d'enseignement supérieur, et les services sont donc concentrés sur une superficie réduite.

Il existe cependant des similitudes entre ces territoires : dans l'ensemble des communes observées, le supermarché est le service étudié le plus proche du logement étudiant, et

c'est l'établissement d'enseignement supérieur qui est, en moyenne, le plus éloigné (cf. Graphique 11).

Graphique 11 - Distance moyenne entre le logement étudiant et les services de proximité selon la ville concernée

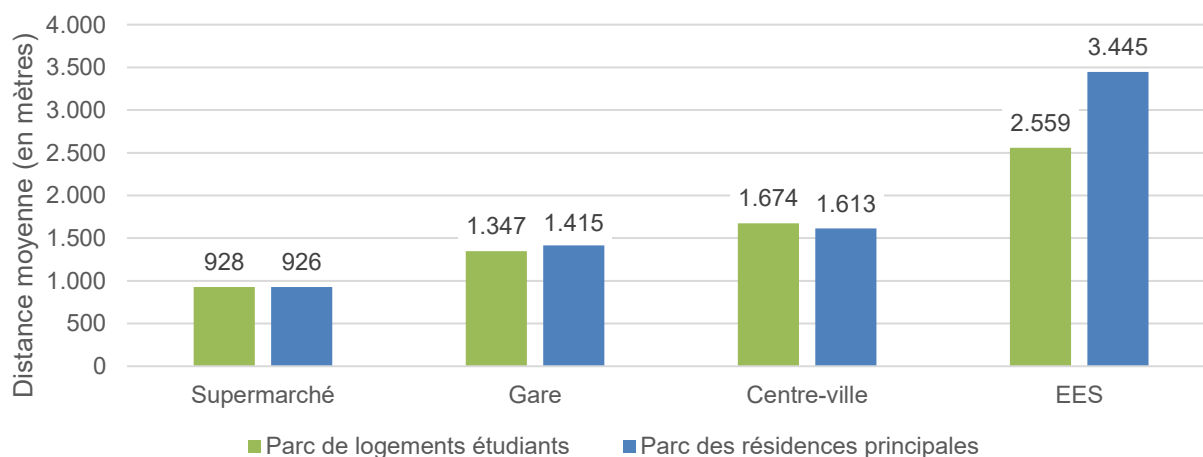


Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

Champ : 3.387 observations

Graphique 12 - Distance moyenne entre le logement étudiant et les services de proximité selon l'origine du logement étudiant : parc des résidences principales ou parc des logements étudiants



Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

Champ : 3.387 observations

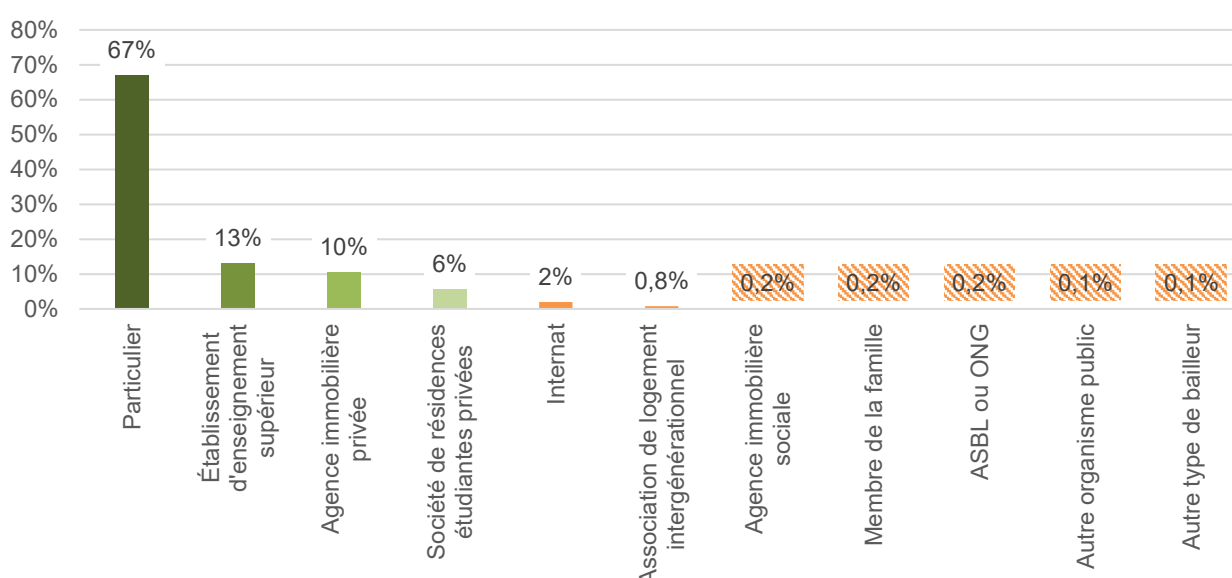
En outre, la distance entre le logement loué par l'étudiant-es et l'implantation de l'établissement d'enseignement supérieur est en moyenne plus élevée de 35% pour les logements provenant du parc des résidences principales (à savoir, les maisons et appartements loués seuls ou en collocation, ainsi que les studios hors résidences étudiantes). En revanche, il n'y a pas de différences significatives pour les distances entre logement et supermarché, gare, ou centre-ville selon le parc considéré (cf. Graphique 12).

1.5. Les bailleurs des logements étudiants

1.5.1. Quels sont les types de bailleurs des logements étudiants ?

La grande majorité (67%) des logements étudiants analysés est mise à la location par des particuliers (cf. Graphique 13).

Graphique 13 - Distribution des logements étudiants selon le type de bailleurs



*Les zones hachurées ont un effectif trop faible pour pouvoir garantir leur représentativité statistique (moins de 30)

Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

Champ : 3.387 observations

Les établissements d'enseignement supérieur constituent le deuxième type de bailleurs le plus fréquent sur le marché locatif étudiant, mais ils ne louent que 13% des logements étudiés. Les agences immobilières privées viennent en troisième position, avec 10% des logements étudiés. Enfin, moins d'un centième des logements sont loués par des agences immobilières sociales, des ASBL/ONG ou d'autres organismes publics. Ceci est cohérent avec les données dont nous disposons sur le parc de logements publics. Parmi les logements d'utilité publique gérés par les SLSP, moins de 1% sont destinés à un public étudiant⁶, ce qui représente moins de 50 logements (cf. Graphique 13).

⁶ Anfrie MN. & al. (2023), « Chiffres clés du logement en Wallonie — Sixième édition », Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie, Rapport, Charleroi, 265 pages.

1.5.2. Quels types de logements louent les bailleurs ?

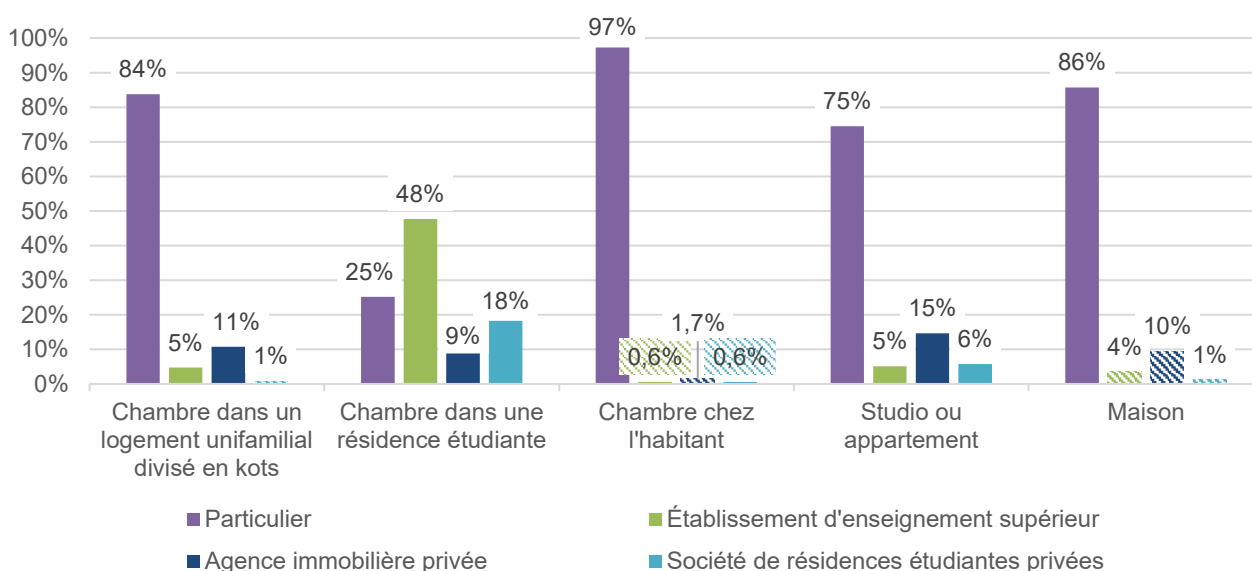
Certains bailleurs sont associés à un type de logements. Par exemple, quasiment trois quarts (74%) des logements loués par des établissements d'enseignement supérieur sont des chambres en résidence étudiante ; et plus de la moitié (52%) des logements loués par des particuliers sont des chambres dans des logements unifamiliaux divisés en kots.

À l'exception des chambres en résidence étudiante, les particuliers sont le type de bailleur le plus fréquent, quel que soit le type de logement considéré (cf. Graphique 14) : la part des logements mise en location par ce type de bailleur est comprise entre 75% (pour les studios et appartements) et 97% (pour les chambres chez l'habitant).

Il faut tout de même noter que les établissements d'enseignement supérieur mettent à la location quasiment la moitié (48%) des chambres en résidence étudiante recensées dans l'Enquête sur le logement étudiant (cf. Graphique 14). Les autres chambres en résidences étudiantes sont louées par des particuliers (qui peuvent détenir un ou plusieurs logements au sein d'une résidence privée), des sociétés de résidences étudiantes privées qui se sont spécialisées dans ce type de logement, ou des agences immobilières privées (qui peuvent, comme les particuliers, être propriétaire d'un ou plusieurs logements au sein de la résidence, ou bien de la résidence dans son ensemble).

Ces résultats montrent également que la distribution des bailleurs varie selon que le logement considéré soit issu du parc étudiant (chambres dans un logement unifamilial divisé en kots, dans une résidence étudiante, et chez l'habitant) ou du parc des résidences principales (studios, appartements, et maisons). Bien que les particuliers restent le type de bailleur le plus présent, cette prégnance est bien plus importante au sein du parc des résidences principales (où ils représentent 82% des bailleurs, contre 65% pour les logements du parc étudiant) (cf. Graphique 15).

Graphique 14 - Types de bailleurs selon le type de logement étudiant



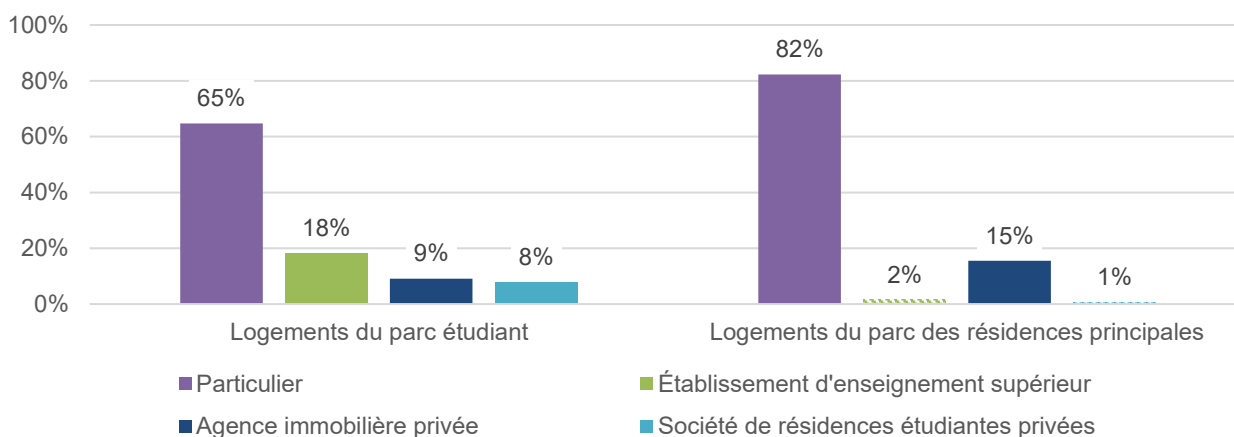
*Les zones hachurées ont un effectif trop faible pour pouvoir garantir leur représentativité statistique (moins de 30)

Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

Champ : 3.263 observations

Graphique 15 - Types de bailleurs selon le parc de logements



*Les zones hachurées ont un effectif trop faible pour pouvoir garantir leur représentativité statistique (moins de 30)

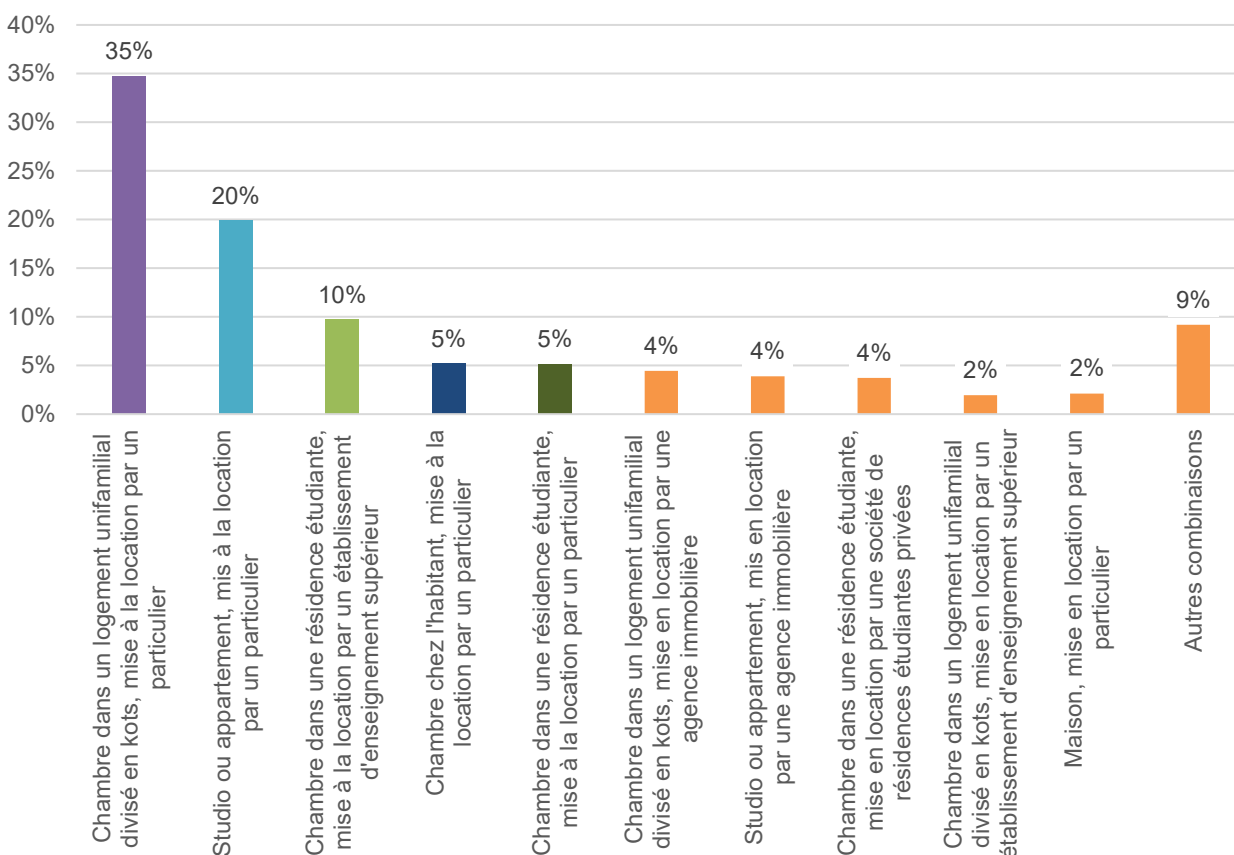
Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

Champ : 3.263 observations

Le croisement des types de logements étudiants et de bailleurs a permis d'identifier 10 associations récurrentes :

Graphique 16 - Logements étudiants selon les combinaisons type de logements étudiants - type de bailleurs



Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

Champ : 3.387 observations

La combinaison bailleur-logement la plus représentée, concernant plus d'un tiers (35%) des étudiant·es locataires interrogé·es, sont les chambres situées dans des logements unifamiliaux divisés en kots, mises à la location par des particuliers. Ensuite, un cinquième des étudiant·es locataires se trouvent dans des studios ou appartements mis à la location par des particuliers également. Par après, un dixième des étudiant·es loue une chambre dans une résidence étudiante, mise à la location par un établissement d'enseignement supérieur. Ces trois combinaisons représentent à elles seules 65% des logements traités durant l'édition 2024-2025 de l'enquête. Les chambres chez l'habitant, proposées par des particuliers, et les chambres dans des résidences étudiantes louées par le même type de bailleurs comptent chacune pour 5% des logements étudiants (cf. Graphique 16).

2. Qualité du parc de logements du parc étudiant

Les logements issus du parc des résidences principales seront exclus des analyses à partir de ce point, et pour l'ensemble de la Partie 2 de cet observatoire. L'objectif est d'analyser les caractéristiques des logements conçus pour les étudiant·es. C'est pourquoi les maisons et les appartements (loués seul·e ou en collocation) ne seront pas considérés dans cette partie. Les studios qui ne sont pas loués auprès des établissements d'enseignement supérieur ou qui ne sont pas situés dans une résidence étudiante seront considérés comme appartenant au parc des résidences principales également.

L'analyse de la qualité des logements destinés aux étudiant·es sur le territoire wallon s'appuie sur l'investigation de six sous-thèmes :

- le partage éventuel des cuisines et sanitaires ;
- les caractéristiques des espaces individuels ;
- la salubrité et la sécurité, la performance énergétique ;
- les équipements disponibles ainsi que le niveau de confort ;
- l'accessibilité.

2.1. Partage des cuisines et sanitaires dans les logements du parc étudiant

La présente section du rapport se concentrera sur la qualité et le confort des salles-de-bain, toilettes, et cuisines des logements étudiants en s'intéressant au caractère partagé ou non de ces pièces.

La majorité des étudiant·es résidant dans un logement du parc étudiant (69%) partagent cuisine et sanitaires. Un logement avec cuisine et sanitaires partagés apparaît donc comme la norme dans ce parc. Cette forme de partage des pièces sera ici appelée la catégorie « standard ».

Ensuite, environ 8% des étudiant·es disposent d'une cuisine et de sanitaires privatifs. Cette forme de partage des pièces sera appelée ici la catégorie « supérieure ». Le reste des étudiant·es, soit 23%, doivent composer avec d'autres combinaisons (par exemple, des sanitaires partagés et une cuisine privative, une cuisine et des WC privatifs et une salle-de-bain partagée, ...) (cf. Graphique 17). Cette catégorie regroupant les autres modalités de partage sera appelée catégorie « intermédiaire ».

Graphique 17 - Logements du parc étudiant selon les modalités de partage des cuisines et sanitaires



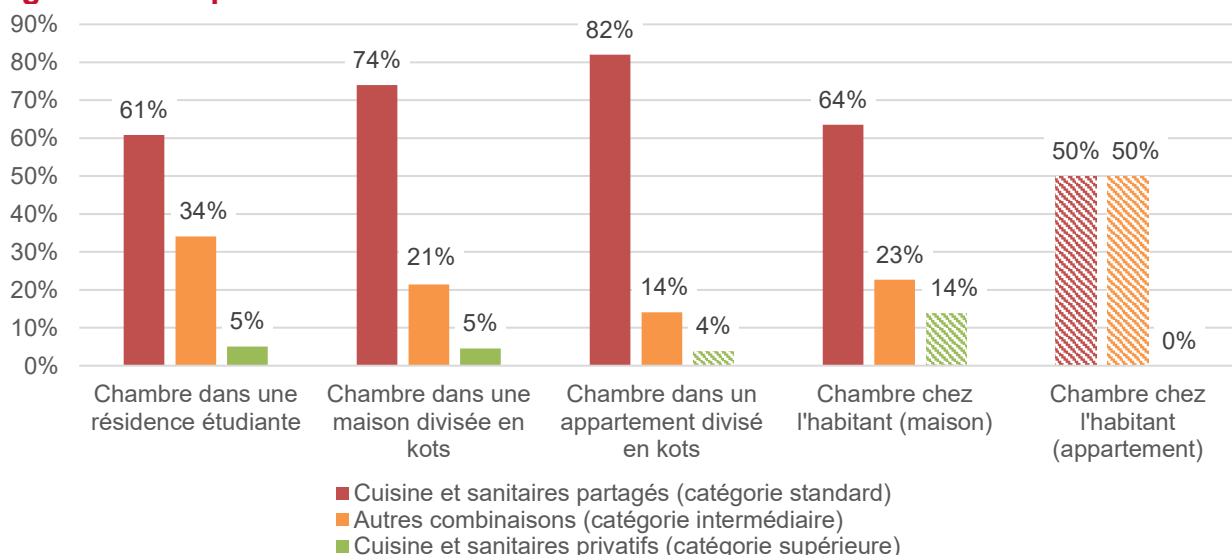
Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

Champ : 2.471 observations, logements issus du parc de logements étudiants exclusivement

Le niveau de confort lié au partage des cuisines et sanitaires varie selon le type de logements étudiants concerné, même si la catégorie standard reste majoritaire (sauf pour les chambres chez l'habitant situées dans un appartement, mais le faible effectif pousse à interpréter ces résultats avec prudence). La proportion de logements du parc étudiant en « catégorie supérieure » est deux fois plus élevée pour les chambres chez l'habitant situées dans une maison (14%) que pour les autres types de logements (environ 5%) (cf. Graphique 18).

Graphique 18 - Modalités de partage des cuisines et sanitaires selon les types de logements du parc étudiant



*Les zones hachurées ont un effectif trop faible pour pouvoir garantir leur représentativité statistique (moins de 30)

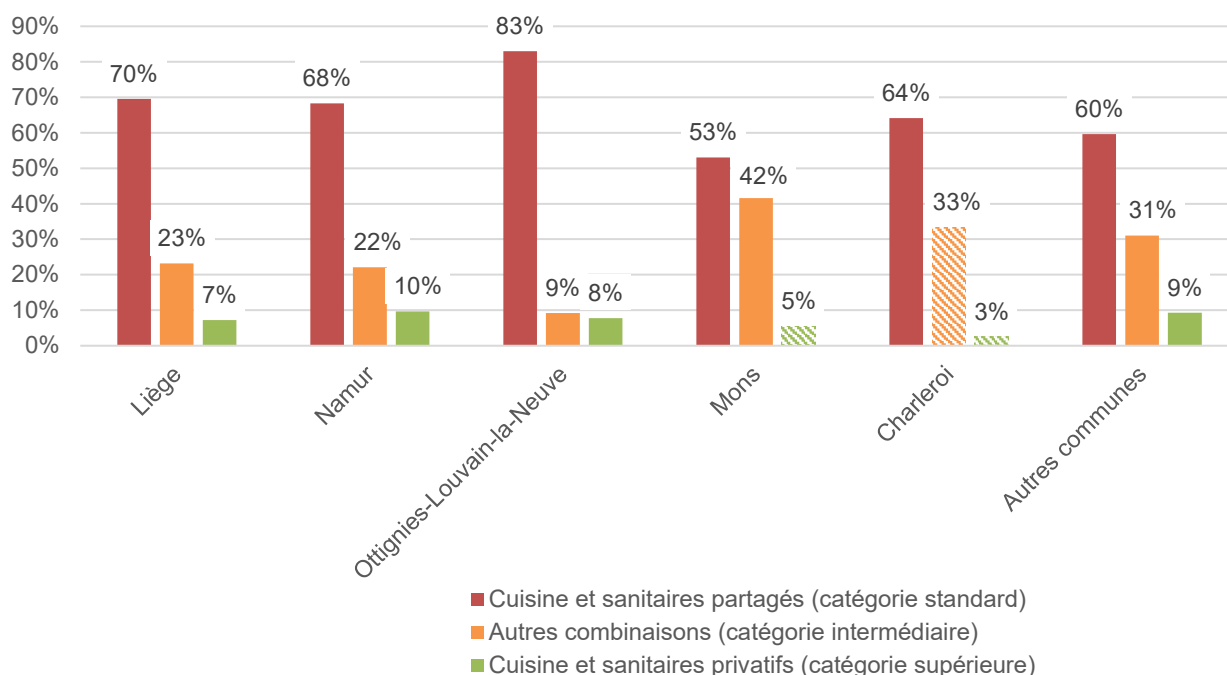
Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

Champ : 2.389 observations, logements issus du parc de logements étudiants exclusivement

Nous avons également observé des différences quant au confort lié au partage des sanitaires et des cuisines entre les différentes villes étudiantes de Wallonie, même s'il existe certaines similarités (cf. Graphique 19).

Graphique 19 - Logements du parc étudiant selon les modalités de partage des cuisines et sanitaires et les principales villes étudiantes



*Les zones hachurées ont un effectif trop faible pour pouvoir garantir leur représentativité statistique (moins de 30)

Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

Champ : 2.471 observations, logements issus du parc de logements étudiants exclusivement

Fort logiquement, les logements appartenant à la « catégorie standard » représentent la plus grande part du parc, quelle que soit la ville étudiante concernée. Cependant, ce niveau de confort concerne plus de 80% du parc étudiant à Ottignies-Louvain-la-Neuve alors qu'elle ne concerne que la moitié du parc de logements étudiants de Mons (53%). C'est, par contre, dans cette dernière ville que la proportion de logements de confort intermédiaire est la plus élevée (cf. Graphique 19).

2.2. Caractéristiques des espaces individuels des logements du parc étudiant

L'espace individuel désigne la zone qui est réservée à l'usage exclusif du ou de la locataire. Selon le type de logements et les aménagements possibles, cet espace peut être de taille très différente et regrouper des fonctions et équipements également très variés. Ainsi, de nombreux locataires des résidences étudiantes n'ont que leur chambre pour seul espace personnel ; ils et elles partagent tous les autres espaces (cuisine, sanitaires, espaces récréatifs, ...) avec les autres étudiant·es de la résidence. À l'inverse, pour les locataires de studios, l'espace individuel correspond à l'ensemble du logement.

Cette section du rapport a pour objectif de fournir une description approfondie des espaces individuels mis à disposition des étudiant·es, de leur confort, des possibilités de pouvoir s'approprier cet espace (décoration, personnalisation...) et d'y faire respecter son intimité. Pour ce faire, un ensemble de caractéristiques seront explorées : ameublement et équipements disponibles à l'arrivée de l'étudiant·e, possibilité de personnaliser (apporter des éléments de décoration, déplacer les meubles), superficie, et niveau d'intimité (chambre

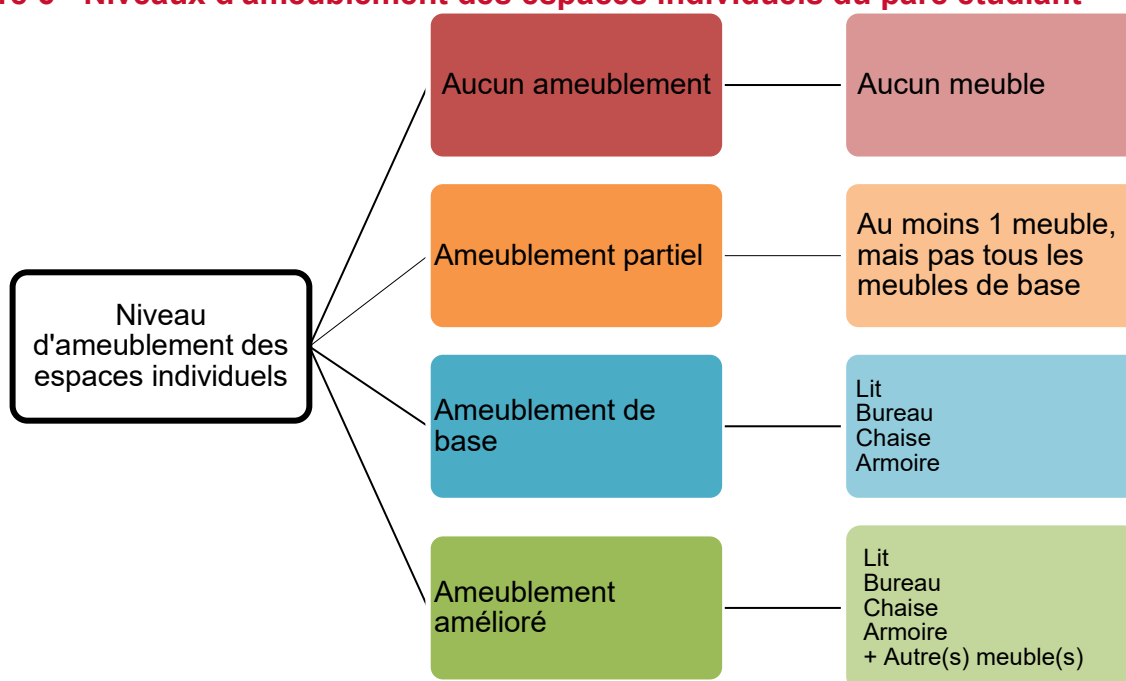
privée ou partagée, possibilité de fermer la chambre à clés, passage dans la chambre nécessaire pour accéder à d'autres pièces du logement).

2.2.1. Ameublement des espaces individuels des logements du parc étudiant

Il s'agit ici d'étudier le niveau d'ameublement de l'espace individuel à l'arrivée de l'étudiant·e dans son logement. Il est considéré meublé quand cet espace dispose au minimum d'un bureau, d'une chaise, d'un lit, et d'une armoire ou d'un placard. Ces éléments sont considérés comme le niveau d'ameublement « basique » en ce qu'ils permettent de répondre aux besoins de base des étudiant·es.

Pour caractériser avec précision l'ameublement dont bénéficient les locataires, quatre niveaux d'ameublement ont été définis à partir du niveau basique. Si les espaces individuels disposent d'un ou plusieurs autre(s) meuble(s) de plus que l'équipement de base, le niveau d'ameublement est dit « amélioré ». Si les espaces individuels ne disposent pas de l'ensemble des meubles de base, mais disposent quand même de certain(s) meuble(s), le niveau d'aménagement est dit « partiel ». Et, finalement, si aucun meuble n'est disponible pour le ou la locataire à son arrivée, il s'agit de la catégorie « aucun ameublement » (cf. Figure 6).

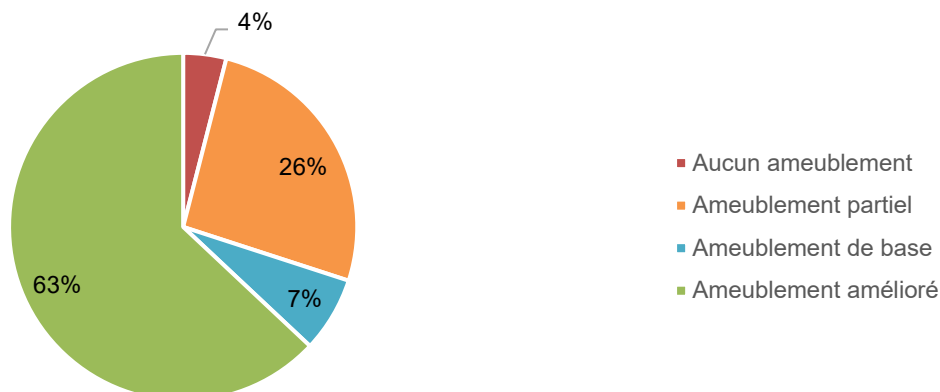
Figure 6 - Niveaux d'ameublement des espaces individuels du parc étudiant



La majorité (70%) des espaces individuels du parc étudiant disposent au moins du niveau d'ameublement de base (cf. Graphique 20). Parmi ces logements, une vaste majorité disposent de meubles ou équipements supplémentaires (cf. un lavabo (dans 88% des cas), des étagères (dans 75% des cas), et un frigo (dans 50% des cas)).

Cependant, quasiment un tiers (30%) des espaces individuels ne disposent pas de l'ameublement de base. Dans 26 % des cas, l'ameublement est partiel et dans 4% des cas, il n'y a aucun meuble fourni par le bailleur (cf. Graphique 20).

Graphique 20 - Distribution des logements du parc étudiant selon le niveau d'ameublement des espaces individuels



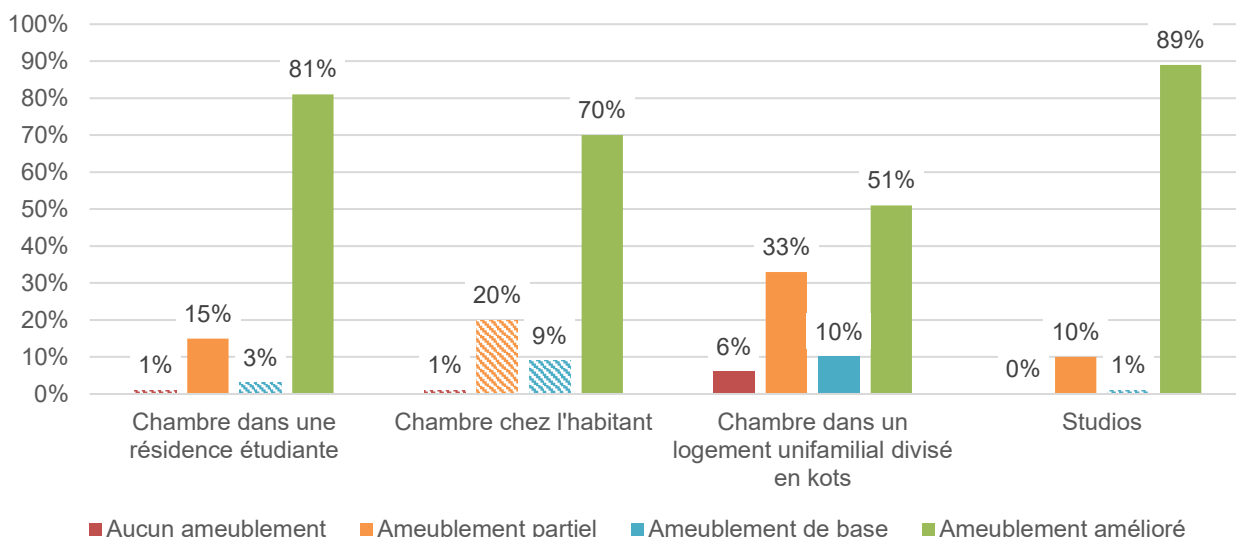
Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

Champ : 2.471 observations, logements issus du parc de logements étudiants exclusivement

Le niveau d'ameublement des espaces individuels varie selon le type de logements. Les chambres en résidences étudiantes et les studios (situés dans une résidence étudiante et/ou louée auprès d'un établissement d'enseignement supérieur) se démarquent par une proportion très importante « d'ameublement amélioré » (89%, contre 70% pour les chambres chez l'habitant, et à peine 51% pour les chambres dans des logements unifamiliaux divisés en kots). À l'opposé, il apparaît que pour les chambres chez l'habitant et les logements unifamiliaux divisés en kots, la proportion de « partiellement meublés » est plus importante que pour les autres types de logements : elle s'élève respectivement à 33% et 20%, contre 15% pour les chambres en résidences étudiantes (cf. Graphique 21).

Graphique 21 - Niveau d'ameublement des espaces individuels selon le type de logements du parc étudiant



*Les zones hachurées ont un effectif trop faible pour pouvoir garantir leur représentativité statistique (moins de 30)

Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

Champ : 2.471 observations, logements issus du parc de logements étudiants exclusivement

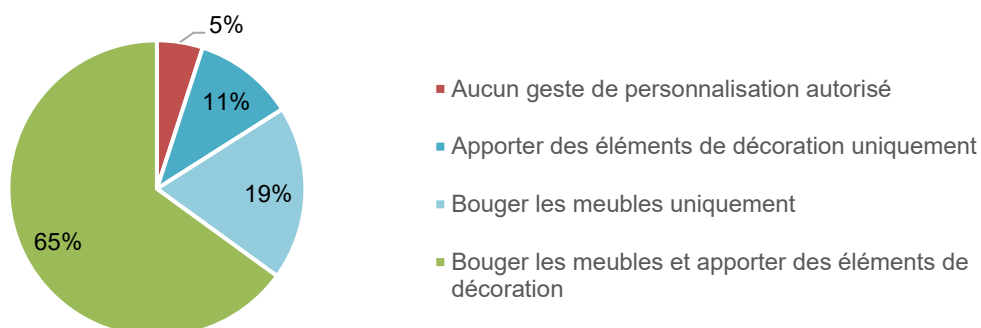
2.2.2. Personnalisation de l'espace individuel des logements du parc étudiant

La personnalisation renvoie à la possibilité pour l'étudiant·e locataire, de changer la place des meubles et d'apporter des éléments de décoration dans son espace individuel.

La large majorité des étudiant·es interrogé·es (65%) sont autorisé·es à changer les meubles de place et à apporter des éléments de décoration. À peine 5% des étudiant·es ne peuvent procéder à aucun de ces gestes de personnalisation (cf. Graphique 22).

Enfin, il ressort que les bailleurs des logements du parc étudiant semblent favoriser le fait de changer les meubles de place plutôt que le fait d'apporter des éléments de décoration. En effet, alors que le premier geste de personnalisation est autorisé pour 84% des étudiant·es, le second concerne 76% de ces étudiant·es (cf. Graphique 22).

Graphique 22 - Distribution des logements du parc étudiant selon les gestes de personnalisation autorisés



Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

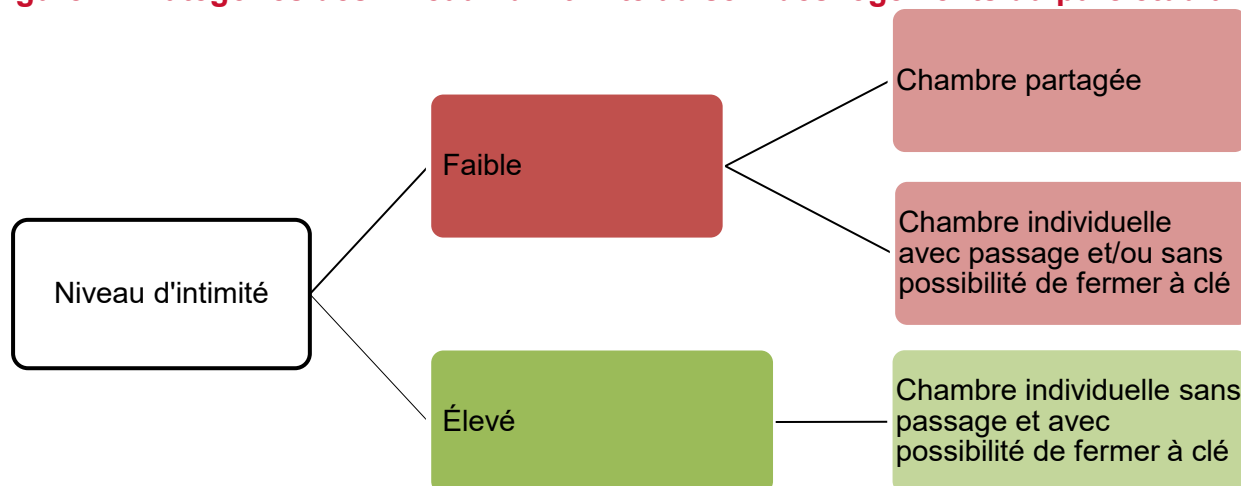
Calcul : CEHD

Champ : 2.301 observations (2024-2025), logements issus du parc de logements étudiants exclusivement

2.2.3. Niveau d'intimité des logements du parc étudiant

Le niveau d'intimité est analysé par le biais des variables suivantes : partage de la chambre, passage dans la chambre, et possibilité de fermer la chambre à clé. Sur cette base, deux niveaux d'intimité ont été conceptualisés (cf. Figure 7).

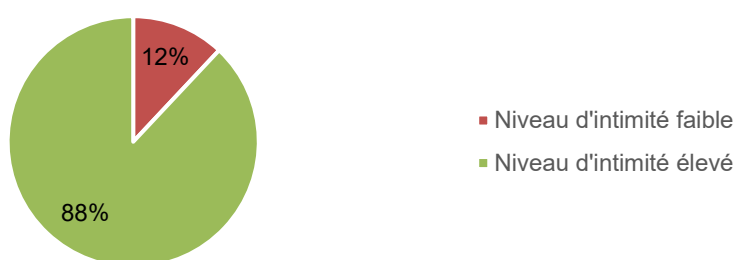
Figure 7 - Catégories des niveaux d'intimité au sein des logements du parc étudiant



Le niveau d'intimité dit « faible » renvoie aux situations dans lesquelles : 1) l'étudiant·e partage sa chambre avec d'autres locataires ; 2) la chambre constitue un lieu de passage (c'est-à-dire, qu'un·e autre locataire doit passer par la chambre pour accéder à une pièce commune ou à une autre chambre), et la chambre ne peut être fermée à clé. Et le niveau d'intimité « élevé » renvoie aux situations dans lesquelles l'étudiant·e ne partage pas sa chambre, celle-ci ne constitue pas un lieu de passage, et où elle peut être fermée à clé.

La vaste majorité (88%) des locataires du parc de logements étudiants interrogés disposent d'un bon niveau d'intimité. Toutefois, un peu plus d'un·e locataire sur dix ne bénéficie que d'un faible niveau d'intimité (cf. Graphique 23).

Graphique 23 - Distribution des logements du parc étudiant selon le niveau d'intimité des chambres



Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

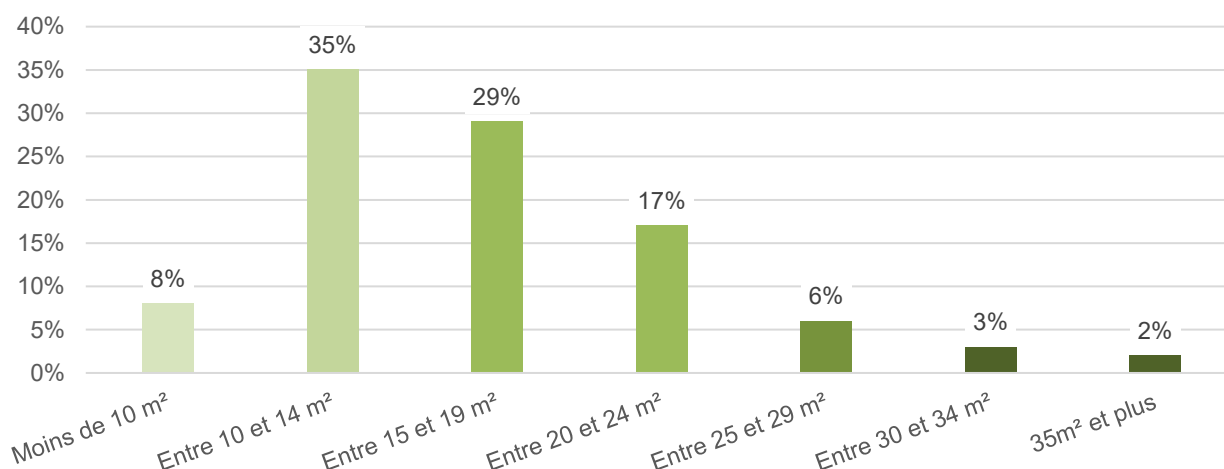
Calcul : CEHD

Champ : 2038 observations (2024-2025), logements issus du parc de logements étudiants exclusivement

2.2.4. Superficie de l'espace individuel des logements du parc étudiant

La superficie de l'espace individuel est définie comme la somme de la superficie des pièces dont l'étudiant·e dispose individuellement, sans compter la salle-de-bain et les WC. La superficie moyenne de l'espace individuel est de 16 m².

Graphique 24 - Distribution des logements du parc étudiant selon la superficie de l'espace individuel



Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

Champ : 2.471 observations (2024-2025), logements issus du parc de logements étudiants exclusivement

Si cette valeur peut sembler faible, ce résultat trouve son explication notamment dans le fait que la majorité des logements du parc étudiant sont des logements où cuisines et sanitaires sont partagés, ce qui réduit la superficie de l'espace individuel à la chambre.

Sans surprise donc, la majorité (64%) des espaces individuels recensés dans l'enquête ont une superficie comprise entre 10 et 19m². Moins d'un dixième des espaces individuels sont caractérisés par une superficie inférieure. Il existe également une part non négligeable de logements du parc étudiant dont les espaces individuels ont une superficie supérieure : 28% d'espaces individuels avec une superficie d'au moins 20m² (cf. Graphique 24).

Il faut également noter qu'il existe une importante variation dans la taille des espaces individuels : alors que des étudiant·es ont indiqué des pièces de 5 m², des espaces individuels de 60 m² ont également été enregistrés (cf. Tableau 5).

Tableau 5 - Statistiques descriptives de la superficie de l'espace individuel (en m²) des logements du parc étudiant

Statistiques	Édition 2024-2025
Moyenne	16 m ²
Médiane	15 m ²
Mode	15 m ²
Écart-type	7 m ²
1 ^{er} quartile	12 m ²
3 ^e quartile	20 m ²
Minimum	5 m ²
Maximum	60 m ²

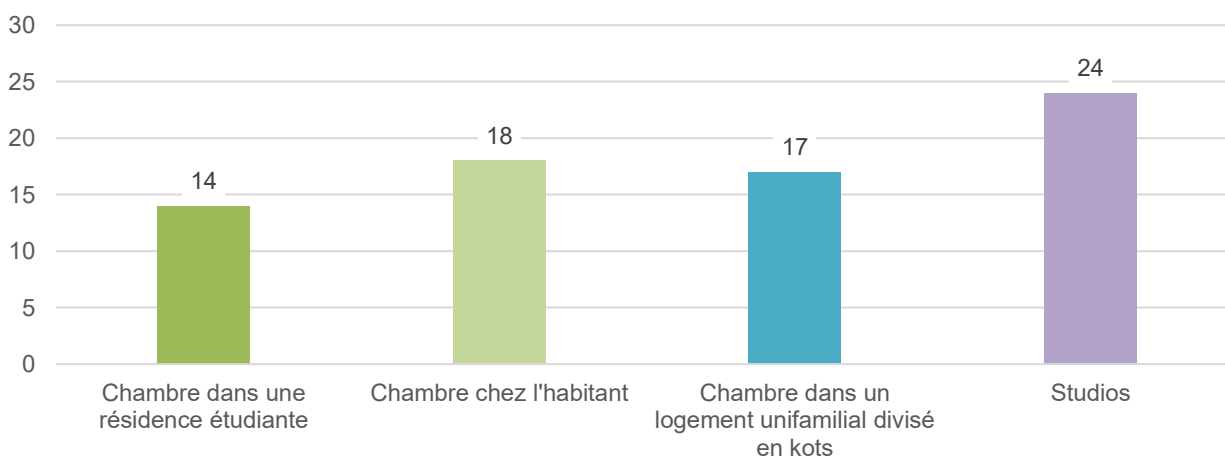
Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

Champ : 2741 observations, logements issus du parc de logements étudiants exclusivement

Ces variations sont liées au type de logement étudiant, comme le démontre le Graphique 25.

Graphique 25 - Superficies moyennes des espaces individuels des logements du parc étudiant selon le type de logement (m²)



Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

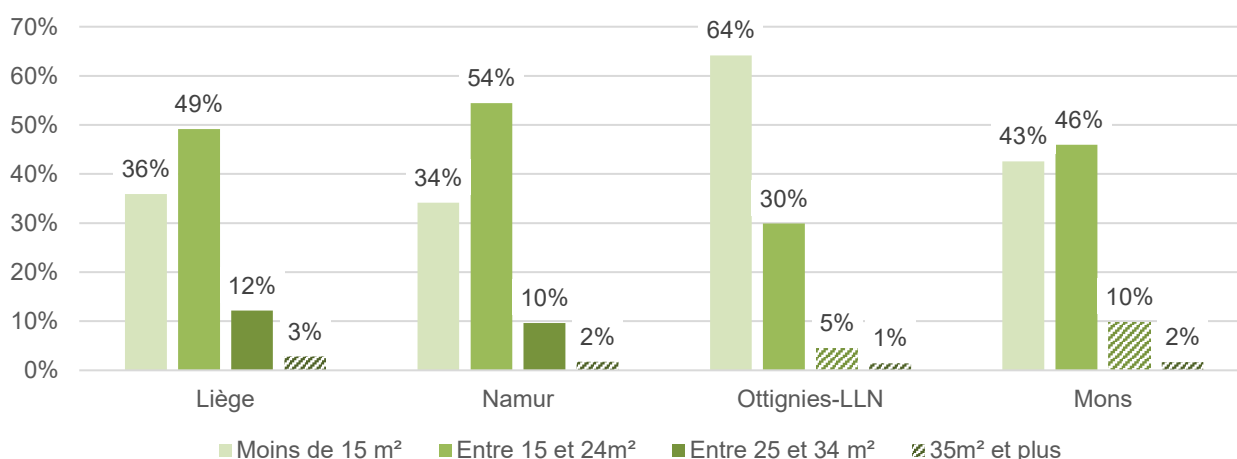
Calcul : CEHD

Champ : 2.471 observations (2024-2025), logements issus du parc de logements étudiants exclusivement

Les chambres en résidence étudiante sont caractérisées par des espaces individuels relativement petits, avec une moyenne de 14 m². Cette moyenne monte, sans surprise, à 24 m² pour les studios, au sein desquels l'espace individuel constitue généralement l'ensemble du logement. Les chambres chez l'habitant et dans un logement unifamilial divisé en kots se situent entre ces deux extrêmes, avec un espace individuel de respectivement 18 m² et 17 m² (cf. Graphique 25).

Comme l'illustre le **Erreur ! Référence non valide pour un signet.**, Ottignies-Louvain-la-Neuve se distingue des autres communes par le fait que plus de 60% de ses logements étudiants ont un espace individuel de moins de 15 m². Ce phénomène est lié aux types de logements situés à Louvain-la-Neuve. En effet, presque la moitié des logements sont des chambres (ou studios) en résidences étudiantes, et 80% des logements sont situés dans des immeubles collectifs. Ces types de logements sont généralement caractérisés par des superficies relativement petites. À Namur et Liège, la (quasi) moitié des logements du parc étudiant disposent d'une superficie de 15 à 24 m² pour les espaces individuels. Encore une fois, cela est dû aux types de logements présents sur ces territoires : près de la moitié des logements étudiants y étant recensés sont des logements unifamiliaux divisés en kot.

Graphique 26 - Logements du parc étudiant par ville et superficie de l'espace individuel



*Les zones hachurées ont un effectif trop faible pour pouvoir garantir leur représentativité statistique (moins de 30)

Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

Champ : 2.071 observations (2024-2025), logements issus du parc de logements étudiants exclusivement

2.3. Salubrité et qualité générale des logements du parc étudiant

2.3.1. Normes en vigueur en Wallonie

Diverses législations encadrent la salubrité et la sécurité des logements en Wallonie, y compris les logements du parc étudiant.

Le *Code wallon de l'habitation durable (logement)*, dans son article 2, rappelle la mission confiée à la Région wallonne et aux autres autorités publiques de mettre un œuvre le droit à un logement décent en tant que lieu de vie, d'émancipation et d'épanouissement des individus et des familles. Ceci se concrétise, entre autres, par l'établissement des normes minimales auxquelles doit répondre toute habitation présente sur le territoire. Les critères

minimaux de salubrité et de sécurité concernent la stabilité, l'étanchéité, les installations électriques et de gaz, la ventilation, l'éclairage naturel, les équipements sanitaires et de chauffage, la structure et la superficie (en fonction du nombre d'habitant·es), et la circulation au niveau des sols et des escaliers. Ces critères sont détaillés dans l'*Arrêté du Gouvernement wallon du 30 mai 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères du surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er}, 19° à 22° bis, du Code wallon de l'habitation durable (logement)*.

En plus des normes applicables à l'ensemble des habitations se trouvant en Wallonie détaillées ci-dessus, les logements mis en location doivent également respecter des normes spécifiques. L'*Arrêté du Gouvernement wallon du 3 juin 2004* stipule que tout logement mis en location doit disposer d'un permis. Cette obligation s'applique tant aux résidences principales qu'aux logements étudiants. L'obtention d'un permis de location nécessite de respecter non seulement les normes de salubrité mentionnées ci-dessus, mais aussi des exigences relatives à la superficie habitable et au nombre de pièces, à l'inviolabilité du domicile et au respect de la vie privée, à l'équipement en matière de détecteurs d'incendie, et au contrôle des installations de chauffage. Finalement, il est exigé que les logements soumis au permis de location disposent d'un certificat de performance énergétique. Par ailleurs, les règlements communaux en matière de salubrité et de sécurité incendie peuvent imposer des normes supplémentaires.

2.3.2. Problèmes de salubrité et de sécurité ciblés dans l'enquête

Afin d'identifier les problèmes de salubrité et de sécurité auxquels ils et elles sont confronté·es, les locataires du parc étudiant ont été interrogé·es sur la façon dont leur logement respecte différents critères de salubrité et de sécurité (cf. Figure 8).

Figure 8 - Critères de salubrité et de sécurité considérés dans les analyses des logements du parc étudiant

 Sanitaires	 Éclairage naturel	 Humidité
 Ventilation	 Parasites ou champignons	 Nuisibles ou moisissures
 Électricité	 Gaz	 Chauffage
 Stabilité	 Circulation	 Sécurité incendie

Le Tableau 6 ci-après reprend les problèmes que peuvent rencontrer les étudiants dans leurs logements et sur lesquels nous les avons interrogés. Certains de ces problèmes ne relèvent pas de la salubrité ou de la sécurité mais impactent indiscutablement la qualité de vie des locataires. Les problèmes relevant de la législation sur la salubrité sont en orange dans le tableau. Ces problèmes seront traités ci-dessous comme étant des problèmes de salubrité. Les autres seront considérés comme des problèmes de qualité.

Tableau 6 - Problèmes sur lesquels ont été interrogé·es les étudiant·es dans le cadre de l'édition 2024-2025 de l'Enquête sur le logement étudiant en Wallonie

Sanitaires	Odeurs d'égouts
	Fuites au robinet, à la chasse d'eau, au pommeau de douche
	Absence d'eau chaude temporaire
	Fixation imparfaite ou absence du pommeau de douche, etc.
	Faible débit de l'eau
	Problèmes de canalisation (ex : toilettes bouchées)
	Absence d'une ou plusieurs installations sanitaires (douche avec eau chaude, point d'eau potable avec évier)
	WC unique pour plus de 7 occupant·es
	Autre problème lié aux sanitaires
Éclairage naturel	Source de lumière insuffisante (fenêtre inférieure à 60 cm x 60 cm) dans la chambre ou lumière indirecte uniquement
	Absence d'éclairage naturel direct ou indirect dans la chambre et/ou la cuisine
	Autre problème lié à l'éclairage naturel
Humidité	Quelques légères traces d'humidité temporaires liées à l'usage
	Présence de taches d'humidité de petites surfaces
	Infiltrations d'eau importante au niveau des châssis
	Présence d'humidité importante dans les murs, les plafonds, les sols, ou les menuiseries
	Autre problème lié à l'humidité
Ventilation	Panne permanente de la ventilation forcée
	Panne temporaire de la ventilation forcée
	Absence de tout type de ventilation dans au moins une des pièces suivantes : chambre, cuisine, local sanitaire
	Fenêtre bloquée
	Clapet de ventilation à remplacer
	Autre problème lié à la ventilation
Parasites ou champignons	Contamination localisée et sans danger à certains parasites ou autres champignons
	Contamination étendue à un champignon ou à des insectes xylophages
	Autre problème lié aux parasites et aux champignons
Nuisibles ou moisissures	Présences de nuisibles ou rongeurs
	Petites taches localisées d'humidité
	Très grandes taches de moisissures (plus d'1m ²) sur les murs, les sols et/ou les plafonds
	Potentielle présence d'amiante ou de radon
	Autre problème lié à la santé
Installations électriques	Prises électriques ou interrupteurs légèrement endommagés ou descellés
	Prises ou interrupteurs dangereusement endommagés et descellés
	Nombreux fils cassés et non isolés/dénudés
	Cache d'interrupteur ou de prise électrique abîmé
	Aucune prise de terre pour les appareils électroménagers (four, lessiveuse, frigo, ...)

	Prise électrique ou interrupteur à proximité immédiate d'un point d'eau (moins de 60 cm)
	Câbles isolés mais mal fixés
	Absence d'éclairage électrique dans les locaux sanitaires
	Autre problème lié aux installations électriques
Installations de gaz	Pannes ou défaillances temporaires
	Absence d'entretien régulier de l'installation
	Importante odeur de gaz en permanence
	Tuyaux abimés ou poreux
	Joint défectueux
	Absence de dispositif d'évacuation des gaz brûlés
Chauffage	Autre problème lié aux installations de gaz
	Pannes de chauffage récurrentes
	Absence d'installation de chauffage fixe dans la chambre
	Odeurs de brûlé
	Vannes thermostatiques temporairement bloquées
	Pouvoir de chauffe insuffisant d'un radiateur
Stabilité du bâtiment	Manque de pression
	Autre problème lié au chauffage
	Trous peu profonds dans le plafonnage
	Fissures ouvertes mais peu profondes
	Dégradation accentuée des surfaces
	Dégradation légère des surfaces
	Plafonnages ou enduits intérieurs manquants
	Fissures ouvertes et profondes
	Désolidarisation d'un pan de mur
Circulation (sols et escaliers)	Cloison/mur dangereusement bombé ou déformé
	Structure vacillante des planchers
	Autre problème lié à la stabilité du bâtiment
	Revêtement dégradé (carrelages cassés, etc.)
	Escaliers avec main courante/garde-corps instable
	Escaliers avec des marches irrégulières ou légèrement instables
	Escaliers dangereusement instables
	Forte déformation ou instabilité des sols
	Garde-corps aux fenêtres instables
	Légère pente au sol
Sécurité incendie	Escaliers sans main courante/ sans mur d'appui/sans garde-corps
	Aux étages, pas de garde-corps aux fenêtres entièrement ouvrantes situées à moins de 80 cm du plancher
	Autre problème lié à la circulation
	Absence de détecteur de fumée à un ou plusieurs étages
	Enclenchement du détecteur sans présence de fumée
	Détecteur de fumée présent mais non fonctionnel
	Autre problème lié à la sécurité incendie

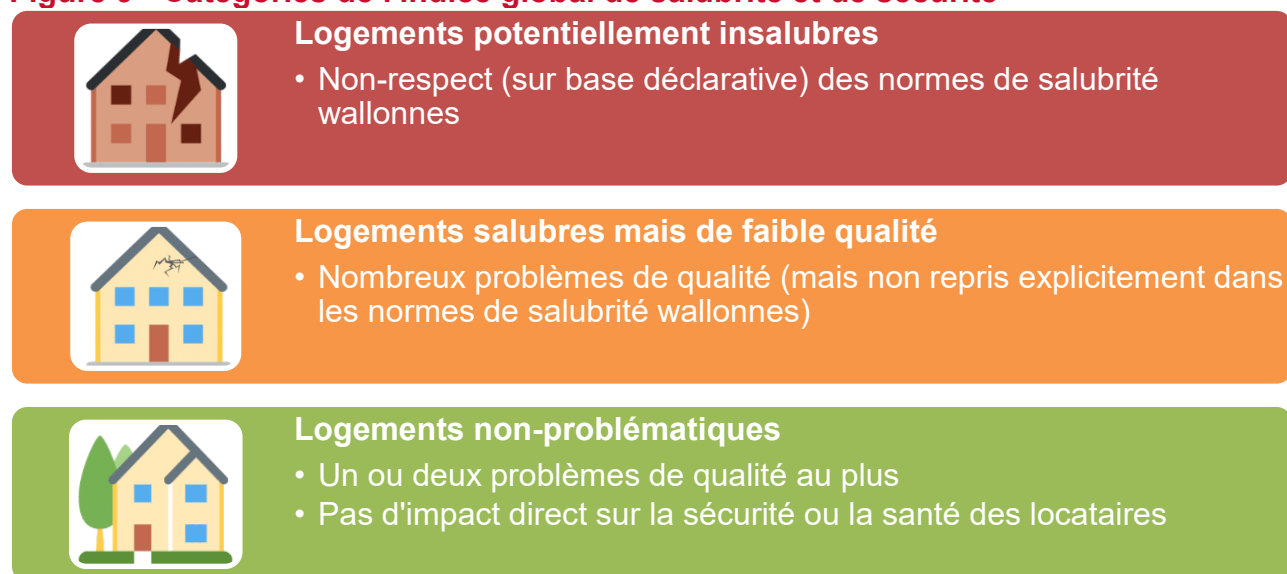
Il a été demandé aux étudiant·es d'indiquer quels étaient les problèmes rencontrés dans leur logement étudiant. Il est important de noter que les données présentées ici sont des

données d'enquêtes auprès des étudiant·es, donc il s'agit d'une base déclarative uniquement. Ce que les étudiants jugent problématique ne serait peut-être pas considéré comme tel si une enquête de salubrité était diligentée dans leurs logements. De même, il est possible qu'une situation soit considérée non problématique, alors qu'elle ne répond pas aux critères minimaux de salubrité. Il faut donc considérer les problèmes de salubrité et de sécurité mentionnés comme de potentiels problèmes. Quoi qu'il en soit, les réponses recueillies traduisent l'insatisfaction des étudiants quant à leurs conditions de logement ainsi que les raisons les plus fréquentes de cette insatisfaction.

2.3.3. Indice global de salubrité et de qualité

La gravité des problèmes sur lesquels les étudiants ont été interrogés est extrêmement variable. Certains problèmes posent une menace potentielle pour la sécurité ou la santé des occupant·es (murs instables, absence de dispositif d'évacuation des gaz brûlés, contamination étendue de champignons, présence de nuisibles, etc.), alors que d'autres n'impactent que très peu la qualité de vie des étudiants (petites tâches d'humidité, panne temporaire de la ventilation, etc.). Afin d'établir, pour chaque logement, la gravité des problèmes rencontrés, un indice global de salubrité et de qualité est développé. Cet indice repose sur trois catégories, basées sur les différents problèmes rencontrés par les étudiant·es locataires (cf. Figure 9).

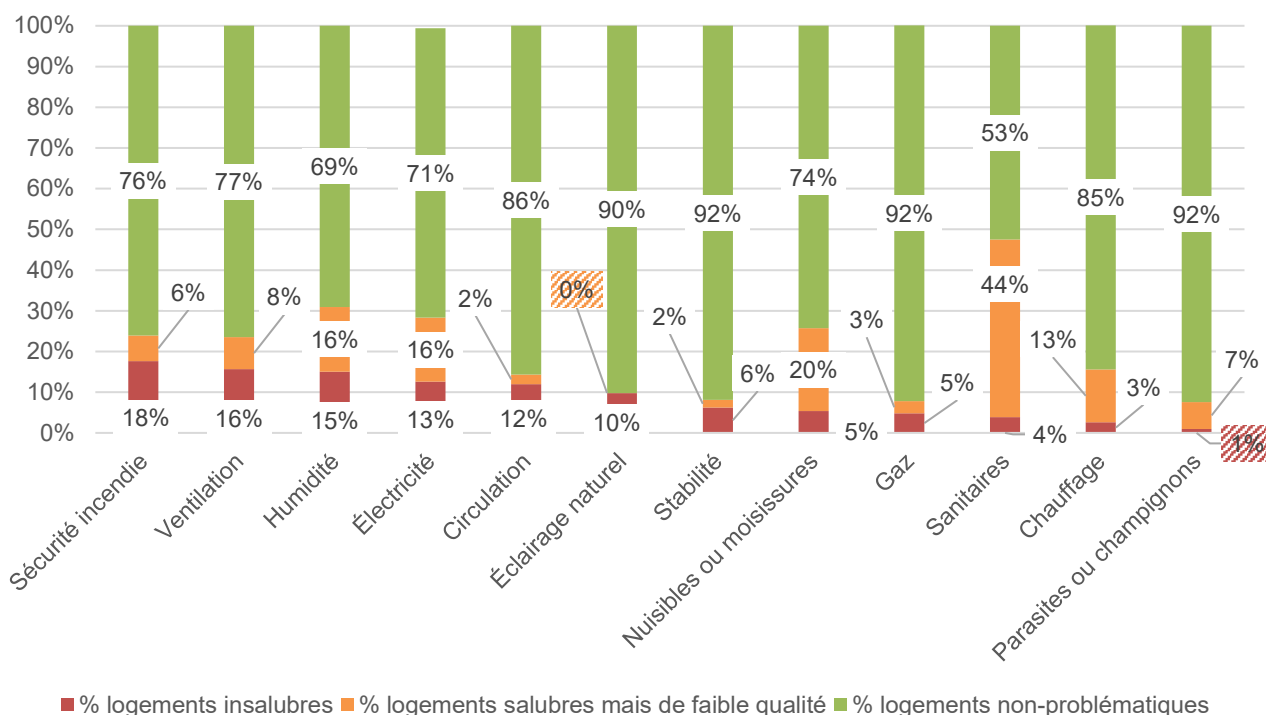
Figure 9 - Catégories de l'indice global de salubrité et de sécurité



La majorité des logements peuvent heureusement être classés comme « non-problématiques », quelle que soit la famille de problèmes considérée (cf. **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**).

Les problèmes les plus graves, c'est-à-dire ceux qui classent le logement en « potentiellement insalubres », concernent principalement la sécurité incendie (18% des logements), la ventilation (16%), l'humidité (15%), l'électricité (13%), la circulation (12%), et l'éclairage naturel (10%). Notons également qu'une proportion relativement élevée de logements sont classés comme « salubres mais peu qualitatifs » en raison de problème concernant les sanitaires (44%), les nuisibles et moisissures (20%), l'humidité (16%), l'électricité (16%), et le chauffage (13%) (cf. Graphique 27).

Graphique 27 - Niveau de salubrité et de qualité des logements du parc étudiant selon les catégories de problèmes



*Les zones hachurées ont un effectif trop faible pour pouvoir garantir leur représentativité statistique (moins de 30)

Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

Champ : 2.016 observations pour la sécurité incendie, 1.994 observations pour la ventilation, 2.010 observations pour l'humidité, 1.999 observations pour l'électricité, 2.021 observations pour la circulation, 2.011 observations pour l'éclairage naturel, 1.801 observations pour la stabilité, 2.016 observations pour les nuisibles ou moisissures, 1.996 observations pour le gaz, 1.994 observations pour les sanitaires, 1.968 observations pour le chauffage, et 2.012 observations pour les parasites ou champignons ; logements issus du parc de logements étudiants exclusivement

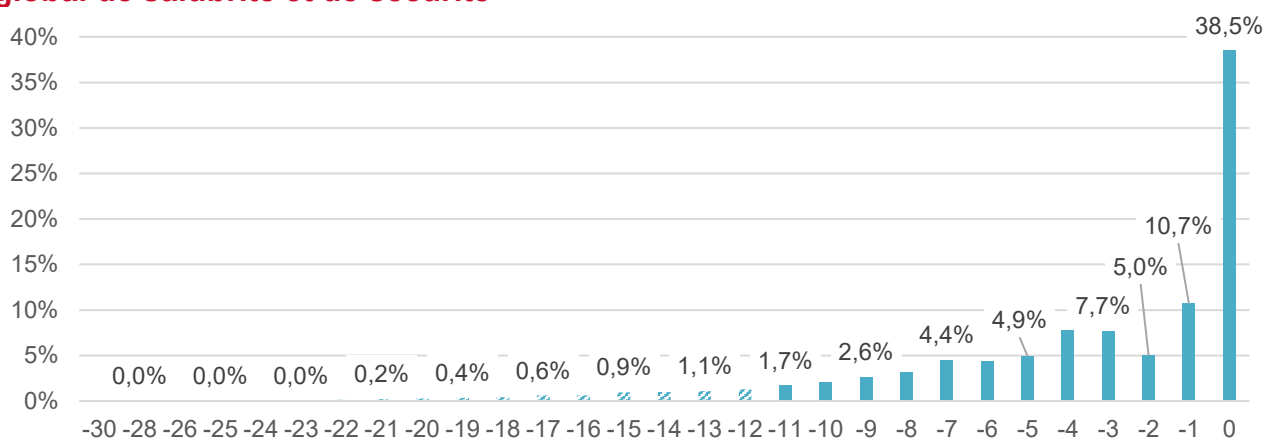
Les problèmes rencontrés par les étudiant·es ont été classés selon leur degré de gravité. Chaque degré de gravité est associé à une note : -3 pour les « Logements potentiellement insalubres », -1 pour les « Logements salubres mais de faible qualité », et 0 pour les « Logements non problématiques ». Le détail de l'association problème - note est disponible dans l'Annexe n°3.

Pour chaque catégorie de problèmes, à savoir les sanitaires, l'éclairage naturel, l'humidité, la ventilation, les parasites ou champignons, les nuisibles ou moisissures, l'électricité, le gaz, le chauffage, la stabilité, la circulation, et la sécurité incendie, un sous-indice a été calculé. L'indice global est créé en agrégeant les sous-indices de salubrité et de qualité. L'interprétation de la valeur de l'indice doit se faire de la façon suivante : plus la valeur est basse, plus le logement concerné rencontre des problèmes de salubrité et de qualité ; plus la valeur se rapproche de 0, plus les logements sont susceptibles d'être salubres et qualitatifs.

La valeur moyenne de l'indice global de salubrité et de qualité (abrégé IGSQ ci-après) pour les logements du parc étudiant analysés dans notre enquête est de -3,57. Cela signifie, qu'en moyenne, ces logements doivent soit faire face à au moins 3 éléments problématiques, soit faire face à au moins un élément d'insalubrité.

L'analyse de la distribution des logements du parc étudiant selon la valeur de l'IGSQ permet d'affiner ces résultats. Il en ressort tout d'abord que seulement 38,5% des logements affichent une valeur d'indice nulle. Il y a donc à peine plus d'un tiers des logements destinés aux étudiant·es pour lesquels aucun problème de salubrité ou de qualité n'a été signalé. À l'inverse, pour les deux tiers des logements analysés, au moins un problème de salubrité ou de qualité a été relevé. Plus précisément, la quasi-moitié des logements rencontrent au moins un problème de salubrité ou trois problèmes de qualité : 46% des logements ont un indice égal ou inférieur à -3. Les logements potentiellement insalubres ou de très faible qualité (indice inférieur à -15) sont heureusement proportionnellement moins nombreux et comptent pour moins de 5% des logements du parc étudiant (cf. Graphique 28).

Graphique 28 - Distribution des logements du parc étudiant selon la valeur de l'indice global de salubrité et de sécurité



*Les zones hachurées ont un effectif trop faible pour pouvoir garantir leur représentativité statistique (moins de 30)

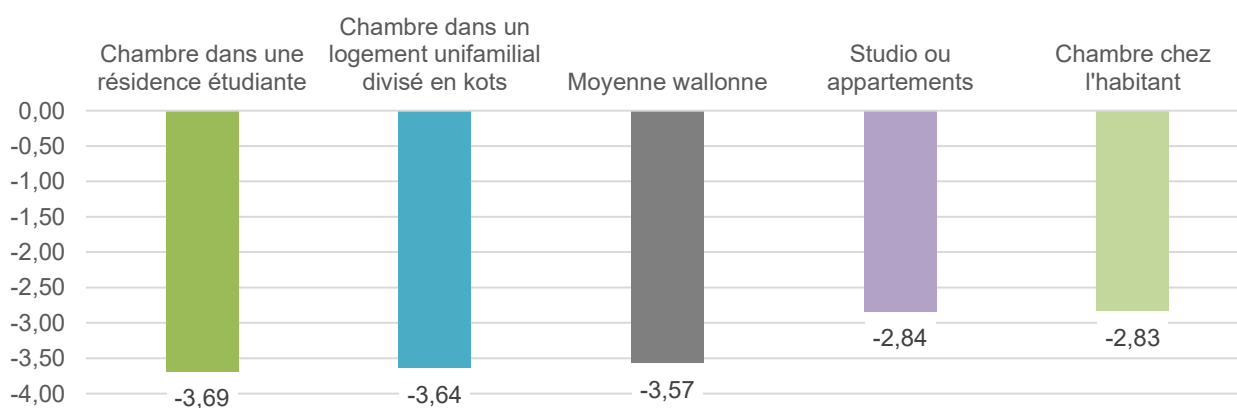
Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

Champ : 2.227 observations, logements issus du parc de logements étudiants exclusivement

L'importance des problèmes de salubrité et de qualité varie selon les types de logements. Afin de démontrer ce phénomène, nous avons comparé la valeur moyenne de l'IGSQ selon les types de logements présents dans le parc étudiant (cf. Graphique 29).

Graphique 29 - Valeur de l'indice global de salubrité et de qualité des logements du parc étudiant selon le type de logement



Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

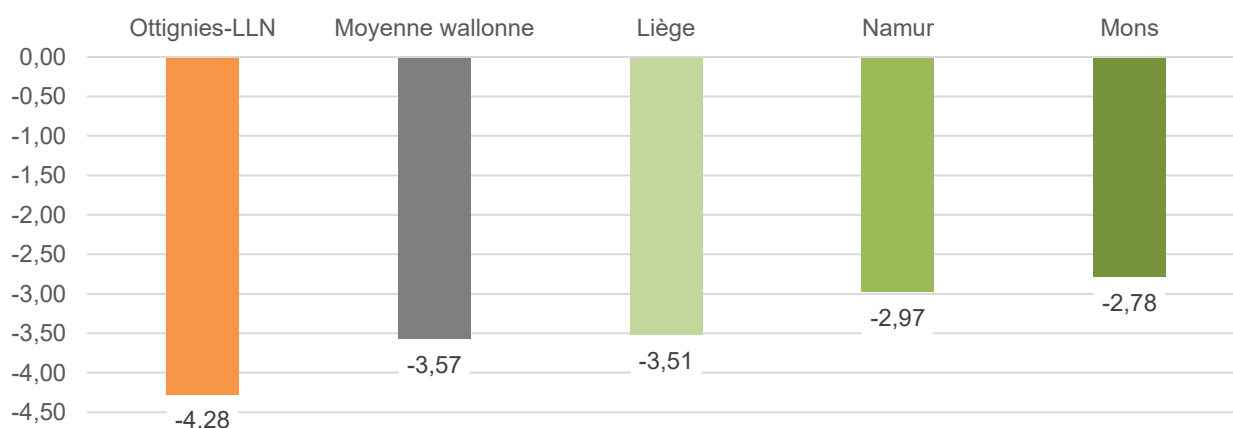
Calcul : CEHD

Champ : 2.227 observations, logements issus du parc de logements étudiants exclusivement

Alors que les chambres situées dans des résidences étudiantes ou des logements unifamiliaux divisés en kots obtiennent une moyenne légèrement inférieure à la Wallonie (indiquant que ces types de logements comptent, en moyenne, davantage de problèmes de qualité et/ou de salubrité), la situation des studios/appartements et chambres chez l'habitant est bien meilleure que la moyenne wallonne : -2,84 pour les studios/appartements et -2,83 pour les chambres chez l'habitant, contre -3,57 pour la Wallonie dans son ensemble (cf. Graphique 29).

Le croisement de l'indice global de salubrité et de sécurité avec les principales villes étudiantes de Wallonie révèle des variations dans la valeur de l'indice selon la ville dans laquelle le logement étudiant est situé. Ottignies-Louvain-la-Neuve se distingue par une valeur moyenne d'IGSQ relativement faible, et bien inférieure à la moyenne wallonne (-4,28 contre -3,57). Pour Louvain-La-Neuve, cette faible qualité du parc s'explique par la très forte proportion de résidences étudiantes type de logement qui présente la plus faible qualité selon notre échantillon. La valeur de l'IGSQ de la ville de Liège (-3,51) est très proche de la moyenne wallonne. Namur et Mons sont caractérisées par un IGSQ relativement bon : respectivement -2,97 et -2,78, contre -3,57 pour la Wallonie dans son ensemble (cf.).

Graphique 30 - Valeur de l'indice global de salubrité et de qualité des logements du parc étudiant selon les principales villes étudiantes



Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

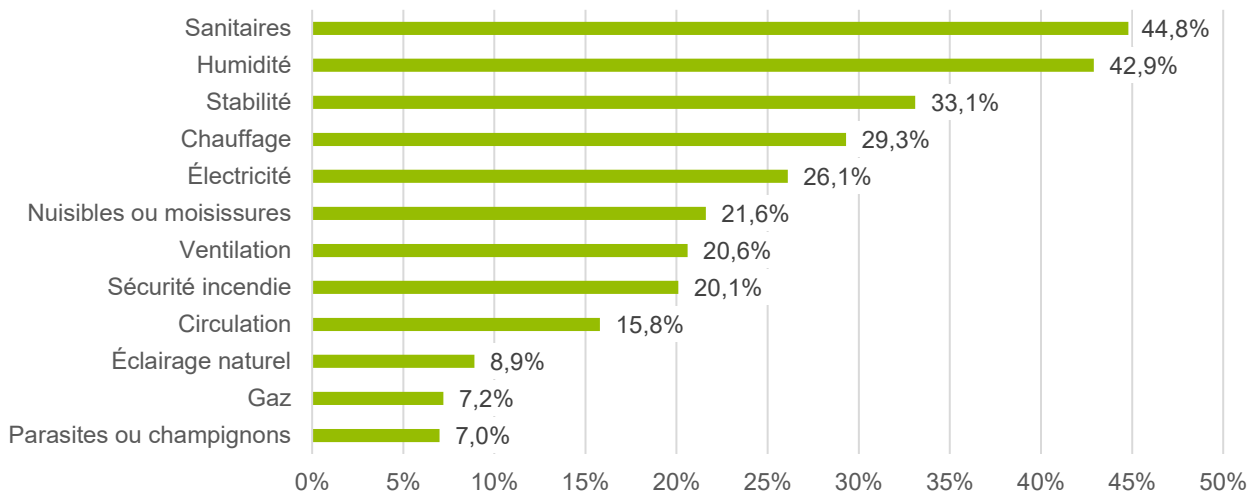
Calcul : CEHD

Champ : 1.938 observations, logements issus du parc de logements étudiants exclusivement

2.3.4. À quelle fréquence les étudiant-es rencontrent des problèmes de salubrité ou de qualité ?

Nos analyses ont montré que les problèmes relatifs aux sanitaires et à l'humidité sont les plus courants, et concernent presque la moitié des étudiant-es interrogé-es (respectivement 45% et 43%). Les problèmes de stabilité sont relativement fréquents également : ils concernent quasiment un tiers des locataires (33%). Ensuite, viennent les problèmes de chauffage et d'électricité, qui touchent plus d'un quart des étudiant-es (respectivement 29% et 26%). Environ un cinquième des kotteurs et kotteuses est concerné par des problèmes de nuisibles, de ventilation, et de sécurité incendie (respectivement 22%, 21%, et 20%). Les problèmes relatifs à la circulation atteignent 16% des étudiant-es. Enfin, les problèmes d'éclairage naturel, de parasite, et de gaz touchent moins d'un dixième des locataires (respectivement 9%, et 7%) (cf. Graphique 31).

Graphique 31 - Fréquence des problèmes de salubrité et de qualité rencontrés par les étudiant·es



Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

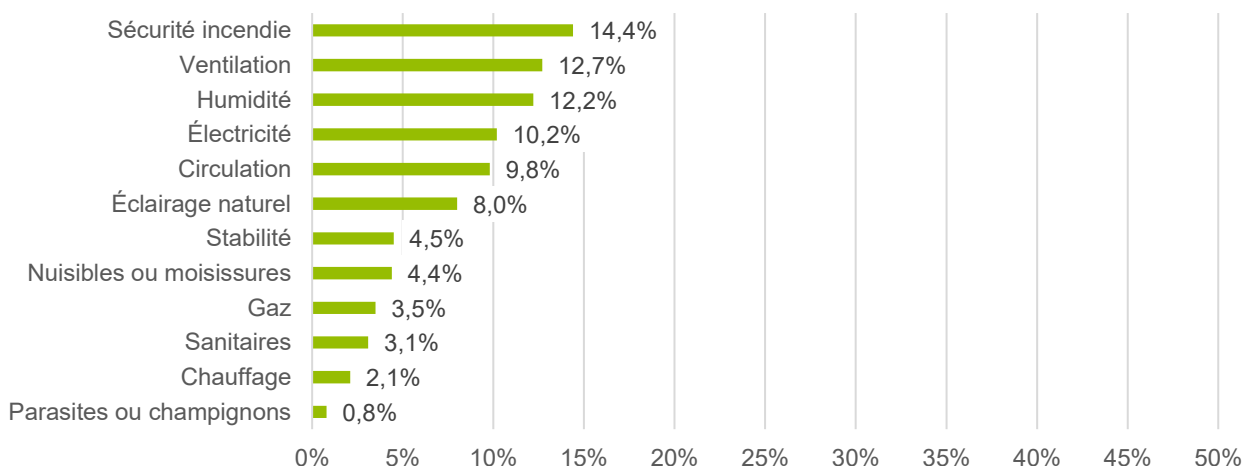
Calcul : CEHD

Champ : 2.471 observations (2024-2025), logements issus du parc de logements étudiants exclusivement

Problèmes de salubrité de logements du parc étudiant

Si l'on ne considère que les problèmes de salubrité (au sens de la législation wallonne), ce sont les soucis liés à la sécurité incendie, à la ventilation, à l'humidité, à la salubrité, et à l'électricité qui sont les plus fréquents. Ils touchent environ un dixième des étudiant·es (respectivement 14%, 13%, 12%, et 10%). Les problèmes relatifs à la circulation et l'éclairage naturel touchent moins d'un·e étudiant·es sur dix, et les autres catégories de problèmes sont rencontrées par moins d'un·e étudiant·es sur cinq (cf. Graphique 32).

Graphique 32 - Fréquence des problèmes de salubrité rencontrés par les étudiant·es



Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

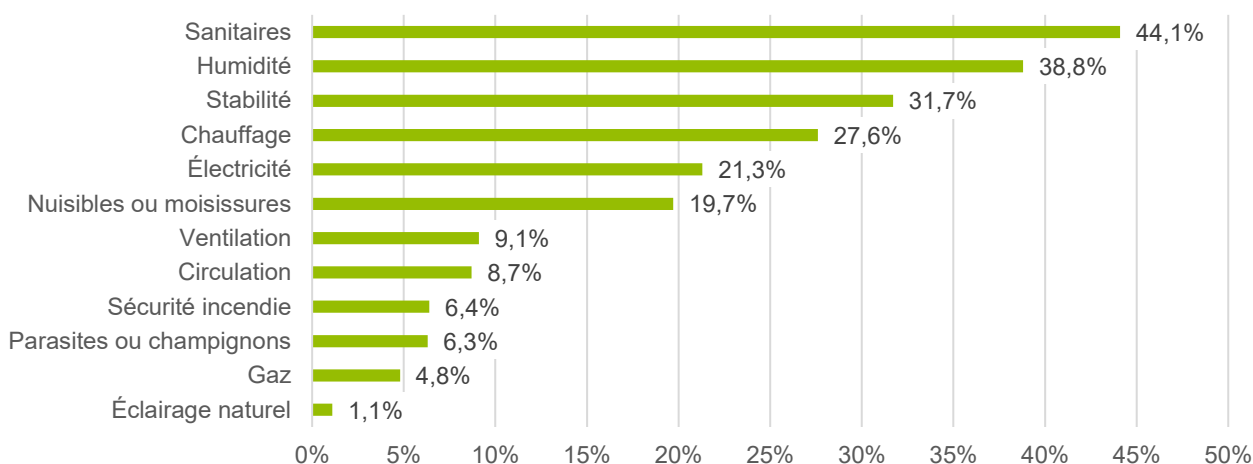
Calcul : CEHD

Champ : 2.471 observations (2024-2025), logements issus du parc de logements étudiants exclusivement

Problèmes de qualité des logements du parc étudiant (ne relevant pas des règles de salubrité)

Les problèmes de qualité sont plus courants que les problèmes de salubrité. À titre d'exemple, les problèmes de qualité liés aux sanitaires touchent presque la moitié (44%) des étudiant·es interrogé·es, alors que les problèmes de salubrité de cette catégorie ne concernent que 3% des locataires (cf. Graphique 33).

Graphique 33 - Fréquence des problèmes de qualité rencontrés par les étudiant·es



Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

Champ : 2.471 observations (2024-2025), logements issus du parc de logements étudiants exclusivement

La comparaison des graphiques 32 et 33 révèle également que les catégories de problèmes de salubrité les plus fréquentes diffèrent des catégories de problèmes de qualité les plus courantes. En termes de salubrité, les cinq catégories de problèmes les plus communes sont la sécurité incendie (14%), la ventilation (13%), l'humidité (12%), l'électricité (10%), et la circulation (10%). En termes de qualité, les cinq catégories de problèmes les plus répandues sont les sanitaires (44%), l'humidité (39%), la stabilité (32%), le chauffage (28%), et l'électricité (21%).

2.4. Performance énergétique et éléments de régulation thermique des logements du parc étudiant

La performance énergétique désigne « la quantité d'énergie primaire nécessaire pour répondre aux besoins énergétiques liés à une utilisation normalisée du bâtiment (chauffage, ventilation, production d'eau sanitaire...) »⁷. La performance énergétique du bâtiment, abrégée PEB, est officiellement attestée par l'établissement d'un certificat PEB, attribuant à chaque logement un label allant de G, pour les bâtiments dont les performances énergétiques sont les plus mauvaises, à A++, pour les bâtiments dont les performances énergétiques sont les meilleures (étant donné les proportions extrêmement faibles de logements étudiants A++ et A+, ces labels ont été regroupés avec le label A).

⁷ SPW (2025), « Performances énergétiques du parc immobilier résidentiel », *État de l'environnement wallon*. Accessible via : [URL](#).

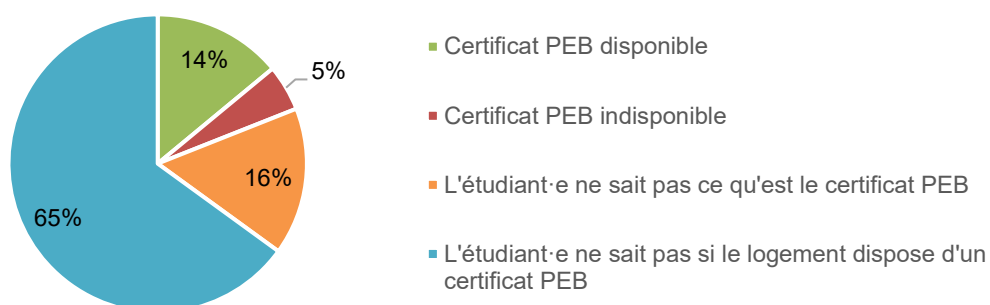
Afin d'appréhender avec plus de détails le niveau de confort énergétique des logements du parc étudiant, des variables relatives aux éléments de régulation thermique seront employées également : le type de chauffage et le niveau d'isolation des fenêtres.

2.4.1. Performance énergétique des bâtiments

Disponibilité des certificats PEB

L'article 34 (§1^{er}) du Décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments indique que les logements proposés à la location doivent disposer d'un certificat PEB. Or, nos résultats indiquent que, pour 5% des logements du parc étudiant, le certificat PEB est indisponible et que, dans plus de 80% des cas, l'étudiant-e locataire ne sait pas ce qu'est le certificat PEB ou ne sait pas si le propriétaire du logement loué en dispose (cf. Graphique 34).

Graphique 34 - Disponibilité des certificats PEB des logements du parc étudiant



Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

Champ : 2.031 observations, logements issus du parc de logements étudiants exclusivement

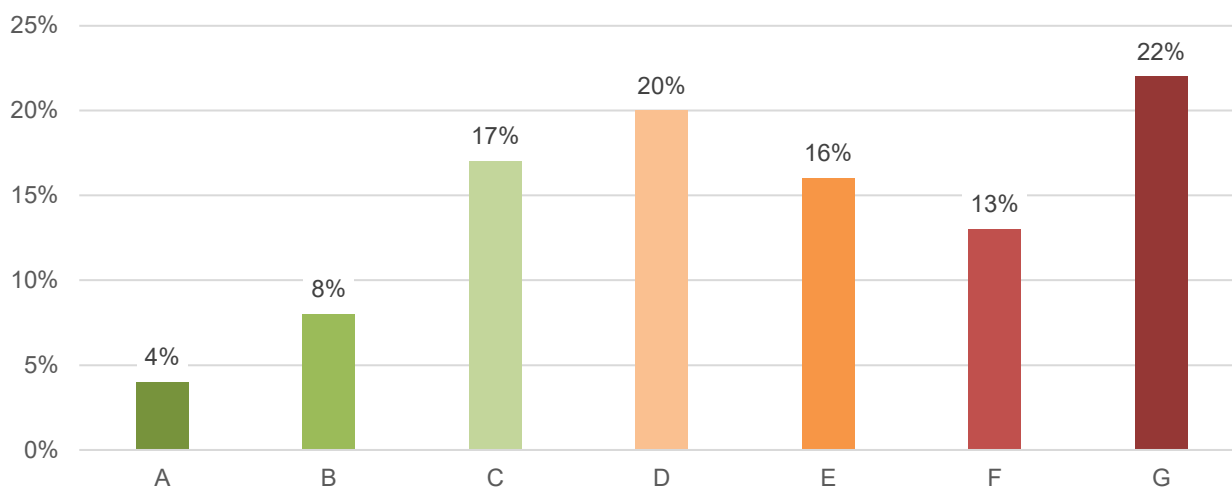
Performance énergétique des logements du parc étudiant

Étant donné le peu d'informations dont disposent les étudiant-es locataires à propos du certificat PEB de leur logement, l'analyse de la performance énergétique des bâtiments n'est pas réalisable sur base déclarative uniquement.

Les données de l'enquête ont permis de connaître le niveau de performance énergétique de 8% des logements étudiants recensés. Afin d'étoffer ces résultats, la base de données de l'enquête a été enrichie avec les données dont disposent le Département de l'Énergie et du Bâtiment Durable du SPW TLPLE (Service Public de Wallonie Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie). Après ces croisements, nous disposons du niveau de performance énergétique de 64% des logements de notre échantillon. Enfin, les performances énergétiques des logements restants ont été identifiées sur base de la méthode Quickscan3. Grâce à ces corrections, nous avons pu estimer la performance énergétique de l'ensemble des logements étudiants de notre échantillon.

En termes de performance énergétique, la qualité des logements du parc étudiant wallon est globalement mauvaise. En effet, plus de la moitié (51%) des logements étudiés ont un label énergétique compris entre E et G (cf. Graphique 35).

Graphique 35 - Distribution des logements du parc étudiant selon le niveau de performance énergétique du bâtiment



Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

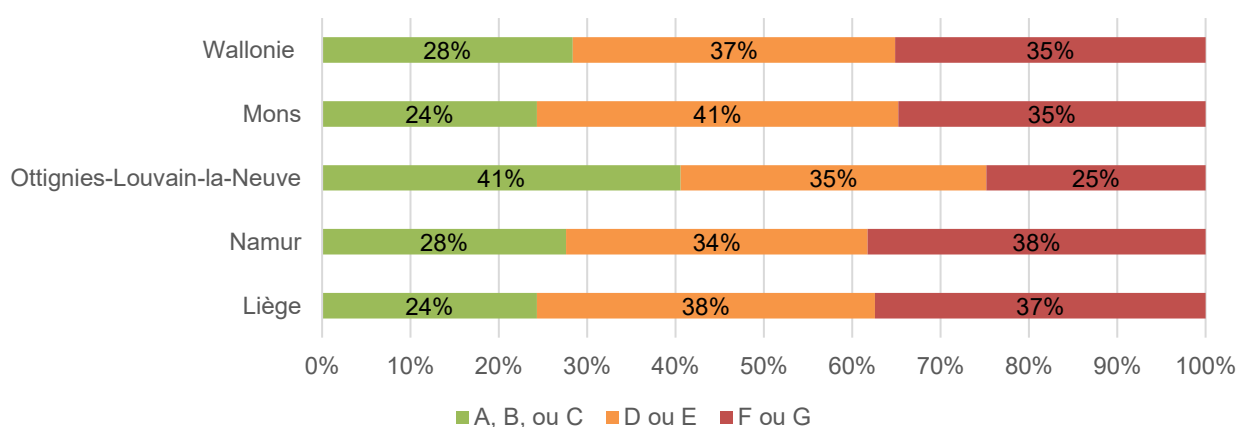
Calcul : CEHD

Champ : 2.471 observations, logements issus du parc de logements étudiants exclusivement

La performance énergétique des bâtiments varie selon le territoire sur lequel ces derniers sont situées (cf. Graphique 36). La commune d'Ottignies-Louvain-la-Neuve se distingue par des performances énergétiques légèrement meilleures que le reste de la Wallonie (41% de logements au PEB A, B, ou C, contre moins de 30% pour les autres villes étudiantes).

Finalement, la performance énergétique des bâtiments dans lesquels sont situés les logements du parc étudiant varie selon l'époque à laquelle ces bâtiments ont été construits : les bâtiments les plus anciens sont plus fréquemment caractérisés par un très mauvais niveau de performance énergétique (label PEB G) : cela concerne 27% des logements situés dans des bâtiments construits avant 1970, mais 18% des logements situés dans des bâtiments construits entre 1971 et 2000, et seulement 12% des logements situés dans des bâtiments construits après 2000 (cf. Graphique 37).

Graphique 36 - Performance énergétique des logements du parc étudiant selon les principales villes étudiantes

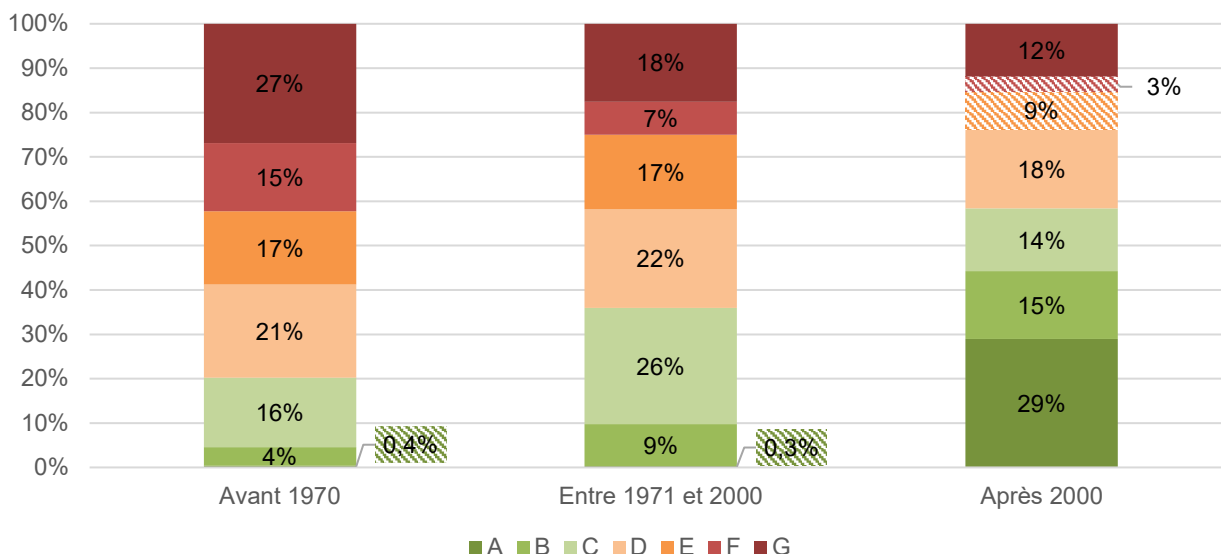


Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

Champ : 2.471 observations, logements issus du parc de logements étudiants exclusivement

Graphique 37 - Performance énergétique des bâtiments dans lesquels sont situés les logements du parc étudiant selon l'époque de construction des bâtiments



*Les zones hachurées ont un effectif trop faible pour pouvoir garantir leur représentativité statistique (moins de 30)

Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

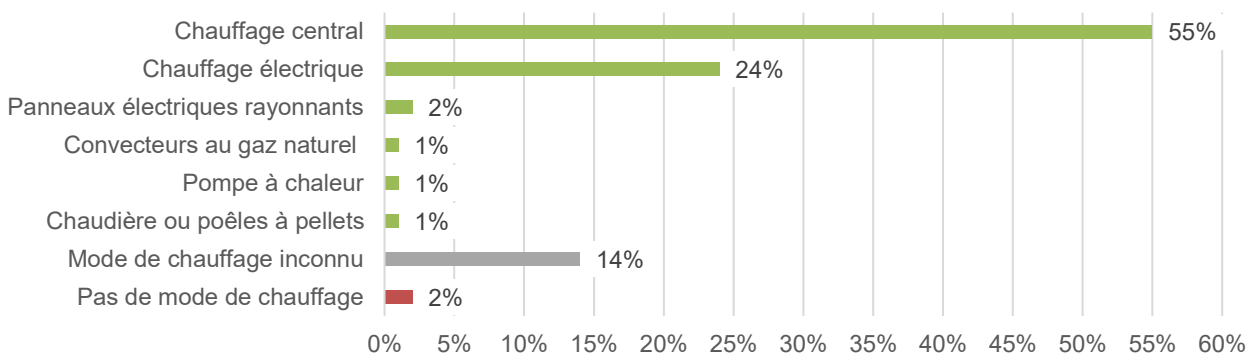
Calcul : CEHD

Champ : 1.671 observations, logements issus du parc de logements étudiants exclusivement

2.4.2. Éléments de régulation thermique

Les éléments de régulation thermique permettent, en plus du label de performance énergétique, d'évaluer le niveau de confort thermique d'un logement. Les éléments de régulation thermique considérés sont les suivants : type de chauffage, présence d'un thermostat d'ambiance, présence de vannes thermostatiques, et type de vitrage.

Graphique 38 - Logements du parc étudiant selon les types de chauffage



Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

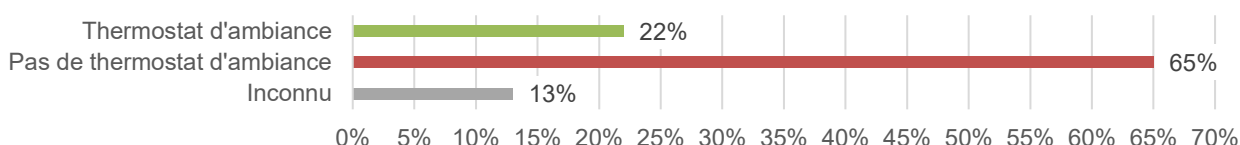
Champ : 2.031 observations, logements issus du parc de logements étudiants exclusivement

Concernant les modes de chauffage présents dans les logements du parc étudiant, il ressort qu'un grand nombre d'étudiant·es (14%) ne savent pas comment leur logement est chauffé. Plus problématique, 2% des répondant·es ont déclaré ne pas disposer de chauffage au sein de leur logement. Toutefois, 55% des logements du parc étudiant sont équipés d'un chauffage central. Et, 24% des logements sont équipés d'un chauffage électrique. Par ailleurs, d'autres modes de chauffage sont présents au sein du parc étudiant, mais de façon

anecdotique : 2% de logements équipés de panneaux électriques rayonnants, 1% de logements équipés de convecteurs au gaz, 1% de logements équipés d'une pompe à chaleur, et 1% de logements équipés d'une chaudière ou d'un poêle à pellets (cf. Graphique 38).

Si plus de 90% des logements sont équipés des vannes thermostatiques (cf. Graphique 40), moins d'un quart (22%) des logements du parc étudiant sont équipés d'un thermostat d'ambiance (cf. Graphique 39), limitant ainsi la capacité des étudiant·es de gérer leur consommation d'énergie.

Graphique 39 - Logements du parc étudiant selon la présence d'un thermostat d'ambiance dans le logement

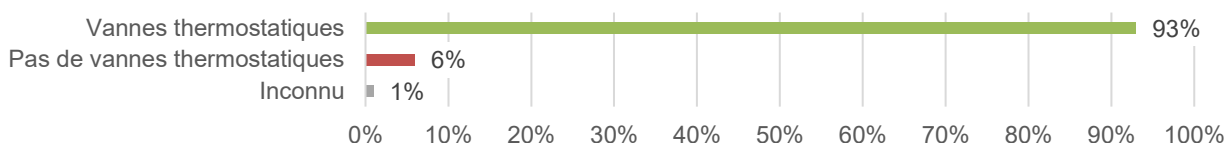


Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

Champ : 2.741 observations, logements issus du parc de logements étudiants exclusivement

Graphique 40 - Logements du parc étudiant selon la présence de vannes thermostatiques dans le logement



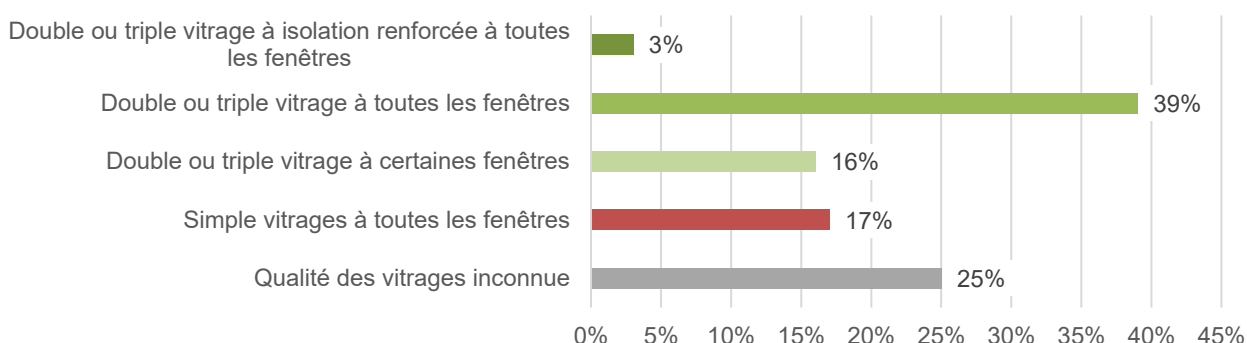
Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

Champ : 2.741 observations, logements issus du parc de logements étudiants exclusivement

Finalement, l'analyse du confort thermique des logements via la qualité des vitrages met en évidence des situations très diverses (cf. Graphique 41).

Graphique 41 - Distribution des logements du parc étudiant selon la qualité des vitrages



Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

Champ : 2.031 observations, logements issus du parc de logements étudiants exclusivement

Plus concrètement, 42% des logements du parc étudiant sont équipés de fenêtres qui isolent efficacement le logement, à savoir du double ou triple vitrage. Pour environ un tiers des logements du parc (33%), la qualité des vitrages est moindre (simple vitrage à une partie ou l'ensemble des fenêtres). Il faut noter également que, pour un quart des logements, la qualité des vitrages n'est pas connue (cf. Graphique 41).

2.5. Niveau de confort des logements du parc étudiant

Le niveau de confort des logements du parc étudiant, s'il est indéniablement impacté par la performance énergétique, dépend également d'autres facteurs. Nous avons, dans cette partie du rapport, tenté d'évaluer le niveau de confort des logements du parc étudiant via les équipements accessibles aux occupant·es, l'isolation acoustique des logements, ainsi que les équipements de protection du bâtiment vis-à-vis des intrusions.

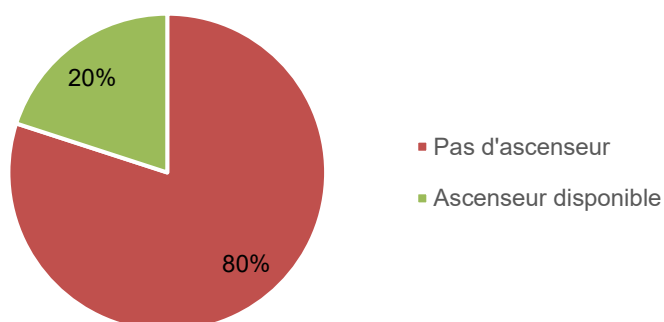
2.5.1. Équipements et espaces supplémentaires

Nous analysons dans cette section le niveau de confort des logements du parc étudiant via l'analyse des équipements et espaces supplémentaires auxquels les étudiants ont accès. L'adjectif supplémentaire est employé ici pour désigner les équipements et espaces qui ne font pas partie des équipements essentiels (à savoir la cuisine, la chambre, et les sanitaires). Les équipements supplémentaires considérés sont les ascenseurs. Les espaces supplémentaires analysés sont les espaces de vie (salle à manger et salon), les espaces études (salle d'étude/bibliothèque), les espaces extérieurs (balcon ou jardin), les espaces dédiés au sport (salle de sport et terrain de sport extérieur), les espaces dédiés à la mobilité (garage, parking, local vélos et trottinettes), les espaces dédiés au nettoyage et au rangement (laverie/buanderie et autres espaces de rangement) et les espaces récréatifs ou de détente (salle TV/cinéma et sauna).

Équipements supplémentaires : ascenseur

Si les logements du parc étudiant comptent en moyenne 4 étages, seulement un cinquième de ces derniers sont équipés d'un ascenseur (cf. Graphique 42).

Graphique 42 - Part des logements du parc étudiant pourvus d'un ascenseur



Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

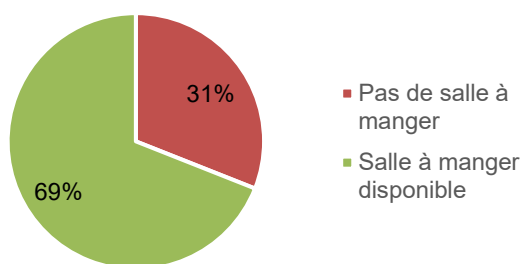
Calcul : CEHD

Champ : 2.031 observations, logements issus du parc de logements étudiants exclusivement

Espaces de vie supplémentaires

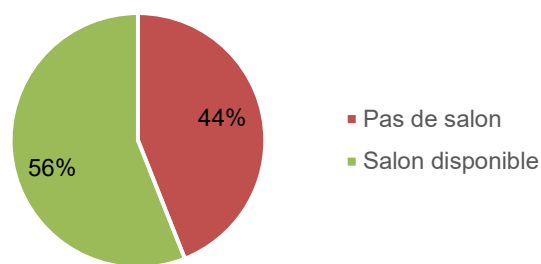
Plus de la moitié des logements du parc étudiant disposent d'un salon et/ou d'une salle à manger. Il faut noter que les salles à manger sont plus fréquentes que les salons : les salles à manger sont présentes dans 69% des logements, contre 56% pour les salons (cf. Graphique 43 et Graphique 44).

Graphique 43 - Part des logements du parc étudiant pourvus d'une salle à manger



Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025
Calcul : CEHD
Champ : 2.454 observations, logements issus du parc de logements étudiants exclusivement

Graphique 44 - Part des logements du parc étudiant pourvus d'un salon

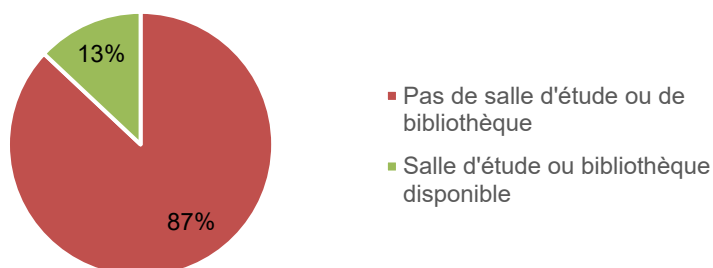


Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025
Calcul : CEHD
Champ : 2.454 observations, logements issus du parc de logements étudiants exclusivement

Espaces d'étude

La grande majorité des logements du parc étudiant ne sont pas équipés d'un espace d'étude supplémentaire (87%), à savoir une salle d'étude ou une bibliothèque (cf. Graphique 45). Toutefois, comme exposé précédemment, la majorité des logements du parc étudiant (70%) disposent d'une chambre avec un bureau, qui leur sert d'espace d'étude, entre autres.

Graphique 45 - Part des logements du parc étudiant pourvus d'une salle d'étude/bibliothèque

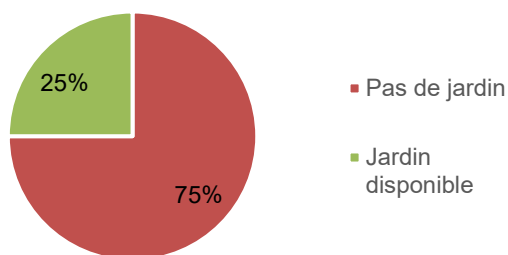


Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025
Calcul : CEHD
Champ : 2.031 observations, logements issus du parc de logements étudiants exclusivement

Espaces extérieurs

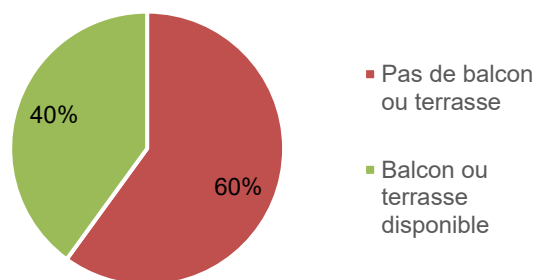
La majorité des logements du parc étudiant ne disposent pas d'espaces extérieurs (jardin ou balcon/terrasse) : seul un quart des logements sont pourvus d'un accès à un jardin (cf. Graphique 46), et 40% des logements d'un balcon ou une terrasse (cf. Graphique 47).

Graphique 46 - Part des logements du parc étudiant pourvus d'un jardin



Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025
Calcul : CEHD
Champ : 2.454 observations, logements issus du parc de logements étudiants exclusivement

Graphique 47 - Part des logements du parc étudiant pourvus d'un balcon ou d'une terrasse

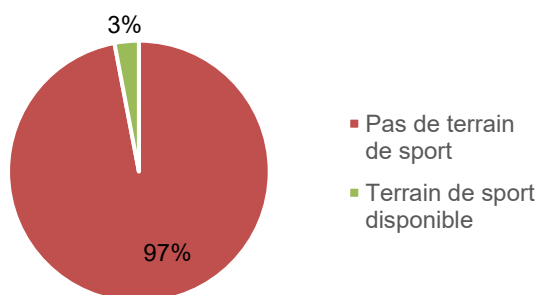


Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025
Calcul : CEHD
Champ : 2.454 observations, logements issus du parc de logements étudiants exclusivement

Espaces dédiés au sport

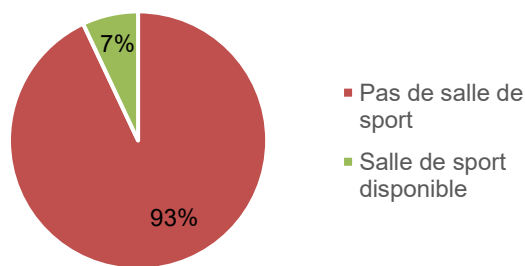
Sans surprise, la quasi-totalité de ces logements ne sont pas équipés d'espaces sportifs supplémentaires. Seulement 3% des logements disposent d'un terrain de sport extérieur (cf. Graphique 48), et les salles de sport ne sont présentes que dans 7% des logements du parc étudiant (cf. Graphique 49).

Graphique 48 - Part des logements du parc étudiant pourvus d'un terrain de sport extérieur



Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025
Calcul : CEHD
Champ : 2.031 observations, logements issus du parc de logements étudiants exclusivement

Graphique 49 - Part des logements du parc étudiant pourvus d'une salle de sport

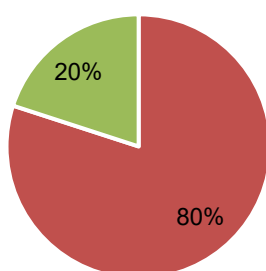


Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025
Calcul : CEHD
Champ : 2.031 observations, logements issus du parc de logements étudiants exclusivement

Espaces dédiés à la mobilité

Concernant les espaces liés à la mobilité, trois espaces ont été considérés : le local vélo ou trottinette, le parking extérieur, et le garage. Parmi ces trois espaces, le garage est le moins fréquent, avec 10% des logements du parc étudiant seulement (cf. Graphique 52). Cependant, 20% des logements sont équipés d'un local vélo et 27% disposent d'un parking extérieur (cf. Graphique 50 et Graphique 52).

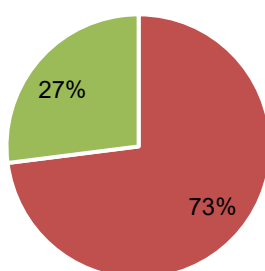
Graphique 50 - Part des logements du parc étudiant pourvus d'un local vélo/trottinette



- Pas de local vélo/trottinette
- Local vélo/trottinette disponible

Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025
Calcul : CEHD
Champ : 2.454 observations, logements issus du parc de logements étudiants exclusivement

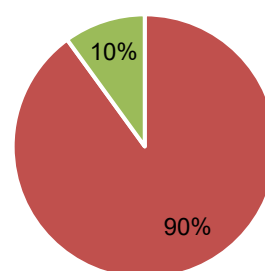
Graphique 51 - Part des logements du parc étudiant pourvus d'un parking extérieur



- Pas de parking extérieur
- Parking extérieur disponible

Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025
Calcul : CEHD
Champ : 2.031 observations, logements issus du parc de logements étudiants exclusivement

Graphique 52 - Part des logements du parc étudiant pourvus d'un garage

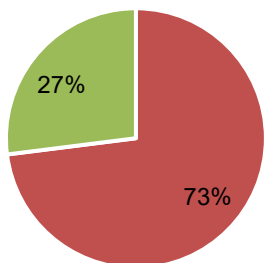


- Pas de garage voiture
- Garage voiture disponible

Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025
Calcul : CEHD
Champ : 2.031 observations, logements issus du parc de logements étudiants exclusivement

Espaces de nettoyage et de rangement

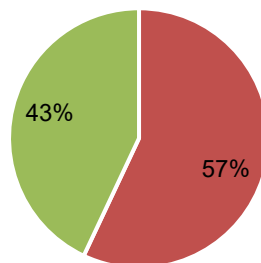
Graphique 53 - Part des logements du parc étudiant pourvus d'une buanderie/laverie



- Pas de buanderie ou de laverie
- Buanderie ou laverie disponible

Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025
Calcul : CEHD
Champ : 2.471 observations, logements issus du parc de logements étudiants exclusivement

Graphique 54 - Part des logements du parc étudiant pourvus d'espaces de rangement



- Pas d'espaces de rangement
- Espaces de rangement disponibles

Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025
Calcul : CEHD
Champ : 2.031 observations, logements issus du parc de logements étudiants exclusivement

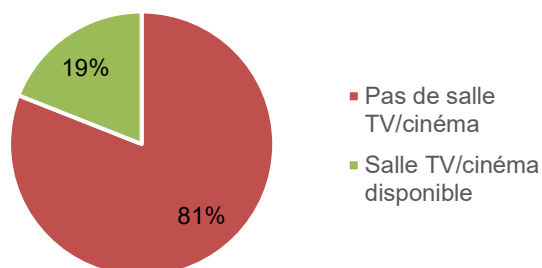
Concernant les espaces dédiés au nettoyage et au rangement, nous ciblons les buanderies/laveries, ainsi que les espaces dédiés au rangement.

Les réponses à l'enquête indiquent qu'un quart des logements du parc étudiant (27%) sont équipés d'une buanderie et/ou d'une laverie (cf. **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**). Les espaces de rangement sont plus communes et la quasi-moitié des logements du parc étudiant en sont pourvus (cf. **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**).

Espaces récréatifs et de détente

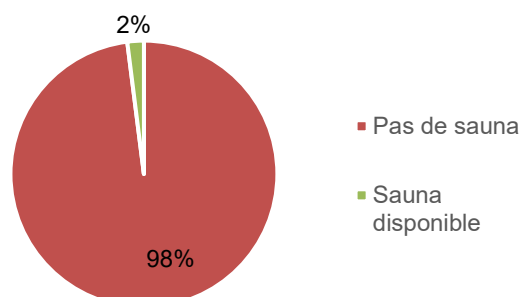
Concernant les espaces dit de récréatifs ou de détente, à savoir les salles TV/cinéma et les saunas, ceux-ci ne sont, sans surprise, disponibles que dans une faible part des logements du parc étudiant.

Graphique 55 - Part des logements du parc étudiant pourvus d'une salle TV/cinéma



Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025
Calcul : CEHD
Champ : 2.031 observations (2024-2025), logements issus du parc de logements étudiants exclusivement

Graphique 56 - Part des logements du parc étudiant pourvus d'un sauna



Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025
Calcul : CEHD
Champ : 2.031 observations (2024-2025), logements issus du parc de logements étudiants exclusivement

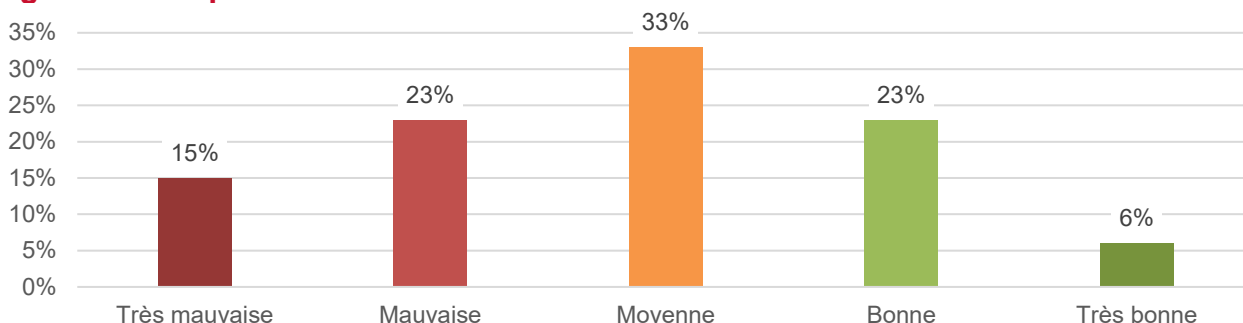
Une salle TV/cinéma est tout de même disponible dans quasiment un cinquième (19%) des logements (cf. Graphique 55), alors qu'un sauna n'est présent que dans 2% des logements (cf. Graphique 56).

2.5.2. Isolation acoustique

Dans l'édition 2024-2025 de l'Enquête sur le logement étudiant la qualité de l'isolation acoustique des logements du parc étudiant est appréhendée au travers de trois variables : l'isolation acoustique des plafonds et des planchers, l'isolation acoustique des murs intérieurs, et l'isolation acoustique des fenêtres et des murs extérieurs. Il faut noter que la qualité de cette isolation est établie sur base déclarative.

Dans l'ensemble, les étudiant·es considèrent l'isolation acoustique de leur logement comme moyenne. Il s'agit en effet de la modalité de réponse la plus fréquente pour les trois variables présentées ci-dessus. L'isolation acoustique qui satisfait le plus les étudiant·es et celle des fenêtres et murs extérieurs : dans 35% des cas, elle est jugée bonne ou très bonne (cf. Graphique 59) ; suit l'isolation acoustique des planchers et plafonds, jugée bonne ou très bonne dans 29% des cas (cf. Graphique 58) ; et enfin, l'isolation acoustique des murs intérieurs, avec 24% de cas où elle est jugée bonne ou très bonne (cf. Graphique 57).

Graphique 57 - Qualité de l'isolation acoustique des plafonds et planchers des logements du parc étudiant

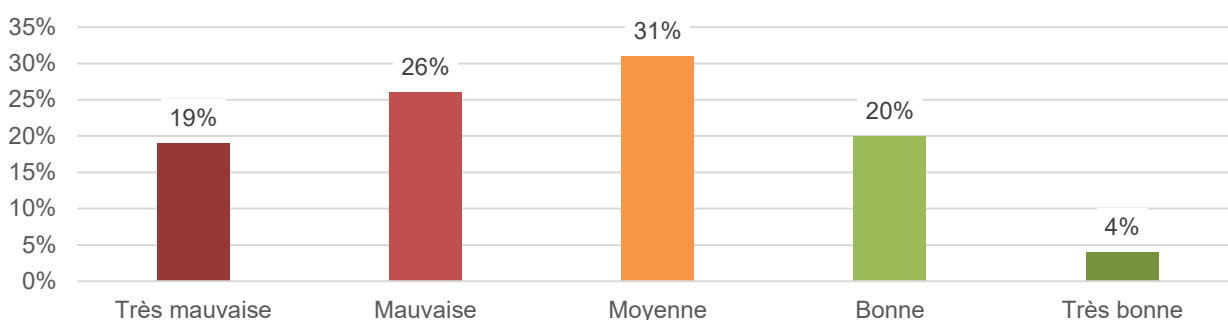


Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

Champ : 2.031 observations, logements issus du parc de logements étudiants exclusivement

Graphique 58 - Qualité de l'isolation acoustique des murs intérieurs des logements du parc étudiant

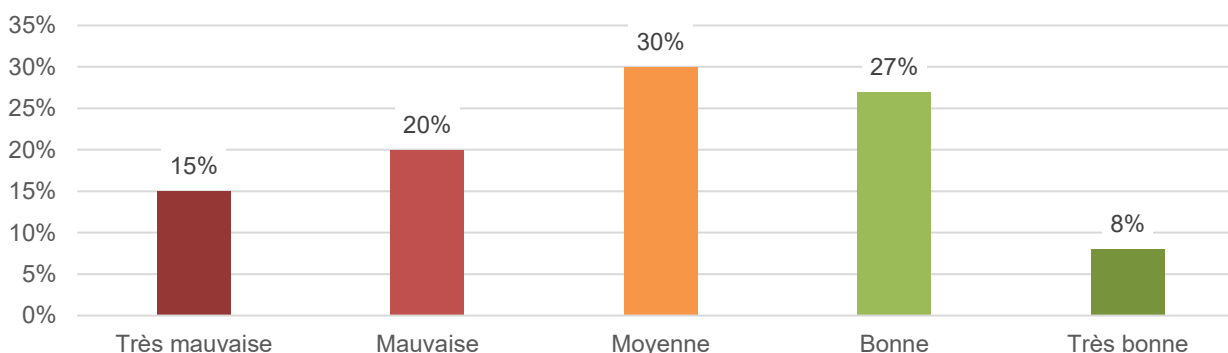


Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

Champ : 2.031 observations, logements issus du parc de logements étudiants exclusivement

Graphique 59 - Qualité de l'isolation acoustique des fenêtres et murs extérieurs des logements du parc étudiant



Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

Champ : 2.031 observations, logements issus du parc de logements étudiants exclusivement

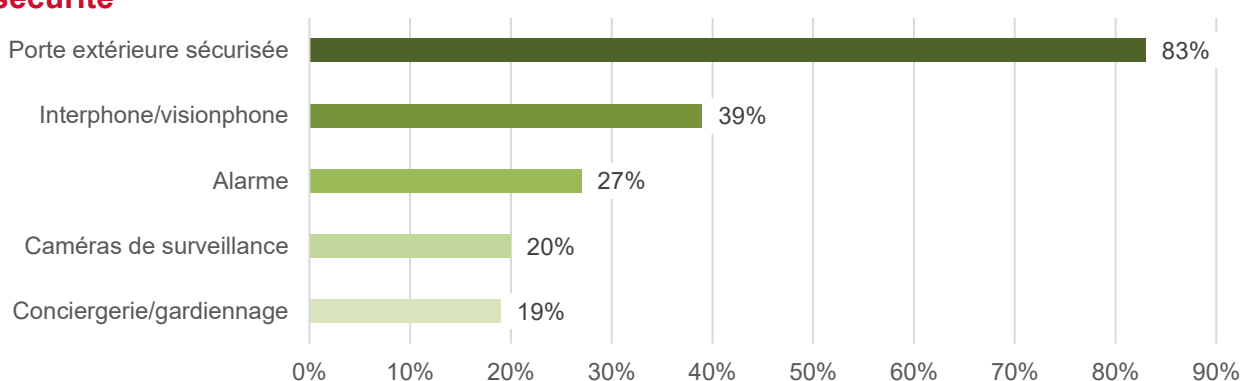
Il semble donc que les occupant·es des logements du parc étudiant soient davantage dérangé·es par le bruit provenant de l'intérieur du logement ou du bâtiment plutôt que par le bruit en provenance de l'extérieur. Il faut également noter qu'au moins un tiers des logements du parc étudiant sont caractérisés par une très mauvaise ou mauvaise isolation, quelle que soit l'isolation considérée (cf. Graphique 57, Graphique 58, et Graphique 59).

2.5.3. Protection du bâtiment vis-à-vis des intrusions extérieures

Afin d'appréhender la sécurité des logements du parc étudiant, les étudiant·es ont été interrogé·es sur la présence de divers équipements : porte extérieure sécurisée (code, badge, ...), interphone ou visiophone, caméras de surveillance, alarme, et service de conciergerie ou de gardiennage.

Plus de 8 logements sur 10 sont équipés d'une porte extérieure sécurisée, alors que tous les autres éléments de sécurité ne sont présents que dans moins de 40% des cas (cf. Graphique 60), les éléments les plus rares étant les caméras de surveillance ou la présence d'un concierge (environ 20%).

Graphique 60 - Proportions de logements du parc étudiant équipés des éléments de sécurité



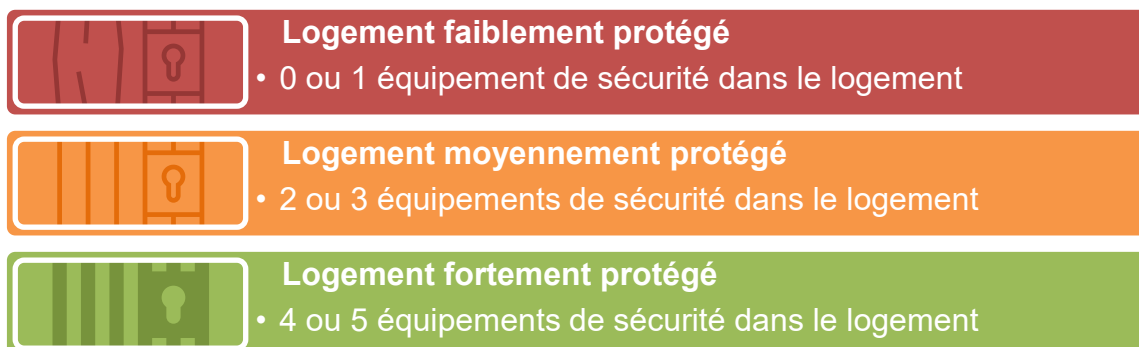
Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

Champ : 2.031 observations, logements issus du parc de logements étudiants exclusivement

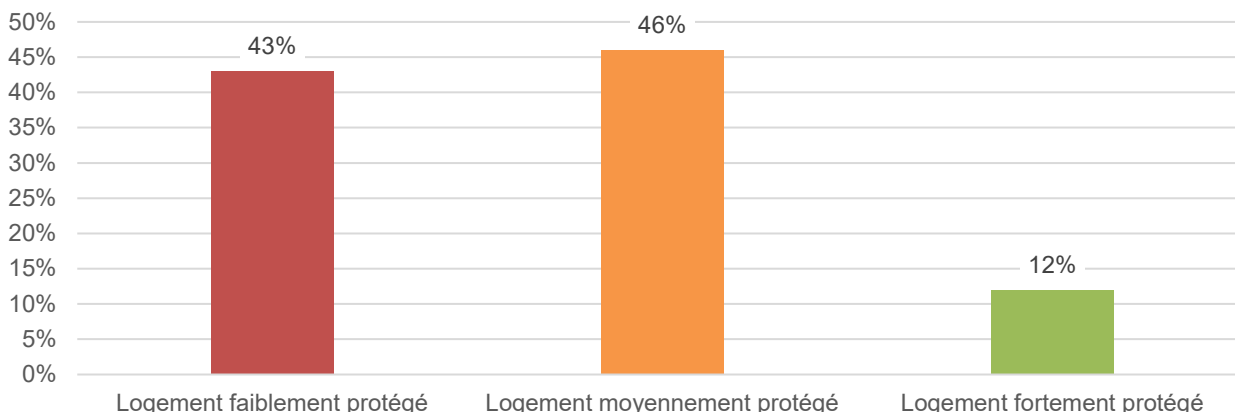
Pour établir un niveau de protection en tenant compte de la variété des équipements de sécurité, une variable a été développée sur base du nombre de ces équipements présents dans les logements du parc étudiant: si 0 ou 1 élément est présent, le logement est considéré comme faiblement protégé ; si 2 ou 3 équipements de sécurité sont présents, le logement est considéré comme moyennement protégé ; et si plus de 3 équipements sont présents, le logement est considéré comme fortement protégé (cf. Figure 10).

Figure 10 - Niveau de protection du bâtiment vis-à-vis de l'extérieur



Quasiment 90% des logements du parc étudiant recensés lors de l'enquête sont caractérisés par un niveau de protection faible (43%) ou moyen (46%) (cf. Graphique 61).

Graphique 61 - Niveau de protection des logements du parc étudiant vis-à-vis des intrusions extérieures



Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

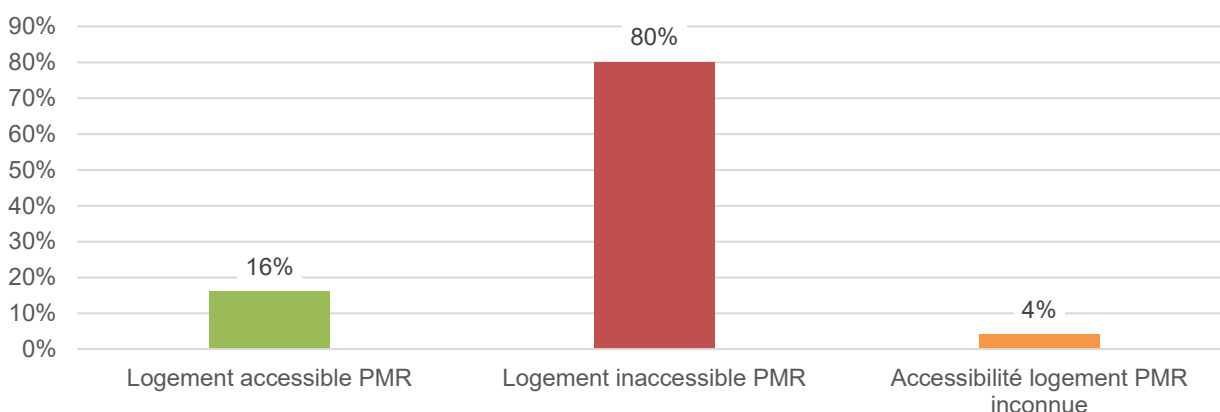
Champ : 2.031 observations, logements issus du parc de logements étudiants exclusivement

2.6. Accessibilité des logements du parc étudiant pour les personnes à mobilité réduite

De façon préliminaire, il faut noter que l'accessibilité des logements du parc étudiant aux personnes à mobilité réduite est établie sur base des déclarations des répondant·es de l'enquête, dont la grande majorité n'est pas confronté à ces difficultés de mobilité. Ainsi, ils et elles n'ont qu'une connaissance partielle des équipements nécessaires afin de rendre accessible à tout public un logement. De même, il leur est difficile d'évaluer le niveau d'accessibilité conféré par chaque équipement.

Selon les déclarations des étudiant·es, seuls 16% des logements du parc sont accessibles à ce public (cf. Graphique 62).

Graphique 62 - Distribution des logements du parc étudiant selon l'accessibilité du logement aux personnes à mobilité réduite



Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

Champ : 2.741 observations, logements issus du parc de logements étudiants exclusivement

2.7. Synthèse : qualité des logements du parc étudiant selon le type de bailleur et de logements

Nous clôturons cette seconde partie par une synthèse de la variation de la qualité des logements du parc étudiant selon les types de bailleurs et les types de logements.

Les tableaux ci-dessous indiquent, pour les principaux types de bailleurs et de logements, la qualité « moyenne » des logements du parc étudiant, sur base des critères suivants : superficie, ameublement, salubrité, performance énergétique, et sécurité. Pour les analyses relatives aux bailleurs, les agences immobilières privées et les sociétés de résidences étudiantes privées ont été regroupées sous la catégorie « organisme privé ».

Comme le montre le Tableau 7, les logements du parc étudiant loués par les organismes privés sont plus sécurisés et caractérisés par de meilleures performances énergétiques que les logements proposés par autres types de bailleurs : un quart (25%) des logements avec une très bonne performance énergétique parmi les locations proposées par des organismes privés, contre moins de 10% pour les autres bailleurs. Cependant, les logements loués auprès des organismes privés ont également la moins bonne note sur l'indice global de salubrité et de qualité. Les logements loués par les établissements d'enseignement supérieur sont particulièrement bien meublés et obtiennent la meilleure note sur l'indice global de salubrité et de qualité. En revanche, ce sont également les logements avec les espaces individuels les moins spacieux (cf. Tableau 7).

Tableau 7 - Niveaux de qualité des logements du parc étudiant selon les principaux types de bailleurs

	Établissement d'enseignement supérieur	Particulier	Organisme privé
Superficie de l'espace individuel	14m ²	20m ²	20m ²
Ameublement de base ou amélioré	93%	63%	71%
Indice de salubrité et de qualité	-3,46	-3,53	-3,95
PEB : (très) bon (A ou B)	8%	9%	25%
Sécurité : logement fortement protégé	15%	4%	30%

Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

Champ : 2.358 observations pour la superficie, le niveau d'ameublement, la PEB ; 2.128 observations pour l'indice de salubrité et de qualité ; 1.937 observations pour la sécurité (logements issus du parc de logements étudiants exclusivement)

Concernant les types de logements du parc étudiant, les studios (mis en location par des établissements d'enseignement supérieur ou situés dans des résidences étudiantes) se distinguent par un niveau de qualité relativement élevé. Effectivement, ces logements ont la superficie moyenne la plus élevée (24 m², contre moins de 20 m² pour les chambres chez l'habitant et les kots, et contre moins de 15 m² pour les chambres des résidences étudiantes), sont plus fréquemment meublés, et sont caractérisés par de meilleures performances énergétiques (près d'un quart de logements caractérisé par un label PEB A

ou B, contre 15% au plus pour les chambres étudiantes), et obtiennent la meilleure note de l'indice global de salubrité et de qualité (cf. Tableau 8).

Tableau 8 - Niveaux de qualité des logements du parc étudiant selon le type de logements

	Chambre : logement divisé en kots	Chambre : résidence étudiante	Chambre chez l'habitant	Studios
Superficie de l'espace individuel	17m ²	14m ²	18m ²	24m ²
Ameublement de base ou amélioré	61%	83%	79%	90%
Indice de salubrité et de qualité	-3,64	-3,69	-2,83	2,84
PEB : (très) bon (A ou B)	9%	15%	7%	23%
Sécurité : logement fortement protégé	5%	24%	5%	32%

Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

Champ : 2.471 observations pour la superficie, le niveau d'ameublement, la PEB ; 2.227 observations pour l'indice de salubrité et de qualité ; 2.031 observations pour la sécurité (logements issus du parc de logements étudiants exclusivement)

Alors que les chambres situées dans un logement unifamilial divisé en kots constituent le type de logements le plus courant dans le parc étudiant (57%), l'évaluation de la qualité et du niveau de loyer est relativement moyenne (superficie et indice global de salubrité et de qualité), voire mauvaise (ameublement, PEB, sécurité). Finalement, les chambres en résidences étudiantes semblent se situer entre ces deux extrêmes. Cependant, elles représentent moins d'un tiers des logements du parc étudiant recensés dans l'Enquête sur le logement étudiant en Wallonie (cf. Tableau 8).

PARTIE 3 – Analyse des loyers des logements étudiants

Cette partie du rapport est dédiée à l'analyse des loyers des logements étudiants présents sur le territoire wallon. Sur base de l'édition 2024-2025 de l'Enquête sur le logement étudiant en Wallonie, le rapport établira dans un premier temps le niveau de loyer moyen. Les analyses porteront dans un deuxième temps sur l'évolution du niveau de loyer selon les caractéristiques des logements étudiants (localisation géographique, descriptif du logement, et qualité). Cette partie se clôturera par une analyse de l'évolution du loyer sur base de la qualité des logements.

De façon préliminaire, il faut noter que ces analyses seront réalisées essentiellement sur les loyers hors charges, l'objectif de cette partie étant de comparer les niveaux de loyer sur base des caractéristiques propres des logements loués par les étudiant·es. L'exclusion des charges permet d'éviter que les prix volatiles de l'énergie ou les comportements de consommation des étudiant·es n'impactent les analyses relatives au loyer.

Dans cette partie, l'ensemble des logements loués par les étudiant·es sera analysé. Effectivement, l'objectif est ici de quantifier le coût que représente le logement pour les étudiant·es. Toutefois, les loyers des logements conçus pour les étudiant·es, c'est-à-dire, les logements du parc étudiant seront comparés avec les logements du parc des résidences principales occupés par des étudiant·es dans le cadre de leurs études.

1. Loyer mensuel hors charges des logements loués par les étudiant·es

1.1. Loyer mensuel hors charges moyen

L'étude des loyers de l'ensemble des logements étudiants traités par l'Enquête sur le logement étudiant en Wallonie met en évidence un loyer mensuel hors charges moyen s'élevant à 394 € (cf. Tableau 9 et Graphique 63). Cela représente une hausse de 2% par rapport à l'édition 2023-2024, et une hausse de 6% par rapport à l'édition 2022-2023.

Bien qu'il s'agisse d'une augmentation non-négligeable, cette hausse reste modérée étant donné les taux d'inflation en vigueur dans le contexte économique actuel : 10,3% en 2022, 2,3% en 2023, et 4,3% en 2024⁸. Il faut toutefois prendre en considération que, comme les charges sont exclues des analyses, la hausse importante des charges énergétiques débutée en 2020 n'est pas appréhendée dans le coût du logement.

Le loyer médian a lui aussi connu une augmentation ces dernières années. Pour l'année 2024-2025, il est de 380 €, indiquant que la moitié des loyers sont supérieurs à ce montant, et l'autre moitié sont inférieurs (cf. Tableau 9). Comme le montre le Graphique 63, il existe une large gamme de loyers, allant de moins de 150 € à plus de 1.000 €.

Le loyer modal n'a en revanche pas évolué depuis l'année 2023-2024, indiquant que le montant du loyer mensuel hors charges le plus souvent rencontré est de 450 € (cf. Tableau 9).

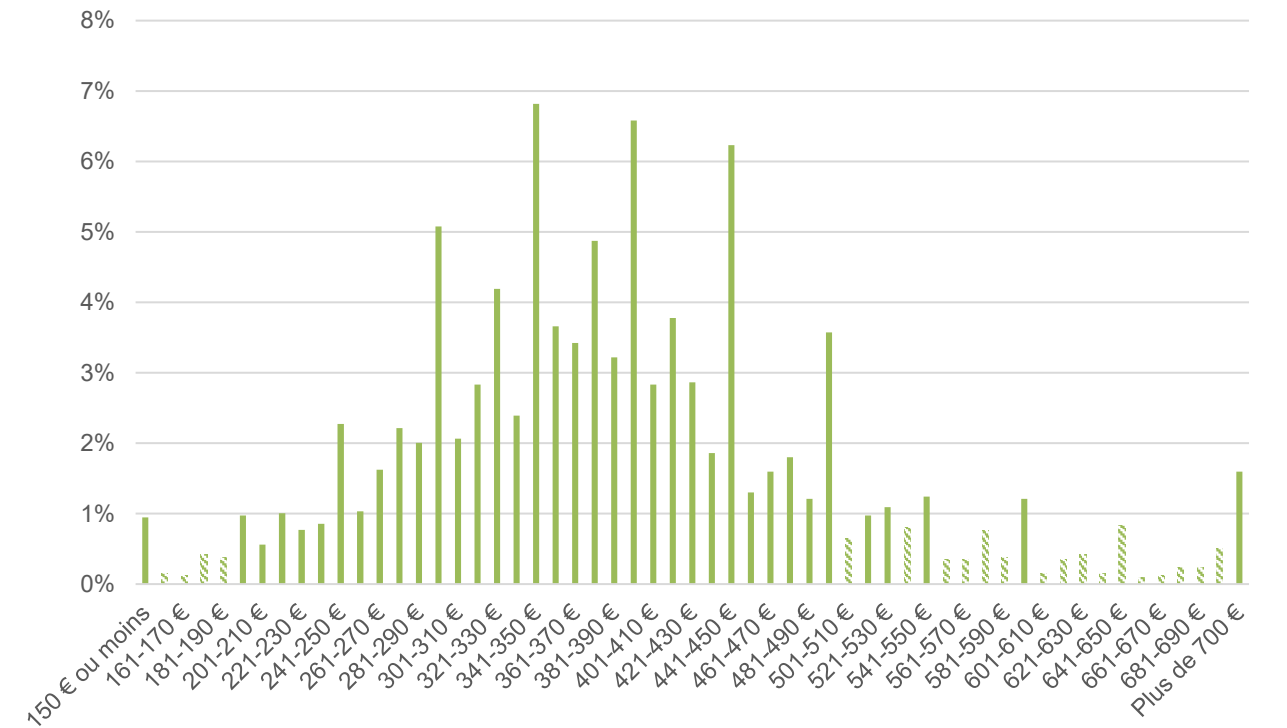
⁸ SPF Économie (2025), « Inflation – L'inflation s'est accélérée en 2024 », *SPF Économie*. Accessible via : [URL](#).

Tableau 9 - Statistiques descriptives des loyers mensuels hors charges moyens (2022-2023 - 2023-2024 - 2024-2025)

Statistiques	Édition 2022-2023	Édition 2023-2024	Édition 2024-2025
Moyenne	373 €	386 €	394 €
Médiane	351 €	365 €	380 €
Mode	350 €	450 €	450 €
Écart-type	105 €	118 €	118 €
1 ^{er} quartile	301 €	301 €	320 €
3 ^e quartile	420 €	450 €	450 €
Minimum	109 €	100 €	100 €
Maximum	875 €	964 €	1.800€

Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2022-2023, 2023-2024, 2024-2025
Calcul : CEHD
Champ : 4.375 observations pour 2022-2023, 4.096 observations pour 2023-2024, 3.353 observations pour 2024-2025

Graphique 63 - Distribution des logements étudiants selon le niveau de loyer mensuel hors charges



*Les zones hachurées ont un effectif trop faible pour pouvoir garantir leur représentativité statistique (moins de 30)
Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025
Calcul : CEHD
Champ : 3.353 observations (2024-2025)

1.2. Loyer mensuel au mètre carré

Le loyer mensuel au mètre carré est un indicateur régulièrement employé sur le marché immobilier afin d’attester de la valeur locative d’un bien. Il faut toutefois noter que, dans le cadre de ce rapport, la superficie concernée est limitée aux pièces dont l’étudiant·e locataire dispose de façon individuelle. Les pièces partagées telles que les sanitaires, la cuisine, le salon, ... ne sont pas prises en considération.

Pour les logements étudiants analysés cette année, le loyer hors-charges au mètre carré s'élève à 22,8 €. Il s'agit du même montant que celui observé pour l'année académique 2022-2023. Sur les trois années étudiées, le loyer au mètre carré le plus élevé a été observé en 2023-2024, et avait alors atteint 23,1 € (cf. Tableau 10).

Les résultats relatifs à l'année 2024-2025 se distinguent par un loyer modal au mètre carré relativement faible : il s'élève à 20 €, contre 30 € pour 2023-2024, et 25 € pour 2022-2023 (cf. Tableau 10).

Tableau 10 - Distribution des logements étudiants selon le niveau de loyer hors charges au mètre carré (2022-2023, 2023-2024, 2024-2025)

Statistiques	Édition 2022-2023	Édition 2023-2024	Édition 2024-2025
Moyenne	22,8 €	23,1 €	22,8 €
Médiane	21,4 €	21,4 €	21,5 €
Mode	25,0 €	30,0 €	20,0 €
Écart-type	10,6 €	11,4 €	10,8 €
1 ^{er} quartile	15,0 €	14,8 €	15,3 €
3 ^e quartile	29,2 €	30,0 €	29,2 €
Minimum	2,1 €	1,7 €	2,1 €
Maximum	80,4 €	110,9 €	75,0 €

Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2022-2023, 2023-2024, 2024-2025

Calcul : CEHD

Champ : 4.375 observations pour 2022-2023, 4.096 observations pour 2023-2024, 3.353 observations pour 2024-2025

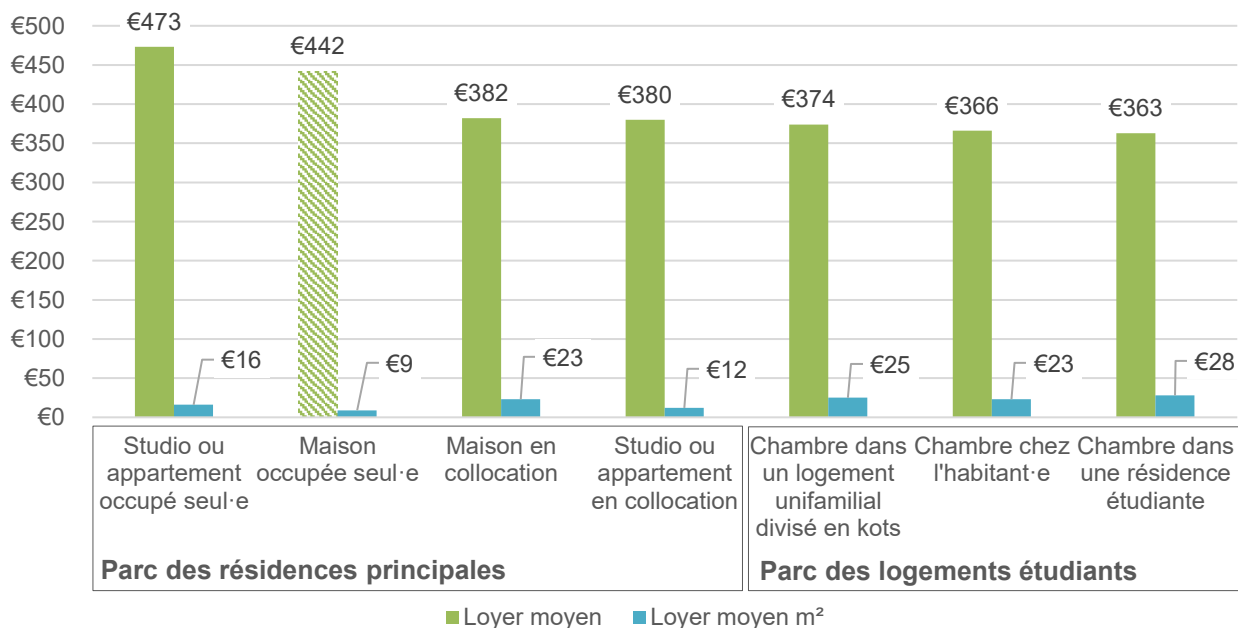
2. Loyer mensuel selon les caractéristiques des logements loués par les étudiant·es

2.1. Niveau de loyer selon les types de logements étudiants

Sans surprise, le loyer (hors charges) varie selon le type de logements. Les studios et appartements occupés seul·e ont le loyer mensuel moyen le plus élevé (473 €), et sont suivis par les maisons occupées seul·e (442 €). Il apparaît, plus généralement, que les logements du parc des résidences principales occupés par des étudiant·es sont caractérisés par un niveau de loyer mensuel plus élevé que les logements du parc étudiant *stricto sensu* (cf. Graphique 64). En moyenne, un logement du parc étudiant coûte 373 € par mois, contre 450 € pour un logement du parc des résidences principales, soit une différence de 20%.

La comparaison entre loyer mensuel moyen et loyer au mètre carré moyen montre que les logements les plus onéreux en termes de loyer ne sont pas forcément les plus onéreux en termes de loyer au mètre carré. À titre d'exemple, les chambres en résidence étudiante ont le loyer moyen le moins élevé, alors qu'elles constituent le type de logements étudiants le plus coûteux au mètre carré (cf. Graphique 64). Ces résultats viennent renforcer les constats réalisés précédemment dans l'analyse de la superficie de l'espace individuel selon le type de logements : les studios, appartements, et maisons sont caractérisés par des espaces individuels d'une superficie supérieure aux autres types de logements étudiants.

Graphique 64 - Loyer moyen mensuel hors charges selon le type de logements étudiants



*Les zones hachurées ont un effectif trop faible pour pouvoir garantir leur représentativité statistique (moins de 30)

Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

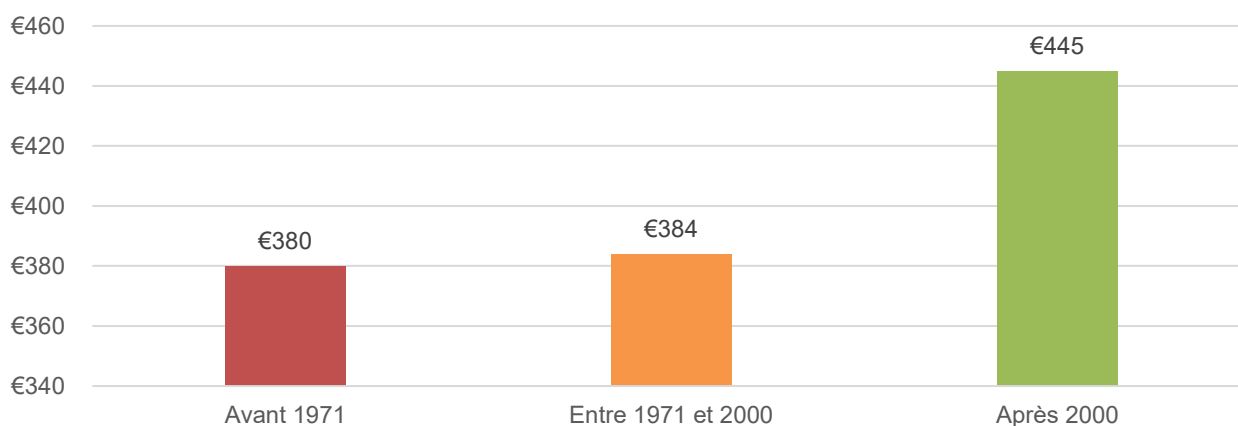
Calcul : CEHD

Champ : 3.353 observations (2024-2025)

2.2. Niveau de loyer selon l'époque de construction

L'époque de construction fait également partie des variables impactant le niveau de loyer des logements. L'enquête révèle que le niveau de loyer croît en lien avec l'époque de construction du bâtiment : plus le bâtiment est récent, plus le loyer est élevé (cf. Graphique 65).

Graphique 65 - Loyer mensuel hors charges moyen selon la période de construction du bâtiment



Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

Champ : 2.206 observations (2024-2025)

La différence de loyer la plus importante est observée entre les logements situés dans des bâtiments construits de 1971 à 2000 et ceux construits après 2000, avec une différence du loyer moyen hors charges de 16% (cf. Graphique 65).

En observant les évolutions des loyers selon l'époque de construction et le type de logements simultanément, il apparaît que ces deux variables impactent bel et bien le niveau de loyer des logements occupés par les étudiant·es.

En effet, quelle que soit l'époque de construction considérée, certains types de logements sont caractérisés par des loyers relativement élevés, notamment les logements du parc des résidences principales tels que les studios et les appartements. Tableau 11 - Loyer mensuel hors charges moyen selon le type de logements étudiants et l'époque de construction. Pour ces logements le loyer moyen s'élève à 456 €. De plus, quel que soit le type de logements étudiants considéré, les logements construits après les années 2000 sont loués à un prix supérieur à la moyenne (cf. Tableau 11). Tableau 11 - Loyer mensuel hors charges moyen selon le type de logements étudiants et l'époque de construction.

Ainsi, les logements occupés par des étudiant·es ayant le loyer moyen le plus élevé sont les logements récents du parc des résidences principales, à savoir les studios et appartements construits après 2000. L'effet du type de logement sur le loyer s'additionne avec l'effet de l'époque de construction (cf. Tableau 11).

Tableau 11 - Loyer mensuel hors charges moyen selon le type de logements étudiants et l'époque de construction

Caractéristiques des logements		N	%	Loyer moyen
Type de logements	Époque de construction			
Chambre dans un logement unifamilial divisé en kots	Avant 1970	514	24%	364 €
	Entre 1970 et 2000	216	10%	378 €
	Après 2000	83	4%	397 €
	Moyenne	813	38%	374 €
Chambre dans une résidence étudiante	Avant 1970	227	10%	350 €
	Entre 1970 et 2000	266	12%	342 €
	Après 2000	141	7%	429 €
	Moyenne	634	29%	363 €
Chambre chez l'habitant	Avant 1970	60	3%	359 €
	Entre 1970 et 2000	36	2%	354 €
	Après 2000	14	1%	380 €
	Moyenne	110	5%	366 €
Studios et appartements	Avant 1970	276	13%	437 €
	Entre 1970 et 2000	170	8%	467 €
	Après 2000	111	5%	511 €
	Moyenne	557	26%	456 €
Maisons	Avant 1970	19	1%	393 €
	Entre 1970 et 2000	20	1%	378 €
	Après 2000	9	0,4%	409 €
	Moyenne	48	2%	396 €

Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

Champ : 2.206 observations (2024-2025)

2.3. Niveau de loyer selon la localisation géographique

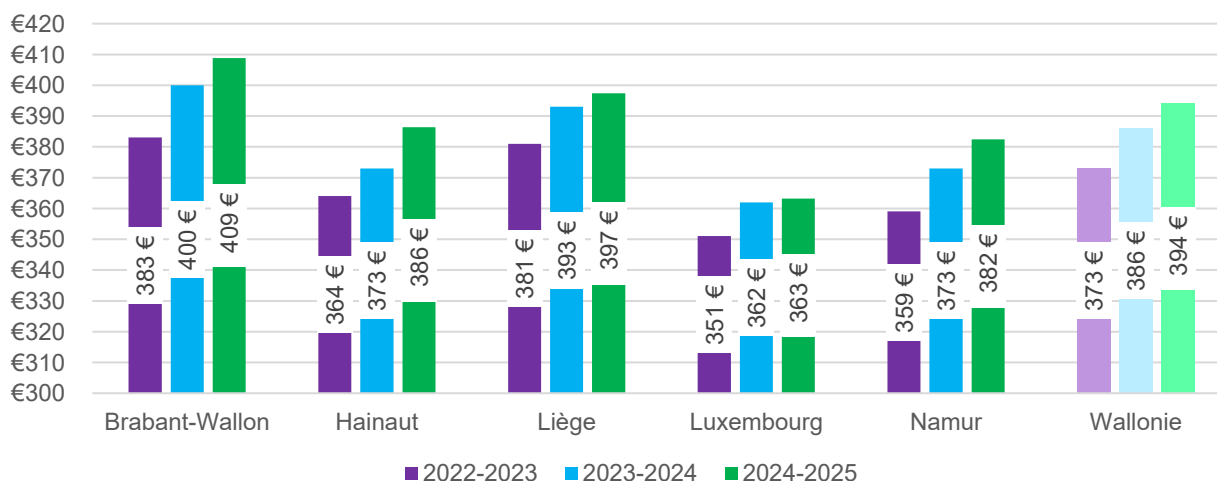
2.3.1. Niveau de loyer à l'échelle des provinces

D'importantes différences de loyer ont été observées entre les provinces : au cours des trois éditions de l'Enquête sur le logement étudiant, le Brabant-Wallon s'est distingué par le loyer hors charge moyen le plus élevé (cf. Graphique 66).

Toutefois, les loyers moyens ont augmenté dans l'ensemble des provinces : +2,7% par an en moyenne. Entre 2022-2023 et 2023-2024, l'augmentation la plus importante concernait le Brabant-Wallon, avec une hausse de 4,4%. Entre 2023-2024 et 2024-2025, c'est la province du Hainaut qui a connu la plus grande augmentation avec une hausse de 3,6%.

Pour l'ensemble des éditions, la province avec le niveau de loyer le plus faible est celle du Luxembourg (cf. Graphique 66). C'est également cette province qui a connu les plus petites augmentations de loyer dans le temps.

Graphique 66 - Loyer mensuel hors charges moyen selon la province (2022-2023 - 2023-2024 - 2024-2025)



Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2022-2023, 2023-2024, 2024-2025

Calcul : CEHD

Champ : 4.375 observations pour 2022-2023, 4.096 observations pour 2023-2024, 3.387 observations pour 2024-2025

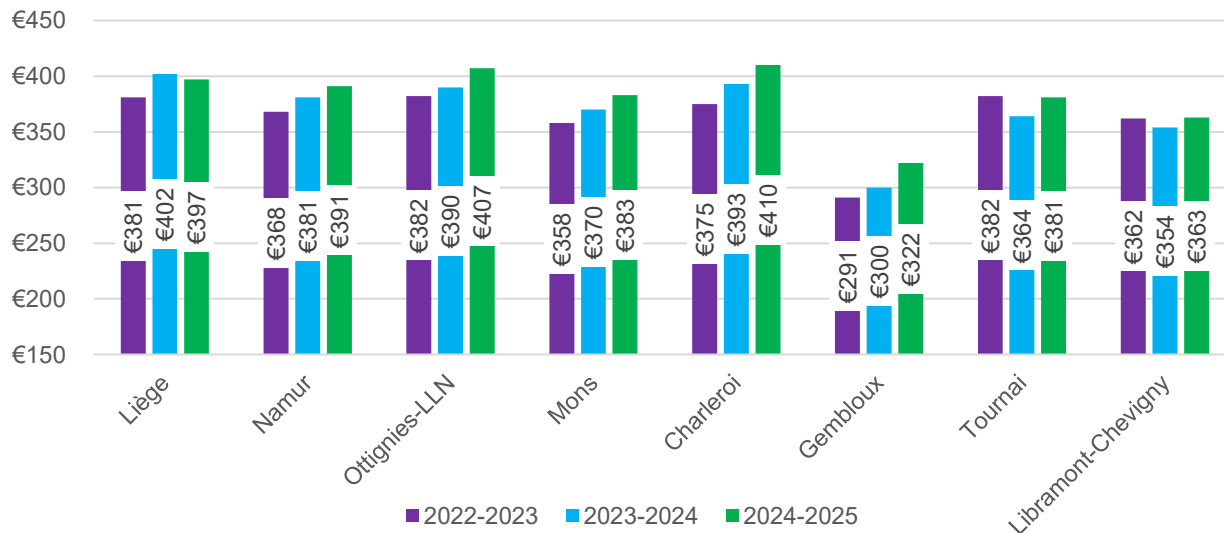
2.3.2. Niveau de loyer à l'échelle des villes étudiantes

Comme pour les provinces, nous avons observé des variations dans les niveaux de loyer selon la localisation du logement dans les principales villes étudiantes wallonnes. Toutefois, le territoire ayant le loyer moyen le plus élevé a varié : en 2022-2023, il s'agissait de la commune d'Ottignies-Louvain-la-Neuve ; en 2023-2024, il s'agissait de Liège ; et en 2024-2025, il s'agit de Charleroi. À l'inverse, pour l'ensemble des années académiques considérées, Gembloux est la ville étudiante où le loyer est le moins élevé (cf. Graphique 67).

Dans la majorité des villes étudiantes le loyer moyen a augmenté de façon continue au fil du temps. Seules les villes de Tournai et de Libramont-Chevigny dérogent à cette observation. De l'année 2022-2023 à l'année 2023-2024, c'est Liège qui a connu la hausse de loyer la plus importante, avec une augmentation de presque 6% ; et entre l'année 2023-2024 et l'année 2024-2025, il s'agit de Gembloux, avec une hausse de plus de 7% (cf.

Graphique 67). Ces résultats indiquent que la pression sur le marché locatif est particulièrement importante à Liège, et Ottignies-Louvain-la-Neuve, et Charleroi.

Graphique 67 - Loyer mensuel hors charges moyen selon les principales villes étudiantes (2022-2023 - 2023-2024 - 2024-2025)



Source : Enquêtes sur les logements étudiants en Wallonie 2022-2023, 2023-2024, 2024-2025

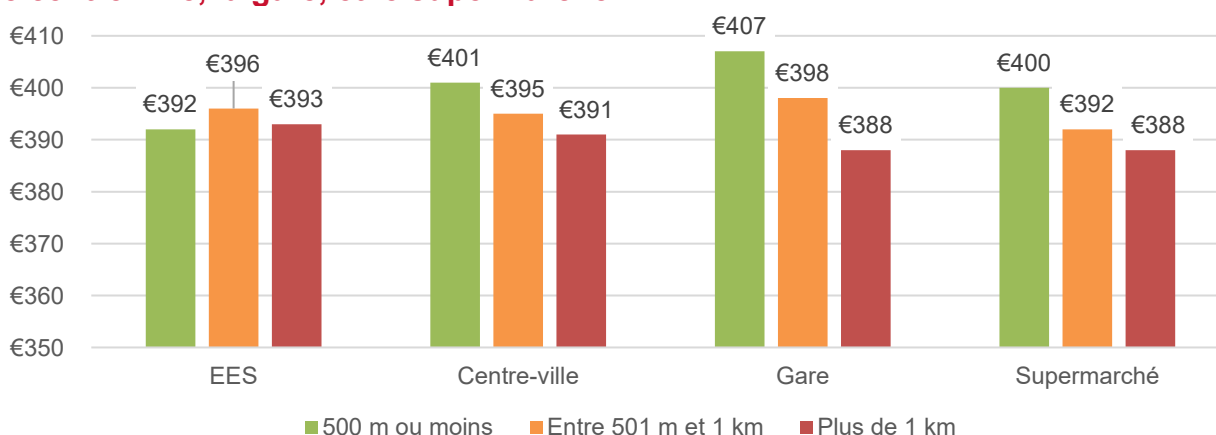
Calcul : CEHD

Champ : 4.135 observations pour 2022-2023, 3.832 observations pour 2023-2024, 3.387 observations pour 2024-2025

2.3.3. Niveau de loyer au sein des villes

La proximité du logement étudiant à divers équipements et services (centre-ville, gare, supermarché) impacte aussi le niveau de loyer : plus le service ou équipement est proche du logement, plus le loyer moyen augmente (cf. Graphique 68).

Graphique 68 - Loyer mensuel hors charges moyen selon la position du logement étudiant au sein de la ville : proximité avec l'établissement d'enseignement supérieur, le centre-ville, la gare, et le supermarché



Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

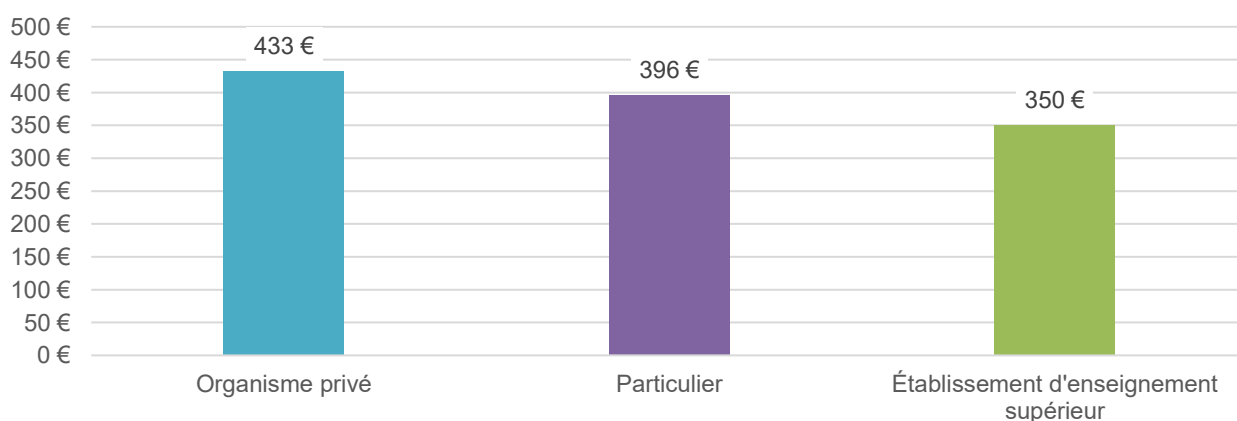
Champ : 3.387 observations (2024-2025)

Ces résultats indiquent qu'il existe une importante fluctuation des loyers selon la localisation du logement au sein de la ville, et plus particulièrement selon la distance séparant le logement étudiant du centre-ville, de la gare, et du supermarché. La différence la plus importante est observée au niveau de la distance logement – gare, où le loyer moyen diminue de presque 5% entre les logements les plus proches et les plus éloignés de ce service. Cette différence est d'environ 3% pour les distances séparant le logement étudiant du centre-ville et du supermarché. En revanche, nous n'observons pas de corrélation entre le loyer et la distance avec l'établissement d'enseignement supérieur (cf. Graphique 68).

2.4. Niveau de loyer selon les types de bailleurs

Le Graphique 69 met en évidence d'importantes différences de loyer (mensuel hors charges) en fonction du type de bailleur.

Graphique 69 - Loyer mensuel hors charges moyen selon les types de bailleurs des logements du parc étudiant



Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

Champ : 3.263 observations

Les organismes privés proposent les logements les plus coûteux, avec une moyenne de 433 € par mois, contre 396 € pour les particuliers (soit 9% de moins), et seulement 350 € pour les logements mis en location par les particuliers (soit 19% de moins). Le loyer des logements des organismes privés est largement supérieur à la moyenne wallonne, qui s'élève pour rappel à 394 €. Les logements proposés par les particuliers sont caractérisés par un loyer moyen très proche de la moyenne wallonne, et les logements mis en location par des établissements d'enseignement supérieur sont loués à un loyer moyen bien inférieur à cette moyenne.

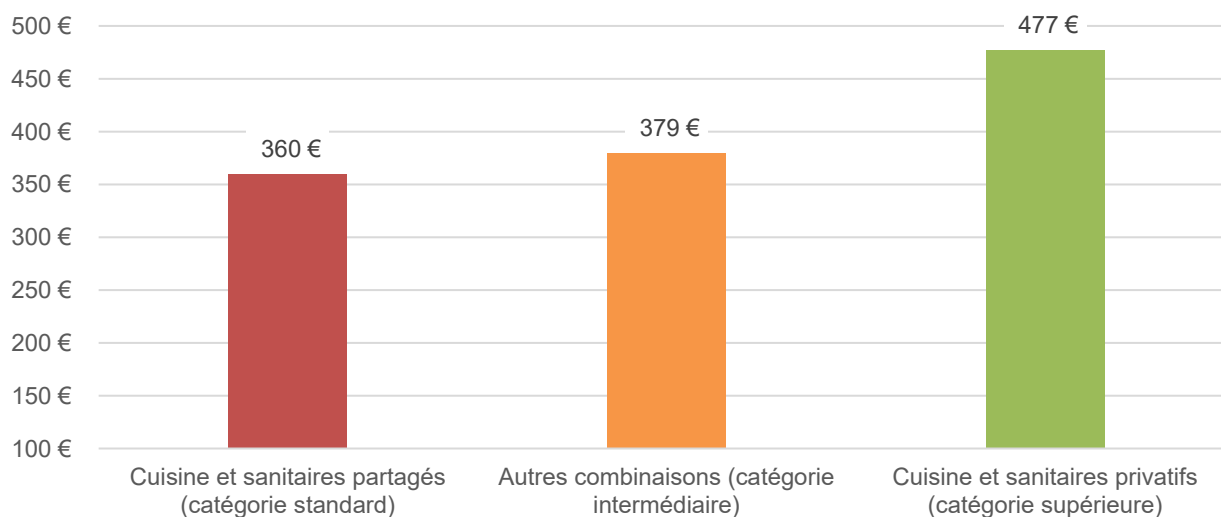
3. Niveau de loyer selon la qualité des logements du parc étudiant

Les logements issus du parc des résidences principales seront exclus des analyses dans le reste de ce chapitre, car nous focaliserons sur le parc dédié aux étudiants (résidences étudiantes (chambres et studios), logements unifamiliaux subdivisés en kots, chambres chez l'habitant) et l'impact de leurs équipements sur le loyer.

3.1. Niveau de loyer selon les modalités de partage des cuisines et sanitaires des logements du parc étudiant

Les résultats de l'enquête montrent que le niveau de loyer est largement plus élevé lorsque les cuisines et/ou sanitaires sont privatifs : le loyer augmente de 5% en moyenne lorsque la cuisine ou les sanitaires sont privatifs, et il augmente de 26% en moyenne lorsque ces deux pièces sont privatives (cf. Graphique 70).

Graphique 70 - Loyer mensuel hors charges moyen selon les modalités de partage des cuisines et sanitaires des logements du parc étudiant



Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

Champ : 2.471 observations, logements issus du parc de logements étudiants exclusivement

3.2. Niveau de loyer selon les caractéristiques des espaces individuels des logements du parc étudiant

3.2.1. Ameublement des espaces individuels des logements du parc étudiant

Pour rappel, le niveau d'ameublement considéré est celui existant à l'arrivée de l'étudiant·e dans son logement. Le niveau de base comprend un bureau, une chaise, un lit, et une armoire/un placard. Si moins de meubles sont fournis, le niveau d'ameublement est considéré comme partiel, et il est considéré comme amélioré si davantage de meubles sont disponibles à l'arrivée des locataires.

Les résultats de notre enquête ne permettent pas de tirer de conclusions claires quant à l'interaction entre le niveau de loyer et le niveau d'ameublement des chambres : le niveau de loyer observé n'évolue pas de façon linéaire avec l'ameublement.

3.2.2. Personnalisation de l'espace individuel des logements du parc étudiant

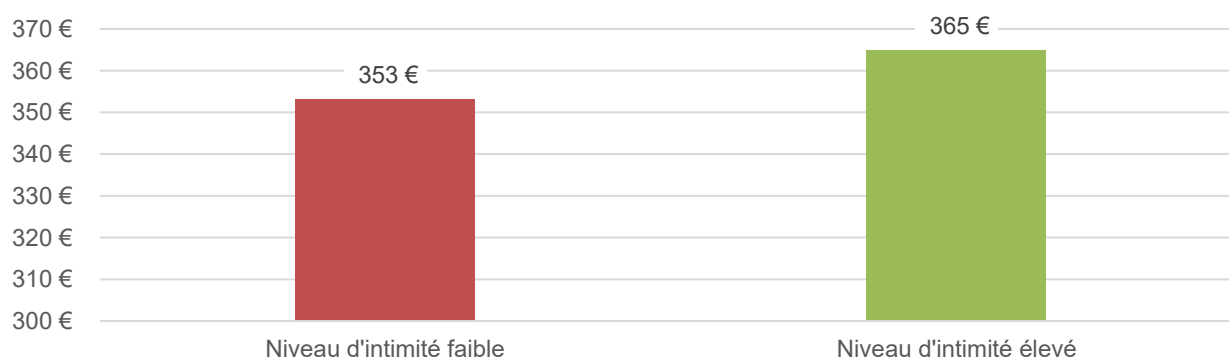
Pour rappel, la personnalisation renvoie à la possibilité de changer la place des meubles et d'apporter des éléments de décoration pour l'espace privé de l'étudiant·e locataire. Quel que soit le type de personnalisation considéré, les résultats de l'enquête ne permettent pas

de confirmer l'hypothèse selon laquelle le niveau de loyer varie selon les possibilités de personnalisation de l'espace individuel.

3.2.3. Niveau d'intimité des chambres du parc de logements étudiants

Pour rappel, le niveau d'intimité est mesuré grâce à plusieurs variables : partage de la chambre, passage dans la chambre, et possibilité de fermer la chambre à clé. Sur cette base, plusieurs niveaux d'intimité ont été conceptualisés. Le niveau d'intimité élevé désigne les chambres individuelles, qui peuvent se fermer à clé et dans lesquelles aucun passage n'est nécessaire pour accéder à une pièce commune. Les autres chambres sont considérées comme ayant un niveau d'intimité faible. Les étudiant·es louant des appartement, studios, ou maisons hors collocation ne sont pas inclus dans ces analyses.

Graphique 71 - Loyer mensuel hors charges moyen selon le niveau d'intimité des chambres des logements du parc étudiant



Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

Champ : 2.038 observations, logements issus du parc de logements étudiants exclusivement

Il semble exister une relation entre niveau de loyer et niveau d'intimité des chambres des logements du parc étudiants : les chambres avec un niveau d'intimité faible sont caractérisées par un loyer moyen 3% moins élevé que les chambres avec un niveau d'intimité élevé (cf. Graphique 71).

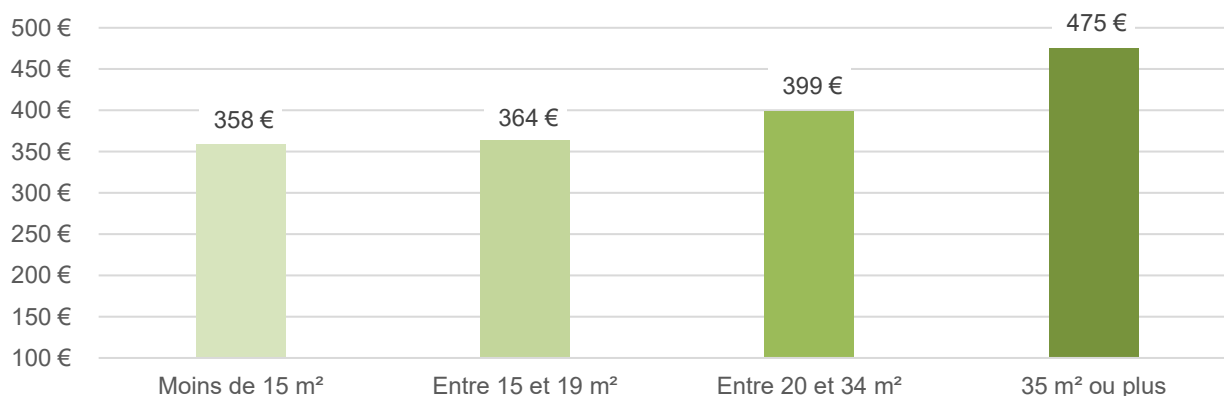
3.2.4. Superficie de l'espace individuel des logements du parc étudiant

Pour rappel, la superficie considérée dans le cadre de ce rapport correspond à la taille de l'espace individuel, c'est-à-dire, la somme de la superficie des pièces dont l'étudiant·e dispose individuellement, sans compter la salle-de-bain ou les WC.

Comme cela a été développé précédemment, la superficie des espaces individuels est très dépendante du type de logements considéré. La superficie étant également liée au type de logements, il n'est pas surprenant qu'elle interagisse avec le niveau de loyer.

Les analyses réalisées confirment la relation entre superficie de l'espace individuel et loyer moyen : plus les espaces individuels sont de grande taille, plus le niveau de loyer augmente (cf. Graphique 72). Le loyer moyen augmente de 33% entre la plus petite et la plus grande catégorie de taille des espaces individuels dans les logements du parc étudiant.

Graphique 72 - Loyer mensuel hors charges moyen selon la superficie de l'espace individuel des logements du parc étudiant



Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

Champ : 2.471 observations, logements issus du parc de logements étudiants exclusivement

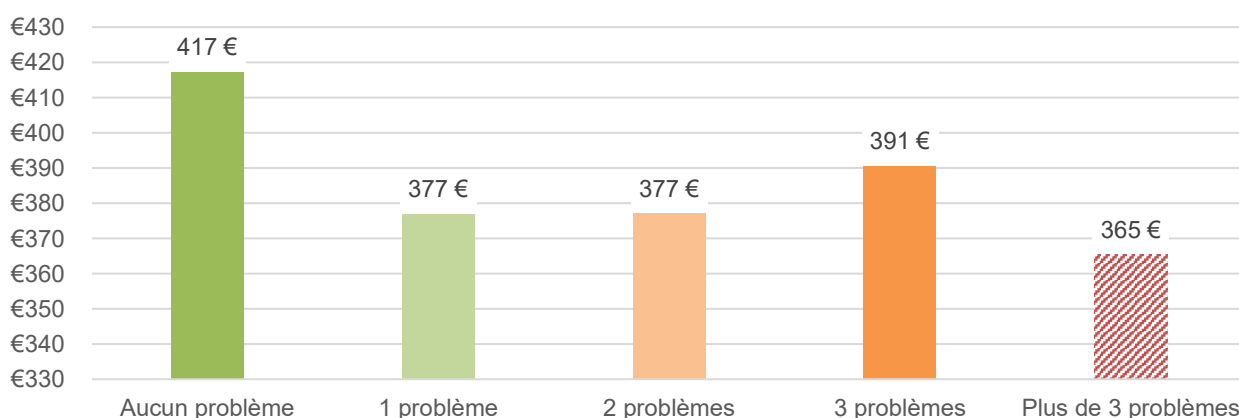
3.3. Niveau de loyer selon le niveau de qualité générale des logements du parc étudiant

De façon préliminaire, il faut noter que les logements ne respectant pas (selon les déclarations des occupant·es) les critères minimaux de salubrité, seront exclus des analyses de cette section. Les logements enfreignant les règles de salubrité ne sont en effet pas censés être loués, et nous ne pouvons donc pas déterminer leur prix.

Le Graphique 73 indique une diminution du loyer moyen corrélée avec l'augmentation du nombre de problèmes de qualité relevés par le ou la locataire. Cependant, la diminution du loyer relative aux problèmes de qualité n'est pas linéaire.

Nous pouvons toutefois noter que le loyer moyen des logements pour lesquels au moins un problème de qualité est inférieur de 9% à celui des logements non-problématiques : ces moyennes s'élèvent respectivement à 378 € et 417 €.

Graphique 73 - Loyer mensuel hors charges moyen selon le nombre de problèmes de qualité relevés par les locataires



*Les zones hachurées ont un effectif trop faible pour pouvoir garantir leur représentativité statistique (moins de 30)

Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

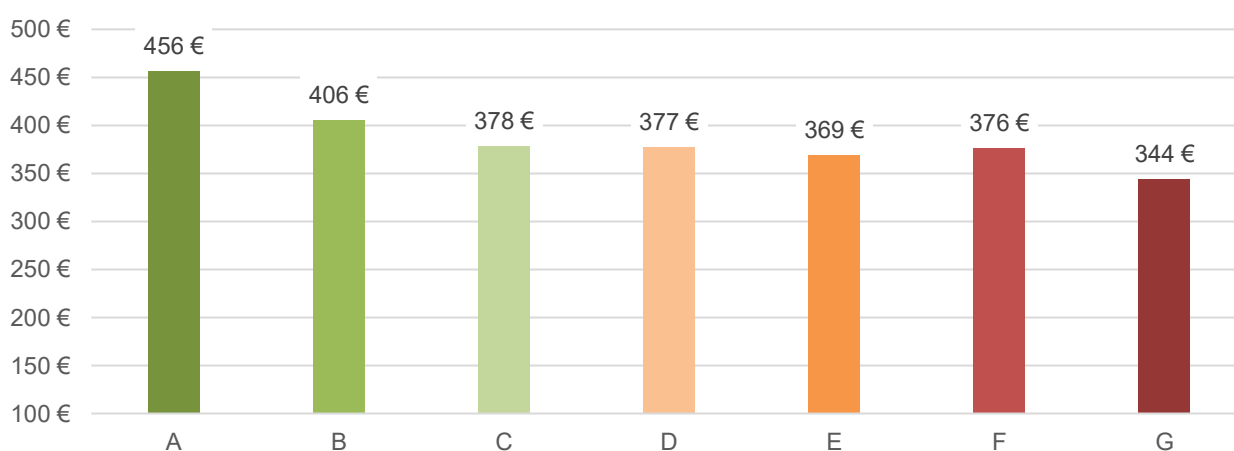
Calcul : CEHD

Champ : 1.714 observations, logements issus du parc de logements étudiants exclusivement, logements respectant (selon les déclarations des locataires) les critères minimaux de salubrité listés dans la législation wallonne

3.4. Niveau de loyer selon la performance énergétique des bâtiments du parc étudiant

Tel que le montre le Graphique 74, le loyer moyen hors charge augmente avec la performance énergétique du bâtiment dans lequel est situé le logement étudiant : il croît de 25% entre les logements de label PEB G et ceux de label A. Alors que le loyer moyen pour un logement étudiant en Wallonie est de 394 €, les logements ayant un label G ont un loyer moyen significativement plus bas (344 €). À l'inverse, les logements avec un label PEB A ou B ont des loyers moyens bien supérieurs à la moyenne wallonne (456 € pour les labels A et 406 € pour les labels B).

Graphique 74 - Loyer mensuel hors charges moyen selon le label de performance énergétique des bâtiments du parc étudiant



Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

Champ : 2.471 observations, logements issus du parc de logements étudiants exclusivement

3.5. Niveau de loyer selon le confort des logements du parc étudiant

Dans cette partie, nous nous penchons sur l'impact du niveau de confort sur les logements du parc étudiant. Le niveau de confort est déterminé par les éléments suivants : les équipements et espaces disponibles, l'isolation acoustique, et le niveau de protection du bâtiment vis-à-vis de l'extérieur.

3.5.1. Équipements et espaces disponibles dans les logements du parc étudiant

Dans le cadre de cet observatoire, les équipements disponibles considérés sont les ascenseurs. Les espaces de vie supplémentaires désignent des espaces de vie (salon et salle à manger), des espaces d'étude (salle d'étude/bibliothèque), des espaces extérieurs (jardin et balcon/terrasse), des espaces dédiés au sport (salle de sport et terrain de sport extérieur), des espaces dédiés à la mobilité (local vélo/trottinette, garage, parking extérieur), des espaces dédiés au nettoyage et au rangement (buanderie et espaces de rangement), et des espaces récréatifs (salle TV/cinéma et sauna).

Pour chacun des éléments listés ci-dessus, la distribution des logements étudiants selon la présence ou l'absence desdits éléments est explorée. Ensuite, le loyer (mensuel hors charges) moyen des logements équipés de chaque espace/équipement est comparé à celui des logements non équipés de cet espace/équipement. Le pourcentage de différence entre les niveaux de loyer est analysé également (cf. Tableau 12).

Tableau 12 - Comparaison des loyers mensuels hors charges moyens selon la présence d'équipements et d'espaces supplémentaires dans les logements du parc étudiant

Équipements et espaces supplémentaires		Modalités	%	Loyer moyen	Non → Oui (%)
Équipements	⇒ Ascenseur	Non	80%	358 €	+7%
		Oui	20%	383 €	
Espaces de vie	⇒ Salle à manger	Non	31%	370 €	+1%
		Oui	69%	375 €	
	⇒ Salon	Non	44%	362 €	+3%
		Oui	56%	378 €	
Espaces d'étude	⇒ Salle d'étude ou biblio.	Non	87%	360 €	+6%
		Oui	13%	383 €	
Espaces extérieurs	⇒ Balcon ou terrasse	Non	60%	370 €	+3%
		Oui	40%	379 €	
	⇒ Jardin	Non	75%	378 €	-5%
		Oui	25%	360 €	
Espaces dédiés au sport	⇒ Salle de sport	Non	93%	362 €	+5%
		Oui	7%	379 €	
	⇒ Terrain de sport	Non	97%	364 €	-8%
		Oui	3%	337 €	
Espaces dédiés à la mobilité	⇒ Garage	Non	90%	360 €	+8%
		Oui	10%	389 €	
	⇒ Parking	Non	73%	364 €	-1%
		Oui	27%	360 €	
	⇒ Local vélos et trottinettes	Non	80%	375 €	-2%
		Oui	20%	367 €	
Espaces dédiés au nettoyage et rangement	⇒ Laverie ou buanderie	Non	73%	366 €	+16%
		Oui	27%	426 €	
	⇒ Espaces de rangement	Non	57%	365 €	-1%
		Oui	43%	361 €	
Espaces de détente	⇒ Salle TV ou cinéma	Non	81%	361 €	+4%
		Oui	19%	374 €	
	⇒ Sauna	Non	98%	361 €	+30%
		Oui	2%	456 €	

Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

Champ : 2.031 observations pour les équipements, les espaces d'étude, les espaces dédiés au sport, le garage et le parking, les espaces de rangement, les espaces de détente ; 2.454 observations pour les espaces de vie, le jardin, le local vélo/trottinette, la buanderie (logements issus du parc de logements étudiants exclusivement)

Pour plusieurs des équipements et espaces analysés, les différences observées ne sont pas significatives, il n'est donc pas possible de tirer des conclusions sur l'impact de ces éléments sur le loyer : espaces de rangement, salle à manger, parking, local vélo et trottinette. En outre, les résultats obtenus pour certains espaces semblent peu cohérents. En effet, les logements du parc étudiant disposant d'un jardin ou d'un terrain de sport sont associés à des niveaux de loyer moins élevés que les logements du même parc ne disposant pas de ces espaces (cf. Tableau 12). Bien que ces résultats apparaissent contrintuitifs, ils s'expliquent certainement par l'interaction d'autres variables impactant davantage le niveau de loyer. Par exemple, les logements étudiants situés dans des immeubles collectifs sont plus onéreux que les logements étudiants situés dans une maison. Les jardins se trouvant généralement dans des maisons, il est possible que ce soit le type de bâtiments qui explique en partie ces résultats étonnants.

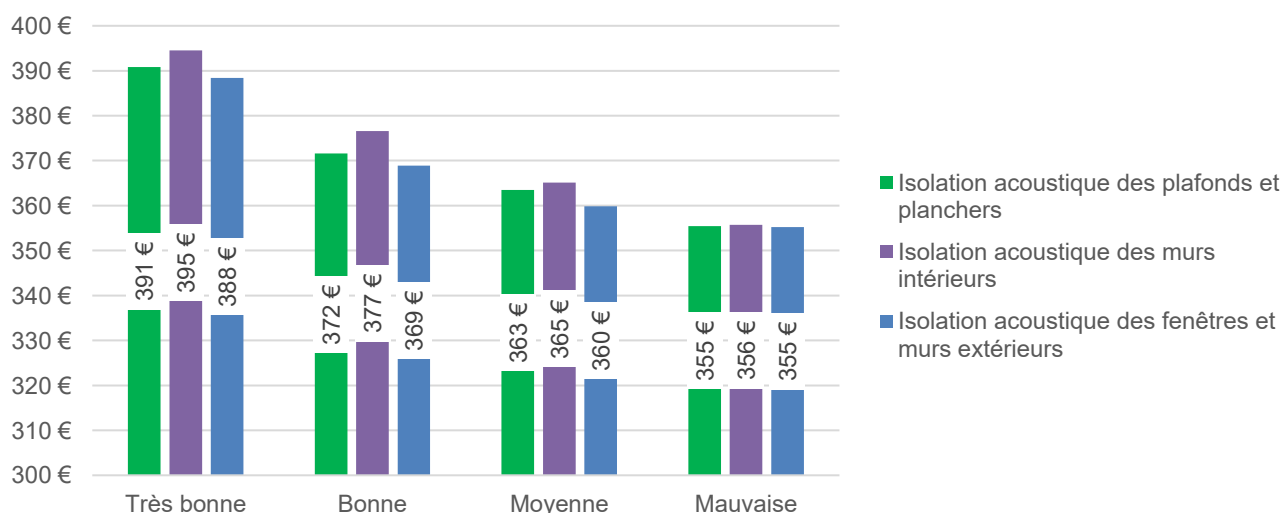
Enfin, la présence de certains équipements ou espaces dans les logements du parc étudiant est associée à un loyer moyen hors charges plus élevé (cf. Tableau 12). Ce constat se confirme notamment pour la présence d'une buanderie/laverie et d'un sauna (avec des augmentations de 16% et 30% du loyer moyen respectivement), ainsi que, dans une moindre mesure, pour la présence d'un ascenseur, d'un garage pour voitures, et d'une salle d'étude ou bibliothèque (avec des augmentations comprises entre 6% et 8%).

3.5.2. Isolation acoustique des logements du parc étudiant

L'étude de l'isolation acoustique des logements du parc étudiant se fait, pour rappel, sur base de trois variables : l'isolation des plafonds et planchers, l'isolation des murs intérieurs, et l'isolation des murs extérieurs et des fenêtres. Pour chacune de ces facettes de l'isolation acoustique, les étudiant·es ont été invité·es à évaluer la situation de leur logement : la catégorie la plus représentée est « moyenne ».

Le Graphique 75 révèle une corrélation positive entre loyer et qualité de l'isolation acoustique.

Graphique 75 - Loyer mensuel hors charges moyen selon la qualité de l'isolation acoustique des murs et des plafonds des logements du parc étudiant



Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

Champ : 2.031 observations, logements issus du parc de logements étudiants exclusivement

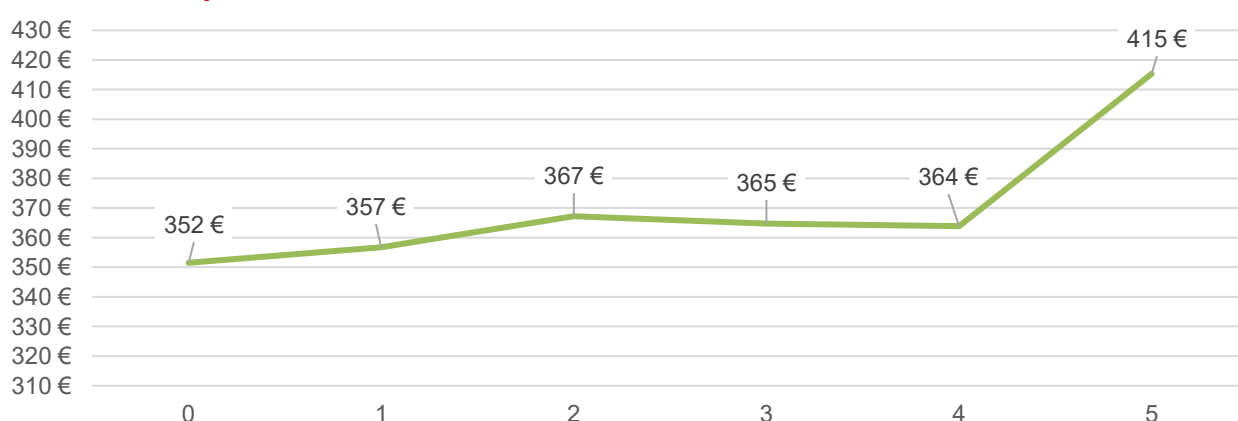
L'amplitude des différences de loyer observées est relativement similaire pour chaque variable relative à l'isolation : une différence de 10% est observée pour l'isolation des plafonds et planchers entre les logements avec une isolation jugée très bonne et ceux avec une isolation jugée très mauvaise ; une différence de 11% est observée pour l'isolation des murs intérieurs entre le logement avec une isolation considérée très bonne et ceux pour lesquels elle est jugée très mauvaise ; et une différence de 8% est observée pour l'isolation des murs extérieurs et des fenêtres entre les logements très bien isolés et ceux dont l'isolation est très mauvaise.

3.5.3. Protection du bâtiment vis-à-vis des intrusions extérieures

Pour rappel, le niveau de protection des bâtiments du parc étudiant par rapport à l'extérieur a été établi grâce à la création d'un indice basé sur différents équipements parfois disponibles pour sécuriser les entrées et sorties : porte extérieure sécurisée (code, badge, ...), interphone ou visiophone, caméras de surveillance, alarme, et service de conciergerie ou de gardiennage. Plus la valeur de l'indice est élevée, plus le logement du parc étudiant considéré dispose d'éléments de sécurisation.

Le niveau de loyer augmente de façon corrélée avec le niveau de protection, notamment lors du passage de 4 à 5 équipements de protection, avec une augmentation de 14%, et des loyers bien supérieurs à la moyenne wallonne de 394 € (cf. Graphique 76).

Graphique 76 - Loyer mensuel hors charges moyen selon le niveau de protection des bâtiments du parc étudiant vis-à-vis de l'extérieur



Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

Champ : 2.031 observations, logements issus du parc de logements étudiants exclusivement

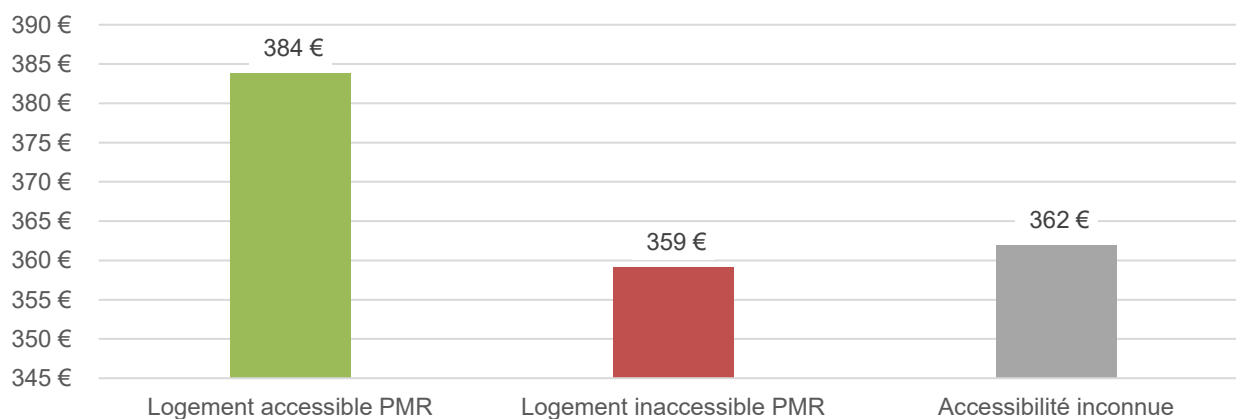
Il faut toutefois noter que les logements équipés de 5 éléments de protection ne représentent que 3% des logements du parc étudiant considérés par l'Enquête sur le logement étudiant. Il semble qu'il s'agisse d'une frange du parc plus luxueuse. Cette section du parc étudiant est en effet composée de logements caractérisés par une grande superficie d'espace individuel, un niveau de qualité et de salubrité élevé, de nombreux équipements et espaces supplémentaires disponibles, et des sanitaires et cuisines privatifs.

3.6. Niveau de loyer selon l'accessibilité des logements du parc étudiant aux personnes à mobilité réduite

De façon préliminaire, il faut noter que le niveau d'accessibilité des logements est établi sur base des déclarations des répondant-es uniquement. Étant donné que la majorité de ces personnes ne sont pas concernées par une mobilité réduite, il leur est difficile de juger précisément de l'accessibilité effective des logements.

Les logements du parc étudiant accessibles aux personnes à mobilité réduite sont associés à un niveau de loyer largement supérieur aux logements qui sont inaccessibles à ce public. Le loyer moyen hors charges mensuel augmente de 6% entre les logements du parc étudiant auxquels peuvent accéder les personnes à mobilité réduite et le reste de logements de ce parc (cf. Graphique 77). Ce résultat est certainement à mettre en lien avec l'augmentation du niveau de loyer corrélé à la présence d'un ascenseur dans le logement.

Graphique 77 - Loyer mensuel hors charges moyen selon l'accessibilité des logements du parc étudiant aux personnes à mobilité réduite



Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

Champ : 2.031 observations, logements issus du parc de logements étudiants exclusivement

PARTIE 4 – Portrait des locataires

Cette partie du rapport explore le profil des locataires présent·es sur le marché étudiant wallon. Ces analyses seront divisées en trois parties : les caractéristiques des étudiant·es locataires, les régimes de location dont ces locataires bénéficient, et leur évaluation du logement qu'ils et elles louent.

1. Caractéristiques des étudiant·es locataires

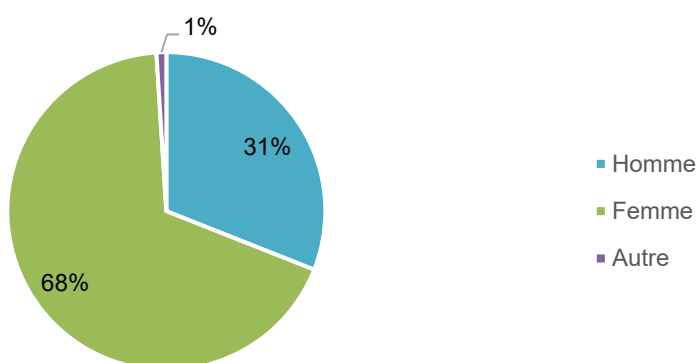
Afin d'établir un profil complet des étudiant·es locataires, plusieurs ensembles de variables sont mobilisées. Pour développer le profil sociodémographique, l'âge et le sexe seront utilisés. Pour établir le profil académique, les variables relatives à l'établissement d'enseignement supérieur et au niveau d'étude en cours seront employées. Pour créer le profil économique, la disposition éventuelle d'allocations d'étude, les sources et le montant des ressources financières, et la personne responsable de payer le loyer du logement étudiant seront considérés. Enfin, pour déterminer le profil de mobilité, sera employée la variable relative aux modes de transport utilisés pour effectuer le trajet logement étudiant – établissement d'enseignement supérieur.

Des comparaisons seront réalisées entre les étudiant·es locataires des logements du parc étudiants et ceux et celles du parc des résidences principales.

1.1. Profil sociodémographique

Les étudiant·es locataires consulté·es dans le cadre de l'Enquête sur le logement étudiant en Wallonie sont majoritairement des femmes : elles comptent pour plus de deux tiers des personnes interrogées (68%), contre moins d'un tiers pour les hommes (31%). Il y a également moins de 1% des étudiant·es locataires ne s'identifiant ni au genre masculin, ni au genre féminin (cf. Graphique 78).

Graphique 78 - Distribution des étudiant·es locataires selon le genre



Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

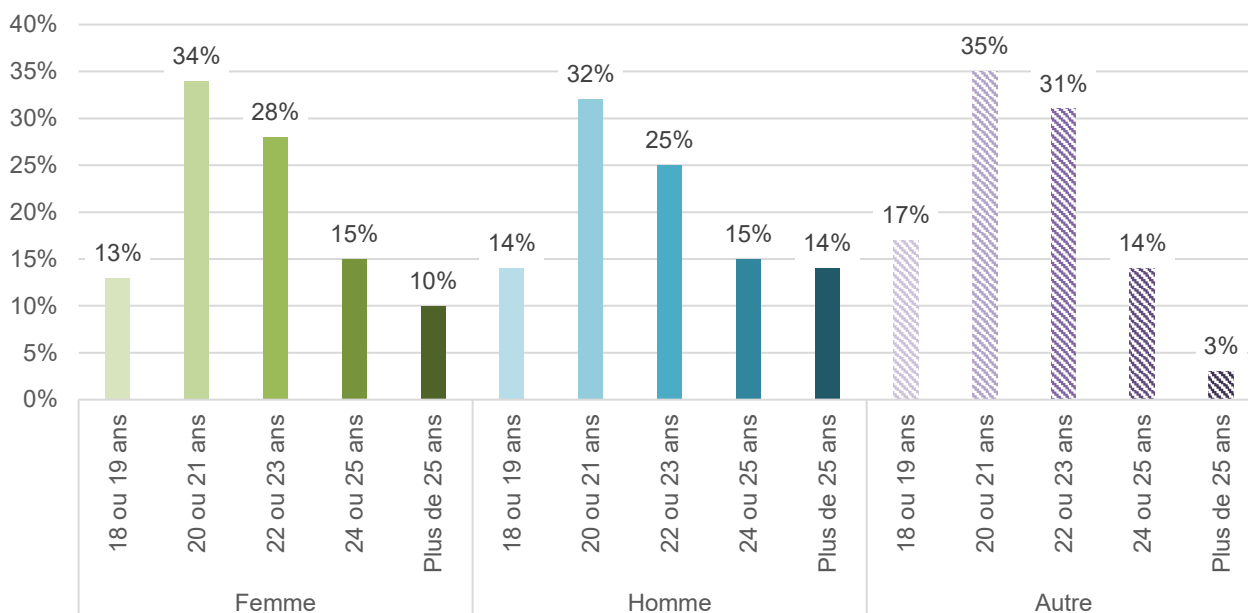
Champ : 2.791 observations (2024-2025)

Ces résultats semblent être cohérents avec la réalité du terrain attestée par la Fédération Wallonie-Bruxelles. Effectivement, le nombre d'étudiantes a crû de façon plus intense que le nombre d'étudiants ces vingt dernières années, entraînant une augmentation de la

proportion des femmes parmi les étudiant·es⁹. En outre, Statbel a démontré qu'il y avait eu davantage de femmes que d'hommes diplômées en 2024 (57% contre 44%)¹⁰.

Sans surprise, la majorité des étudiant·es locataires ont entre 20 et 23 ans, quel que soit le genre. Les hommes apparaissent toutefois un petit peu plus âgés en moyenne, avec 14% de leurs effectifs âgés de plus de 25 ans, contre 10% pour les femmes (cf. Graphique 79).

Graphique 79 - Distribution des étudiant·es locataires selon le genre et l'âge



*Les zones hachurées ont un effectif trop faible pour pouvoir garantir leur représentativité statistique (moins de 30)

Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

Champ : 2.791 observations (2024-2025)

1.2. Profil académique

Plus de 90% des étudiant·es fréquentent une université ou une haute-école : 54% des répondant·es sont inscrit·es à l'université, et 40% suivent leur cursus en haute-école. Seulement 6% des étudiante·es interrogé·es suivent un cursus dans une école supérieure d'art (cf. Graphique 80).

Ces résultats sont cohérents avec ce qui est observé pour la Fédération Wallonie-Bruxelles. Les chiffres de l'ARES¹¹ et le CREF¹² indiquent en effet que 54% des étudiant·es sont inscrit·es à l'université, 42% en haute école, et 4% en école supérieure des arts.

⁹ Fédération Wallonie-Bruxelles (2022-2023), « Population des étudiants dans l'enseignement supérieur : évolution du nombre d'étudiants dans l'enseignement supérieur, par sexe et type d'enseignement », *Fédération Wallonie-Bruxelles > Chiffres clés*. Accessible via : [URL](#).

¹⁰ Statbel (2024), « Niveau d'instruction : légère progression des jeunes avec un diplôme de l'enseignement supérieur », *Statbel. La Belgique en chiffres*. Accessible via : [URL](#).

¹¹ ARES (2024), « Nombre d'étudiants par commune de scolarisation et type d'établissement – Année académique 2023-2024 » [ensemble de données]. ARES.

¹² CREF (2024), « Chiffres de la rentrée 2024-2025 – Étudiantes et étudiants par université et par secteur d'étude » [ensemble de données]. CREF.

Graphique 80 - Distribution des étudiant·es locataires selon le type d'établissement d'enseignement supérieur fréquenté



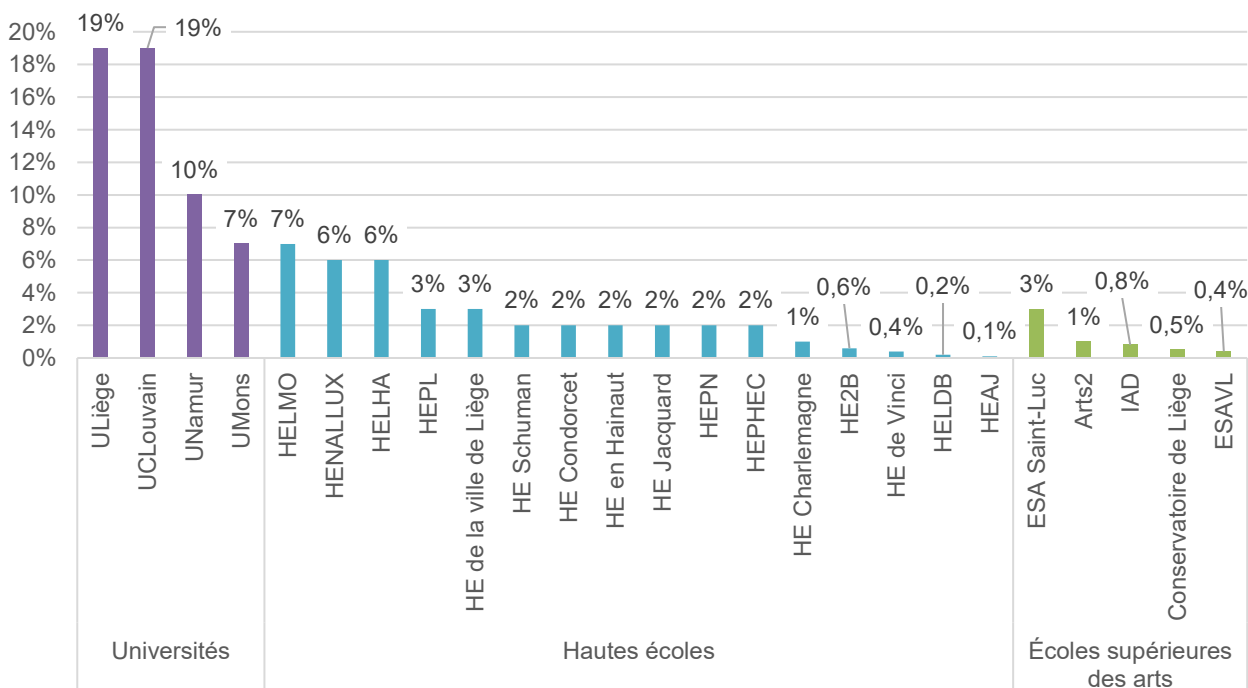
Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

Champ : 3.387 observations (2024-2025)

L'ULiège et l'UCLouvain sont les établissements d'enseignement supérieur les plus représentés dans l'édition 2024-2025 de l'enquête, avec plus d'un tiers (38%) des étudiant·es locataires interrogé·es. Un autre tiers des étudiant·es (36%) est réparti dans les autres universités, à savoir UNamur et UMONS, ainsi que dans trois hautes écoles, HELMO, HENALLUX, et HELHA. Parmi les écoles supérieures des arts, l'ESA Saint-Luc est particulièrement représentée dans l'échantillon (cf. Graphique 81).

Graphique 81 - Distribution des étudiant·es locataires selon l'établissement d'enseignement supérieur fréquenté



Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

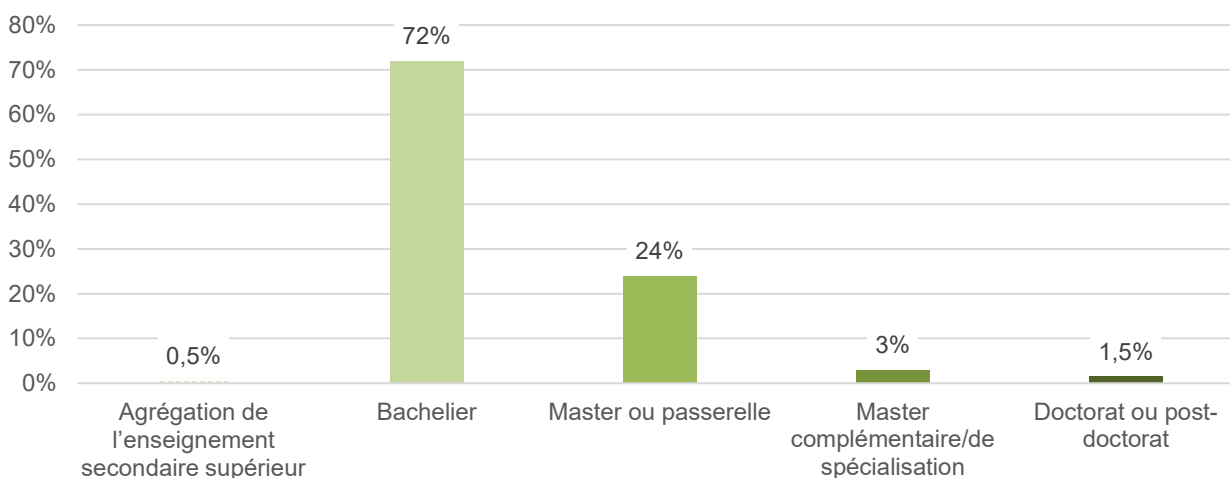
Calcul : CEHD

Champ : 3.387 observations (2024-2025)

Il est important de noter que ces chiffres n'indiquent pas le niveau effectif de fréquentation des différents établissements d'enseignement. Effectivement, des disparités existent entre les établissements d'enseignement supérieur dans la diffusion du questionnaire de l'enquête à leurs élèves. Ces éléments ne pouvant être quantifiés, il est nécessaire d'interpréter ces résultats avec prudence.

La majorité (72%) des étudiant·es locataires sont en bachelier, et un peu moins d'un quart se trouvent en master ou en passerelle (24%). Finalement, 5% des étudiant·es sont réparti·es entre agrégation de l'enseignement secondaire supérieur, master complémentaire, et doctorat ou post-doctorat (cf. Graphique 82).

Graphique 82 - Distribution des étudiant·es locataires selon le niveau d'étude en cours



*Les zones hachurées ont un effectif trop faible pour pouvoir garantir leur représentativité statistique (moins de 30)

Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

Champ : 2.791 observations (2024-2025)

1.3. Profil économique

Le profil économique des étudiant·es est appréhendé via deux ensembles de variables : les ressources financières disponibles, et la ou les personne(s) responsables du paiement du loyer du logement étudiant.

1.3.1. Ressources financières des étudiant·es

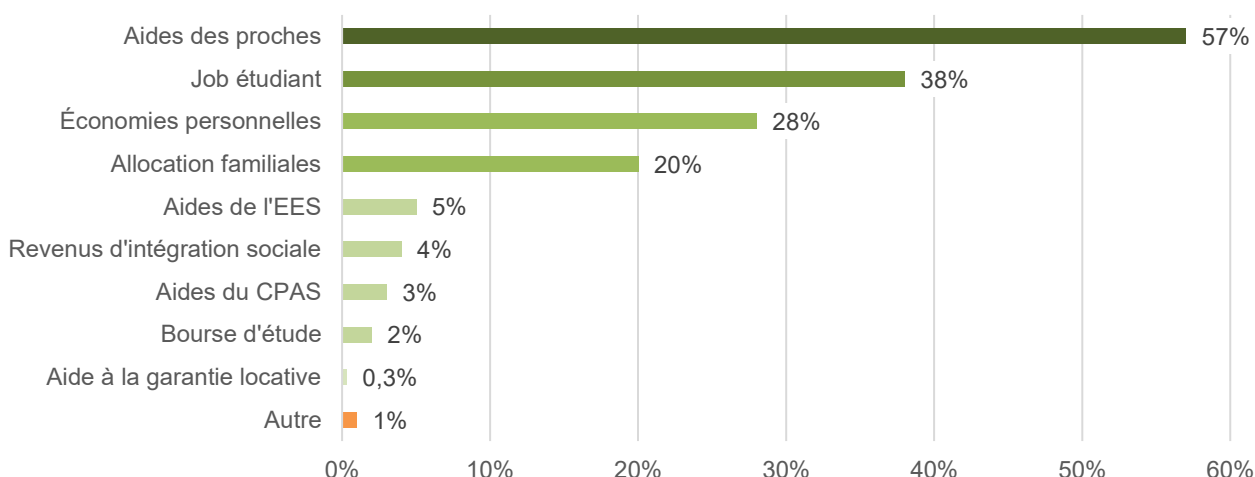
De façon préliminaire, notons qu'il n'est pas aisé de quantifier les ressources financières dont disposent les étudiant·es locataires interrogé·es. Effectivement, la variabilité des ressources financières dépend de ce que les étudiant·es comptent, ou non, dedans. Parfois, le loyer du logement étudiant est payé par leur parents, mais n'est pas pris en compte dans les ressources déclarées. L'étudiant·e ne prend alors en compte que ce dont il ou elle dispose pour vivre une fois son logement payé. Parfois, les ressources comprennent le loyer (soit parce qu'il ou elle doit le payer sur ce que lui donne ses parents, soit simplement parce qu'il en tient compte dans son calcul).

Types de ressources financières

La quasi-moitié des étudiant·es locataires disposent d'une variété de ressources financières : 43% des répondant·es indiquent disposer de deux ou trois types de ressources financières différents. Il y a tout de même 34% des étudiant·es interrogé·es qui ont affirmé n'avoir accès qu'à un type de ressource financière.

Plus de la moitié des étudiant·es locataires (57%) reçoivent une aide financière de leurs proches et presque 40% travaillent pour pouvoir subvenir à leurs besoins. Quasiment un tiers des étudiant·es (28%) interrogé·es ont également recourt à des économies personnelles. Enfin, un·e étudiant·e locataire sur cinq bénéficie d'allocations familiales. Les quatre types de ressources financières précitées constituent les principales auxquelles a accès le public étudiant. Bien que d'autres ressources financières soient parfois mises à disposition des étudiant·es (aides de l'établissement d'enseignement supérieur, revenus d'intégration sociale, aide du CPAS ou à la garantie locative, et bourse d'étude), ces dernières ne sont accessibles qu'à 5% des étudiant·es interrogé·es maximum (cf. Graphique 83).

Graphique 83 - Types de ressources financières dont disposent les étudiant·es locataires



Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

Champ : 2.791 observations (2024-2025)

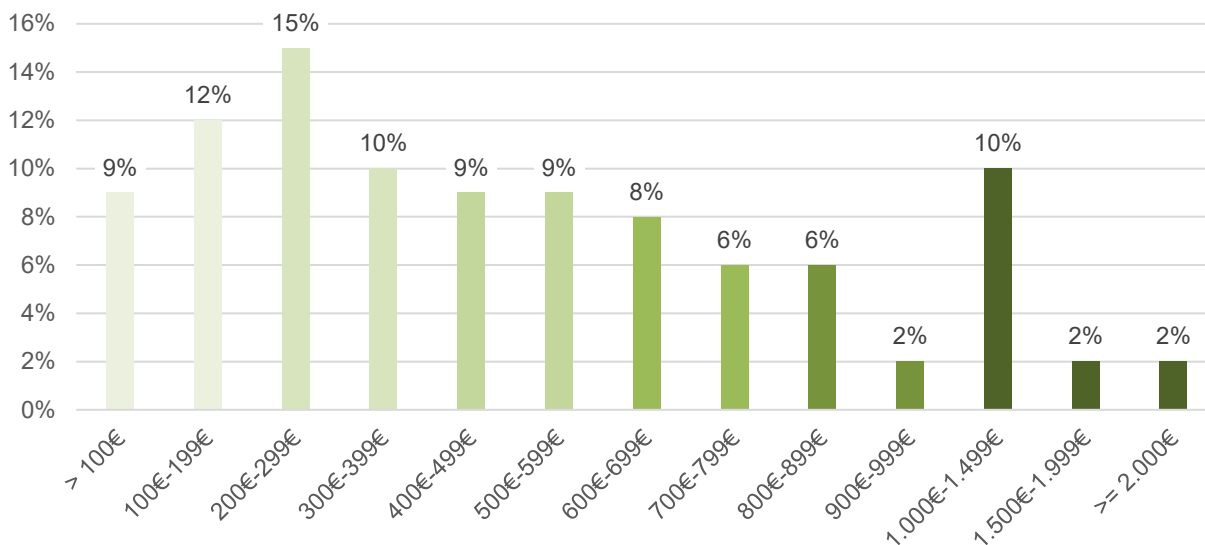
Montant des ressources financières

En moyenne, les étudiant·es locataires déclarent disposer de 526 € de ressources financières mensuelles.

Ce résultat doit toutefois être nuancé : l'analyse de la distribution par catégories de montants des ressources financières révèle d'importantes inégalités. Il y a quasiment autant d'étudiant·es qui disposent de moins de 100 € par mois que d'étudiant·es qui disposent de 1.000 € à 1.499 € par mois (respectivement, 9% et 10 % - cf. Graphique 84).

La catégorie de montant modale, à savoir celle comptant le plus d'occurrences, est celle située entre 200 € et 299 €. Cette catégorie ne rassemble cependant que 15% des étudiant·es, ce qui indique une nouvelle fois la grande variété de situations financières des locataires de logements étudiants (cf. Graphique 84).

Graphique 84 - Distribution des étudiant-es locataires selon le montant des ressources financière mensuelles



Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

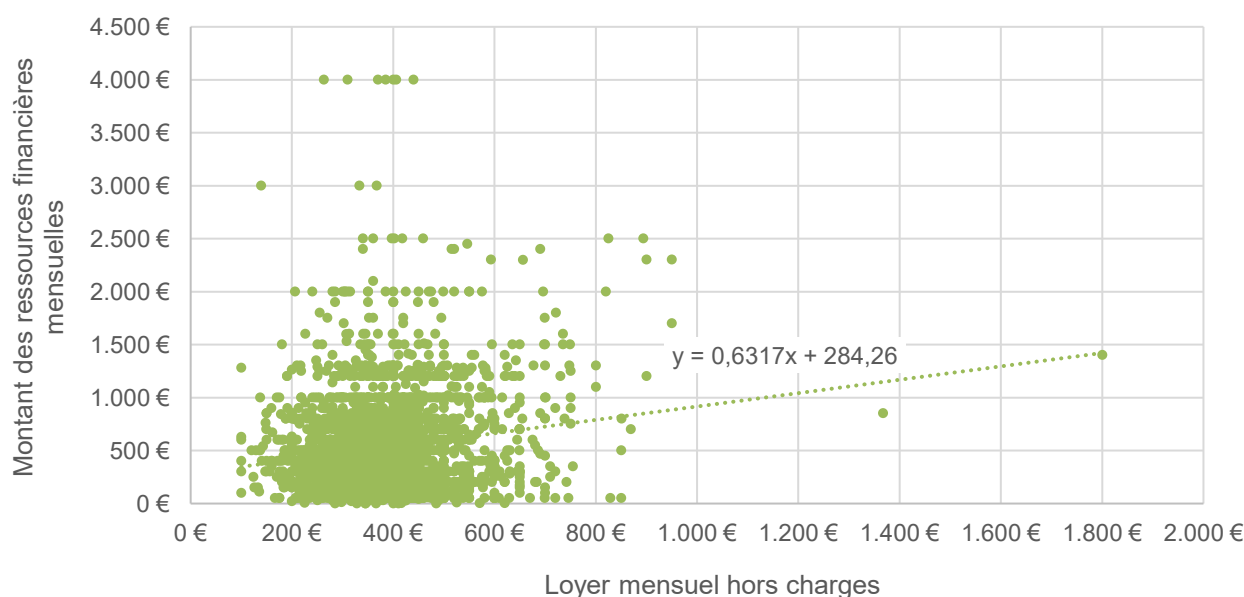
Calcul : CEHD

Champ : 2.504 observations (2024-2025)

Évolution du loyer mensuel hors charges selon le montant des ressources financières

Le montant des ressources financières est corrélé avec le montant du loyer (cf. Graphique 85 - Montant du loyer mensuel hors charges selon le montant des ressources financières mensuelles Graphique 85) : alors que les étudiant-es locataires disposant de moins de 100 € de ressources financières mensuelles déboursent en moyenne 386 € par mois pour leur loyer, ce montant s'élève à 455 € pour les étudiant-es dont les ressources mensuelles financières sont égales ou supérieures à 2.000 €.

Graphique 85 - Montant du loyer mensuel hors charges selon le montant des ressources financières mensuelles



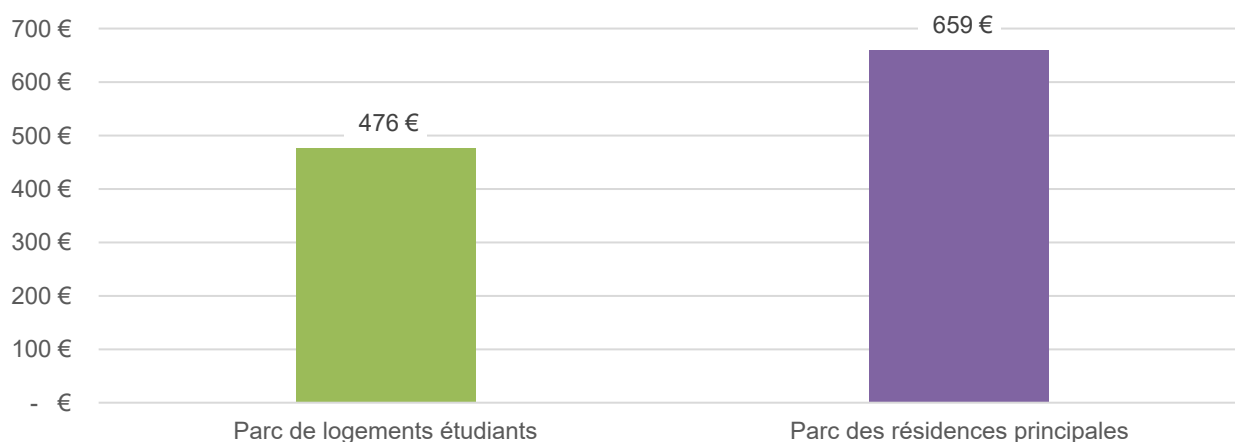
Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

Champ : 2.701 observations (2024-2025)

Par ailleurs, comme cela a été démontré dans la partie 3, le montant du loyer est significativement plus élevé pour les logements du parc des résidences principales en rapport aux logements du parc étudiant. Sans surprise, il ressort des analyses une corrélation entre montant des ressources financières et type de logement loué : les locataires d'un logement du parc étudiant disposent de ressources financières s'élevant, en moyenne, à 477 €, contre 659 € pour les étudiant·es occupant un logement du parc des résidences principales, soit une différence de 28% (cf. Graphique 86).

Graphique 86 - Montant moyen des ressources financières selon les parcs de logements



Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

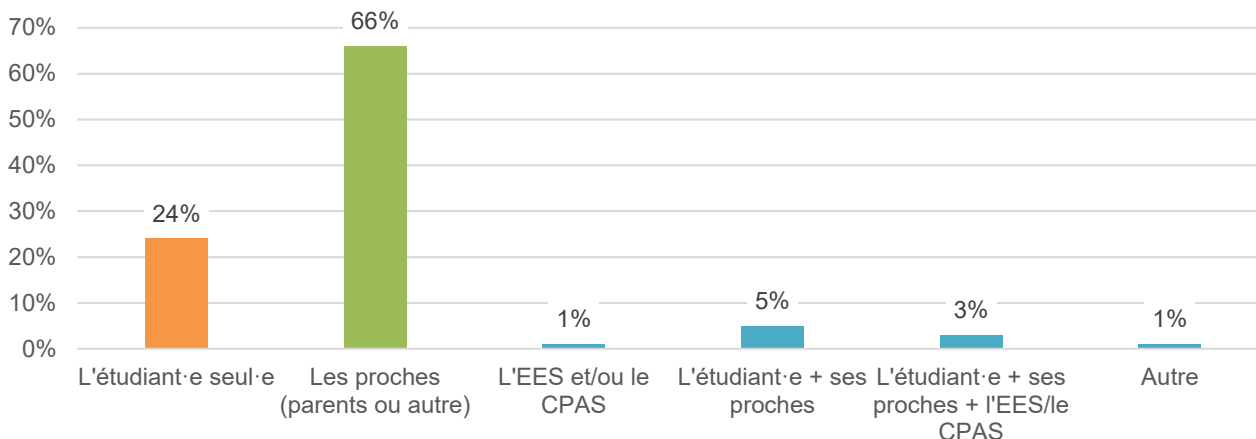
Champ : 2.701 observations (2024-2025)

1.3.2. Responsable(s) du paiement du loyer du logement étudiant

Pour plus de la moitié des étudiant·es locataires (66%), l'enquête a révélé que ce sont les proches qui sont responsables du paiement du loyer du logement étudiant. Il faut toutefois noter qu'un quart des locataires (24%) doit assumer seul le paiement de ce loyer. Dans 10% des cas, le loyer est payé par l'étudiant·e et ses proches, et/ou l'établissement d'enseignement supérieur ou le CPAS (cf. Graphique 87). Ces résultats mettent en évidence les inégalités économiques entre les étudiant·es locataires : si la majorité des étudiant·es semblent être soutenu·es financièrement par leurs parents ou d'autres proches, d'autres ne peuvent compter sur ce soutien. Ces résultats montrent également que ce public est souvent financièrement dépendant d'autres personnes ou de diverses institutions.

À cet égard, il est intéressant de noter que les étudiant·es payant seul·es leur loyer ont plus souvent un job étudiant que les autres : 50 % pour les étudiant·es payant seul·e leur loyer, contre 46 % pour l'ensemble des étudiant·es. Ces locataires sont aussi proportionnellement plus nombreux à recevoir des aides sociales ou une bourse d'études. Parmi les étudiant·es payant seul·es leur loyer, 8% bénéficient d'une aide sociale de l'établissement d'enseignement supérieur contre 6 % pour l'ensemble des étudiant·es ; 9 % bénéficient d'aides sociales du CPAS, contre 4 % pour l'ensemble des étudiant·es ; et 6 % reçoivent une bourse d'étude, 3 % pour l'ensemble des étudiant·es.

Graphique 87 - Distribution des étudiant·es locataires selon le(s) responsable(s) du paiement du loyer du logement étudiant



Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

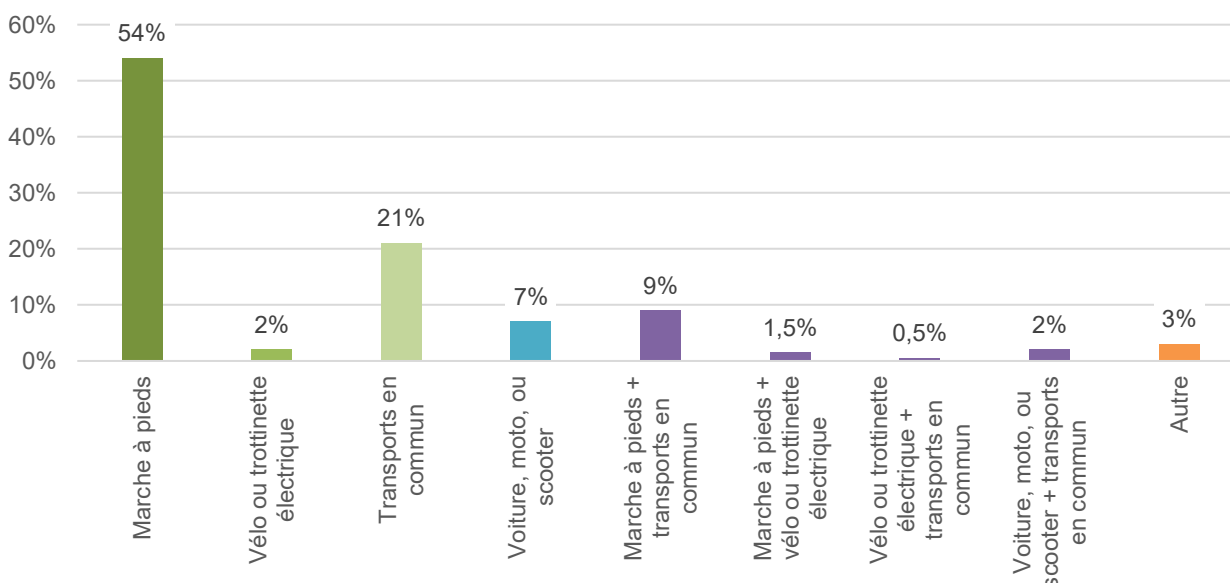
Calcul : CEHD

Champ : 2.791 observations (2024-2025)

1.4. Profil de mobilité

Plus de la moitié des étudiant·es locataires (54%) ont déclaré effectuer les trajets entre leur logement et leur campus à pied. Environ un tiers des étudiant·es (33%) utilisent, au moins en partie, les transports en commun. Sans surprise au vu de leurs profils sociodémographiques et économiques, seule une faible proportion d'étudiant·es (9%) effectuent ce trajet partiellement ou totalement en voiture, moto, ou scooter (cf. Graphique 88).

Graphique 88 - Distribution des étudiant·es locataires selon le(s) mode(s) de transport utilisé(s) pour les trajets logement étudiant - établissement d'enseignement supérieur



Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

Champ : 2.791 observations

1.5. Synthèse : profils des étudiant-es locataires selon le type de logements du parc étudiant

Afin de synthétiser les résultats obtenus sur les différentes facettes du profil des étudiant-es locataires, nous proposons de réaliser des comparaisons entre ces profils en fonction du type de logement étudiant occupé. Plus précisément, les profils des étudiant-es locataires sont appréhendés par l'âge moyen, le niveau d'étude, et le montant moyen des ressources financières mensuelles dont les étudiant-es déclarent disposer. Nous ciblerons ici les logements du parc étudiant uniquement, afin d'appréhender au mieux les caractéristiques des locataires du parc spécifiquement destiné à un public étudiant.

Comme l'indique le **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**, les profils des étudiant-es varient en fonction des types de logements du parc étudiant.

Tableau 13 - Profils des étudiant-es locataires selon le type de logements étudiants

	Chambre : logement divisé en kots	Chambre : résidence étudiante	Chambre chez l'habitant	Studios
Profil socio-démographique : âge moyen	22 ans	22 ans	23 ans	25 ans
Profil académique : bachelier	71%	76%	75%	49%
Profil éco. : ressources mens. moyennes	475 €	443 €	488 €	832 €

Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

Champ : 2.031 observations pour l'âge et le niveau d'étude ; 1.965 observations pour les ressources financières (logements issus du parc de logements étudiants exclusivement)

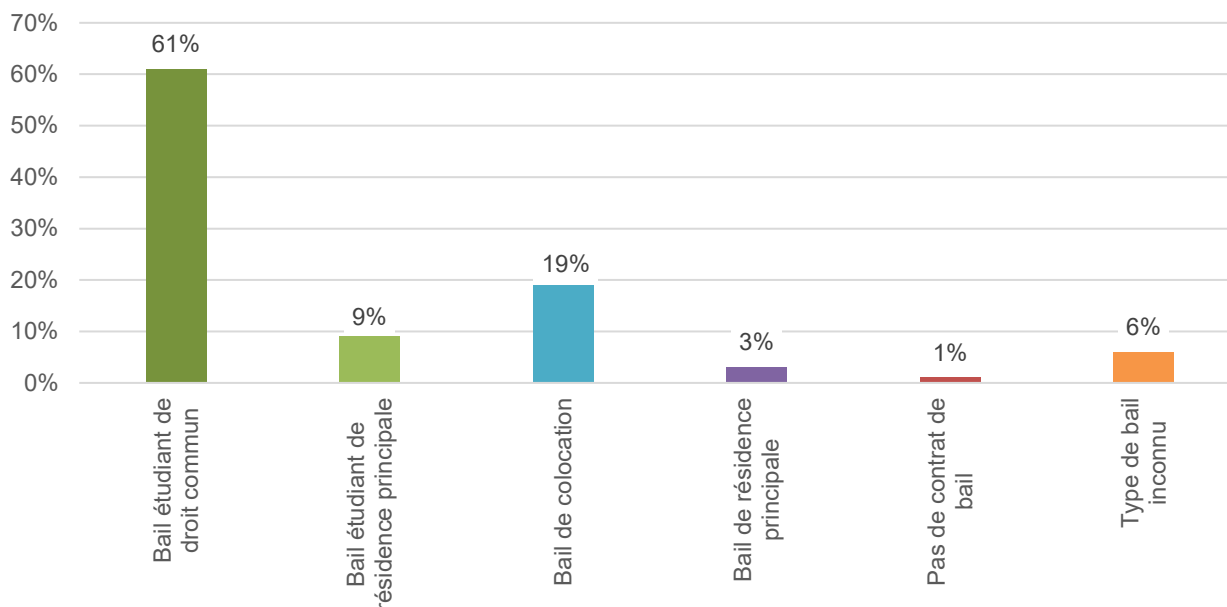
Les profils socio-démographique et académique des étudiant-es locataires sont relativement homogènes : la grande majorité ont entre 20 et 25 ans et sont en bachelier. C'est davantage au niveau des ressources économiques que les profils des locataires divergent. Alors que, en moyenne, les locataires du parc étudiant disposent de 477 € par mois, ce montant dépasse les 800 € pour les locataires des studios (en résidence étudiante et/ou mis en location par des établissements d'enseignement supérieur), soit une augmentation de 75%. Ces derniers sont par ailleurs plus âgés en moyenne, et sont donc proportionnellement moins nombreux à être en bachelier (cf. **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**). Sans surprise, les types de logements pour lesquels les loyers sont les plus élevés sont occupés par des étudiant-es dont les ressources financières sont relativement élevées également.

2. Régimes de location en vigueur

Il faut tout d'abord noter que l'écrasante majorité des étudiant-es locataires disposent, d'un contrat de bail écrit : à peine 1% de ces dernier-es n'en disposent pas, et 6% disposent d'un contrat mais ne connaissent pas son type. La majorité des étudiant-es (70%) bénéficient de contrats de bail étudiant : 61% ne sont pas domicilié-es dans leur logement étudiant (il s'agit

donc d'un bail de droit commun), et 9% ont signé un contrat de bail de résidence principale. Les baux de colocation sont également relativement courant, puisqu'ils concernent quasiment un·e étudiant·e locataire sur cinq (19%) (cf. Graphique 89).

Graphique 89 - Types de contrats de bail sur le marché locatif étudiant wallon



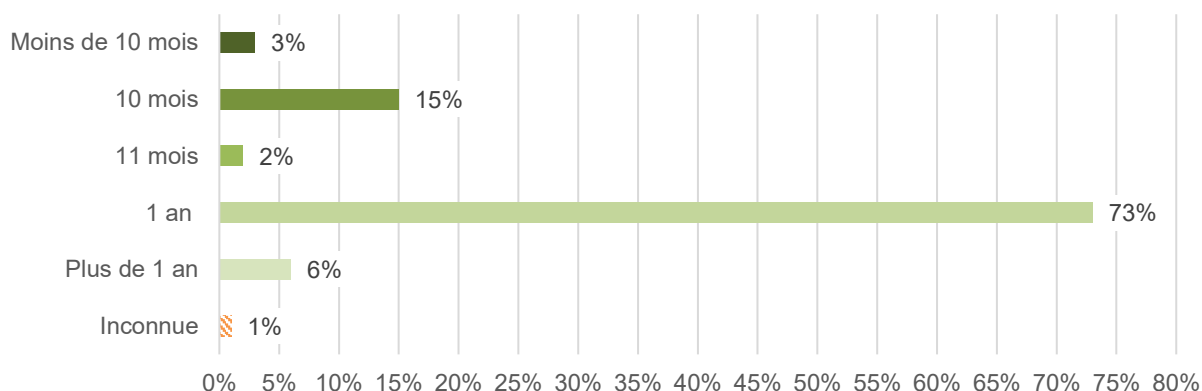
Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

Champ : 3.387 observations

Presque trois quarts des étudiant·es locataires louent pour une durée d'un an. Bien que dans une moindre mesure, les baux d'une durée de 10 mois sont relativement courants. Cette durée de bail est populaire chez les étudiant·es, car elle permet de se soustraire au paiement du loyer durant les deux mois des vacances d'été (cf. Graphique 90).

Graphique 90 - Durée des contrats de bail sur le marché locatif étudiant wallon



*Les zones hachurées ont un effectif trop faible pour pouvoir garantir leur représentativité statistique (moins de 30)

Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

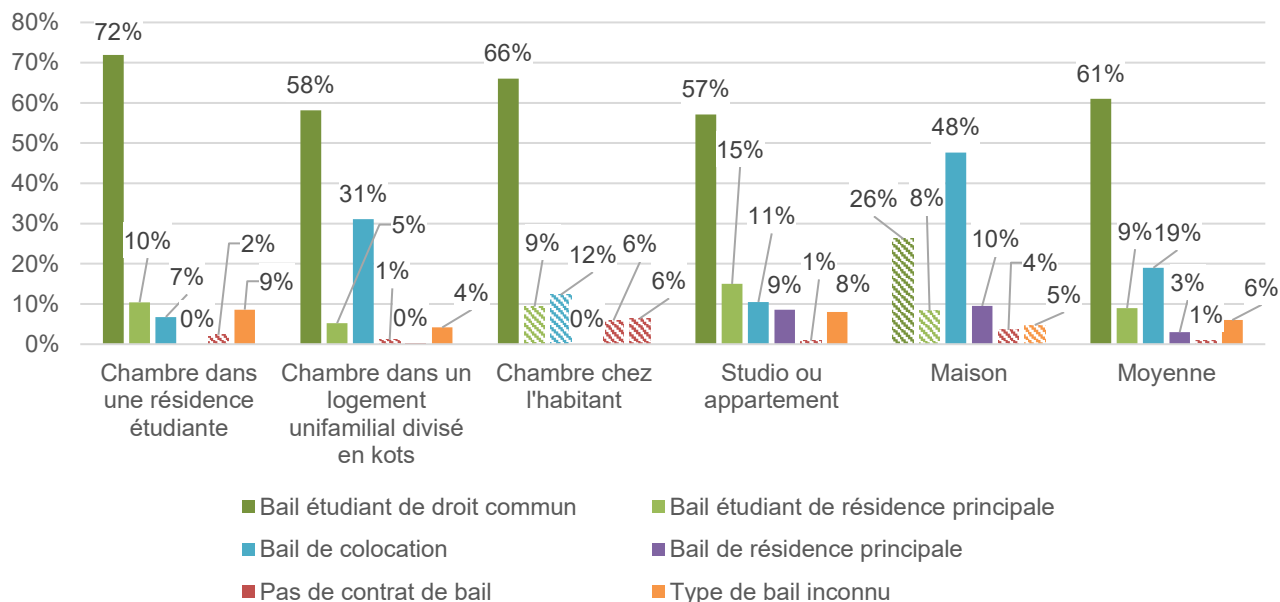
Calcul : CEHD

Champ : 3.342 observations

Par ailleurs, le type de contrat de bail a un impact sur la durée dudit contrat. Alors que les contrats d'un an restent majoritaires pour tous les types de baux, les contrats de plus d'un an sont plus fréquents parmi les baux de résidence principale (40%, contre 6% pour

l'ensemble des types de baux). Le type de contrat de bail en vigueur est également varié également selon le type de logements étudiant (cf. Graphique 91).

Graphique 91 - Type de contrat de bail en vigueur selon le type de logements étudiants



*Les zones hachurées ont un effectif trop faible pour pouvoir garantir leur représentativité statistique (moins de 30)

Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

Champ : 3.342 observations

Le bail étudiant de droit commun reste majoritaire pour tous les types de logements étudiants, sauf les maisons. Pour ce type de logements, les baux de colocation sont majoritaires et représentent quasiment la moitié des baux (48%). Le bail de colocation est également relativement présent dans les chambres situées dans un logement unifamilial divisé en kots, où il concerne presque un tiers des contrats (31%). Le bail de résidence principale n'est que très peu utilisé pour les logements étudiants. Sans surprise, ce type de bail est uniquement représenté au sein des logements occupés par des étudiant·es mais provenant du parc des résidences principales, à savoir les studios et appartements, ainsi que les maisons (cf. Graphique 91).

3. Évaluation des logements par les étudiants

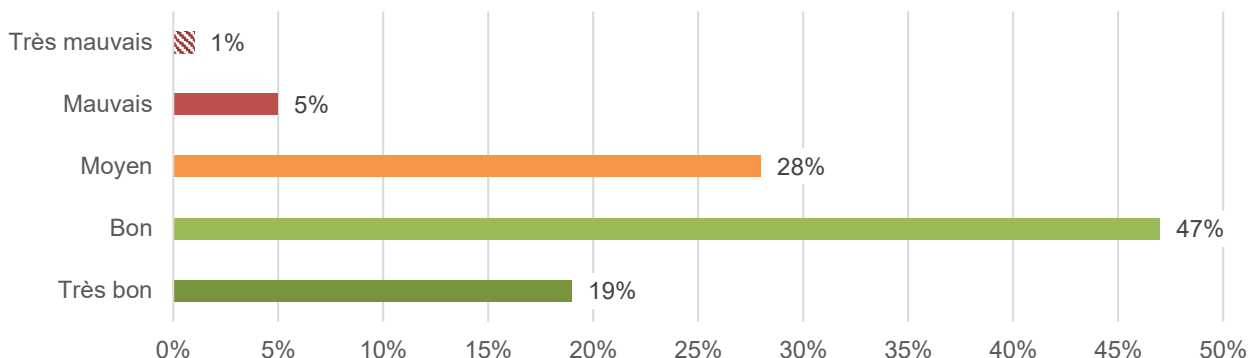
De façon préliminaire, il nous faut préciser que les évaluations présentées ci-dessous sont des évaluations basées sur les opinions des locataires uniquement. Il ne s'agit pas, comme c'était le cas dans la deuxième partie de ce rapport, d'analyser la qualité des logements étudiants sur base de critères objectivables. L'évaluation du logement par l'occupant·e se compose de deux parties : l'état global du logement et le niveau de satisfaction.

3.1. État global du logement

Plus de la moitié des étudiant·es locataires (68%) jugent que leur logement est dans un état bon ou très bon. Il y a toutefois une proportion non négligeable d'étudiant·es locataires

(34%) selon lesquelles l'état global du logement est moyen, mauvais, ou très mauvais (cf. Graphique 92).

Graphique 92 - Distribution des étudiant-es locataires selon leur opinion sur l'état global de leur logement



*Les zones hachurées ont un effectif trop faible pour pouvoir garantir leur représentativité statistique (moins de 30)

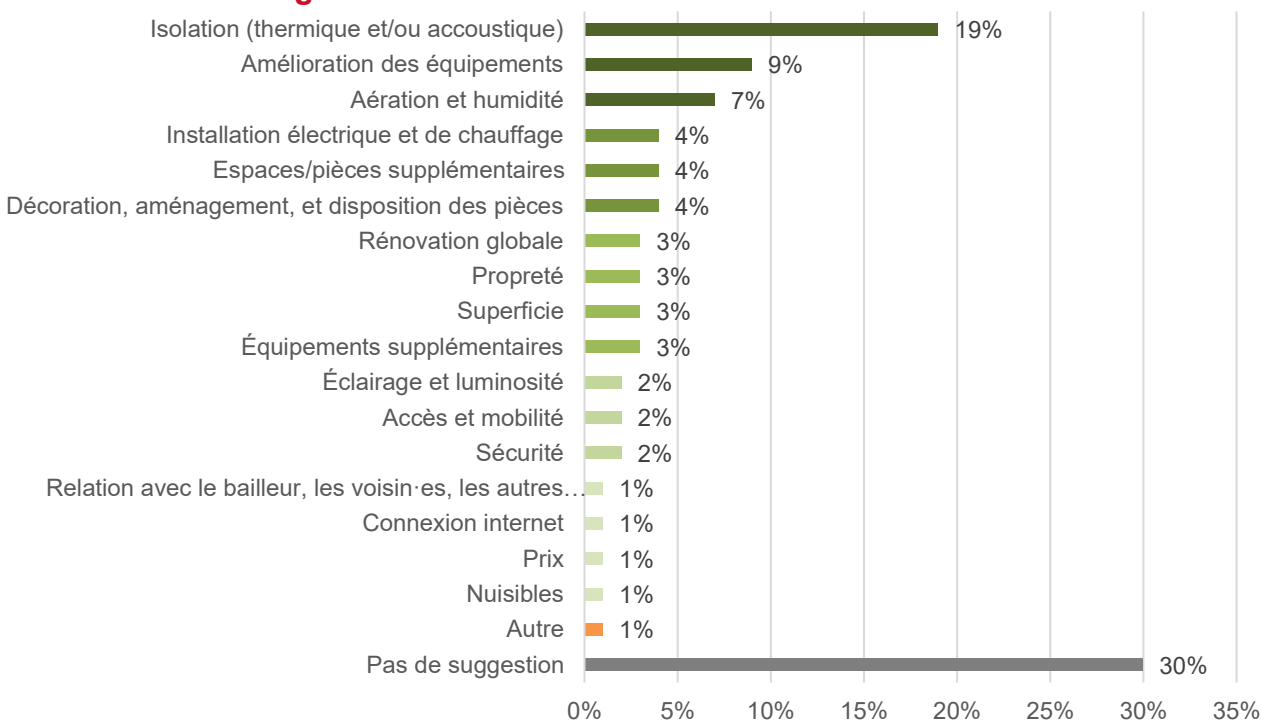
Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

Champ : 2.791 observations

Les analyses mettent en évidence que la plupart des étudiant-es (70%) ont formulé des suggestions d'améliorations. Sans surprise, plus l'état global du logement est jugé mauvais, plus les répondant-es sont susceptibles de proposer des pistes d'amélioration. Parmi celles-ci, les plus communes concernent l'isolation (19%), l'amélioration des équipements existants (9%), et l'humidité/l'aération (7%) (cf. Graphique 93).

Graphique 93 - Distribution des étudiant-es locataires selon les propositions d'amélioration du logement



Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

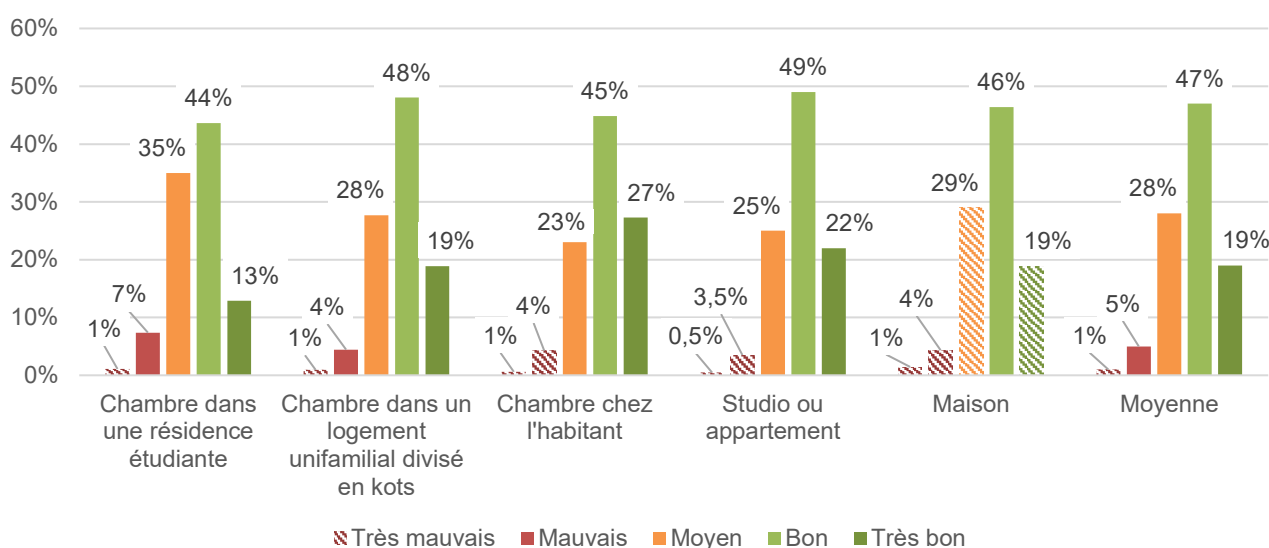
Calcul : CEHD

Champ : 2.791 observations

3.1.1. État global du logement selon le type de logements étudiants

Le regard que les étudiant·es portent sur l'état global de leur logement varie en fonction du type de logements qu'ils et elles occupent. Plus concrètement, les occupant·es des chambres de résidences étudiantes sont plus susceptibles de trouver que leur logement est dans un état global mauvais ou très mauvais (8%, contre 6% en moyenne). À l'inverse, une importante part des étudiant·es occupant une chambre chez l'habitant ou un studio/appartement, jugent leur logement bon ou très bon (respectivement 72% et 71%, contre 66% en moyenne) (cf. Graphique 94).

Graphique 94 - État global du logement selon le type de logements étudiants



*Les zones hachurées ont un effectif trop faible pour pouvoir garantir leur représentativité statistique (moins de 30)

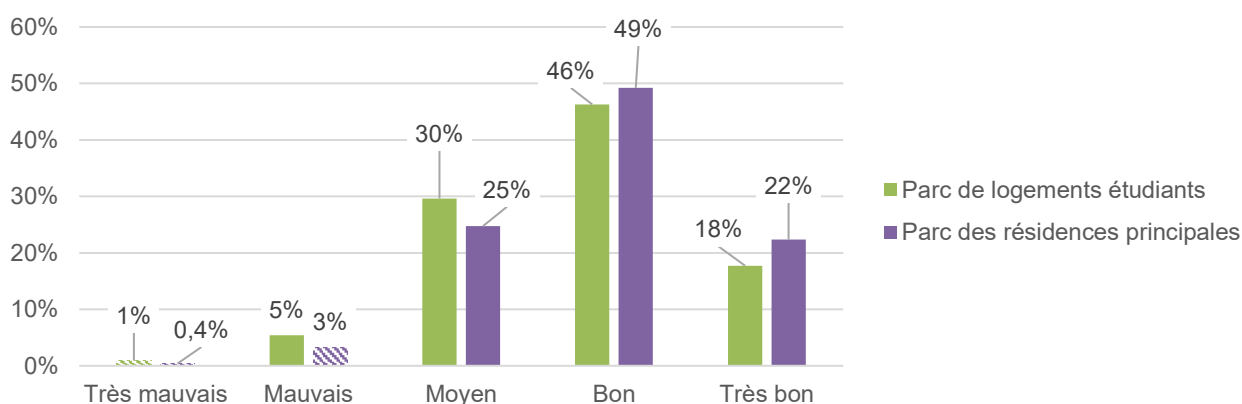
Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

Champ : 2.791 observations

En approfondissant ces résultats, il apparaît que les étudiant·es occupant un logement du parc des résidences principales sont plus satisfait·es de leur logement que ceux et celles résidant dans le parc des logements étudiants (cf. Graphique 95).

Graphique 95 - État global du logement selon les parcs de logements



*Les zones hachurées ont un effectif trop faible pour pouvoir garantir leur représentativité statistique (moins de 30)

Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

Champ : 2.791 observations

Le logement du parc des résidences principales est considéré en bon état dans 49 % des cas, contre 46% pour le parc étudiant (cf. Graphique 95).

Ces résultats pourraient indiquer une meilleure qualité du parc des résidences principales, par rapport au parc étudiant, mais les analyses réalisées ne permettent pas d'affirmer ce constat avec certitude.

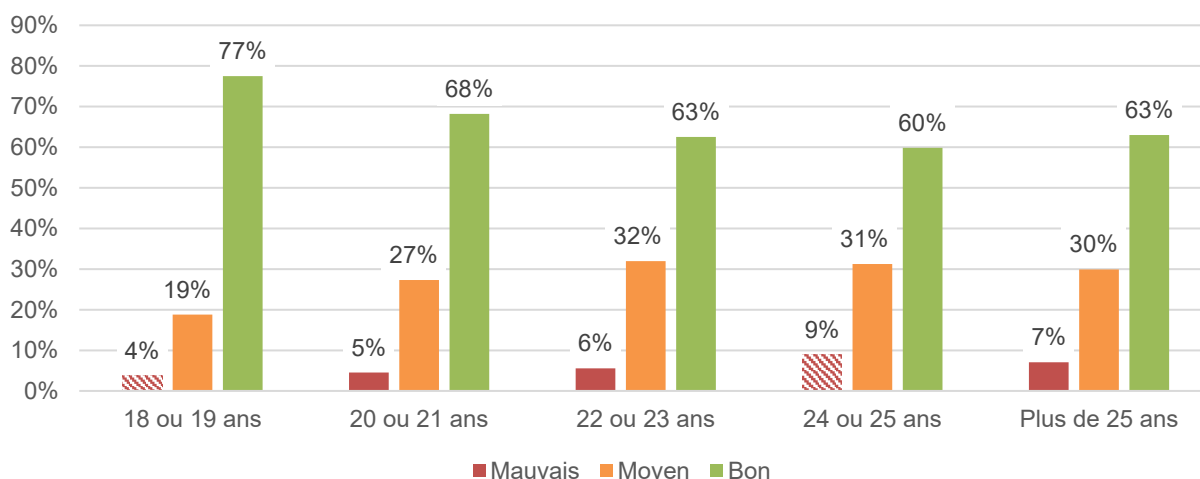
3.1.2. État global du logement selon le profil des étudiant-es

L'évaluation de l'état global du logement étudiant ne varie pas significativement selon le genre.

Cependant, l'âge a un impact sur l'évaluation de l'état global du logement : les évaluations bonnes diminuent au fur et à mesure que l'âge augmente. À titre illustratif, entre 18-19 ans et plus de 25 ans, le pourcentage d'étudiant-es locataires déclarant avoir un bon ou très bon logement diminue de 14% (cf. Graphique 96).

Il est envisageable que le niveau d'exigence des étudiant-es augmente avec l'âge, et leurs expériences.

Graphique 96 - Satisfaction de l'étudiant-es quant à son logement selon l'âge



*Les zones hachurées ont un effectif trop faible pour pouvoir garantir leur représentativité statistique (moins de 30)

Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

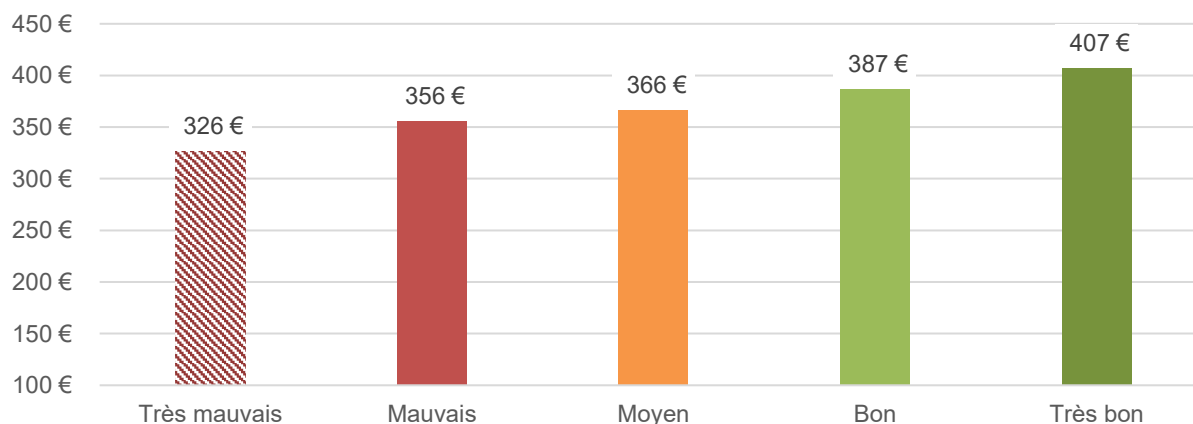
Champ : 2.791 observations

3.1.3. Évolution du niveau de loyer selon l'état global du logement étudiant

L'évaluation de l'état du logement est liée au coût dudit logement : les logements en bon ou très bon état sont caractérisés par un loyer moyen plus élevé (cf. Graphique 97).

Plus précisément, une hausse du loyer mensuel hors charges moyen de 25% est observée entre les logements dont l'état global est jugé très mauvais, et ceux dont l'état global est jugé très bon (cf. Graphique 97).

Graphique 97 - Loyer moyen mensuel hors charges selon l'état global du logement étudiant



*Les zones hachurées ont un effectif trop faible pour pouvoir garantir leur représentativité statistique (moins de 30)

Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

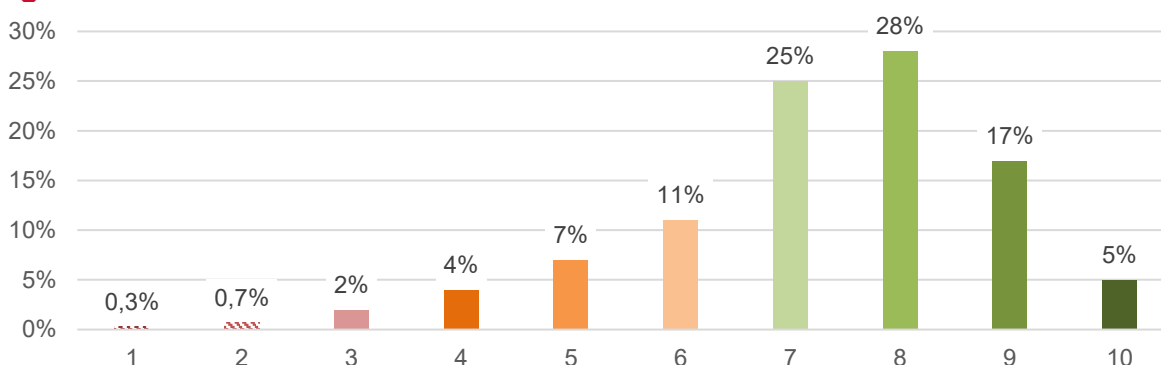
Champ : 2.791 observations

3.2. Niveau de satisfaction des étudiant·es locataires

Il a été demandé aux répondant·es de noter leur niveau de satisfaction à l'égard du logement occupé dans le cadre de leurs études sur une échelle allant de 1 à 10. Le niveau 1 correspond à un très faible niveau de satisfaction, et le niveau 10 correspond au niveau de satisfaction le plus élevé.

Plus de la moitié des étudiant·es donnent une note de satisfaction comprise entre 7 et 8, indiquant que, globalement, les étudiant·es apparaissent plutôt satisfait·es de leur logement. Il y a tout de même plus d'un dixième (14%) des étudiant·es locataires pour lesquelles le niveau de satisfaction à l'égard du logement est égal ou inférieur à 5/10 (cf. Graphique 98).

Graphique 98 - Niveau de satisfaction des étudiant·es locataires à l'égard de leur logement



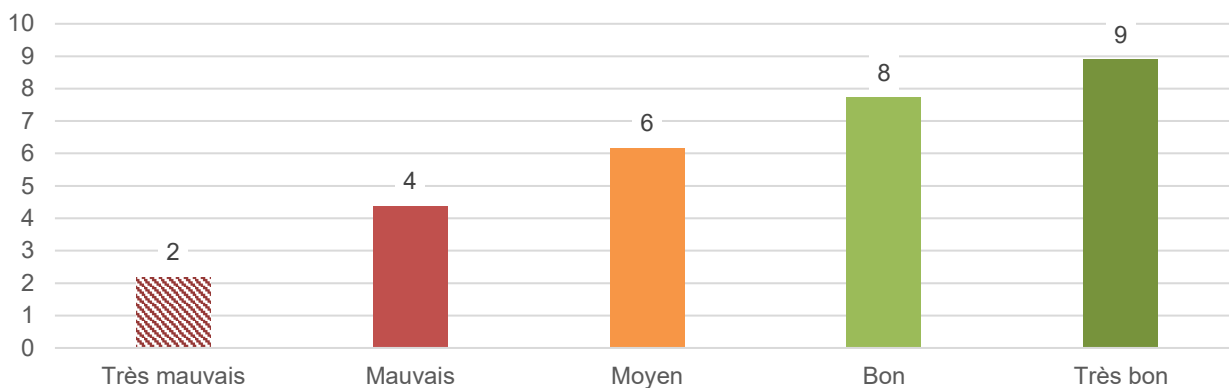
*Les zones hachurées ont un effectif trop faible pour pouvoir garantir leur représentativité statistique (moins de 30)

Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

Champ : 2.791 observations

Sans surprise, l'état global du logement est corrélé avec le niveau de satisfaction : plus l'état du logement est considéré comme bon, plus la note de satisfaction moyenne augmente (cf. Graphique 99).

Graphique 99 - Niveau de satisfaction moyen à l'égard du logement étudiant selon l'état global du logement

*Les zones hachurées ont un effectif trop faible pour pouvoir garantir leur représentativité statistique (moins de 30)

Source : Enquête sur le logement étudiant en Wallonie 2024-2025

Calcul : CEHD

Champ : 2.791 observations

Conclusion

L'Observatoire wallon du logement étudiant a pour objectif de dresser un portrait des logements étudiants (partie 2), de déterminer les loyers pratiqués sur le marché (partie 3), et de caractériser les locataires de ces logements (partie 4).

Concernant le **portrait des logements étudiants**, nous avons commencé par établir une description des logements. En 2024-2025, les étudiant-es ont essentiellement loué des chambres dans des logements unifamiliaux divisés en kots (42%), ainsi que des studios (27%) et des chambres en résidence étudiante (22%). Les différentes éditions de l'enquête et de l'Observatoire mettent ainsi en évidence que le logement étudiant tend à grignoter sur le parc des résidences principales : 30% des étudiant-es interrogé-es vivent dans un logement qui fait partie du parc des résidences principales (loué par un étudiant seul ou en colocation). De plus, si les logements unifamiliaux divisés en kots font effectivement partie à l'heure actuelle du parc étudiant, ils faisaient à l'origine partie du parc des résidences principales. Le logement étudiant entre donc en concurrence avec le logement des ménages privés.

Les analyses réalisées sur les types de bailleurs des logements étudiants soutiennent ces résultats : les logements étudiants sont majoritairement loués auprès de particuliers (74%), indiquant une faible professionnalisation autour de la location des logements étudiants. Toutefois, les différentes éditions de l'enquête ont démontré que la part des établissements d'enseignement supérieur et des agences immobilières privées parmi les bailleurs de logements étudiants a augmenté au fil des ans. Ces bailleurs louant essentiellement des logements du parc étudiant, ils contribuent à augmenter l'offre disponible, sans diminuer l'offre de logements « classiques ».

Par ailleurs, quelques constats généraux peuvent être faits sur le parc étudiant. Contrairement aux logements « classiques » les logements du parc étudiant sont généralement meublés (96% des logements étudiants recensés) et sont équipés de cuisines et sanitaires collectifs (69% des logements étudiants recensés). La performance énergétique du parc étudiant est plutôt mauvaise : le label PEB le plus représenté est G, représentant 22% des logements (ce qui n'est pas surprenant au vu de l'ancienneté du bâti accueillant ces logements). Ce constat doit être nuancé par le fait qu'un cinquième des logements du parc étudiant ont un label PEB D et 17% ont un label PEB C.

Cependant, même au sein du parc de logements dédiés à un public étudiant, la qualité des prestations est très variable. Effectivement, la performance énergétique, le niveau de salubrité et de sécurité, ainsi que les équipements et espaces disponibles dépendent notamment du type de logement et de bailleur : les studios et les appartements sont généralement plus grands et mieux isolés, que les chambres situées dans des logements unifamiliaux divisés en kots.

Concernant les **loyers des logements étudiants**, nous constatons une augmentation des loyers par rapport aux éditions précédentes : pour l'année 2024-2025, le loyer moyen mensuel hors charge s'élève à 349 €, soit une augmentation de 2% par rapport à 2023-2024 et une augmentation de 6% par rapport à 2022-2023. Nous avons également mis en évidence d'importantes variations des loyers au sein d'une même année académique. Ces différences s'expliquent par une multitude de facteurs, dont les plus importants sont : la localisation du logement, l'époque de construction, le type de logement (les studios et appartements constituent les types de logements avec les loyers les plus élevés) et de

bailleur (les bailleurs privés mettent en location des logements plus coûteux en moyenne), la superficie de l'espace individuel, la performance énergétique, les espaces et équipements disponibles (local vélo, salle à manger, ...), et les modalités de partage des sanitaires et cuisines.

Concernant le **profil des étudiant-es locataires**, ils sont très variables sur le plan économique : on trouve parmi les kotteurs tant des étudiants ayant de faibles ressources financières que des étudiants bien dotés sur ce plan. Cependant, la majorité (57%) des étudiant-es déclarent recevoir une aide financière de leurs proches.

Nous avons également mis en évidence des **liens entre : caractéristiques, qualité des logements étudiants et niveau de loyer**. Le rapport qualité/prix est particulièrement bon pour les logements du parc étudiant mis en location par des établissements d'enseignement supérieur. La qualité est plutôt satisfaisante également pour les logements proposés par des organismes privés, mais les loyers sont plus élevés. Les logements loués par des particuliers semblent être de moins bonne qualité, mais sont relativement abordables. Au regard des types de logements, les studios et chambres en résidences étudiantes (mises en location par des organismes privés) bénéficient du niveau de qualité le plus élevé, bien que ces logements soient aussi plus onéreux, notamment les studios. En fin de compte, ce sont les chambres en résidences proposées par des établissements d'enseignement supérieur qui bénéficient du meilleur rapport qualité/prix.

Finalement, nous avons analysés les **liens entre profils des étudiant-es locataires, qualité et loyer des logements**. Nous avons constaté qu'un niveau de loyer élevé est généralement associé, sans surprise, avec des ressources économiques accrues, cela ressort particulièrement pour les studios du parc étudiant. À l'inverse, les chambres en résidences étudiantes (mises en location par des établissements d'enseignement supérieur), qui constituent le type de logement le moins onéreux, sont occupées par des locataires aux ressources financières relativement faibles. Les autres étudiant-es, représentant la majorité de notre échantillon, louent généralement des chambres dans des logements unifamiliaux divisés en kots. Ces logements, dont les bailleurs sont la plupart du temps des particuliers, peuvent s'avérer relativement onéreux. Toutefois, l'offre de logements étudiants abordables (que ce soit les logements publics destinés à ce public ou les logements gérés par des établissements d'enseignement supérieur) est limitée, et certains élèves n'ont d'autre choix que de louer un logement afin de pouvoir étudier.

Bibliographie

- Anfrie MN. (coord.), Coban E., Delinte A., Kryvobokov M. & Staron T. (2023), « Chiffres clés du logement en Wallonie — Sixième édition », Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie, *Rapport*, Charleroi, 265 pages.
- ARES (2025), « L'enseignement supérieur en faits et chiffres », *ARES – Académie de recherche et d'enseignement supérieur*. Accessible via : [URL](#).
- ARES (2024), « Nombre d'étudiants par commune de scolarisation et type d'établissement – Année académique 2023-2024 » [ensemble de données]. ARES.
- BDO & Sonecom (2019), « Étude sur les conditions de vie des étudiants de l'enseignement supérieur de la Fédération Wallonie-Bruxelles », *Étude commandée par le cabinet du Ministre de l'Enseignement Supérieur, de la Recherche et des Médias*, 288 pages.
- CREF (2024), « Chiffres de la rentrée 2024-2025 – Étudiantes et étudiants par université et par secteur d'étude » [ensemble de données]. CREF.
- Fédération Wallonie-Bruxelles (2022-2023), « Population des étudiants dans l'enseignement supérieur : évolution du nombre d'étudiants dans l'enseignement supérieur, par sexe et type d'enseignement », *Fédération Wallonie-Bruxelles > Chiffres clés*. Accessible via : [URL](#).
- SPF Économie (2025), « Inflation – L'inflation s'est accélérée en 2024 », *SPF Économie*. Accessible via : [URL](#).
- SPW (2025), « Performances énergétiques du parc immobilier résidentiel », *État de l'environnement wallon*. Accessible via : [URL](#).
- Statbel (2024), « Niveau d'instruction : légère progression des jeunes avec un diplôme de l'enseignement supérieur », *Statbel. La Belgique en chiffres*. Accessible via : [URL](#).

Annexes

Annexe n°1 – Méthodes d'estimation de la population d'étudiant·es locataires

Deux sources de données ont été employées afin de chiffrer la population d'étudiant·es locataires : l'ARES et les universités situées en Wallonie (UNamur, ULiège, UCLouvain, et UMONS). Ces deux sources ont fourni, à l'échelle régionale et provinciale, le nombre d'étudiant·es régulièrement inscrit·es pour l'année académique 2023-2024 (les données relatives à l'année académique 2024-2025 n'étant pas encore disponibles) ainsi que les communes de domiciliation des étudiant·es pour l'année 2022-2023. La base de données ainsi obtenue a été expurgée des étudiant·es dont le lieu d'étude est situé en région Bruxelles-Capitale. Suite à ce nettoyage, la base de données contenait les informations relatives à 132.488 étudiant·es (cf. Tableau 14).

Tableau 14 - Étudiant·es inscrit·es et domicilié·es par province

Province	Nombre d'étudiant·es inscrit·es	Proportion d'étudiant·es inscrit·es	Nombre d'étudiant·es domicilié·es	Proportion d'étudiant·es domicilié·es
Liège	48.336	37%	41.795	32%
Hainaut	34.875	26%	37.532	28%
Brabant wallon	28.399	21%	17.049	13%
Namur	17.434	13%	12.208	9%
Luxembourg	3.444	3%	10.214	8%
Autre	/	/	13.690	10%
Total	132.488	100%	132.488	100%

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

Le Tableau 14 révèle l'importance des déplacements des étudiant·es entre provinces. Pour Liège, le Brabant wallon, et Namur, la proportion d'étudiant·es inscrit·es dans un établissement d'enseignement supérieur est plus élevée que la proportion d'étudiant·es domicilié·es de 6% en moyenne, indiquant que ces provinces sont attractives pour y suivre des études supérieures. À l'inverse, les provinces du Hainaut et du Luxembourg sont caractérisées par des proportions d'étudiant·es inscrits inférieures aux proportions d'étudiant·es domicilié·es (4% en moyenne).

Sur base de ces données et des arrondissements géographiques composant le territoire wallon, deux méthodes sont employées pour estimer la population d'étudiant·es locataires. Ces méthodes distinguent sur base de critères repris dans le Tableau 15 ci-dessous, les étudiants « locaux » (c'est-à-dire résidant à proximité de leur lieu d'étude), les « navetteurs » (c'est-à-dire résidant suffisamment près de leur lieu d'étude pour faire le trajet domicile – lieu d'étude quotidiennement) et enfin, les « locataires » (c'est-à-dire les étudiants qui résident plus loin de leur lieu d'étude et sont susceptibles de kotter. L'utilisation de critères différents dans les deux méthodes pour estimer le nombre d'étudiant·es « navetteurs », nous permet d'avoir également deux estimations du nombre d'étudiant·es « locataires » et donc une estimation basse et une estimation haute de cette population.

Tableau 15 - Catégories de classement des étudiant·es selon les méthodes d'estimation de la population d'étudiant·es locataires

Catégorie	Méthode	Description
Locaux	Méthode 1	Étudiant·es domicilié·es dans l'arrondissement de l'implantation de leur établissement d'enseignement
	Méthode 2	
Navetteurs	Méthode 1	Étudiant·es domicilié·es dans une ville à moins de 45 minutes de train de l'implantation de leur établissement d'enseignement
	Méthode 2	Étudiant·es domicilié·es dans les arrondissements limitrophes de l'implantation de leur établissement d'enseignement
Locataires	Méthode 1	Autres étudiant·es
	Méthode 2	

Source : CEHD.

Pour chacune des méthodes testées, nous avons pris en considération les arrondissements administratifs wallons dans lesquels sont situés la majorité des établissements d'enseignement supérieur. Le Tableau 16 détaille, pour chaque arrondissement, la liste des autres arrondissements situés à moins de 45 minutes en train. Si l'étudiant·e est domicilié dans un des arrondissements situés à moins de 45 minutes de train de l'arrondissement dans lequel il ou elle étudie, nous considérons l'étudiant·e comme « navetteur ».

Tableau 16 - Méthode 1 : liste des arrondissements situés à moins de 45 minutes de train de l'arrondissement de l'implantation de l'EES

Arrondissement de l'implantation de l'EES	Arrondissements situés à moins de 45 minutes en train de l'arrondissement de l'implantation de l'EES
Arlon	Neufchâteau, Virton
Ath	Mons, Soignies, Tournai-Mouscron
Bastogne	/
Charleroi	Nivelles, Namur, Philippeville, Thuin, La Louvière, Mons
Dinant	Namur
Huy	Namur, Liège
La Louvière	Soignies, Charleroi, Thuin, Mons
Liège	Tongres, Verviers, Huy, Waremme
Marche-en-Famenne	Namur, Neufchâteau
Mons	Ath, Soignies, La Louvière, Charleroi, Tournai-Mouscron
Namur	Nivelles, Marche-en-Famenne, Huy, Dinant, Charleroi
Neufchâteau	Arlon, Marche-en-Famenne
Nivelles	Bruxelles, Louvain, Charleroi, Namur
Soignies	Ath, La Louvière, Mons
Tournai-Mouscron	Ath, Courtrai, Mons
Verviers	Liège
Virton	Arlon

Le Tableau 17 ci-dessous présente, pour chaque arrondissement également, les arrondissements limitrophes. Si l'étudiant·e est domicilié·e dans un arrondissement limitrophe à celui dans lequel est situé son école, il/elle est classé·e comme « navetteur ».

Tableau 17 - Méthode 2 : liste des arrondissements limitrophes à l'arrondissement de l'implantation de l'EES

Arrondissement de l'implantation de l'EES	Arrondissements limitrophes
Arlon	Bastogne, Neufchâteau, Virton
Ath	Audenarde, Mons, Soignies, Tournai-Mouscron, Alost, Hal-Vilvorde, Nivelles
Bastogne	Marche-en-Famenne, Neufchâteau, Verviers, Arlon,
Charleroi	Nivelles, Namur, Philippeville, Thuin, La Louvière, Soignies
Dinant	Namur, Huy, Marche-en-Famenne, Neufchâteau, Philippeville
Huy	Waremme, Liège, Marche-en-Famenne, Dinant, Namur
La Louvière	Soignies, Charleroi, Thuin, Mons
Liège	Tongres, Verviers, Huy, Waremme
Marche-en-Famenne	Huy, Verviers, Bastogne, Neufchâteau, Dinant
Mons	Ath, Soignies, La Louvière
Namur	Nivelles, Waremme, Huy, Dinant, Philippeville, Charleroi
Neufchâteau	Dinant, Marche-en-Famenne, Bastogne, Virton, Arlon
Nivelles	Ath, Soignies, Charleroi, Namur, Waremme, Hal-Vilvoorde, Louvain
Soignies	Ath, Nivelles, Charleroi, La Louvière, Mons
Tournai-Mouscron	Ath, Ypres, Courtrai, Audenarde
Verviers	Liège, Tongres, Huy, Marche-en-Famenne, Bastogne
Virton	Neufchâteau, Arlon

Annexe n°2 – Questionnaire

1. **Disposez-vous d'un logement occupé spécifiquement dans le cadre de vos études (kot, colocation, studio, appartement, ...) ?**
 1. Oui
 2. Non
2. **Occupez-vous ce logement :**
 1. En tant que locataire à titre payant
 2. En tant que propriétaire (vous ou vos parents êtes propriétaires)
 3. Gratuitement
3. **Vous louez à ... ?**
 1. Un particulier
 2. Une université, une haute école ou une école supérieure des arts
 3. Une résidence étudiante privée (Xior, Génération Campus, Eckelmans, Upkot, etc.)
 4. Une agence immobilière privée
 5. Une association de logement intergénérationnel (asbl 1 toit 2 âges, Senior Life, etc.)
 6. Une agence immobilière sociale (AIS)
 7. Un internat
 8. Un organisme public (un CPAS, une Société de Logement de Service Public, une commune, etc.)
 9. Autres : champs libre
- 3.1. **Quel est le nom de cet organisme ?**

4. **Le propriétaire du logement est-il un membre de votre famille ou un ami de la famille ?**
 1. Oui
 2. Non
5. **Bénéficiez-vous d'un loyer préférentiel (prix réduit) ?**
 1. Oui
 2. Non
 3. Ne sais pas
6. **Quel est votre contrat de bail ?**
 1. Un bail étudiant de droit commun (je ne suis pas domicilié dans ce logement)
Un bail étudiant concerne la location d'un logement pour un étudiant dans le cadre de ses études. L'étudiant doit apporter la preuve qu'il est régulièrement inscrit et poursuit ses études dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur.
 2. Un bail étudiant de résidence principale (je suis domicilié dans ce logement)
Un bail étudiant concerne la location d'un logement pour un étudiant dans le cadre de ses études. L'étudiant doit apporter la preuve qu'il est régulièrement inscrit et poursuit ses études dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur.
 3. Un bail de colocation
La colocation vise la location d'un même logement par plusieurs locataires (les colocataires), au moyen de la conclusion d'un seul contrat entre tous les locataires et le bailleur.
 4. Un bail de résidence principale
Ce type de bail concerne habituellement les ménages ordinaires (non-étudiants).
 5. Il y a un bail écrit, mais je ne connais pas son type.
 6. Il n'y a pas de bail écrit.

6.1. Ce contrat a été signé par ... ?

1. Moi seul et/ou mes parents. Je suis tenu seul responsable du paiement du loyer, des charges ainsi que des dégâts qui m'incombent.
2. Plusieurs locataires (dont moi). Nous sommes tenus solidairement responsables du paiement du loyer, des charges et des dégâts dans le logement.

7. Quelle est la durée du contrat de bail ?**8. Année d'entrée dans votre logement :**

- 2024
- 2023
- 2022
- 2021
- 2020
- Avant 2020

9. Mois d'entrée dans votre logement :

.....

10. Quelle est l'adresse de ton logement étudiant ?

Commune :

Code postal :

Rue :

n° :

Boîte :

11. Êtes-vous domicilié administrativement dans ce logement ?

1. Oui
2. Non

12. Dans quelle commune habitez-vous avant d'entamer vos études ?

.....

13. Quel est l'établissement d'enseignement supérieur et le site dans lequel vous suivez les cours majoritairement ?

.....

14. Indiquez votre adresse mail étudiante ci-dessous.

.....

15. Dans quel type de bâtiments se situe votre logement étudiant ?

1. Maison
2. Immeuble collectif (immeuble à appartements ou résidence étudiante)

16. Combien de logements étudiants (chambres et/ou studios) compte la maison ?

.....

17. Combien d'étages compte le bâtiment ? Les étages sont les niveaux situés au-dessus du rez-de-chaussée.

.....

18. Combien y a-t-il de logements (chambres ,studios ou appartements) à votre étage ?

.....

19. Quelle est l'époque de construction du bâtiment ?

1. Avant 1970
2. Entre 1971 et 2000
3. Après 2000
4. Je ne sais pas

19.1. Selon vous, quelle pourrait être l'époque de construction ?

1. Avant 1919
2. Entre 1919 et 1945
3. Entre 1946 et 1970
4. Je ne sais pas

- 19.2. Selon vous, quelle pourrait être l'époque de construction ?**
1. Entre 1971 et 1990
 2. Entre 1991 et 2000
 3. Je ne sais pas
- 19.3. Selon vous, quelle pourrait être l'époque de construction ?**
1. Entre 2001 et 2010
 2. Après 2010
 3. Je ne sais pas
- 20. Au sein de ce bâtiment, votre logement individuel est ... ?**
1. Une chambre **chez l'habitant** (le propriétaire vit dans la maison ou l'appartement où vous louez une chambre)
 2. Une chambre dans une maison unifamiliale subdivisée en hébergements étudiants
 3. Une chambre dans un appartement unifamilial subdivisé en hébergements étudiants
 4. Une chambre dans une résidence étudiante
 5. Un studio
 6. Un appartement
 7. Une maison
- 21. Occupez-vous la maison, l'appartement ou le studio... ?**
1. En commun avec d'autres personnes dans le cadre d'une colocation
 2. Seul ou avec votre conjoint, un membre de la famille
- 22. Occupez-vous l'appartement ou le studio... ?**
1. En commun avec d'autres personnes dans le cadre d'une colocation
 2. Seul ou avec votre conjoint, un membre de la famille
- 23. Partagez-vous votre chambre avec une autre personne**
1. Oui
 2. Non
- 24. Avec combien de personnes partagez-vous votre chambre ? Si vous êtes seul dans votre chambre, indiquez 0.**
-
- 25. Votre bâtiment est-il : ?**
1. Mixte (occupé par des hommes et des femmes)
 2. Non mixte (réservé uniquement pour des hommes ou uniquement pour des femmes)
- 26. Quelle est la superficie de votre espace individuel ?**
-
- 27. À quel étage se situe votre espace individuel ?**
1. -1 (sous-sol)
 2. 0 (rez-de-chaussée)
 3. 1
 4. 2
 5. 3
 6. 4
 7. 5
 8. 6
 9. 7
 10. 8
 11. 9
 12. 10
 13. + de 10, saisir :
- 28. Où se trouve votre logement au sein du bâtiment ?**
1. Sous le toit (totalement ou partiellement mansardé)
 2. Aux étages intermédiaires

- 29. Parmi les équipements composant votre espace individuel, quels sont ceux qui étaient fournis à votre arrivée? (cases à cocher)**
1. Un bureau
 2. Un lit
 3. Une table
 4. Une chaise
 5. Une armoire / un placard
 6. Des étagères
 7. Un frigo
 8. Un lavabo
 9. Aucun de ces équipements n'était fourni à mon arrivée
- 30. Salle de bain ou de douche**
1. Je l'utilise seul(e)
 2. Je l'utilise avec d'autres personnes
 3. Je n'en dispose pas
- 31. Quel type de salle de bain ou de douche utilisez-vous habituellement ?**
1. Salle de bain ou de douche avec une seule baignoire ou une seule douche
 2. Salle de douche collective avec plusieurs douches individuelles (avec séparation).
 3. Vestiaire de douche : salle de douche collective équipée de plusieurs douches sans séparation
- 32. Combien de personnes au total utilisent cette salle de bain/douche ?**
.....
- 33. Combien de cabines de douche (avec séparation) y a-t-il dans cette salle de douche ?**
.....
- 34. Combien de pommeaux de douche y a-t-il dans ce vestiaire de douche ?**
.....
- 35. Combien de personnes au total utilisent cette salle de bain/douche ?**
.....
- 36. En tenant compte de vos ressources, combien seriez-vous prêt à payer en plus par mois pour disposer d'une salle de bain/de douche privée (donc utilisés uniquement par vous)?**
.....
- 37. WC :**
1. Je l'utilise seul(e)
 2. Je l'utilise avec d'autres personnes
 3. Je n'en dispose pas
- 38. Quel type de WC utilisez-vous régulièrement ?**
1. Le WC se situe dans un local séparé ou dans la salle de bain ou de douche
 2. Plusieurs WC se situent à l'intérieur d'une seule pièce et sont séparés par des cloisons
- 39. Combien de personnes au total utilisent ces WC habituellement ?**
.....
- 40. Combien de cuvettes de toilettes se trouvent dans ces WC collectifs ?**
.....
- 41. Combien de personnes au total utilisent ces WC collectifs habituellement ?**
.....
- 42. En tenant compte de vos ressources, combien seriez-vous prêt à payer en plus par mois pour disposer de WC (donc utilisés uniquement par vous)?**
.....

43. Cuisine ou kitchenette:

1. Je l'utilise seul(e)
2. Je l'utilise avec d'autres personnes
3. Je n'en dispose pas

44. Parmi les équipements de votre cuisine/kitchenette qui étaient fournis à votre arrivée, indiquez de combien vous en disposez :

	Je n'en dispose pas	1	2	3	Plus de 3
Un évier	☐	☐	☐	☐	☐
Un réfrigérateur (frigo)	☐	☐	☐	☐	☐
Un four	☐	☐	☐	☐	☐
Un lave-vaisselle	☐	☐	☐	☐	☐
Une hotte	☐	☐	☐	☐	☐
Une cuisinière ou taques de cuisson (zone entre 4 et 6 taques)	☐	☐	☐	☐	☐
Un micro-ondes	☐	☐	☐	☐	☐

45. Combien de cuisines/kitchenettes, y a-t-il à votre disposition dans le bâtiment ?

.....

46. Combien de personnes au total utilisent la cuisine/kitchenette?

.....

47. En tenant compte de vos ressources, combien seriez-vous prêt à payer en plus par mois pour disposer d'une cuisine/kitchenette privée (donc utilisés uniquement par vous) ?

.....

48. Salle à manger :

1. Je l'utilise seul(e)
2. Je l'utilise avec d'autres personnes
3. Je n'en dispose pas

49. Combien de personnes au total utilisent la salle à manger ?

.....

50. Combien de personnes au total utilisent le salon ?

.....

51. Balcon ou terrasse :

1. Je l'utilise seul(e)
2. Je l'utilise avec d'autres personnes
3. Je n'en dispose pas

52. Buanderie ou laverie :

1. Je l'utilise seul(e)
2. Je l'utilise avec d'autres personnes
3. Je n'en dispose pas

53. Combien payez-vous par mois pour votre logement ? (Si vous êtes en colocation, indiquez uniquement la part du loyer qui vous incombe)

.....

54. Choisissez une des propositions suivantes :

1. Il s'agit du loyer hors charges.
2. Il s'agit du loyer charges comprises.
3. Je ne sais pas si les charges sont incluses dans le loyer.

55. Payez-vous des charges?

1. Oui
2. Non
3. Je ne sais pas

56. Ces charges sont-elles forfaitaires ou des provisions ?

1. Forfaitaires (je paie une somme fixe tous les mois ET il n'y a pas de régularisation en fin de bail)
2. Provisions (je paie une provision tous les mois ET il y aura une régularisation en fin de bail en fonction de ma consommation)
3. Certaines charges sont forfaitaires et d'autres des provisions
4. Je ne sais pas

57. Quel est le montant total des charges mensuelles payées au bailleur/propriétaire ? (Si vous êtes en colocation, indiquez uniquement la part des charges qui vous incombe)?

.....

58. Indiquez dans le tableau ci-dessous les composantes des charges forfaitaires payées au bailleur/propriétaire par mois, par an ou si vous ne payez pas cette charge

	Mois	Année	Pas d'application
a) Électricité			
b) Eau			
c) Chauffage			
d) Internet/TV			
e) Garage voiture			
f) Local vélo			
g) Nettoyage			
h) Charges communes liées à l'immeuble ¹³			
i) Immondices			
j) État des lieux			
k) Location des meubles			
l) Taxe communale « kot » ou taxe de séjour			
m) Autre			

59. Quel est le montant total des charges mensuelles forfaitaires payées au bailleur/propriétaire ? (Si vous êtes en colocation, indiquez uniquement la part des charges qui vous incombe)

.....

60. Quel est le montant total des charges annuelles forfaitaires payées au bailleur/propriétaire ? (Si vous êtes en colocation, indiquez uniquement la part des charges qui vous incombe)**Si vous n'avez pas de charges annuelles, indiquez 0.**

.....

¹³ gardiennage (entretien), assurance, ascenseur, cage de l'escalier, éclairage des communs, entretien de la chaudière collective, entretien du jardin collectif

- 61. Indiquez dans le tableau ci-dessous les composantes des charges provisionnelles payées au bailleur/propriétaire par mois, par an ou si vous ne payez pas cette charge**

	Mois	Année	Pas d'application
a) Électricité			
b) Eau			
c) Chauffage			
d) Internet/ Télévision			
e) Garage voiture			
f) Local vélo			
g) Nettoyage			
h) Charges communes liées à l'immeuble ¹⁴			
i) Immondices			
j) État des lieux			
k) Location des meubles			
l) Taxe communale « kot » ou taxe de séjour			
m) Autre			

- 62. Quel est le montant total des charges provisionnelles mensuelles payées au bailleur/propriétaire ? (Si vous êtes en colocation, indiquez uniquement la part des charges qui vous incombe)**

- 63. Quel est le montant total des charges provisionnelles annuelles payées au bailleur/propriétaire ? (Si vous êtes en colocation, indiquez uniquement la part des charges qui vous incombe)**

Si vous n'avez pas de charges annuelles, indiquez 0.

- 64. Louiez-vous ce logement durant l'année académique 2023-2024 ?**

1. Oui
2. Non

- 65. Votre loyer actuel ... ?**

1. A été augmenté suite à une indexation
2. A été augmenté suite au renouvellement du contrat
3. N'a pas été augmenté.

- 66. Quel est le montant de la garantie locative ou la caution ? (Si vous êtes en colocation, indiquez uniquement la part de la garantie locative ou la caution qui vous incombe)**

.....

¹⁴ Gardiennage (entretien), assurance, ascenseur, cage de l'escalier, éclairage des communs, entretien de la chaudière collective, entretien du jardin collectif

67. Quel est le moyen de chauffage principal du logement?

1. Chauffage central
2. Chauffage électrique à accumulation ou convecteurs non rayonnants
3. Des panneaux électriques rayonnants
4. Des poêles ou des foyers à charbon ou à bois
5. Des convecteurs au gaz naturel
6. Chaudière ou poêles à granulés de bois (pellets)
7. Pompe à chaleur
8. Pas de moyen de chauffage principal
9. Je ne sais pas

68. Les éléments thermiques suivants sont-ils présents ?

	Oui	Non	Je ne sais pas
Thermostat d'ambiance en état de marche	☐	☐	☐
Vannes thermostatiques (réglables) en état de marche	☐	☐	☐

69. Les fenêtres du logement sont équipées de :

1. Simple vitrage à toutes les fenêtres
2. Double ou triple vitrage uniquement à certaines fenêtres
3. Double ou triple vitrage à toutes les fenêtres
4. Double ou triple vitrage à isolation renforcée à toutes les fenêtres
5. Je ne sais pas

70. Votre logement dispose-t-il d'un certificat de performance énergétique du bâtiment (PEB) ?

1. Oui
2. Non
3. Je ne sais pas si le logement dispose d'un certificat PEB
4. Je ne sais pas ce qu'est le certificat PEB

71. Quel est le label PEB attribué au logement ?

1. A++
2. A+
3. A
4. B
5. C
6. D
7. E
8. F
9. G
10. Je ne sais pas

72. Avez-vous la possibilité de personnaliser votre espace individuel, par exemple en changeant les meubles de place ou en apportant des éléments de décoration (cadres aux murs) ?

1. Je peux uniquement changer la place des meubles
2. Je peux uniquement apporter des éléments de décoration
3. Je peux changer la place des meubles et apporter des éléments de décoration
4. Je ne peux ni changer la place des meubles ni apporter des éléments de décoration

73. Les autres occupants du logement doivent-ils passer par votre chambre pour accéder à d'autres pièces du logement ?

1. Oui
2. Non

74. Avez-vous la possibilité de fermer votre espace individuel à clé ?

1. Oui
2. Non

75. Dans votre espace individuel, disposez-vous ... ?

1. D'une connexion Internet sans fil
2. D'une connexion Internet filaire (prise Ethernet)
3. Vous ne disposez pas de connexion Internet

76. Pourriez-vous évaluer votre espace individuel au regard des critères suivants ?

	Très mauvaise	Mauvaise	Moyenne	Bonne	Très bonne
Isolation acoustique des plafonds et planchers	☐	☐	☐	☐	☐
Isolation acoustique des murs intérieurs	☐	☐	☐	☐	☐
Isolation acoustique des fenêtres et murs extérieurs	☐	☐	☐	☐	☐

77. Votre logement est-il accessible aux personnes à mobilité réduite (par exemple, aux personnes se déplaçant en fauteuil roulant) ?

1. Oui
2. Non
3. Je ne sais pas

78. Indiquez les équipements dont dispose votre logement étudiant dans le tableau suivant :

	Oui	Non
Salle d'étude / bibliothèque	☐	☐
Salle de cinéma ou télévision	☐	☐
Salle de sport	☐	☐
Sauna	☐	☐
Terrain de sport extérieur (ex. tennis)	☐	☐
Local vélo / trottinette	☐	☐
Garage voiture	☐	☐
Espaces de rangement	☐	☐
Ascenseur	☐	☐
Jardin	☐	☐
Parking extérieur	☐	☐

79. Indiquez les équipements de sécurité dont dispose votre logement étudiant :

	Oui	Non
Porte extérieure du bâtiment ne peut s'ouvrir qu'avec une clé ou un digicode / badge / carte magnétique	☐	☐
Interphone/visiophone	☐	☐
Caméras de surveillance	☐	☐
Alarme	☐	☐
Escaliers/sortie de secours en cas d'incendie	☐	☐
Conciergerie ou service de gardiennage	☐	☐
Détecteur de fumée	☐	☐
Extincteur	☐	☐

- 80. L'installation électrique présente-t-elle un (ou plusieurs) des problèmes suivants :**
- ☐ aucun problème lié à l'installation électrique
 - ☐ prises électriques ou interrupteurs légèrement endommagés ou descellés
 - ☐ prises ou interrupteurs dangereusement endommagés et descellés
 - ☐ nombreux fils cassés et non isolés/dénudés
 - ☐ cache d'interrupteur ou de prise électrique abîmé
 - ☐ aucune prise de terre pour les appareils électroménagers (four, lessiveuse, frigo, ...)
 - ☐ prise électrique ou interrupteur à proximité immédiate d'un point d'eau (moins de 60 cm)
 - ☐ câbles isolés mais mal fixés
 - ☐ absence d'éclairage électrique dans les locaux sanitaires
 - ☐ autre problème saisir :
- 81. L'installation de gaz présente-t-elle un (ou plusieurs) des problèmes suivants :**
- ☐ pas d'installation de gaz au sein de mon logement
 - ☐ aucun problème lié à l'installation de gaz
 - ☐ pannes ou défaillances temporaires
 - ☐ absence d'entretien régulier de l'installation
 - ☐ importante odeur de gaz en permanence
 - ☐ tuyaux abimés ou poreux
 - ☐ joints défaillants
 - ☐ absence de dispositif d'évacuation des gaz brûlés
 - ☐ autre problème saisir :
- 82. L'installation de chauffage fixe présente-t-elle un (ou plusieurs) des problèmes suivants :**
- ☐ aucun problème lié à l'installation de chauffage
 - ☐ absence d'installation de chauffage fixe dans la chambre
 - ☐ pannes de chauffage récurrentes
 - ☐ odeurs de brûlé
 - ☐ vannes thermostatiques temporairement bloquées
 - ☐ pouvoir de chauffe insuffisant d'un radiateur
 - ☐ manque de pression
 - ☐ autre problème saisir :
- 83. Les installations sanitaires (douche ou baignoire, WC, point d'eau potable) présentent-elles un (ou plusieurs) des problèmes suivants :**
- ☐ aucun problème lié aux installations sanitaires
 - ☐ odeurs d'égouts
 - ☐ fuites au robinet, à la chasse d'eau ou au pommeau de douche
 - ☐ absence d'eau chaude temporaire
 - ☐ fixation imparfaite ou absence du pommeau de douche, lunette de toilettes, etc.
 - ☐ faible débit de l'eau
 - ☐ problèmes de canalisation (ex : toilettes bouchées)
 - ☐ absence d'une ou plusieurs installations sanitaires (douche (ou baignoire) avec eau chaude, point d'eau potable avec évier)
 - ☐ un unique WC pour plus de 7 occupants
 - ☐ autre problème saisir :

- 84. Votre logement présente-t-il un (ou plusieurs) des problèmes suivants liés à l'étanchéité/l'humidité :**
- ☐ aucun problème lié à l'étanchéité/humidité
 - ☐ quelques légères traces d'humidité temporaires liées à l'usage (surtout dans la douche)
 - ☐ présence d'humidité de petites surfaces
 - ☐ infiltrations d'eau importantes au niveau des châssis
 - ☐ présence d'humidité importante dans les murs, les plafonds, les sols et/ou les menuiseries
 - ☐ autre problème saisir :
- 85. L'éclairage naturel présente-t-il un (ou plusieurs) des problèmes suivants :**
- ☐ aucun problème lié à l'éclairage naturel
 - ☐ source de lumière très faible et insuffisante (fenêtre inférieure à 60 cm x 60 cm) dans la chambre ou lumière indirecte uniquement
 - ☐ absence d'éclairage naturel direct (baie vitrée dans la pièce) ou indirect (baie vitrée d'une pièce adjacente) dans la chambre et/ou la cuisine
 - ☐ autre problème saisir :
- 86. La ventilation présente-t-elle un (ou plusieurs) des problèmes suivants:**
- ☐ aucun problème lié à la ventilation
 - ☐ panne permanente de la ventilation forcée
 - ☐ panne temporaire de la ventilation forcée
 - ☐ absence de tout type de ventilation dans au moins une des pièces suivantes : chambre, cuisine, local sanitaire
 - ☐ fenêtre bloquée
 - ☐ clapet de ventilation à remplacer
 - ☐ autre problème saisir :
- 87. Votre logement présente-t-il un (ou plusieurs) des problèmes suivants liés à la sécurité incendie :**
- ☐ aucun problème lié à la sécurité incendie
 - ☐ absence de détecteur de fumée à un ou plusieurs étages
 - ☐ enclenchement spontané du détecteur sans présence de fumée
 - ☐ détecteur de fumée présent mais non fonctionnel
 - ☐ autre problème saisir :
- 88. Votre logement présente-t-il un (ou plusieurs) des problèmes suivants liés à la stabilité structurelle et non structurelle du bâtiment :**
- ☐ aucun problème lié à la stabilité structurelle et non structurelle du bâtiment
 - ☐ trous peu profonds dans le plafonnage
 - ☐ fissures ouvertes mais peu profondes sur les plafonds, les cloisons/murs, et/ou les sols
 - ☐ dégradation accentuée des surface
 - ☐ dégradation légère des surfaces
 - ☐ plafonnages ou enduits intérieurs manquants
 - ☐ fissures ouvertes et profondes (la lumière extérieure traversante) sur les plafonds, les cloisons/murs, et/ou les sols
 - ☐ désolidarisation d'un pan de mur
 - ☐ cloison/mur dangereusement bombé ou déformé
 - ☐ structure vacillante des planchers
 - ☐ autre problème saisir :

89. Votre logement présente-t-il un (ou plusieurs) des problèmes suivants liés à la circulation au niveau des sols et des escaliers/sécurité :

- ☐ aucun problème lié à la circulation au niveau des sols et des escaliers/sécurité
- ☐ revêtement dégradé (carrelages cassés, un tapis plain déchiré, ...)
- ☐ escaliers avec main courante/garde-corps instable
- ☐ escaliers avec des marches irrégulières ou légèrement instables
- ☐ escaliers dangereusement instables
- ☐ forte déformation ou instabilité des sols
- ☐ garde-corps aux fenêtres instables
- ☐ légère pente au sol
- ☐ escaliers sans main courante/ sans mur d'appui/sans garde-corps
- ☐ aux étages, pas de garde-corps aux fenêtres entièrement ouvrantes et situées à moins de 80 cm du plancher
- ☐ autre problème saisir :

90. Votre logement présente-t-il un (ou plusieurs) des problèmes suivants liés aux parasites et autres champignons :

- ☐ aucun problème lié aux parasites et autres champignons
- ☐ contamination localisée et sans danger à certains parasites ou autres champignons
- ☐ contamination étendue à un champignon (mérule ou autres) ou à des insectes xylophages (qui se nourrissent du bois)
- ☐ autre problème saisir :

91. Votre logement présente-t-il un (ou plusieurs) des problèmes suivants mettant en danger la santé des occupants ?

- ☐ aucun problème mettant en danger à la santé des occupants
- ☐ présences de nuisibles ou rongeurs
- ☐ petites taches localisées d'humidité
- ☐ très grandes taches de moisissures (plus d'1m²) sur les murs, les sols et/ou les plafonds
- ☐ potentielle présence d'amiante ou de radon
- ☐ autre problème saisir :

92. Quel est l'état global du logement selon vous?

Très mauvais	Mauvais	Moyen	Bon	Très bon
☐	☐	☐	☐	☐

93. Dans votre logement qu'aimeriez-vous améliorer ?

.....

94. Au moyen d'une note comprise entre 1 et 10, pourriez-vous indiquer dans quelle mesure êtes-vous satisfait de votre logement ?

- ⇒ 1 signifie que vous n'êtes pas du tout satisfait ;
- ⇒ 10 signifie au contraire que vous êtes très satisfait ;
- ⇒ les notes intermédiaires vous permettent de nuancer votre réponse.

.....

95. Vous êtes : ?

1. Un homme
2. Une femme
3. Autre :

96. Quelle est votre année de naissance ?

.....

97. Par quel(s) moyen(s) de transport vous rendez-vous habituellement dans votre établissement d'enseignement supérieur ?

1. À pied
2. En vélo, en trottinette
3. En transport en commun
4. En voiture, en moto ou en scooter

98. Restez-vous le week-end dans votre logement étudiant ?

1. Oui, la plupart du temps
2. Non, la majorité du temps je rentre chez mes parents ou chez un autre proche

99. Vous êtes actuellement en :

1. Bachelier
2. Master ou passerelle
3. Master complémentaire / spécialisation
4. Agrégation de l'enseignement secondaire supérieur
5. Doctorat ou postdoctorat
6. Autre

100. Percevez-vous une allocation d'études de la Fédération Wallonie Bruxelles (FWB) ?

1. Oui
2. Non

101. Quelles sont vos ressources financières ?

Salaires – job étudiant	☐
Économies personnelles	☐
Allocations familiales	☐
Aides financières des parents ou autre personne	☐
Aide à la garantie locative	☐
Revenus d'Intégration Sociale (RIS)	☐
Aides sociales de votre établissement d'enseignement supérieur	☐
Aides sociales du CPAS	☐
Autres	☐

102. Quel est en moyenne le montant de vos ressources financières mensuelles?

.....

103. Si vous ne connaissez pas le montant exact de vos ressources financières mensuelles, dans quelle tranche se situe-t-il ?

1. Moins de 100 €
2. Entre 100 € et 199 €
3. Entre 200 € et 299 €
4. Entre 300 € et 399 €
5. Entre 400 € et 499 €
6. Entre 500 € et 599 €
7. Entre 600 € et 699 €
8. Entre 700 € et 799 €
9. Entre 800 € et 899 €
10. Entre 900 € et 999 €
11. Entre 1.000 € et 1.499 €
12. Entre 1.500 € et 1.999 €
13. Entre 2.000 € ou plus

104. Qui paie le loyer de votre logement étudiant ?

Moi	☐
Mes parents (ou autre proche)	☐
Aides sociales de votre établissement d'enseignement supérieur	☐
Aides sociales du CPAS	☐
Autres	☐

105. Souhaitez-vous participer au concours et tenter de gagner un chèque-cadeau d'une valeur de 10€ à valoir auprès de plusieurs fournisseurs d'équipements ou de divertissement (Zalando, FNAC, Foot Locker, Deliveroo, Kinopolis, Torfs, Decathlon, ...) ?

1. Oui
2. Non

Annexe n°3 – Création de l'indice global de salubrité et de sécurité

Les problèmes rencontrés par les étudiant·es ont été classés en plusieurs familles (sanitaires, humidité, circulation, ...). Au sein de chacune des familles, les logements sont catégorisés selon la gravité des problèmes relevés par les répondant·es (cf. Tableau 18). Chaque degré de gravité est associé à une note : -3 pour les problèmes enfreignant les normes minimales de salubrité listées dans la législation wallonne ; -1 pour les problèmes de qualité qui peuvent impacter la santé ou la sécurité des occupant·es ; 0 pour les problèmes qui sont superficiels (ou si aucun problème n'est relevé).

Pour chaque famille de problèmes, les logements reçoivent donc une note comprise entre -3 et 0. Si un même logement est concerné, au sein d'une même famille, par plusieurs problèmes, la note la plus basse lui est attribuée.

Tableau 18 - Notes associées aux problèmes de salubrité et de qualité relevés par les étudiant·es

Sanitaires		
Logement insalubre (base déclarative)	Logement salubre mais de faible qualité	Logement non problématique
- Absence d'une ou plusieurs installations sanitaires (douche avec eau chaude, point d'eau potable avec évier) - WC unique pour plus de 7 occupant·es	- Fuites au robinet, à la chasse d'eau, au pommeau de douche - Absence d'eau chaude temporaire - Fixation imparfaite ou absence du pommeau de douche, etc. - Faible débit de l'eau - Problèmes de canalisation (ex : toilettes bouchées)	- Aucun problème - Odeurs d'égouts
Éclairage naturel		
Logement insalubre (base déclarative)	Logement salubre mais de faible qualité	Logement non problématique
- Absence d'éclairage naturel direct (baie vitrée dans la pièce) ou indirect (baie vitrée d'une pièce adjacente) dans la chambre et/ou la cuisine - Source de lumière très faible et insuffisante (fenêtre inférieure à 60 cm x 60 cm) dans la chambre ou lumière indirecte uniquement	/	Aucun problème

Humidité		
Logement insalubre (base déclarative)	Logement salubre mais de faible qualité	Logement non problématique
- Présence d'humidité importante dans les murs, les plafonds, les sols, ou les menuiseries - Infiltrations d'eau importante au niveau des châssis	Présence de taches d'humidité de petites surfaces	- Aucun problème - Quelques légères traces d'humidité temporaires liées à l'usage
Ventilation		
Logement insalubre (base déclarative)	Logement salubre mais de faible qualité	Logement non problématique
Absence de tout type de ventilation dans au moins une des pièces suivantes : chambre, cuisine, local sanitaire	- Panne permanente de la ventilation forcée - Panne temporaire de la ventilation forcée - Fenêtre bloquée - Clapet de ventilation à remplacer	Aucun problème
Parasites ou champignons		
Logement insalubre (base déclarative)	Logement salubre mais de faible qualité	Logement non problématique
Contamination étendue à un champignon ou à des insectes xylophages	Contamination localisée et sans danger de parasites ou autres champignons	Aucun problème
Nuisibles ou moisissures		
Logement insalubre (base déclarative)	Logement salubre mais de faible qualité	Logement non problématique
- Très grandes taches de moisissures (plus d'1m²) sur les murs, les sols et/ou les plafonds - Potentielle présence d'amiante ou de radon	- Présences de nuisibles ou rongeurs - Petites taches localisées d'humidité	Aucun problème
Électricité		
Logement insalubre (base déclarative)	Logement salubre mais de faible qualité	Logement non problématique
- Prises ou interrupteurs dangereusement endommagés et descellés - Nombreux fils cassés et non isolés/dénudés - Aucune prise de terre pour les appareils électroménagers (four, lessiveuse, frigo, ...) - Prise électrique ou interrupteur à proximité immédiate d'un point d'eau (moins de 60 cm)	- Prises électriques ou interrupteurs légèrement endommagés ou descellés - Câbles isolés mais mal fixés - Absence d'éclairage électrique dans les locaux sanitaires	- Aucun problème - Cache d'interrupteur ou de prise électrique abîmé

Gaz		
Logement insalubre (base déclarative)	Logement salubre mais de faible qualité	Logement non problématique
• Absence d'entretien régulier de l'installation • Importante odeur de gaz en permanence • Tuyaux abimés ou poreux • Absence de dispositif d'évacuation des gaz brûlés	• Pannes ou défaillances temporaires • Joints défaillants	• Aucun problème • Pas d'installation de gaz
Chauffage		
Logement insalubre (base déclarative)	Logement salubre mais de faible qualité	Logement non problématique
• Absence d'installation de chauffage fixe dans la chambre	• Pannes de chauffage récurrentes • Odeurs de brûlé	• Aucun problème • Vannes thermostatiques temporairement bloquées • Pouvoir de chauffe insuffisant d'un radiateur • Manque de pression
Stabilité		
Logement insalubre (base déclarative)	Logement salubre mais de faible qualité	Logement non problématique
• Fissures ouvertes et profondes • Désolidarisation d'un pan de mur • Cloison/mur dangereusement bombé ou déformé • Structure vacillante des planchers	• Fissures ouvertes mais peu profondes • Dégradation accentuée des surfaces	• Aucun problème • Trous peu profonds dans le plafonnage • Dégradation légère des surfaces • Plafonnages ou enduits intérieurs manquants
Circulation		
Logement insalubre (base déclarative)	Logement salubre mais de faible qualité	Logement non problématique
• Escaliers avec des marches irrégulières ou légèrement instables • Escaliers dangereusement instables • Forte déformation ou instabilité des sols • Escaliers sans main courante/sans mur d'appui/sans garde-corps • Escaliers avec main courante/garde-corps instable • Aux étages, pas de garde-corps aux fenêtres entièrement ouvrantes	• Garde-corps aux fenêtres instables • Légère pente au sol	• Aucun problème • Revêtement dégradé (carrelages cassés, etc.)

situées à moins de 80 cm du plancher		
Sécurité incendie		
Logement insalubre (base déclarative)	Logement salubre mais de faible qualité	Logement non problématique
• Absence de détecteur de fumée à un ou plusieurs étages • Détecteur de fumée présent mais non fonctionnel	• Enclenchement du détecteur sans présence de fumée	• Aucun problème

Liste des tableaux

Tableau 1 - Estimations du nombre d'étudiant·es locataires	8
Tableau 2 - Taux de sondage et marge d'erreur selon les méthodes d'estimation de la population d'étudiant·es locataires et les provinces	9
Tableau 3 - Répartition des répondant·es et de la population estimée d'étudiant·es locataires par province	11
Tableau 4 - Distribution des logements étudiants selon les principales villes étudiantes de Wallonie	11
Tableau 5 - Statistiques descriptives de la superficie de l'espace individuel (en m ²) des logements du parc étudiant	35
Tableau 6 - Problèmes sur lesquels ont été interrogé·es les étudiant·es dans le cadre de l'édition 2024-2025 de l'Enquête sur le logement étudiant en Wallonie	38
Tableau 7 - Niveaux de qualité des logements du parc étudiant selon les principaux types de bailleurs	58
Tableau 8 - Niveaux de qualité des logements du parc étudiant selon le type de logements	59
Tableau 9 - Statistiques descriptives des loyers mensuels hors charges moyens (2022-2023 - 2023-2024 - 2024-2025)	61
Tableau 10 - Distribution des logements étudiants selon le niveau de loyer hors charges au mètre carré (2022-2023, 2023-2024, 2024-2025)	62
Tableau 11 - Loyer mensuel hors charges moyen selon le type de logements étudiants et l'époque de construction	64
Tableau 12 - Comparaison des loyers mensuels hors charges moyens selon la présence d'équipements et d'espaces supplémentaires dans les logements du parc étudiant	72
Tableau 13 - Profils des étudiant·es locataires selon le type de logements étudiants	84
Tableau 14 - Étudiant·es inscrit·es et domicilié·es par province	95
Tableau 15 - Catégories de classement des étudiant·es selon les méthodes d'estimation de la population d'étudiant·es locataires	96
Tableau 16 - Méthode 1 : liste des arrondissements situés à moins de 45 minutes de train de l'arrondissement de l'implantation de l'EES	96
Tableau 17 - Méthode 2 : liste des arrondissements limitrophes à l'arrondissement de l'implantation de l'EES	97
Tableau 18 - Notes associées aux problèmes de salubrité et de qualité relevés par les étudiant·es	112

Liste des graphiques

Graphique 1 - Distribution géographique des logements étudiants selon les provinces (2022-2023, 2023-2024, 2024-2025)	10
Graphique 2 - Logements étudiants selon le type (2022-2023 - 2023-2024 - 2024-2025)	16
Graphique 3 - Distribution des types de logements étudiants selon les principales villes étudiantes wallonnes	17
Graphique 4 - Distribution de logements étudiants selon le type de bâtiment et le type de logement	17
Graphique 5 – Distribution des logements étudiants selon le type de bâtiments	18
Graphique 6 - Évolution de la distribution des logements étudiants selon l'époque de construction (2022-2023 - 2023-2024 - 2024-2025)	19
Graphique 7 - Distribution des logements étudiants selon le type de bâtiments et l'époque de construction	20
Graphique 8 - Logements étudiants selon le type de logements et l'époque de construction	21
Graphique 9 - Logements étudiants selon les principales villes étudiantes et l'époque de construction	21
Graphique 10 - Distance moyenne entre le logement étudiant et les services de proximité (supermarché, gare, centre-ville, et établissement d'enseignement supérieur)	23
Graphique 11 - Distance moyenne entre le logement étudiant et les services de proximité selon la ville concernée.....	24
Graphique 12 - Distance moyenne entre le logement étudiant et les services de proximité selon l'origine du logement étudiant : parc des résidences principales ou parc des logements étudiants	24
Graphique 13 - Distribution des logements étudiants selon le type de bailleurs	25
Graphique 14 - Types de bailleurs selon le type de logement étudiant	26
Graphique 15 - Types de bailleurs selon le parc de logements	27
Graphique 16 - Logements étudiants selon les combinaisons type de logements étudiants - type de bailleurs.....	27
Graphique 17 - Logements du parc étudiant selon les modalités de partage des cuisines et sanitaires	29
Graphique 18 - Modalités de partage des cuisines et sanitaires selon les types de logements du parc étudiant	29
Graphique 19 - Logements du parc étudiant selon les modalités de partage des cuisines et sanitaires et les principales villes étudiantes	30
Graphique 20 - Distribution des logements du parc étudiant selon le niveau d'ameublement des espaces individuels	32

Graphique 21 - Niveau d'ameublement des espaces individuels selon le type de logements du parc étudiant	32
Graphique 22 - Distribution des logements du parc étudiant selon les gestes de personnalisation autorisés	33
Graphique 23 - Distribution des logements du parc étudiant selon le niveau d'intimité des chambres	34
Graphique 24 - Distribution des logements du parc étudiant selon la superficie de l'espace individuel	34
Graphique 25 - Superficies moyennes des espaces individuels des logements du parc étudiant selon le type de logement (m ²)	35
Graphique 26 - Logements du parc étudiant par ville et superficie de l'espace individuel	36
Graphique 27 - Niveau de salubrité et de qualité des logements du parc étudiant selon les catégories de problèmes	41
Graphique 28 - Distribution des logements du parc étudiant selon la valeur de l'indice global de salubrité et de sécurité	42
Graphique 29 - Valeur de l'indice global de salubrité et de qualité des logements du parc étudiant selon le type de logement	42
Graphique 30 - Valeur de l'indice global de salubrité et de qualité des logements du parc étudiant selon les principales villes étudiantes	43
Graphique 31 - Fréquence des problèmes de salubrité et de qualité rencontrés par les étudiant·es	44
Graphique 32 - Fréquence des problèmes de salubrité rencontrés par les étudiant·es	44
Graphique 33 - Fréquence des problèmes de qualité rencontrés par les étudiant·es	45
Graphique 34 - Disponibilité des certificats PEB des logements du parc étudiant	46
Graphique 35 - Distribution des logements du parc étudiant selon le niveau de performance énergétique du bâtiment	47
Graphique 36 - Performance énergétique des logements du parc étudiant selon les principales villes étudiantes	47
Graphique 37 - Performance énergétique des bâtiments dans lesquels sont situés les logements du parc étudiant selon l'époque de construction des bâtiments	48
Graphique 38 - Logements du parc étudiant selon les types de chauffage	48
Graphique 39 - Logements du parc étudiant selon la présence d'un thermostat d'ambiance dans le logement	49
Graphique 40 - Logements du parc étudiant selon la présence de vannes thermostatiques dans le logement	49
Graphique 41 - Distribution des logements du parc étudiant selon la qualité des vitrages	49
Graphique 42 - Part des logements du parc étudiant pourvus d'un ascenseur	50
Graphique 43 - Part des logements du parc étudiant pourvus d'une salle à manger	51

Graphique 44 - Part des logements du parc étudiant pourvus d'un salon.....	51
Graphique 45 - Part des logements du parc étudiant pourvus d'une salle d'étude/bibliothèque.....	51
Graphique 46 - Part des logements du parc étudiant pourvus d'un jardin	52
Graphique 47 - Part des logements du parc étudiant pourvus d'un balcon ou d'une terrasse	52
Graphique 48 - Part des logements du parc étudiant pourvus d'un terrain de sport extérieur	52
Graphique 49 - Part des logements du parc étudiant pourvus d'une salle de sport	52
Graphique 50 - Part des logements du parc étudiant pourvus d'un local vélo/trottinette ...	53
Graphique 51 - Part des logements du parc étudiant pourvus d'un parking extérieur.....	53
Graphique 52 - Part des logements du parc étudiant pourvus d'un garage	53
Graphique 53 - Part des logements du parc étudiant pourvus d'une buanderie/laverie	53
Graphique 54 - Part des logements du parc étudiant pourvus d'espaces de rangement...	53
Graphique 55 - Part des logements du parc étudiant pourvus d'une salle TV/cinéma	54
Graphique 56 - Part des logements du parc étudiant pourvus d'un sauna	54
Graphique 57 - Qualité de l'isolation acoustique des plafonds et planchers des logements du parc étudiant	55
Graphique 58 - Qualité de l'isolation acoustique des murs intérieurs des logements du parc étudiant	55
Graphique 59 - Qualité de l'isolation acoustique des fenêtres et murs extérieurs des logements du parc étudiant.....	55
Graphique 60 - Proportions de logements du parc étudiant équipés des éléments de sécurité	56
Graphique 61 - Niveau de protection des logements du parc étudiant vis-à-vis des intrusions extérieures	57
Graphique 62 - Distribution des logements du parc étudiant selon l'accessibilité du logement aux personnes à mobilité réduite	57
Graphique 63 - Distribution des logements étudiants selon le niveau de loyer mensuel hors charges	61
Graphique 64 - Loyer moyen mensuel hors charges selon le type de logements étudiants	63
Graphique 65 - Loyer mensuel hors charges moyen selon la période de construction du bâtiment.....	63
Graphique 66 - Loyer mensuel hors charges moyen selon la province (2022-2023 - 2023-2024 - 2024-2025)	65
Graphique 67 - Loyer mensuel hors charges moyen selon les principales villes étudiantes (2022-2023 - 2023-2024 - 2024-2025).....	66

Graphique 68 - Loyer mensuel hors charges moyen selon la position du logement étudiant au sein de la ville : proximité avec l'établissement d'enseignement supérieur, le centre-ville, la gare, et le supermarché	66
Graphique 69 - Loyer mensuel hors charges moyen selon les types de bailleurs des logements du parc étudiant.....	67
Graphique 70 - Loyer mensuel hors charges moyen selon les modalités de partage des cuisines et sanitaires des logements du parc étudiant.....	68
Graphique 71 - Loyer mensuel hors charges moyen selon le niveau d'intimité des chambres des logements du parc étudiant.....	69
Graphique 72 - Loyer mensuel hors charges moyen selon la superficie de l'espace individuel des logements du parc étudiant.....	70
Graphique 73 - Loyer mensuel hors charges moyen selon le nombre de problèmes de qualité relevés par les locataires.....	70
Graphique 74 - Loyer mensuel hors charges moyen selon le label de performance énergétique des bâtiments du parc étudiant.....	71
Graphique 75 - Loyer mensuel hors charges moyen selon la qualité de l'isolation acoustique des murs et des plafonds des logements du parc étudiant	73
Graphique 76 - Loyer mensuel hors charges moyen selon le niveau de protection des bâtiments du parc étudiant vis-à-vis de l'extérieur	74
Graphique 77 - Loyer mensuel hors charges moyen selon l'accessibilité des logements du parc étudiant aux personnes à mobilité réduite	75
Graphique 78 - Distribution des étudiant·es locataires selon le genre	76
Graphique 79 - Distribution des étudiant·es locataires selon le genre et l'âge	77
Graphique 80 - Distribution des étudiant·es locataires selon le type d'établissement d'enseignement supérieur fréquenté.....	78
Graphique 81 - Distribution des étudiant·es locataires selon l'établissement d'enseignement supérieur fréquenté.....	78
Graphique 82 - Distribution des étudiant·es locataires selon le niveau d'étude en cours ..	79
Graphique 83 - Types de ressources financières dont disposent les étudiant·es locataires	80
Graphique 84 - Distribution des étudiant·es locataires selon le montant des ressources financière mensuelles	81
Graphique 85 - Montant du loyer mensuel hors charges selon le montant des ressources financières mensuelles	81
Graphique 86 - Montant moyen des ressources financières selon les parcs de logements	82
Graphique 87 - Distribution des étudiant·es locataires selon le(s) responsable(s) du paiement du loyer du logement étudiant.....	83

Graphique 88 - Distribution des étudiant·es locataires selon le(s) mode(s) de transport utilisé(s) pour les trajets logement étudiant - établissement d'enseignement supérieur	83
Graphique 89 - Types de contrats de bail sur le marché locatif étudiant wallon	85
Graphique 90 - Durée des contrats de bail sur le marché locatif étudiant wallon	85
Graphique 91 - Type de contrat de bail en vigueur selon le type de logements étudiants .	86
Graphique 92 - Distribution des étudiant·es locataires selon leur opinion sur l'état global de leur logement	87
Graphique 93 - Distribution des étudiant·es locataires selon les propositions d'amélioration du logement	87
Graphique 94 - État global du logement selon le type de logements étudiants	88
Graphique 95 - État global du logement selon les parcs de logements	88
Graphique 96 - Satisfaction de l'étudiant·es quant à son logement selon l'âge	89
Graphique 97 - Loyer moyen mensuel hors charges selon l'état global du logement étudiant	90
Graphique 98 - Niveau de satisfaction des étudiant·es locataires à l'égard de leur logement	90
Graphique 99 - Niveau de satisfaction moyen à l'égard du logement étudiant selon l'état global du logement	91

Liste des figures

Figure 1 - Étapes de mise à jour de la grille indicative des loyers du logement étudiant et de l'Observatoire wallon du logement étudiant	7
Figure 2 - Méthodes d'estimation de la population d'étudiant·es locataires	8
Figure 3 - Parties du questionnaire diffusé dans le cadre de l'édition 2024-2025 de l'Enquête sur le logement étudiant en Wallonie	13
Figure 4 - Typologie des logements étudiants	15
Figure 5 - Distribution des logements étudiants selon l'époque de construction des bâtiments	18
Figure 6 - Niveaux d'ameublement des espaces individuels du parc étudiant.....	31
Figure 7 - Catégories des niveaux d'intimité au sein des logements du parc étudiant.....	33
Figure 8 - Critères de salubrité et de sécurité considérés dans les analyses des logements du parc étudiant	37
Figure 9 - Catégories de l'indice global de salubrité et de sécurité	40
Figure 10 - Niveau de protection du bâtiment vis-à-vis de l'extérieur.....	56

