

The background image shows a student sitting at a desk in a room, working on a laptop. The room has a bed, a desk with a clock, and a bookshelf. The image is overlaid with a semi-transparent teal filter.

GRILLE INDICATIVE DES LOYERS DES LOGEMENTS ÉTUDIANTS

ENQUÊTE 2022

RAPPORT

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

Anfrie, M.-N., Coban E. & Staron, T. (2022), « Grille indicative des loyers des logements étudiants – Enquête mai 2022 – Rapport annuel 2022 », Centre d'Etudes en Habitat Durable de Wallonie, *Rapport*, Charleroi, 101 pages.

Editeur responsable CEHD : Sébastien Pradella, Directeur

CEHD asbl
Rue de l'Écluse 21
6000 Charleroi
Belgique
Tél. : +32 (0)71 204 492
e-mail : information@cehd.be
<http://www.cehd.be>

Avec
le soutien de la



Wallonie

Table des matières

Remerciements.....	5
Introduction	6
Partie 1. Mission du CEHD : élaborer une grille indicative des loyers des logements étudiants	7
1. Contexte.....	7
2. Principes méthodologiques	8
Partie 2. État des lieux des connaissances sur le marché des logements étudiants	12
1. Le marché du logement étudiant wallon	12
1.1. Coût et qualité des logements étudiants en Wallonie selon la littérature scientifique	12
1.2. Le marché du logement étudiant wallon d'après les connaissances des EES ..	13
1.3. Autres sources relatives au marché étudiant wallon	18
2. Caractériser le marché étudiant : les enseignements de la littérature scientifique...	19
2.1. Distance du logement au campus	19
2.2. Espaces privés et espaces communs	20
2.3. Évaluer la qualité des logements étudiants	21
Partie 3. Enquête sur les logements étudiants en Wallonie	22
1. Élaboration du questionnaire d'enquête.....	22
1.1. Identification des critères de description des logements	22
1.2. Concertation avec les EES au sein du groupe de travail.....	25
1.3. Test de l'enquête	25
1.4. Organisation finale du questionnaire	26
2. Déroulement de l'enquête	27
Partie 4. Résultats de la première vague d'enquêtes	29
1. Représentativité de l'échantillon	29
2. Portrait des étudiants locataires.....	31
2.1. Genre et âge	31
2.2. EES, type d'enseignement et niveau d'étude	32
2.3. Bailleur et contrat de bail	34
2.4. Financement du loyer	35
2.5. Mobilité	38
3. Portrait du parc de logements étudiants	39
3.1. Logements et construction	39
3.2. Critères de performance énergétique	44
3.3. Confort et sécurité	49

3.4. Problèmes de vétusté.....	53
4. Analyse des loyers.....	55
4.1. Loyer mensuel à l'échelle de la Wallonie.....	56
4.2. Loyer selon les caractéristiques des logements étudiants.....	62
4.3. Loyer selon la localisation géographique.....	73
4.4. Loyer selon la performance énergétique et les installations de chauffage	81
4.5. Loyer selon le confort du logement.....	85
Conclusion	92
Bibliographie	94
Annexes.....	96
Liste des tableaux.....	97
Liste des graphiques.....	99

Remerciements

Nous tenons vivement à remercier l'ensemble des établissements d'enseignement supérieur actif en Wallonie pour leur participation à plusieurs niveaux dans le cadre de ce projet. Nous adressons également nos remerciements au Cabinet de la Ministre Glatigny pour l'enrichissement des données relatives au parc de logements étudiants.

Introduction

Le présent rapport rend compte de l'état d'avancement au 1^{er} décembre 2022 du projet de recherche 247 du Plan de relance de la Wallonie, portant sur l'élaboration d'une grille indicative des loyers des logements étudiants. L'objectif principal de ce projet est de développer un outil permettant aux étudiants de s'assurer qu'ils louent leurs « kots » à un prix raisonnable au regard du marché et, aux bailleurs, de comparer les loyers qu'ils exigent avec ceux pratiqués pour les biens de même nature.

Afin de récolter les données nécessaires à l'élaboration de la grille des loyers étudiants, le CEHD a choisi de développer deux approches parallèles. La première consiste en la consultation des acteurs du secteur (acteurs institutionnels tels les établissements d'enseignement supérieur, mais aussi des acteurs privés) afin d'acquérir une meilleure connaissance du parc de logement étudiant et des enjeux qui lui sont propres. La seconde approche (et la principale) repose sur la réalisation d'une enquête auprès des étudiants kotteurs en Wallonie. Cette enquête portant sur les caractéristiques des logements occupés par les étudiants et leur loyer fournit une somme de données inédites sur ce segment du parc de logement wallon. Ce rapport détaille les actions du CEHD dans ces deux approches ainsi que les résultats obtenus à ce jour.

Le rapport est structuré en quatre parties. La première partie présente la mission du CEHD : l'élaboration de la grille indicative des loyers des logements étudiants. La deuxième partie fait le point sur l'état des connaissances relatives au marché des logements étudiants. Deux sources sont mobilisées sur ce point : d'une part la littérature scientifique existante et, d'autre part, les connaissances des acteurs clés du marché. La troisième partie est dédiée à l'enquête sur les logements étudiants de Wallonie et détaille ses objectifs, son élaboration ainsi que le dispositif choisi pour la collecte des données. Enfin, les résultats de la première vague d'enquête (mai 2022) sont présentés dans la quatrième partie.

Partie 1. Mission du CEHD : élaborer une grille indicative des loyers des logements étudiants

1. Contexte

Le Projet de création d'une grille indicative pour les logements étudiants s'inscrit dans le Plan de relance de la Wallonie (PRW) qui vise, entre autres objectifs, à faire émerger une société inclusive où les droits fondamentaux des Wallons et des Wallonnes sont respectés. À cet égard, les prix pratiqués actuellement sur le marché du logement peuvent être considérés comme un facteur d'exclusion. En effet, ces prix peuvent être dissuasifs pour les jeunes issus des milieux les moins favorisés et, par-là même, constituer un obstacle à leur accession aux études et impacter fortement leur vie professionnelle future.

En effet, il apparaît que les prix pratiqués sur le marché étudiant sont significativement plus élevés que sur les autres marchés locatifs. D'après les études existantes sur le sujet, le prix au mètre carré d'un logement étudiant est trois fois plus élevé que pour les locations à titre de résidence principale en Wallonie¹. Cette augmentation est certes liée à un effet de pénurie : depuis vingt ans, la population étudiante a crû plus vite que le nombre de kots mis sur le marché, ce qui a poussé les prix à la hausse. Cependant, cette tension du marché étudiant ne peut expliquer entièrement le différentiel de prix entre logements étudiants et logements à titre de résidence principale et les éléments objectifs permettant d'expliquer les écarts de loyers constatés entre le logement étudiant et le parc destiné aux résidences principales manquent. En effet, sur un plan purement technique, le logement étudiant n'engendre pas de coûts d'entretien ou d'investissements notablement supérieurs au reste du parc : les standards de qualité du bâti ne sont pas supérieurs au reste du parc et l'entretien à effectuer est globalement similaire, bien qu'un turn-over plus important dans le logement étudiant peut entraîner une usure plus rapide et donc, éventuellement, des rénovations plus nombreuses. L'apparition d'un segment de luxe sur le marché des logements étudiants a peut-être pu contribuer à l'augmentation de loyer moyen ces dernières années. Cependant, la qualité de la grande majorité du parc étudiant ne peut certes pas être qualifiée de luxueuse et, dès lors, les prix demandés semblent excessifs.

Un coût trop important du logement étudiant peut nuire de plusieurs façons à l'avènement d'une société inclusive en Wallonie. Premièrement, parce qu'il peut entraîner un phénomène d'éviction des jeunes issus des milieux défavorisés qui renoncent, pour des questions matérielles, à poursuivre des études supérieures. Deuxièmement, il a également un impact pour ceux qui persistent dans leur projet d'études, car cela peut les conduire à cumuler les mini-jobs ou à consentir des privations matérielles. Dès lors, ils ne sont plus dans les conditions pour un apprentissage optimal, leur temps disponible pour l'étude étant réduit, ce qui a pour conséquence une détérioration de leurs performances (taux d'échec, baisse qualitative des productions étudiantes, taux de redoublement, assuétudes, etc.).

¹ Selon une récente enquête de Sonocom/BDO, le loyer moyen des logements en résidence universitaire en FWB s'élève à 336 €, soit la moitié du loyer moyen pratiqué sur le marché privé d'un logement familial qui est de 639,50 € en 2020 (selon l'Observatoire wallon des loyers, géré par le CEHD). Si l'on rapporte ces prix au mètre carré, le loyer moyen au mètre carré d'un logement mis en location sur le marché privé en tant que résidence principale en Wallonie² s'élève à 8,46 €/m² alors que le loyer moyen au mètre carré d'un logement étudiant est, lui, de 25,85 €/m².

Pour répondre à cette précarité étudiante croissante, le 10 février 2022, le Gouvernement wallon a approuvé le lancement d'une étude sur l'instauration d'une grille des loyers étudiants dans le cadre du plan Get up Wallonia. À l'instar de la grille des loyers sur les résidences à titre principales, cette nouvelle grille devra permettre de maintenir les loyers étudiants dans une fourchette de prix raisonnables au vu des biens sur le marché et des capacités financières des étudiants, tout en garantissant une juste rémunération des bailleurs en rapport avec les caractéristiques des biens qu'ils mettent sur le marché. Ceci devrait permettre de renforcer l'inclusion sociale en donnant aux étudiants les moyens de poursuivre leur formation de manière optimale et de s'émanciper socialement.

2. Principes méthodologiques

La méthodologie développée par le CEHD pour répondre à la mission qui lui a été confiée part d'un constat factuel : le secteur du logement étudiant en Wallonie est très mal connu. Non seulement, il n'existe pas de source fiable dénombant les kots proposés sur le marché, mais la qualité des logements existants constitue également une inconnue. Ce état de fait s'explique en grande partie par la multiplicité des acteurs sur le marché. En effet, outre les établissements d'enseignement supérieur qui constituent les bailleurs traditionnels de ce marché, d'autres acteurs ont progressivement développé leur offre : particuliers désirant mettre en location une chambre dans leur habitation, propriétaires de maisons ou d'appartements à louer désireux d'optimiser leur rendement locatif, sociétés immobilières spécialisées proposant des immeubles conçus pour être des résidences étudiantes, associations à vocation sociale développant le logement intergénérationnel, SLSP...

Cette multiplicité des acteurs a généré une grande hétérogénéité de l'offre : si certains acteurs se sont spécialisés dans un segment de luxe (proposant services et espaces récréatifs supplémentaires aux étudiants), d'autres s'attachent davantage à offrir un logement digne aux étudiants, répondant à leurs besoins de base et au meilleur prix. Enfin, certains acteurs du marché s'apparentent davantage à des marchands de sommeil qu'à des logeurs dignes de ce nom. Malheureusement, il n'existe pas à l'heure actuelle de recensement des logements étudiants en Wallonie permettant de connaître leurs caractéristiques et le niveau de confort qu'ils offrent. Or, pour pouvoir définir un prix, il faut savoir de quel type de bien on parle.

Afin de contourner cette difficulté, le CEHD a choisi l'approche méthodologique lui permettant d'accéder le plus directement à la réalité du marché, à savoir interroger les occupants de ce parc (les étudiants) sur les caractéristiques de leur logement ainsi que sur le montant de leur loyer. Il a donc été décidé de mener une enquête en ligne auprès de l'ensemble des étudiants kotteurs fréquentant une implantation wallonne d'un établissement d'enseignement supérieur (EES). Toutes les données nécessaires à l'élaboration de la grille sont issues de cette enquête en ligne, que ce soit pour la fixation des prix ou la caractérisation du parc (élaboration d'une typologie des kots).

Pour mener à bien ce projet, le CEHD a fait le choix de travailler en collaboration avec l'ensemble des EES ayant une implantation sur le territoire wallon. Plusieurs raisons justifient ce choix. Premièrement, certains EES étant eux-mêmes bailleurs auprès des étudiants, ils peuvent apporter des informations précieuses concernant les logements qu'ils gèrent. Deuxièmement, grâce à leurs services sociaux, les EES ont connaissance des

difficultés que les étudiants rencontrent avec leurs logements (coûts, salubrité...) et peuvent faire des suggestions intéressantes quant aux critères à prendre en compte pour caractériser les logements et leur confort. Enfin, les EES constituent des partenaires incontournables pour mener à bien l'enquête auprès des étudiants. En effet, le succès de l'enquête nécessite de pouvoir toucher le maximum d'étudiants kotteurs. Or, seuls les EES sont en mesure de contacter l'ensemble de leurs étudiants. Pour toutes ces raisons, le travail en collaboration avec les EES s'imposait. Il s'est concrétisé par la mise en place d'un groupe de travail qui a été associé aux diverses étapes de réalisation de l'étude.

Pour constituer ce groupe de travail, les EES ont été invités à nommer un représentant de leur institution ayant une bonne connaissance des logements proposés aux étudiants tel qu'un responsable du service logement des étudiants ou gestionnaire des résidences étudiantes. Les EES ont massivement répondu à l'appel. Certains ne l'ont pas fait faute de ressources humaines suffisantes.

Au final, dix-neuf EES sur vingt-huit sont représentés dans le groupe de travail. Grâce à leur participation, c'est environ 96% des étudiants qui sont potentiellement représentés dans l'étude. Il faut noter que six établissements qui ne participent pas au groupe de travail ont relayé l'enquête auprès de leurs étudiants. Ceci prouve l'intérêt des EES pour cette étude et l'importance de l'enjeu à leurs yeux. Cette implication des EES a permis de contacter 99% des étudiants pour leur proposer de participer à l'enquête.

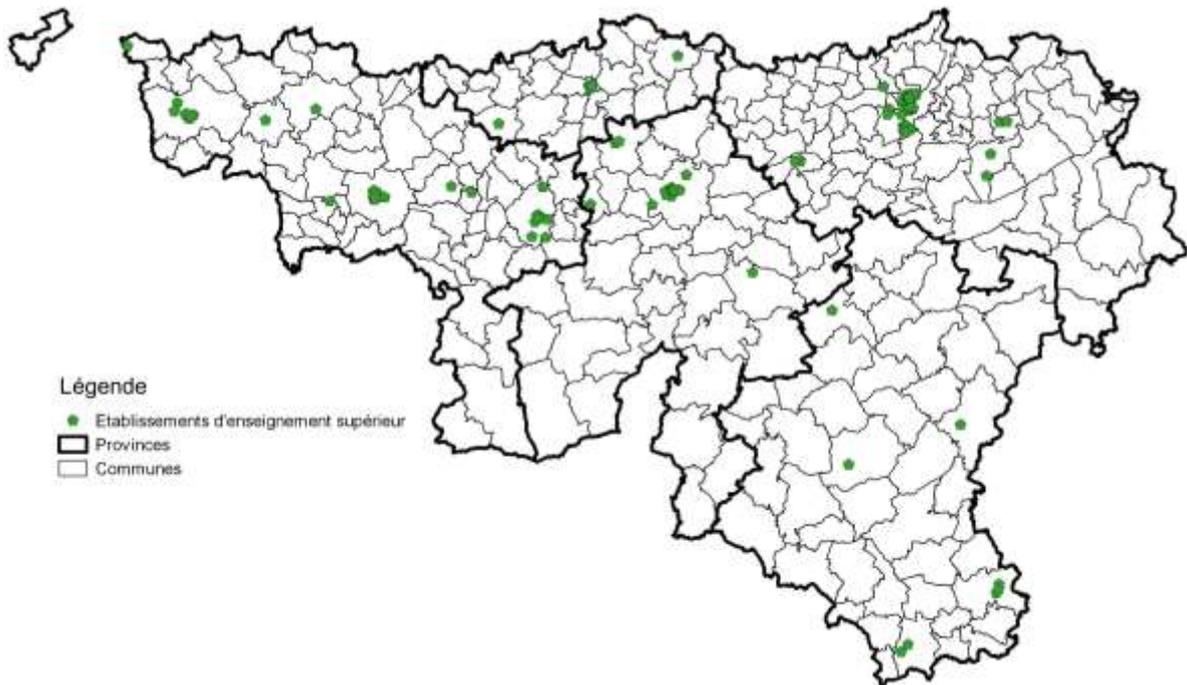
Le tableau ci-dessous liste les EES et fait le point sur leur nombre d'étudiants ainsi que sur la participation des EES à l'étude. Dans la Carte 1, on peut observer la localisation géographique des établissements.

Tableau 1. Liste des établissements d'enseignement supérieur collaborant avec le CEHD dans le cadre de l'élaboration de la grille indicative des loyers des logements étudiants

<i>Établissement d'enseignement supérieur</i>	<i>Nombre d'étudiants en 2021-2022</i>	<i>Membre du groupe de travail</i>	<i>Relai de la première vague d'enquête (mai 2022)</i>
Arts2	663		✓
Conservatoire de Liège	352		
EPHEC	1.500	✓	✓
ESA Académie Tournai	381		✓
ESA Saint-Luc Liège	1.224	✓	✓
ESA Saint-Luc Tournai	472		✓
ESAVL	378		
HE Charlemagne	3.114	✓	✓
HE Condorcet	9.455	✓	✓
HE de Vinci	1.284	✓	✓
HE Robert Schuman	2.259		✓
HE2B	564	✓	✓
HEAJ	2.606		✓
HEH	3.263	✓	✓
HEL	2.110	✓	✓
HELDB	221	✓	✓
HELHA	10.416	✓	✓
HELMO	8.376	✓	✓
HENALLUX	6.841	✓	✓
HEPL	9.235	✓	✓
HEPN	632	✓	✓
IAD	568		
IMEP	374		✓
UCL	27.020	✓	✓
ULB	200*	✓	✓
ULiège	24.886	✓	✓
UMons	9.446	✓	✓
UNamur	6.432	✓	✓
<i>Total</i>	<i>135.122</i>	<i>127.069</i>	<i>133.824</i>

Source : SATURN, CREF, EES

Carte 1 : Localisation des implantations des établissements d'enseignement supérieur en Wallonie



Source : Enquête sur logements étudiants en Wallonie (2021-2022)

Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

Partie 2. État des lieux des connaissances sur le marché des logements étudiants

Comme il l'a déjà été mentionné dans ce rapport, le marché du logement étudiant en Wallonie est mal connu. Ceci ne signifie pas pour autant que l'information soit totalement inexistante sur le sujet. La première action du CEHD dans ce projet a donc consisté à collecter l'ensemble des informations disponibles sur le sujet, que ce soit dans la littérature scientifique existante ou auprès des acteurs du secteur. L'objectif de cette action est d'obtenir la meilleure vision possible de l'état du logement étudiant **en Wallonie** afin d'adapter au mieux l'enquête (c'est-à-dire les questions posées) aux réalités wallonnes.

Parallèlement, le CEHD a procédé à une revue de la littérature scientifique portant sur le logement étudiant dans différentes régions du monde. Notre attention s'est focalisée notamment sur deux types d'études : celles s'intéressant au coût du logement et celles s'intéressant à mesurer la satisfaction des étudiants par rapport à leur logement. Il s'agit ici de recenser les critères importants à prendre en compte pour caractériser les logements étudiants d'une part et évaluer leur prix d'autre part.

Le résultat de cette collecte d'informations est présenté dans cette partie.

1. Le marché du logement étudiant wallon

1.1. Coût et qualité des logements étudiants en Wallonie selon la littérature scientifique

Le coût du logement étudiant en Wallonie est proportionnellement plus cher que les autres secteurs locatifs. Une enquête de BDO et Sonecom (2019) a observé que le loyer moyen des logements en résidence universitaire en Fédération Wallonie-Bruxelles s'élevait à 336 €, soit la moitié du loyer moyen pratiqué sur le marché privé d'un logement familial qui est de 639,50€ en 2020 (selon l'Observatoire wallon des loyers, géré par le CEHD). Rapporté au mètre carré, la location sur le marché privé en tant que résidence principale en Wallonie² s'élève à 8,46 €/m² alors que le loyer moyen au mètre carré d'un logement étudiant est, lui, de 25,85 €/m². **Ainsi, le prix au mètre carré d'un logement étudiant est trois fois plus élevé que pour les locations à titre de résidence principale en Wallonie.**

Pour ce qui concerne la qualité des logements étudiants, les données disponibles montrent que celle-ci est faible, voire très faible (cf. Étude label kots CEHD, 2013). En effet, la quasi-totalité des logements étudiants présente au moins un manquement aux règles de salubrité et, quelle que soit la ville universitaire considérée, les étudiants font face en moyenne à trois manquements simultanés en termes de salubrité. Très peu de propriétaires décident de rénover et d'investir pour améliorer la qualité de leurs logements étudiants mis en location (BDO et Sonecom, 2019). La différence de prix entre le parc étudiant et le reste du parc locatif s'explique donc principalement par des effets de tension sur le marché (beaucoup de candidats pour une offre de biens immobiliers limitée) et des loyers excessifs pour le segment étudiant.

² Selon l'Observatoire bruxellois, en 2018, le loyer moyen est de 739 € et la superficie habitable moyenne est de 77 m² à Bruxelles. On peut estimer le loyer moyen au m² à 9,60 €.

1.2. Le marché du logement étudiant wallon d'après les connaissances des EES

Comme il l'a déjà été exposé, les EES sont des acteurs majeurs pour la connaissance du marché des logements étudiants wallons : non seulement ils gèrent une partie du parc, mais de plus leurs missions (notamment celles de leurs services sociaux) les amènent potentiellement à avoir une bonne connaissance du marché privé autour de leurs implantations. Pour ces raisons, le CEHD a réalisé une enquête auprès des EES afin de recueillir les données utiles pour l'étude qu'ils pourraient éventuellement détenir.

Le questionnaire d'enquête qui a été adressé aux EES du groupe de travail était organisé autour de cinq points clés : le parc qu'ils proposent éventuellement aux étudiants, les éventuels partenariats qu'ils établissent avec des bailleurs privés ou institutionnels, leur connaissance du marché local proposé par des bailleurs privés, les critères à prendre en compte pour la fixation des prix des loyers étudiants et enfin, la part d'étudiants kotteurs dans leur établissement.

Quinze établissements d'enseignement supérieur ont répondu au questionnaire sur les dix-neuf participants au groupe de travail. Nous présentons ci-après les résultats de cette enquête sur les différents points.

1.2.1. Parc des EES

Parmi les établissements ayant répondu à notre enquête (15), seulement six gèrent un parc de logements étudiants, d'ampleur très variable d'un établissement à l'autre. Il s'agit de l'UCL (4.093 logements), de l'UMons (830 logements), de l'UNamur (490), de l'ULg (360), de la Haute École en Hainaut (31) et de la Haute École Libre Mosane (27).

La plupart des établissements qui ont un parc disposent d'un recensement de celui-ci à l'exception de la Haute École Libre Mosane. Les informations comprises dans ces recensements peuvent légèrement varier d'un établissement à l'autre, mais tous indiquent les informations de base suivantes : le nombre d'unités locatives, les types d'unités locatives et le prix. Parfois, le nom du bâtiment ou l'adresse est également indiqué.

Le Tableau 2 ci-dessous reprend les types de logements existant dans ces parcs ainsi que le nombre d'établissements possédant ce type de logement. Certains EES ont mentionné plusieurs types de logement dans leur parc. Par exemple, l'UMons indique: «chambres individuelles en résidence universitaire + cuisine, douches et W.C. communs; studios (comprenant un coin cuisine + douche et W.C. privatif); chambres individuelles avec sanitaires communs ou privatif; chambres doubles; studios et colocations en appartement». À travers cette typologie, certains types de logements semblent redondants surtout en ce qui concerne les chambres. Cela souligne l'importance de redéfinir une typologie permettant de délimiter chaque type de logements étudiants en fonction de critères spécifiques.

Tableau 2. Types de logements étudiants du parc des EES

Types de logement	Nombre d'établissements proposant ce type de logement
Chambres individuelles en résidence universitaire + cuisine, douches et W.C. communs	5
Chambres individuelles dans une maison "classique" + cuisine, douches et W.C. communs	2
Studios (comprenant un coin cuisine + douche et W.C. privés)	2
Chambres individuelles avec sanitaires communs ou pas	1
Chambres doubles	1
Colocations en appartement	1
Appartements 1 à 3 chambres	1

1.2.2. *Partenariats des EES avec les bailleurs privés ou institutionnels*

Trois EES déclarent avoir établi un partenariat avec un bailleur privé. Il s'agit de la Haute École Libre Mosane, de la Haute École Louvain en Hainaut (HELHa) et de l'Université Libre de Bruxelles.

Les partenariats sont de nature différente. Dans le cas de la HELHa, cela se limite à rediriger les étudiants de leur campus à Mons vers UpKot, car les logements que celui-ci propose sont à proximité directe du campus. La Haute École Mosane a signé diverses conventions de bail avec des propriétaires privés afin de pouvoir proposer des kots-à-projet aux étudiants. Tous ces kots-à-projet sont logés dans des bâtiments de propriétaires privés. Enfin, l'ULB a établi un partenariat avec plusieurs propriétaires privés qui permet un accès plus facile des étudiants de l'ULB aux kots des propriétaires.

Cinq EES disent avoir des partenariats avec un bailleur institutionnel. Il s'agit de l'HELHa, l'ESA Saint Luc Liège, la Haute École Charlemagne, la Haute École de la province de Liège et de la Haute École en Hainaut. Ces partenariats sont essentiellement établis avec des internats, provinciaux ou autres. Dans plusieurs cas, les étudiants des EES concernés sont prioritaires pour obtenir une chambre dans ces internats. Dans d'autres cas, le partenariat semble se résumer à diriger les étudiants vers les internats en question, mais ils n'y sont pas prioritaires.

En général, ces partenariats traduisent une volonté des EES à accompagner les étudiants dans leur recherche de logements et à leur faciliter l'accès à ces logements. Les EES jouent ainsi un rôle d'intermédiaire entre les bailleurs et étudiants.

1.2.3. Connaissance du marché privé par les EES

Seulement quatre EES déclarent recenser les logements disponibles sur le marché privé. Cette pratique a été adoptée par l'UMons, la HELHa, la Haute École Bruxelles Brabant (HE2B) et l'ULg.

Sur base de l'enquête, ce recensement consiste dans la plupart des cas en un fichier reprenant les annonces que les propriétaires privés signalent aux EES. Ce fichier centralisant les annonces des logements étudiants est ainsi relayé aux étudiants souhaitant se loger.

Dans le cas de la HELHa et de la HE2B, ces institutions créent une liste de logement reprenant les informations du propriétaire privé ainsi que du logement offert et transmettent cette liste aux étudiants. Quant à l'ULg, elle gère, à titre informatif, une base de données des logements étudiants mis en location par des propriétaires privés et met à disposition des étudiants ce recensement sur leur site internet. Outre ce recensement, le service de logement de l'UMons essaie de visiter tous les logements figurant dans cette liste afin de garantir un certain confort.

Bien que l'UCLouvain et la Haute École Libre Mosane n'effectuent pas de recensement des logements étudiants du marché privé, ces établissements déclarent soutenir les étudiants dans leur recherche de kot à travers des sites internet ou encore le partage de contacts dans des institutions publiques ou privées.

Cependant, les EES ne collectent pas les adresses disponibles sur d'autres sites. Par ces faits, il n'est pas possible d'évaluer de manière exhaustive le parc de logements étudiants dont les propriétaires sont des propriétaires privés.

1.2.4. Fixation des prix des loyers

Six EES ont répondu à la question concernant la manière dont les loyers sont fixés et parmi ces réponses, les principes de fixation des prix sont très diversifiés, mais souvent pas assez détaillés.

Plusieurs EES indiquent que les loyers sont fixés sans marge ou à prix coûtant et que certains étudiants peuvent bénéficier de tarifs préférentiels en fonction de leurs revenus.

Tout d'abord, l'UMons indique que le prix dépend du confort du logement, de la demande pour ce type de logement et que le loyer est indexé. L'établissement mettrait en place une politique qui consiste à équilibrer le loyer charges comprises payé par l'Université et le loyer demandé à l'étudiant. De manière similaire, l'UCL et la Haute École Libre Mosane stipulent que les prix sont fixés sans marge commerciale pour l'institution.

La Haute École Libre Mosane ajoute que le prix est compris en 275 et 450 euros par mois (charges énergétiques incluses). Les loyers varient en fonction de la surface : 275 euros pour un logement de 15m² et 375 euros pour un logement de 20-25 m².

L'ULg déclare mettre en application des tarifs sociaux en ce qui concerne le prix de leurs kots et ce prix peut différer selon les revenus du ménage et du nombre de personnes qui le composent.

L'UNamur affirme mener une réflexion en équipe chaque année concernant le prix des logements qu'elles offrent sans forcément appliquer une indexation des loyers automatiquement.

Enfin, en termes de fixation des prix des logements, la Haute École en Hainaut nous indique que les prix dépendent de la surface louée, de la présence d'espaces privatifs ou en commun ainsi que des prix sur le marché.

Ensuite, les EES ont été invités à citer les critères qu'ils jugent essentiels pour déterminer le prix d'un logement étudiant (cf. Tableau 3). Quatorze établissements ont répondu à la question. Le tableau ci-après résume les avis des EES :

Tableau 3. Critères pour la fixation des loyers étudiants retenus par les EES

Critères	Nombre de fois où ce critère a été cité par un EES
Surface	12
Type de logement (chambre, studios, appartements en collocation...)	3
Sanitaires privés ou pas	7
Existence de salles communes	5
Charges des communs incluses dans le loyer	5
Meublé ou non	4
Vétusté vs rénovation récente	4
Cuisine commune ou pas	3
Présence d'Internet ou pas	3
« Services proposés »	3
Proximité des lieux de cours	3
« Localisation »	3
« Equipement »	2
PEB	2
Nombre de locataires se partageant les communs	2
Coût de gestion/entretien	2
Chambre double ou simple	1
Conformité aux normes	1
Logement chez un propriétaire ou pas	1
Bruit extérieur	1
« Environnement »	1
Coût réel du bâtiment (PH ou location)	1
Situation économique de l'étudiant	1

La majorité des EES s'accorde sur le fait que la surface doit être un critère crucial dans la détermination des prix du logement étudiant alors que seulement trois sur quinze EES

mentionnent le type de logement comme variable devant influencer sur le prix. En termes de confort, sept EES considèrent que la mise à disposition de sanitaires privés est un autre critère important à prendre en compte. D'autres critères de confort tels que l'existence de salles communes, le montant des charges d'entretiens des pièces communes ou encore l'ameublement ont été cités.

On constate que certaines réponses des EES sont peu développées, rendant parfois difficile la compréhension des critères qu'ils mentionnent tels que « commun », « équipement ». L'inventaire ci-dessus ne permet donc qu'imparfaitement de savoir ce qui compte aux yeux des EES pour la définition des prix des loyers étudiants.

1.2.5. Part des étudiants kotteurs et taux de rotation

Aucun EES ne nous a transmis d'estimation fiable de la part des étudiants kotteurs.

Pour ce qui concerne le taux de rotation, deux types de réponses peuvent être distinguées.

- a. Les EES parlant effectivement de taux de rotation. Ceux-ci considèrent qu'environ 45% à 50% des étudiants « normaux » (c'est-à-dire ne faisant pas partie des deux catégories qui suivent) quittent leur logement chaque année. Le taux de rotation des ERASMUS est de 100%. Ceux des kots à projets de 11% (1 réponse).
- b. Les EES parlant de la durée pendant laquelle les étudiants restent dans leurs kots. Cette durée varie très fort en fonction de l'EES et du type d'étudiant dont il est question (ERASMUS ou pas, type de cursus, kots à projet ou pas...)

Notons en conclusion que la récolte d'informations via l'enquête auprès des EES a permis de constater un manque de données concernant d'une part, le parc étudiant disponible et, d'autre part, la population kotteuse. Si des informations concernant le parc de logements des EES sont bien disponibles, il n'en va pas de même pour le nombre, la localisation et les caractéristiques des logements proposés par le secteur privé. De même, on ignore le nombre et l'origine géographique des étudiants kotteurs. Cette statistique n'est malheureusement pas récoltée par les EES³ ni par aucune autre autorité à ce jour.

1.3. Autres sources relatives au marché étudiant wallon

Afin d'être le plus exhaustif possible dans notre recherche de données concernant le marché du logement étudiant en Wallonie, nous avons contacté divers acteurs et experts du domaine tel que Hello Kot (gestionnaire de site d'annonces pour logement étudiant), Infor-Jeunes (association d'aide pour les jeunes), Jean-Michel Degraeve (architecte « spécialiste des questions d'habitat aux diverses échelles urbanistique, de logement et d'espace public ») et Éric Cornélis (UNamur, directeur de l'étude sur le logement étudiant à Namur

³ En effet, afin de disposer d'une estimation du nombre de kotteur et de leur origine géographique, le CEHD a demandé aux EES de lui transmettre l'adresse de « résidence » des étudiants lors de l'inscription. Il s'avère que les données ainsi récoltées sont inexploitable. L'adresse indiquée par les étudiants peut en effet être indifféremment l'adresse de ses parents (le domicile légal de l'étudiant) ou de son kot, sans que l'on sache s'il s'agit de l'une ou l'autre option. Dès lors, nous ne pouvons pas avoir d'estimation de la proportion d'étudiants kotteurs.

en 2015). Ces contacts n'ont malheureusement pas été fructueux. Il n'existe nulle part de recensement systématique des bailleurs privés ou des offres et même des acteurs comme Hello Kot n'ont qu'une vue partielle de l'offre disponible. D'autre part, il apparaît qu'il n'existe pas de classification commune et précise des logements étudiants en Wallonie, permettant de caractériser les logements proposés aux étudiants. Ce dernier point signifie que, pour élaborer la future grille des loyers, le CEHD devra mettre au point sa propre typologie.

Par ailleurs, nous avons contacté les pôles universitaires ainsi que le cabinet de la Ministre Glatigny pour collecter les éventuelles études qui auraient été menées sur le sujet et dont ils disposeraient. Il s'est avéré que toutes les études menées pour les pôles universitaires sont disponibles en ligne et que le CEHD en disposait déjà. Quant au cabinet de la Ministre Glatigny, il a proposé de fournir au CEHD les statistiques relatives aux allocations versées par la FWB aux étudiants (nombre de bénéficiaires de l'allocation, nombre de bénéficiaires d'une allocation logement, montants) ainsi que les statistiques relatives aux internats (nombre d'implantations, lieux d'implantations, nombre de places disponibles, prix pratiqués, fixation des prix...). Enfin, il a proposé de réfléchir à des pistes pour systématiser la collecte des données nécessaires à la grille, une fois que celle-ci aura passé la phase test.

2. Caractériser le marché étudiant : les enseignements de la littérature scientifique

L'élaboration d'une grille indicative des loyers implique nécessairement de pouvoir décrire les différents types de logements auxquels la grille attribue un prix, puisque le prix d'un bien dépend de ses caractéristiques. Dès lors, il est important de savoir quels sont les critères importants pour caractériser un bien et évaluer son prix. Afin d'identifier ces critères, le CEHD a réalisé une revue de la littérature scientifique existante sur le logement étudiant. Cette dernière a porté tant sur des articles et études ayant pour objet d'expliquer la formation des loyers pratiqués (par l'analyse hédonique et/ou l'évaluation contingente) que sur des articles et études s'intéressant à la satisfaction des étudiants vis-à-vis de leur logement. Elle a permis de dégager les items importants aux yeux des étudiants ainsi que des idées pour la caractérisation des logements, utile pour l'élaboration de la typologie. Nous détaillons ci-dessous les enseignements de la littérature pour les critères les plus importants. Au total, huit articles ont été utilisés pour l'analyse suivante concernant cinq pays différents (Belgique, Chypre, États-Unis, Royaume et Norvège).

2.1. Distance du logement au campus

Selon de nombreuses études, la distance au campus est un critère important pour les étudiants dans le choix de leur logement.

Ainsi, selon une étude sur le logement étudiant à Namur menée par l'UNamur et la ville de Namur en 2015, pour 80% de leur échantillon, la proximité au lieu d'étude est le troisième critère le plus important dans le choix d'un logement étudiant après le prix et la connexion internet. De plus, 62% des étudiants kotteurs dans cette ville ont décidé de prendre un kot, car il leur est impossible de rentrer quotidiennement chez eux en raison de temps de trajet trop longs.

Le même constat est fait par d'autres articles visant à déterminer les critères les plus significatifs pour le choix du logement (Verhetsel, et al., 2017; Thomsen & Eikemo, 2010; Oppewal et al., 2013; Fields). Les résultats de ces études indiquent que les étudiants vivant à proximité du centre-ville et à proximité du lieu d'études sont significativement plus satisfaits de leur logement (Verhetsel, et al., 2017; Thomsen et Eikemo, 2010; Oppewal et al., 2013). Par ailleurs, Tümer et al. (2019) ajoutent que les étudiants qui résident sur le campus ont un taux de réussite plus élevé que ceux qui n'y résident pas.

De façon logique, ce critère influence fortement la formation du prix comme le montrent diverses études sur le sujet.

Fields et al. (2013) ont construit un modèle hédonique des loyers pour les logements étudiants hors campus pour six marchés universitaires aux États-Unis. Ils démontrent que la distance est une variable significative dans ce modèle. Plus précisément, le résultat indique une relation non linéaire entre le loyer et la distance au centre universitaire du campus. À moins d'un mile du campus, il y a une prime significative pour la proximité (+16,3%). Cet article souligne également que la possibilité de se rendre au campus à pied est non seulement pratique pour un étudiant, mais élimine potentiellement les coûts de déplacement coûteux associés à la possession d'un véhicule. De manière cohérente, les statistiques d'Oppewal et al. (2013) révèlent que, selon les étudiants d'une université dans le sud du Royaume-Uni, une distance à un kilomètre du campus suggère une distance raisonnable de marche, alors que trois kilomètres impliquent une plus grande dépendance à l'égard de moyens de transport comme les bus.

2.2. Espaces privés et espaces communs

Selon plusieurs études, le degré d'intimité qu'offre le logement est l'un des aspects les plus importants selon les étudiants pour expliquer les variations de la satisfaction à l'égard du logement. En clair, il apparaît que les logements où une majorité d'espaces sont communs (cuisine, sanitaires, voire chambre) sont moins prisés que ceux où les espaces privés sont plus nombreux.

Deux études utilisent la méthode des préférences déclarées pour déterminer les préférences des étudiants en termes de logement et mettent toutes deux l'accent sur l'importance relative qu'ils attachent aux commodités privées par rapport aux commodités partagées. Ces études, l'une se focalisant sur un échantillon d'étudiants à Anvers et l'autre, au Royaume-Uni, trouvent le même résultat : les étudiants sont sensibles au fait de devoir partager les douches et les toilettes avec d'autres étudiants (Verhetsel et al., 2017; Oppewal et al., 2013). Parallèlement, aux États-Unis, à travers une enquête réalisée auprès des étudiants de l'université de Longwood, il apparaît que les formes « traditionnelles » de logement étudiant à savoir des chambres partagées ou des « dormitory » (chambre privée et salle de bains partagée) sont de moins en moins prisées par les étudiants (Reeves La Roche et al., 2010).

Les étudiants préfèrent donc les structures de logements privés tels que les studios offrant des sanitaires privés. À l'inverse, vivre dans une chambre d'étudiant dans la même maison que le propriétaire est l'option qui remporte le moins de suffrages. D'autres caractéristiques du logement telles que la taille de la chambre et son ameublement à l'entrée de l'étudiant dans les lieux ont un impact certain sur le choix d'un logement (Verhetsel et al., 2017; Oppewal et al., 2013). Il apparaît également que, de façon fort prévisible, la qualité du logement influence significativement la satisfaction à son égard. Les étudiants préférèrent

louer un logement dans des bâtiments rénovés que dans de nouvelles constructions; les logements dans des anciens bâtiments non rénovés ne sont, quant à eux, pas appréciés (Thomsen et Eikemo, 2010; Oppewal et al., 2013).

De façon plus générale, il apparaît que des logements qui étaient auparavant considérés comme luxueux (c'est-à-dire des logements équipés de cuisines, chambres privées, salles de bains privées, espaces de socialisation et salons) apparaissent maintenant comme la norme. On observe donc une augmentation des exigences des étudiants en matière de logement.

2.3. Évaluer la qualité des logements étudiants

D'après la littérature, il apparaît que, dans de nombreux pays, la qualité des logements étudiants est fort variable, ce qui complique éventuellement son évaluation. En effet, si des logements « de luxe » font leur apparition et si les standards en matière de confort augmentent sur ce marché, il s'avère également que de nombreux logements étudiants présentent des problèmes de qualité, voire même de salubrité.

En effet, diverses études soulignent la faible la qualité d'une partie du parc étudiant. Ainsi, il est relevé que l'absence de normes élevées est un problème se faisant fortement ressentir dans le parc de logements étudiants (Thomsen et Eikemo, 2010). Par ailleurs, d'après une enquête réalisée par le CEHD (cf. Étude label kots CEHD, 2013) auprès des étudiants de Namur, Liège et Louvain-la-Neuve, il apparaît que les logements de 99,9% des étudiants interrogés présentaient au moins un manquement aux règles de salubrité de la Région wallonne.

La littérature met également en avant l'importance de certains critères qui ne relèvent pas strictement de la structure du bâtiment pour évaluer la qualité du logement étudiant. Ainsi, certains autres critères tels que le calme, le confort et la taille du logement sont aussi importants pour les étudiants (Tümer et al., 2019; Attia et al., 2020).

Parmi les nouveaux standards en termes de confort, il apparaît que la connexion Internet est devenue indispensable dans le choix d'un logement pour plus de huit kotteurs sur dix (Attia et al., 2020). D'autres études ont obtenu des résultats similaires (Fields. et al., 2013; Tümer et al., 2019; Reeves La Roche et al., 2010).

Dans leur article, Attia et al. (2020) tentent d'identifier des indicateurs clés de performance pour évaluer le logement étudiant durable en Wallonie et de développer un outil simple pour la sélection et la mesure de la durabilité du logement étudiant. L'analyse du classement des indicateurs a révélé que les critères classés dans les catégories «Gestion du logement» et «Qualité de l'Environnement et Bien-être» sont de la plus haute importance en mettant l'accent sur le confort. Les critères retenus dans la catégorie « Gestion du logement » sont des critères associés au service de logement, à la gestion des énergies et des déchets ainsi qu'aux coûts du logement. La qualité de l'air au sein du logement et le confort thermique, visuel, ou acoustique font partie des critères cruciaux associés à la «Qualité de l'Environnement et Bien-être». De plus, certains sous-critères de durabilité ont été retenus comme importants, tels que l'efficacité du système de chauffage en hiver, la présence d'isolation thermique et la qualité de l'éclairage naturel (Attia et al., 2010).

Partie 3. Enquête sur les logements étudiants en Wallonie

Comme nous l'avons vu précédemment, le parc de kots wallons est mal connu, tant en nombre qu'en qualité. Afin de disposer du meilleur aperçu possible de la situation, le CEHD a décidé d'interroger l'ensemble des étudiants kotteurs logeant en Wallonie sur leur logement (taille, espaces privés/communs, équipements, performance énergétique, etc.) et de son coût (loyer et charges). L'objectif est d'obtenir une somme suffisante de données pour décrire le parc étudiant en termes de localisation, types de logement, confort et prix.

Cette partie du rapport décrit l'élaboration du questionnaire d'enquête et son déroulement.

1. Élaboration du questionnaire d'enquête

L'élaboration du questionnaire s'est déroulée en trois phases avant son lancement officiel en mai 2022. La première phase a consisté à identifier les critères jugés comme essentiels dans le calcul des valeurs de la grille sur base de la littérature scientifique internationale et des concertations au sein du groupe de travail. La deuxième phase a porté sur la création du questionnaire ainsi que sa programmation via un outil de sondage en ligne. La dernière phase a consisté à tester l'enquête en ligne sur un échantillon d'étudiants afin de garantir la fiabilité et la cohérence des questions.

1.1. Identification des critères de description des logements

Avant de donner un prix à un logement, il est nécessaire de pouvoir dire de façon précise de quel type de logement on parle. Ceci nécessite d'identifier un certain nombre de critères permettant de décrire les logements de façon adéquate, et notamment de déterminer les critères qui peuvent influencer le prix des logements. Pour réaliser cette tâche, le CEHD s'est appuyé sur deux éléments : 1) son expérience en matière d'élaboration de la grille des loyers des résidences à titre principal, 2) la littérature scientifique et 3) le cadre défini par la mission du CEHD et déterminant les logements qui seront *a priori* concernés par la grille indicative du logement étudiant.

Sur base de la revue de la littérature scientifique, nous avons déterminé une liste de critères pouvant potentiellement influencer les loyers étudiants en Wallonie. Le Tableau liste de façon exhaustive les critères relatifs à la caractérisation du logement ainsi qu'à son confort retenu pour confectionner le questionnaire.

Tableau 4. Liste des critères de description du logement

Caractériser le logement
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Type de location/propriété (Louer un logement institutionnel /Propriétaire de son logement seul ou avec d'autres/Louer un logement à un propriétaire privé/Louer un logement à un propriétaire privé avec d'autres/Louer un logement à votre famille ou à vos amis/Autre ou pas de location) ✓ Espaces individuels (cuisine, salle de bains, WC) ✓ Espaces partagés (cuisine, salle de bains, WC, séjour...) : nombre d'utilisateurs ✓ Nombre de chambres par unité locative ✓ Nombre de salles de bains par unité locative ✓ Bâtiment mixte ou non
Évaluer le confort du logement
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Taille de la chambre/du logement ✓ Ameublement (réfrigérateur, lit, armoire, bureau, micro-ondes/four, machine à laver, ...) ✓ Équipements collectifs du logement (piscine, sauna, bain à remous, salle d'exercice, courts de tennis, aire de jeux, terrain de sport, piste de jogging / vélo, lac, aire de pique-nique, buanderie, parking pour voitures, parking pour vélos, capacité de stockage dans le logement) - partiellement ✓ Internet WiFi ou filaire disponible ✓ Confort acoustique ✓ Intimité que permet le logement (chambre privée, absence de vis-à-vis...) ✓ Possibilité de personnaliser son logement ou pas ✓ Accessibilité (accès handicapés, ascenseur) ✓ Sécurité (barrière de sécurité, parlophone, gardiennage...) ✓ État général du logement et des équipements individuels et collectifs ✓ Management sur place (concierge, service d'entretien) ✓ Proximité du logement avec les commerces, services et transports en commun ✓ Distance au campus/établissement d'enseignement fréquenté ✓ Énergie (efficacité énergétique du logement, système de gestion de l'énergie, utilisation des énergies renouvelables) ✓ Disposition à payer plus pour bénéficier de certains équipements de façon privée

Tableau 4. Suite

Autres critères dans la littérature non pris en compte
<ul style="list-style-type: none"> × Qualité de l'environnement du logement (espaces verts, pollution olfactive, pollution de l'air, pollution de l'eau, bruit, insécurité...) × Qualité de l'air (qualité générale de l'air, ventilation naturelle, ventilation mécanique) × Gestion de l'eau (réutilisation de l'eau de pluie, consommation réduite d'eau) × Gestion des déchets (système de séparation des déchets, local de gestion des déchets) × Esthétique du bâtiment × Qualité sociale du logement (possibilité de l'utiliser pour des activités de socialisation : recevoir des amis, étudier avec des amis, pratiquer sa religion...) × Qualité des rapports humains entre occupants du logement/bâtiment

Le questionnaire a été rédigé de façon à pouvoir tester ces différents critères via l'enquête.

Il a été en outre ajouté quelques questions permettant d'identifier au cours de l'analyse les logements qui, selon la mission confiée par le gouvernement au CEHD, devraient être soumis à la future grille indicative des loyers. Ces logements sont définis par deux critères, l'un d'ordre architectural et l'autre, d'ordre juridique.

Du point de vue architectural, les logements étudiants qui sont la cible de la grille des loyers étudiants répondent à une des situations suivantes :

1. Des immeubles composés exclusivement de logements loués à des étudiants (à l'exclusion des immeubles de logements destinés à la résidence principale).
2. Des appartements ou des maisons unifamiliales reconvertis en plusieurs logements étudiants ;

Ces logements sont composés, au minimum, d'espaces privatifs individuels pour le repos et peuvent être équipés d'autres espaces dont l'étudiant locataire dispose de manière privative ou partagée tels que cuisine, salle d'eau, salon ou encore salle d'étude.

Du point de vue juridique, les logements étudiants sont ceux qui sont loués dans le cadre d'un bail étudiant. Ce critère permettra de filtrer le parc de logements pertinent pour l'étude, à savoir le parc répondant, théoriquement, aux règles minima en matière de salubrité. En effet, comme dans la plupart des cas, un propriétaire louant un logement étudiant doit disposer d'un permis de location⁴, le logement est donc censé répondre à ces normes.

Au vu de ces critères, les logements suivants sont retenus pour l'étude et l'établissement de la grille des loyers étudiants :

⁴ Seul le bailleur qui a sa résidence principale dans l'immeuble où sont situés les kots et qui y loue au maximum deux logements à quatre occupants maximum est dispensé de l'obligation d'avoir un permis de location.

- Les logements en résidences universitaires (gérées par une université ou une haute école),
- Les logements publics étudiants (SLSP),
- Les logements en résidences étudiantes privées,
- Les kots situés dans des maisons familiales ou des appartements subdivisés.

Ce questionnaire a ensuite été soumis à l'approbation des EES et été testé par une entreprise de sondage.

1.2. Concertation avec les EES au sein du groupe de travail

Lors des discussions avec le groupe de travail, celui-ci a mis en évidence l'importance d'une prise en compte des charges qui apparaît comme le « point noir » des loyers étudiants. En effet, il apparaît que certains propriétaires annoncent des loyers assez bas, mais demandent par la suite des charges élevées. De plus, certains propriétaires appliquent des charges forfaitaires et d'autres provisionnelles. Enfin, ces charges peuvent ne prendre en compte qu'une partie des frais énergétiques ou l'ensemble, l'Internet, les frais de commun, etc. Ces pratiques font que les étudiants éprouvent des difficultés à comparer le prix des logements. Cet état de fait a conduit le CEHD à intégrer dans l'enquête aux étudiants des questions sur les charges et la performance énergétique des bâtiments, ce qui n'était pas prévu dans sa mission originelle. Il est à noter que ces questions ont pour seul objectif de faire le point sur les pratiques en matière de charges sur le marché du logement étudiant. Il n'est pas question, à ce stade, de réguler les charges des logements étudiants à travers la future grille.

1.3. Test de l'enquête

À des fins de contrôle et de bonne compréhension des questions, le CEHD a eu recours à une société de sondage pour tester le questionnaire auprès d'un panel test d'étudiants. La phase des prétests est indispensable pour déterminer la réaction et le degré de compréhension du groupe cible, les étudiants kotteurs, vis-à-vis des questions posées. Ce test a permis de déterminer la difficulté des étudiants à répondre à l'enquête et de pouvoir rectifier d'éventuelles failles concernant la formulation ou l'enchaînement logique des questions.

Pour ce faire, dans un premier temps, un sous-groupe d'étudiants a répondu au questionnaire en face à face avec un enquêteur qui a ainsi pu recueillir de manière directe les commentaires et ressentis des étudiants. Dans un deuxième temps, un autre sous-groupe d'étudiants a répondu à l'enquête en ligne et la société de sondage a ultérieurement analysé les feedbacks transmis par les étudiants.

Cette phase de pré-test a finalement permis de s'assurer que les questions étaient compréhensibles, claires et intéressantes. De plus, la validation du questionnaire par des spécialistes du sondage permet de garantir une meilleure fiabilité et cohérence des réponses recueillies ultérieurement.

Pour être exhaustif sur cette phase de test, notons que les membres du groupe de travail ont également pu tester le questionnaire et nous faire part de leurs commentaires.

1.4. Organisation finale du questionnaire

À la suite des recherches effectuées au sein du CEHD et des multiples concertations avec les experts dans le secteur du logement étudiant, le questionnaire a finalement été rédigé selon les sept rubriques suivantes :

Tableau 5. Rubriques du questionnaire

Statut d'occupation du logement	Étudiant kotteur ou non Type de bailleur Type de bail
Adresse du logement	
Logement et construction	Identification des caractéristiques du logement et de son équipement
État du logement	Vérification de quelques points de la réglementation sur la salubrité Évaluation générale de l'état de son logement par l'étudiant
Loyer et charges	Loyer Type de charges Montant des charges
Logement et énergie	Caractériser la qualité du logement en termes de performance énergétique
Données socio-économiques de l'étudiant	Genre Année de naissance Établissement Revenu

Le questionnaire se compose principalement de questions de type fermé.

Notons que les critères retenus pour le questionnaire ne préjugent en rien des critères essentiels (versus non essentiels) qui seront pris en compte pour le calcul des loyers indicatifs suivant la méthode qui sera définitive retenue dans la phase législative et réglementaire d'élaboration de la grille.

En collaboration avec les établissements de l'enseignement supérieur en Région wallonne, le CEHD a réalisé une enquête auprès des étudiants kotteurs en Wallonie et est chargé de son analyse. Cette enquête a pour objectif de collecter des informations sur un maximum

de logements étudiants en Wallonie concernant leurs caractéristiques et leur prix. Le recueil de ces données devait permettre l'élaboration d'une typologie du logement étudiant en Wallonie et de déterminer un prix pour les différents types de logements, en fonction de leurs caractéristiques.

2. Déroulement de l'enquête

En accord et avec le soutien des instances dirigeantes des établissements d'enseignement supérieur actifs sur le territoire wallon, un mailing a été transmis à destination de tous leurs étudiants, les invitant à participer à l'enquête régionale sur le logement. Les étudiants ont répondu à ce questionnaire sur base volontaire et de manière anonyme.

L'enquête a été transmise à deux reprises, en mai de l'année académique 2021-2022 et en octobre de l'année académique suivante.

Alors qu'une seule vague d'enquête était initialement prévue, en concertation avec le Comité d'accompagnement, une seconde vague a été ajoutée au calendrier. En effet, le CEHD a anticipé une forte hausse des loyers étudiants en raison de l'inflation. Cette dernière peut impacter les loyers étudiants à la hausse de deux façons : premièrement par l'indexation (très importante cette année) et deuxièmement, par l'augmentation des charges énergétiques souvent incluses dans le loyer pour les étudiants. Effectuer deux vagues permet de mesurer cette hausse et d'avoir vision plus réaliste du coût du logement étudiant pour l'année 2022-2023.

Les deux vagues ont duré chacune un mois. Pour la première vague, l'enquête auprès des étudiants a été lancée le 2 mai 2022. La fin de la première vague de l'enquête en ligne a eu lieu le 4 juin 2022. La deuxième vague de l'enquête s'est déroulée entre le 3 octobre et le 1^{er} novembre 2022.

La première vague de l'enquête de l'année académique 2021-2022 a généré plus de 7500 réponses (ou clics). Sur ces 7500 réponses, 3432 questionnaires comprennent au moins le coût du logement étudiant et 3235 questionnaires complets. Au final, après un nettoyage 341 questionnaires aux réponses incohérentes et douteuses, la première vague de l'enquête comptabilise 3091 réponses exploitables.

En ce qui concerne la seconde vague de l'année académique 2022-2023, cette dernière a recensé 9966 clics, environ 4701 questionnaires avec le montant du loyer et 4196 questionnaires complétés entièrement. Les réponses douteuses et incohérentes sont encore à déduire de ces chiffres.

Le nombre de réponses a augmenté de la première vague à la deuxième vague. Cela peut s'expliquer par deux raisons. D'une part, les deux vagues d'enquête sont intervenues à des moments très différents de l'année académique. Pour la première, l'enquête a été diffusée en mai, période de pré-blocus pour les étudiants et la relance de l'enquête s'est effectuée mi-mai, début du blocus. Quant à la seconde vague qui a débuté en octobre, les étudiants entamaient seulement le début de l'année académique et étaient par conséquent plus disposés à répondre à l'enquête. D'autre part, plusieurs prises de contact avec les EES ont été réalisées préalablement au lancement de la deuxième vague afin d'obtenir une plus grande réactivité sur le plan logistique. Ceci a permis d'avoir une meilleure synchronisation

et d'éviter les retards au niveau des envois. Effectivement, les instances institutionnelles jouent un rôle crucial de médiateur de l'enquête auprès des étudiants.

Avec 7792 réponses au total, l'enquête réalisée par le CEHD est la plus grande enquête jamais réalisée sur le logement étudiant en Wallonie. D'autres études, menées au cours de ces dix dernières années sur Namur et Liège, ont récolté plus de 5000 réponses chacune, mais la moitié des réponses concernaient des étudiants qui ne disposaient pas de logements étudiants.

Partie 4. Résultats de la première vague d'enquêtes

L'enquête a suscité plus de 7500 réponses (ou clics), dont environ 3432 questionnaires comprenant le coût du logement étudiant. Nous avons supprimé 341 réponses de la base de données, car les données collectées semblaient incohérentes et douteuses (valeurs aberrantes). Au final, la première vague de l'enquête comptabilise 3091 réponses exploitables qui sont utilisées pour l'analyse. Parmi celles-ci, 2915 étudiants ont répondu à l'ensemble des questions et sont arrivés au bout du questionnaire. À ces réponses, s'ajoutent celles de 176 étudiants qui ont complété le questionnaire au moins jusqu'aux questions portant sur le loyer.

1. Représentativité de l'échantillon

La population cible de l'enquête est constituée de l'ensemble des étudiants dont le lieu d'étude est situé sur le territoire wallon⁵ et qui dispose d'un logement étudiant en Wallonie dans le cadre de leurs études.

Il est de bonne pratique en statistique de juger de la représentativité d'un échantillon par rapport à la population réelle. Cependant, dans le cas présent, cette opération présente des difficultés certaines. En effet, il n'existe à ce jour aucune source dénombrant les étudiants kotteurs ou les logements étudiants sur le marché en Wallonie.

Avec l'aide des institutions, le CEHD a réalisé une première estimation de la population d'étudiants kotteurs en Wallonie. Pour cela, il a été demandé aux institutions de partager les données de domiciliation des étudiants par implantation. En fonction de la distance entre le domicile de l'étudiant et l'implantation dans laquelle il suit les cours, il est possible de qualifier les étudiants de potentiellement navetteurs (ou étudiants locaux) ou de potentiellement kotteurs. À ce jour, 10 institutions ont partagé ces données nous permettant d'estimer la population kotteurs pour 62,5% des étudiants en Wallonie.

Tableau 6. Nombre d'étudiants par institution ayant une implantation en Wallonie

Institution	Nombre d'étudiants
ESA SAINT LUC LIEGE	1.224
HE2B	564
HELDB	221
HELHA	10.416
HEPN	1.119
HELMO	8.376
UCL	27.020
ULIEGE	24.886
UMONS	4.147

⁵ Les étudiants des institutions bruxelloises ayant une implantation en Wallonie sont pris en compte uniquement.

UNAMUR	6.432
Total	84.405

Source : Institutions
Calcul : CEHD

Cette estimation est basée sur l'hypothèse selon laquelle les étudiants domiciliés en dehors de l'arrondissement de l'implantation sont considérés comme des kotteurs potentiels. Suivant cette formule, les étudiants kotteurs sont estimés à 49.862 soit 59,1% de la population et le nombre d'étudiants locaux ou potentiellement navetteurs s'élève lui à 34.543 soit 40,9% de la population. Ce résultat global pour toute la région est très élevé, mais a tout de même été décliné pour chacune des institutions (cf. Tableau 7).

Tableau 7. Proportion d'étudiants potentiellement kotteurs

Institution	Proportion d'étudiants potentiellement kotteurs
ESA SAINT LUC LIEGE	64,3%
HE2B	78,4%
HELDB	46,6%
HELHA	58,8%
HEPN	67,9%
HELMO	50,3%
UCL	69,4%
ULIEGE	47,3%
UMONS	66,8%
UNAMUR	64,4%
Total	59,1%

Source : Institutions
Calcul : CEHD

Ces proportions sont assez élevées pour l'ensemble des institutions et il est commun de voir que des étudiants utilisent le train comme moyen de transport pour se rendre sur l'implantation et cela même en traversant les frontières provinciales (ex : étudiants carolos qui se rendent à Mons ou à Namur). Des analyses plus approfondies seront faites ultérieurement pour améliorer cette approximation et estimer avec précision la représentativité de notre échantillon.

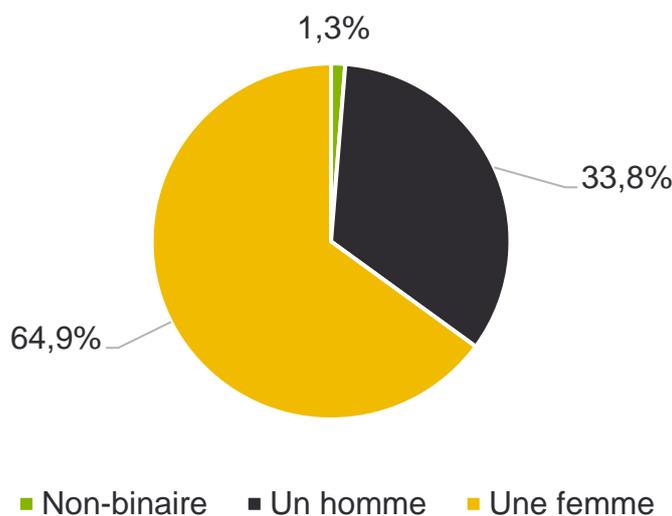
2. Portrait des étudiants locataires

2.1. Genre et âge

Les données concernant le genre des répondants sont disponibles pour 96,3% des enquêtes. L'échantillon est composé à 64,9% de femmes, 33,8% d'hommes et 1,3% de personnes non-binaire (cf. Graphique 1). Ces chiffres sont proches des résultats d'une enquête de l'Académie de Recherche et d'Enseignement Supérieur réalisée en 2017 indiquant que la majorité des étudiants de la Fédération Wallonie-Bruxelles sont des femmes (ARES, 2017). Néanmoins, il y aurait une surreprésentation des femmes dans notre enquête: selon l'ARES (2017), durant l'année académique 2016-2017, la proportion de femmes était de 57%.

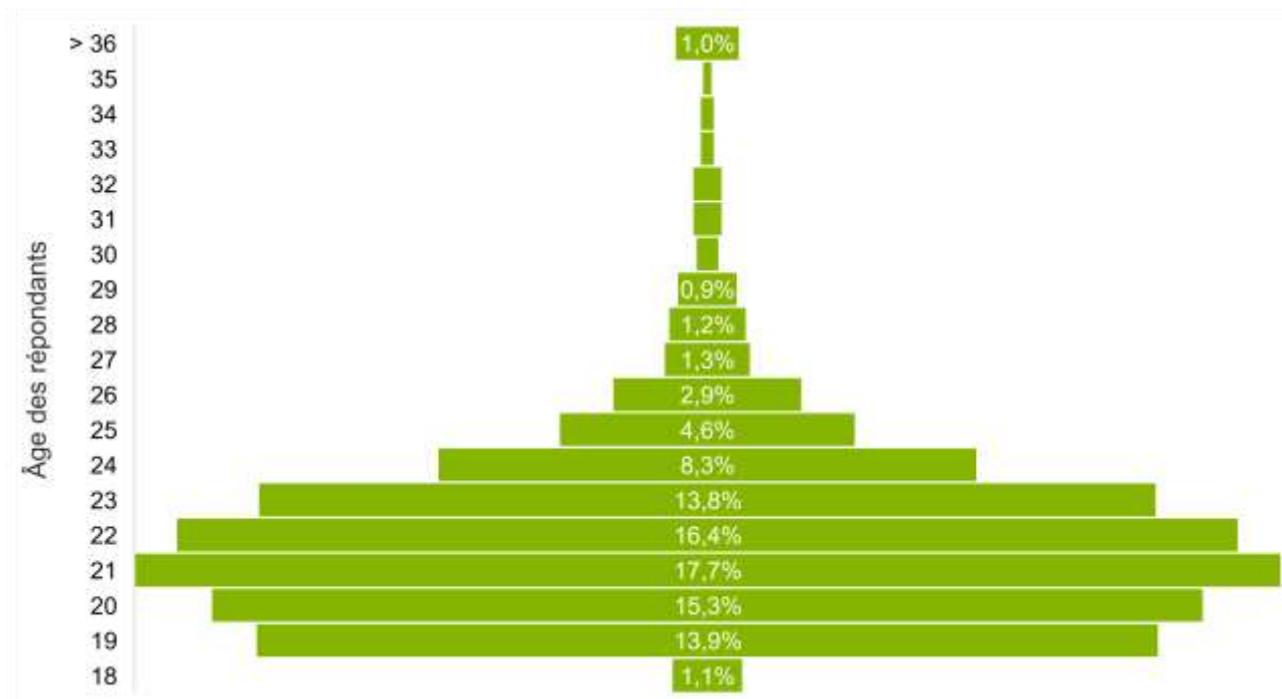
L'âge est disponible pour 2968 répondants. Sans surprise, 91% des répondants ont un âge compris entre 18 et 25 ans (cf. Graphique 2). L'âge médian est de 22 ans. Les répondants ayant plus de 36 ans réalisent essentiellement des études doctorales, postdoctorales ou un master complémentaire.

Graphique 1. Distribution des répondants selon leur genre, en %



Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)
Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

Graphique 2. Distribution des répondants en fonction de leur âge, en %



Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)

Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

2.2. EES, type d'enseignement et niveau d'étude

Au niveau des établissements, 59,6% des répondants étudient dans une université contre 40,4% dans une haute école (cf. Tableau 8). L'université catholique de Louvain arrive en première position avec 28,6% des réponses de notre questionnaire suivie par l'université de Liège (14,9%), l'université de Namur (8,5%) et enfin l'université de Mons (7,6%). En ce qui concerne les hautes écoles, les étudiants de la haute école de la Province de Liège représentent 8,4% de l'échantillon suivi par l'HELMO (7,3%), l'HENALLUX (4,7%) et la Haute Ecole Albert Jacquard avec 3,5%.

Notons que ces statistiques s'éloignent légèrement des résultats de l'enquête de l'ARES (2017) concernant l'enseignement supérieur en Fédération Wallonie-Bruxelles (FWB) en 2016-2017. Effectivement, selon leurs statistiques, hors établissements de promotion sociale, 50,5% des étudiants de l'enseignement supérieur en FWB sont inscrits dans une université et 49,5% dans une haute-école ou une école supérieure des arts. Cette surreprésentation des universités dans notre échantillon est sans doute liée à une plus forte proportion d'étudiants kotteurs dans les universités que dans les hautes écoles. En effet, dans ces dernières, le recrutement des étudiants est souvent plus local ; habitant plus près, les étudiants des hautes écoles ont moins besoin de kotter.

Quant au niveau d'étude (cf. Graphique 3), plus de sept étudiants sur dix sont en bachelier (73,8%) et 22,4% en master. Cette répartition selon le niveau d'études est proche des statistiques fournies par l'ARES (2017) avec 76% des étudiants de l'enseignement supérieur en FWB inscrits dans un premier cycle (bachelier) et 21% dans un deuxième cycle (master).

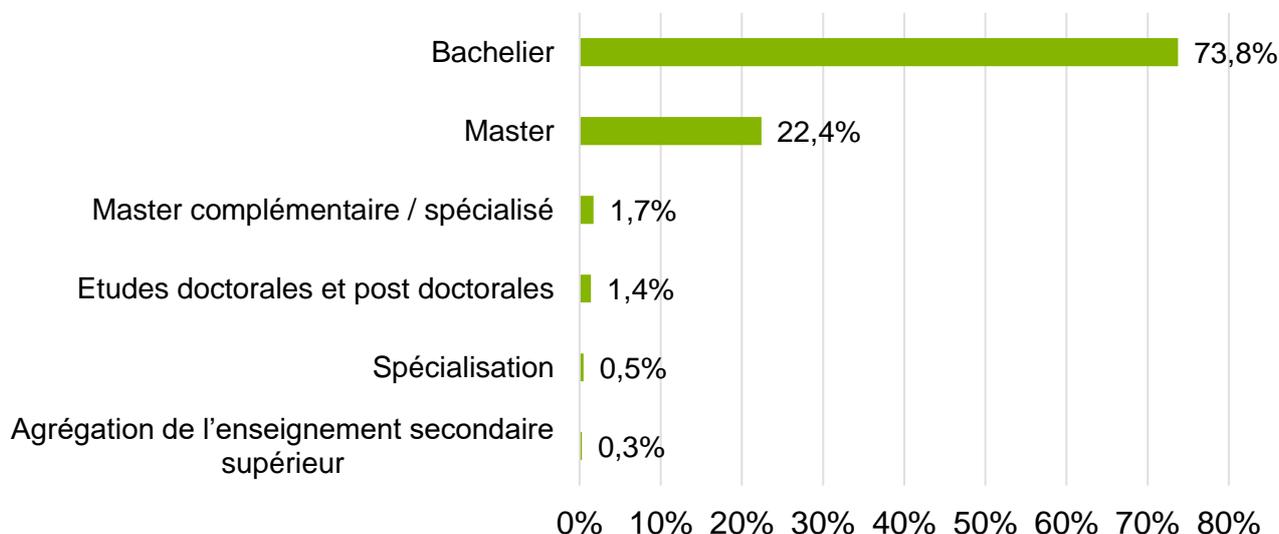
Tableau 8. Taux de réponses et poids de chaque EES dans l'échantillon

	Taux de réponses par EES	Distribution des réponses	Distribution des étudiants en Wallonie
UNIVERSITÉS	2,7%	59,6%	50,5%
UCL	2,6%	28,6%	20,1%
ULiège	1,9%	14,9%	18,5%
UNamur	3,7%	8,5%	4,8%
UMons	2,7%	7,6%	7,0%
HAUTES ÉCOLES	2,0%	40,4%	49,5%
HEPL	2,7%	8,4%	6,9%
HELMO	2,6%	7,3%	6,2%
HENALLUX	2,0%	4,7%	5,1%
HE Albert Jacquard	4,0%	3,5%	1,9%
HE Liège	3,5%	2,5%	1,6%
ESA Saint-Luc Liège	6,2%	2,5%	0,9%
HE Condorcet	0,6%	1,9%	7,0%
HEPN	3,8%	1,8%	0,5%
EPHEC	2,8%	1,4%	1,1%
HE Hainaut	1,0%	1,1%	2,4%
HE Robert Schuman	1,5%	1,1%	1,7%
HELHA	0,3%	1,1%	7,8%
HE Charlemagne	0,8%	0,8%	2,3%
HE de Vinci	1,7%	0,7%	1,0%
ARTS2	3,3%	0,7%	0,5%
Conservatoire de Liège	1,7%	0,2%	0,3%
ESA Académie Tournai	1,3%	0,2%	0,3%
ESA Saint-Luc Tournai	1,1%	0,2%	0,4%
HE2B	0,1%	0,1%	0,4%
HELDB	0,9%	0,1%	0,2%
IAD	0,2%	0,0%	0,4%

Source : Enquête sur logements étudiants en Wallonie (2021-2022)

Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

Graphique 3. Distribution selon le niveau d'études des répondants, en %



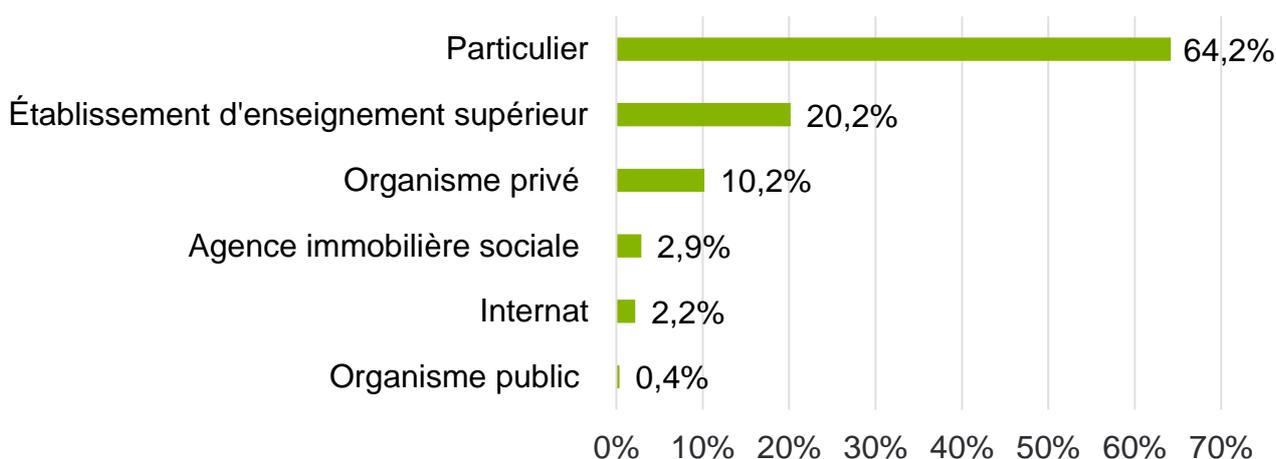
Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)

Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

2.3. Bailleur et contrat de bail

Le marché du logement étudiant en Wallonie est caractérisé par une grande multiplicité de bailleurs. Selon notre enquête, dans presque deux tiers des réponses, les bailleurs sont des particuliers (cf. Graphique 4). Les EES gèrent quant à eux 20,2% des kots identifiés dans l'enquête et les organismes privés, 10,2%. On observe également quelques logements gérés par des agences immobilières sociales (2,9%), des internats (2,2%) et des organismes publics (0,4%).

Graphique 4. Distribution des répondants selon le type de bailleur, en %



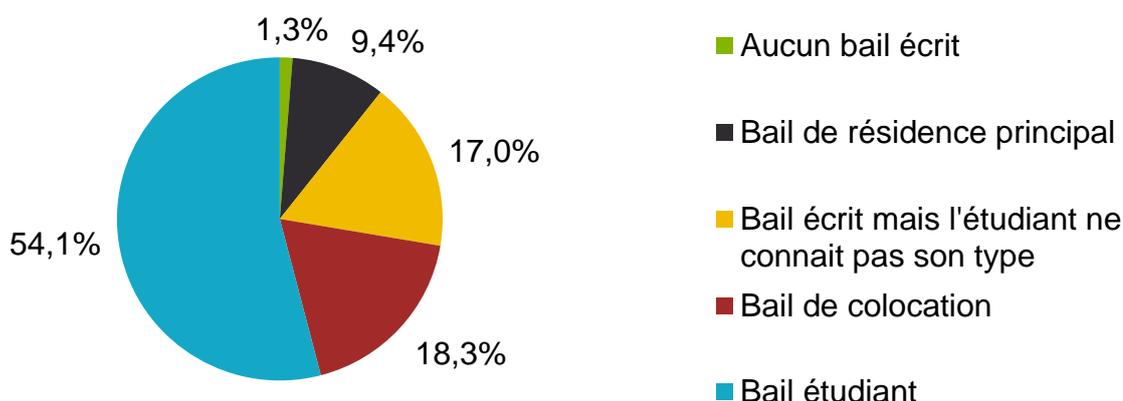
Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)

Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

Outre l'hétérogénéité des types de bailleurs, il existe également une diversité des types de baux utilisés sur le marché du logement étudiant.

Selon les réponses de l'enquête, quasiment la totalité des étudiants (98,7%) dispose d'un bail d'habitation écrit (cf. Graphique 5). Parmi ces baux écrits, le bail étudiant est a priori le bail le plus prisé puisqu'il regroupe 54,1% des réponses. Ensuite, 18,3% et 9,4% des étudiants ont souscrit respectivement un bail de colocation ou un bail de résidence principale. Notons que 17% des interrogés ne connaissent pas le type de leur contrat de location.

Graphique 5. Distribution des répondants selon le type de bail, en %



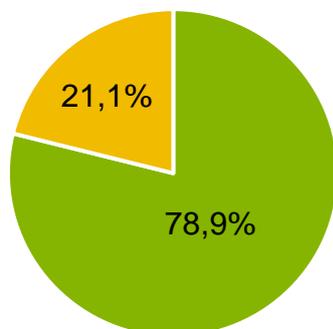
Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)
Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

2.4. Financement du loyer

2.4.1. Boursier

Parmi les 3091 questionnaires retenus, 2933 étudiants ont indiqué s'ils bénéficiaient ou non d'une bourse d'études délivrée par la FWB. Selon ces réponses, 21.1% affirment avoir le statut de boursier (cf. Graphique 6). Ces données s'approchent de celles obtenues par BDO et Sonecom (2019) stipulant que près d'un étudiant de l'enseignement supérieur sur cinq est bénéficiaire d'une allocation d'étude.

Graphique 6. Graphique 4. Proportion des répondants bénéficiant d'une bourse d'études de la FWB, en %



■ Non ■ Oui

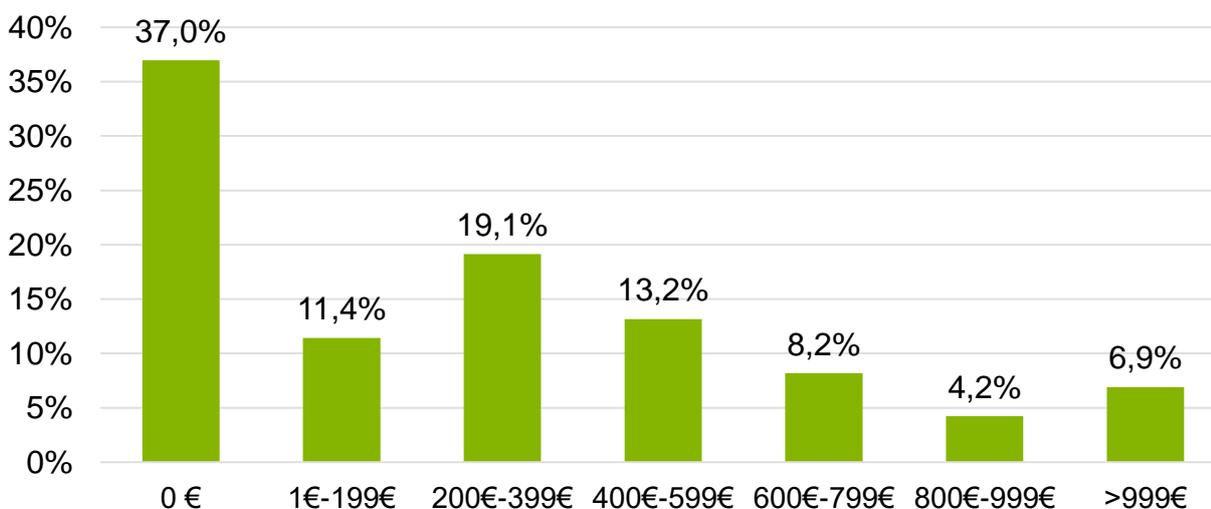
Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)

Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

2.4.2. Revenu

Selon l'enquête, 2836 étudiants de l'enquête sur 3091 nous ont donné le montant de leur revenu mensuel moyen. Comme nous pouvons le constater sur le Graphique 7, le niveau de confort financier des étudiants s'avère être hétérogène. Plus d'un étudiant sur trois stipule ne pas avoir de revenu. Presque la moitié des étudiants ont un revenu mensuel moyen inférieur à 200€ tandis qu'environ 20% des étudiants ont un revenu supérieur à 600€ par mois. Selon l'étude de SONECOM/BDO (2019), le revenu médian est également de 200€ par mois.

Graphique 7. Revenus mensuels moyens des répondants, en %



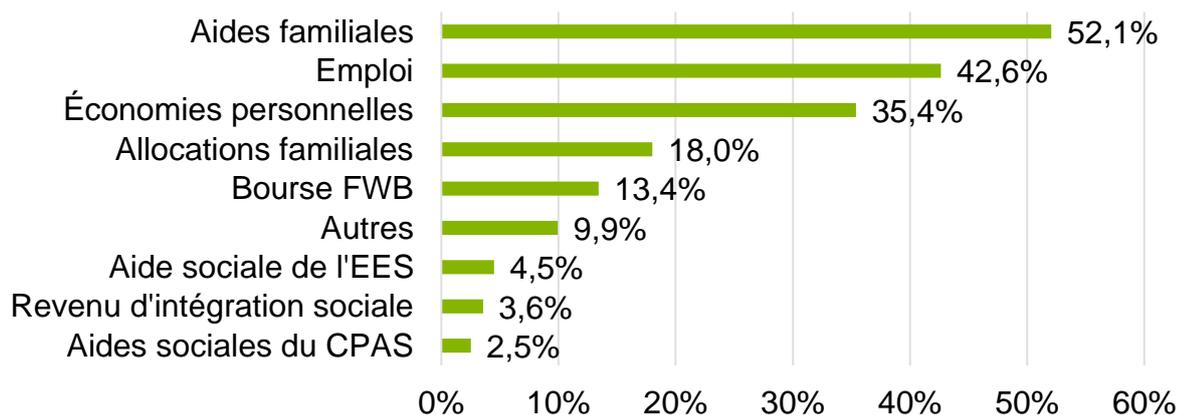
Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)

Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

2.4.3. Sources de financement

Les étudiants ont été amenés à mentionner leurs différentes sources de revenus. Chaque étudiant pouvait encoder plusieurs réponses. Les trois principales sources de revenus des étudiants interrogés sont, dans l'ordre : leurs parents/membres de la famille, leur emploi et leurs économies personnelles (cf. Graphique 8).

Graphique 8. Distribution des répondants selon leurs sources de revenus, en %

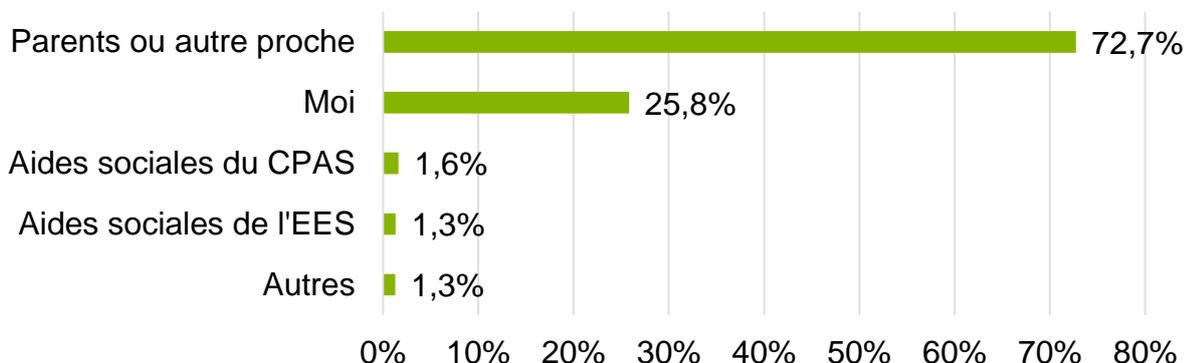


Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)
Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

2.4.4. Paiement du loyer

Le Graphique 9 indique les sources de financement permettant de payer le loyer. Il apparaît que 72.7% des étudiants de l'enquête sont soutenus financièrement par leurs parents ou un proche pour le paiement de leur loyer. Un étudiant sur quatre affirme qu'il lui incombe de payer le loyer de son logement (totalement ou partiellement). Pour comparaison, dans l'enquête SONECOM/BDO (2019), le taux d'étudiants bénéficiant d'une aide parentale/familiale pour le paiement du loyer était de 81%.

Graphique 9. Distribution selon la source de financement utilisée pour le paiement du loyer, en %

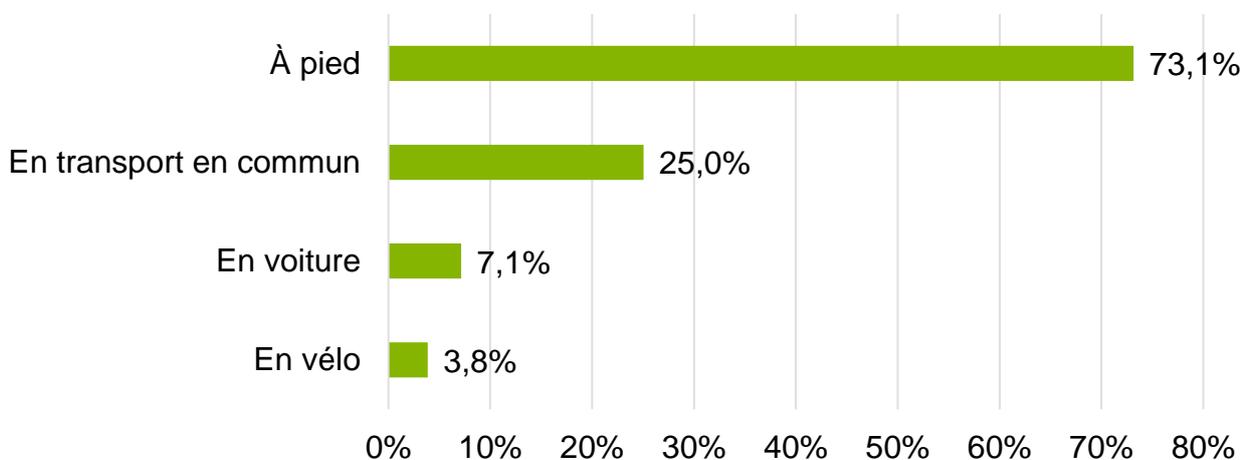


Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)
Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

2.5. Mobilité

Comme le montre le Graphique 10, 73.1% des étudiants ayant pris part à l'enquête ont recours à la marche à pied pour se rendre en cours. Le questionnaire d'enquête permettait de renseigner plusieurs moyens de transport si l'étudiant le souhaitait. Cependant, il apparaît que 60,7% des répondants se déplacent uniquement à pied vers leur lieu d'étude, ce qui laisse supposer que la proximité au lieu d'étude est effectivement un critère de choix important pour l'étudiant lorsqu'il loue un kot. En ce point, notre étude est cohérente avec les conclusions de la littérature scientifique sur le logement étudiant. D'après notre enquête, il apparaît que 7,1% des étudiants combinent la marche avec les transports en commun (train, bus, ou encore métro/tram). Seulement 7,1% et 3,8% utilisent respectivement la voiture et le vélo pour effectuer le trajet de leur logement vers leur campus.

Graphique 10. Distribution du mode de transport principal de l'étudiant, en %



Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)
Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

3. Portrait du parc de logements étudiants

3.1. Logements et construction

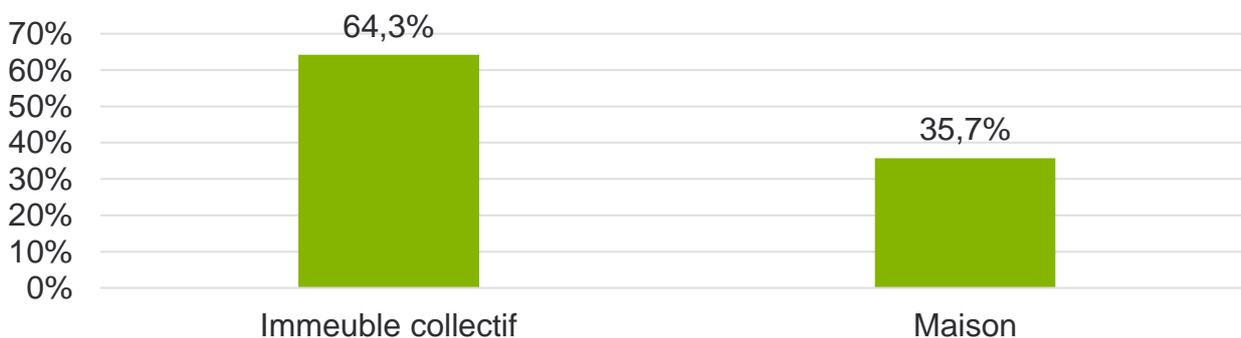
3.1.1. Type de bâtiment

Nous avons interrogé les étudiants quant au type de bâtiment dans lequel ils logent. Dans la base de données brute, on remarque qu'environ 15% d'entre eux ont des difficultés à identifier correctement le type de bâtiment dans lequel se situe leur kot. Certains étudiants considèrent qu'ils logent dans une maison alors qu'il s'agit en réalité d'un immeuble collectif dédié au logement étudiant. D'autres estiment que leur logement est situé dans un immeuble collectif alors qu'il s'agit en réalité d'une maison unifamiliale subdivisée en plusieurs logements.

Après traitement de la base de données, nous obtenons que presque deux tiers des étudiants (64,3%) logent dans un bâtiment de type immeuble collectif et un tiers (35,7%) dans un bâtiment de type maison (cf.

Graphique 11).

Graphique 11. Distribution des réponses selon le type de bâtiment, en %



Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)

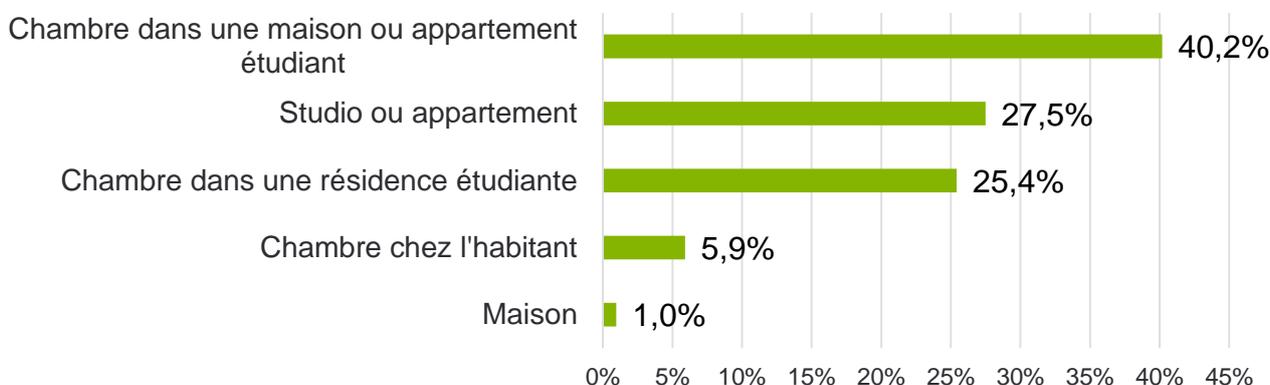
Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

3.1.2. Type de logement

La deuxième question portant sur le logement des étudiants visait à qualifier plus précisément l'espace qu'ils louent, soit une maison entièrement louée par l'étudiant (sous-entendu l'étudiant est le seul locataire de cette maison), un studio/appartement entièrement loué par l'étudiant, une chambre dans une maison uniquement occupée par des étudiants, une chambre dans une résidence universitaire et enfin, une chambre chez l'habitant. Comme nous pouvons le voir sur le Graphique 12, le type de logement le plus répandu dans notre échantillon est la chambre dans une maison ou un appartement habité uniquement par des étudiants (40,2%). Les studios ou appartements connaissent également un certain engouement parmi les étudiants avec 27,5% de l'échantillon se logeant dans ce type de logement. Un quart des étudiants ayant répondu à l'enquête habitent une chambre dans

une résidence étudiante, que celle-ci soit gérée par un bailleur institutionnel (EES) ou un bailleur privé. Enfin, 5,9% logent dans une chambre chez l'habitant.

Graphique 12. Distribution des réponses selon l'espace loué, en %



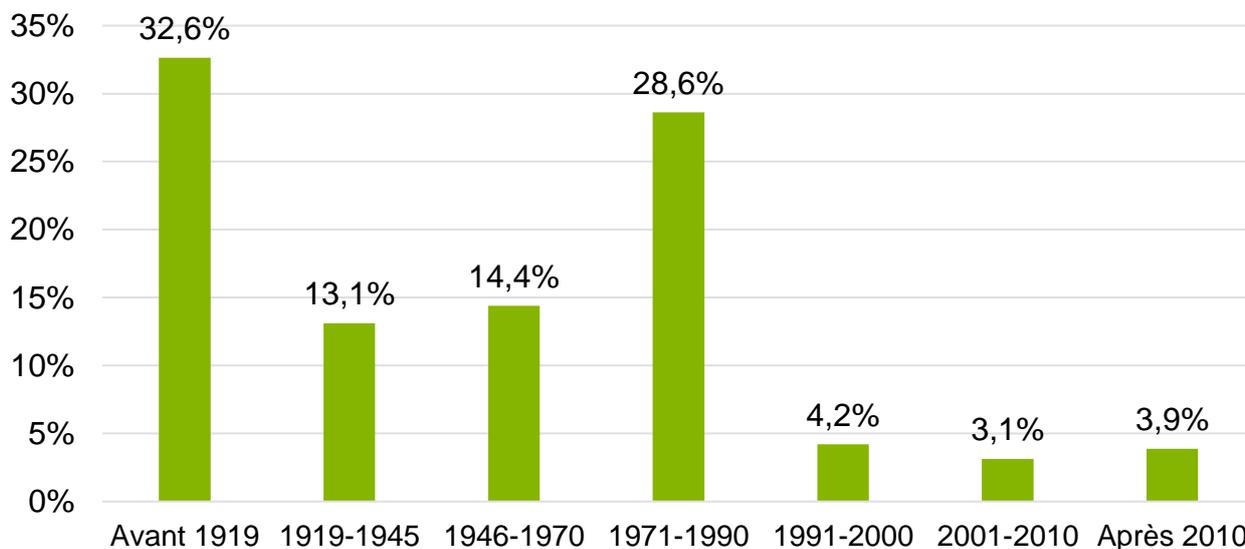
Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)

Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

3.1.3. Époque de construction

Le questionnaire d'enquête contenait une question sur l'époque de construction du bâtiment ; cette information étant importante pour pouvoir estimer le label PEB du logement au cas où l'étudiant ne disposerait pas de cette dernière information. Nous avons constaté que les étudiants ont eu du mal à estimer cette période. En effet, sur l'ensemble de l'échantillon, seulement 27,6% des étudiants ont précisé une période de construction, et les autres ne connaissent pas cette information. Parmi les réponses données par les étudiants, 25% sont erronées et ont été corrigées à l'aide d'autres bases de données (celle du SPW, WalOnMap, Inventaire du Patrimoine, Google maps). Souvent, les étudiants pensent que le bâtiment dans lequel ils logent est plus récent que ce qu'il est en réalité.

Après retraitement des données au sein du CEHD, nous sommes parvenus à associer chaque logement à une période de construction. La distribution finale est illustrée dans le Graphique 13. Il apparaît qu'un tiers des bâtiments datent d'avant 1919 et un second tiers ont été construits entre 1919 et 1970. Par ailleurs, 28,6% des bâtiments ont été construits entre 1971 et 1990 et un peu plus de 11% après 1990.

Graphique 13. Distribution des réponses selon l'époque du bâtiment, en %

Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)

Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

3.1.4. Installations privatives

Pour mieux connaître l'espace privatif de l'étudiant, nous leur avons demandé s'ils disposaient de certaines installations de manière individuelle, partagée ou s'ils n'en disposaient pas. Dans notre procédure de nettoyage des données, nous avons considéré que les observations sans salle de bain ni salle de douche ou sans W.C. étaient douteuses. En effet, l'absence de ces éléments signifierait que, potentiellement, le logement ne respecterait pas les règles de salubrité. Il est donc procédé à une vérification de l'information par le croisement avec d'autres bases de données. En fonction du résultat, la réponse à la question est soit réencodée, soit supprimée.

On constate que la grande majorité des étudiants disposent des installations de manière partagée (cf. Tableau 9). Pour plus de deux tiers des étudiants, la salle de bain/douche, les W.C. et la cuisine sont des pièces communes à l'ensemble des locataires du logement.

Tableau 9. Espaces privés ou partagés : détail par pièce

	Espace privatif		Espace partagé		N'en dispose pas	
	Effectif	Effectif (%total)	Effectif	Effectif (%total)	Effectif	Effectif (%total)
Salle de bain/douche	1005	32,5%	2086	67,5%	-	-
WC	857	28,7%	2234	72,3%	-	-
Cuisine/kitchenette	694	22,5%	2362	76,4%	35	1,1%
Salle à manger	385	12,5%	1961	63,4%	745	24,1%
Salon	338	10,9%	1470	47,6%	905	41,5%
Balcon/Terrasse	238	7,7%	1054	34,1%	1799	58,2%
Buanderie/laverie	77	2,5%	723	23,4%	2291	74,1%

Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)

Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

De manière logique, presque un tiers des étudiants disposent de la salle de bain/douche, ainsi que des W.C. de manière privative et 22,5% possèdent une cuisine privative. Ces proportions diminuent progressivement lorsqu'il s'agit de la salle à manger, du salon, du balcon/terrasse et de la buanderie de manière.

En croisant ces pourcentages avec le type de logement, on remarque que 57,1% des étudiants disposant d'une salle de bain privative se trouvent dans un studio ou un appartement loué entièrement par un seul étudiant, 21,1% dans une chambre dans une résidence étudiante et 17,9% dans une chambre se trouvant dans une maison ou appartement uniquement occupé par des étudiants.

Parallèlement, les résultats démontrent que parmi les étudiants disposant d'un W.C. de manière privative, presque deux tiers logent dans un studio ou appartement. L'autre tiers regroupe principalement des étudiants louant une chambre dans une résidence étudiante ou une chambre dans une maison / un appartement habité uniquement par des étudiants.

Des résultats similaires ont été obtenus concernant la cuisine: 81,7% des logements avec cuisine privative sont des studios ou appartements ; 6,9% sont des chambres dans une résidence étudiante et également 6,9% des chambres dans une maison ou un appartement uniquement occupé par des étudiants.

Si l'on tient compte de tous les types d'installation, il ressort que quatre étudiants sur cinq (82%) doivent partager au moins une installation.

3.1.5. Superficie

La superficie de l'espace individuel du logement étudiant est comprise ici comme la somme des superficies des pièces dont l'étudiant dispose de manière individuelle sans compter la salle de bain ni les WC. La superficie moyenne de l'espace individuel d'un logement étudiant mis en location en Wallonie est estimée à 19,7 m² pour l'ensemble de l'échantillon de l'enquête (cf. Tableau 10). Cette valeur est assez faible étant donné que, pour une grande majorité d'étudiants, leur espace privatif se réduit à leur seule chambre. L'écart entre le 1^{er}

et le 3^{ème} quartile est de 9,6 m² soit 80% supérieur à la valeur du premier quartile (12 m²). Pour cette analyse de la superficie, nous avons considéré que le minimum est de 8 m² pour chaque catégorie de logement. Certaines observations dont la superficie était inférieure à 8 m² ont dû soit être retraitées, soit supprimées pour ne pouvoir considérer que des logements qui respectent les règles de qualité et salubrité.

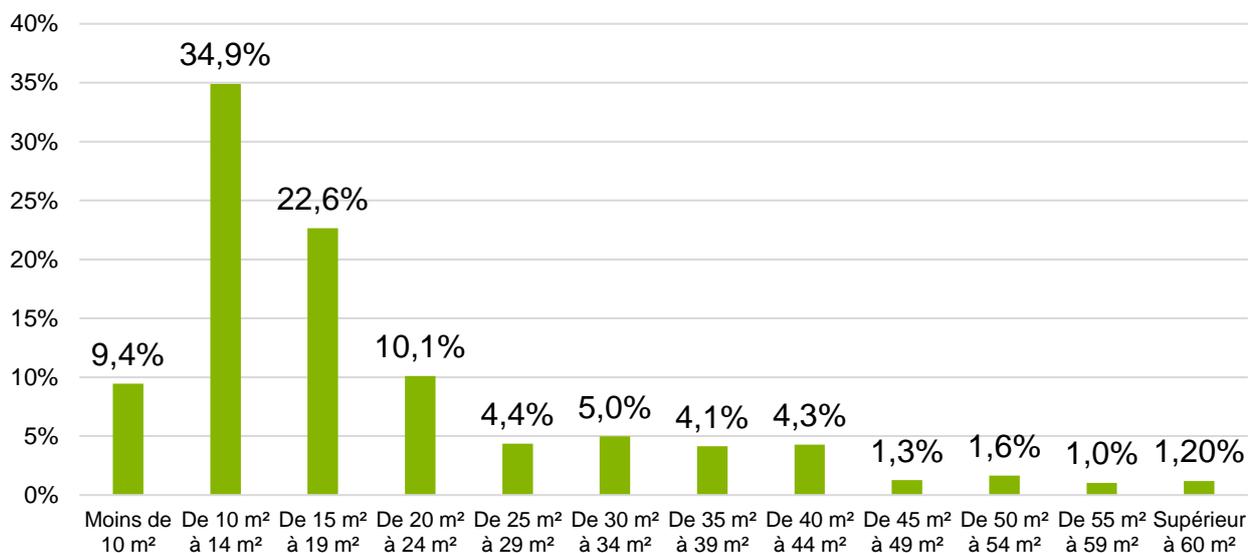
Tableau 10. Statistiques descriptives des données relatives à la superficie

Statistiques	Superficie, en m ²
Moyenne	19,7
Médiane	15,0
Écart-type	12,6
1 ^{er} quartile (Q1)	12,0
3 ^{ème} quartile (Q3)	21,6
Min	8,0
Max	104,0

Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)

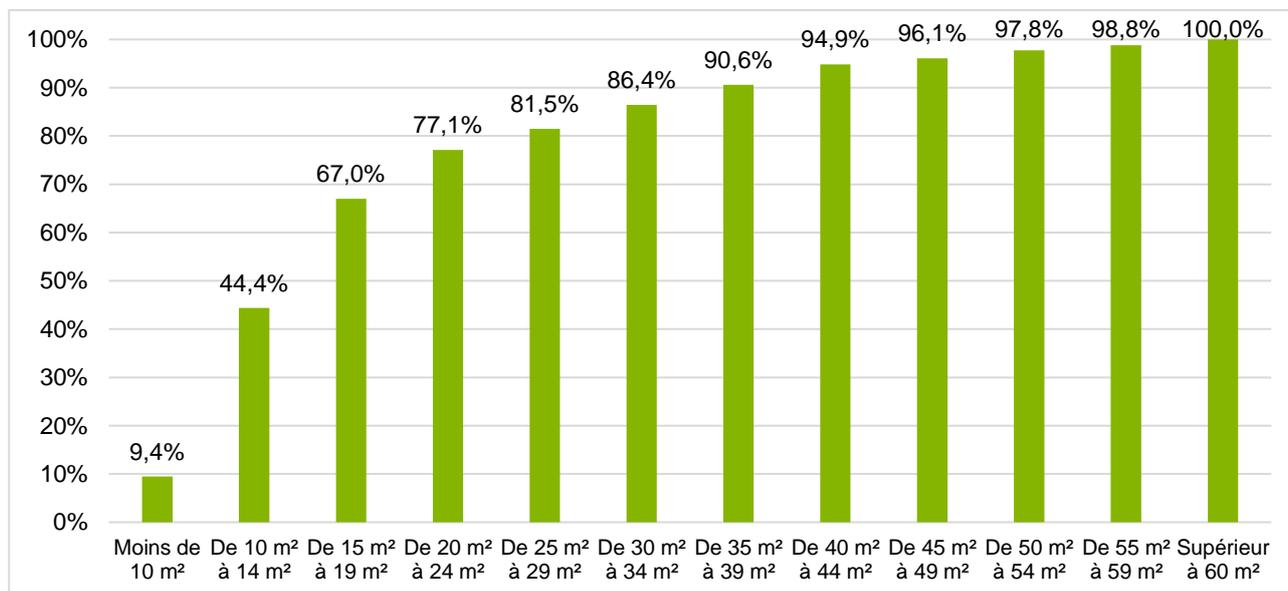
Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

Comme le montre le Graphique 14, un peu plus d'un tiers des logements (34,9%) ont une superficie comprise entre 10 m² et 15 m². La superficie de près d'un logement sur quatre s'étend de 15 m² et 20 m². L'intervalle suivant allant de 20 m² à 25 m² inclut 10,1% de l'échantillon. Pour les intervalles de superficie supérieurs à 25 m², les pourcentages respectifs sont tous égaux ou inférieurs à 5%. Parmi ces intervalles, on remarque qu'approximativement trois logements sur quatre sont des studios, appartements ou maisons loués par un étudiant seul dans leur entièreté. Par ailleurs, le Graphique 15 sur les fréquences cumulées souligne que plus de trois logements sur quatre (77,1%) ont une superficie inférieure à 25 m².

Graphique 14. Distribution des observations selon la superficie du logement, en %

Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)

Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

Graphique 15. Distribution des observations selon la superficie (fréquences cumulées), en %

Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)

Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

3.2. Critères de performance énergétique

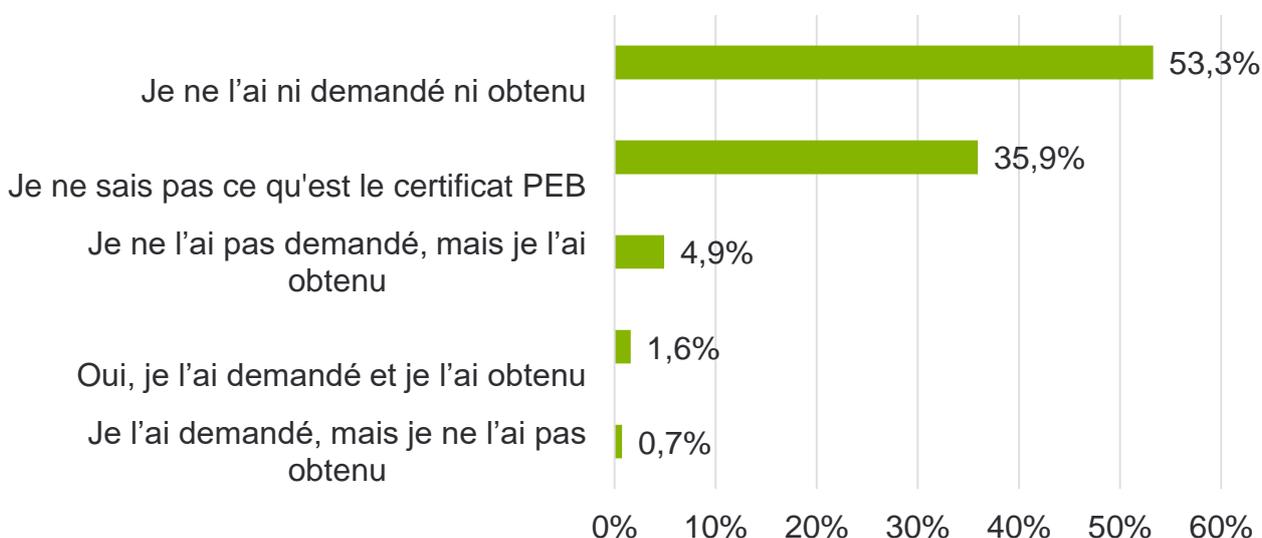
Il apparaît qu'une part non négligeable des étudiants n'a pas répondu aux questions liées aux caractéristiques énergétiques de leur logement. Les répondants ont du mal à décrire les installations énergétiques de leur logement. De même, peu connaissent le label figurant

sur le certificat PEB de leur logement; certains ignorent même ce qu'est le certificat PEB. Nous présentons dans cette partie les réponses des étudiants ainsi que les moyens mis en œuvre par le CEHD pour remédier au déficit d'informations constaté.

3.2.1. Le certificat PEB

Dans le cadre de l'enquête, il a été demandé aux étudiants s'ils ont demandé et obtenu le certificat PEB. En principe, la communication du certificat PEB par le propriétaire au bailleur est obligatoire lors de la signature du contrat de bail. Pourtant, parmi les étudiants ayant répondu à cette question (94,5% de l'échantillon), seulement 6,5% ont obtenu cette information: 4,9% sans l'avoir demandé au préalable (le propriétaire a spontanément donné cette information à l'étudiant sans que celui-ci la réclame comme le prévoit la loi) et 1,6% après l'avoir explicitement demandé au propriétaire. Mais ce qui ressort de notre enquête, c'est surtout la grande méconnaissance de ce dispositif par les étudiants ou le peu d'intérêt qu'ils portent à la question de la PEB lors de la location de leur logement. En effet, un peu plus de la moitié des répondants (53,3%) déclare ne pas avoir demandé ni obtenu le certificat PEB (cf. Graphique 16). Plus d'un tiers (35,9%) ne savent pas ce qu'est le certificat PEB. Il est à noter que 0,7% des étudiants ont demandé le certificat PEB à leur propriétaire et ne l'ont pas obtenu. Il semble donc que les propriétaires ne soient pas tous en ordre sur ce point.

Graphique 16. Connaissance et disponibilité du certificat PEB, en %



Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)

Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

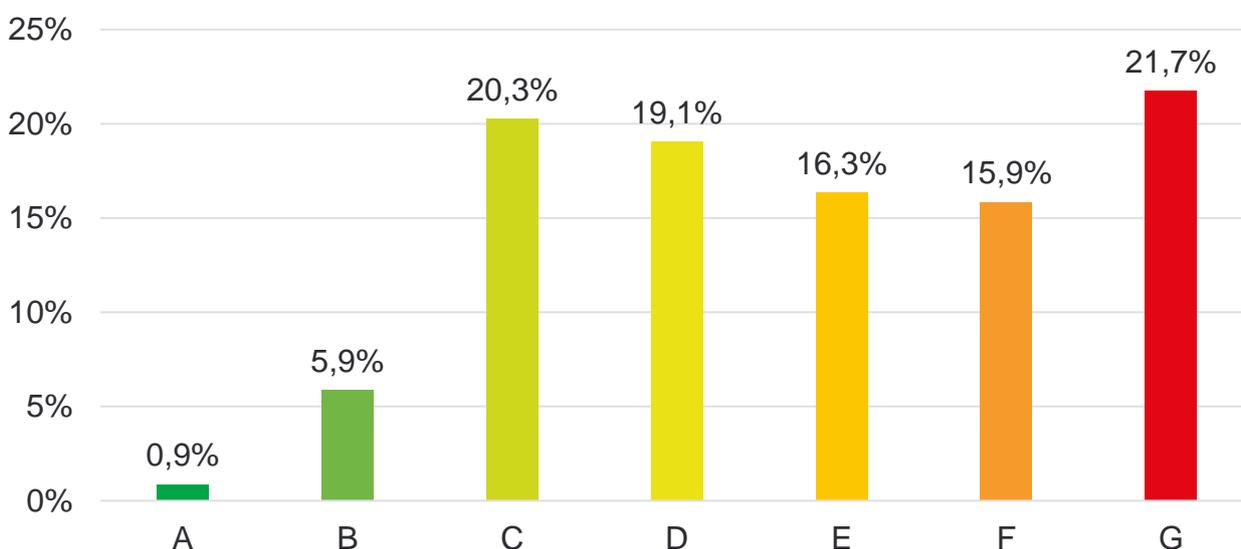
Seuls les étudiants ayant déclaré avoir obtenu le certificat PEB (6,5% de l'échantillon total) ont été invités à spécifier le classement énergétique de leur logement. Parmi ces répondants, un tiers (34,8%) n'ont pas indiqué la classe PEB de leur logement. Au final, pour 93,5% de l'échantillon total, aucun label PEB n'est spécifié.

Afin de remédier à cette absence d'information, nous avons croisé notre base de données avec la base de données des certificats PEB gérés le Service Public de Wallonie (SPW) Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie (Département de l'Énergie et du Bâtiment durable,

Direction des Bâtiments durables). De cette façon, 60,1% des labels PEB ont pu être retrouvés. Pour les kots qui n'ont pas été retrouvés dans la base de données des certificats PEB, nous avons eu recours à une autre méthode pour estimer la performance énergétique, à savoir la méthode Quicksan et l'application de règles logiques d'imputation. Quicksan est un outil mis à disposition par la Région wallonne pour évaluer la performance énergétique d'un logement sur base de quelques critères simples (type de logement, âge, superficie). De cette manière, 39,9% des observations restantes ont pu être associées à un label PEB. Donc, grâce à ces corrections, nous avons réussi à imputer un label PEB à l'ensemble des observations de notre base de données.

Il apparaît que seulement 6,8% des logements observés sont très économes en énergie et appartiennent aux catégories A ou B (cf. Graphique 17). Un peu plus d'un tiers (37,6%) sont très énergivores (F ou G). Environ 40% des logements ont un label C ou D. Enfin, le label E regroupe 16,3% des observations.

Graphique 17. Distribution des observations selon le label PEB, en %



Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)
Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

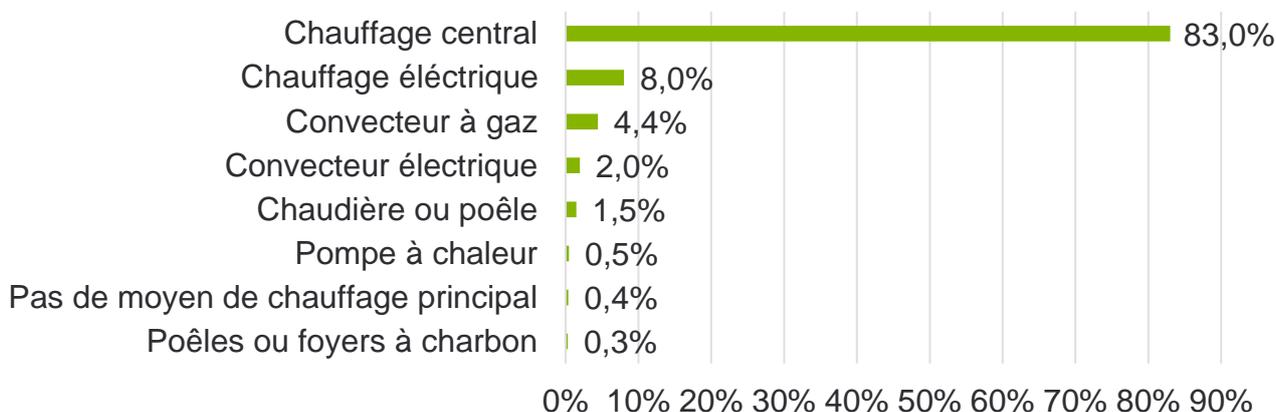
3.2.2. Type de chauffage principal

Parmi l'ensemble de l'échantillon (3091 observations), 2996 étudiants ont répondu à la question concernant le moyen de chauffage principal. Cependant, trois répondants sur dix ne savent pas identifier le type de chauffage installé dans leur logement. Grâce à la base de données du SPW, un tiers de l'échantillon a pu être complété sur ce point.

Le Graphique 18 ci-dessous présente le moyen de chauffage principal après correction. Les résultats montrent que le chauffage central est le type le plus répandu. En effet, 83% des logements étudiants de l'étude sont équipés de ce type de chauffage. Ensuite, 8% des logements disposent d'un chauffage électrique. Les parts des convecteurs à gaz et des convecteurs électriques sont inférieures à 5% et celles des chaudières ou poêles à granulés,

des pompes à chaleur ainsi que des poêles ou foyers à charbon sont inférieures à 1,5%. Seul 0,4% des logements étudiants ne possèdent aucun moyen de chauffage.

Graphique 18. Distribution des observations selon le moyen de chauffage principal du logement, en %



Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)

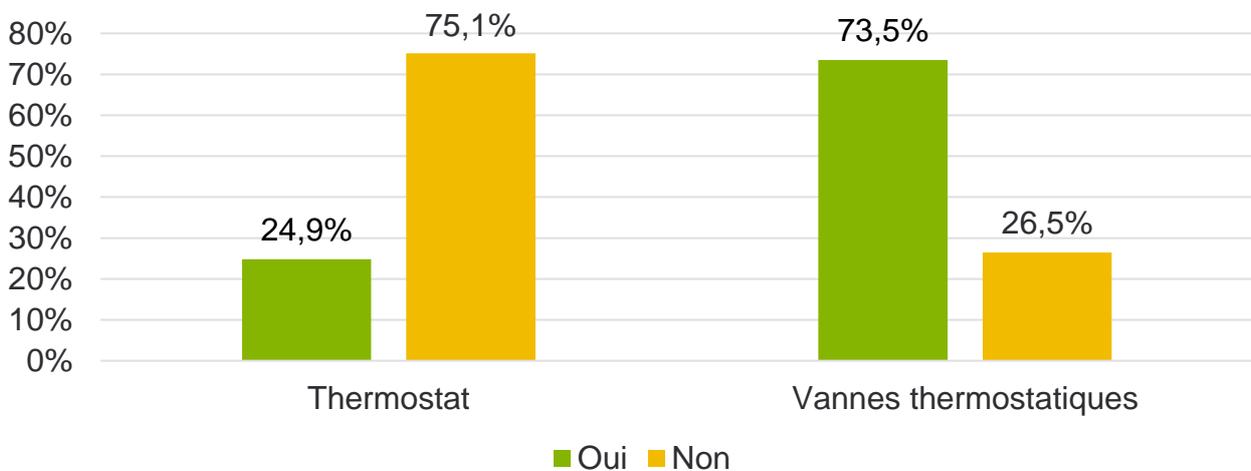
Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

3.2.3. *Éléments de régulation thermique*

Avant correction des données à l'aide de la base des certificats PEB, seulement la moitié des réponses permettaient de déterminer s'il y avait, ou non, des éléments de régulation thermique dans le logement. En effet, 37,29% des observations ne comportaient pas de réponse concernant ces installations et environ 13% des répondants ont déclaré ne pas savoir si ces éléments étaient présents ou non dans leur logement.

Après correction, la présence des éléments de régulation thermique a pu être déterminée pour deux tiers de l'échantillon (cf. Graphique 19). Parmi ces deux tiers, seulement un quart des logements étudiants (24,9%) sont équipés d'un thermostat d'ambiance alors que, au contraire, trois quarts (73,5%) disposent de vannes thermostatiques.

Graphique 19. Distribution des observations en fonction de la présence d'éléments de régulation thermique, en %

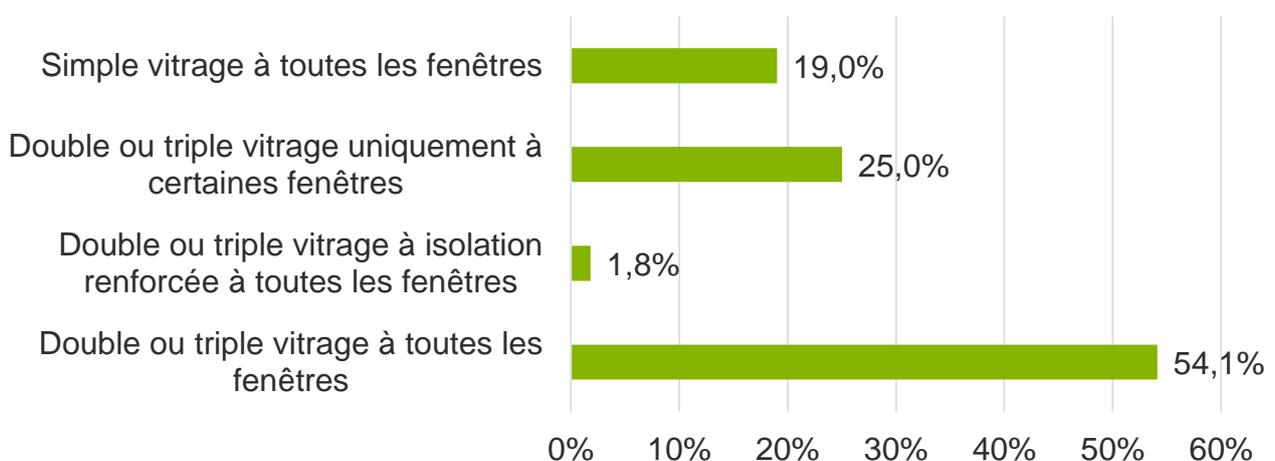


Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)
Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

3.2.4. Type de vitrage

Après croisement avec la base de données des certificats PEB, le type de vitrage est connu pour 2692 observations. L'analyse de celles-ci donne à penser que l'isolation des fenêtres est de relativement bonne qualité dans les logements étudiants. En effet, on constate que plus de la moitié de ces logements étudiants (54,1%) sont équipés de double ou triple vitrage à toutes les fenêtres (cf. Graphique 20). À ceci s'ajoute 1,8% de logements équipés de double ou triple vitrage à isolation renforcée à toutes les fenêtres. Cependant, un logement sur quatre ne dispose de double ou triple vitrage qu'à certaines fenêtres. Enfin, presque un logement sur cinq n'est muni que de simple vitrage.

Graphique 20. Distribution des observations selon le type de vitrage, en %



Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)
Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

3.3. Confort et sécurité

Afin de mieux caractériser les logements étudiants mis sur le marché, nous avons recueilli des informations sur les éléments de confort et de sécurité présents dans ces logements. Parmi les éléments investigués de retenir quelques items importants pour les étudiants dans la mesure où ils constituent un équipement minimal, à savoir : l'ameublement de la chambre, la disponibilité d'une connexion internet, l'équipement de la cuisine (évier et électroménager). D'autres éléments, concernant plutôt les équipements collectifs disponibles dans le bâtiment ou la sécurité du logement, ont été également pris en compte dans la mesure où ils permettent d'identifier le caractère éventuellement plus luxueux du logement. Les résultats concernant ces deux types d'équipement sont présentés ici.

3.3.1. Ameublement de la chambre

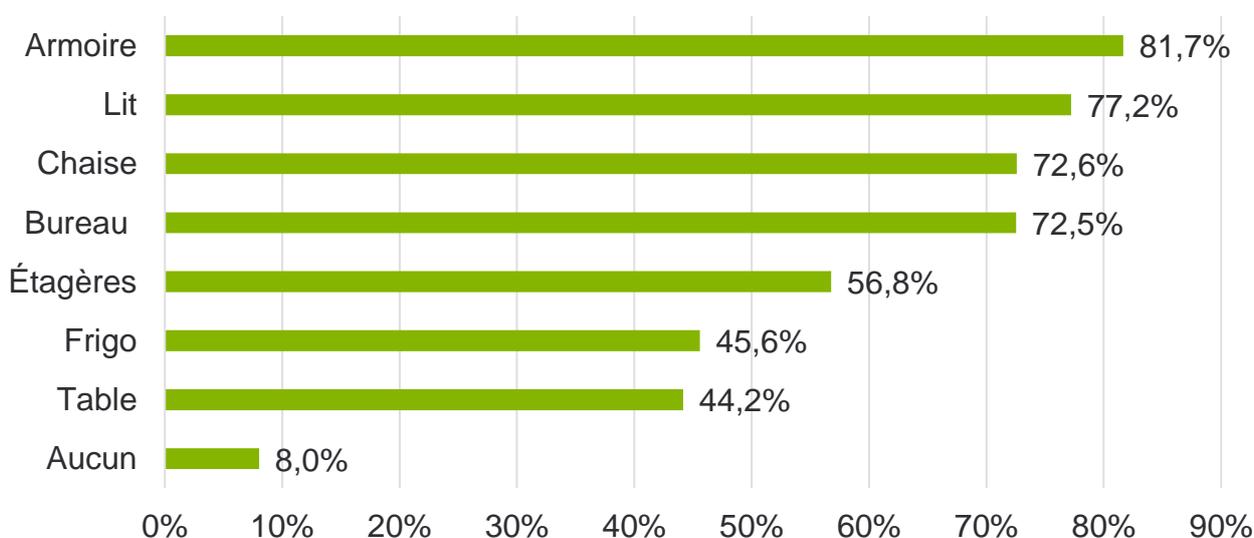
De manière liminaire, il faut noter que ce qui est étudié ici est l'ameublement de la chambre à son arrivée, soit **les meubles fournis par le propriétaire**. Il s'agit en effet de mieux caractériser l'offre qui est proposée à l'étudiant afin de pouvoir faire le lien avec les prix.

Selon l'enquête, il apparaît que certains meubles sont fournis dans la grande majorité des cas. Il s'agit des armoires (81,7% des observations), lits (77,2%), chaises (72,6%), et bureaux (72,5%) (cf. Graphique 21). Ces quatre meubles forment donc en quelque sorte l'offre de base d'un logement étudiant. Il apparaît d'ailleurs que presque deux tiers des étudiants enquêtés (62,1%) bénéficient d'une chambre équipée à la fois d'un lit, d'une chaise et d'un bureau.

Certains meubles, bien que fréquents, ne sont présents qu'environ dans la moitié des cas. Il s'agit des étagères (56,8%), frigos (45,6%), et tables (44,2%).

Enfin, notons que huit étudiants sur cent ne disposent d'aucun de ces équipements.

Graphique 21. Distribution des observations selon l'ameublement de la chambre à l'arrivée de l'étudiant, en %



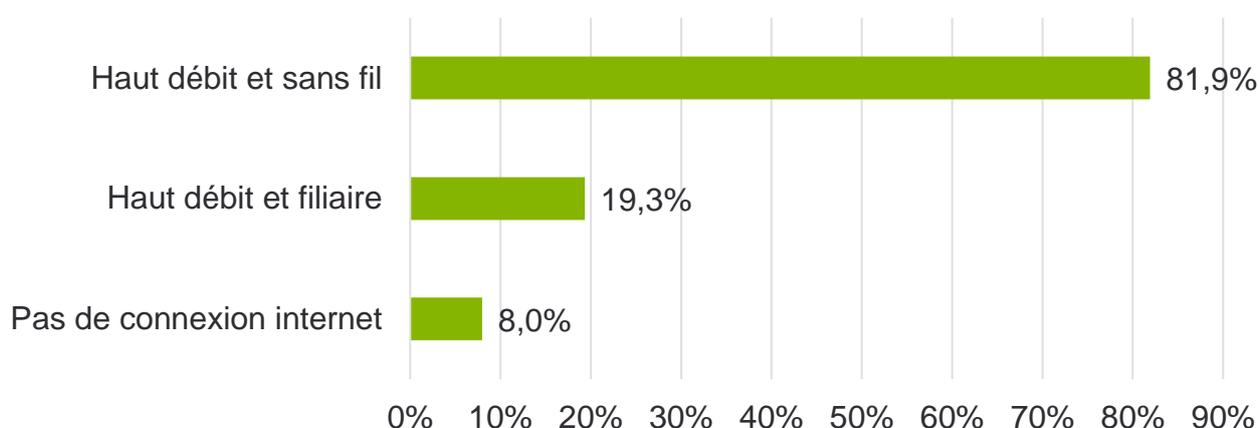
Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)

Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

3.3.2. Disponibilité d'une connexion internet

Un peu plus de huit étudiants sur dix (81,9%) disposent d'une connexion Internet sans fil à haut débit et un peu moins de deux étudiants sur cinq (19,3%) peuvent se connecter à l'aide d'un câble (cf. Graphique 22)⁶. Enfin, 8% des étudiants ne possèdent pas de connexion Internet dans leur logement. Comme expliqué dans l'analyse de la littérature, la présence d'Internet est souvent un critère important pour le choix d'un logement étudiant. Les propriétaires ont donc bien compris cette nécessité puisque plus de 80% des kots observés via notre enquête ont une connexion.

Graphique 22. Distribution des enquêtes selon la présence, ou non, d'une connexion Internet dans le logement, en %



Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)

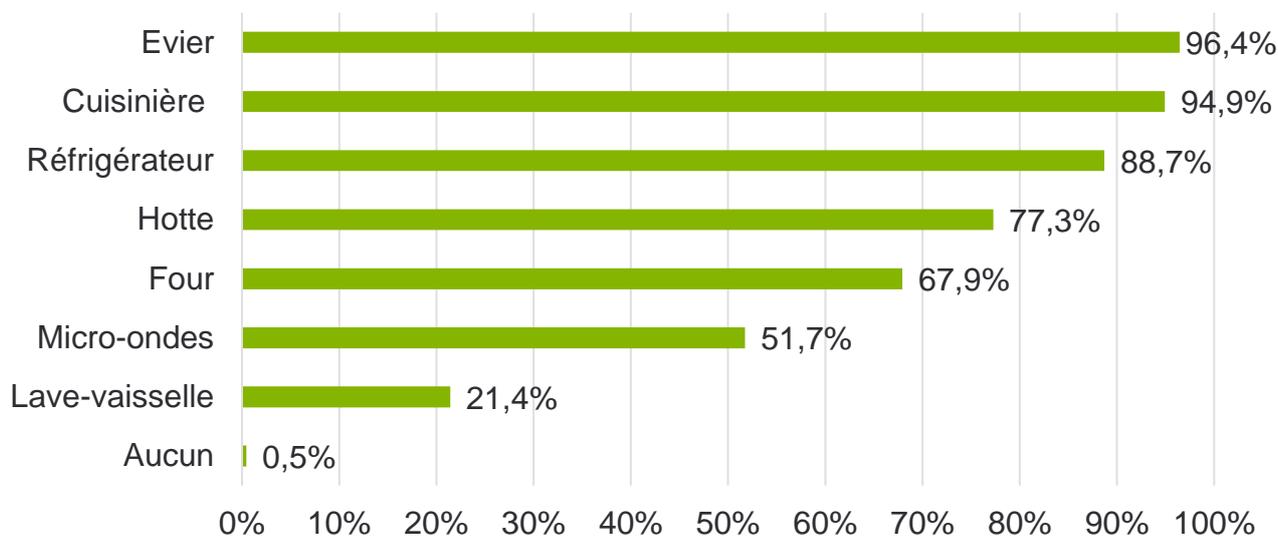
Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

3.3.3. Équipements de la cuisine

Concernant les équipements de la cuisine, presque la totalité des étudiants dispose d'un évier et d'une cuisinière (respectivement 96,4% et 94,9% - cf. Graphique 23). Pour presque neuf étudiants sur dix, la cuisine est équipée d'un réfrigérateur. La cuisine est également équipée d'une hotte et d'un four dans, respectivement, 77,3% et 67,9% des logements. En outre, la moitié des étudiants déclarent avoir un micro-ondes dans l'espace cuisine. Un cinquième des étudiants disposent d'un lave-vaisselle. Enfin, seulement, 0,5% des étudiants ne disposent d'aucun de ces équipements de cuisine.

⁶ Le total des réponses excède ici 100%, car les étudiants peuvent disposer de deux modes de connexion à l'internet et donc être comptés deux fois.

Graphique 23. Équipements de la cuisine



Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)

Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

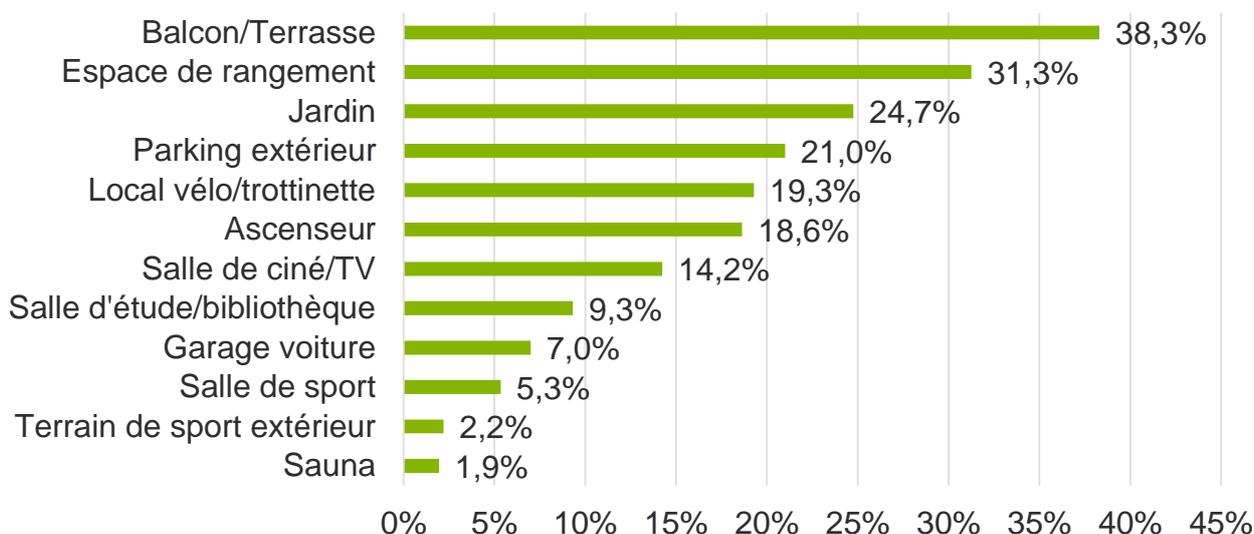
3.3.4. Équipements du bâtiment

Il apparaît que les étudiants pouvant disposer d'espaces extérieurs dans leurs kots sont relativement peu nombreux : seulement 38,3% des répondants disposent d'un balcon ou d'une terrasse et 24,7% d'un jardin (cf. Graphique 24). Ces deux types d'équipement arrivent cependant dans le « top 3 » des équipements investigués dans notre enquête.

Les autres équipements arrivant en tête de classement sont dédiés au rangement au sens large. Ainsi, 31,3% des étudiants disposent d'espaces de rangement complémentaires (c'est-à-dire en dehors de la chambre de l'étudiant) ; 21% d'un parking extérieur et 19,3% d'un local de rangement pour les vélos ou trottinettes. Viennent ensuite les ascenseurs (18,6% des observations). On remarquera qu'il s'agit là d'équipements très utilitaires, ce qui tend à montrer que la montée en gamme des logements étudiants se traduit non pas tant par la multiplicité des éléments de luxe, mais plutôt par la mise à disposition de plus d'éléments utilitaires.

Les autres équipements sur lesquels les étudiants ont été interrogés durant l'enquête ne sont que très rarement à leur disposition. Ainsi, 14,2% disposent d'une salle de cinéma ou de TV dans leur logement, 9,3% d'une salle d'étude ou d'une bibliothèque, 7% d'un garage pour voiture, 5,3% d'une salle de sport, 2,2% d'un terrain de sport extérieur et 1,9% d'un sauna. Il s'agit évidemment là d'équipements qui peuvent être considérés comme luxueux pour ce segment du marché.

Graphique 24. Équipements du bâtiment



Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)

Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

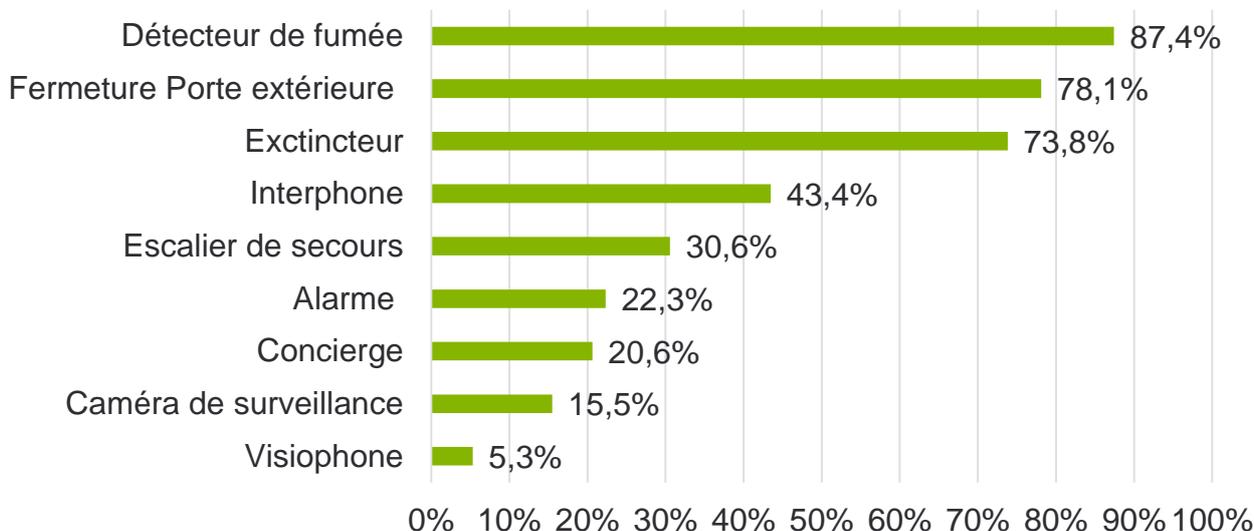
3.3.5. Équipements de sécurité

La fréquence des équipements considérés ici comme de sécurité varie évidemment selon leur caractère obligatoire (ou non) de par la loi. Ainsi, l'équipement le plus fréquent est le détecteur de fumée : quasiment neuf logements sur dix en sont équipés (*cf.* Graphique 25). Notons que cela représente quand même 10% de logements qui, potentiellement, ne sont pas en ordre sur ce point⁷. De même, un extincteur est présent dans près des trois quarts des logements des étudiants interrogés. Les escaliers de secours sont présents dans 30% des cas.

D'après notre enquête, dans près de quatre cinquièmes des observations, la porte extérieure du bâtiment peut être verrouillée, empêchant les personnes étrangères à l'immeuble d'y pénétrer. Cette forte fréquence semble normale tant cet équipement de sécurité semble constituer un minimum nécessaire. Cependant, remarquons qu'un cinquième des étudiants interrogés n'en bénéficient pas.

Les équipements de sécurité tels que les interphones, les alarmes ou encore les caméras de surveillance sont beaucoup moins fréquents. Ils concernent respectivement 43,4%, 22,3% et 15,5% de nos observations.

⁷ Pour rappel, notre collecte de données se fait sur base des déclarations des étudiants. Il est possible que certains étudiants disent ne pas avoir de détecteurs de fumée alors que leur logement en possède bien un.

Graphique 25. Fréquence des équipements de sécurité au sein de l'échantillon, en %

Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)

Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

3.4. Problèmes de vétusté

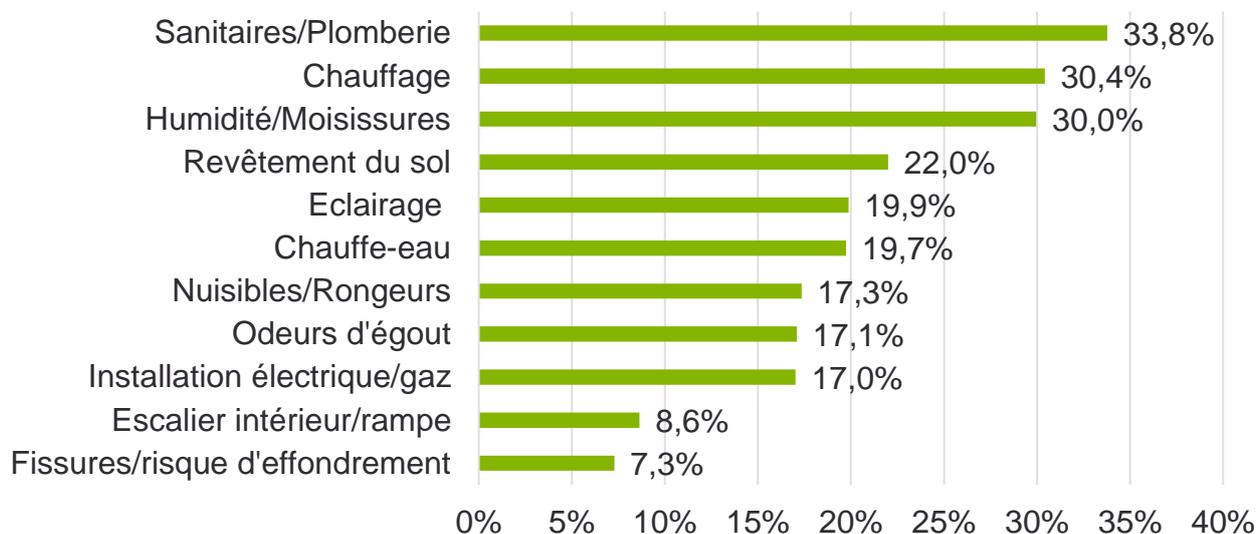
Afin de mieux appréhender la qualité des logements enquêtés, nous avons posé quelques questions portant sur les éventuels problèmes de vétusté et d'insalubrité rencontrés par les étudiants.

Les problèmes les plus fréquents sont, dans l'ordre, des sanitaires ou la plomberie présentant des fuites ou des défauts, des dysfonctionnements du système de chauffage et enfin, des signes importants d'humidité ou de moisissures. Chacun de ces problèmes concernent environ un tiers des étudiants (cf. Graphique 26).

Environ un logement sur cinq est touché par des problèmes tels que des défauts importants du revêtement du sol, l'absence d'éclairage naturel suffisant en journée et des dysfonctionnements du chauffe-eau. De plus, environ 17% des étudiants disent être touchés par des problèmes tels que des odeurs d'égouts, la présence de nuisibles ou rongeurs, ou encore de problèmes de sécurité ou de vétusté liés aux installations électriques ou de gaz. Notons que ces deux derniers problèmes amènent à s'interroger sérieusement sur la salubrité des logements concernés.

Les problèmes les moins souvent rencontrés par les étudiants sont l'instabilité ou le manque de rampe dans l'escalier intérieur (8,6%) ainsi que la présence de fissures ouvertes ou d'un risque d'effondrement au sein du bâtiment.

Graphique 26. Fréquences des problèmes de vétusté dans les logements étudiants enquêtés, en %

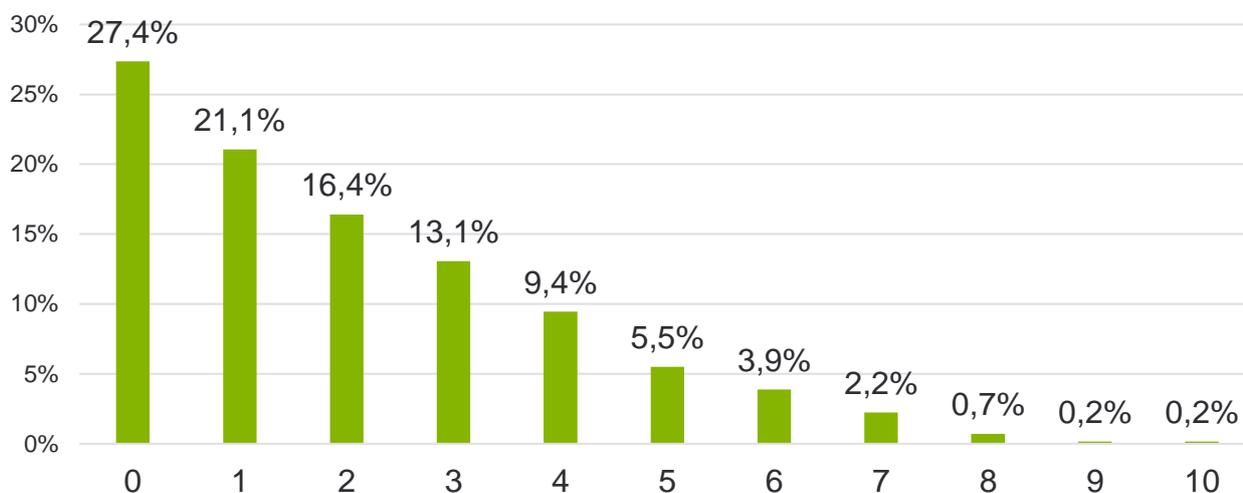


Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)

Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

On constate que seulement 27,4% des logements ne présentent aucun problème de vétusté ou d'insalubrité (cf. Graphique 27). Cela signifie donc que plus de deux tiers des étudiants signalent la présence d'au moins un problème de vétusté ou d'insalubrité. Ainsi, un logement sur cinq présente un seul problème. Les logements présentant deux problèmes de salubrité ne représentent plus que 16,4% de l'échantillon et cette proportion diminue au fur et à mesure que le nombre de problèmes constatés dans le logement augmente. D'après les réponses des étudiants, 12,7% des logements présentent de cinq à dix problèmes de vétusté ou de salubrité. Il est important de noter qu'il s'agit des déclarations des étudiants et non de l'avis d'un expert concernant l'état de vétusté ou d'insalubrité du logement. Il faut par conséquent considérer ces réponses avec recul.

Graphique 27. Distribution des observations selon le nombre de problèmes de vétusté ou d'insalubrité, en %



Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)

Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

4. Analyse des loyers

Cette partie s'attache à présenter une première analyse des loyers à partir des données recueillies lors de la première vague d'enquêtes (mai – juin 2022). Cette analyse est effectuée sur la base de données nettoyée, donc purgée des observations aberrantes ou trop incomplètes (sans réponse aux questions sur le loyer). Cette base de données contient toutes les observations recueillies, quel que soit le type de logement de l'étudiant. Ainsi, les maisons et les appartements unifamiliaux (loués en entier par un seul étudiant ou en colocation) ainsi que les studios sont encore présents dans cette base, même s'ils relèvent logiquement de la grille indicative des loyers à titre de résidence principale. Préciser ce fait est important, car ces logements ne seront plus pris en compte dans les étapes ultérieures de l'élaboration de la grille indicative des loyers des logements étudiants, ce qui impactera les loyers. Les loyers présentés dans nos futurs publications et rapports peuvent donc diverger de ceux présentés ici.

Il est également important de noter que cette analyse est réalisée sur des loyers hors charges. La justification de ce choix de travailler sur des loyers hors charges est que la grille des loyers visera à réguler les loyers et non les charges. Ceci est d'autant plus vrai qu'une grande partie des charges est liée aux frais énergétiques (chauffage, électricité). Or, il n'est pas de la compétence du Gouvernement wallon de réguler les prix en ces domaines. Il est donc logique de nous focaliser dans cette étude sur les loyers pratiqués.

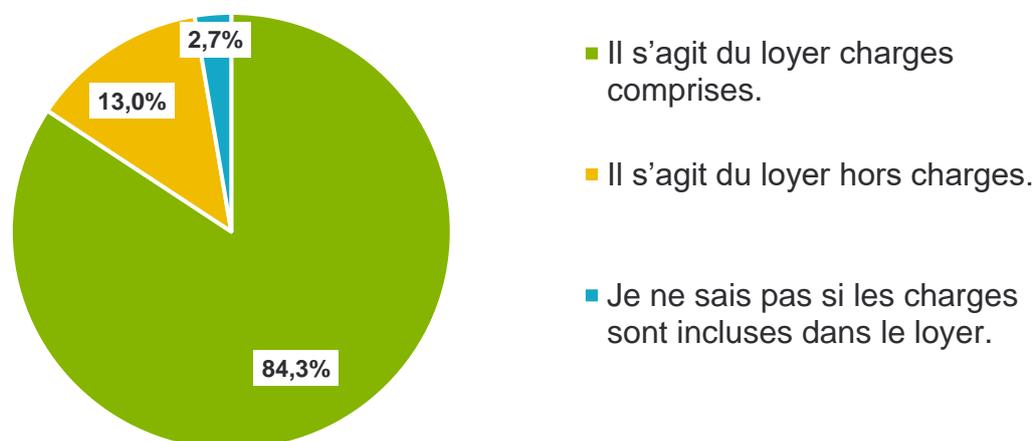
Notons cependant qu'il n'est pas aisé de travailler sur des loyers hors charges pour le marché des logements étudiants, car de très nombreux étudiants ont des difficultés à répondre de façon adéquate aux questions relatives au loyer. Nous reviendrons sur ce point au début de notre analyse.

4.1. Loyer mensuel à l'échelle de la Wallonie

4.1.1. Analyse des charges

Au cours de notre enquête, nous avons constaté que la très grande majorité des étudiants paient un loyer charges comprises (84,3% - cf. Graphique 28). Les étudiants pouvant donner le loyer hors charge de leur logement ne représentant que 13% de notre échantillon. Par ailleurs, notons que 2,7% des répondants ne savaient pas dire les charges étaient comprises, ou non, dans leur loyer.

Graphique 28. Distribution des réponses selon la nature du loyer (hors charges vs charges comprises), en %

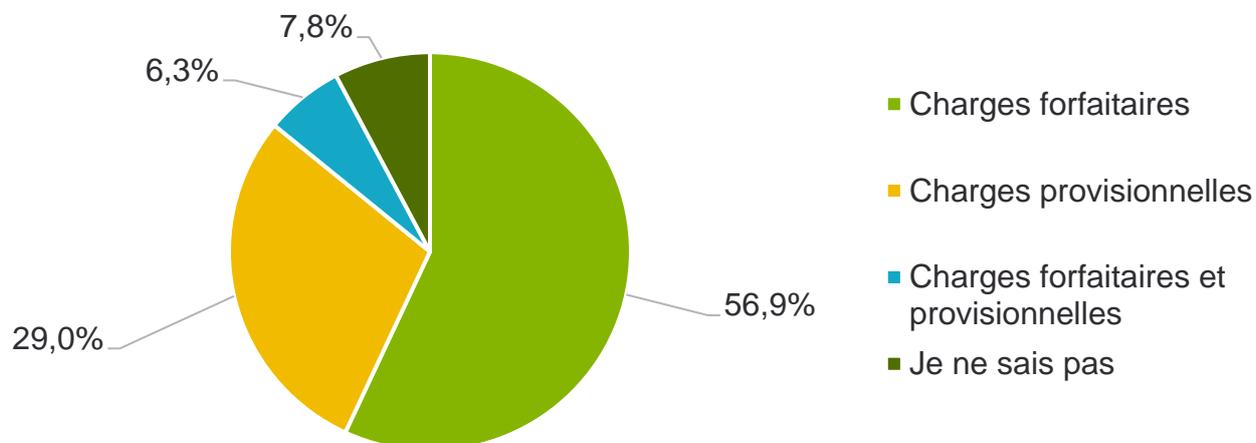


Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)

Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

De plus, parmi les étudiants affirmant payer des charges à leur bailleur, 57% déclarent payer des charges forfaitaires, 29% des charges provisionnelles et 6,3% étudiants disent payer les deux types de charges (cf. Graphique 29). Le reste des répondants (7,8%) ne sait pas s'ils paient des charges forfaitaires ou provisionnelles.

Graphique 29. Distribution selon le type de charges payées (forfaitaires et/ou provisionnelles), en %

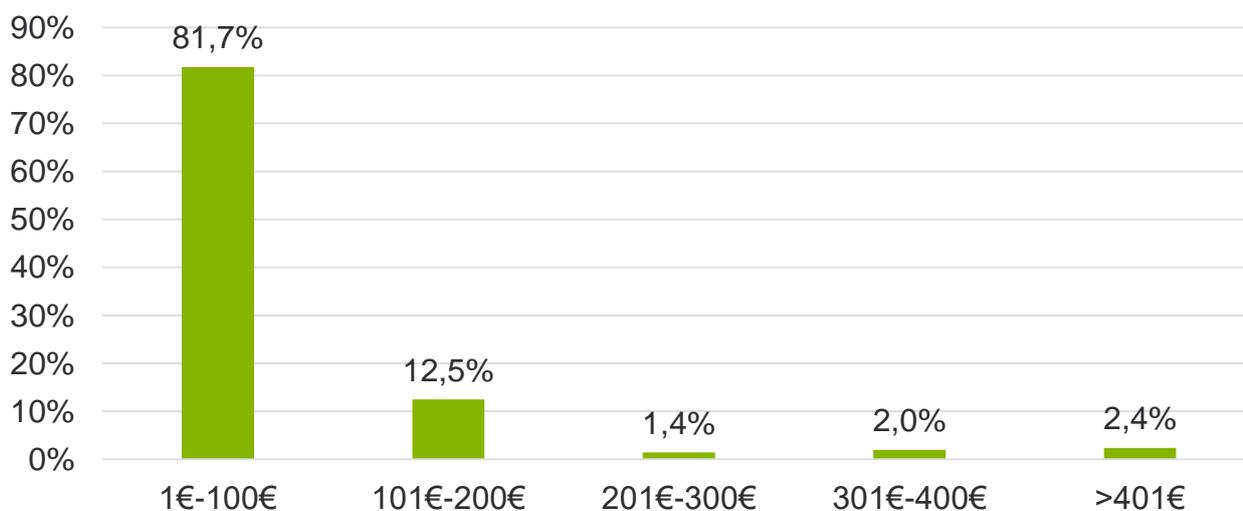


Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)

Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

Il apparaît que le type de charges (forfaitaires ou provisionnelles) impacte peu le montant des charges. Ainsi, 81,7% des étudiants payant des charges paient un montant compris entre 1€ et 100€ (cf. Graphique 30) et 12,5% un montant compris entre 101€ et 200€. Ces chiffres sont similaires pour les charges provisionnelles, bien que parmi les étudiants payant des charges provisionnelles, la part de ceux payant moins de 100€ de charges par mois soit légèrement plus élevée; ils sont ainsi 86,9% à payer des provisions comprises entre 1€ et 100€ et 10,1% entre 101€ et 200€ (cf. Graphique 31).

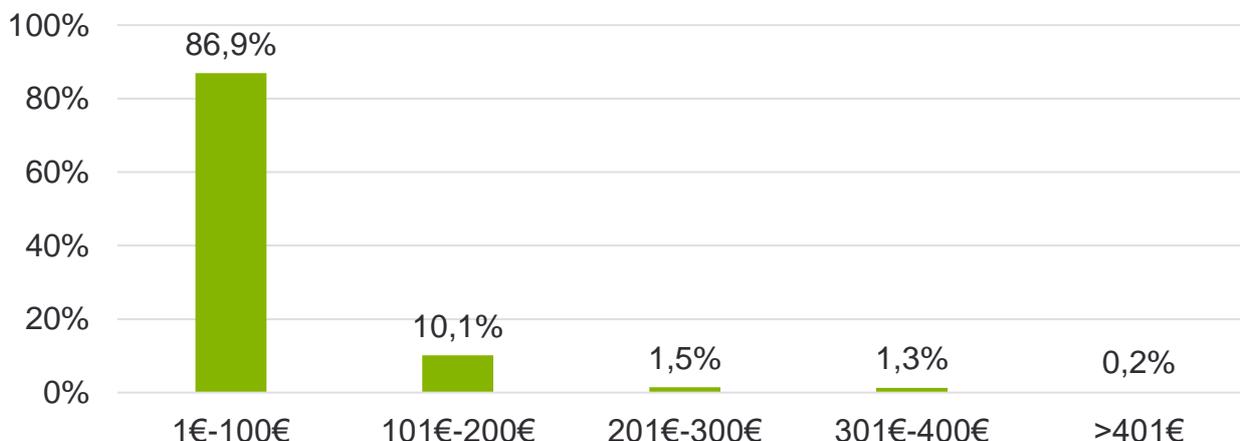
Graphique 30. Distribution selon le montant des charges forfaitaires mensuelles, en %



Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)

Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

Graphique 31. Distribution des montants des charges provisionnelles mensuelles, en %



Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)

Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

L'enquête a été conçue de façon à ce que les étudiants puissent indiquer l'objet des charges (eau, électricité, Internet, entretien des communs, etc.), le montant pour chaque objet et la fréquence des paiements pour cet objet (mensuel, trimestriel, semestriel, annuel). En effectuant un modèle de régression basé sur les déclarations des étudiants ainsi qu'un calcul de déduction fine adapté à chaque observation, le CEHD a pu estimer le montant moyen pour chacune des charges (cf. Tableau 11). Les résultats sont significatifs pour l'électricité, l'eau, le chauffage, la location de meubles et les charges communes liées à l'immeuble.

Tableau 11. Montant moyen estimé en fonction du type de charges

Type de charges	Montant estimé par mois	Sig.
Electricité, eau et chauffage	67,27 €	<,001
Location de meubles	18,40 €	<,001
Charges communes liées à l'immeuble	15,36 €	<,001
Télévision	3,70 €	,855
Garage voiture	19,34 €	,128
Local vélo	14,16 €	,643
Internet	0,46 €	,735
Nettoyage	6,92 €	,633
Immondices	5,80 €	,577
État des lieux	10,12 €	,475
Taxe communale kot ou taxe de séjour	10,69 €	,965

Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)

Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

Grâce au montant total estimé des charges mensuelles, le loyer mensuel hors charge a pu également être évalué. Les analyses présentées dans la suite de cette partie sont réalisées sur base de ce loyer hors charge.

4.1.2. Loyer mensuel hors charge : loyer moyen et distribution

Selon les données recueillies lors de la première vague d'enquêtes, le loyer mensuel moyen hors charges des logements étudiants en Wallonie s'élève à 355,8 € (cf. Tableau 12). Le loyer médian s'élève quant à lui à 340,3 €, ce qui signifie que la moitié des logements étudiants observés ont un loyer inférieur à ce montant. Notons que le loyer médian est inférieur au loyer moyen ; ceci est typique des marchés immobiliers, où les prix moyens sont tirés à la hausse par quelques biens exceptionnels (ou dont les prix sont exceptionnels). Dans le cas des logements étudiants, il s'agit la plupart du temps de logements plus luxueux, spacieux et donc, avec un niveau de confort élevé.

La distribution des loyers étudiants (cf. Graphique 32) n'est donc pas symétrique, les biens « bon marché » (relativement au reste du marché) étant plus fréquents. Un quart des loyers de notre échantillon sont inférieurs à 290 €. Plus précisément, 1,7% des loyers sont strictement inférieurs à 200€ et 7,7% sont compris entre 200 € et 249 €. La très grande majorité des loyers observés (64,5%, soit près des deux tiers) sont compris entre 250 € et 399 €. Moins de 10% des logements ont un loyer supérieur à 500 €.

Notons pour finir que le loyer le plus bas de notre échantillon s'élève à 150 € et le plus élevé à 905,2 € (cf. Tableau 12).

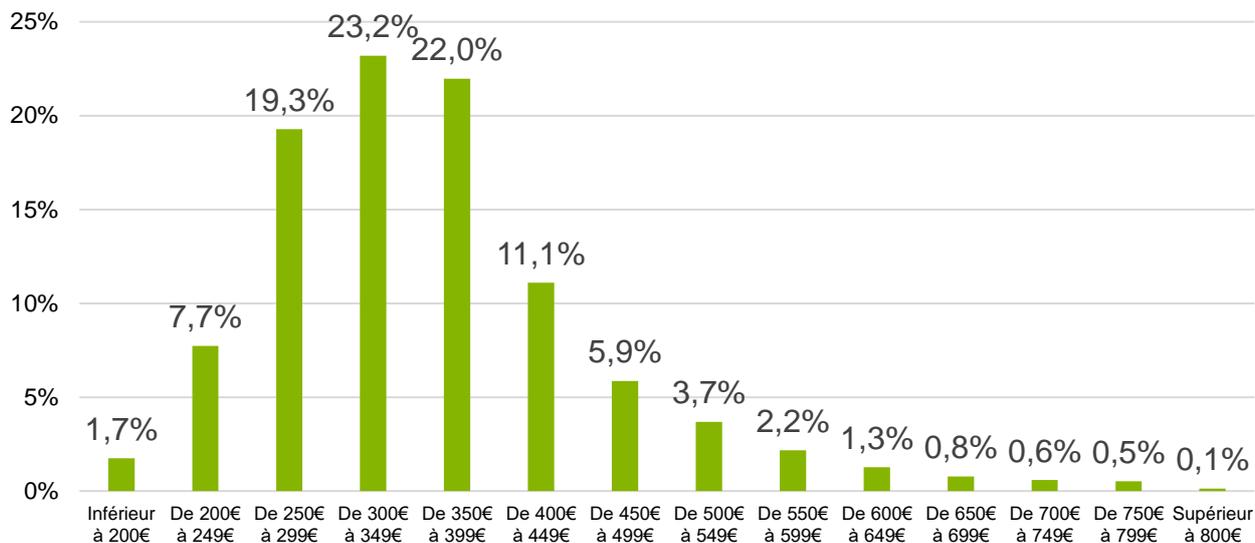
Tableau 12. Statistiques descriptives des loyers mensuels hors charges des logements étudiants en Wallonie, en €

Statistiques	Loyer, en €
Moyenne	355,8
Médiane	340,3
Mode	350,0
Écart-type	100,8
1 ^{er} quartile (Q1)	290,0
3 ^{ème} quartile (Q3)	400,0
Min	150,0
Max	905,2

Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)

Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

Graphique 32. Loyers mensuels hors charges, en €



Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)

Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

4.1.3. Loyer mensuel hors charge au mètre carré

Selon les données récoltées lors de la première vague d'enquêtes, le prix d'un logement étudiant au mètre carré s'élève à 22,4€ en moyenne en Wallonie (cf. Tableau 13). Si l'on compare ces résultats à ceux obtenus dans l'enquête sur les loyers privés en Wallonie (CEHD, 2021)⁸, il apparaît que le loyer au mètre carré des logements étudiants est presque trois fois plus cher que le loyer des résidences à titre principal pour une même superficie. En effet, le loyer moyen au mètre de ces dernières est estimé à 8,39€. Le loyer médian au mètre carré des logements étudiants est de 21,3€/m², ce qui est légèrement inférieur au loyer moyen au mètre carré.

Il est important de noter que pour le calcul du loyer au mètre carré des logements étudiants, nous ne prenons en compte que la superficie de l'espace individuel de l'étudiant ; autrement dit, l'espace qu'il est seul à utiliser. Dans quatre cas sur cinq, cet espace individuel se réduit à la chambre de l'étudiant, puisque les répondants disent partager toutes les autres commodités (sanitaires, cuisine, séjour...) avec d'autres personnes. Par conséquent, il apparaît que l'espace individuel de l'étudiant a un coût très élevé.

⁸ Cette enquête porte sur les loyers des logements loués à titre de résidence principale.

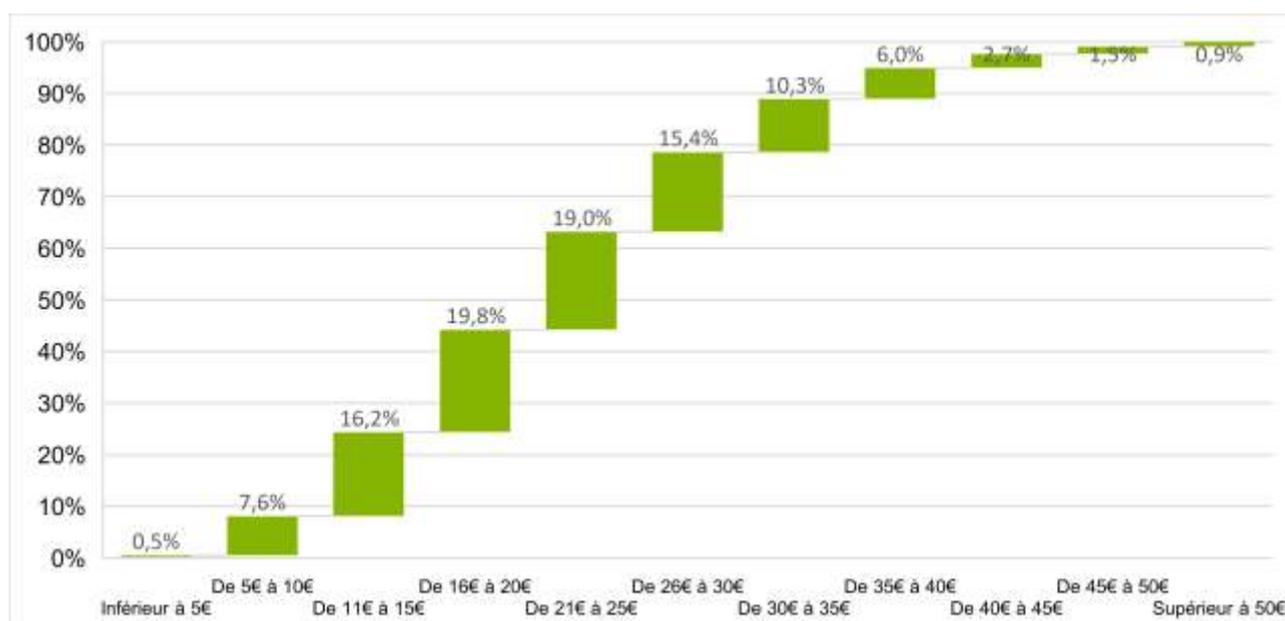
Tableau 13. Statistiques descriptives des loyers étudiants mensuels au mètre carré (hors charges) en Wallonie, en €/m²

Statistiques	Loyer moyen
Loyer moyen	22,4
Loyer médian	21,3
Loyer modal	25,0
Écart-type	9,9
1 ^{er} quartile (Q1)	15,1
3 ^{ème} quartile (Q3)	28,6
Min	4,1
Max	82,4

Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)

Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

La distribution des logements étudiants en fonction de leur loyer au mètre carré (cf. Graphique 33) révèle une distribution plus ou moins homogène entre 10 € et 30 €. Effectivement, 16,3% de l'échantillon se trouve dans la tranche de 10 € à 15 €, 19,9% dans la tranche de 15 € à 20 €, 19% dans la tranche de 20 € à 25 € et 15,4% dans la tranche de 25 € à 30 €. Ainsi, plus de deux tiers de l'échantillon (70,6%) ont un loyer au mètre carré compris entre 10 € à 30 €. Les loyers ayant un prix très bas (inférieur à 5€) concernent seulement 0,5% de l'échantillon. Les logements dont le loyer au mètre carré est supérieur à 40€ représentent 5,1% de l'échantillon.

Graphique 33. Loyers mensuels hors charges par m², en €

Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)

Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

Nous allons analyser plus en détails ces loyers en fonction des caractéristiques des logements.

4.2. Loyer selon les caractéristiques des logements étudiants

4.2.1. Loyer selon le type de logement

Le Tableau 14 présente les statistiques descriptives des loyers de chaque type de logement que nous avons identifié.

Les chambres en résidences étudiantes constituent le type de logement le moins cher ; le loyer moyen pour ce type de logement s'élève à 318,1 €. À l'autre extrémité du spectre, les studios et appartements connaissent le loyer moyen le plus élevé : 430,3 €. Il est à noter que ce dernier type de logement n'est pas spécifiquement étudiant : il s'agit en fait d'une part du parc de résidences principales qui est utilisée par les étudiants. Dès lors, il n'est pas étonnant que ce segment soit plus cher. La différence de loyer moyen entre le type le moins cher et le type le plus cher de logement est donc de 112,2 €.

Le loyer mensuel moyen des maisons est peu élevé dans notre échantillon (365,7 €) et sans commune mesure avec les prix recensés par l'observatoire des loyers privés. Ceci est probablement dû à une erreur d'encodage par les étudiants qui ont indiqué louer la maison dans son entier alors qu'ils ne louent vraisemblablement qu'une partie de la maison (une chambre). Notons que les étudiants disant louer une maison sont très peu nombreux (30 observations), ce qui plaide en faveur d'une erreur.

Les chambres dans une maison ou un appartement habité uniquement pas des étudiants ainsi que les chambres chez l'habitant ont des prix assez similaires. Leur loyer mensuel moyen s'élève respectivement à 332,4 € et 329,2 €.

Le caractère bon marché des chambres en résidence universitaire apparaît particulièrement évident à l'examen du premier quartile. Pour ce type de logement, le premier quartile se situe à 150 € (donc 25% des logements de ce type ont un loyer mensuel inférieur ou égal à ce montant), contre 277,9 € pour les chambres chez l'habitant, 286,2 € pour les chambres chez l'habitant et 349,9 € pour les studios et appartements. On voit là l'impact que les établissements d'enseignement supérieur ont sur le marché étudiant. En effet, gestionnaires de nombreuses résidences universitaires et soucieux d'offrir des logements peu coûteux aux étudiants, ils tirent les prix à la baisse.

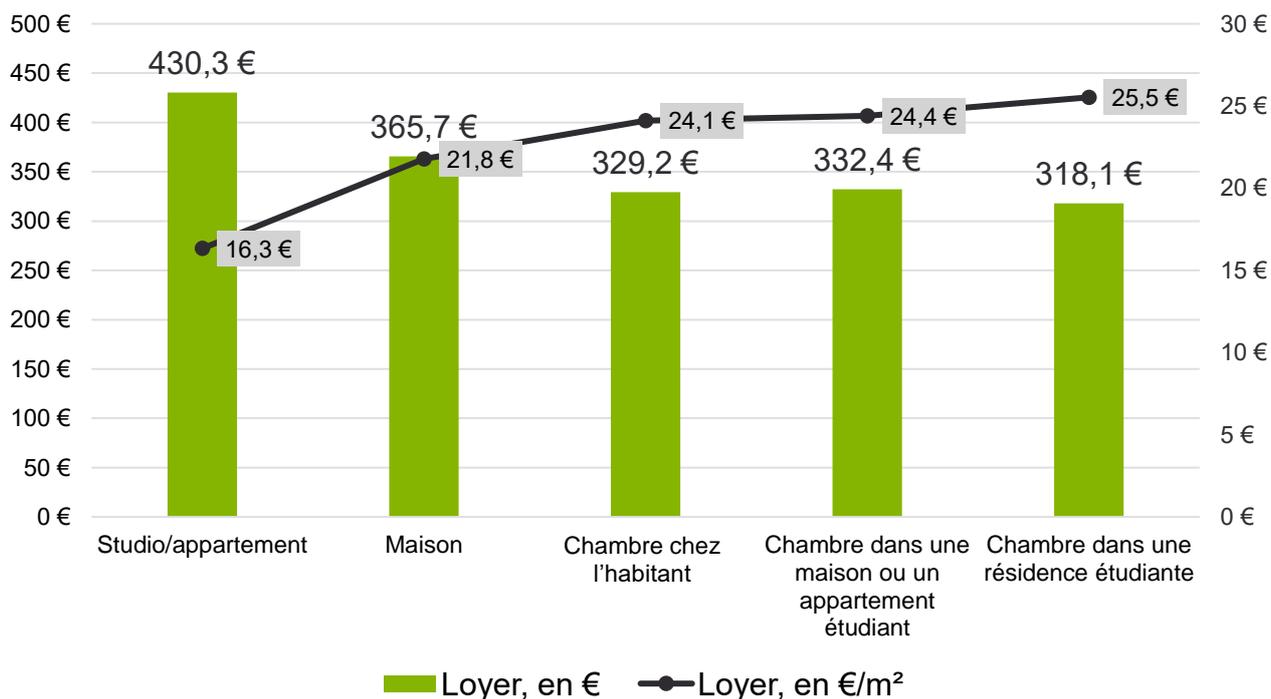
Tableau 14. Statistiques descriptives des loyers selon le type de logement, en €

	Studio/ appartement	Maison	Chambre dans une maison ou un appartement étudiant	Chambre chez l'habitant	Chambre dans une résidence étudiante
N	850 (27,5%)	30 (1,0%)	1242 (40,2%)	183 (5,9%)	786 (25,4%)
Loyer moyen	430,3	365,7	332,4	329,2	318,1
Loyer médian	406,8	350,0	330,0	330,0	305,0
Loyer modal	400,0	350,0	350,0	300,0	300,0
Écart-type	121,5	127,2	68,8	75,9	78,4
1^{er} quartile	349,9	296,3	286,2	277,9	150,0
3^{ème} quartile	500,0	388,9	375,0	380,0	360,0
Minimum	172,7	180,0	150,0	150,0	270,0
Maximum	905,2	750,0	680,0	600,0	880,0

Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)

Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

Pour ce qui concerne les loyers au mètre carré, il apparaît que les studios et appartements sont les moins chers (16,3 €/m²) alors que les chambres dans une résidence universitaire sont les plus chères (25,5 €/m²) (cf. Graphique 34). Il y a donc un renversement de l'ordre constaté précédemment. Ceci est dû à la plus grande superficie en moyenne des studios et appartements. En effet, en règle générale, le prix au mètre carré d'un bien immobilier décroît lorsque la surface augmente.

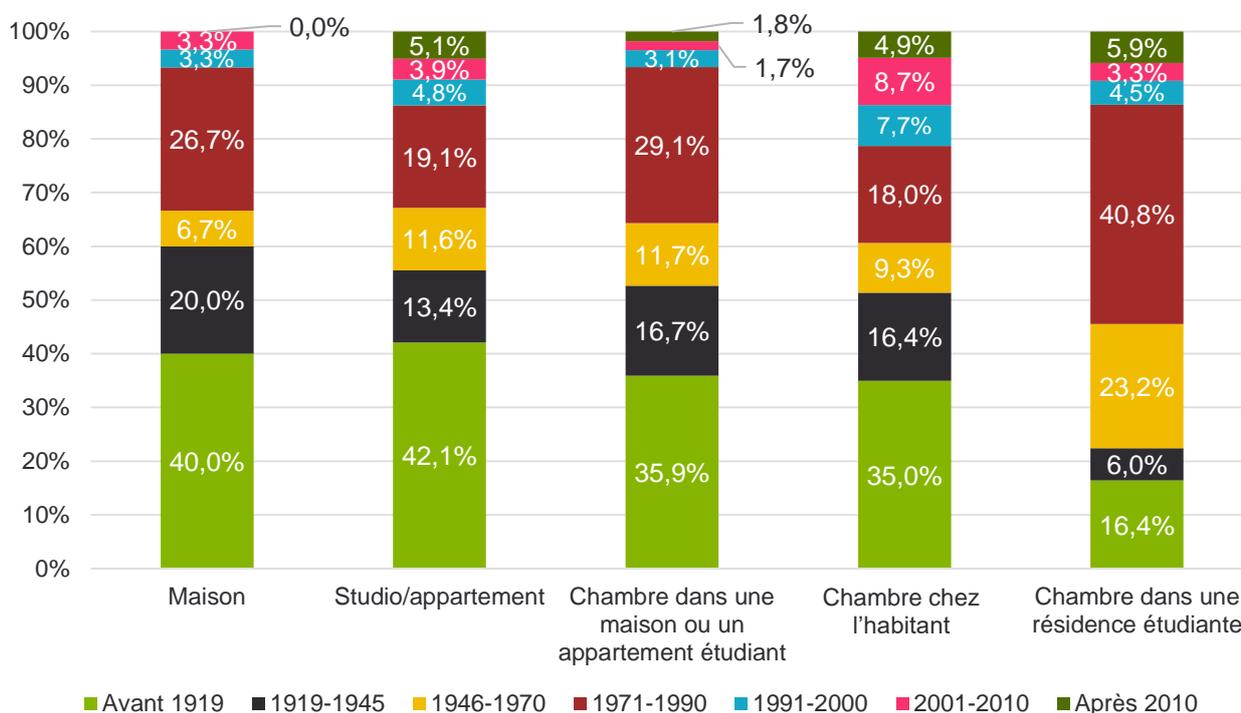
Graphique 34. Loyers moyens hors charges selon le type de logement, en €

Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)
 Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

4.2.2. Loyer selon l'époque de construction

Le Graphique 35 présente les différents types de logements et leurs distributions respectives par époques de construction. Il apparaît que la proportion de bâtiments datant d'avant 1945 est forte (comprise entre 51,4% et 60%) pour les maisons, les appartements ou studios, les chambres dans une maison ou appartement uniquement habité par des étudiants et les chambres chez l'habitant. Les logements en résidence étudiante sont plus récents : seulement 22,4% sont situés dans des bâtiments antérieurs à 1945. Ceci s'explique par la spécificité des résidences étudiantes : ce type de logement dédié aux étudiants n'a pris véritablement son essor en Belgique qu'après la deuxième guerre mondiale. Ainsi, plus de la moitié des chambres situées dans une résidence étudiante se trouve dans un bâtiment datant d'après 1970. Plus précisément, 40,8% des résidences ont été construites entre 1971 et 1990 et 13,7% datent d'après 1990.

Graphique 35. Distribution des observations selon l'époque de construction et le type de logement, en %

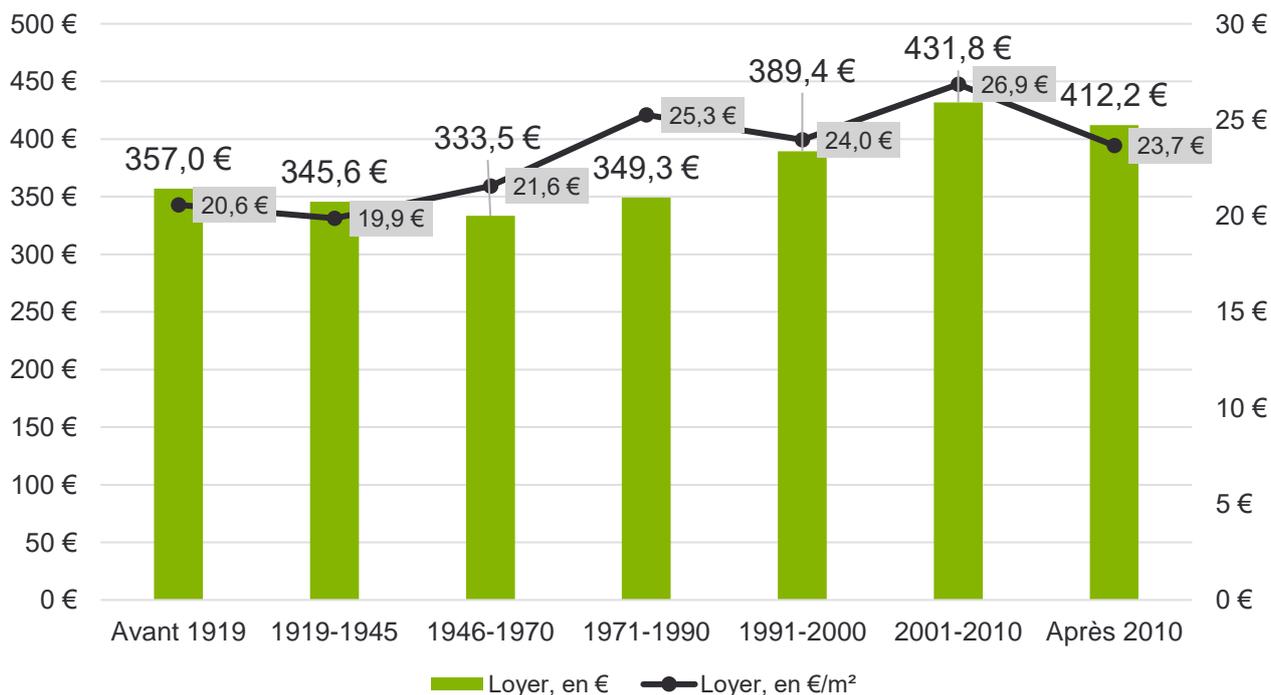


Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)

Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

Bien que la corrélation ne soit pas parfaite, on observe une augmentation des loyers moyens pour les périodes les plus récentes (cf. Graphique 36). Ainsi, le loyer moyen des logements étudiants situés dans des bâtiments construits avant 1919 s'élève à 357€ contre 389,4€ au minimum pour un bâtiment datant d'après 1991. Le loyer mensuel moyen le plus élevé correspond aux bâtiments construits entre 2001 et 2010 (431,8 €).

Une évolution assez similaire des loyers moyens au mètre carré est observable sur le Graphique 36. Les prix moyens au mètre carré les plus bas correspondent aux bâtiments les plus anciens, construits avant 1945 et, plus particulièrement, entre 1919 et 1945 (19,9 €/m²). À l'inverse, les prix moyens les plus hauts concernent les logements construits entre 2001 et 2010 (26,9 €/m²). Notons que les logements les plus récents, c'est-à-dire construits après 2010, ont un prix au mètre carré inférieur (23,7 €/m²).

Graphique 36. Loyers moyens hors charges selon l'époque de construction, en €

Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)

Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

4.2.3. Loyer selon les équipements privés et partagés

Comme nous l'avons dit précédemment, de très nombreux étudiants sont amenés à devoir partager un certain nombre d'équipements de leur kot (WC, salle de bains, cuisine, séjour, etc.) avec d'autres étudiants. Par conséquent, nous avons voulu savoir comment le fait de disposer de ces installations de manière privées impactait les prix.

Le Tableau 15 présente, pour chaque équipement, le prix moyen pour les logements où cet équipement est partagé et le prix moyen où l'étudiant en use de manière privative. Il est clair, qu'en moyenne, le loyer mensuel est plus faible (de 20% à 30%) lorsque les équipements sont partagés. Par exemple, un logement étudiant avec salle de bain commune est loué en moyenne 327,8 € tandis que si la salle de bain est privative, le loyer est de 413,9 €, en moyenne. Les chiffres sont assez similaires en ce qui concerne les W.C.. Quand il s'agit des autres équipements (cuisine, salle à manger et buanderie), l'écart s'accroît. Un étudiant paierait en moyenne 110,9 € plus cher pour disposer d'une cuisine privative et le loyer moyen atteindrait 442,2 €. L'écart est le plus grand concernant la buanderie privative. Cela s'explique par le fait que les logements disposant d'une buanderie privative sont en réalité des studios ou appartements loués seuls et qui disposent déjà des sanitaires (salle de bain et W.C.) et de la cuisine de manière privative. Si l'on considère l'ensemble des logements ayant la même combinaison d'installations privées (sanitaires et cuisine), le loyer mensuel moyen est de 457,9 € contre 328,1 € si ces équipements étaient partagés avec d'autres étudiants.

Tableau 15. Loyers mensuels moyens selon la présence d'espaces privés, en €

	En commun	Privatif
Salle de bain	327,8	413,9
WC	328,8	426,5
Cuisine	331,3	442,2
Salle à manger	333,9	466,9
Salon	340,5	468,9
Balcon	345,3	412,7
Buanderie	360,1	499,2

Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)

Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

4.2.4. Loyer selon la superficie de l'espace individuel

Les statistiques descriptives selon la superficie de l'espace individuel de l'étudiant et le type de logement montrent que les studios et appartements sont les plus spacieux en moyenne (32,4 m² - cf. Tableau 16). Les logements des étudiants ayant indiqué louer une maison en son entier ont une superficie moyenne de l'espace individuel de 22 m² ; ce qui confirme ce que nous disions précédemment, à savoir que ces logements sont plutôt des chambres ou des studios dans une maison, mais pas des maisons entières. Les étudiants louant une chambre chez l'habitant ou une chambre dans une maison ou un appartement habité uniquement par des étudiants disposent en moyenne d'un espace individuel de 15,5 m². Ce sont dans les résidences universitaires que l'espace individuel moyen des étudiants est le plus petit (13,6 m²).

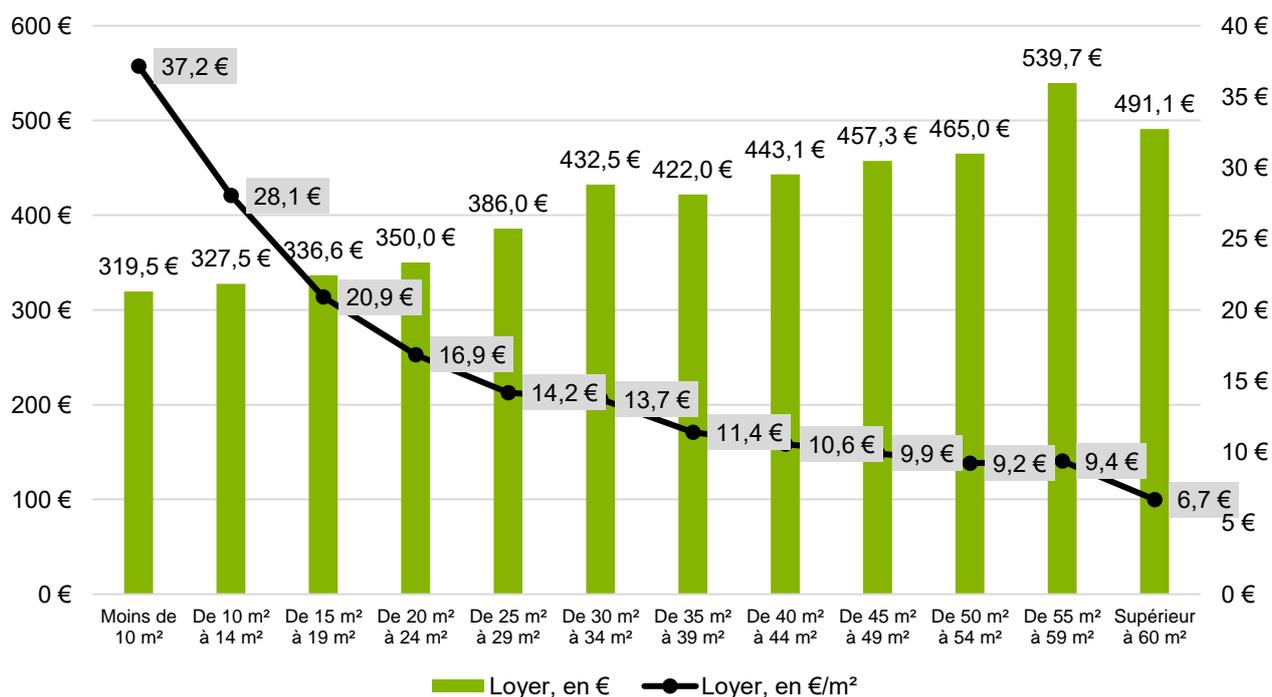
Tableau 16. Superficie de l'espace individuel selon le type de logement, en m²

	Maison	Studio/ appartement	Chambre dans une maison ou un appartement étudiant	Chambre chez l'habitant	Chambre dans une résidence étudiante
N	30	850	1242	183	786
Moyenne	22,0	32,4	15,5	15,4	13,6
Médiane	16,0	31,3	14,5	15,0	12,0
Mode	12,0	30,0	12,0	20,0	12,0
Écart-type	13,8	15,4	7,3	6,0	5,2
1^{er} quartile	12,0	20,0	11,0	11,9	10,0
3^{ème} quartile	27,8	40,3	14,5	19,0	15,0
Minimum	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0
Maximum	57,1	104,0	72,1	50,0	61,2

Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)

Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

Logiquement, plus la superficie de l'espace individuel des logements étudiants est grande, plus le loyer mensuel moyen est important. Sur le Graphique 37, on remarque que les logements qui ont une superficie individuelle située entre 20 m² et 25 m² ont un loyer mensuel de 350€. Le loyer mensuel moyen le moins cher est associé aux superficies de moins de 10 m², et s'élève à 319,5€. À l'inverse, le loyer moyen le plus élevé s'élève à 539,7€ et est associé aux superficies de 55 m² à 60 m² exprimés en euro par mètre carré, le loyer mensuel moyen décroît toujours lorsque la superficie augmente. Alors que les logements de moins de 10 m² ont un loyer moyen de 37,2 €/m², les logements ayant une superficie de plus de 60 m² ont un loyer de 6,7€/m² en moyenne.

Graphique 37. Loyers moyens selon la superficie de l'espace individuel, en €

Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)

Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

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

Dans cette partie nous allons investiguer le lien entre le loyer et les diverses caractéristiques du logement. Pour ce faire, nous utilisons le coefficient de Pearson⁹ est une mesure statistique utilisée pour mesurer cette corrélation. Les coefficients sont exposés dans les tableaux suivants.

Le coefficient de corrélation entre la superficie de l'espace individuel et le loyer hors charges est de 45,1%, ce qui exprime une corrélation positive entre ces deux variables. Cet indicateur montre que, si la superficie de l'espace individuel augmente, le loyer tend également à augmenter (cf. Tableau 17).

En ce qui concerne le logement étudiant, le type de bâtiment n'aurait pas d'influence sur les prix, à l'inverse du type de logement étudiant. En effet, le fait que le logement soit un studio un appartement a un impact positif sur les prix (corrélation positive de 45,5%). Au contraire, pour les chambres dans une maison ou un appartement habité uniquement par des étudiants ainsi que les chambres dans une résidence, les corrélations sont négatives, de -

⁹ Pour rappel, un coefficient de 1 indique une corrélation positive parfaite entre les deux variables. À l'inverse, un coefficient de - 1 indique une corrélation négative parfaite: lorsque la variable x (attributs du logement) augmente, la variable y (ici loyers) diminue dans la même proportion. Dans les deux cas, les points tombent parfaitement sur la droite. Un coefficient de 0 indique qu'il n'y a aucune relation entre les deux variables. Ainsi, la variation de l'une n'est aucunement associée à la variation de l'autre.

19% et 21,9% respectivement. Cela est expliqué par une plus petite superficie de l'espace individuel de l'étudiant dans ce type de logement. Le coefficient de corrélation entre les chambres chez l'habitant et le loyer est négatif, mais proche de zéro.

Les coefficients pour les plus anciennes époques de construction sont négativement corrélés avec les loyers, étant respectivement de -3,9% et -9,1% pour les périodes 1919-1945, et 1946-1970. À l'inverse, les périodes plus récentes sont positivement corrélées avec les loyers. Le coefficient de corrélation est estimé à 4,1% pour la période 1971-1990 et 7% pour 1991-2000. L'impact positif sur les prix augmente pour les deux dernières périodes où les coefficients s'élèvent respectivement à 13,6% et 11,2% pour les bâtiments construits entre 2001-2010 d'une part, et après 2010 d'autre part.

Tableau 17. Niveau de corrélation linéaire entre le loyer et les caractéristiques du logement, en %

	Corrélation	Effectifs concernés
Taille de logement		
Superficie de l'espace individuel	45,1%	3.091
Type de bâtiment		
Maison	-5,3%	1.105
Immeuble	5,3%	1.986
Type d'espace loué, étage et époque de construction du logement		
Maison	1,0%*	30
Studio/Appartement	45,5%	850
Chambre dans une maison ou appartement partagé par des étudiants	-19,0%	1242
Chambre dans une résidence étudiante	-21,9%	786
Chambre chez l'habitant	-6,6%	183
Construction avant 1919	0,9%*	1009
Construction entre 1919 et 1945	-3,9%	405
Construction entre 1946 et 1970	-9,1%	445
Construction entre 1971 et 1990	4,1%	885
Construction entre 1991 et 2000	7,0%	130
Construction entre 2001 et 2010	13,6%	97
Construction après 2010	11,2%	120

Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)

Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

Quel que soit le type d'équipement considéré, on observe une corrélation positive lorsque l'étudiant jouit dudit équipement de manière privative. Les coefficients de corrélation pour ces équipements sont les suivants : salle de bain, 40% ; W.C., 43,3% ; la cuisine, 46,1% ; salon, 41,6% ; salle à manger, 39,3% (cf. Tableau 18). De plus, si le logement est meublé à l'arrivée de l'étudiant dans les lieux, on observe un impact à la hausse sur les prix (coefficient de corrélation : 11,9%).

Tableau 18. Niveau de corrélation linéaire entre le loyer et les espaces privés et l'ameublement de la chambre, en %

	Corrélation	Effectifs concernés
Espaces privés et confort		
Salle de bain	40,0%	1.005
WC	43,3%	853
Cuisine	46,1%	694
Salon	41,6%	338
Salle à manger	39,3%	385
Balcon	16,3%	238
Buanderie	22,7%	77
Chambre meublée	11,9%	1918

Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)

Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

La plupart des équipements de la cuisine tels que la présence d'un réfrigérateur, d'un lave-vaisselle ou d'une hotte font statistiquement augmenter le coût du logement (cf. Tableau 19). De la même manière, la présence d'un local vélo ou d'espaces de rangement sont positivement corrélés aux loyers. Néanmoins, la force de la relation de l'ensemble de ces équipements avec les loyers est faible. Les équipements tels qu'un sauna, un garage ou un ascenseur influencent également les loyers à la hausse. Concernant les équipements de sécurité, si la présence d'un interphone et d'un visiophone influence les loyers à la hausse, il n'en va pas de même pour la présence d'un service de gardiennage, la présence d'un détecteur de fumée ou d'un extincteur. Ce dernier constat est logique puisqu'il s'agit soit d'équipements obligatoires (détecteurs incendie et extincteur), soit d'un service que l'on trouve plutôt dans les résidences universitaires (service de gardiennage) qui, on l'a vu, constitue le type de logement le moins cher.

Tableau 19. Niveau de corrélation linéaire entre le loyer et les équipements du logement, en %

	Corrélation	Effectifs concernés
Équipements et sécurité		
Internet sans fil	-4,3%	2.532
Internet filaire	2,8%*	597
Pas d'Internet	2,5%*	246
Évier	5,2%	2.981
Réfrigérateur	6,3%	2.742
Four	-8,8%	2.100
Lave-vaisselle	7,5%	662
Hotte	7,2%	2.389
Cuisinière	5,0%	2.934
Micro-ondes	-6,6%	1.599
Aucun équipement de cuisine	-2,7%**	14
Salle d'étude	0,7%*	288
Salle de cinéma	2,2%	440
Salle de sport	2,2%*	165
Sauna	19,9%	60
Terrain de sport	-8,3%	68
Local/vélo	6,0%	596
Garage de voiture	10,9%	216
Espace de rangement	1,3%	966
Ascenseur	12,0%	576
Jardin	-5,3%	765
Parking extérieur	-4,5%	649
Terrasse/Balcon	1,7%	1184
Interphone	20,5%	1343
Visiophone	6,2%	164
Caméra de surveillance	3,3%*	479
Alarme	0,9%*	690
Escalier/sortie de secours	0,2%*	945
Concierge/service de gardiennage	-5,3%	638
Détecteur de fumée	-3,8%	2702
Extincteur	-9,3%	2282

Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)

Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

Les problèmes de vétusté ou d'insalubrité les plus importants tels que les problèmes liés au chauffage, aux sanitaires ou à la plomberie, à la présence d'humidité ou de nuisibles ont un impact à la baisse sur les loyers (cf. Tableau 20). De même, les logements ayant une mauvaise isolation acoustique ont des loyers moindres.

Tableau 20. Niveau de corrélation linéaire entre le loyer et les problèmes de vétusté et d'insalubrité, en %

	Corrélation	Effectifs concernés
Problèmes de vétusté et d'insalubrité		
Installations d'électricité ou de gaz présentent un ou plusieurs problèmes de sécurité ou de vétusté	-1,0%	526
Chauffage ne fonctionne pas correctement	-7,8%	940
Chauffe-eau ne fonctionne pas correctement	-5,3%	610
Sanitaires ou plomberie avec fuites ou avec défauts	-4,8%	1044
Revêtement du sol avec défauts, carrelages cassés	-2,0%*	680
Escalier intérieur instable ou sans main-courante / rampe	0,1%*	267
Éclairage naturel insuffisant en journée	2,3%*	614
Signes importants d'humidité	-8,8%	926
Fissures ouvertes, risque d'effondrement	3,4%*	225
Présences de nuisibles ou rongeurs	-6,2%	536
Odeurs d'égouts	-0,7%*	528
Isolation acoustique des planchers et des plafonds très mauvaise	-1,8%*	492
Isolation acoustique des murs intérieurs très mauvaise	-5,0%	596
Isolation acoustique des murs extérieurs très mauvaise	-3,8%	506

Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)

Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

4.3. Loyer selon la localisation géographique

4.3.1. Loyer selon les provinces

Dans cette partie, nous nous penchons sur l'impact de la localisation des logements étudiants sur leur loyer. Rappelons que le loyer mensuel moyen hors charges pour l'ensemble des logements étudiants de l'enquête se chiffre à 355,8 € et exprimé en euro par mètre carré, il s'élève à 22,4 €/m² (cf. Tableau 21). Le loyer moyen est supérieur à la moyenne wallonne dans deux provinces : la province de Liège (368€) et le Brabant wallon (360€). Les loyers moyens sont donc inférieurs à la moyenne régionale pour les provinces de Namur (345 €), la province du Luxembourg (334,3 €) et le Hainaut (333,9 €). Il est intéressant de constater qu'on ne retrouve pas le même ordre lorsque l'on considère les prix au mètre carré. En effet, une seule province à un loyer supérieure à la moyenne régionale : le Brabant wallon, avec un prix moyen de 26,2 €/m². Les provinces les plus chères sont ensuite le Hainaut (22 €/m²), la province de Namur (21,3 €/m²), la province de Liège (20,2 €/m²) et enfin, la province du Luxembourg (19,3 €/m²). Ces différences entre loyers moyens et loyers au mètre carré laissent penser que ce n'est pas tant la localisation qui influence le prix, mais plutôt la nature des logements proposés dans les différentes zones. Ainsi, la province de Liège est caractérisée par une plus forte proportion de studios et appartements, logements plus grands donc plus chers, mais ayant un prix au mètre carré inférieur. Ce constat incite à ne pas retenir de critère géographique dans la future grille des loyers des logements étudiants.

Tableau 21. Loyers mensuels moyens hors charges selon la province wallonne, en €

Provinces	Nombre de réponses	Loyer moyen, en €	Loyer moyen, en €/m ²
Liège	1091	367,5	20,2
Brabant wallon	928	360,0	26,2
Namur	592	345,3	21,3
Luxembourg	61	334,5	19,3
Hainaut	419	333,9	22,0
Wallonie	3091	355,8	22,4

Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)

Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

4.3.2. Loyer moyen dans les principales villes étudiantes

Dans cette partie, le loyer mensuel moyen est analysé à l'échelle géographique des villes concentrant le plus grand nombre de logements dans notre échantillon, soit Ottignies-Louvain-La-Neuve, Liège, Namur, Mons, Charleroi, Tournai, Libramont-Chevigny, Seraing et Gembloux (cf. Tableau 22). Toutes ont un effectif de 30 observations minimum. Le loyer moyen d'un logement étudiant est le plus élevé dans la ville de Liège. Dans cette ville, les étudiants de notre enquête paient en moyenne 371,4€. Viennent ensuite les villes de Charleroi (361,7€) et Ottignies Louvain-la-Neuve (358,6€). À l'inverse, les loyers moyens les moins élevés se situent à Mons (329,8€), Seraing (318,7€) et Gembloux, ce dernier affichant le loyer mensuel moyen le plus bas de 305,9€. À Namur, Tournai et Libramont-Chevigny, le montant des loyers se situe entre 338€ et 351€.

Mesuré en euro par mètre carré, le loyer moyen le plus élevé se trouve à Ottignies-Louvain-la-Neuve (26,3 €/m²), suivi de près par Charleroi (24,7 €/m²). Dans les villes de Namur, Mons, et Seraing, le loyer moyen au mètre carré est d'environ 22 €. À Liège, il est de 20,2 €/m². Enfin, les villes de Tournai, Libramont-Chevigny et Gembloux offrent les prix au mètre carré les plus bas : respectivement 17,8 €/m², 17,8 €/m² et 18,1 €/m².

Tableau 22. Loyers mensuels moyens hors charges dans les principales villes étudiantes, en €

Ville	Nombre de réponses	Loyer moyen, en €	Loyer moyen, en €/m ²
Liège	1.004 (32%)	371,4	20,2
Charleroi	34 (1%)	361,7	24,7
Ott. Louvain-La-Neuve	897 (29%)	358,6	26,3
Namur	522 (17%)	350,3	21,8
Tournai	32 (1%)	348,7	17,8
Libramont-Chevigny	31 (1%)	338,2	17,8
Mons	334 (11%)	329,8	21,8
Seraing	35 (1%)	318,7	22
Gembloux	61 (2%)	305,9	18,1

Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)

Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

4.3.3. Loyer selon les établissements d'enseignement supérieur

Le Tableau 23 analyse le loyer mensuel moyen selon l'établissement d'enseignement supérieur auquel appartiennent les étudiants de l'enquête. Les étudiants de la haute école de Liège et de l'EPHEC paient les loyers les plus élevés, atteignant environ 390€. En moyenne, les étudiants de l'UMons paient les loyers les moins élevés (331,7 €).

Tableau 23. Loyers mensuels moyens hors charges par établissement d'enseignement supérieur, en €

Établissement	Nombre de réponses	Loyer en €
EPHEC	42	391,2 €
HE Liège	94	390,1 €
ESA Saint-Luc Liège	73	380,3 €
HEPL	251	363,9 €
HELMO	227	360,2 €
ULiège	459	359,9 €
HEPN	56	358,6 €
UCL	881	357,2 €
HE Hainaut	33	356,5 €
HE Albert Jacquard	105	354,1 €
HENALLUX	148	350,1 €
UNamur	252	347,6 €
HELHA	36	345,5 €
HE Condorcet	58	345,1 €
HE Robert Schuman	36	337,3 €
UMons	378	331,7 €

Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)

Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

4.3.4. Loyer selon la distance aux lieux d'intérêts

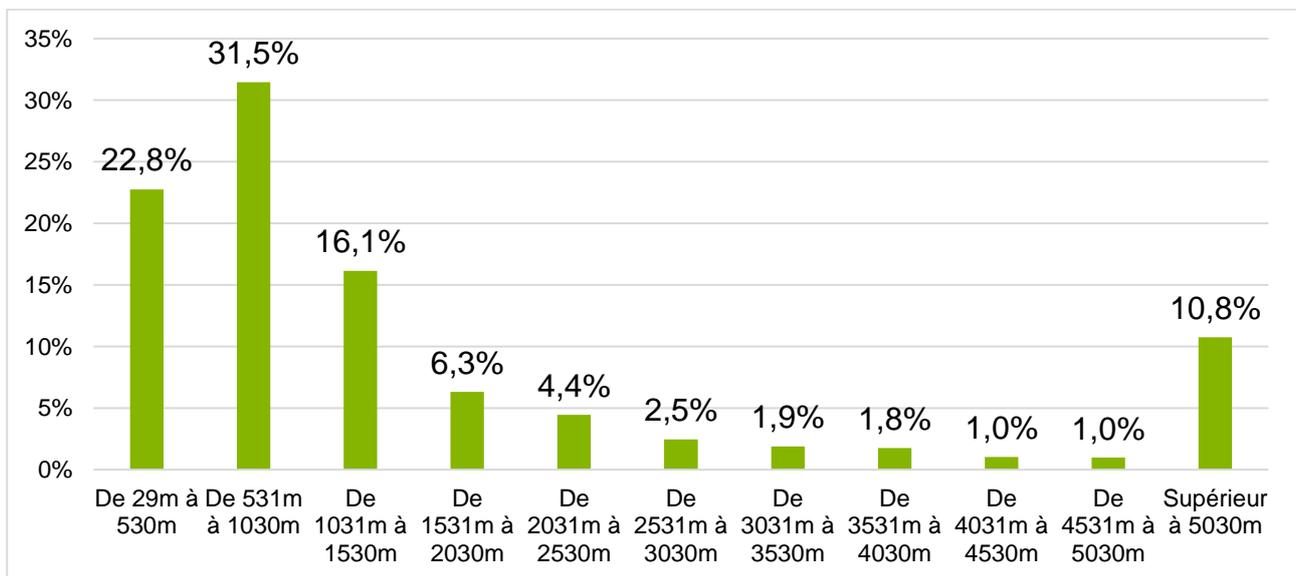
Comme l'ont démontré plusieurs études, la proximité au lieu d'étude ainsi qu'à divers points d'intérêts tels que la gare ou le centre-ville est un critère important pour les étudiants dans leur choix de logement.

Les données de notre échantillon contiennent les adresses des kots des répondants ainsi que leur lieu d'étude. Sur base de données, une société de géomatique a calculé les

distances entre chaque logement étudiant de notre échantillon et les points d'intérêts suivants : le lieu d'étude, la gare la plus proche, l'administration communale (centre-ville) la plus proche, le supermarché le plus proche, l'arrêt de bus le plus proche, la place et le parc le plus proche du logement étudiant. Dans l'analyse qui suit, nous ferons un focus sur la distance des logements étudiants au campus, à la gare et à l'administration communale les plus proches.

Les distributions selon la distance du logement au campus, à l'administration communale la plus proche et à la gare la plus proche montrent que plus de trois kots sur quatre se trouvent à moins de 2 km environ de ces points d'intérêts (cf. Graphique 38, Graphique 39 et Graphique 40). Donc, pour une grande majorité des logements étudiants, la distance qui les sépare de ces centres d'intérêt est parcourable à pied.. Ceci est cohérent avec la distribution des modes de déplacement principaux selon laquelle environ trois quarts des étudiants vont à pied de leur logement à leur campus.

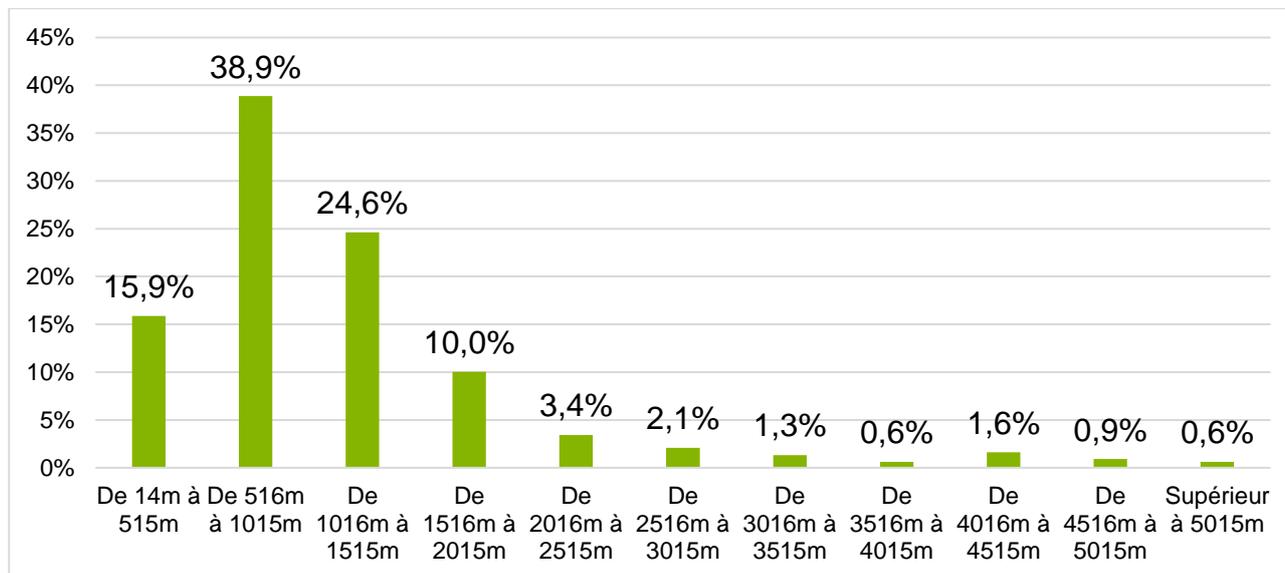
Graphique 38. Distribution selon la distance du logement au campus, en %



Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)

Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

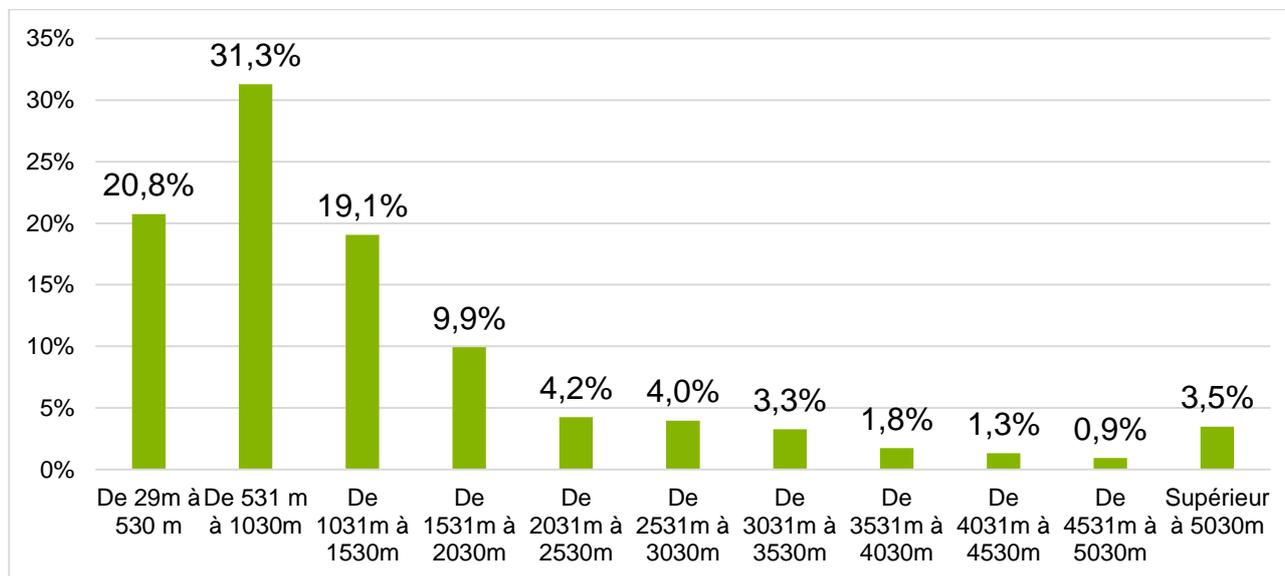
Graphique 39. Distribution selon la distance du logement à la gare la plus proche, en %



Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)

Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

Graphique 40. Distribution selon la distance du logement à l'administration communale la plus proche, en %



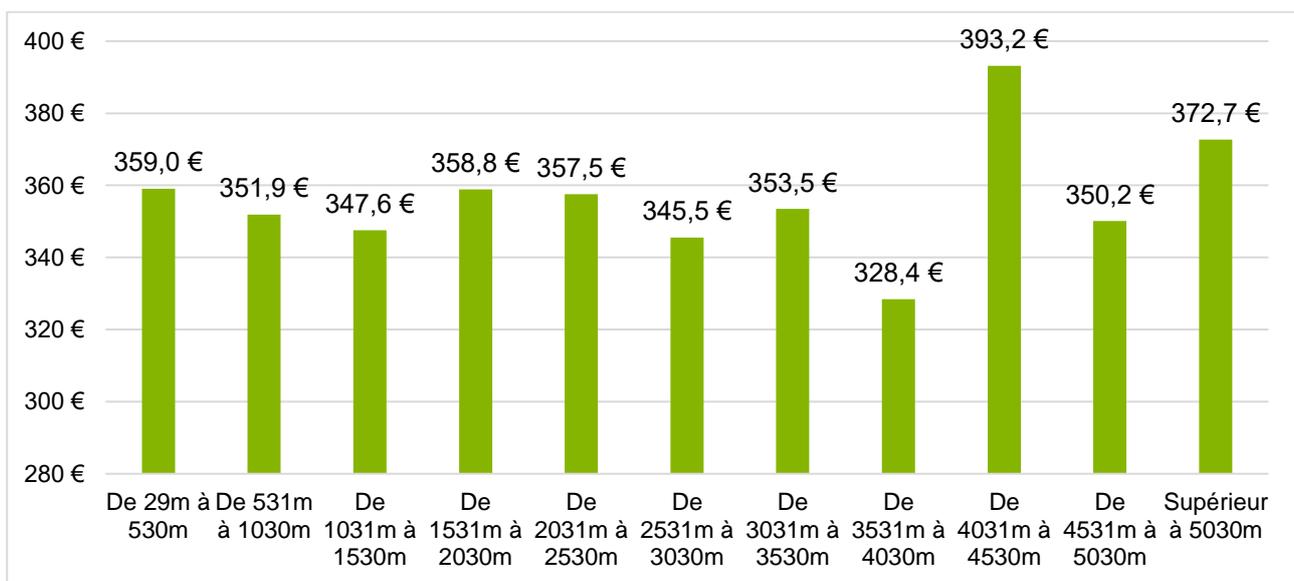
Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)

Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

Les niveaux des loyers mensuels moyens sont assez stables, quelle que soit la distance du logement au campus considérée. Pour une distance piétonne de moins de 3 km, le loyer moyen est compris entre 347,6€ et 359€ (cf. Graphique 41). Les logements les moins chers se situent à une distance de 3.530 mètres à 4.030 mètres du lieu d'étude. Notons cependant que les logements situés à une telle distance du campus sont peu nombreux (d'où un

éventuel manque de représentativité statistique) et que l'on trouve parmi eux, un tiers de chambres en résidence étudiante. Or, ce type de logement est le meilleur marché. Les logements les plus chers se situent à une distance du lieu d'étude comprise entre 4.030 mètres et 4.530 mètres ; le montant du loyer moyen atteint 393,2€. Notons cependant que l'effectif est très faible et que le tiers des logements sont des studios ou appartements loués dans leur entièreté, dont les loyers sont en moyenne plus chers que ceux des autres types de logements étudiants.

Graphique 41. Loyers mensuels moyens hors charges selon la distance du logement au campus, en €

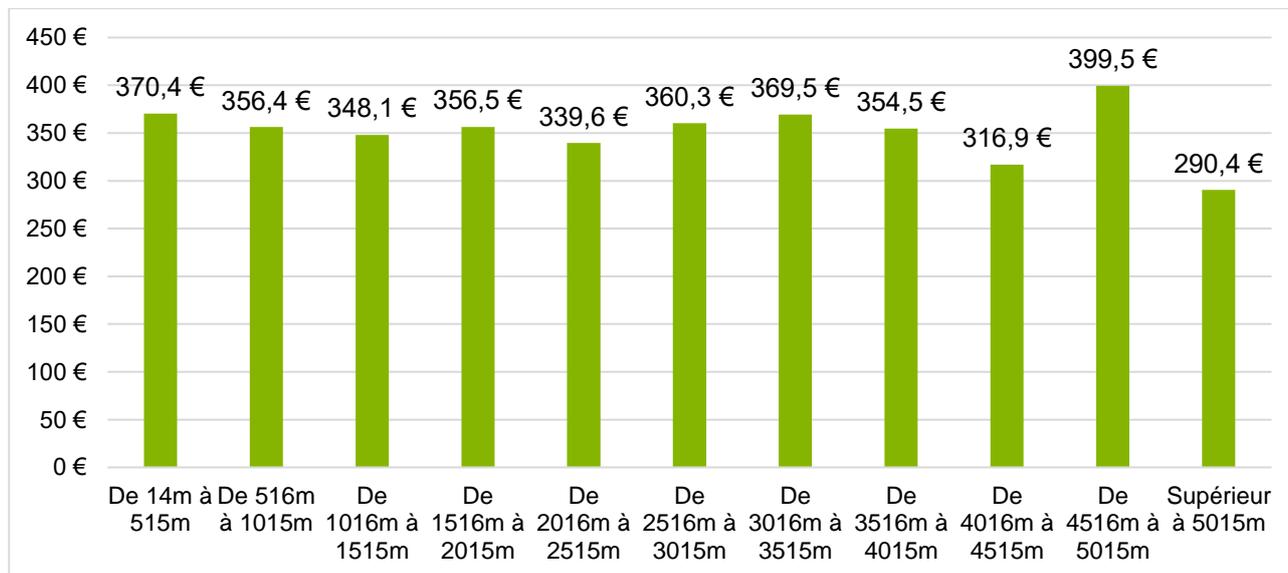


Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)

Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

On observe peu de variations des loyers moyens des logements situés à moins de 4015 mètres d'une gare : l'écart entre le loyer moyen le moins cher (339,6 €, de 2016 m à 2515 m) et le plus cher (370,4 €, de 14 m à 515 m) n'est que de 30,8 €. En dessous de 4015 mètres d'une gare, il semble donc que la distance impacte donc peu les prix. (cf. Graphique 42). Passé cette distance, le loyer moyen semble baisser, cependant, le faible nombre d'observations pour ces classes de distance doivent amener à considérer ces résultats avec prudence.

Graphique 42. Loyers mensuels moyens selon la distance du logement à la gare la plus proche, en €

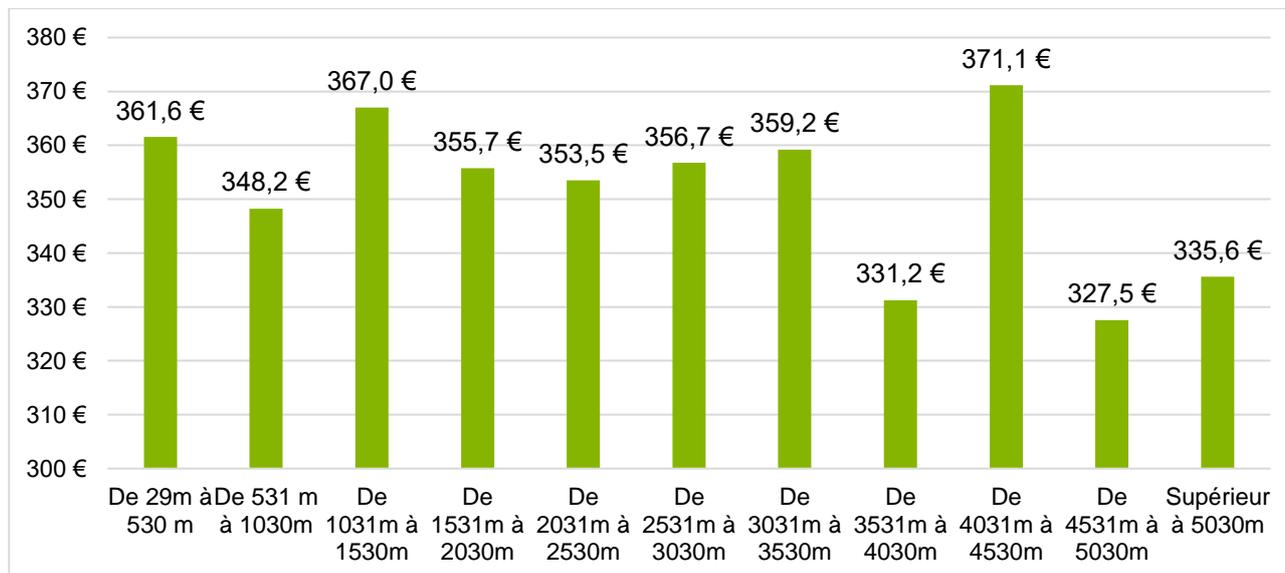


Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)

Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

Parmi les logements ayant une distance à l'administration communale inférieure à 3.530 mètres, on observe une certaine stabilité des loyers s'élevant entre 353,5€ et 367€ à l'exception de l'intervalle de distance 530m -1.030m où le loyer est un peu plus faible (348,2€) (Graphique 42). Cela s'explique par le fait que presque trois quarts des logements sont des chambres dans une résidence étudiante ou des chambres dans une maison ou un appartement partagé uniquement par des étudiants, types de logement aux loyers relativement plus faibles. Cette constatation s'observe également dans l'intervalle 3.530 mètres – 4.030 mètres. L'intervalle suivant est associé au loyer moyen le plus élevé et est de 371,1€. Il s'avère que 27% des logements dans cet intervalle sont des appartements ou studios loués dans leur entièreté par un seul étudiant.

Graphique 43. Loyer selon la distance du logement à l'administration communale la plus proche, en €



Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)

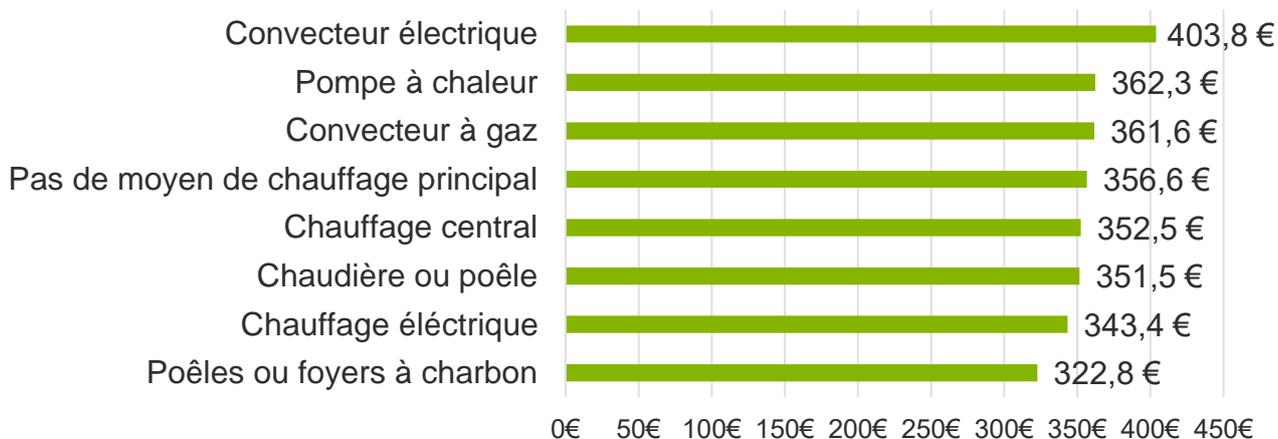
Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

4.4. Loyer selon la performance énergétique et les installations de chauffage

La performance énergétique des logements et le type d'installation de chauffage sont des éléments influençant notablement le confort. Il nous a donc semblé intéressant d'étudier les variations de loyer selon ces éléments. Les résultats de cette analyse sont présentés ci-après.

4.4.1. Type de chauffage principal

Il est difficile d'établir un lien logique entre le type de chauffage principal et le loyer moyen observé dans notre échantillon. Ceci est sans doute dû à la faiblesse des effectifs pour certains types de chauffage (*cf.* Graphique 18). Notons par exemple que le loyer moyen pour un logement sans moyen de chauffage principal est plus élevé qu'un logement équipé d'un logement doté du chauffage central (respectivement 356,6 € et 352,5 € - *cf.* Graphique 44). Les résultats concernant le loyer moyen selon le type de chauffage principal doivent donc être considérés avec beaucoup de précautions.

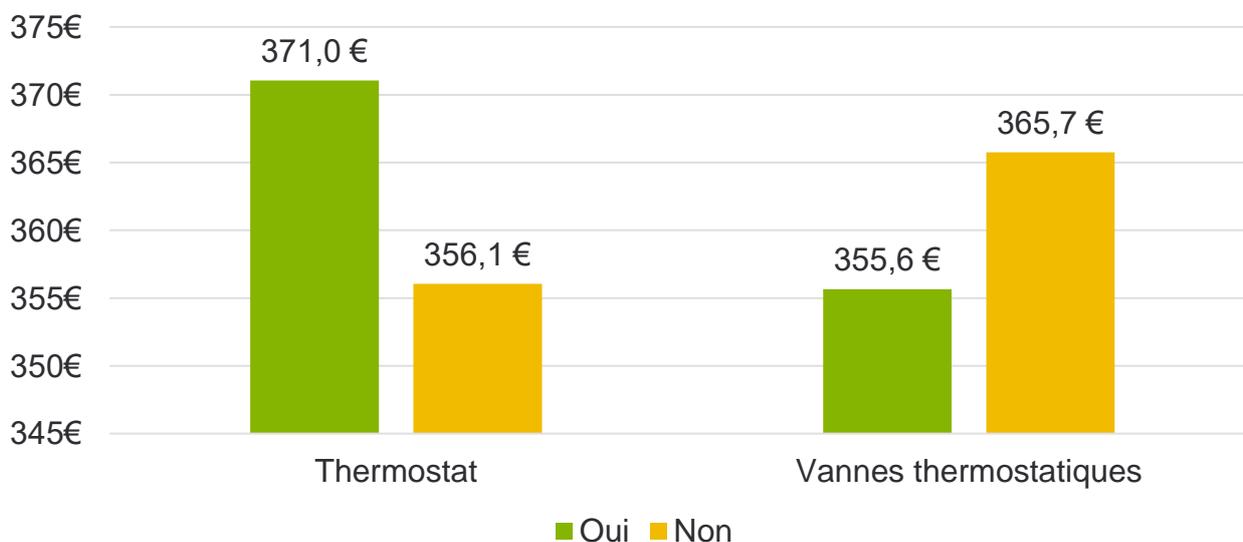
Graphique 44. Loyers moyens selon le mode de chauffage principal, en €

Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)

Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

4.4.2. Eléments de régulation thermique

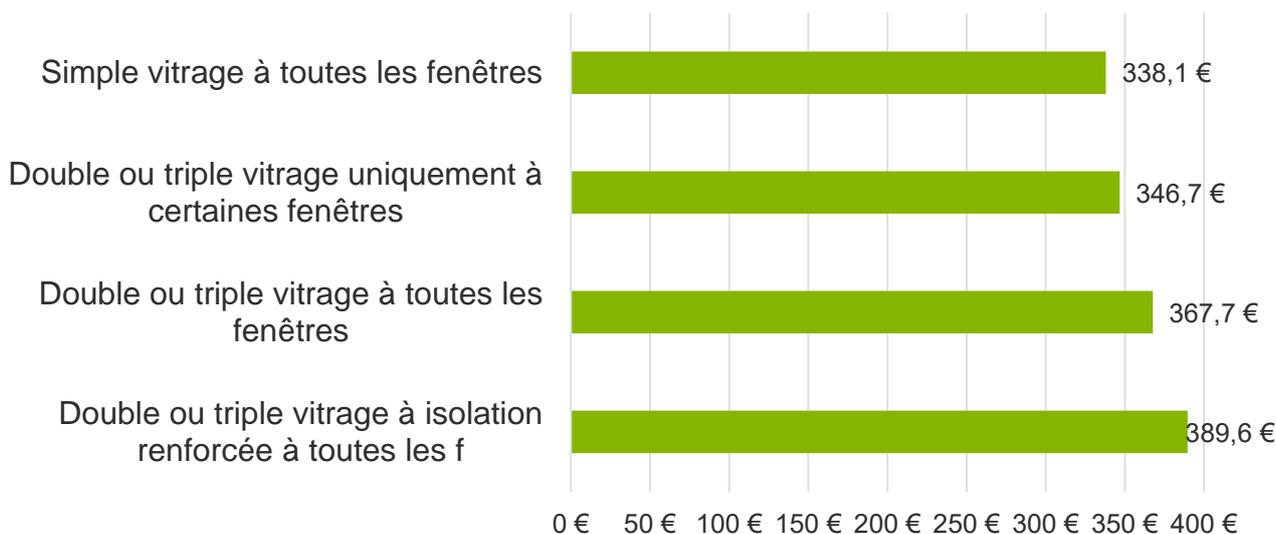
Les deux éléments de régulation thermique étudiés influencent les prix de façon opposée (cf. Graphique 45). Si le logement présente un thermostat d'ambiance, alors le loyer mensuel moyen est plus élevé (371€) que si le logement n'en était pas équipé (356,1€). Inversement, si le logement est équipé de vannes thermostatiques, alors le loyer mensuel est plus bas en moyenne (355,6€) que s'il n'en était pas équipé (365,7€). Si l'on croise ces éléments, on s'aperçoit que le loyer mensuel moyen est le plus faible pour les logements sans thermostat et avec des vannes thermostatiques (352,5€) que pour les logements avec un thermostat et sans vannes thermostatiques (380€).

Graphique 45. Loyers moyens selon la présence d'éléments de régulation thermique, en €

Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)
Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

4.4.3. Type de vitrage

Le loyer moyen est fortement impacté par le type de vitrage dont est équipé le logement. Ainsi, il varie de 338,1€ (simple vitrage à toutes les fenêtres) à 389,6€ (double ou triple vitrage à isolation renforcée à toutes les fenêtres) (cf. Graphique 46). Lorsque le logement est équipé de double ou triple vitrage uniquement à certaines fenêtres, le loyer moyen s'élève à 347,6€. Il est de 21€ plus élevé si le logement est équipé de double ou triple vitrage à toutes les fenêtres. En fait, meilleure est la performance énergétique du vitrage, plus le loyer moyen est élevé.

Graphique 46. Loyers moyens selon le type de vitrage, en €

Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)

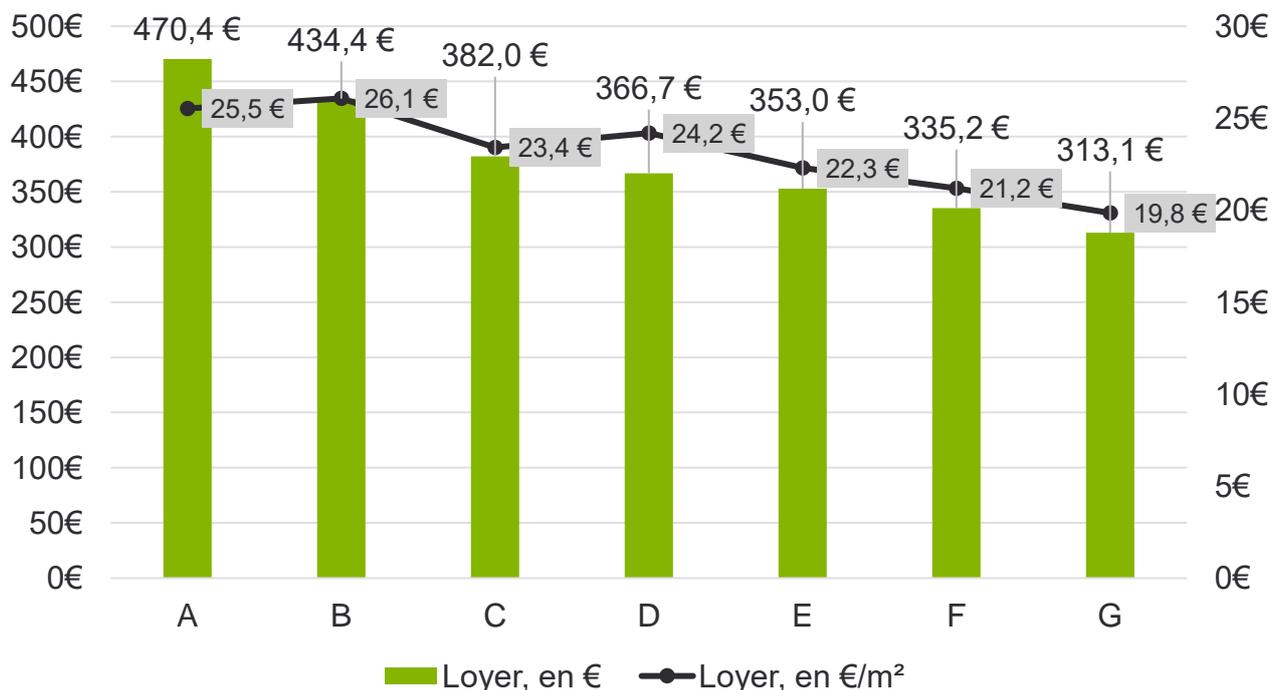
Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

4.4.4. Certificat PEB

Le loyer mensuel moyen varie significativement en fonction du label PEB. Plus le logement est performant du point de vue énergétique, plus le loyer est élevé (*cf.* Graphique 47). Le loyer moyen des logements ayant un label A (soit les plus performants) est le plus cher (en moyenne 470,4 €). Pour les logements ayant un label B, le loyer mensuel moyen est légèrement inférieur (434,4 €, soit 36 € de moins). Pour les labels suivants, le loyer moyen diminue progressivement. Ainsi, il est de 382 € pour les labels C, de 366,7 € pour les labels D, de 353 € pour les labels E, de 335,2 € pour les labels F et de 313,1 € pour les labels G. Ainsi, l'écart entre le loyer moyen des labels A et le loyer moyen des labels G est de 157,3 €, soit 50,2% de plus que le loyer des labels G.

Le loyer au mètre carré évolue de manière presque similaire aux loyers moyens totaux. Ainsi, les logements de labels G présentent le prix moyen au mètre carré le plus bas (19,8 €/m²). Ensuite, les prix augmentent régulièrement jusqu'au label D (24,2 €/m²). Les labels C ont un prix au mètre carré légèrement inférieur (23,4 €/m²). Les labels B présentent le prix le plus élevé de tous (26,1 €/m²). Enfin, le prix au mètre carré des labels A s'élève à 25,5 €/m².

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

Graphique 47. Loyers moyens selon le certificat PEB, en €

Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)
Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

4.5. Loyer selon le confort du logement**4.5.1. Ameublement du logement**

Dans l'analyse qui suit, nous considérons comme « logement meublé » ceux qui sont équipés par le propriétaire de tous les éléments suivants : un lit, une chaise, une armoire et un bureau. Selon cette définition, 62,1% des logements de l'échantillon sont meublés et 37,9% sont non meublés (cf. Tableau 24). Le loyer mensuel moyen des logements meublés est de 346,4 € alors que celui des logements non meublés s'élève à 371,2 €. Le loyer moyen d'un logement meublé est donc inférieur à celui d'un logement non meublé. Cela est dû au fait que les logements non meublés sont très fréquemment (45%) des studios, appartements ou maisons dont les loyers moyens sont les plus élevés.

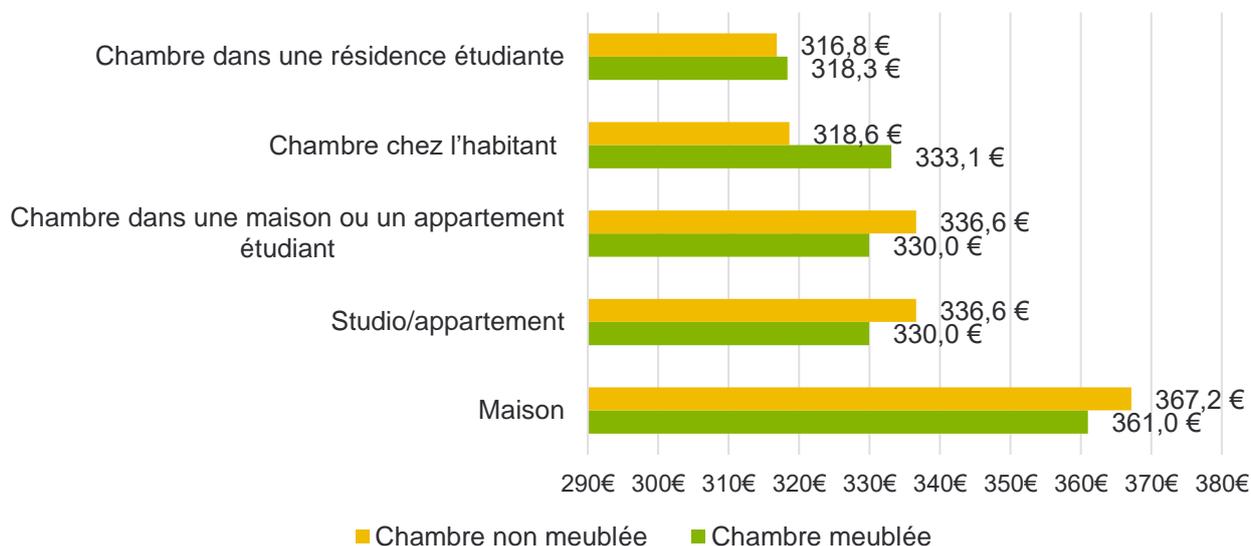
Tableau 24. Loyers moyens des chambres meublées ou non, en €

	Loyer moyen, en €	Loyer moyen, en €/m ²	N	N (%total)
Chambre meublée	346,2	23,5	1851	59,9%
Chambre non meublée	371,1	20,9	1240	40,1%

Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)

Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

Le Graphique 48 compare, pour chaque type de logement, les loyers moyens d'un logement meublé et d'un logement non meublé. On constate que pour les chambres dans une résidence étudiante et pour les chambres chez l'habitant, les logements meublés sont plus chers que les non meublés. Pour tous les autres types de logements, c'est l'inverse. Notons que pour les résidences étudiantes la différence de prix entre chambres meublées et chambres non meublées est minime (2,5 €).

Graphique 48. Loyers moyens selon que le logement est meublé ou non et selon le type de logement, en €

Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)

Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

4.5.2. Internet

D'après la littérature, il apparaît que la présence d'une connexion Internet fait désormais partie de l'équipement de base de tout logement étudiant. Nous nous penchons donc sur

les différences de prix constatés entre les logements équipés d'une connexion et ceux qui n'en disposent pas. À l'échelle de l'ensemble de l'échantillon, il apparaît que les logements pourvus d'une connexion haut débit ont un loyer moyen inférieur à celui des logements qui en sont dépourvus (355 € contre 365,4 €) (cf. Tableau 25). Ce constat apparemment paradoxal s'explique par le poids dans notre échantillon des studios, appartements et maisons loués entièrement par un étudiant ou en colocation. Ces logements, qui sont en moyenne plus chers, ne sont généralement pas équipés d'Internet à l'arrivée du locataire. Le prix du loyer n'est donc pas impacté par cet équipement.

Tableau 25. Distribution des observations selon la disponibilité d'une connexion Internet à haut débit, en %

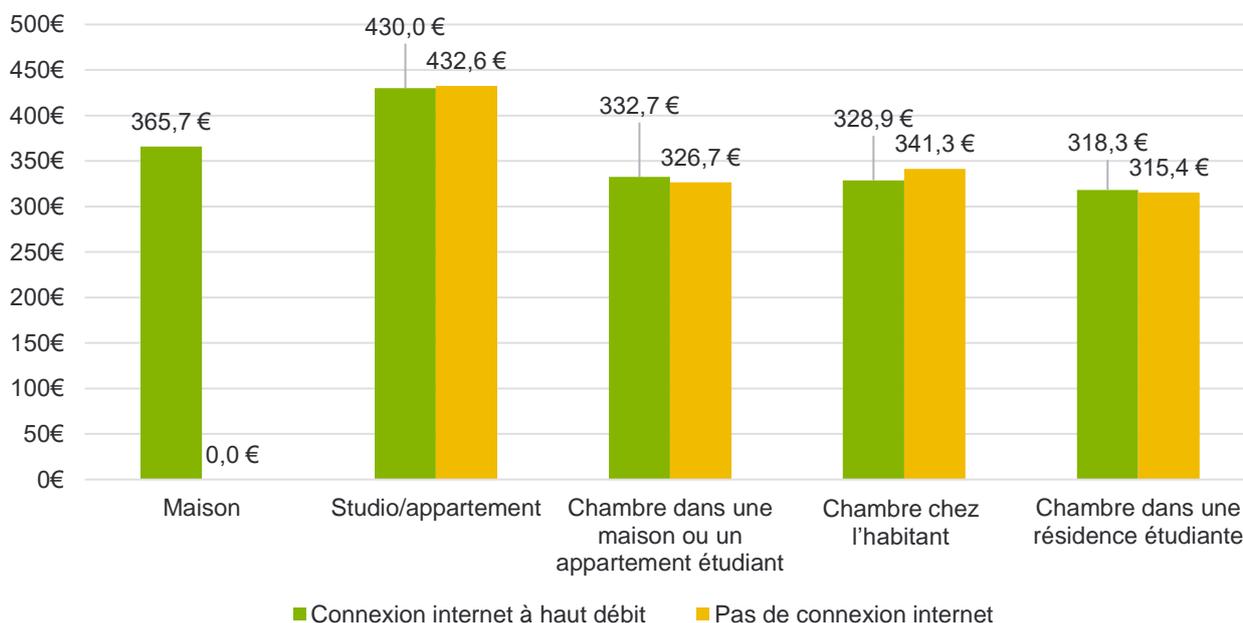
	Loyer moyen, en €	Loyer moyen, en €/m ²	N	N (%total)
Connexion internet à haut débit	355	22,5	2855	92,6%
Pas de connexion internet	365,4	21,5	236	7,4%

Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)

Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

Cette hypothèse semble confirmée par le Graphique 49 qui présente, pour chaque type de logement, le loyer moyen selon que le logement dispose ou non d'une connexion Internet à haut débit. Il apparaît que pour les chambres situées dans une maison ou un appartement uniquement occupés par des étudiants et pour les chambres dans une résidence étudiante, le loyer moyen est plus élevé lorsqu'il y a une connexion Internet que lorsqu'il n'y en a pas.

Graphique 49. Loyers moyens selon la disponibilité d'une connexion Internet à haut débit et le type de logement, en €



Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)

Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

4.5.3. Balcon et Jardin

Le Tableau 26 investigate, pour chaque type de logement, le lien entre la présence d'un espace extérieur (balcon, terrasse ou jardin) et le loyer moyen observé. Sans surprise la présence d'un espace extérieur impacte quasiment toujours à la hausse le loyer moyen, quel que soit le type de logement considéré.

Tableau 26. Loyers moyens selon la présence d'un balcon ou d'une terrasse et le type de logement, en €

	Maison	Studio/ appartement	Chambre dans une maison ou un appartement étudiant	Chambre chez l'habitant	Chambre dans une résidence étudiante
Avec balcon/Terrasse	330,1 €	442,5 €	338,0 €	305,8 €	329,7 €
Sans balcon/terrasse	401,3 €	424,7 €	328,0 €	338,3 €	310,5 €
Avec jardin	382,6 €	435,6 €	338,5 €	320,8 €	319,7 €
Sans jardin	343,7 €	429,5 €	330,2 €	333,3 €	317,3 €
Avec balcon ou terrasse	413,0 €	431,7 €	334,1 €	303,0 €	323,0 €
Sans balcon/terrasse et jardin	359,2 €	426,1 €	327,3 €	342,9 €	310,3 €

Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)

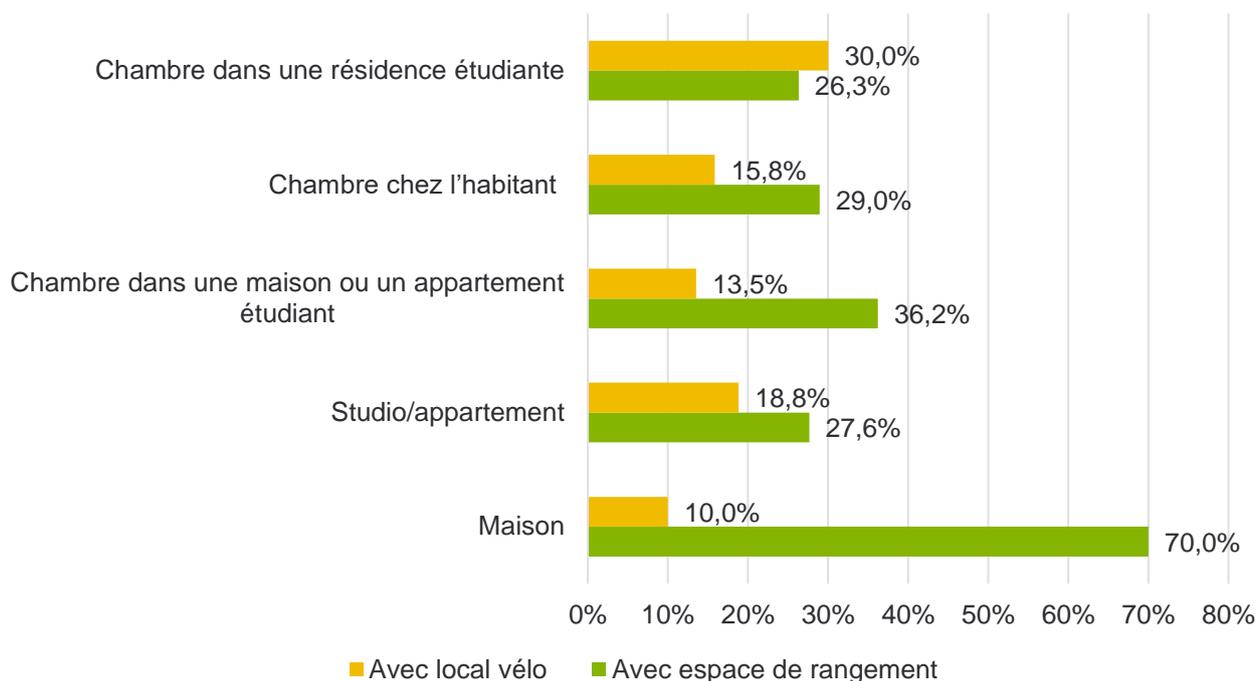
Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

4.5.4. Espace de rangement et local vélo

La littérature insiste sur l'intérêt que les étudiants portent aux logements bénéficiant d'espaces de rangement supplémentaires (c'est-à-dire situés en dehors de leur chambre) et d'un local vélo. Nous nous sommes donc demandé si cet intérêt se reflétait dans les données de notre enquête.

Il apparaît que lesdits espaces sont assez fréquents dans les logements occupés par les étudiants de notre échantillon. Ainsi, selon le type de logement occupé, 10% à 30% d'entre eux disposent d'un local vélo (cf. Graphique 50). C'est dans les résidences étudiantes que ce type d'équipement est le plus fréquent et dans les maisons louées entièrement par un seul étudiant qu'il est le moins fréquent. Les espaces de rangement supplémentaires concernent, selon le type de logement considéré, de 28% des logements (pour les studios et appartements loués en entier par un seul étudiant) à 70% (maisons louées entièrement par un seul étudiant).

Graphique 50. Distribution des observations selon les locaux de rangement existants et le type de logement, en %



Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)

Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

Si l'on compare, pour chaque type de logement, les loyers moyens pour les logements disposant de ce type d'espace et ceux n'en disposant pas, on s'aperçoit que la présence d'espaces de rangement supplémentaires impacte à la hausse le prix des studios appartement, des chambres dans une maison ou un appartement uniquement occupé par des étudiants et des chambres dans une résidence étudiante (cf. Tableau 27). À l'inverse, pour les maisons et les chambres chez l'habitant, les logements ne disposant pas de tels espaces sont loués plus cher en moyenne.

Pour ce qui concerne le local à vélo, le loyer moyen des logements en disposant est plus élevé que ceux n'en disposant pas, et ce pour tous les types de logements, à l'exception des chambres chez l'habitant.

Tableau 27. Loyers moyens selon les locaux de rangement existants et le type de logement, en €

	Maison	Studio/ appartement	Chambre dans une maison ou un appartement étudiant	Chambre chez l'habitant	Chambre dans une résidence étudiante
Avec espace de rangement	358,4 €	437,6 €	334,1 €	327,6 €	326,4 €
Sans espace de rangement	382,9 €	427,5 €	331,4 €	329,9 €	315,1 €
Avec local vélo	373,3 €	449,4 €	342,9 €	312,0 €	338,0 €
Sans local vélo	364,9 €	425,9 €	330,7 €	332,5 €	309,5 €

Source : Enquête sur les logements étudiants en Wallonie (2021-2022)

Calcul : CEHD à partir de 3.091 observations

Conclusion

Ce rapport annuel 2022 fournit une analyse préliminaire des résultats de la première vague 2021-2022 d'enquête auprès des étudiants kotteurs en Wallonie. Cela constitue nous le premier portrait statistique complet et inédit de l'offre sur le marché wallon des logements étudiants. En effet, pour rappel, il n'existe aucun recensement du logement étudiant en Wallonie et les enquêtes précédentes ne développent pas d'approche géographique de leur analyse (les régions bruxelloise et wallonne sont confondues) ou ne portent pas directement sur le logement étudiant (mais plutôt les conditions de vie).

Le premier constat est que l'offre réservée spécifiquement aux étudiants est relativement restreinte à première vue. En effet, les résidences étudiantes (soit des bâtiments conçus à cette fin exclusivement et gérés par un établissement d'enseignement supérieur ou par un organisme privé) représentent 25,4% de notre échantillon et les chambres chez l'habitant 5,9%, soit 31,3% au total. Il s'agit là des deux formes de logement identifiées dans notre enquête que l'on considère comme réservée au logement étudiant. Une forte proportion d'étudiants occupent des studios, appartements ou maisons qu'ils louent seuls (28,5%), c'est-à-dire qu'ils occupent des logements unifamiliaux qui ne sont pas spécifiquement dédiés au logement étudiant.

Par ailleurs, deux étudiants sur cinq (40,2%) occupent une chambre dans un logement unifamilial (maison ou appartement) occupé uniquement par des étudiants. Parmi ces derniers, on trouve aussi bien des logements loués en colocation que des logements subdivisés en kots et donc loués « à la découpe »¹⁰. Quoi qu'il en soit, il s'agit dans tous les cas de logements unifamiliaux qui sont colonisés par le marché étudiant. Ainsi, dans l'échantillon 2021-2022, la part des étudiants occupant un logement non spécifiquement étudiant s'élève potentiellement à 68,7%.

Cette grande perméabilité des marchés des logements étudiants, d'un côté, et des résidences principales, d'autre part, doit être prise en considération dans l'élaboration des dispositifs de régulation des loyers (loyers étudiants et loyers des résidences principales) afin de garantir la cohérence de ces dispositifs. Ainsi, il est indispensable que les futurs dispositifs de grille indicative définissent clairement ce qui distingue un logement étudiant d'un logement unifamilial, faute de quoi un même logement du point de vue de toutes ses caractéristiques bâties pourrait relever simultanément des deux grilles indicatives des loyers et serait estimé par deux loyers indicatifs différents suivant les critères pertinents qui auront été retenus par le Gouvernement wallon. Outre le fait d'introduire des niveaux de loyers en fonction du type de public (familles, étudiants ou autres) qui occupe un bien déterminé, une telle situation ne pourrait qu'apporter de la confusion pour le citoyen-usager et donc *in fine* nuire à la crédibilité et l'efficacité du système dans son ensemble.

¹⁰ Nous faisons ici un parallèle avec la notion plus connue de « vente à la découpe » ou division de bien immobilier. Cela consiste à vendre un bien immobilier, initialement conçu pour former une seule unité, après l'avoir divisé en plusieurs lots afin d'augmenter la rentabilité de la vente. Par exemple, une maison unifamiliale serait par exemple divisée en deux appartements, l'un au rez-de-chaussée, l'autre à l'étage ainsi qu'un morceau de jardin serait vendu avec chacun des appartements créés. La somme du prix de vente de deux appartements sera plus élevée que le prix d'une maison unifamiliale. On observe un phénomène identique pour la subdivision d'une maison à louer en plusieurs logements étudiants.

L'analyse effectuée sur les caractéristiques des logements de l'échantillon 2021-2022 permet en outre de dresser un premier portrait d'un kot standard en Wallonie. Sur la base des configurations les plus fréquentes, ce kot standard peut être décrit ainsi :

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

Ces caractéristiques constituent les spécifications de base d'un **logement étudiant type** en Wallonie. Elles devraient donc servir de référence pour l'élaboration de la future grille indicative des loyers.

Le loyer moyen hors charges des étudiants s'élève à 355,8 €. Dans ce calcul, nous avons retenu les studios, appartements et maisons louées entièrement par un seul étudiant. Il s'agit là de logements unifamiliaux dont les prix, plus élevés, tirent à la hausse le loyer moyen de notre échantillon. Le prix moyen d'une chambre est compris entre 318,1 € (chambre dans une résidence étudiante) et 332,4 € (chambre dans un logement unifamilial uniquement occupé par des étudiants).

À la suite de premiers essais de modélisation économétriques (selon la méthode dite hédonique), les loyers moyens semblent être impactés par l'époque de construction et la performance énergétique des bâtiments. La localisation géographique, c'est-à-dire la province ou la ville dans laquelle le logement est situé, a un effet moins clair sur le niveau du loyer observé. Les logements étudiants sont majoritairement concentrés dans les aires urbaines wallonnes lesquelles présentent des niveaux de loyers assez comparables¹¹. Nous proposons donc de ne pas tenir compte de ce dernier paramètre dans la future grille des loyers des logements étudiants. En revanche, le critère de distance du kot par rapport à certains « centres d'intérêt » (comme par exemple les implantations des EES) semble avoir un véritable impact sur le niveau des prix. De cette manière, les facteurs exogènes (ou aménités de localisation) de la détermination des loyers seront objectivés.

¹¹ Voir à ce sujet les rapports de l'Observatoire wallon des loyers, disponibles sur le site du CEHD.

Bibliographie

Rapports et enquêtes :

BDO, Sonecom: Van Cutsem M., Gavroy M., Martin O., Hesse C., Delmon M. (2019), « Etude sur les conditions de vie des étudiants de l'enseignement supérieur de la Fédération Wallonie-Bruxelles », *Rapport final*, 228 pages

Centre d'Études en Habitat Durable (CEHD) (2013), « Évaluation de la pertinence de la mise en œuvre d'une labellisation dans le secteur du logement étudiant », *Rapport du Centre d'Études en Habitat Durable*, Charleroi, 102 pages

Revue de littérature :

Verhetsel, A., Kessels, R., Zijlstra, T. et al. (2017), « Housing preferences among students: collective housing versus individual accommodations? A stated preference study in Antwerp (Belgium). » *Journal of Housing and the Built Environment* 32, 449–470. <https://doi.org/10.1007/s10901-016-9522-5>

Thomsen, J. & Eikemo, T.A. (2010), « Aspects of student housing satisfaction: A quantitative study. » *Journal of Housing and the Built Environment*, 25(3), 273–293. doi:10.1007/s10901-010-9188-3

Oppewal H., Poria Y., Ravenscroft N. & Speller G. (2013), « Student Preferences for University Accommodation: an Application of the Stated Preference Approach », *Chapter 9 in Housing, Space and Quality of Life*, Ricardo Garcia-Mira, David L. Uzzell, J. Eulogio Real and Jose Romay (Eds), Ashgate publishers, Gower House, Aldershot, Hampshire, UK, 113-124

M. Tümer, I. Aghaei, T. Lasisi, (2019), « Assessment of housing choice criteria for the universities' students in north Cyprus using ahp method », *International European Journal of Managerial Research*, 3.4., North Cyprus, 64-86

Fields, T. J., Earhart, C., Liu, T. & Campbell, H. (2013), « A Hedonic Model for Off-Campus Student Housing: The Value of Proximity to Campus », *Housing and Society*, 40 (1), 39-58

Reeves La Roche C., Flanigan M. A., Copeland P. K. (2010), « Student housing : trends, preferences and needs », *Contemporary issues in education research*, Volume 3, number 10, 45-50

Attia, S., Alphonsine, P., Amer, M. & Ruellan, G. (2020), « Towards a European rating system for sustainable student housing: Key performance indicators (KPIs) and a multi-criteria assessment approach », *Environmental and Sustainability Indicators*, 7.

M. Tümer, I. Aghaei, T. Lasisi, (2019), « Assessment of housing choice criteria for the universities' students in north cyprus using ahp method », *International European Journal of Managerial Research*, 3.4., North Cyprus, 64-86

Sites internet:

ARES (2017), « INDICATEURS DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR », consulté le 29 novembre en ligne sur: <https://www.ares-ac.be/fr/statistiques/indicateurs#01-évolution-du-nombre-d'hommes-et-de-femmes-dans-l'enseignement-supérieur>

Annexes

Annexe 1 : Questionnaire envoyé aux EES

- Votre institution gère-t-elle des kots ? Si oui, combien ?
- Indiquez le type de kots gérés ?
- Existe-t-il déjà un recensement de ces kots ? Si oui, ce recensement indique-t-il des informations telles que le type de logement, le nombre de chambres par unités de logement (c'est-à-dire par résidence ou par "commu"), le prix et le montant des charges ?
- Avez-vous des partenariats avec des propriétaires de kots privés ? Si oui, expliquez la nature/l'objectif de ces partenariats.
- Avez-vous des partenariats avec d'autres bailleurs institutionnels (par exemple, la province) ? Si oui, expliquez la nature/l'objectif de ces partenariats.
- Recensez-vous les biens mis en location sur le marché privé ou une partie de ces biens ? Si oui, ce recensement indique-t-il des informations telles que le type de logement, le nombre de chambres par unités de logement (c'est-à-dire par résidence ou par "commu"), le prix et le montant des charges ?
- Comment sont fixés les loyers des logements gérés par votre institution ? Sur quels principes ?
- D'après vous, quels seraient les critères essentiels à prendre en compte pour déterminer le prix d'un logement étudiant (par exemple, la surface de la chambre, des sanitaires privatifs ou communs) ?
- Disposez-vous d'informations sur le nombre d'étudiants kotteurs qui fréquentent votre établissement ? Si oui, à quel nombre s'élève-t-il (effectifs ou proportion du total des étudiants) ?
- Quel est le taux de rotation dans votre parc de logement ? Ce taux est-il différent selon le type de logement ?

Liste des tableaux

Tableau 1. Liste des établissements d'enseignement supérieur collaborant avec le CEHD dans le cadre de l'élaboration de la grille indicative des loyers des logements étudiants..	10
Tableau 2. Types de logements étudiants du parc des EES	14
Tableau 3. Critères pour la fixation des loyers étudiants retenus par les EES.....	17
Tableau 4. Liste des critères de description du logement	23
Tableau 5. Rubriques du questionnaire	26
Tableau 6. Nombre d'étudiants par institution ayant une implantation en Wallonie	29
Tableau 7. Proportion d'étudiants potentiellement kotteurs	30
Tableau 8. Taux de réponses et poids de chaque EES dans l'échantillon.....	33
Tableau 9. Espaces privés ou partagés : détail par pièce.....	42
Tableau 10. Statistiques descriptives des données relatives à la superficie	43
Tableau 11. Montant moyen estimé en fonction du type de charges	58
Tableau 12. Statistiques descriptives des loyers mensuels hors charges des logements étudiants en Wallonie, en €.....	59
Tableau 13. Statistiques descriptives des loyers étudiants mensuels au mètre carré (hors charges) en Wallonie, en €/m ²	61
Tableau 14. Statistiques descriptives des loyers selon le type de logement, en €.....	63
Tableau 15. Loyers mensuels moyens selon la présence d'espaces privés, en €.....	67
Tableau 16. Superficie de l'espace individuel selon le type de logement, en m ²	68
Tableau 17. Niveau de corrélation linéaire entre le loyer et les caractéristiques du logement, en %.....	70
Tableau 18. Niveau de corrélation linéaire entre le loyer et les espaces privés et l'ameublement de la chambre, en %.....	71
Tableau 19. Niveau de corrélation linéaire entre le loyer et les équipements du logement, en %.....	72
Tableau 20. Niveau de corrélation linéaire entre le loyer et les problèmes de vétusté et d'insalubrité, en %	73
Tableau 21. Loyers mensuels moyens hors charges selon la province wallonne, en €.....	74
Tableau 22. Loyers mensuels moyens hors charges dans les principales villes étudiantes, en €.....	75
Tableau 23. Loyers mensuels moyens hors charges par établissement d'enseignement supérieur, en €.....	76
Tableau 24. Loyers moyens des chambres meublées ou non, en €.....	86
Tableau 25. Distribution des observations selon la disponibilité d'une connexion Internet à haut débit, en %.....	87

Tableau 26. Loyers moyens selon la présence d'un balcon ou d'une terrasse et le type de logement, en €.....	89
Tableau 27. Loyers moyens selon les locaux de rangement existants et le type de logement, en €.....	91

Liste des graphiques

Graphique 1. Distribution des répondants selon leur genre, en %.....	31
Graphique 2. Distribution des répondants en fonction de leur âge, en %	31
Graphique 3. Distribution selon le niveau d'études des répondants, en %	34
Graphique 4. Distribution des répondants selon le type de bailleur, en %	34
Graphique 5. Distribution des répondants selon le type de bail, en %.....	35
Graphique 6. Graphique 4. Proportion des répondants bénéficiant d'une bourse d'études de la FWB, en %.....	36
Graphique 7. Revenus mensuels moyens des répondants, en %	36
Graphique 8. Distribution des répondants selon leurs sources de revenus, en %	37
Graphique 9. Distribution selon la source de financement utilisée pour le paiement du loyer, en %.....	38
Graphique 10. Distribution du mode de transport principal de l'étudiant, en %.....	38
Graphique 11. Distribution des réponses selon le type de bâtiment, en %	39
Graphique 12. Distribution des réponses selon l'espace loué, en %	40
Graphique 13. Distribution des réponses selon l'époque du bâtiment, en %	41
Graphique 14. Distribution des observations selon la superficie du logement, en %.....	44
Graphique 15. Distribution des observations selon la superficie (fréquences cumulées), en %.....	44
Graphique 16. Connaissance et disponibilité du certificat PEB, en %	45
Graphique 17. Distribution des observations selon le label PEB, en %	46
Graphique 18. Distribution des observations selon le moyen de chauffage principal du logement, en %.....	47
Graphique 19. Distribution des observations en fonction de la présence d'éléments de régulation thermique, en %	48
Graphique 20. Distribution des observations selon le type de vitrage, en %	48
Graphique 21. Distribution des observations selon l'ameublement de la chambre à l'arrivée de l'étudiant, en %	49
Graphique 22. Distribution des enquêtes selon la présence, ou non, d'une connexion Internet dans le logement, en %	50
Graphique 23. Équipements de la cuisine	51
Graphique 24. Équipements du bâtiment.....	52
Graphique 25. Fréquence des équipements de sécurité au sein de l'échantillon, en %	53
Graphique 26. Fréquences des problèmes de vétusté dans les logements étudiants enquêtés, en %.....	54

Graphique 27. Distribution des observations selon le nombre de problèmes de vétusté ou d'insalubrité, en %	55
Graphique 28. Distribution des réponses selon la nature du loyer (hors charges vs charges comprises), en %	56
Graphique 29. Distribution selon le type de charges payées (forfaitaires et/ou provisionnelles), en %.....	57
Graphique 30. Distribution selon le montant des charges forfaitaires mensuelles, en %...57	
Graphique 31. Distribution des montants des charges provisionnelles mensuelles, en %	58
Graphique 32. Loyers mensuels hors charges, en €	60
Graphique 33. Loyers mensuels hors charges par m ² , en €	61
Graphique 34. Loyers moyens hors charges selon le type de logement, en €.....	64
Graphique 35. Distribution des observations selon l'époque de construction et le type de logement, en %.....	65
Graphique 36. Loyers moyens hors charges selon l'époque de construction, en €	66
Graphique 37. Loyers moyens selon la superficie de l'espace individuel, en €	69
Graphique 38. Distribution selon la distance du logement au campus, en %	77
Graphique 39. Distribution selon la distance du logement à la gare la plus proche, en %.	78
Graphique 40. Distribution selon la distance du logement à l'administration communale la plus proche, en %	78
Graphique 41. Loyers mensuels moyens hors charges selon la distance du logement au campus, en €	79
Graphique 42. Loyers mensuels moyens selon la distance du logement à la gare la plus proche, en €.....	80
Graphique 43. Loyer selon la distance du logement à l'administration communale la plus proche, en €.....	81
Graphique 44. Loyers moyens selon le mode de chauffage principal, en €.....	82
Graphique 45. Loyers moyens selon la présence d'éléments de régulation thermique, en €	83
Graphique 46. Loyers moyens selon le type de vitrage, en €	84
Graphique 47. Loyers moyens selon le certificat PEB, en €	85
Graphique 48. Loyers moyens selon que le logement est meublé ou non et selon le type de logement, en €.....	86
Graphique 49. Loyers moyens selon la disponibilité d'une connexion Internet à haut débit et le type de logement, en €.....	88
Graphique 50. Distribution des observations selon les locaux de rangement existants et le type de logement, en %	90



CENTRE D'ÉTUDES EN HABITAT
DURABLE DE WALLONIE
RUE DE L'ÉCLUSE 21
6000 CHARLEROI
+32 (0) 71 204 492



CETTE PUBLICATION EST DISPONIBLE
SUR WWW.CEHD.BE