HEC Consulting Group

MEMBER OF HEC-LIÈGE MANAGEMENT SCHOOL

PÔLE ACADÉMIQUE
LIÈGE-LUXEMBOURG

ÉTUDE GÉNÉRALE RELATIVE AU LOGEMENT ÉTUDIANT EN PROVINCES DE LIÈGE ET DE LUXEMBOURG

HEC Consulting Group

MEMBER OF HEC-LIÈGE MANAGEMENT SCHOOL

PÔLE ACADÉMIQUE
LIÈGE-LUXEMBOURG

ETUDE GENERALE RELATIVE AU LOGEMENT ETUDIANT EN PROVINCES DE LIEGE ET DE LUXEMBOURG

Remis le 27 août 2018

Rédigé par :

Elodie Bebronne
Gauthier Demeure
Arnaud Peis
Bart Stobbe
Maxime Vanderheyden

Table des matières

1 EXECUTIVE SUMMARY 1

2 CONTEXTE ET ORGANISATION DE L'ETUDE 3

2.1 CONTEXTE 3
2.2 ORGANISATION DE L'ETUDE ET METHODOLOGIE 3
2.3 LIMITATIONS 4
2.4 ORGANISATION DU RAPPORT D'ETUDE 4
2.5 PROFIL DES REPONDANTS 5

3 APERÇU DU MARCHE DU LOGEMENT ETUDIANT EN FEDERATION WALLONIE-BRUXELLES 16

3.1 DEMOGRAPHIE 16
3.1.1 NOMBRE D'ETUDIANTS – SITUATION ACTUELLE 16
3.1.2 ÉVOLUTION DEMOGRAPHIQUE 16
3.1.3 PERSPECTIVES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE EN FEDERATION WALLONIE-BRUXELLES A L'HORIZON 2030 17
3.2 CARACTERISTIQUES GENERALES DE LA DEMANDE DE LOGEMENTS ETUDIANTS 19
3.3 CARACTERISTIQUES GENERALES DE L'OFFRE DE LOGEMENTS ETUDIANTS 23
3.3.1.1 Investisseurs commerciaux 23
3.3.1.2 Investisseurs particuliers 24
3.3.1.3 Logements étudiants fournis par des locataires publics 24
3.4 COMPARAISON DES ACTIVITES « LOGEMENT » ORGANISEES PAR LES POLES ACADEMIQUES EN WALLONIE ET A BRUXELLES 24
3.4.1 POLE HAINUYER 24
3.4.2 POLE ACADEMIQUE DE NAMUR 27
3.4.3 POLE LOUVAIN 27
3.4.4 POLE ACADEMIQUE DE BRUXELLES 27
3.4.5 AUTRES APPORTS 28
3.5 LA LEGISLATION EN VIGUEUR 29
3.5.1 INTRODUCTION 29
3.5.2 LE PERMIS DE LOCATION 29
3.5.2.1 Les logements visés 30
3.5.2.1.1 Les logements collectifs 30
3.5.2.1.2 Le petit logement individuel 30
3.5.2.2 Les normes à respecter 30
3.5.2.3 Comment obtenir le permis ? 31
3.5.3 LE CONTRAT DE BAIL 31
3.5.3.1 L'enregistrement du contrat de bail 31
3.5.3.2 La durée du contrat de bail 31
3.5.3.3 La garantie locative 33
3.5.3.4 L'assurance habitation 33

4 MARCHE DU LOGEMENT ETUDIANT EN PROVINCES DE LIEGE ET DE LUXEMBOURG 34

4.1 PROVINCE DE LIEGE 36
4.1.1 CARTOGRAPHIE DES INSTITUTIONS MEMBRES DU POLE ACADEMIQUE LIEGE-LUXEMBOURG IMPLANTEES EN PROVINCE DE LIEGE 36

4.1.2 DEMOGRAPHIE ET REPARTITION DES ETUDIANTS LIEGEOIS 37
4.1.3 CARACTERISTIQUES DE LA DEMANDE POUR LES LOGEMENTS ETUDIANTS EN PROVINCE DE LIEGE 39
4.1.4 CARACTERISTIQUES DE L'OFFRE DE LOGEMENTS ETUDIANTS EN PROVINCE DE LIEGE 47
4.1.4.1 Caractéristiques générales de l'offre de logements étudiants en Province de Liège 47
4.1.4.2 Liège et sa périphérie (Liège, Angleur, Fléron, Grivegnée, Herstal, Loncin, Seraing) 60
4.1.4.3 Huy-Waremme 81
4.1.4.4 Verviers et ses environs (Verviers, Theux, La Reid, Eupen) 83
4.2 PROVINCE DE LUXEMBOURG 88
4.2.1 CARTOGRAPHIE DES INSTITUTIONS MEMBRES DU POLE ACADEMIQUE LIEGE-LUXEMBOURG IMPLANTEES EN PROVINCE DE LUXEMBOURG 88
4.2.2 DEMOGRAPHIE ET REPARTITION DES ETUDIANTS LUXEMBOURGEOIS 90
4.2.3 CARACTERISTIQUES DE LA DEMANDE POUR LES LOGEMENTS ETUDIANTS EN PROVINCE DE LUXEMBOURG 91
4.2.4 CARACTERISTIQUES DE L'OFFRE EN PROVINCE DE LUXEMBOURG 100
4.2.4.1 Caractéristiques générales de l'offre de logements étudiants en Province de Liège 100
4.2.4.2 Arlon 112
4.2.4.3 Bastogne 115
4.2.4.4 Libramont 117
4.2.4.5 Marche-en-Famenne 119
4.2.4.6 Virton 120

5 SYNTHESE 123

5.1 CADRE DU MARCHE DU LOGEMENT ETUDIANT EN FEDERATION WALLONIE-BRUXELLES ET INITIATIVES 123
5.1.1 EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE 123
5.1.2 CONTEXTE LEGAL 123
5.1.3 INITIATIVES EN TERME DE LOGEMENT ETUDIANT DES POLES ACADEMIQUES ET AUTRES APPORTS 124
5.2 PROVINCE DE LIEGE 125
5.2.1 CARACTERISTIQUES DE LA DEMANDE 125
5.2.2 CARACTERISTIQUES DE L'OFFRE 126
5.3 PROVINCE DE LUXEMBOURG 129
5.3.1 CARACTERISTIQUES DE LA DEMANDE 129
5.3.2 CARACTERISTIQUES DE L'OFFRE 130

6 BIBLIOGRAPHIE 132

7 ANNEXES 136

7.1 QUESTIONNAIRE ET BRANCHEMENTS CONDITIONNELS 136
7.2 ANALYSE QUANTITATIVE GLOBALE 139
7.2.1 PROFIL DES REPONDANTS 139
7.2.2 HABITUDES EN MATIERE DE LOGEMENT 149
7.2.2.1 Les étudiants vivant chez leurs parents durant la semaine 151
7.2.2.2 Les étudiants « kotteurs » 153
7.3 ANALYSE CROISEE 180
7.4 COMPLEMENTS D'INFORMATION – LEGISLATION 207

1 EXECUTIVE SUMMARY

L'étude a récolté les données de **5.457 étudiants** des Provinces de Liège et de Luxembourg. Les répondants sont majoritairement **belges**, en **programme en cours du jou**r et inscrits en **Bachelier.** Parmi les répondants, **la moitié vit en logement étudiant**.

Les points principaux qui ressortent de cette étude sont les suivants :

Etat des lieux du marché liégeois

- ✓ A **Liège-Centre et Angleur**, l'**offre dépasse légèrement la demande**. L'offre actuelle s'élève à environ 12.000 unités de logement.
- ✓ Dans les **autres villes** de la Province de Liège, le **marché est relativement restreint**. Les entités de Fléron, Grivegnée, Herstal, Loncin, La Reid, Eupen, Theux, Huy et Waremme ont une concentration faible d'étudiants. L'essentiel du marché y est offert par des particuliers, à l'exception de quelques internats.
- ✓ A **Verviers**, la demande semble être **satisfaite**, d'une part par une nouvelle résidence privée, et d'autre part par les logements offerts par les particuliers.
- ✓ **Seraing** connaît un **marché intéressan**t pour les investisseurs : il semble en effet qu'une certaine demande n'est pas satisfaite dans l'entité.

Etat des lieux du marché luxembourgeois

- ✓ A **Arlon**, les **besoins** des étudiants de Haute Ecole **sont satisfaits**, en termes de logements étudiants. Par contre, un certain besoin de logements demeure en ce qui concerne l'Université de Liège.
- ✓ A **Bastogne**, le marché semble **saturé** par l'offre très importante proposée.
- ✓ A **Libramont**, l'offre réside en **un interna**t et des logements proposés par des **particuliers**. L'offre semble rencontrer la demande ici.
- ✓ A **Marche-en-Famenne**, le marché du logement étudiant est **restreint**, et l'offre réside principalement en des logements offerts par des **particuliers**.
- ✓ A **Virton**, l'offre de logements est **importante**. Il apparaît en outre nécessaire de **développer** l'offre de logements à **prix compétitifs** dans l'entité.

Besoins et opinions des étudiants

- ✓ Environ **un tiers des étudiants** ont éprouvé des **difficultés** à **trouver un logement** étudiant qui leur convient. Ceci est dû majoritairement aux prix trop élevés et au manque de logements répondant aux critères des étudiants. Ce sont les étudiants liégeois qui disent éprouver le plus souvent des difficultés à trouver une correspondance entre leurs critères et l'offre proposée..
- ✓ L'idée d'une **"Plateforme Logement Etudiant"** officielle paraît utile aux yeux des étudiants. Toutefois, celle-ci entrerait en concurrence avec un des acteurs principaux liégeois : *KotàLiege*. Cette initiative pourrait être par contre intéressante dans la Province de Luxembourg.
- ✓ Un **label de qualité** attribué par un organisme tiers sur les logements étudiants aurait un impact positif. Il est néanmoins nécessaire de garder à l'esprit son **manque de succès** à Mons.
- ✓ **7 étudiants sur 10 se disent satisfaits** de leur logement étudiant. Lorsqu'ils ne le sont pas, c'est majoritairement l'isolation acoustique qui pose problème.

Caractéristiques des logements étudiants

- ✓ En province de **Liège,** plus de la moitié des étudiants vivant dans un logement étudiant vivent dans une **colocation (52%)** contre un tiers en province de **Luxembourg (33%).**
- ✓ Un peu plus d'**un étudiant sur dix** est **domicilié** dans son logement étudiant.
- ✓ La plus grande partie des étudiants qui se domicilient dans leur logement étudiant vivent au sein d'**une résidence étudiante privée (19%)**, vient ensuite le **studio unipersonnel (18,70%)** et enfin le **home étudiant (16,60%).**
- ✓ Le **loyer moyen** payé par les répondants est **plus élevé en Province de Liège qu'en Province de Luxembourg** (375,47 € contre 336,48 €).
- ✓ Il apparaît que les logements étudiants sont **plus souvent meublés** en Province de **Luxembourg** par rapport à la Province de Liège (81,91% contre 61,97%).
- ✓ En ce qui concerne **la durée du bail**, il existe des différences significatives entre la Province de Liège et la Province de Luxembourg. Celles-ci se situent dans le contrat avec un bail d'une **durée de 12 mois (67% contre 48%)** et d'une durée de **10 mois (12% contre 35%).**
- ✓ **77% des étudiants** vivant dans un logement étudiant n'ont jamais entendu parler de la **loi** permettant de signer un **bail de 10 mois.**
- ✓ **42% des étudiants** vivant dans un logement étudiant ont trouvé ce logement via les **réseaux sociaux et/ou par un site internet** spécialisé et **25%** par le **bouche-à-oreille**. Le bouche-à-oreille est particulièrement important en Province de Luxembourg.

Critères de sélection pour le choix du logement

- ✓ Les **critères** influençant le choix de rester au domicile parental diffèrent significativement entre la Province de Liège et celle de Luxembourg. Les différences sont notables pour les critères suivants : « **Pour des raisons budgétaires** » (69% jugeant cela comme « important » ou « très important » en Province de Liège contre 60% en Province de Luxembourg), **«Domicile parental suffisamment proche de l'institution »** (31% contre 48%) et « **Décision des parents** » (37% contre 28%).
- ✓ Concernant les étudiants vivant en dehors du domicile parental (en logement étudiant), les raisons principales motivant ce choix sont : « **Minimiser le temps de transport** » (83% jugeant cela comme « important » ou « très important ») suivi par la « **Distance entre le lieu d'étude et le domicile parental** » (74%).
- ✓ Les principaux critères de choix d'un logement étudiant jugés comme « importants » ou « très importants » sont, d'un point de vue global, **le montant du loyer** (94%), **l'accès à internet** ou **un service télécom** (90%) et **la proximité avec le lieu d'étude** (84%).
  En Province de Liège, les critères les plus importants sont, dans l'ordre, le montant du loyer, l'accès à internet, la proximité avec le lieu d'étude et avec les transports en communs et la sécurité.
  En Province de Luxembourg, les critères privilégiés sont l'accès à internet, la proximité avec le lieu d'étude, la sécurité, l'existence d'un bail et sa durée et l'accessibilité en voiture.

2 CONTEXTE ET ORGANISATION DE L'ETUDE

2.1 Contexte

- Dans le cadre du **Décret Paysage**, les différents Pôles académiques, dont le **Pôle académique Liège-Luxembourg,** sont amenés à collaborer de façon effective. Leur principale **mission** : « promouvoir et soutenir toutes les formes de collaboration entre leurs membres et inciter ceux-ci à travailler ensemble en vue d'offrir des services de qualité aux étudiants ».

- Afin de réaliser au mieux cette mission, le Pôle académique Liège-Luxembourg a pour objectif de réaliser une **étude générale relative au logement étudiant.**

- Cette étude a notamment pour objectif l'obtention d'un **état des lieux du marché**, de déterminer **les opinions et besoins des étudiants** du Pôle Liège-Luxembourg, habitant chez leurs parents mais également dans des logements étudiants, afin d'apporter, si besoin en est, des **modifications adéquates** aux pratiques actuelles.

- De plus, le Pôle académique Liège-Luxembourg désire **recueillir des informations** sur le profil des étudiants, mais également sur le logement qu'ils occupent. À cet effet, les **critères de sélection des logements étudiants** sont également sondés.

- Par ailleurs, les provinces de Luxembourg et de Liège diffèrent en matière de population, c'est pourquoi une **ventilation des résultats** est nécessaire, afin d'obtenir des résultats non biaisés.

- Cette étude permet de répondre à des questions telles que :
  - ✓ Quel est l'état des lieux du marché du logement, c'est-à-dire la structure actuelle du logement étudiant dans les provinces de Liège et de Luxembourg ?
  - ✓ Quelles sont les attentes en matière de logement étudiant dans les provinces de Liège et de Luxembourg ?
  - ✓ Quelles sont les opinions des étudiants vivant seuls concernant leur logement ?
  - ✓ Quelles sont les caractéristiques des logements occupés ?
  - ✓ Quels sont les critères d'appréciation des logements ?
  - ✓ Quels sont les critères de choix principaux en termes de logements ?

- Dans ce contexte, et pour rencontrer les attentes du Pôle académique Liège-Luxembourg, HEC Consulting Group a réalisé une étude **quantitative.**

2.2 Organisation de l'étude et méthodologie

Pour répondre à ces objectifs, l'approche proposée par HEC Consulting Group s'est composée de 3 phases distinctes et successives :

1. Lors de la **Phase 1 : Desk**, HEC Consulting Group s'est efforcé de rassembler un certain nombre d'informations afin de donner une **vue d'ensemble du paysage du logement étudiant sur les Provinces de Liège et de Luxembourg**. La méthodologie adoptée pour cette

étude s'appuie sur des données secondaires issues de rapports provenant de sources externes et internes. Ces données seront par la suite confirmées ou infirmées par l'étude quantitative.

2. La **Phase 2** : **Quantitative**, HEC Consulting Group a procédé à l'administration des questionnaires quantitatifs. Ces questionnaires ont eu pour objectif de **quantifier l'importance relative des critères, moteurs, freins, désirs et demandes des répondants** quant aux logements étudiants, incluant les étudiants belges et étrangers.

3. La **Phase 3 : Analyse**, HEC Consulting Group a procédé à **l'analyse des données** récoltées lors des différentes phases et à leur recoupement. HEC Consulting Group a également procédé à la **rédaction d'un rapport** reprenant toutes les observations ainsi que des **recommandations** quant à ces résultats.

2.3 Limitations

HEC Consulting Group a mis tout en œuvre pour récolter un maximum de données en matière de logements étudiants en Provinces de Liège et de Luxembourg. Néanmoins il subsiste quelques **limitations dans la qualité et le biais possible** de certaines données.

Premièrement, à la suite d'une prise de contact avec les administrations et les services logements des différentes villes et institutions, nous avons été contraints de constater **l'impossibilité d'évaluer de manière exhaustive le nombre de logements** mis à disposition des étudiants. Ceci s'explique par plusieurs facteurs. D'une part, la législation n'oblige pas à faire mention par le propriétaire auprès de son administration communale de la nature du bien. D'autre part, le recensement des logements sur le marché de l'immobilier de location ne fait pas de distinction entre un logement loué par des étudiants ou par un particulier « non-étudiant ».

2.4 Organisation du rapport d'étude

Le présent rapport consiste en la synthèse des informations obtenues par HEC Consulting Group dans le cadre de sa recherche documentaire et par le biais des réponses au questionnaire proposé aux étudiants inscrits dans toutes les institutions membres du Pôle académique Liège-Luxembourg.

Dans un premier temps, nous dépeignons le contexte du marché du logement étudiant en Fédération Wallonie-Bruxelles. A cet effet, sont présentés la démographie étudiante ainsi que l'analyse de l'offre et de la demande de logements étudiants dans le marché de la Fédération Wallonie-Bruxelles. Ensuite, des initiatives proposées par les autres Pôles académiques de la Fédération Wallonie-Bruxelles sont présentées et leur potentiel au sein du Pôle académique Liège-Luxembourg est évalué. Enfin, le contexte légal en vigueur clôt cette section.

Le présent document se penche ensuite sur le territoire sur lequel sont implantées les institutions membres du Pôle académique Liège-Luxembourg, en analysant successivement les contextes en Province de Liège et en Province du Luxembourg.

En Province de Liège, une répartition secondaire entre principaux bassins étudiants est effectuée. En Province du Luxembourg, chaque commune accueillant des institutions d'enseignement supérieur est présentée de manière distincte. Pour chacune des Provinces, le paysage spécifique du marché du logement étudiant est décrit. L'offre et la demande de logement sont quant à elles systématiquement présentées et comparées.

Une conclusion des tendances clés ainsi que les recommandations issues de ces tendances est présentée, par Province, en toute fin du présent document, et ce afin de faciliter la prise de décision des différentes parties intéressées par la présente étude.

2.5 Profil des répondants

Cette enquête, administrée aux étudiants des institutions membres du Pôle académique Liège-Luxembourg, a été soumise à ceux-ci par mail. Ce sont les institutions membres qui ont eu soin d'envoyer des mails de promotion de l'étude, incluant le lien du questionnaire conçu par HEC Consulting Group. Ce questionnaire a été conçu, via une plateforme en ligne, en étroite collaboration avec les représentants du Pôle académique Liège-Luxembourg.

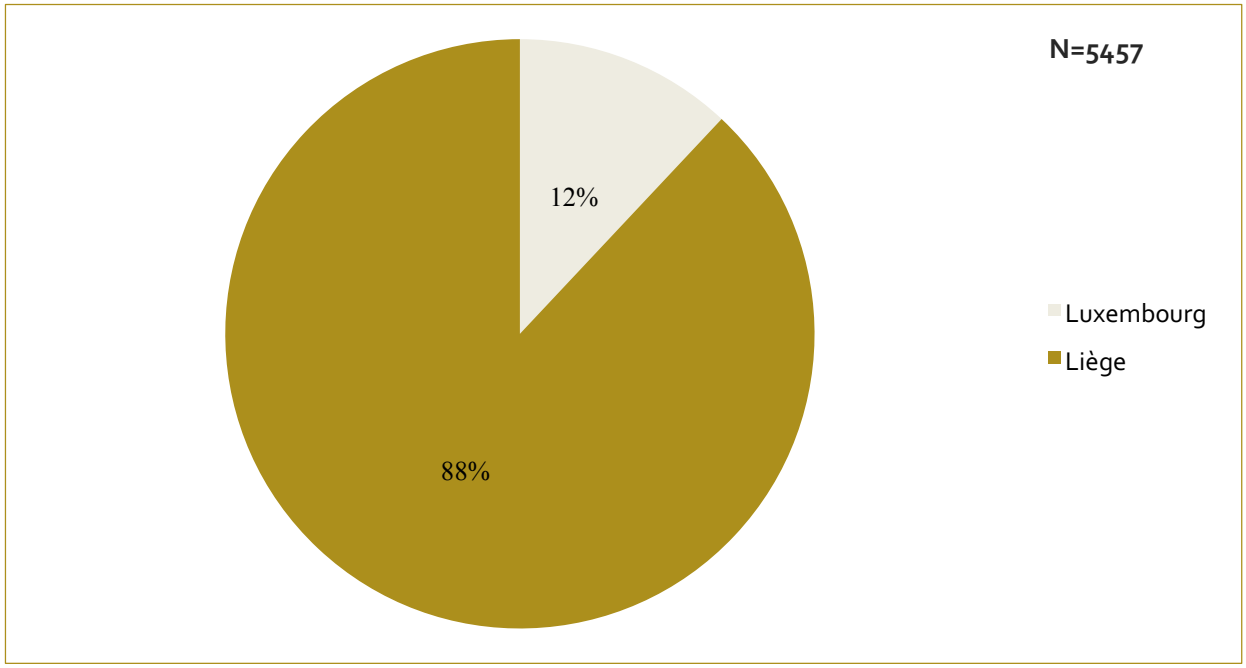
Au total, 5.968 étudiants provenant des institutions membres du Pôle académique Liège-Luxembourg ont pris part à l'étude. Parmi l'ensemble des réponses obtenues, 5.457 étaient exploitables et 511 étaient incomplètes ou incohérentes. Les analyses suivantes se basent donc sur **un échantillon de 5.457 réponses**. Cet échantillon est **représentatif de la population totale**, à savoir les étudiants des institutions membres du Pôle académique Liège-Luxembourg.

Dès lors, nous pouvons extrapoler les résultats obtenus dans le cadre de l'étude à la population globale des étudiants des institutions d'enseignement membres du Pôle académique Liège-Luxembourg avec une marge d'erreur de 1,25%. En Province de Luxembourg, la marge d'erreur s'élève à 3,60%, alors qu'à Liège, elle s'élève à 1 ,30%.

Toutefois, le questionnaire contient de nombreux branchements conditionnels. Par exemple, les questions relatives au logement étudiant ont seulement été posées aux étudiants vivant dans un logement étudiant. Certaines sous-questions étaient également adressées exclusivement à une partie de ces étudiants. À titre d'information et afin de préciser le public visé, nous indiquons pour chaque question l'échantillon qui s'y rapporte (N). HEC Consulting Group base évidemment ses conclusions et ses recommandations en fonction des résultats significatifs.

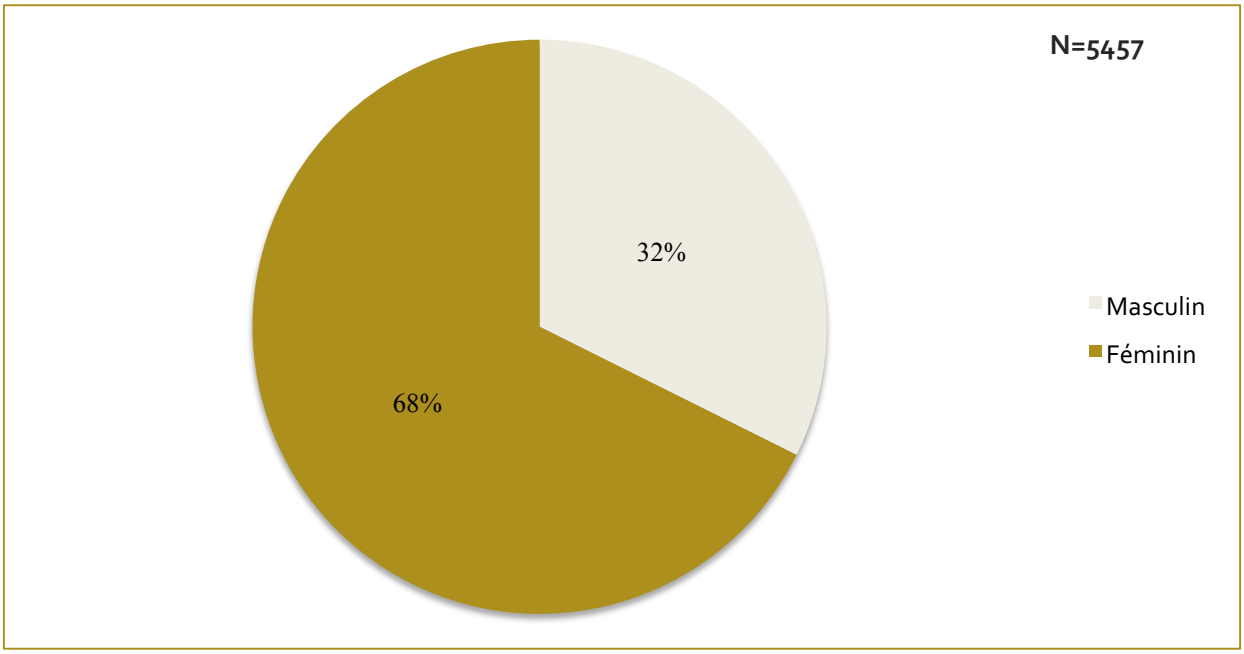
Cette section vise à préciser le profil des étudiants ayant répondu au questionnaire décrit ci-dessus.

Répartition des répondants par province



La plus grande partie de l'échantillon (4.791) provient d'une institution de la Province de Liège. 666 personnes proviennent donc d'institutions luxembourgeoises.
Ceci représente environ la répartition réelle des étudiants entre les deux Provinces.

Sexe des répondants

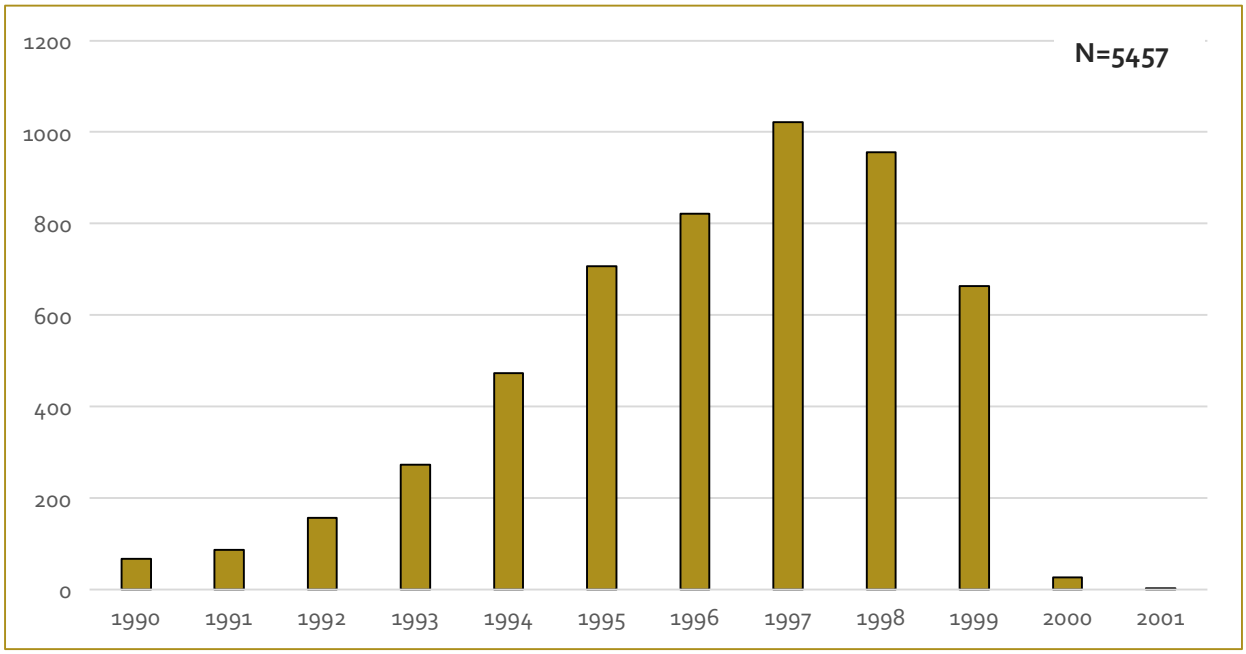


Parmi les 5.457 étudiants composant l'échantillon total, on dénombre 68% de personnes de sexe féminin.

Notons que, selon l'Académie de Recherche et d'Enseignement Supérieur (ARES, 2017), une majorité des étudiants de la Fédération Wallonie-Bruxelles sont en réalité des étudiantes, avec 57% étudiant en bachelier et 56% en master. Toutefois, notons qu'aucun quota n'a été prévu dans le cadre de cette étude concernant le sexe des répondants.

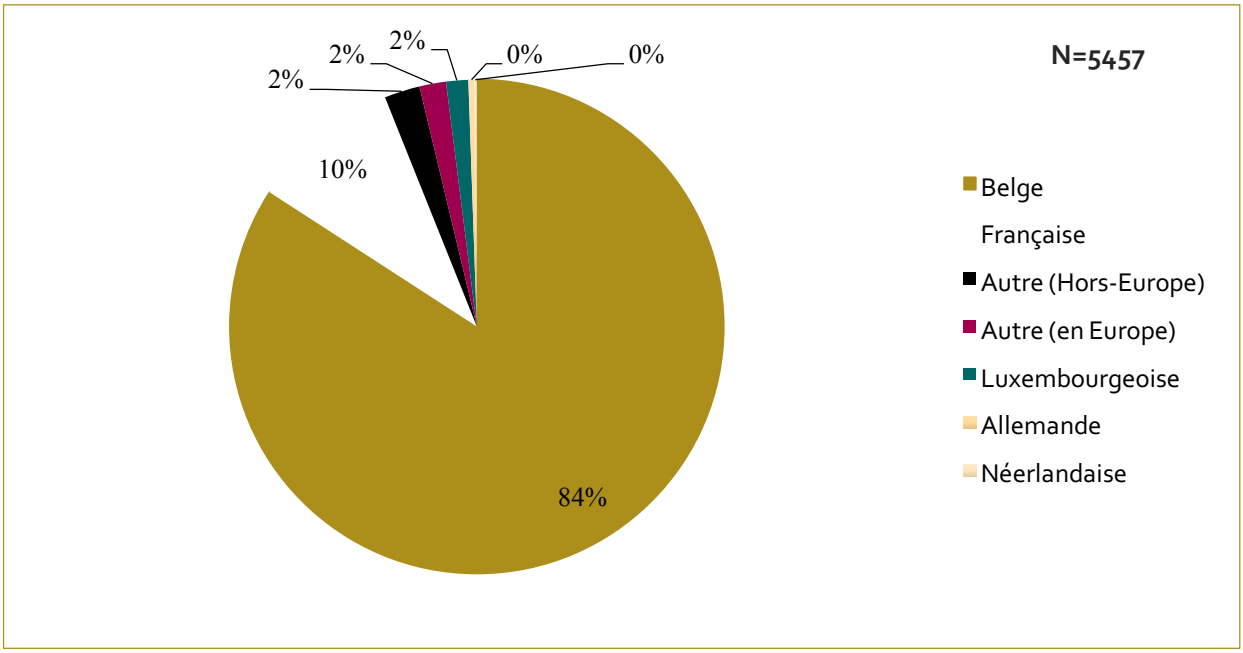
Année de naissance des répondants

3,65% des étudiants ayant pris part au questionnaire sont nés avant 1990. La répartition après 1990 s'établit de la manière suivante :



On remarque une tendance de type « normale » avec un pic pour les années 1996, 1997 et 1998.

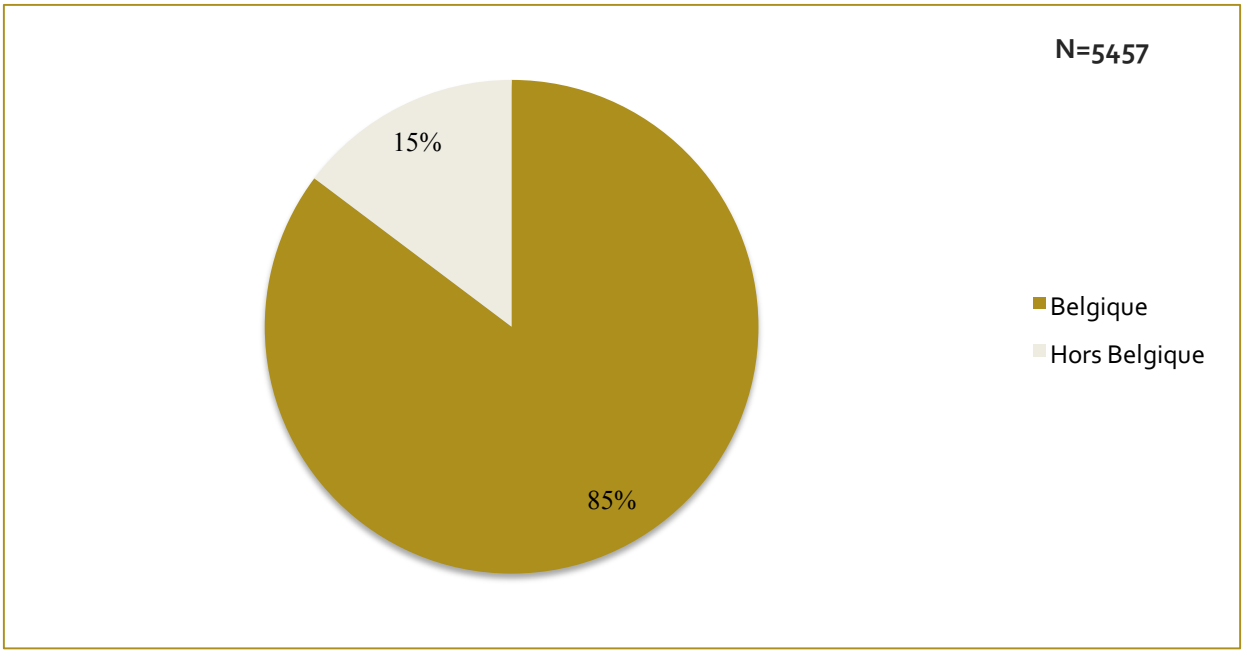
Nationalité des répondants



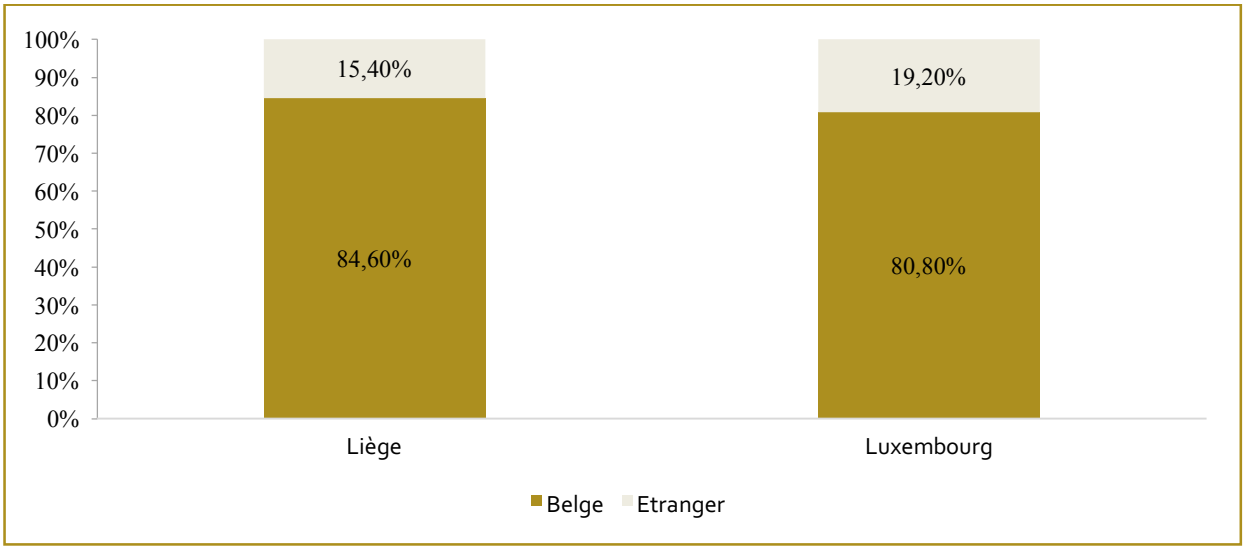
Une majorité (4.592) des étudiants ayant pris part à l'étude sont de nationalité belge. On remarque que tout de même 10% des répondants sont de nationalité française.

Ces données sont confirmées par l'ARES (2017), selon laquelle 21% des étudiants de la Fédération Wallonie-Bruxelles sont des étudiants étrangers. Par ailleurs, la moitié de ceux-ci sont français, ce qui rejoint nos données.

Pays de résidence des répondants avant leurs études supérieures



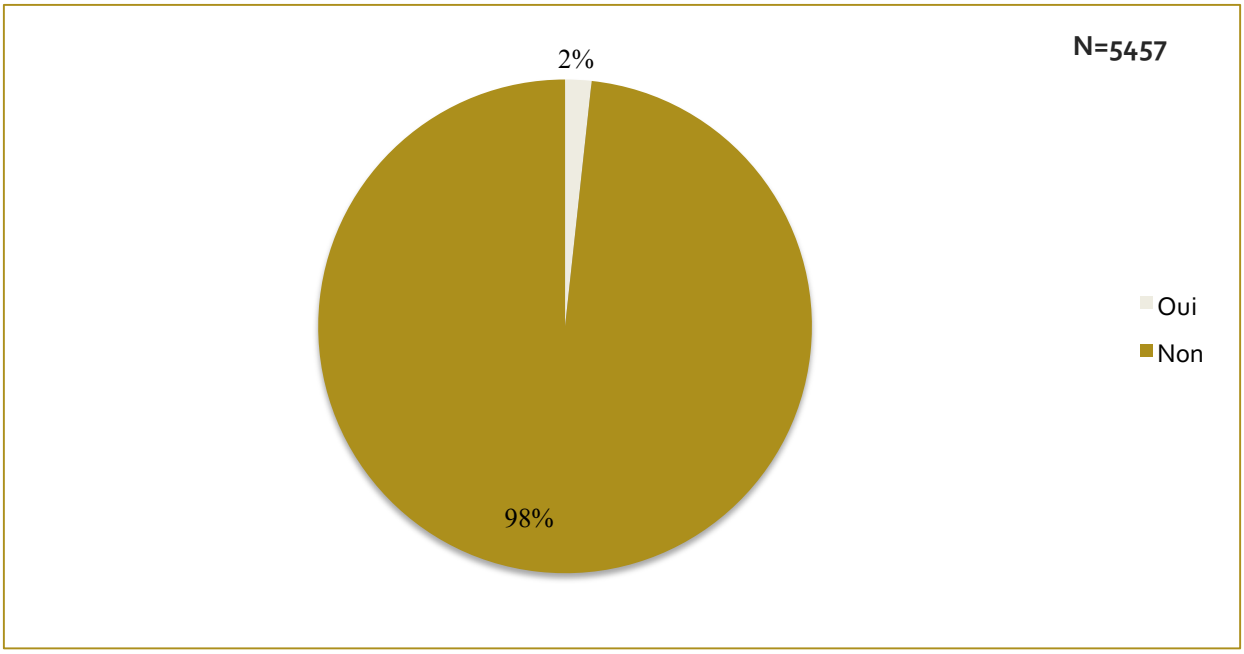
Une majorité (4.653) des étudiants ayant pris part à l'étude résidaient en Belgique avant leurs études supérieures.



Il apparaît par ailleurs qu'il y a proportionnellement plus d'étudiants de nationalité belge en province de Liège (84,60%) qu'en province de Luxembourg (80,80%).

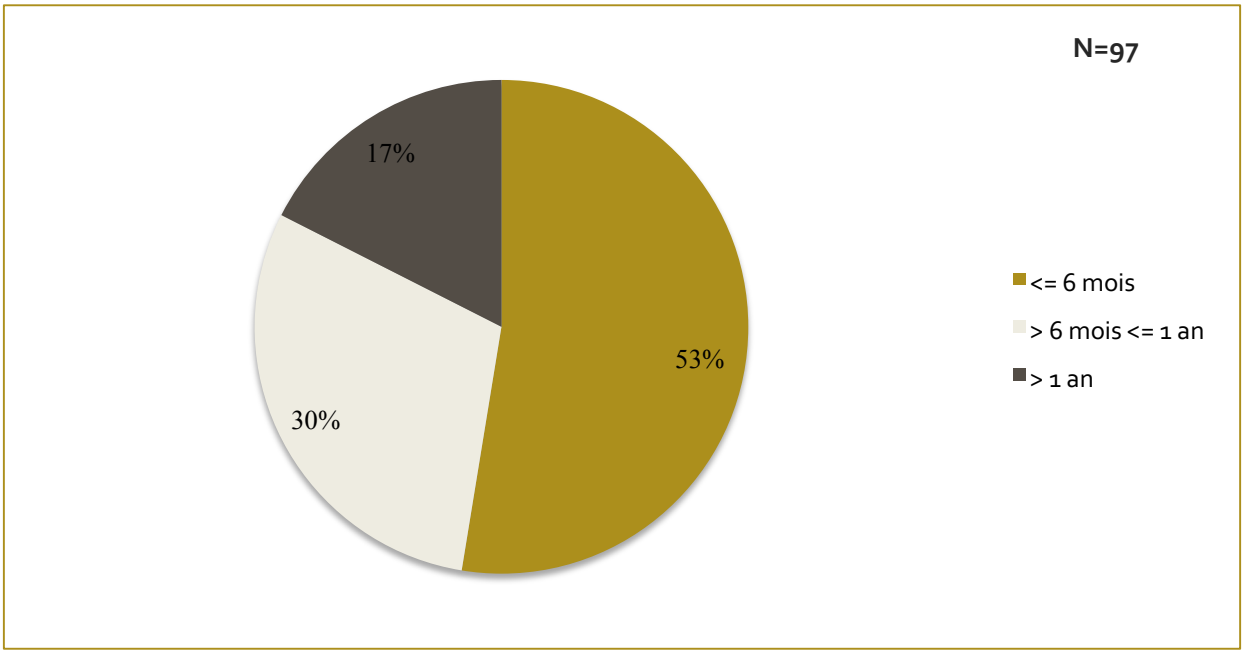
En outre, l'enquête indique que 20,12% des étudiants en province de Luxembourg résidaient hors Belgique avant leurs études supérieures, tandis que ce chiffre est de 13,97% pour les répondants en province de Liège.

Proportion d'étudiants d'échange (Erasmus ou autre) parmi les répondants



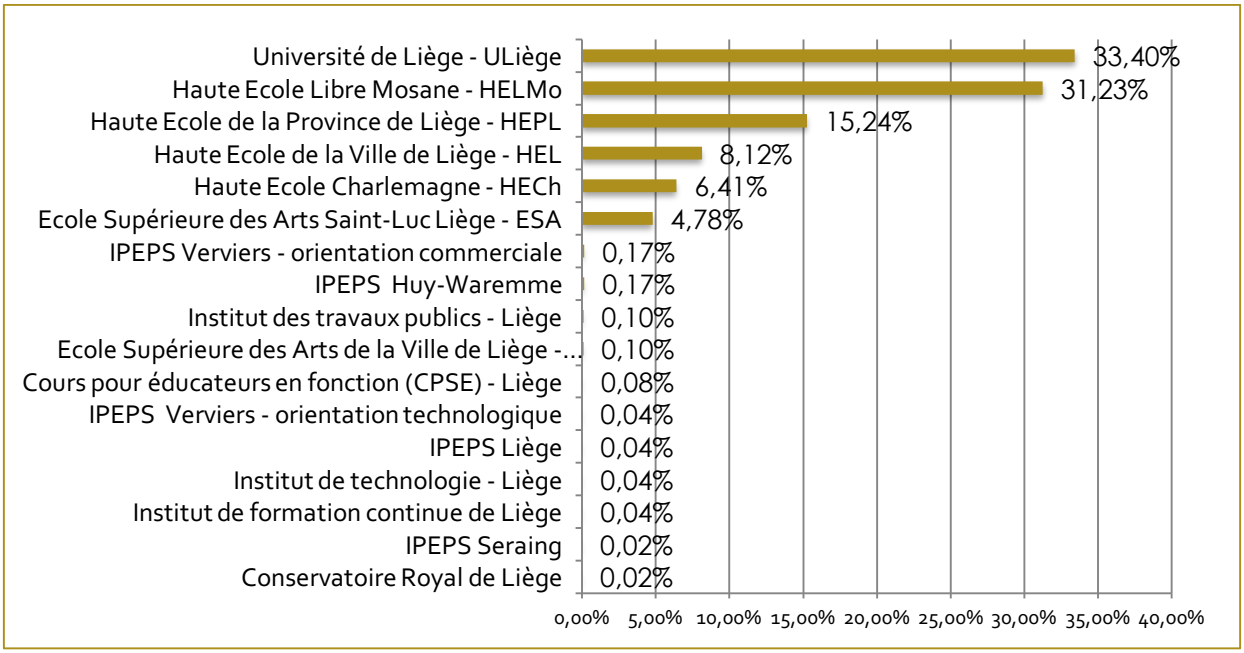
94 personnes de l'échantillon (2%) sont des étudiants Erasmus ou en échange. Le reste des personnes interrogées ne proviennent pas d'institution étrangère.

Durée de l'échange/Erasmus *Si étudiant en échange Erasmus ou autre*



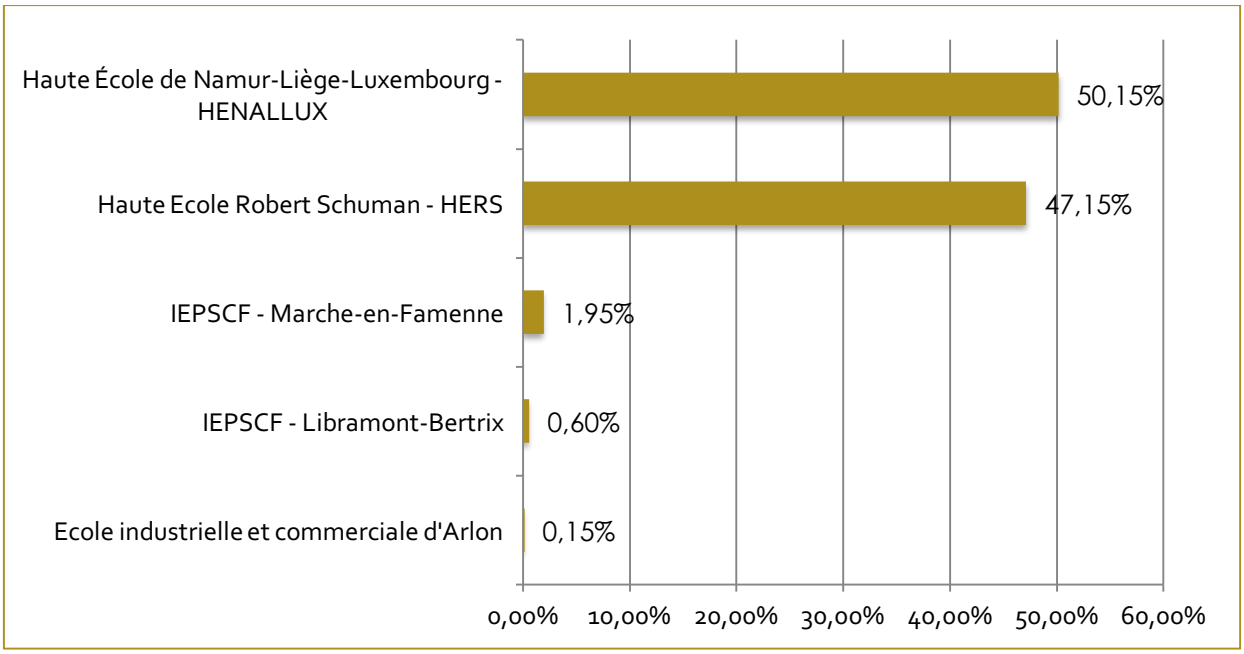
Parmi les étudiants « en échange » ou en Erasmus, plus de la moitié (51) le sont pour une durée inférieure à 6 mois.

Etablissement scolaire des répondants (Province de Liège – 4.791 répondants)



Un tiers des répondants liégeois dit appartenir à l'Université de Liège. Le deuxième tiers des répondants fréquente la Haute Ecole Libre Mosane (HELMo). Le dernier tiers est constitué de la Haute Ecole de la Province de Liège d'une part (qui constitue la moitié de ce dernier tiers), de la Haute Ecole Charlemagne et de l'Ecole Supérieure des Arts Saint-Luc Liège.

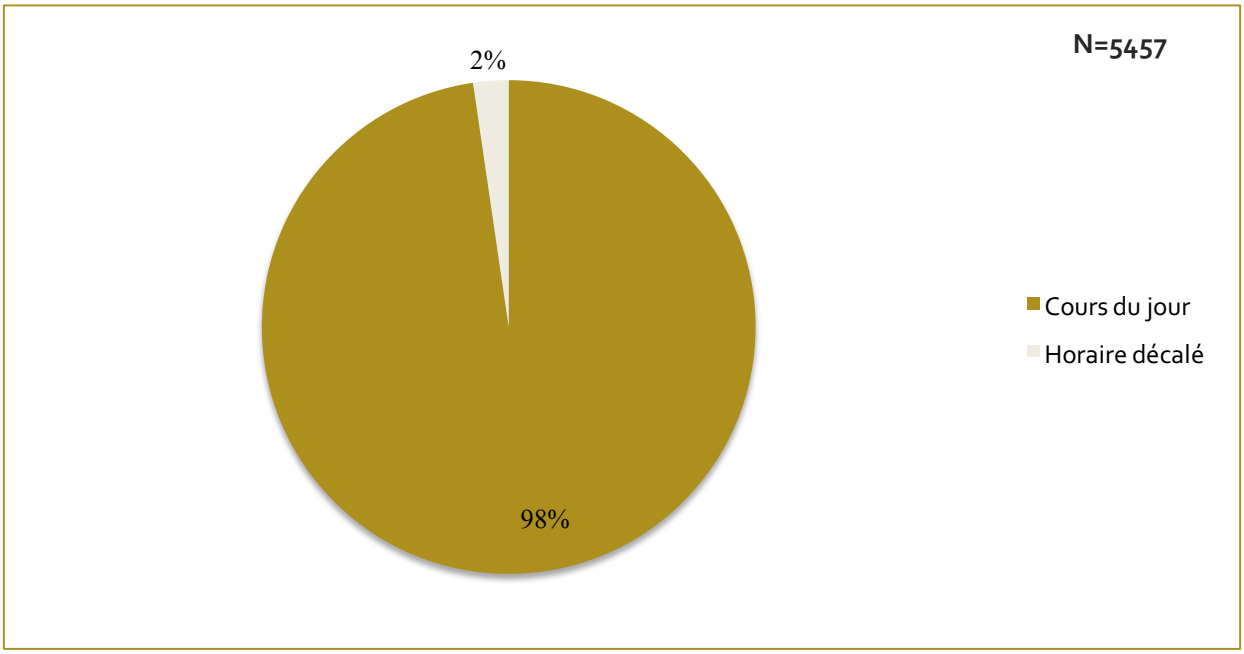
Etablissement scolaire des répondants (Province de Luxembourg – 666 répondants)



La moitié des étudiants luxembourgeois fréquente la Haute Ecole de Namur-Liège-Luxembourg (HENALLUX). L'autre moitié est quasiment totalement constituée d'étudiants provenant de la Haute Ecole Robert Schuman. Les 3% restants sont formés de l'Institut d'enseignement de promotion sociale de la communauté française à Marche-en-Famenne, et à Libramont-Bertrix.

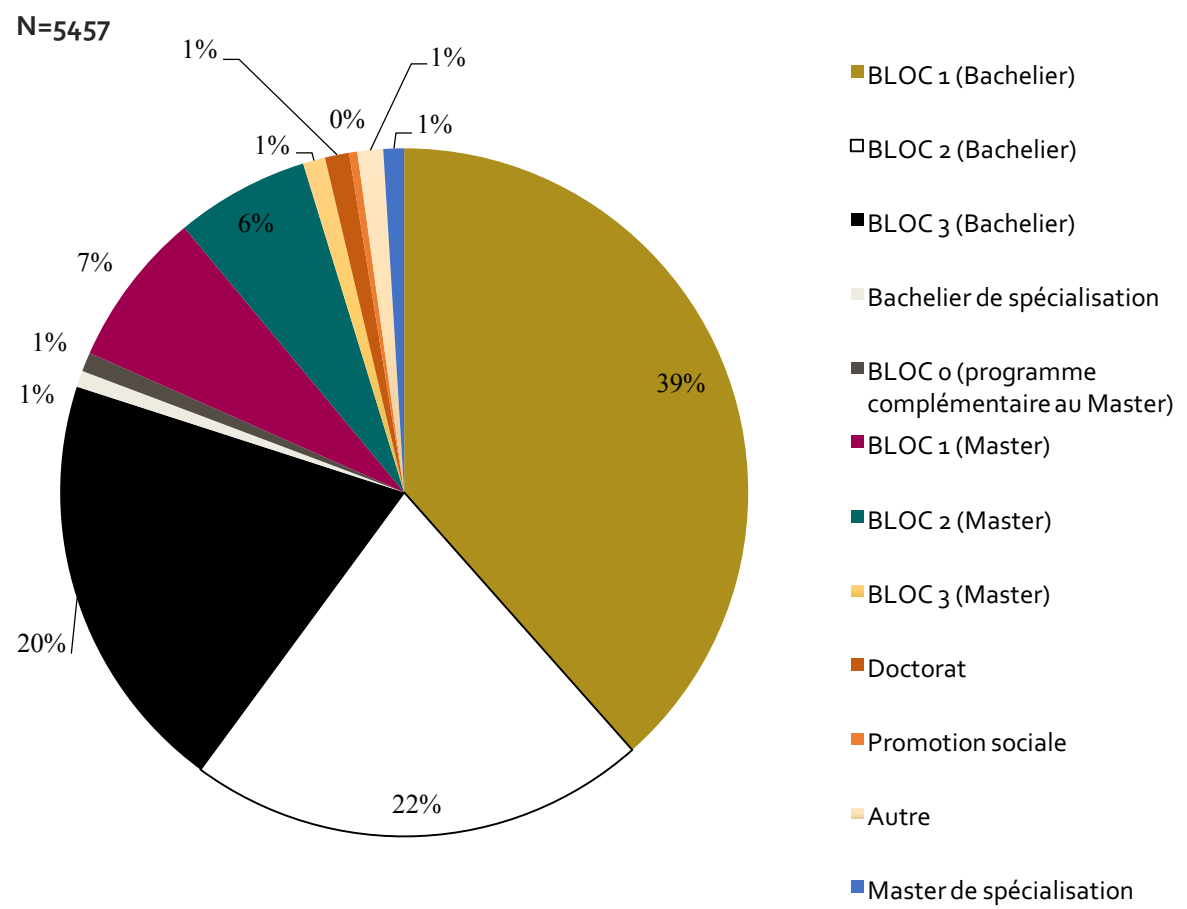
Notons que, sur les deux Provinces, environ 30% des répondants (1600 étudiants) proviennent de l'Université, et plus de 65% fréquentent une Haute Ecole. Ceci s'éloigne quelque peu des statistiques concernant l'Enseignement en Fédération Wallonie-Bruxelles fournies par l'ARES (2017), selon lesquelles 41% des étudiants sont inscrits dans une université, alors que 40% sont inscrits dans une haute école.

Etudiants en cours du jour ou en programme à horaire décalé



Une majorité des étudiants (5.331) ayant pris part à l'étude suivent un programme en cours du jour. Seuls 2% disent suivre leurs cours « à horaire décalé ».

Année d'études principale

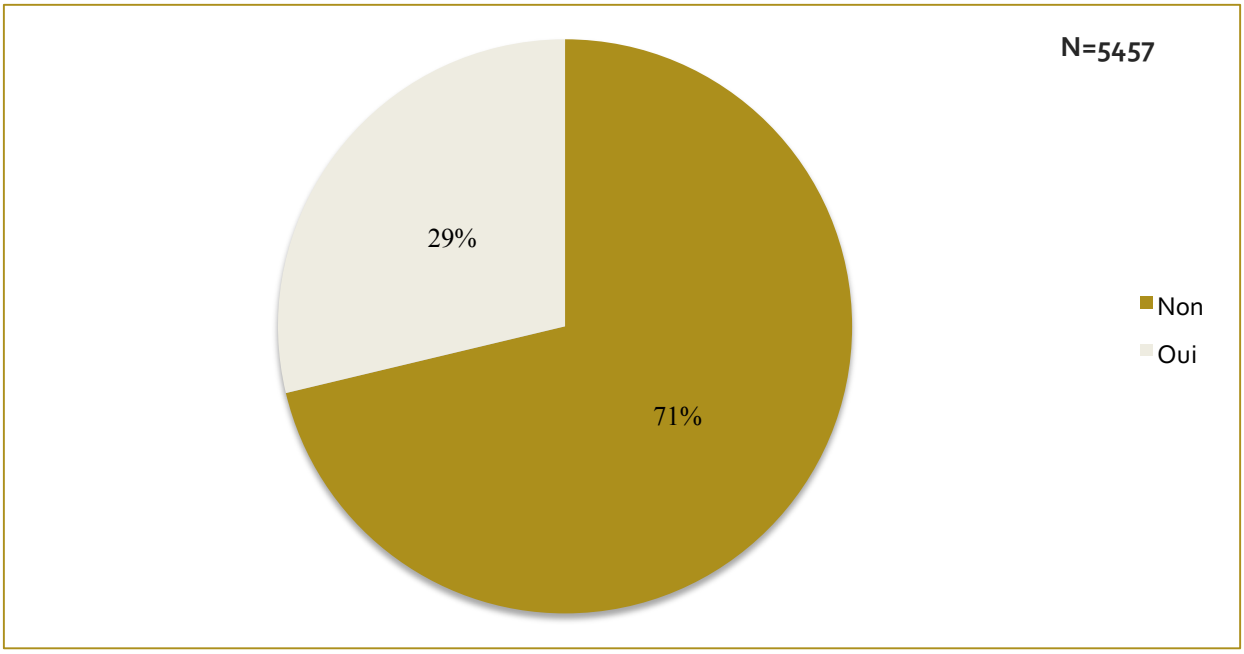


Près de 81% des étudiants ayant pris part à l'étude sont des étudiants inscrits en Bachelier. Ceci représente 4.364 étudiants. Nous constatons également que la proportion d'étudiants ayant participé à notre enquête est la plus importante pour les étudiants de premier Bloc. Cette proportion décroit respectivement en ce qui concerne les étudiants de Bloc 2 et de Bloc 3.

Les années de Master représentent quant à elles 14% de l'échantillon, soit 800 étudiants.
La rubrique « Autre » représente environ 1% de l'échantillon, soit 66 réponses. Parmi celles-ci, on retrouve une majorité d'étudiants de BLOC 4 (bachelier ou master) ainsi que des passerelles.

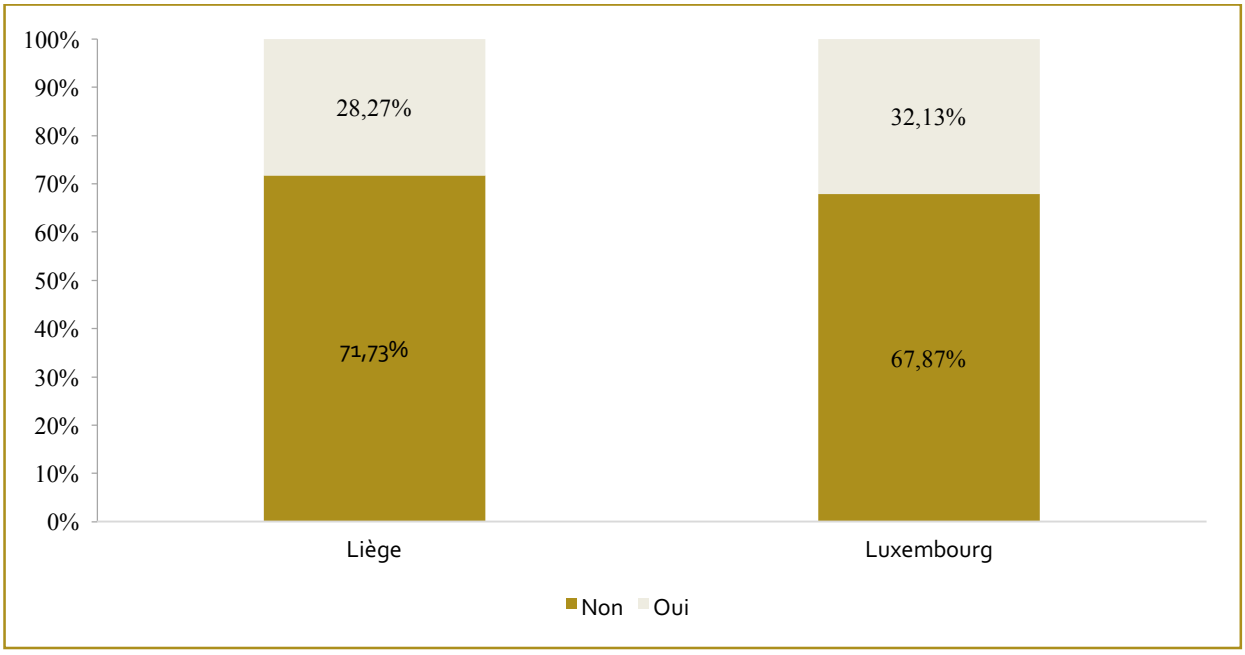
Cette répartition entre les différentes années d'études principales se rapproche des données fournies par l'ARES (2017). En effet, selon l'ARES, 74% des étudiants « sont inscrits dans un premier cycle (bachelier) », 22% étant inscrits dans un second cycle (Master).

Répondants bénéficiant du statut boursier



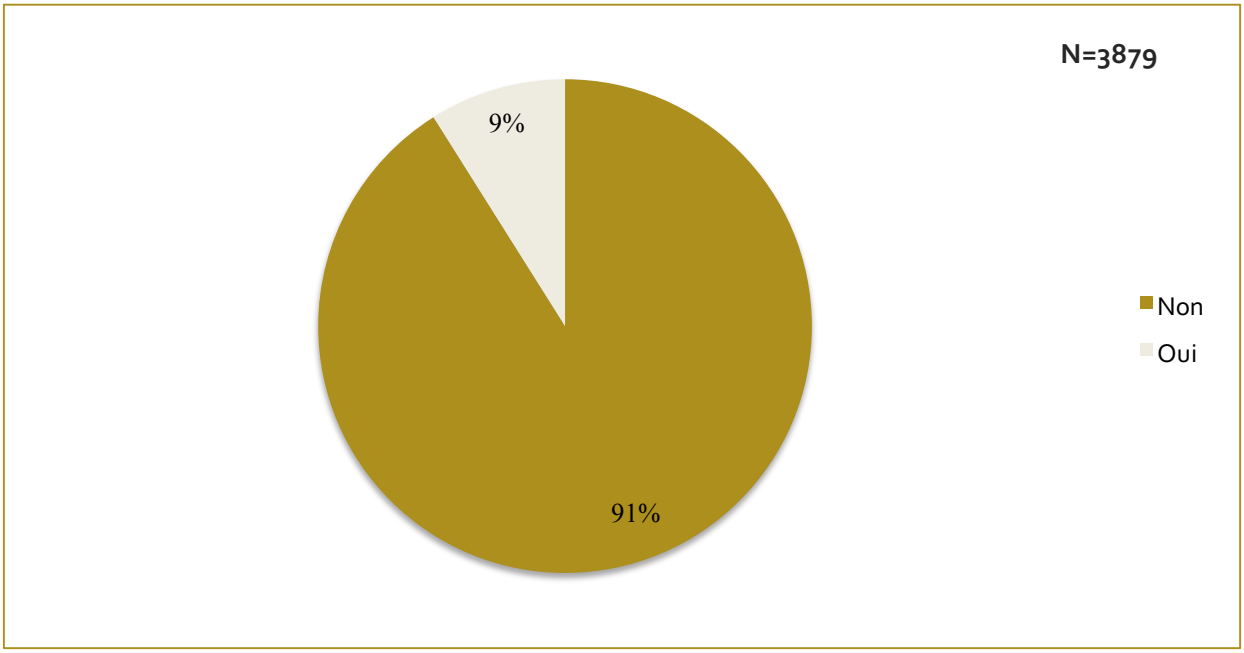
Environ un tiers (1.568) des étudiants ayant pris part à l'étude sont des étudiants boursiers.

Répondants bénéficiant du statut boursier, par Province



Par ailleurs, l'étude nous indique que les répondants bénéficiant d'une bourse d'étude sont plus nombreux en province de Luxembourg qu'en province de Liège.

Etudiants bénéficiant d'une aide du service social de leur établissement ou d'un organisme tiers ?
Si étudiants « non-boursiers »



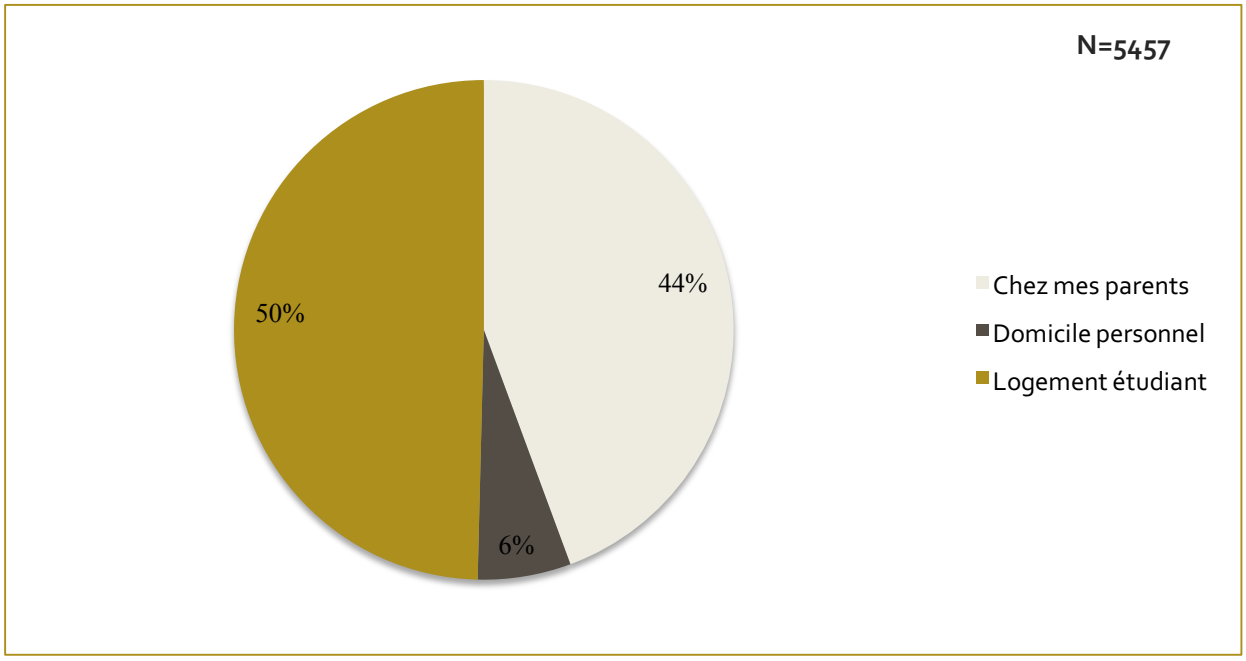
Parmi les étudiants non-boursiers, 91% d'entre eux ne bénéficient pas non plus d'une aide du service social. Dès lors, seuls 9% des étudiants non-boursiers disposent d'une aide, offerte par leur établissement scolaire ou par un organisme tiers.
Ces 91% d'étudiants ne requièrent toutefois pas tous une aide : nous constatons uniquement ici qu'une majeure partie des étudiants ne bénéficient d'aucune aide sociale.

Notons que, selon les statistiques officielles communiquées par la Ligue des Familles, la Fédération des Etudiants Francophones et les Fédération des Etudiants Francophones, Fédérations wallonne et bruxelloise des Centres Publics d'Action Sociale (2016), le nombre d'étudiants bénéficiant du revenu d'intégration sociale (RIS) s'élève actuellement à 124,4% de ce qu'il était il y a 10 ans (entre 2004-2005 et 2014-2015) en Fédération Wallonie-Bruxelles, et à 92% en Wallonie. Ces étudiants bénéficiaires du RIS représentent 4,6% de la population étudiante âgée de 18 ans et plus, en Fédération Wallonie-Bruxelles.

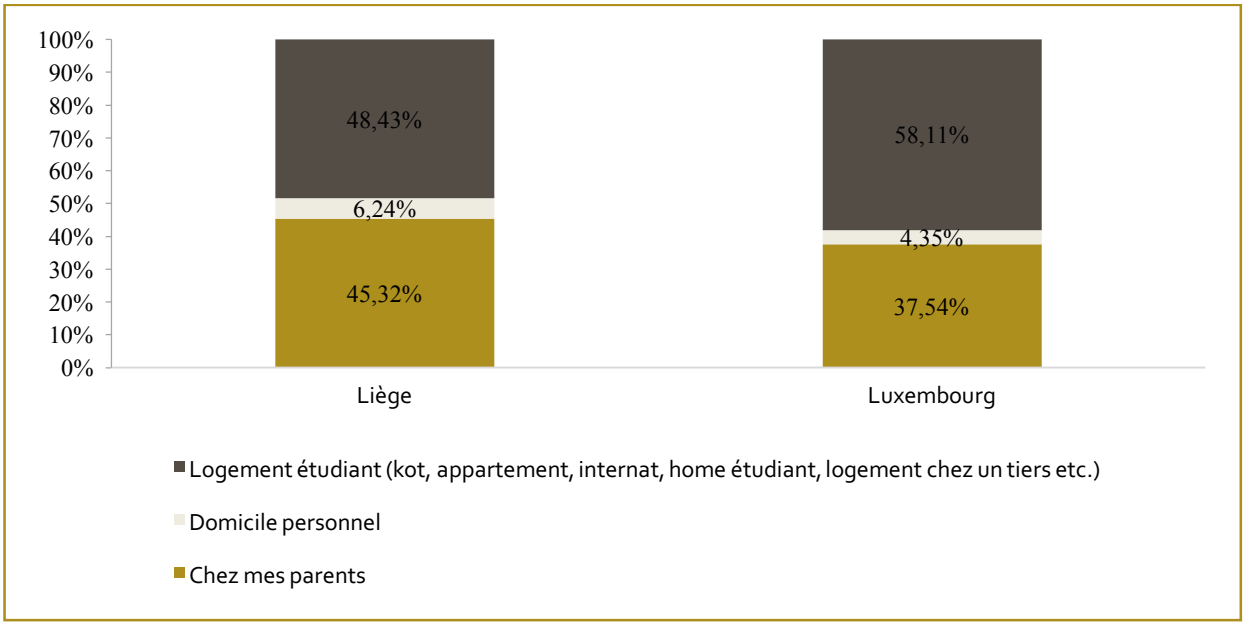
Par ailleurs, selon les statistiques transmises par la Direction des Allocations et Prêts d'Etudes de la Fédération Wallonie-Bruxelles, 35.537 étudiants de l'enseignement supérieur bénéficiaient d'une Allocation d'études durant l'année scolaire 2016-2017, contre 32.757 en 2015-2016. Le nombre d'étudiants bénéficiaires a donc augmenté de 8,5% entre les deux années.
En Province de Liège, durant l'année 2016-2017, ce sont quelque 8538 étudiants qui bénéficiaient d'une Allocation d'études (24%), alors qu'en Province de Luxembourg, 1421 étudiants sont concernés (Direction des Allocation et Prêts d'Etudes, communication personnelle, août, 2018).

Enfin, La Libre (Demoustier, 2015) indique une hausse de 30% des étudiants bénéficiant d'une bourse d'étude, entre 2005 et 2015.

Logement des répondants durant la semaine



Les étudiants vivant au sein d'un logement étudiant pendant la semaine représentent 50% de l'échantillon global, soit **2.707** personnes. Les étudiants vivant chez leurs parents pendant la semaine constituent quant à eux 44% de l'échantillon global, soit **2.421** personnes. Finalement, **329** personnes de l'échantillon vivent dans un domicile personnel, ce qui représente 6% des personnes interrogées.



Plus précisément, nous pouvons constater que le nombre d'étudiants vivant dans un logement étudiant en semaine est proportionnellement plus élevé en province de Luxembourg (58,11%) qu'en province de Liège (48,43%).

3 APERÇU DU MARCHE DU LOGEMENT ETUDIANT EN FEDERATION WALLONIE-BRUXELLES

3.1 Démographie

L'enseignement supérieur continue à se démocratiser (Dell'Aquila, Dupriez, Van Campenhoudt, 2011), comme l'évoque l'ARES dans son rapport « L'enseignement supérieur de la Fédération Wallonie-Bruxelles à l'horizon 2030 » (Finance, Leonhard et al., 2017).
Dès lors, le nombre d'étudiants ne cesse d'augmenter, d'autant plus que la jeunesse étudie plus longtemps, et ce depuis que certaines formations de baccalauréat et de master ont été prolongées d'un an dans le cadre du décret de Bologne pour l'harmonisation des études (Dell'Aquila, Dupriez, Van Campenhoudt, 2011).
Par ailleurs, les droits d'inscription modérés (en comparaison avec ceux des pays voisins étrangers), l'accès aisé aux études, la non-nécessité, dans certaines filières, de passer un examen d'entrée sont des facteurs qui attirent de nombreux étudiants étrangers (Eurostat, 2014).

3.1.1 Nombre d'étudiants – situation actuelle

Le nombre d'étudiants inscrits dans l'enseignement supérieur en Fédération Wallonie-Bruxelles s'élève à 210 000 étudiants (ARES, 2018). Ces chiffres sont globaux, pour tous types d'enseignements confondus.
Ces chiffres peuvent être subdivisés, pour chaque type d'enseignement :

- ✓ 41% des étudiants étant inscrits dans une université
- ✓ 40% dans une haute école
- ✓ 3% dans une école supérieure des arts
- ✓ 16% dans un établissement de promotion sociale

Par ailleurs, nous pouvons également subdiviser les étudiants en fonction de leur cycle d'étude :

- ✓ 74% des étudiants sont inscrits dans un premier cycle (bachelier)
- ✓ 22% dans un 2e cycle (master)
- ✓ 4% dans un 3e cycle (doctorat)

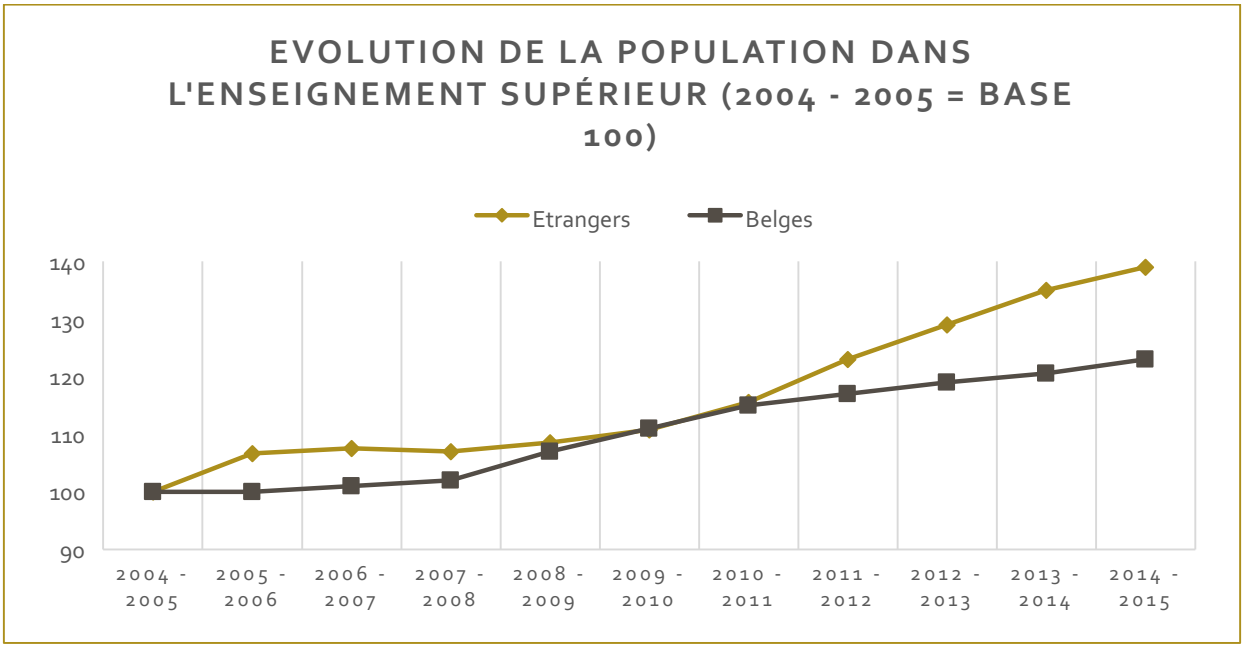
En comparant ces chiffres à la population de Wallonie et de Bruxelles, on constate que 4,35% de la population des 2 régions est étudiante dans le supérieur (Statbel, 2018).

3.1.2 Évolution démographique

Le nombre d'étudiants inscrits dans l'enseignement supérieur de la Fédération Wallonie-Bruxelles ne cesse d'augmenter. En effet, toujours selon les chiffres de l'ARES (2018), le nombre d'étudiants connaît une augmentation constante, de 36% sur les 20 dernières années, et de 3,6% rien qu'entre 2012 et 2014.

Cette augmentation constante du nombre d'étudiants indique une probable et logique augmentation de la demande pour des logements étudiants.

Ci-dessous, nous pouvons en effet observer l'évolution démographique du nombre d'étudiants inscrits dans l'enseignement supérieur en Fédération Wallonie-Bruxelles (Finance, Leonhard et al., 2017, p.20).



De plus, grâce aux nombreux mécanismes d'aides aux étudiants mis en place par la Fédération Wallonie-Bruxelles, cette augmentation du nombre d'inscriptions ne devrait pas diminuer, et ce, malgré le ralentissement de la croissance démographique de ces dernières années (Statbel, 2018).

3.1.3 Perspectives d'évolution démographique en Fédération Wallonie-Bruxelles à l'horizon 2030

Comme le précise l'ARES (Finance, 2017), le Bureau fédéral du Plan projette la confirmation des tendances d'évolution démographique observées au cours des 30 dernières années. En effet, la population belge connaîtra dans les prochaines années un vieillissement de la population, un taux de fécondité stable et une évolution à la baisse de la mortalité. C'est un solde migratoire externe relativement stable qui restera le facteur majeur de croissance de la population belge.

Dès lors, la population des individus âgés de 18 à 24 ans connaîtra une hausse de 22.000 personnes d'ici à 2030 (avec des évolutions différentes en Wallonie et à Bruxelles : en Wallonie, cette population diminuera d'abord légèrement avant d'augmenter et de connaître une stabilisation, avec au total un gain de 3.500 individus ; alors qu'à Bruxelles, l'augmentation sera constante mais faible, et connaîtra quant à elle un gain de 19.000 individus).

La difficulté de déterminer l'impact de ces évolutions démographiques sur la population étudiante en Fédération Wallonie-Bruxelles se présente en raison de facteurs tels que le taux d'accès à l'enseignement supérieur qui évolue, le fait également que les étudiants de plus de 25 ans ne soient pas repris dans l'évolution ci-dessus, et que finalement le taux d'étudiants de nationalités étrangères évolue constamment positivement. (Finance, 2017)

Dès lors, l'ARES propose une estimation d'un taux de croissance annuel de cette population étudiante, entre 2015 et 2030, s'élevant annuellement à 2,0% : celle-ci se verra donc augmenter, tous facteurs considérés, de 65.000 individus, endéans l'horizon 2030. (Finance, 2017)

Cette évolution aura plusieurs conséquences dans le paysage de l'enseignement supérieur de la Fédération Wallonie-Bruxelles : la population étudiante connaîtra une importante diversification de sa composition : au vu de facteurs clés de l'évolution démographique belge (vieillissement de la population et immigration internationale), une croissance du nombre d'étudiants internationaux et/ou adultes est attendue (ARES, 2018).

Il est dès lors important de souligner cette évolution prévue en termes d'internationalisation et de vieillissement de la population étudiante, ces étudiants – les étudiants d'origine étrangère et les étudiants « adultes » (tels que le rapport de l'ARES les nomme) – ayant chacun des besoins spécifiques et différents des besoins actuels de la population étudiante telle que nous la connaissons.

Toutefois, cette perspective d'évolution variera d'un bassin étudiant à un autre. Chaque institution sera dès lors confrontée à l'évolution démographique de sa population étudiante de manière différente selon son implantation géographique (ARES, 2018).

Par ailleurs et comme précisé ci-dessus, l'ARES (2018), prévoit également un attrait croissant des étudiants étrangers – qu'ils soient européens ou non – pour les institutions d'enseignement de la Fédération Wallonie-Bruxelles, en raison de leur renommée dans les domaines de la recherche et pédagogique. Cette population étrangère présentera également un besoin en terme de logement.

3.2 Caractéristiques générales de la demande de logements étudiants

Selon le SEGEFA (Devillet, Jaspar & Vazquez Parras, 2011), les étudiants réunissent des caractéristiques communes : ils sont jeunes, mobiles et disposent de faibles revenus. De manière générale, les étudiants ont tendance à vouloir vivre à proximité de leur école afin de minimiser la durée des déplacements. Par ailleurs, ils peuvent s'adapter à tout type de bien. Les autres caractéristiques recherchées sont, pour le lieu de résidence :

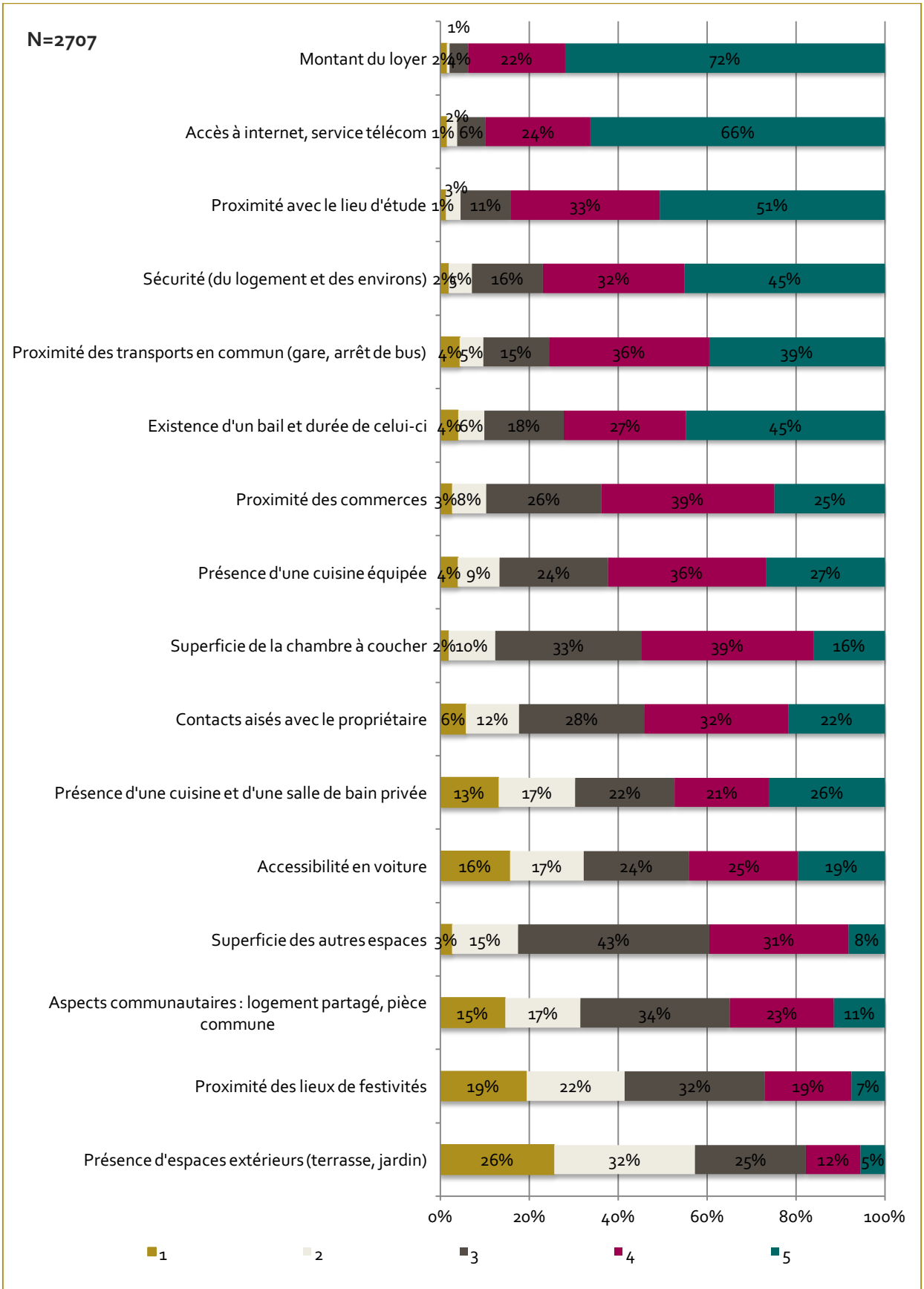
- ✓ la sécurité ;
- ✓ le calme ;
- ✓ la possibilité de mener une vie sociale.

Même s'ils peuvent s'adapter à tout type de bien, si un choix doit être fait sur le logement en tant que tel, la surface et le type de logement sont les principaux facteurs limitants. Viennent ensuite la fonctionnalité et, s'il est fourni, le mobilier (Devillet, Jaspar & Vazquez Parras, 2011).

Ces données sont toutefois à relativiser, et à actualiser, sur la base des résultats obtenus dans le cadre de l'enquête administrée aux étudiants inscrits dans les institutions membres du Pôle académique Liège-Luxembourg. Notons dès lors que ces données globales ne concernent que les Provinces de Liège et du Luxembourg. Ces données provenant du Pôle Académique ne sont présentées ici qu'en vue de relativiser les données du SEGEFA datant de 2011.

Critères importants dans le choix des répondants pour un logement étudiant

1 étant « pas du tout important » et 5 étant « tout à fait important »



Notons que les critères de choix sont présentés par ordre d'importance aux yeux des répondants. Les critères jugés les plus importants ici sont donc ceux que les répondants ont le plus jugé « importants » ou « tout à fait importants » (note de 4 ou 5 sur l'échelle proposée), ce qui constitue le critère de classement retenu ici.

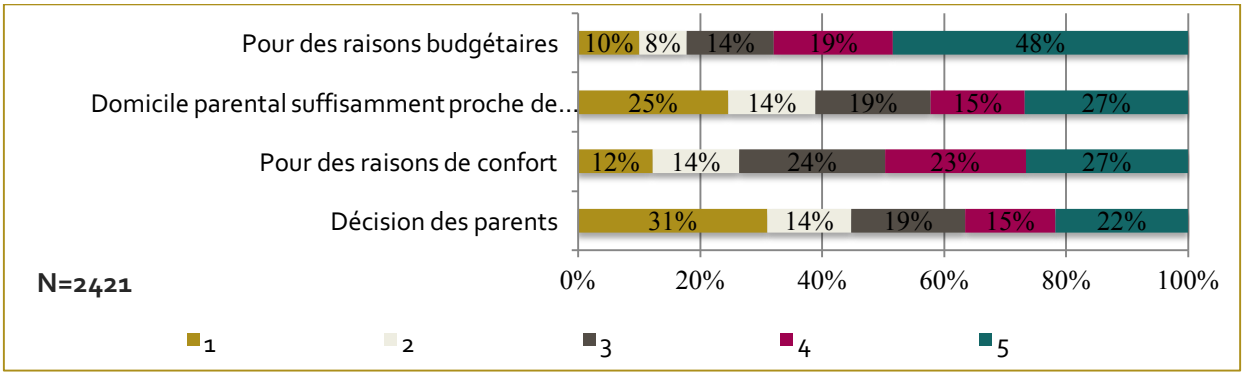
Nous observons ici que le prix de la location reste le critère le plus déterminant dans le choix du logement. En effet, il est important (tout à fait important ou important) pour 94% des répondants. Nous constatons également, par le biais des réponses obtenues dans le cadre de notre enquête, que le principal facteur influençant les étudiants à ne pas louer de logement est le frein budgétaire. Toutefois, même si la capacité de paiement d'un étudiant seul reste faible, elle est compensée par l'aide financière importante des parents ; et ce, afin de pouvoir répondre à leurs exigences en terme d'habitation (Devillet, Jaspar & Vazquez Parras, 2011).

Vient ensuite le confort, qui est la seconde justification que les étudiants habitant au domicile parental durant la semaine avancent.

En troisième position se trouve l'accès à internet (avec 66% et 24% des répondants jugeant ce critère respectivement comme tout à fait important et très important), constituant ainsi l'un des facteurs les plus importants aux yeux des étudiants. Les autres critères déterminants sont la sécurité, la proximité des transports en commun et du lieu d'études, ainsi que l'existence d'un bail et la durée de celui-ci. En ce qui concerne les équipements, c'est la présence d'une cuisine équipée qui semble la plus déterminante selon les répondants.

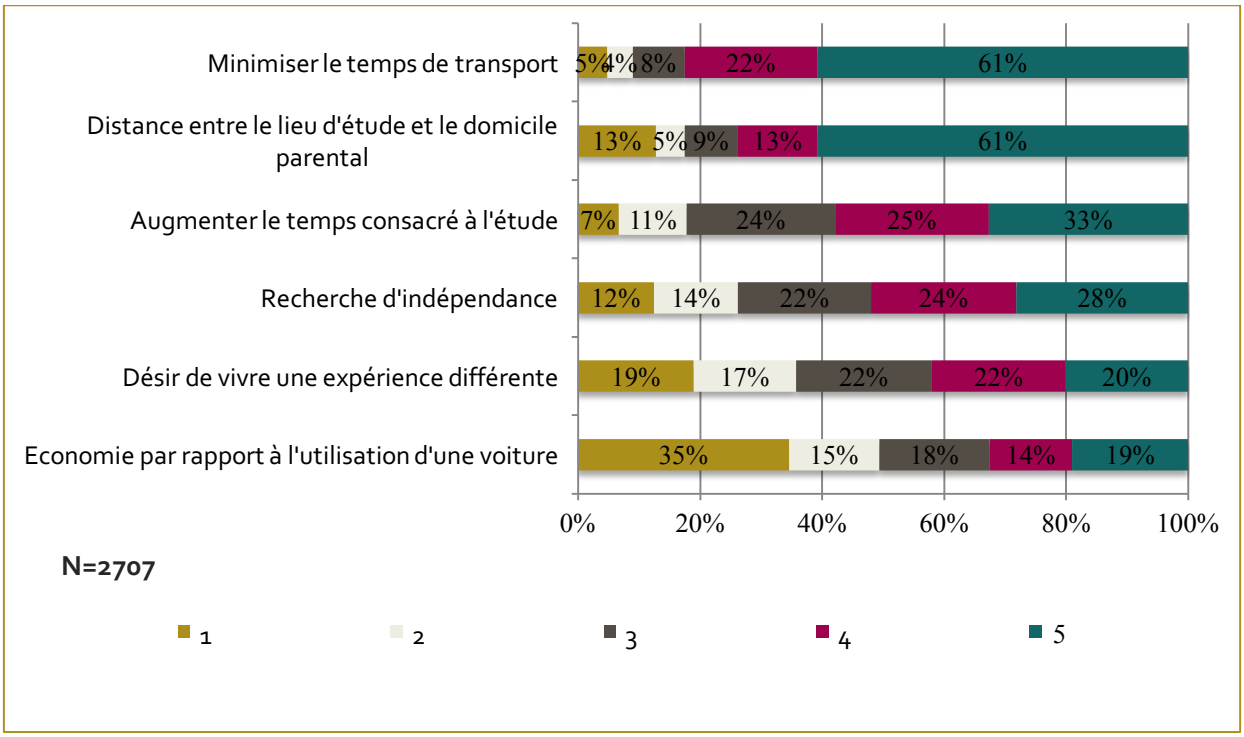
Raisons de rester au domicile parental

1 étant « pas du tout important » et 5 étant « tout à fait important »



Parmi les raisons privilégiées par les étudiants kotteurs, ce sont les aspects de minimisation du temps de transport et de distance entre lieu d'étude et domicile parental qui influencent majoritairement les étudiants à choisir de vivre dans un logement étudiant durant la semaine.

Raisons d'opter pour un logement étudiant *1 étant « pas du tout important » et 5 étant « tout à fait important »*



3.3 Caractéristiques générales de l'offre de logements étudiants

Même si l'offre semble équilibrée par rapport à la demande à Bruxelles, celle-ci est bien excédentaire dans les grandes villes wallonnes, tous budgets et qualités de logements confondus. Par exemple, il est estimé que, lors de l'année scolaire 2016-2017, 10% des kots namurois étaient restés sans locataire (De Smet, 2017). De même à Liège, le boom de ces dernières années de l'offre en matière de logement étudiant impacte le niveau d'exigence des étudiants en recherche de logement, remarque Monsieur Delhoneux, de la société Sypra (2018, communication personnelle).

Le parc privé, sur lequel se reporte la demande, peut être divisé en deux grands types d'offre : les résidences privées gérées par des professionnels et les logements appartenant à des particuliers. Les logements offerts par les locateurs publics sont également évoqués.

3.3.1.1 Investisseurs commerciaux

Les promoteurs privés proposent le plus souvent des résidences composées de kots considérés comme « luxueux ». En effet, cet hôtel pour étudiant, consiste en une résidence classique, c'est-à-dire un bâtiment constitué de plus d'une centaine de chambres regroupées autour de pièces communes qui comprend, en plus des services proposés partout ailleurs, de la modernité, des salles de détente et de sport, ainsi qu'une situation géographique souvent privilégiée, près des campus universitaires et des centres villes. Dans toute la Wallonie, ce concept a récemment fleuri et a immédiatement été accepté par les étudiants et les parents en recherche de confort, sécurité et convivialité (Belga, 2018).

Les loyers pratiqués n'empêchent cependant pas la résidence d'être complète durant toute la période scolaire. Toutefois le SEGEFA relève que ces bâtiments se sont spécialisés malgré eux dans l'accueil des étudiants étrangers et, pour la plupart, Erasmus. Les raisons principales de cette "spécialisation" sont :

- ✓ Le niveau de loyer considéré comme abordable par les étudiants étrangers (contrairement aux étudiants belges), car celui-ci est similaire au tarif pratiqué dans leur pays ;
- ✓ La recherche d'une vie communautaire avec d'autres personnes vivant l'expérience du séjour Erasmus ;
- ✓ L'avantage d'obtenir un logement meublé, avec internet et compris dans une résidence présentant divers services directement accessibles au moment de l'arrivée ;
- ✓ La recherche de sécurité et de confort.

Il est à savoir que la rentabilité des logements étudiants est au rendez-vous. Un parent sur dix se dit enclin à acheter un logement pour son enfant plutôt que de le louer. Considérons le rendement d'une résidence de luxe, celui-ci est même supérieur à celui des kots communautaires – 4% contre 3,6% en moyenne (Mikolajczack, Vanderkelen, 2018).

Ce marché est également poussé par les autorités urbanistiques des villes wallonnes et bruxelloises qui souhaitent diminuer le nombre de divisions de maisons unifamiliales en kots étudiants dans les centres villes afin d'une part de redevenir attractif pour les familles, et d'autre part de réduire les inconvénients liés au rythme de vie des étudiants, comme le bruit ou les querelles avec le voisinage. (Masquelier, Mewissen, 2018).

3.3.1.2 Investisseurs particuliers

En Wallonie, les données obtenues ne permettent pas de faire un constat global sur la part qu'occupent les investisseurs particuliers dans le parc, mais le service de l'Urbanisme de la Ville de Liège constate que la majeure partie des biens mis à la disposition des étudiants appartenait à de petits propriétaires, c'est-à-dire des personnes désirant investir dans la brique et possédant un ou deux bâtiments. Contrairement à Louvain-la-Neuve, qui possède d'ailleurs le plus grand parc de logement propre d'Europe avec 4.250 kots, et où le marché balance entre les investisseurs particuliers et les résidences publiques universitaires ou privées commerciales. Namur, ensuite, est l'une des dernières villes wallonnes où les chambres chez l'habitant sont monnaie courante (Masquelier, Mewissen, 2018)

3.3.1.3 Logements étudiants fournis par des locataires publics

L'offre disponible dans le parc public se spécialise dans l'accueil de trois types de population : les étudiants étrangers, les nouveaux inscrits dans les établissements supérieurs et les personnes en situation précaire. Il est vrai que même si ces logements présentent certains atouts, comme la proximité des facultés, des prix avantageux, leur éloignement des centres villes, pour la plupart, et donc des services et commerces peut créer des difficultés quotidiennes et dès lors, pousser l'étudiant lambda à se tourner vers le marché privé.

3.4 Comparaison des activités « Logement » organisées par les Pôles académiques en Wallonie et à Bruxelles

Cinq Pôles académiques ont été mis en place suite au *décret du 7 novembre 2013 redéfinissant le paysage de l'Enseignement supérieur en Communauté française de Belgique et l'organisation académique des études*. Cette section vise à présenter les différentes **activités en termes de logements** de ces cinq Pôles académiques, à savoir les Pôles académiques de Bruxelles, Liège-Luxembourg, le Pôle hainuyer, le Pôle académique de Namur et le Pôle académique Louvain.

Cette section vise à comparer les activités organisées par les différents Pôles académiques, en ce qui concerne le logement des étudiants. Par souci de clarté, ces activités sont classées par Pôle. De plus, certaines activités, bien qu'organisées par des entités différentes des pôles académiques, nous semblaient avoir leur place dans cette section. Dès lors, lorsque cela s'avérait intéressant, nous avons élargi la portée des éléments présentés pour inclure toute action digne d'intérêt. Toutefois, notons que cette section n'a pas la prétention d'être exhaustive.

3.4.1 Pôle hainuyer

Dans son rapport d'activités 2016 (Cellule Administrative du Pôle hainuyer, 2017) (le plus récent publié), le Pôle hainuyer officialise la création d'une **convention « Logements »**, signée le 16 décembre 2016. Cette convention vise à permettre la formalisation des collaborations en termes d'accès à la location de logements pour étudiants. Chaque institution a dès lors l'opportunité de

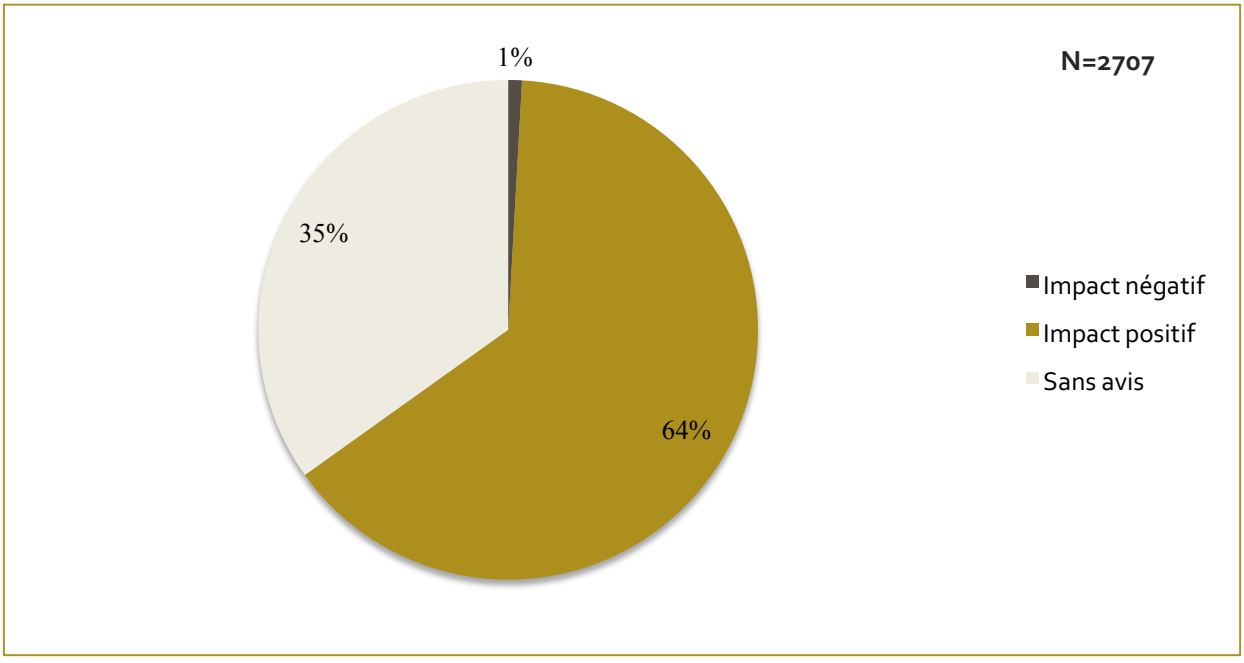
proposer des logements à la location, dont la gestion est assurée par des étudiants ou membres du personnel. Le Pôle évoque dans ce même rapport l'inventaire annuel des logements.

Cependant, le Pôle ne fait officiellement la publicité d'aucune activité en termes de logements. Toutefois, une activité de la Ville de Mons a retenu notre attention. En effet, celle-ci a développé l'opération « Passeport Qualité Kots », action visant la délivrance d'un label de qualité aux propriétaires de logements étudiants (Ville de Mons, 2018). Cette activité, plus proactive que la répression bien qu'indissociable des actions répressives (selon la Ville de Mons), consiste donc en la délivrance d'un label de qualité pour les logements étudiants qui répondent à certains critères.

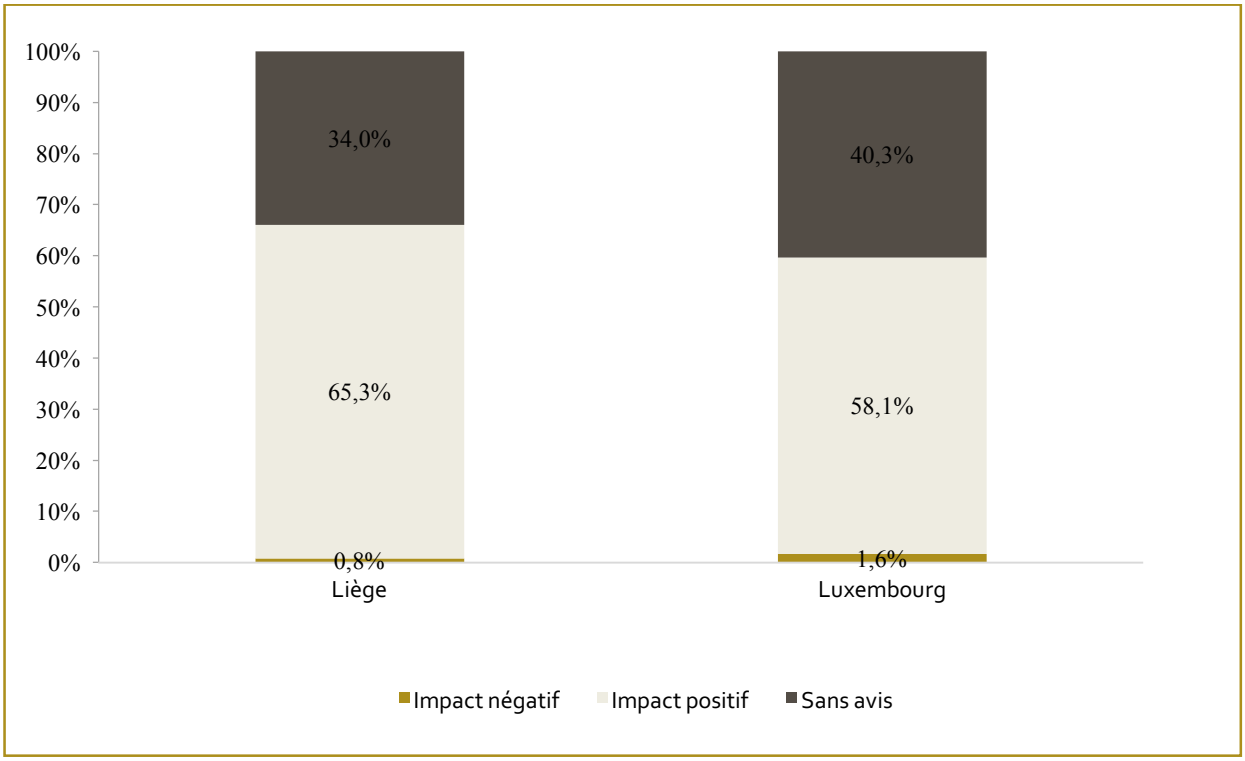
Notons que ce label est accordé, pour une durée de 5 ans, à des logements offerts exclusivement à des étudiants et conformes à trois règlementations : le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie (CWATUPE), le Code wallon du logement et de l'habitat durable, en ce compris le permis de location et l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22°bis du Code wallon du logement.

Dans le cadre de notre enquête, les répondants ont été sondés sur leur intérêt pour un tel label. Il ressort que la majorité des répondants (plus de 6 personnes sur 10) estime qu'un label de qualité, attribué par un organisme tiers sur un logement, aurait un impact positif sur le choix pour le logement en question. Cet intérêt est d'autant plus marqué en Province de Liège, où 65% des répondants estiment un impact positif du label proposé, alors que 58% sont de cet avis en Province de Luxembourg. Les étudiants de la Province de Liège se sentent d'ailleurs plus impactés par la présence d'un label de qualité sur le choix de leur logement étudiant.

Impact d'un label de qualité attribué par un organisme tiers sur le choix du logement



Impact d'un label de qualité attribué par un organisme tiers sur le choix du logement en fonction de la province.



Il faut cependant préciser que, dans le cas de la ville de Mons, très peu de retombées sont en effet visibles puisqu'uniquement 43 logements ont reçu ce label depuis sa création en 2014 (Cellule logement de la ville de Mons, communication personnelle, 2018). D'après la responsable de la cellule logement, le fait que la législation sur la sécurité incendie validée dans le label (le propriétaire doit disposer d'un certificat de contrôle de moins de 12 mois non conditionnel du Service régional Incendie et être assuré contre l'incendie) aille plus loin que la législation en vigueur dans la commune joue un rôle important dans le manque de popularité du label. Une solution évoquée par la Responsable de la Cellule Logement de la ville de Mons serait d'étendre le champ d'application du label à tous les logements mis en location ; à des étudiants comme à des travailleurs.

Du côté des étudiants, selon l'ASBL Info Jeunes de Mons, il est à savoir qu'aucun d'entre eux ne demande de kots labélisés. L'ASBL ajoute également qu'aucun logement n'est référencé comme tel dans sa base de données.

Il en est de même en ce qui concerne les logements possédant un permis de location (logements de plus de 28 mètres carrés). Les étudiants et leurs parents n'ont pas connaissance que de telles réglementations existent et dès lors, ne les exigent pas dans leur choix de logement étudiant. D'après l'ASBL, ce n'est qu'une fois que l'information sur la distinction des logements possédant ou non le permis est fournie que les parents se renseignent sur ces logements. Cependant, toujours selon l'ASBL, une très faible distinction est finalement remarquable entre tous les types de logements, labellisés ou non et titulaires d'un permis de location ou non.

3.4.2 Pôle Académique de Namur

Dans ses rapports d'activités les plus récents, le Pôle Académique de Namur (2018) évoque uniquement des actions de recherche, en ce qui concerne le logement étudiant.

En effet, dans son rapport d'activités 2014-2015, le Pôle académique évoque la demande ministérielle faite aux Pôles Académiques de « réaliser un état des lieux sur la situation actuelle en terme de logement étudiant ». Le rapport parle également de la rédaction, à cette époque, d'un cadastre de l'offre de logement à Namur et Gembloux, en collaboration avec les Villes de Namur et de Gembloux.

Ensuite, dans son rapport d'activité 2015-2016, le Pôle confirme la réalisation d'une enquête sur le logement étudiant à Namur, ainsi que la rédaction d'un rapport sur le thème de l'offre de logements étudiants et une réflexion sur cette offre (Cornelis, Montpellier d'Annevoie, Dujardin, 2016).

Cependant, aucune activité concrète en réaction à ce rapport n'est présentée officiellement par le Pôle académique de Namur.

3.4.3 Pôle Louvain

Quant à lui, le Pôle Louvain n'évoque aucune activité en terme de logement étudiant. En effet, dans son Plan stratégique de développement (2014), le Pôle n'évoque nullement le logement.

Notons toutefois que l'Université Catholique de Louvain (UCL) propose un parc d'environ 5000 logements pour étudiants (TVCom, 2017).

3.4.4 Pôle Académique de Bruxelles

Le Pôle Académique de Bruxelles est quant à lui doté d'une plateforme dédiée au logement étudiant (Plateforme Logement Etudiant (PLE)). Il lui a en réalité délégué la responsabilité de « formuler des réponses communes pour ses établissements membres sur la question du logement étudiant privé » (Pôle académique de Bruxelles, 2018).

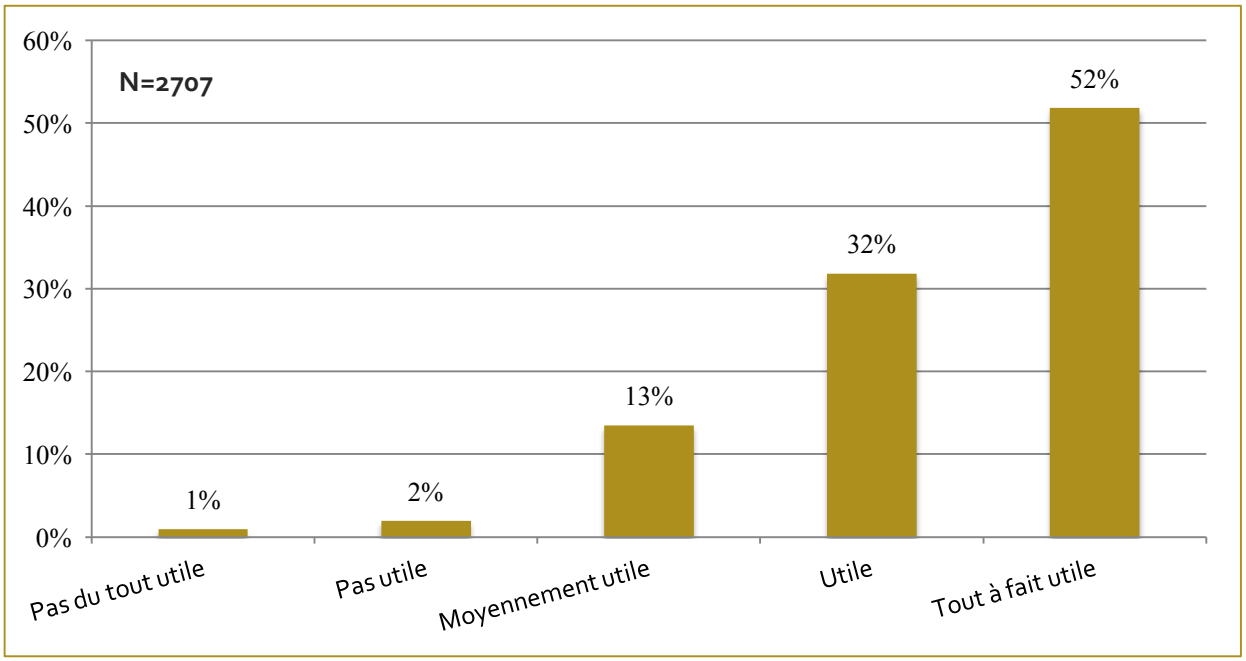
La PLE est une ASBL créée en 2015 sur base du constat que le logement étudiant bruxellois nécessite des améliorations. Son objectif est de soutenir l'accès à l'enseignement supérieur en améliorant les conditions de location pour les étudiants et les bailleurs.
La plateforme permet de regrouper les données relatives aux bailleurs privés et centralise ainsi les offres de logements étudiants pour presque toutes les institutions d'enseignement supérieur francophone de Bruxelles.

La PLE a dès lors mis en place un site de location de kots : « MyKot ». Le site peut être trouvé à l'adresse suivante : https://ple.mykot.be. A la veille de l'année scolaire 2018-2019, la plateforme propose 289 logements étudiants. Ajoutons que la plateforme et le site sont entièrement gratuits.

Par ailleurs, une initiative partenaire de la PLE peut être relevée. L'Agence Immobilière Sociale Etudiante (A.I.S.E.) a été créée en 2016. Son objectif est de proposer des logements à prix inférieur à ceux du marché aux étudiants dans le besoin, tout en garantissant aux propriétaires la gestion optimale des biens mis en location (A.I.S.E., 2018).

L'idée d'une Plateforme Logement Etudiant a elle aussi été sondée auprès des étudiants liégeois et luxembourgeois. Plus de 50% des répondants trouvent l'idée d'une telle plateforme « tout à fait utile ». Un tiers de répondants jugent cette plateforme « utile ».
Dès lors, 85% des étudiants ont un avis positif, voire très positif, de l'idée de Plateforme Logement Etudiant. Cet attrait est légèrement moins marqué auprès des étudiants luxembourgeois, qui jugent une telle plateforme utile ou tout à fait utile dans 79% des cas, contre 85% pour les Liégeois.

Intérêt d'une Plateforme Logement Etudiant aux yeux des répondants



3.4.5 Autres apports

Au deuxième trimestre de cette année, un label devait être mis en place par l'Union des étudiants de la communauté française (Unécof). Son objectif est de garantir la qualité des logements étudiants, mais aussi la salubrité, des prix décents ainsi que la sécurité (RTL Info, 2018). Cependant, les instigateurs de l'initiative craignent une hausse des prix du côté des bailleurs possédant le label. Ceci est en effet une conséquence probable selon le président de l'Unécof. Il n'a, fin août, pas encore été mis en place.

Par ailleurs, en s'éloignant de l'étendue de la Fédération Wallonie-Bruxelles, nous constatons que de telles initiatives sont également lancées en Flandre.
En effet, la Ville de Leuven et la KULeuven envisagent également un label à apposer aux logements étudiants (Matyn, 2017).

Notons également une initiative présente dans de nombreuses capitales européennes, dont Bruxelles. La plateforme *Spot a Home* met en relation les potentiels locataires avec les propriétaires. Ce site (https://www.spotahome.com) propose de rechercher un logement via visite virtuelle de l'endroit et met finalement en relation les deux parties, en réservant et sécurisant le paiement initial. La particularité est que les gérants de la plateforme web se retirent en tant qu'intermédiaire, une fois que la location est conclue.

10.000 logements y sont proposés, dont plus de 2.000 à Bruxelles. Ceci pourrait s'avérer une initiative intéressante, surtout pour les étudiants d'échange, qui pourraient visiter à distance les logements qu'ils envisagent de louer.

3.5 La législation en vigueur

3.5.1 Introduction

Le logement étudiant est soumis à des règles spécifiques, d'où l'importance de s'informer sur le règlement en vigueur avant de s'engager dans un contrat, que ce soit pour le propriétaire du logement ou l'étudiant.

La législation relative aux locations étudiantes est une matière pour laquelle les Régions sont compétentes. Les règles en matière de location de logement étudiant dépendent donc de la Région de Bruxelles-Capitale, la Région flamande et la Région wallonne. Par conséquent les règlementations peuvent être différentes d'une Région à l'autre. Le Pôle Académique Liège-Luxembourg fédère des institutions d'enseignement supérieur en province de Liège et de Luxembourg. C'est pourquoi seule la législation qui s'applique en Région Wallonne sera abordée.

La Région wallonne a adopté des règles strictes en la matière afin de s'assurer que les logements répondent à des standards de qualité. Ces règles sont reprises dans les documents suivants :

- ✓ L'Arrêté du gouvernement wallon du 11 février 1990, qui énumère les critères de salubrité d'un logement ;
- ✓ Le code wallon du logement (et de l'habitation durable) – Décret du 9 février 2012 ;
- ✓ La fiche logement concernant le permis de location publié par le SPW en janvier 2013 ;
- ✓ Le code civil, et en particulier les articles 1708 à 1762 concernant le contrat de location ;
- ✓ Le Décret de la Région wallonne du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation (M.B. 28 mars 2018)

3.5.2 Le permis de location

C'est à la personne, physique ou morale, qui signe le bail de solliciter le permis de location : l'agent, le gérant ou la société à qui est confiée la gestion des biens loués (par exemple, une agence immobilière). Mais c'est au propriétaire de financer les travaux éventuellement nécessaires pour que le logement soit conforme.

Deux types de logements sont concernés par cette mesure, à savoir les logements collectifs et les petits logements individuels.

3.5.2.1 Les logements visés

3.5.2.1.1 Les logements collectifs

Les kots étudiants sont souvent des logements de ce type. Les logements collectifs sont des immeubles (ou parties d'immeubles) comportant un ou plusieurs locaux que les différents locataires peuvent utiliser à titre collectif (pièces de séjour, cuisines, salles de bains, W-C, ...). Les « meublés » ou les « garnis » entrent également dans cette catégorie.

3.5.2.1.2 Le petit logement individuel

Il s'agit de l'habitation où le locataire peut entièrement vivre sans devoir partager une pièce d'habitation ou un local sanitaire avec le reste des occupants de l'immeuble. Seuls les logements de moins de 28 m^2 sont concernés par cette mesure.

Par dérogation, ne sont pas visés les logements situés dans l'immeuble où habite le bailleur. Celle-ci ne vaut que si l'immeuble comprend au maximum deux logements loués et quatre locataires.

3.5.2.2 Les normes à respecter

Cette partie reprend les différentes obligations que les bailleurs doivent respecter afin de pouvoir obtenir un permis de location.

En premier lieu, le bâtiment ne doit présenter aucune cause d'insalubrité. Plusieurs éléments doivent être pris en compte pour déterminer le caractère (in)salubre d'un bâtiment. Ils sont énumérés ci-après.

- ✓ Aucun problème de stabilité
- ✓ Aucun problème d'humidité
- ✓ Aucune présence de champignons
- ✓ Une structure et un concept adapté
- ✓ Aucun problème au niveau de l'éclairage dans les pièces d'habitation
- ✓ Aucun problème de ventilation
- ✓ Aucun problème lié aux installations électriques et de gaz
- ✓ Aucun problème d'équipement sanitaire
- ✓ Aucun problème lié à l'installation d'un chauffage fixe
- ✓ Aucun problème de circulation au sein du bâtiment

Ensuite, les logements doivent garantir l'inviolabilité du domicile ainsi que le respect de la vie privée. Les points suivants doivent dès lors être respectés :

- ✓ Les accès à l'immeuble et à chaque logement doivent être munis de portes fermant à clé. Chaque locataire doit avoir, en double exemplaire, les clés pour accéder à l'immeuble et aux parties individuelles qu'il occupe.
- ✓ Chaque local sanitaire destiné à différents locataires doit pouvoir se fermer à clé.
- ✓ Les pièces individuelles de ménages différents ne peuvent communiquer entre elles.

En plus de ces points, les logements doivent respecter les règlements communaux en matière de salubrité et de sécurité incendie. Par ailleurs les logements doivent avoir été construits dans le respect des dispositions applicables en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme. De plus, ils doivent respecter la règlementation relative au certificat de performance énergétique des bâtiments. Finalement, ces bâtiments doivent respecter des normes en termes de superficie, qui sont reprises dans les tableaux en annexe.

3.5.2.3 Comment obtenir le permis ?

Afin d'obtenir un permis de location, le bailleur devra tout d'abord remplir le formulaire « Déclaration de location ou de mise en location » qu'il peut se procurer à son Administration communale. Ensuite, le bailleur doit programmer une visite d'un enquêteur agréé par la commune afin que celui-ci puisse examiner si le logement n'enfreint aucune des règles établies pour obtenir un permis de location. L'enquêteur remettra un « Rapport de visite ». Si celui est positif, c'est-à-dire si le logement respecte les conditions requises, le bailleur pourra introduire une demande de permis de location.

3.5.3 Le contrat de bail

3.5.3.1 L'enregistrement du contrat de bail

Les baux des logements étudiants doivent être enregistrés. L'enregistrement du bail est une obligation du code civil (articles 1708 à 1762 du code civil). La responsabilité de l'enregistrement incombe au bailleur et celui-ci possède un délai de 2 mois pour le faire. Il faut également noter qu'à ce contrat de bail, doit être annexé un état des lieux de la location étudiante.

3.5.3.2 La durée du contrat de bail

En 2017, dans le cadre de la réforme du Code Wallon du logement, le Ministre wallon du logement, Pierre-Yves Dermagne, proposait d'introduire un bail spécifique pour les étudiants (Delcourt, Praille, 2018).

Le texte a été voté dans le courant du mois de mars (LaCapitale, 2018). Les nouvelles règles s'appliquent, en Wallonie, pour les baux contractés dès le 1er septembre 2018.

En pratique, les étudiants devront fournir une attestation d'inscription afin d'être sous les conditions du bail étudiant. Si l'étudiant met fin au bail sans aucun motif, il doit payer trois mois de loyer au propriétaire, avec un préavis de deux mois. L'étudiant qui met fin au bail parce qu'il abandonne ses études ou parce que son inscription est refusée ne doit payer aucune indemnité et peut quitter immédiatement son logement gratuitement (Witvrouw, 2017).

En cours d'année, un préavis ne pourra plus être donné à partir du 15 mars. D'un côté, on évite de la sorte que des étudiants ne mettent fin anticipativement au bail, laissant le propriétaire sans locataire pour le reste de l'année. De plus, on évite l'effet pervers de voir le propriétaire augmenter le prix du loyer pour anticiper le risque d'être abandonné par l'étudiant, a expliqué en substance Mr le ministre Dermagne. Il existe toutefois une exception pour la toute fin de bail : étudiant et bailleur auront un mois de délai de préavis avant le 31 août.

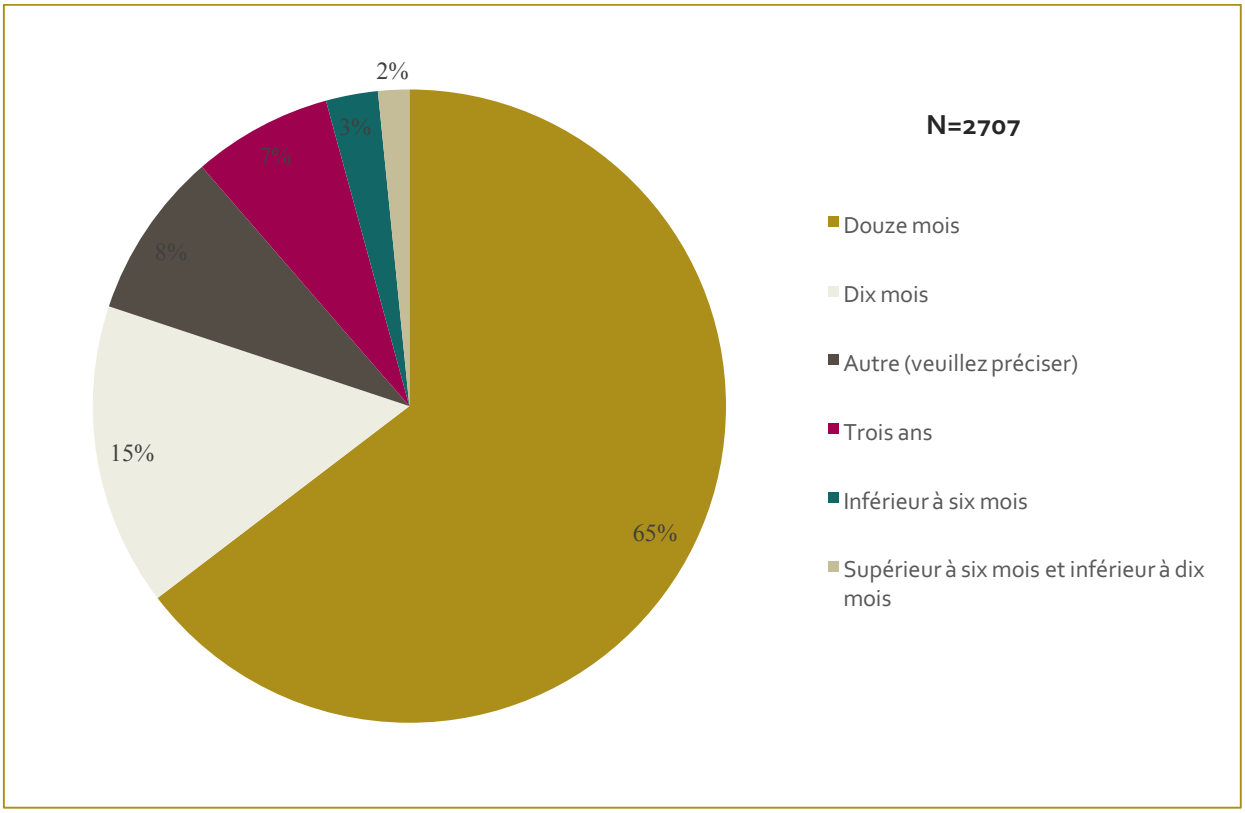
Enfin, le gouvernement ajoute une possibilité à celles déjà prévues pour que l'étudiant dispose d'un préavis de deux mois sans indemnité : le cas du décès d'un parent qui pourvoit à son entretien (Belga, 2017).Si une domiciliation de l'étudiant dans son logement étudiant est acceptée, le contrat de bail sera dès lors soumis aux conditions du bail de résidence principale. L'étudiant ne pourra plus se référer au bail du logement étudiant que concernant la durée du bail et sa résiliation.

Par ailleurs, le bailleur aura la possibilité de demander à l'étudiant preneur la preuve de paiement des trois derniers loyers afin de s'assurer de sa capacité de paiement. Il est également possible pour le locataire de mettre fin à tout moment à son bail, s'il est de courte durée : un préavis de 3 mois et le versement d'une indemnité d'un mois de loyer seront alors dus au bailleur.
Il est également obligatoire d'établir le bail d'habitation par écrit et, pour le locataire, de souscrire à une assurance incendie (Infor Jeunes, 2018). Enfin, il est également possible pour le locataire de sous-louer son logement étudiant pour une durée supérieure à un mois, à condition d'obtenir l'accord de son bailleur (Masquelier, 2018).

Notons par ailleurs qu'un amendement parlementaire au décret-programme du gouvernement Wallon a récemment été voté. Le but de cette disposition est de soutenir financièrement les étudiants dont le domicile est particulièrement éloigné de leur lieu d'étude. 20.000 étudiants sont concernés, et recevront environ 500 € annuellement, dès 2019-2020 (La Libre, 2018).

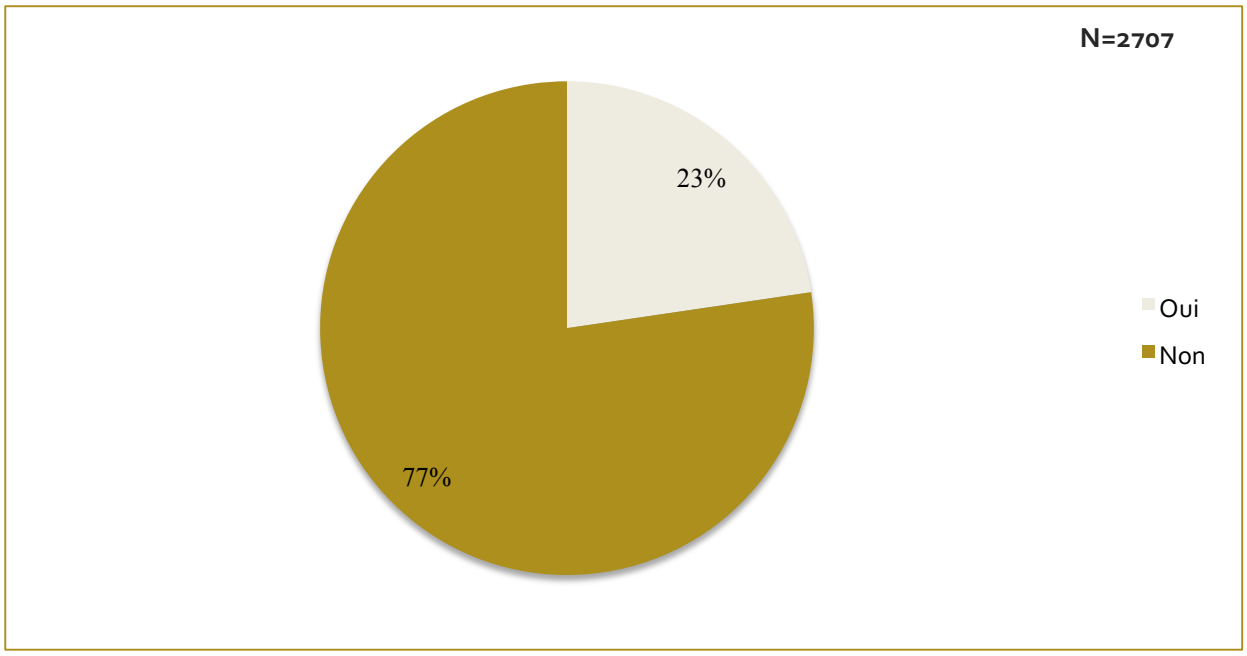
Dans le cadre de notre enquête, nous constatons que ce sont les baux de 12 mois qui sont les plus fréquents auprès des étudiants. Seuls 15% bénéficient de la possibilité de choisir un bail de 10 mois. En Province de Luxembourg toutefois, 35% des répondants ont des baux d'une durée de 10 mois, au détriment des baux de 12 mois.

Durée du contrat de location du logement étudiant des répondants



Nous constatons également que seuls 23% des mêmes étudiants (donc ceux qui résident dans un logement étudiant) ont déjà entendu parler de la loi permettant aux étudiants de signer un bail de 10 mois. La connaissance des étudiants luxembourgeois est légèrement meilleure que celle des Liégeois : 28% des répondants luxembourgeois disent avoir connaissance de la possibilité de conclure des baux de 10 mois, contre 22% en Province de Liège.

Connaissance de la loi permettant aux étudiants de signer un bail de 10 mois



3.5.3.3 La garantie locative

La loi ne prévoit aucune disposition spécifique concernant une garantie locative (Loi portant sur les dispositions diverses, 2007). Le bailleur et le locataire fixent contractuellement la forme et le montant de la garantie locative. A titre d'information, la plupart des garanties locatives s'élève à 2 mois de loyer. De plus, le CPAS peut se porter caution pour les obligations de l'étudiant locataire si le bailleur est d'accord.

Une nouvelle forme de garantie locative est l'assurance caution de garantie locative IMMOCAUTION (Le Bon Bail, 2016). Un assureur (en l'occurrence l'assureur-crédit Atradius) se porte garant du locataire et s'engage à couvrir, dans le cadre du bail, les obligations du locataire jusqu'à concurrence du montant assuré (maximum trois mois de loyer). Cela revient à substituer un dépôt en liquidités par un contrat d'assurance cautionnement. Ce système est avantageux pour le bailleur car le contrôle de l'authenticité des preuves de solvabilité est accru et il peut récupérer jusqu'à 3 mois de loyer. Le locataire y trouve aussi un avantage dans le sens où il ne doit pas libérer de l'argent pour la garantie locative.

3.5.3.4 L'assurance habitation

En matière d'assurance habitation, la loi ne prévoit aucun règlement spécifique. Cependant, il est vivement conseillé à l'étudiant locataire de souscrire à une assurance habitation car le locataire est responsable des dégradations et des pertes survenues au cours de son bail ainsi que de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que ces évènements ne lui soient pas imputables (article 1732 et 1733 du code civil). Notons également que, dans certains cas, l'étudiant qui loge en dehors de la résidence principale est couvert par l'assurance incendie de la maison familiale (c'est donc le cas lorsque l'étudiant est domicilié dans la maison familiale).

4 MARCHE DU LOGEMENT ETUDIANT EN PROVINCES DE LIEGE ET DE LUXEMBOURG

Le Pôle académique Liège-Luxembourg regroupe en son sein 30 institutions membres, telles que cartographiées ci-après.

- Une université
  - L'Université de Liège (**1**)

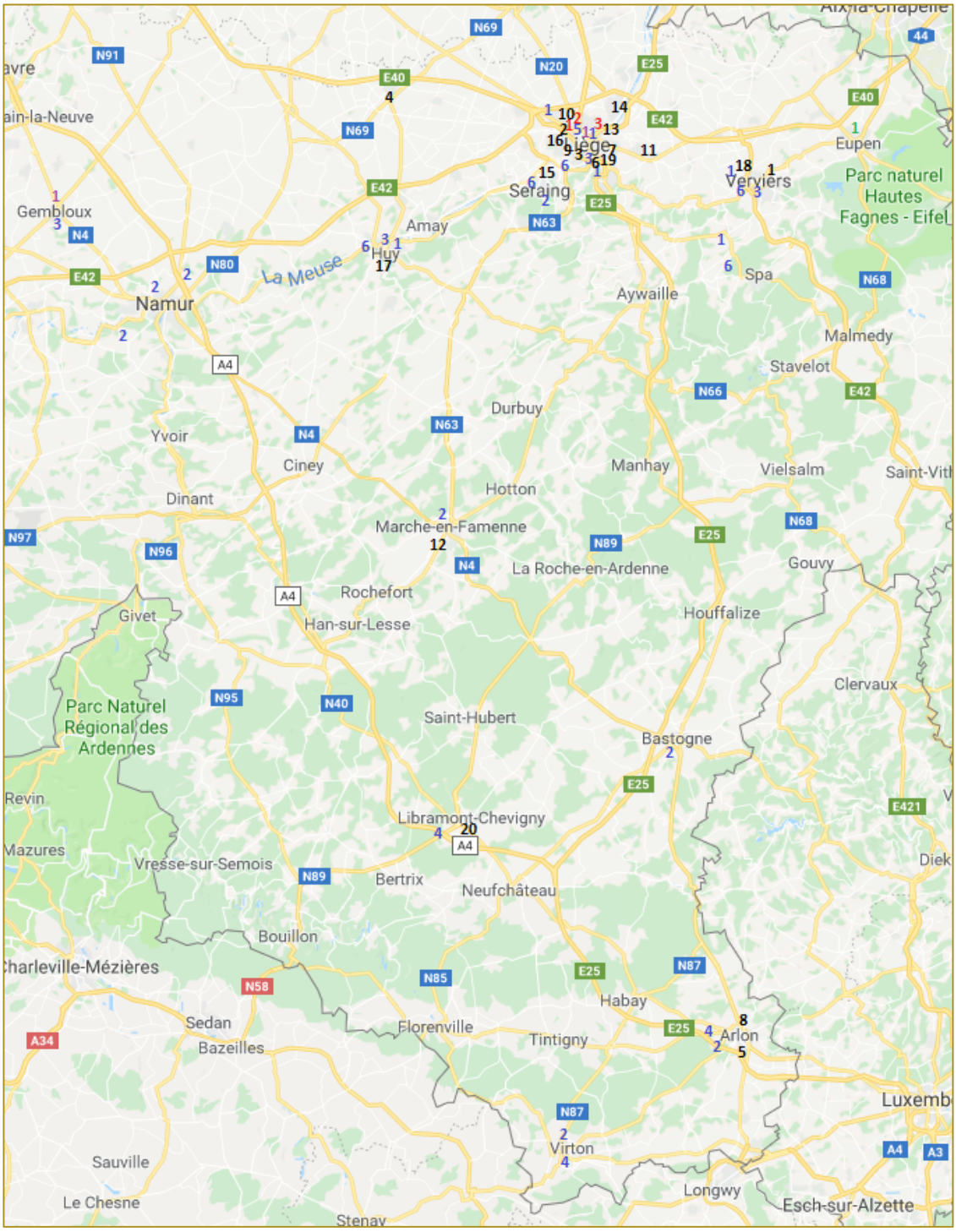
- 6 Hautes Ecoles
  - La Haute Ecole Libre Mosane (**1**)
  - La Haute Ecole de Namur-Liège-Luxembourg (**2**)
  - La Haute Ecole Charlemagne (**3**)
  - La Haute Ecole Robert Schuman (**4**)
  - La Haute Ecole de la Ville de Liège (**5**)
  - La Haute Ecole de la Province de Liège (**6**)

- 3 Ecoles Supérieures des Arts
  - L'Ecole Supérieure des Arts de la Ville de Liège (**1**)
  - Le Conservatoire Royal de Liège (**2**)
  - L'Ecole Supérieure des Arts Saint-Luc Liège (**3**)

- 20 Etablissements de Promotion Sociale
  - L'Institut provincial d'enseignement supérieur de promotion sociale de Verviers – Orientation technologique (**1**)
  - L'Institut des travaux publics (**2**)
  - La Promotion Sociale Saint-Luc (**3**)
  - L'Institut d'enseignement de promotion sociale de la communauté française de Waremme (**4**)
  - L'Institut d'enseignement supérieur de promotion sociale de la communauté française d'Arlon (**5**)
  - L'Institut de technologie (**6**)
  - Les Cours pour éducateurs en fonction (**7**)
  - L'Ecole industrielle et commerciale d'Arlon (**8**)
  - L'Institut Saint-Laurent de promotion sociale (**9**)
  - L'Ecole de commerce et d'informatique (**10**)
  - L'Institut d'enseignement de promotion sociale de la communauté française de Fléron (**11**)
  - L'Institut d'enseignement de promotion sociale de la communauté française de Marche-en-Famenne (**12**)
  - L'Institut provincial d'enseignement de promotion sociale de Liège (**13**)
  - L'Institut provincial d'enseignement de promotion sociale d'Herstal (**14**)
  - L'Institut provincial d'enseignement supérieur de promotion sociale de Seraing (**15**)
  - L'Institut de formation continuée de Liège (**16**)
  - L'Institut provincial d'enseignement de promotion sociale de Huy-Waremme (**17**)

- L'Institut provincial d'enseignement supérieur de promotion sociale de Verviers – Orientation commerciale (**18**)
- L'Institut des langues modernes (**19**)
- L'Institut d'enseignement de promotion sociale de la communauté française de Libramont-Bertrix (**20**)

- 1 membre adhérent
  - Autonome Hochschule in der Deutschsprachigen Gemeinschaft (**1**)



Notons que cette carte a pour objectif d'identifier les villes où sont présentes les institutions membres du Pôle académique Liège-Luxembourg.
Dès lors, pour les implantations liégeoises de l'Université de Liège, un seul repère est marqué afin de permettre la meilleure lisibilité de la carte. Toutes les données utilisées sur chacune des cartes présentant les institutions membres sont celles communiquées sur le site officiel du Pôle académique Liège-Luxembourg (2018).

Nous allons, dans les deux sous-sections qui suivent, nous pencher séparément sur les réalités en Province de Liège et en Province de Luxembourg. Ces sections agrègent les données issues de la phase de recherche documentaire, ainsi que du questionnaire proposé aux étudiants des deux Provinces.

4.1 Province de Liège

Dans cette section, nous nous pencherons plus particulièrement sur les données de la Province de Liège.

4.1.1 Cartographie des institutions membres du Pôle académique Liège-Luxembourg implantées en Province de Liège

Les institutions membres du Pôle académique Liège-Luxembourg concernées sont donc :

- Université
  - L'Université de Liège (**1**)

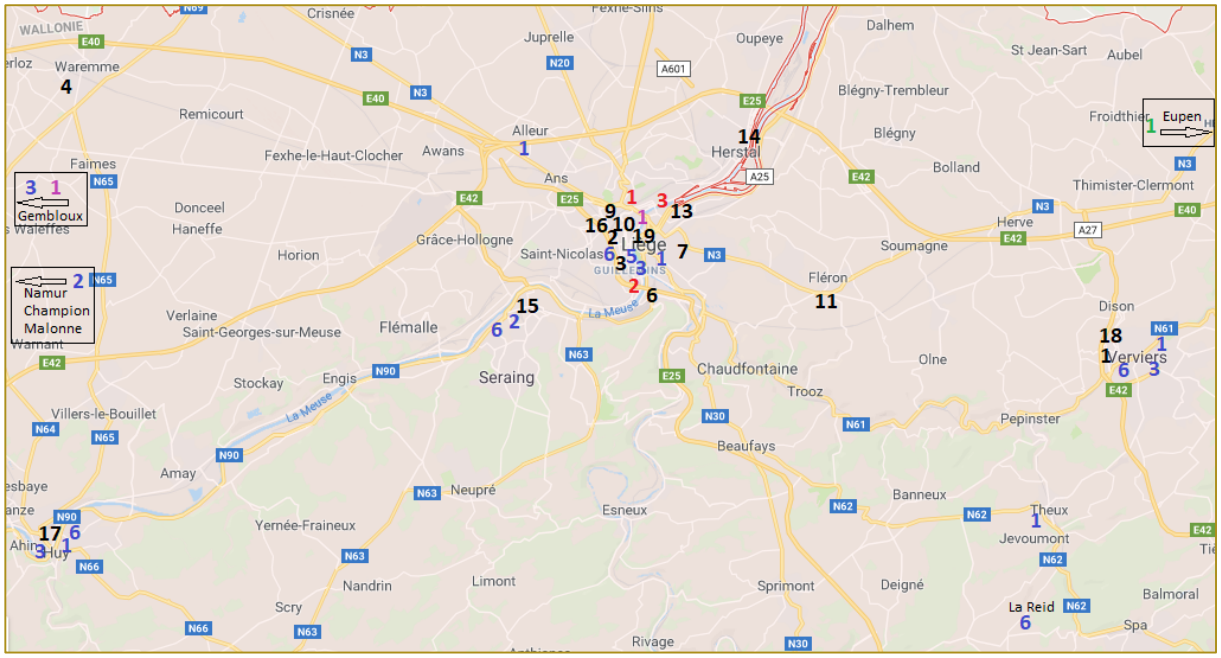
- Hautes Ecoles
  - La Haute Ecole Libre Mosane (**1**)
  - La Haute Ecole de Namur-Liège-Luxembourg (**2**)
  - La Haute Ecole Charlemagne (**3**)
  - La Haute Ecole de la Ville de Liège (**5**)
  - La Haute Ecole de la Province de Liège (**6**)

- Ecoles Supérieures des Arts
  - L'Ecole Supérieure des Arts de la Ville de Liège (**1**)
  - Le Conservatoire Royal de Liège (**2**)
  - L'Ecole Supérieure des Arts Saint-Luc Liège (**3**)

- Etablissements de Promotion Sociale
  - L'Institut provincial d'enseignement supérieur de promotion sociale de Verviers – Orientation technologique (**1**)
  - L'Institut des travaux publics (**2**)
  - La Promotion Sociale Saint-Luc (**3**)
  - L'Institut d'enseignement de promotion sociale de la communauté française de Waremme (**4**)
  - L'Institut de technologie (**6**)

- Les Cours pour éducateurs en fonction (**7**)
- L'Ecole de commerce et d'informatique (**10**)
- L'Institut d'enseignement de promotion sociale de la communauté française de Fléron (**11**)
- L'Institut provincial d'enseignement de promotion sociale de Liège (**13**)
- L'Institut provincial d'enseignement de promotion sociale d'Herstal (**14**)
- L'Institut provincial d'enseignement supérieur de promotion sociale de Seraing (**15**)
- L'Institut de formation continuée de Liège (**16**)
- L'Institut provincial d'enseignement de promotion sociale de Huy-Waremme (**17**)
- L'Institut provincial d'enseignement supérieur de promotion sociale de Verviers – Orientation commerciale (**18**)
- L'Institut des langues modernes (**19**)

- Membre adhérent
  - Autonome Hochschule in der Deutschsprachigen Gemeinschaft (**1**)



4.1.2 *Démographie et répartition des étudiants liégeois*

En 2017, les différentes institutions du Pôle académique Liège-Luxembourg comptaient 47.636[1] étudiants dans la Province de Liège. Ces étudiants sont répartis de la manière suivante :

Etablissements	Nombre d'étudiants
Université de Liège	24.268
Haute Ecole Libre Mosane	7.841
Haute Ecole de Namur-Liège-Luxembourg (Seraing)	399

[1] Ce nombre ne tient compte que des différents rapports de population 2016-2017 qui nous ont été fournis.

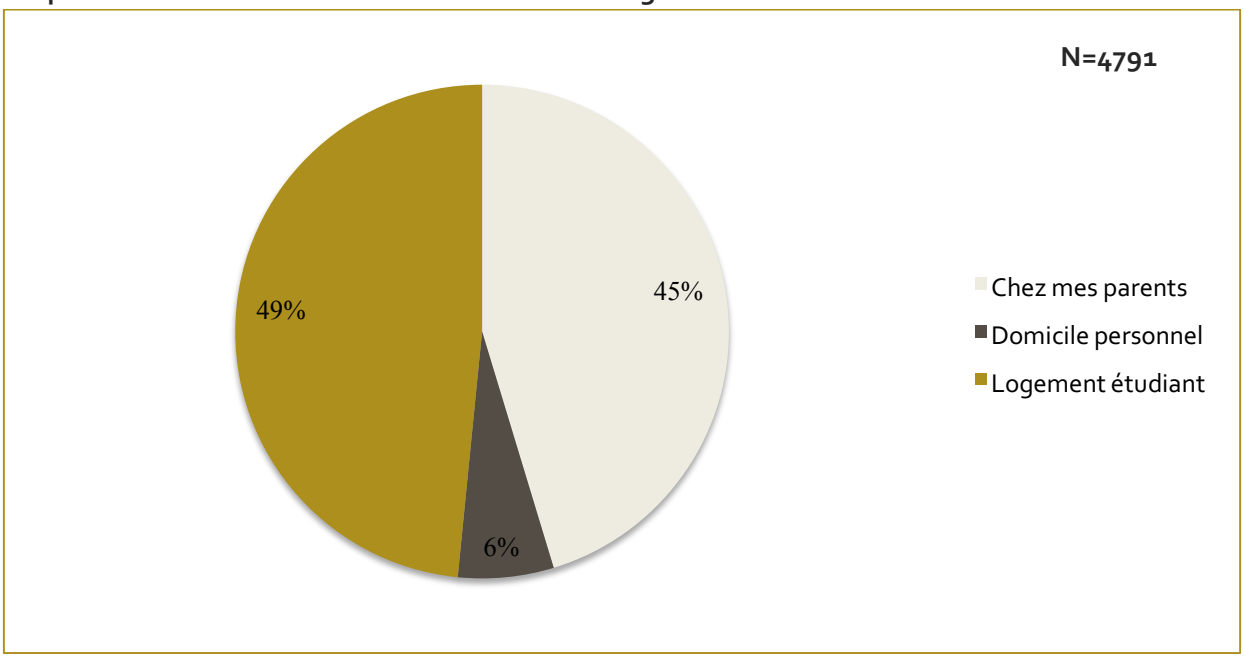
Haute Ecole Charlemagne	2.923
Haute Ecole de la Ville de Liège	2.285
Haute Ecole de la Province de Liège	8.772
Ecole Supérieure des Arts de la Ville de Liège	1150
Conservatoire Royal de Liège	N.D.
Ecole Supérieure des Arts Saint-Luc Liège	1.077
Institut provincial d'enseignement supérieur de promotion sociale de Verviers – Orientation technologique	N.D.
Institut des Travaux Publics	80
Promotion Sociale Saint-Luc	350
Institut d'enseignement de promotion sociale de la communauté française de Waremme	N.D.
Institut de technologie	173
Cours pour éducateurs en fonction	N.D.
Ecole de commerce et d'informatique	N.D.
Institut d'enseignement de promotion sociale de la communauté française de Fléron	N.D.
Institut provincial d'enseignement de promotion sociale de Liège	N.D.
Institut provincial d'enseignement de promotion sociale d'Herstal	N.D.
Institut provincial d'enseignement supérieur de promotion sociale de Seraing	Entre 400 et 500
Institut de formation continuée de Liège	N.D.
Institut provincial d'enseignement de promotion sociale de Huy-Waremme	30
Institut provincial d'enseignement supérieur de promotion sociale de Verviers – Orientation commerciale	N.D.
Institut des langues modernes	N.D.
Total	**49.848** (*)

(*) *Approximation au vu du nombre de données manquantes.*

Notons que, d'après l'un de nos contacts actif dans la promotion sociale, pour ces établissements, des approximations dans l'estimation du nombre d'étudiants peuvent avoir été utilisées, et ce en raison de la structure particulière de ces établissements (de mêmes étudiants pouvant se trouver dans plusieurs branches et niveaux, en fonction de leur parcours propre).

4.1.3 Caractéristiques de la demande pour les logements étudiants en Province de Liège

Proportion d'étudiants kotteurs en Province de Liège



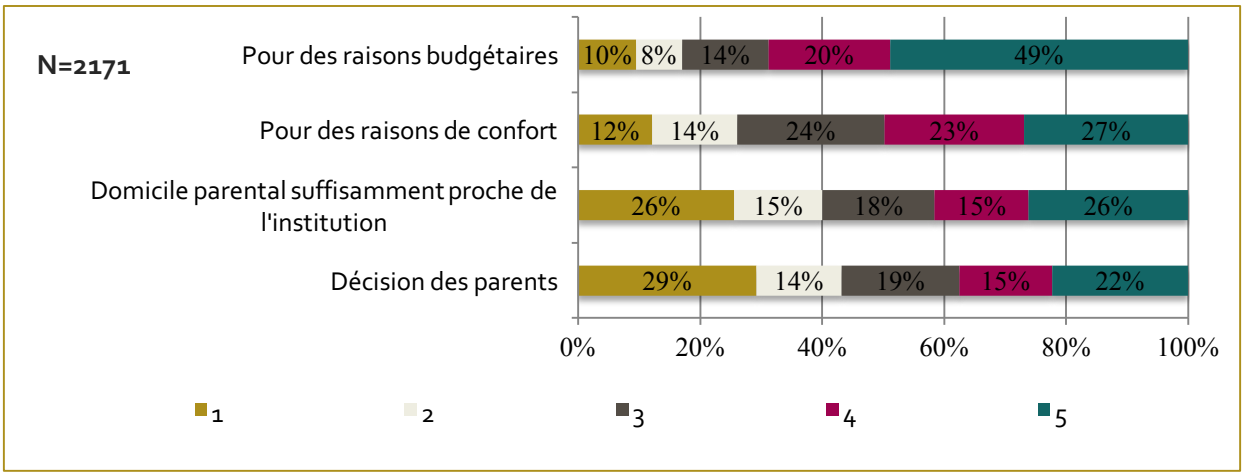
Sur base de l'enquête, nous constatons que 45% des répondants de la Province de Liège habitent chez leurs parents, alors que 49% habitent, durant la semaine du moins, dans leur logement étudiant. Enfin, 6% des répondants résident dans leur domicile personnel.

Ces chiffres rapportés à la population étudiante de la Province de Liège, et en tenant compte des marges d'erreurs citées plus haut, nous pouvons donc conclure que le nombre d'étudiants kotteurs dans la Province vaut entre 22.700 et 23.300 individus. Ces chiffres, au vu du nombre de participants, sont statistiquement représentatifs de la population en Province de Liège, et ce avec une marge d'erreur de 1,30%.

Concernant les caractéristiques essentielles de la demande des étudiants de la Province de Liège, nous constatons tout d'abord que se sont les raisons budgétaires qui incitent majoritairement les étudiants à rester chez leurs parents. Cette caractéristique est encore plus marquée en Province de Liège, si l'on compare les résultats avec ceux obtenus en Province de Luxembourg. Pour leur part, les étudiants choisissant d'habiter dans un logement étudiant le font principalement afin de minimiser la distance entre leur habitation et leur lieu d'étude, et donc afin de minimiser les trajets.

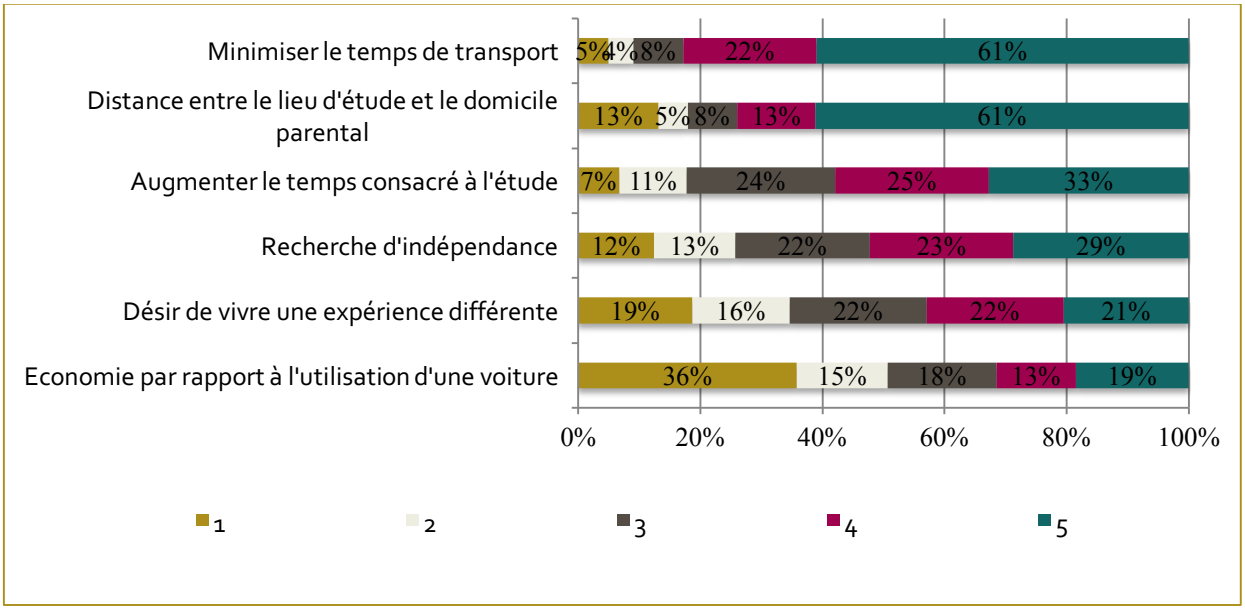
Raisons de rester au domicile parental

1 étant « pas du tout important » et 5 étant « tout à fait important »



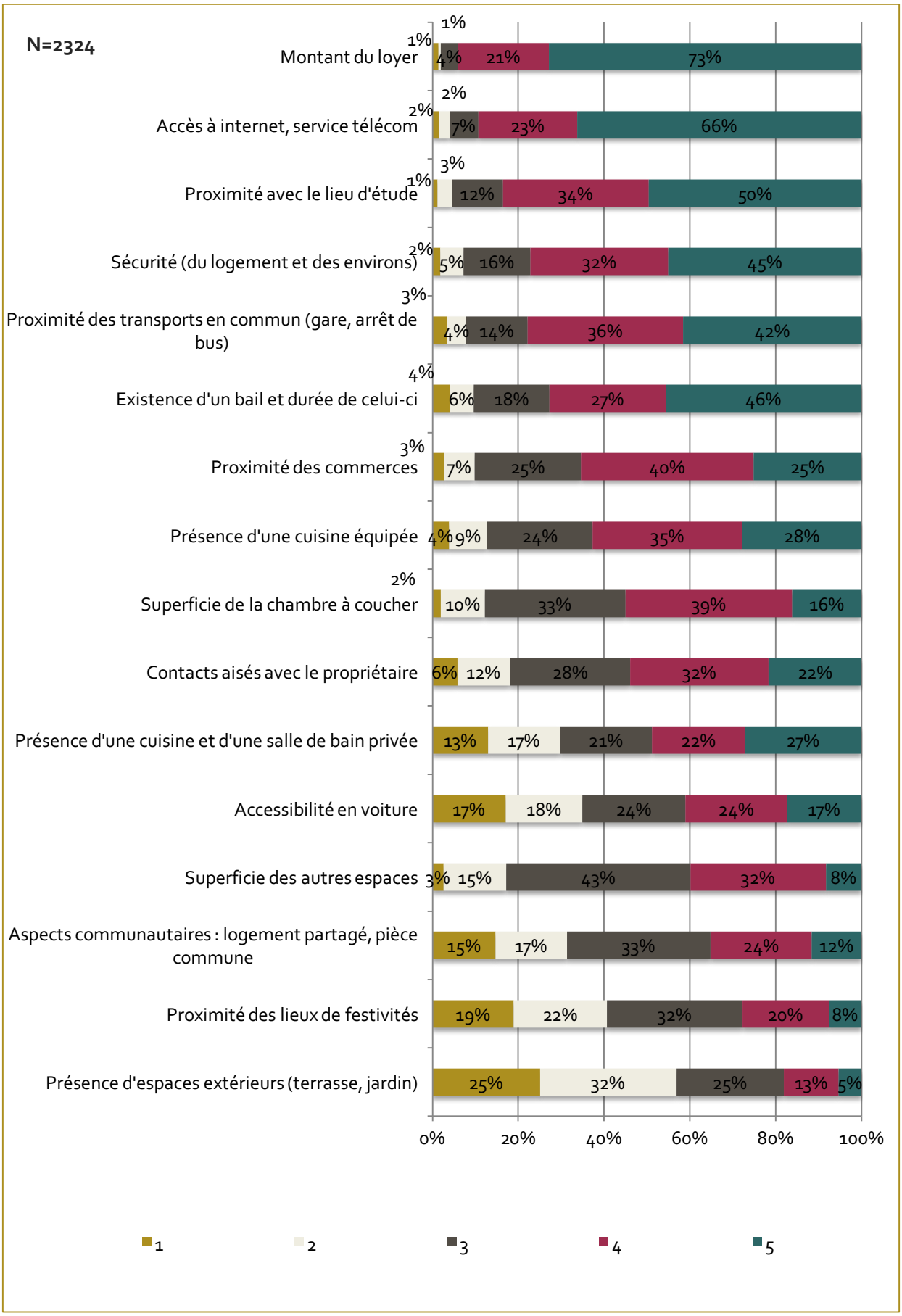
Raisons d'opter pour un logement étudiant

1 étant « pas du tout important » et 5 étant « tout à fait important »



Les principaux critères privilégiés par les étudiants liégeois dans leur choix de logements étudiants sont les suivants, par ordre d'importance (le plus souvent jugés « tout à fait important » ou « très importants ») : le montant du loyer, l'accès à internet, la proximité avec le lieu d'étude et avec les transports en communs et la sécurité.

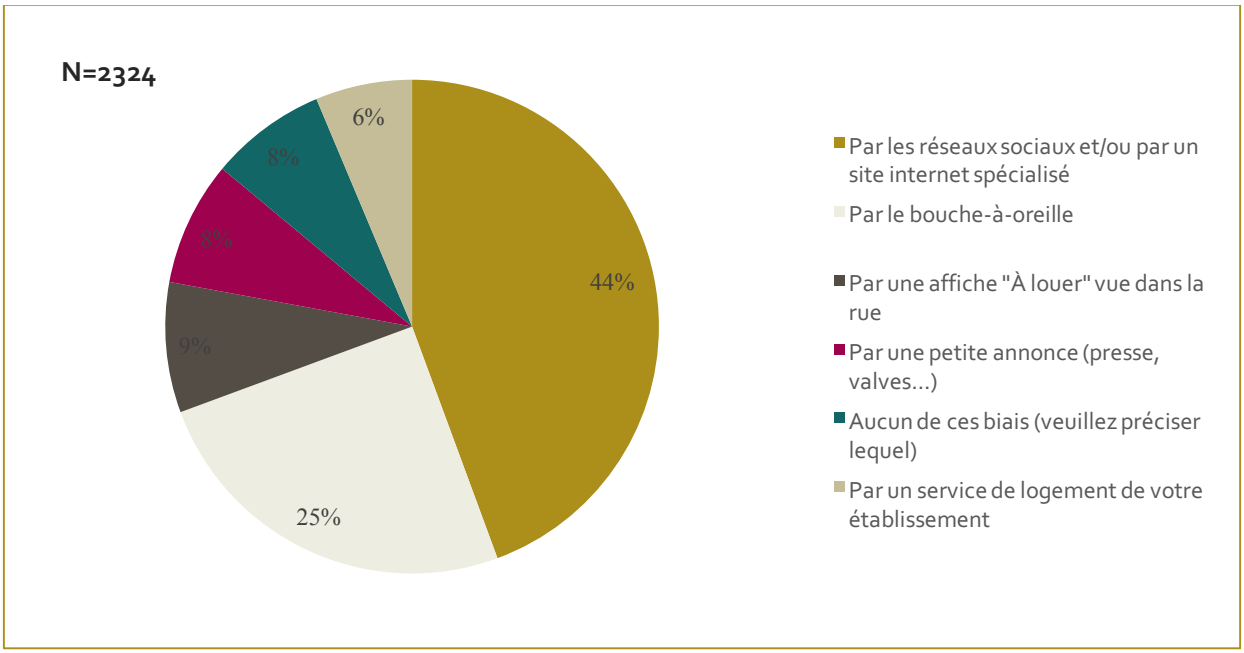
Notons que ceux-ci sont classés de manière identique à celle privilégiée dans la section 3.2, afin de faciliter la comparaison.


N=2324
Montant du loyer
1%
4%
21%
73%
Accès à internet, service télécom
2%
7%
23%
66%
Proximité avec le lieu d'étude
3%
12%
34%
50%
Sécurité (du logement et des environs)
2%
5%
16%
32%
45%
Proximité des transports en commun (gare, arrêt de bus)
3%
4%
14%
36%
42%
Existence d'un bail et durée de celui-ci
4%
6%
18%
27%
46%
Proximité des commerces
3%
7%
25%
40%
25%
Présence d'une cuisine équipée
4%
9%
24%
35%
28%
Superficie de la chambre à coucher
2%
10%
33%
39%
16%
Contacts aisés avec le propriétaire
6%
12%
28%
32%
22%
Présence d'une cuisine et d'une salle de bain privée
13%
17%
21%
22%
27%
Accessibilité en voiture
17%
18%
24%
24%
17%
Superficie des autres espaces
3%
15%
43%
32%
8%
Aspects communautaires : logement partagé, pièce commune
15%
17%
33%
24%
12%
Proximité des lieux de festivités
19%
22%
32%
20%
8%
Présence d'espaces extérieurs (terrasse, jardin)
25%
32%
25%
13%
5%
0%
20%
40%
60%
80%
100%
1
2
3
4
5

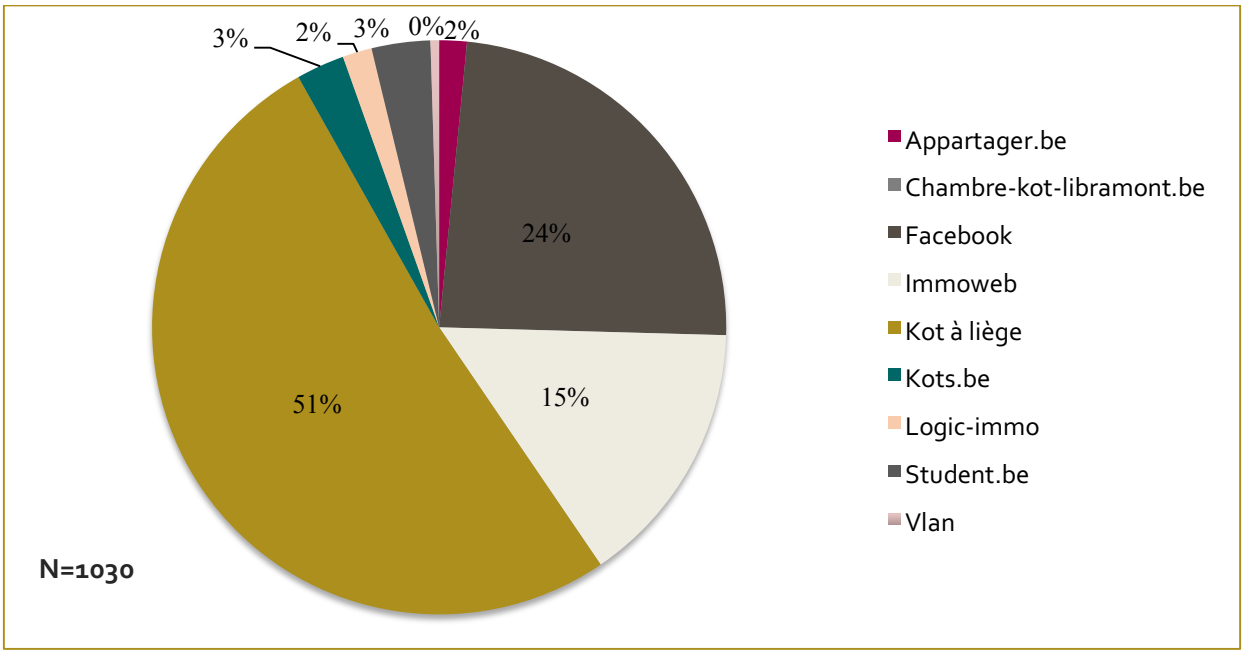
Concentrons-nous ensuite sur les caractéristiques de la demande de logements plébiscités par les étudiants.

Nous constatons que les étudiants trouvent leur logement majoritairement via les réseaux sociaux ou des sites internet spécialisés, majoritairement *KotàLiege*, dans plus de la moitié des cas, suivi de Facebook, dans un quart des cas.

Moyens utilisés par les répondants pour trouver leur logement étudiant

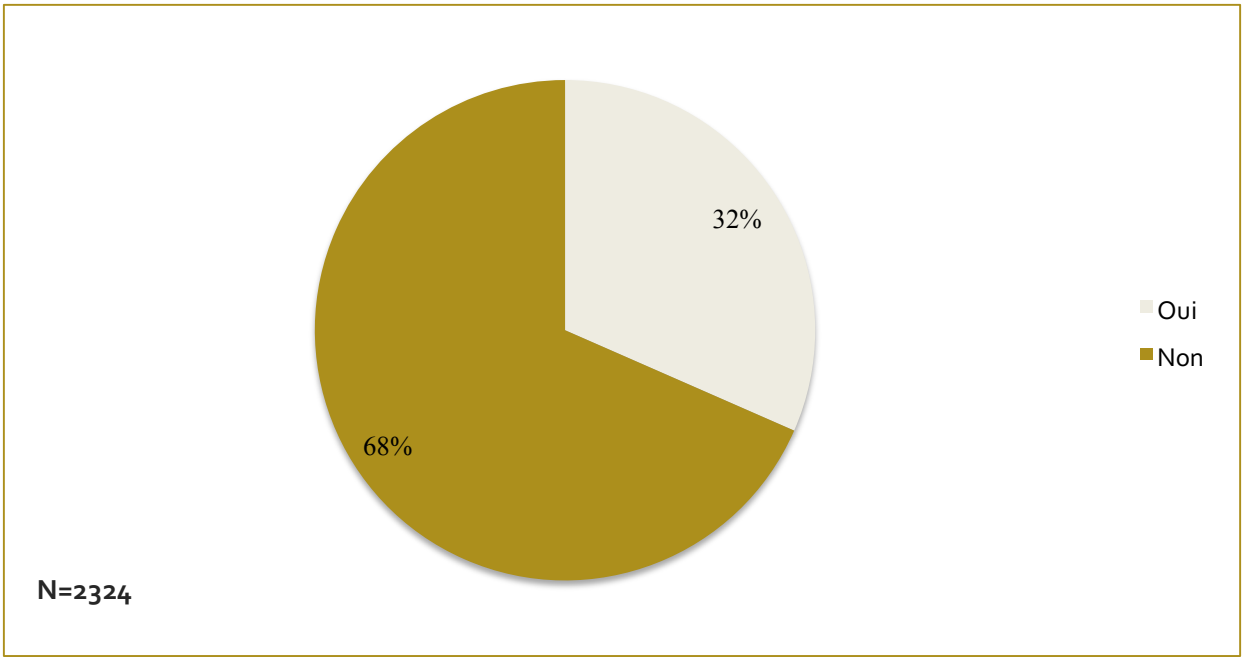


Sites internet utilisés par les répondants afin de trouver leur logement

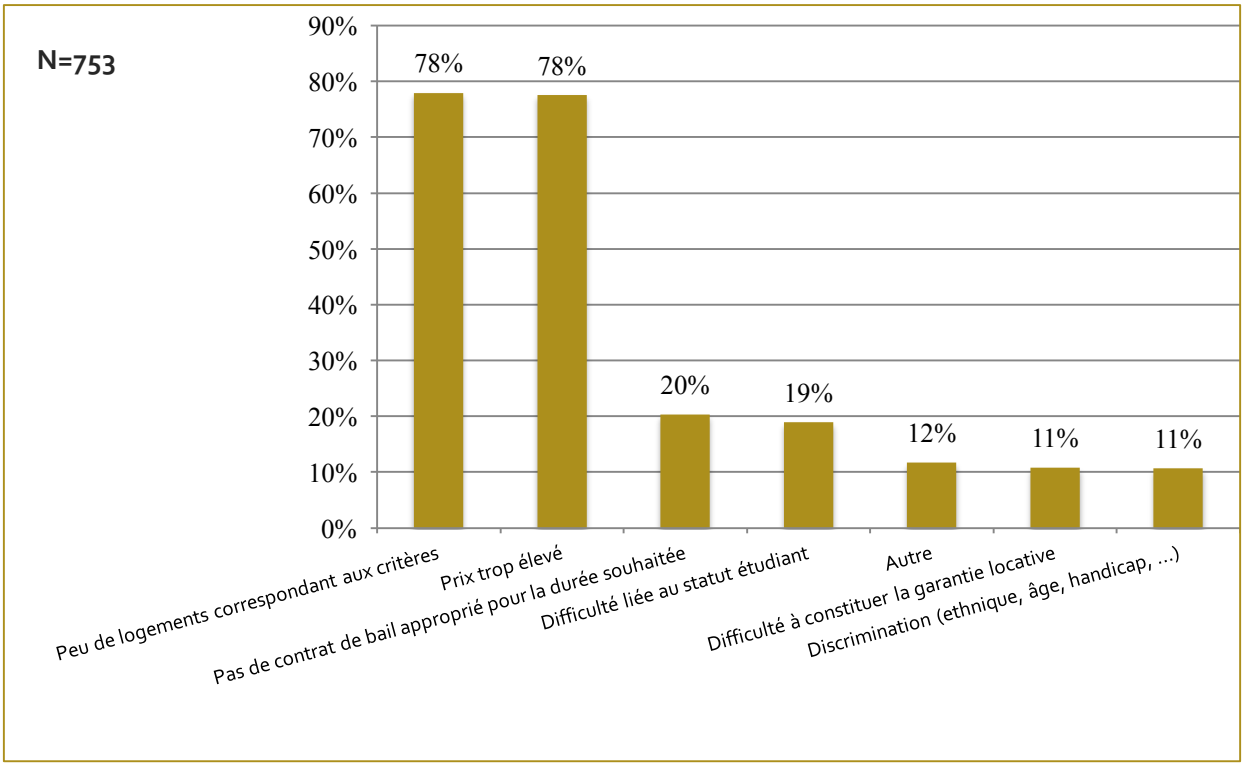


La majorité des étudiants n'a pas rencontré de difficulté à trouver un logement. Les difficultés principalement rencontrées sont le nombre restreint de logements répondant aux critères des répondants ainsi que les prix élevés.

Répondants ayant rencontré des difficultés à trouver leur logement étudiant

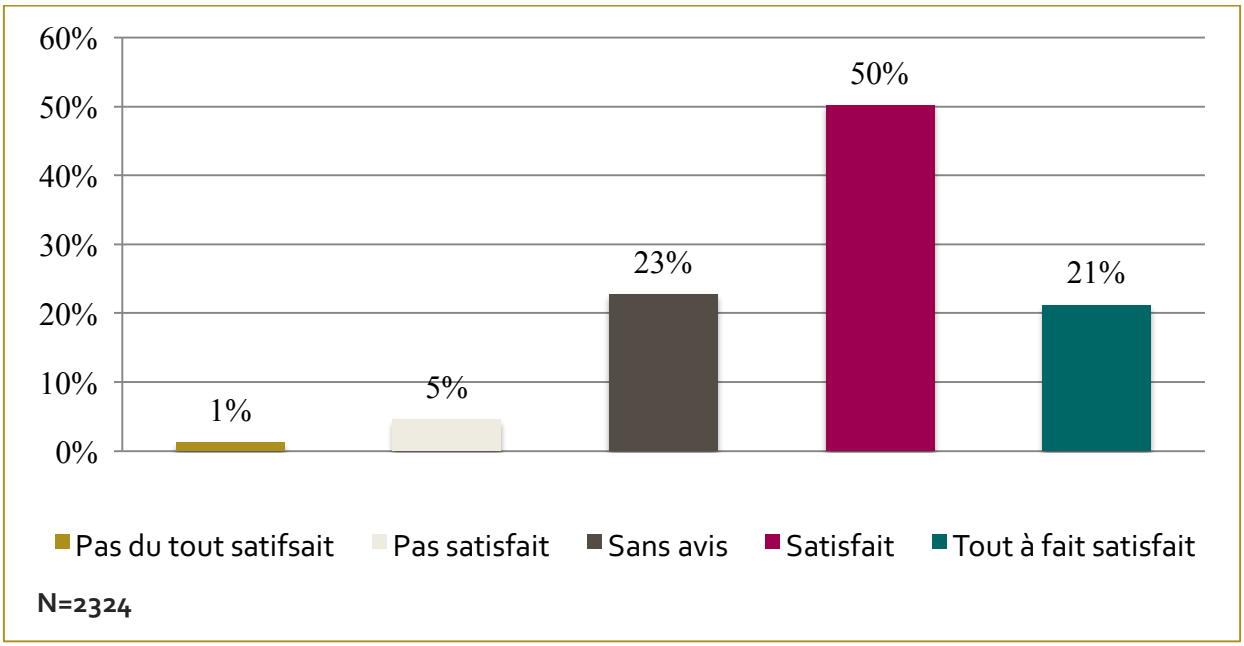


Problèmes rencontrés par les répondants ayant éprouvé des difficultés à trouver leur logement étudiant



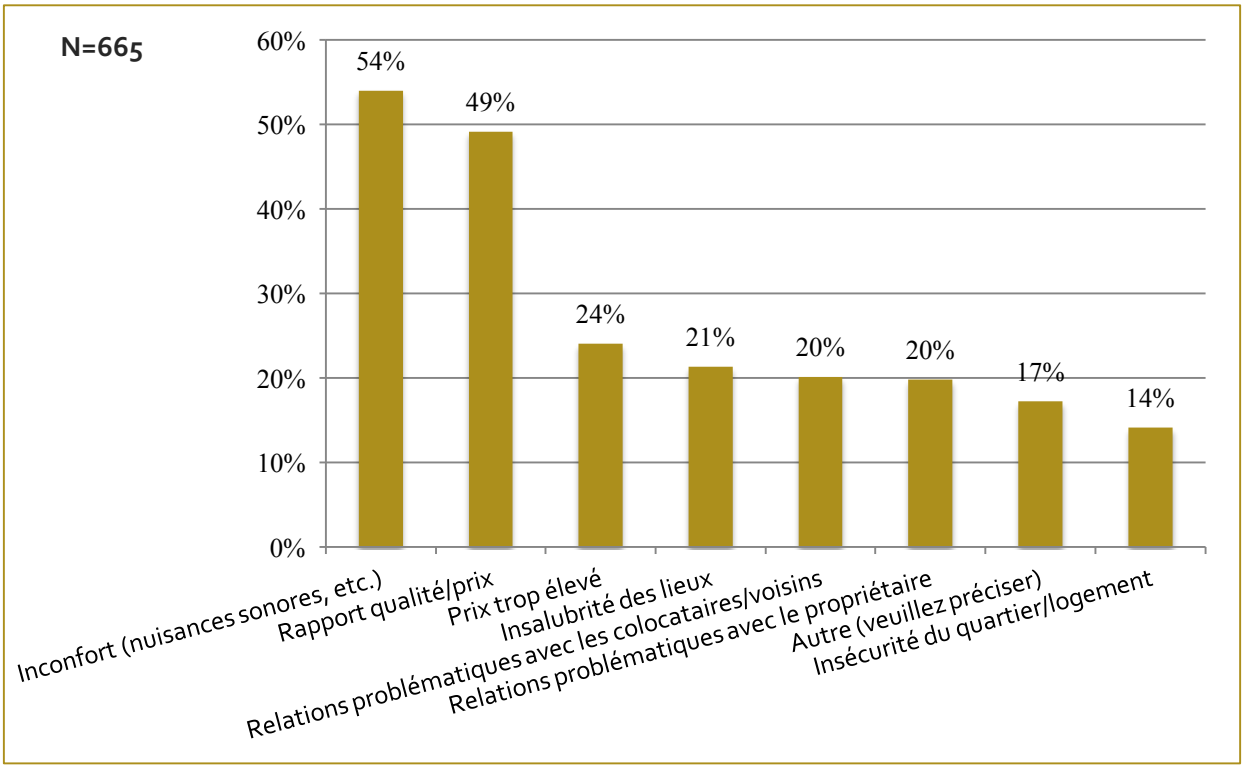
Enfin, la satisfaction des étudiants. Nous constatons que les répondants sont globalement satisfaits par leur logement étudiant. Lorsqu'ils ne sont pas satisfaits, ce manque de satisfaction est dû au rapport qualité/prix insuffisant. Dès lors, lorsque les étudiants rencontrent des problèmes liés à leur logement, ceux-ci concernent globalement le manque de qualité et les nuisances inhérentes à celui-ci.

Satisfaction des répondants quant à leur logement étudiant



Raisons du manque de satisfaction des répondants

Répondants étant pas du tout satisfaits à sans avis quant à leur logement étudiant



Facteurs d'insatisfaction des étudiants par rapport au type de logement

En ce qui concerne les facteurs d'insatisfaction – et donc les caractéristiques de la demande jusqu'ici insatisfaites – en fonction des divers types de logements, un lien pouvant, considérant une marge d'erreur de 5%, être émis entre les raisons d'insatisfaction et les types de logements dans lesquels les étudiants vivent. Il est à noter que ces différences ne sont pas significatives entre les deux Provinces et que les résultats peuvent dès lors être également considérés pour les deux Provinces. Une mention de cette section sera également effectuée dans la partie du rapport consacrée à l'offre en Province du Luxembourg.

Les étudiants habitant au home étudiant souhaiteraient une meilleure salubrité des lieux.

Pour ceux qui habitent en studio unipersonnel, un prix moins élevé serait bienvenu.

Le rapport qualité/prix devrait être amélioré dans les résidences étudiantes privées, les studios unipersonnels et les colocations.

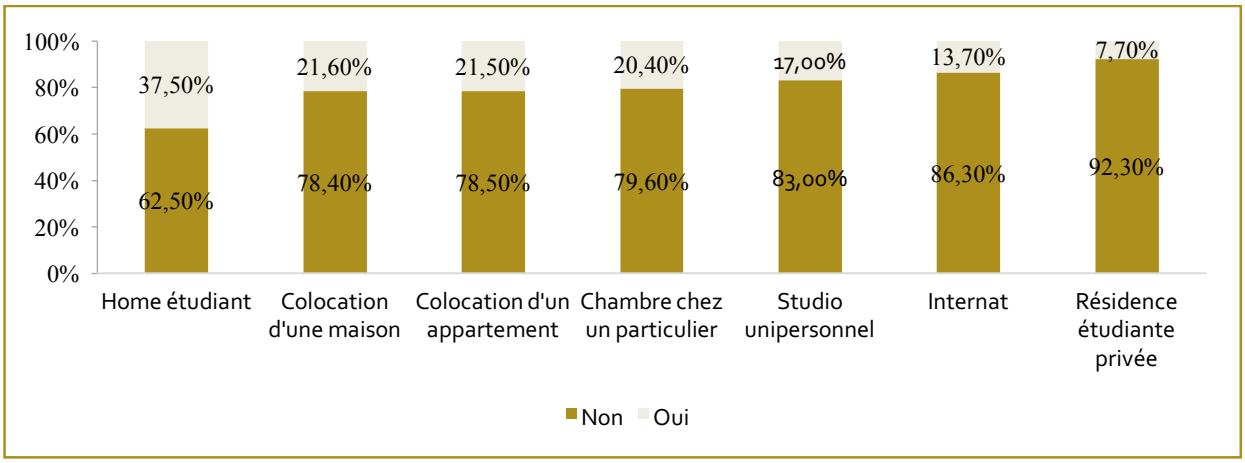
Nous voyons donc que les étudiants habitant en résidence étudiante privée considèrent dans une moindre mesure le prix trop élevé, mais souhaitent une meilleure qualité en raison du loyer demandé.

Les relations avec les propriétaires sont les plus problématiques dans le cas des colocations ainsi que lors de l'hébergement chez un proche.

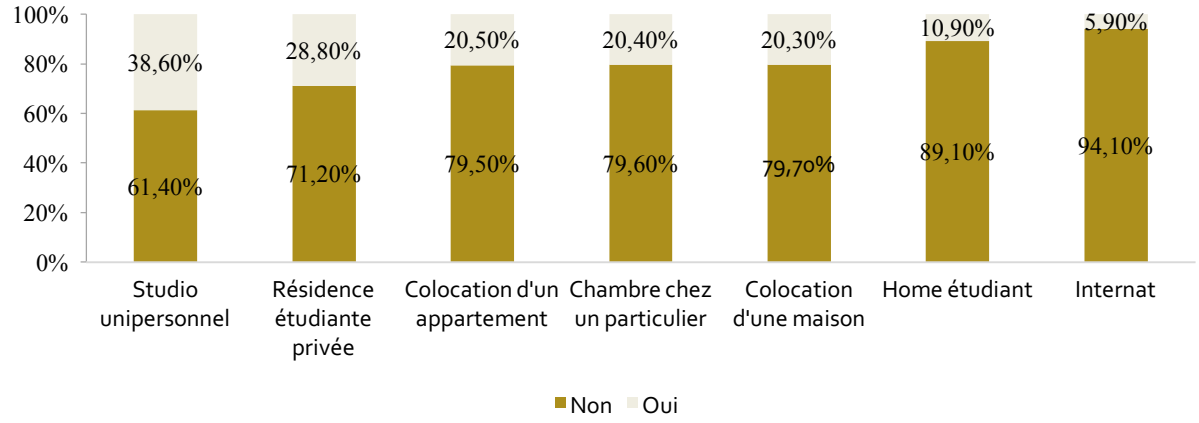
Enfin, le confort devrait surtout être amélioré, afin de satisfaire la demande des étudiants, dans l'ordre, dans les internats, le home étudiant, les résidences étudiantes privées ainsi que dans les studios et colocations.

Finalement, assez logiquement, les relations entre colocataires devraient être améliorées dans les logements partagés en général (colocations, résidences étudiantes privées).

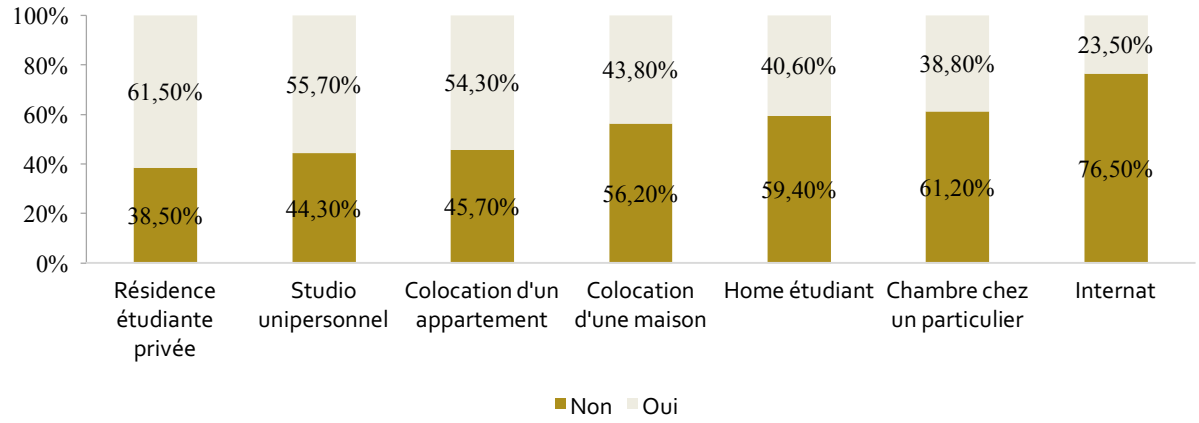
Insalubrité des lieux :



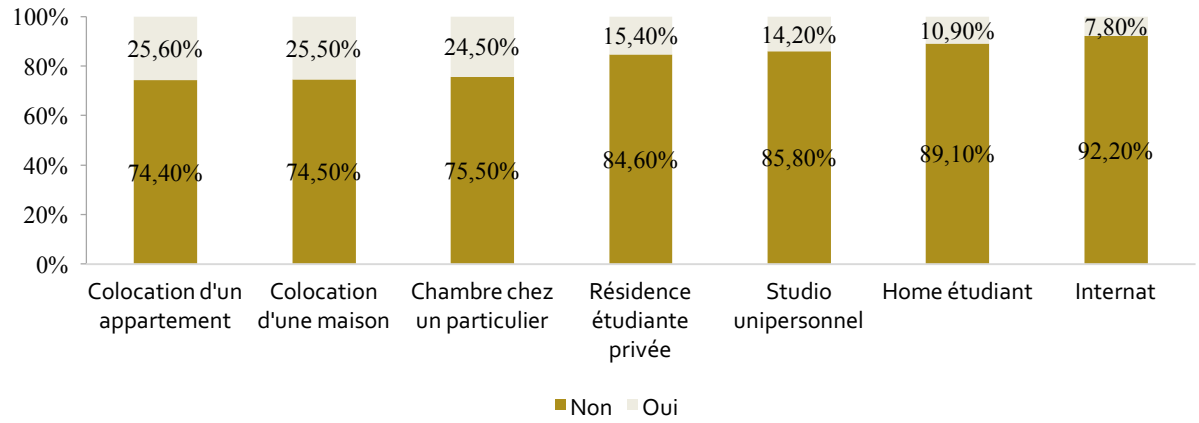
Prix trop élevé



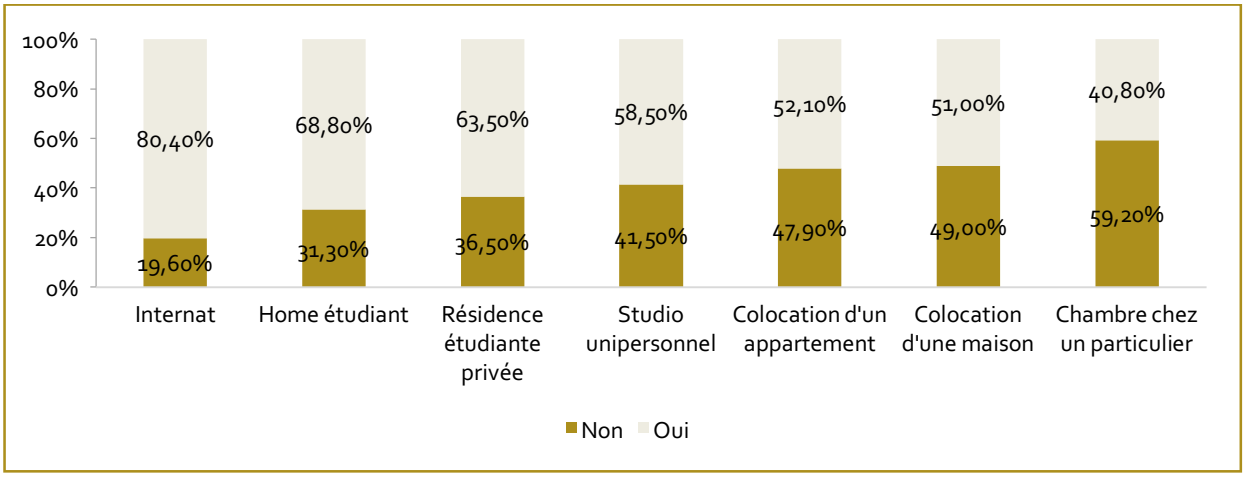
Rapport qualité/prix



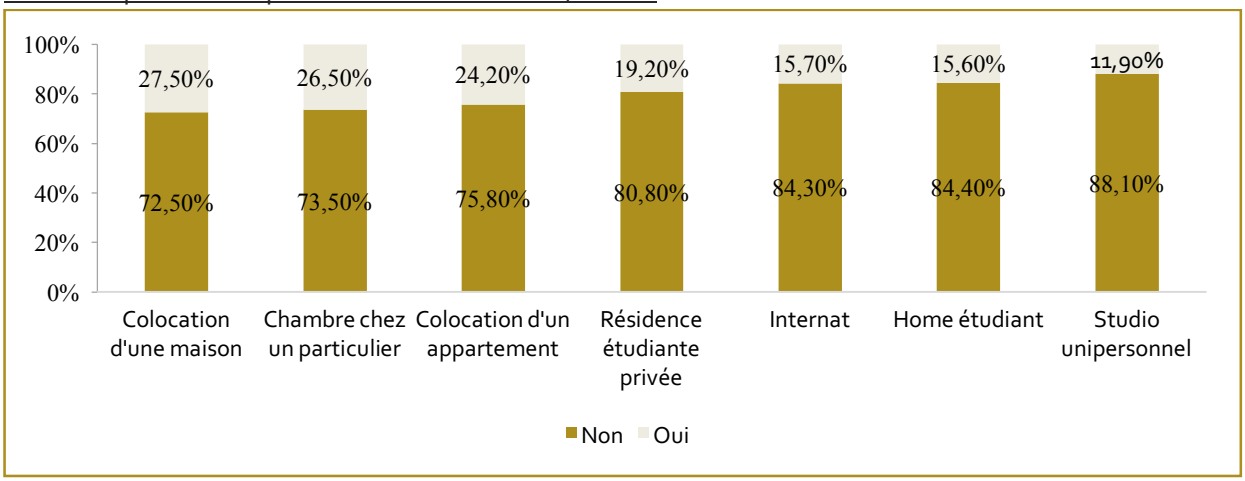
Relations problématiques avec le propriétaire



Inconfort (nuisances sonores, …)



Relations problématiques avec les colocataires/voisins



4.1.4 Caractéristiques de l'offre de logements étudiants en Province de Liège

4.1.4.1 Caractéristiques générales de l'offre de logements étudiants en Province de Liège

Détermination et prix d'un logement étudiant

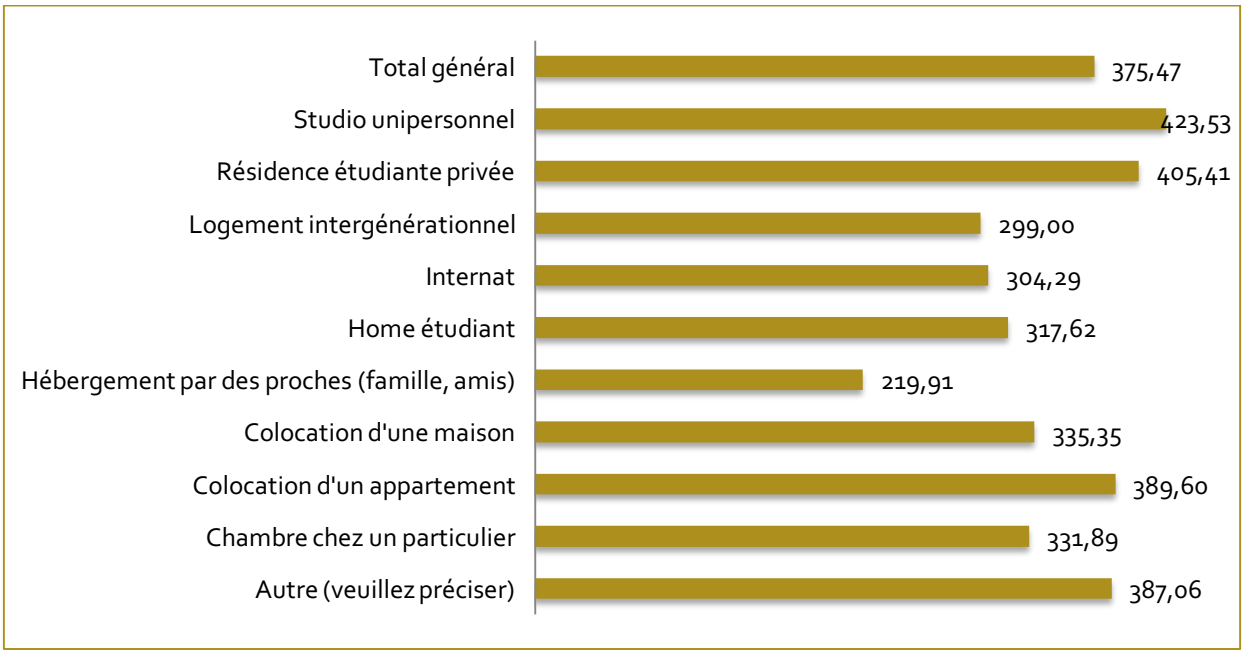
Le prix d'un logement étudiant en Province de Liège varie énormément. En effet, celui-ci dépend de nombreux facteurs, tels que le type de logement (kot individuel, kot communautaire, collocation en appartement, studio, etc.), la localisation, et bien d'autres.

Pour la Ville de Liège et d'après les statistiques fournies par le site *KotaLiege.be* concernant l'année 2017 (SAUVEUR N., communication personnelle, août, 2018), la fourchette de prix tous types d'habitations confondus et par personne, variait de 235 € à 530 €[2] avec un loyer moyen se situant à 385 € charges comprises. Le prix moyen d'un kot à Liège et ce, toujours d'après les publications déposées sur le site internet *KotaLiege.be*, revenait à 356 € charges comprises, alors que celui moyen d'un studio seul s'élevait à 430 € et celui d'un logement en résidence privée à 535 € en 2017.

[2] (toutes charges comprises, information retirée d'une analyse réalisée fin 2016 par HEC Consulting Group des sites de location tels que kot-liege.be ; student.be ; kotaliege.be).

Il est à préciser que ces statistiques ressortent du site internet couvrant près de 80% des locations étudiants liégeoises.

Nous observons en effet, sur base de notre étude, les loyers moyens suivants, par type de logement :



Ces chiffres rejoignent les données partagées par M. Sauveur, responsable du site *KotaLiege.be* qui représente une majeure partie du parc locatif liégeois. Notons toutefois la différence en ce qui concerne la dénomination des divers types de logements entre les données fournies par M. Sauveur et les données récoltées dans le cadre de notre enquête.

Type de logement	Publications ou pondération	Loyer HC	Charges	Loyer	Loyer HC /Pers	Charges /Pers	Loyer /Pers	Ecart-type
Kot	833	€ 295,00	€ 61,00	€ 356,00	€ 295,00	€ 61,00	€ 356,00	€ 59,00
Kot chez l'habitant	167	€ 303,00	€ 59,00	€ 362,00	€ 303,00	€ 59,00	€ 362,00	€ 52,00
Studio	662	€ 377,00	€ 79,00	€ 456,00	€ 355,00	€ 75,00	€ 430,00	€ 84,00
Colocation	578	€ 301,00	€ 65,00	€ 366,00	€ 301,00	€ 65,00	€ 366,00	€ 60,00
Appartement	554	€ 607,00	€ 105,00	€ 712,00	€ 329,00	€ 69,00	€ 398,00	€ 108,00
Maison	24	€ 918,00	€ 170,00	€ 1 088,00	€ 313,00	€ 57,00	€ 370,00	€ 71,00
Tous - Hors Résidences	**2818**	**€ 383,00**	**€ 76,00**	**€ 458,00**	**€ 318,00**	**€ 67,00**	**€ 384,00**	**€ 82,00**
Résidences privées	200	-	-	-	-	-	€ 535,00	€ 118,00
Résidence ULiège	120	-	-	-	-	-	€ 270,00	€ 27,00
Tous	**3138**						**€ 389,00**	**€ 74,00**

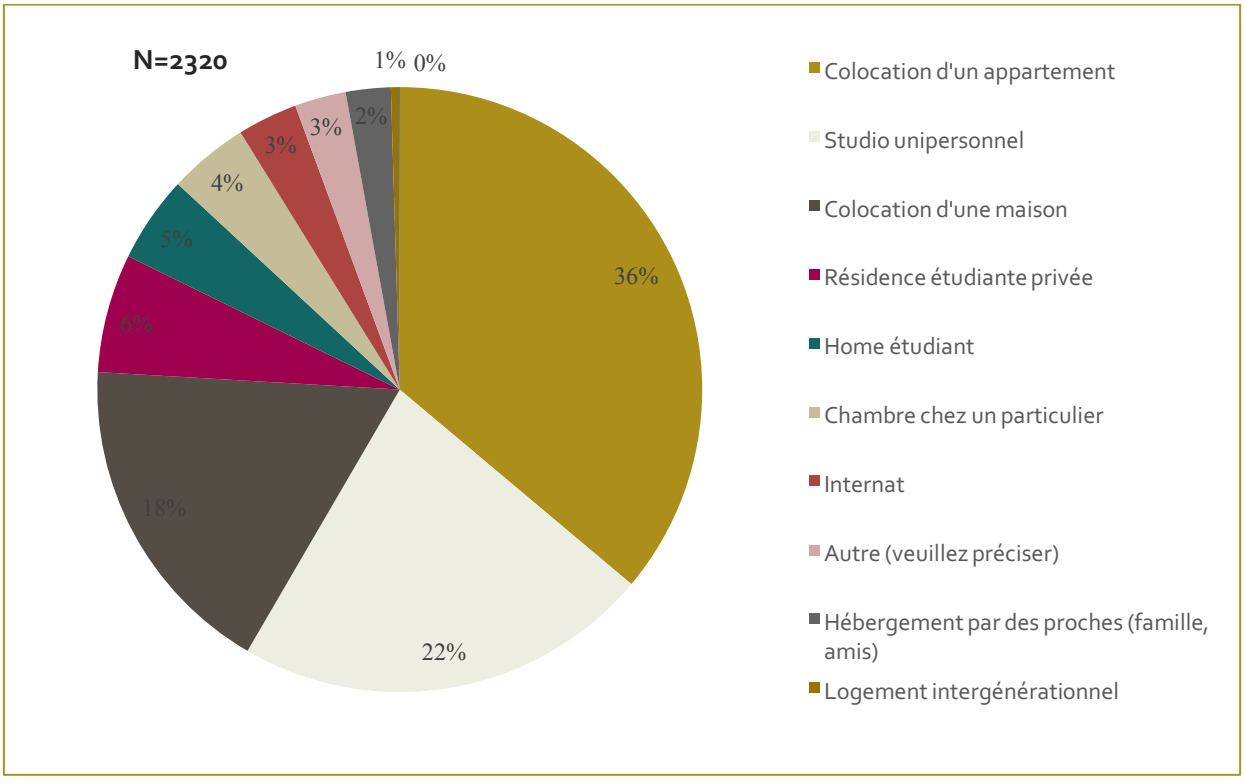
Caractéristiques générales des logements offerts aux étudiants

Sur base de notre enquête, nous pouvons déterminer les caractéristiques globales des logements offerts en Province de Liège.

Les étudiants vivent en majorité dans une colocation d'un appartement (36%), un studio unipersonnel (22%) et dans une colocation d'une maison (18%). En ce qui concerne les colocations, celles-ci sont le plus souvent partagées par deux ou trois personnes (dans respectivement 36% et 29% des cas). Dans la colocation d'un appartement, les étudiants partagent le plus souvent leur logement à deux ou trois ; alors que dans la colocation d'une maison, les étudiants sont généralement plus nombreux.
Ce sont par ailleurs majoritairement des baux de 12 mois qui sont conclus.

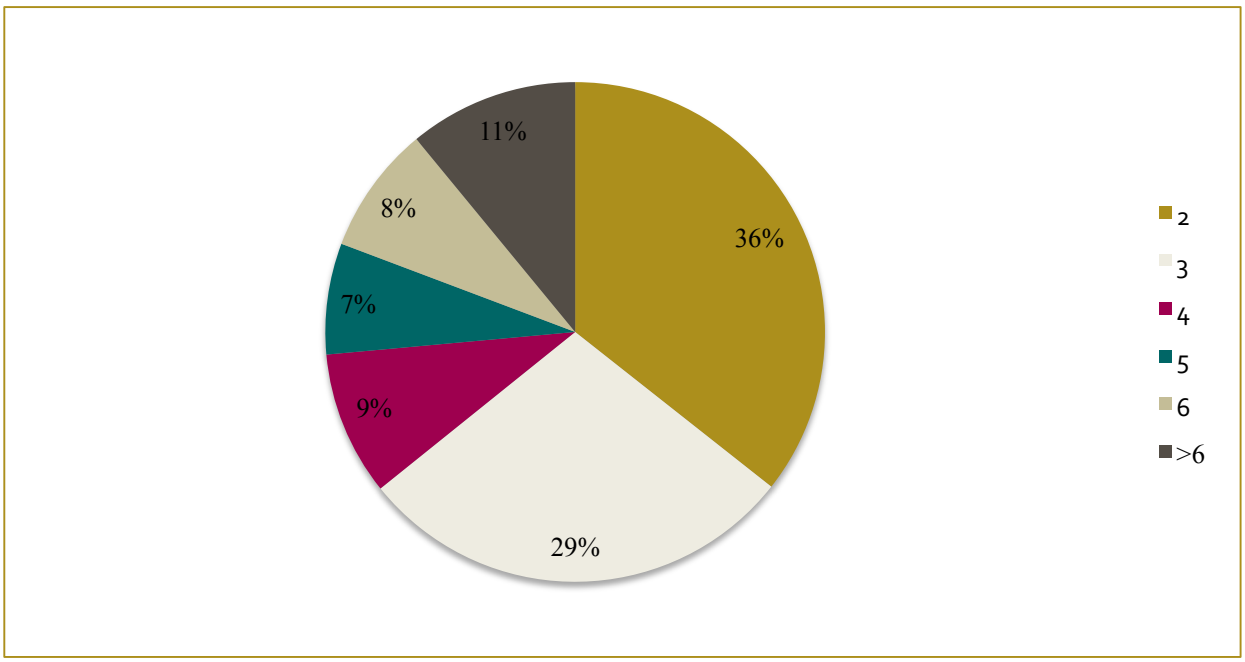
Les étudiants ne sont globalement pas domiciliés dans leur logement étudiant (86% non-domiciliés). Les logements sont en majorité meublés (62% des cas) et les surfaces moyennes des logements varient entre 13,6 m² pour les logements en internat, et 38,1 m² pour les hébergements par des proches.

Types de logements dans lesquels vivent les répondants

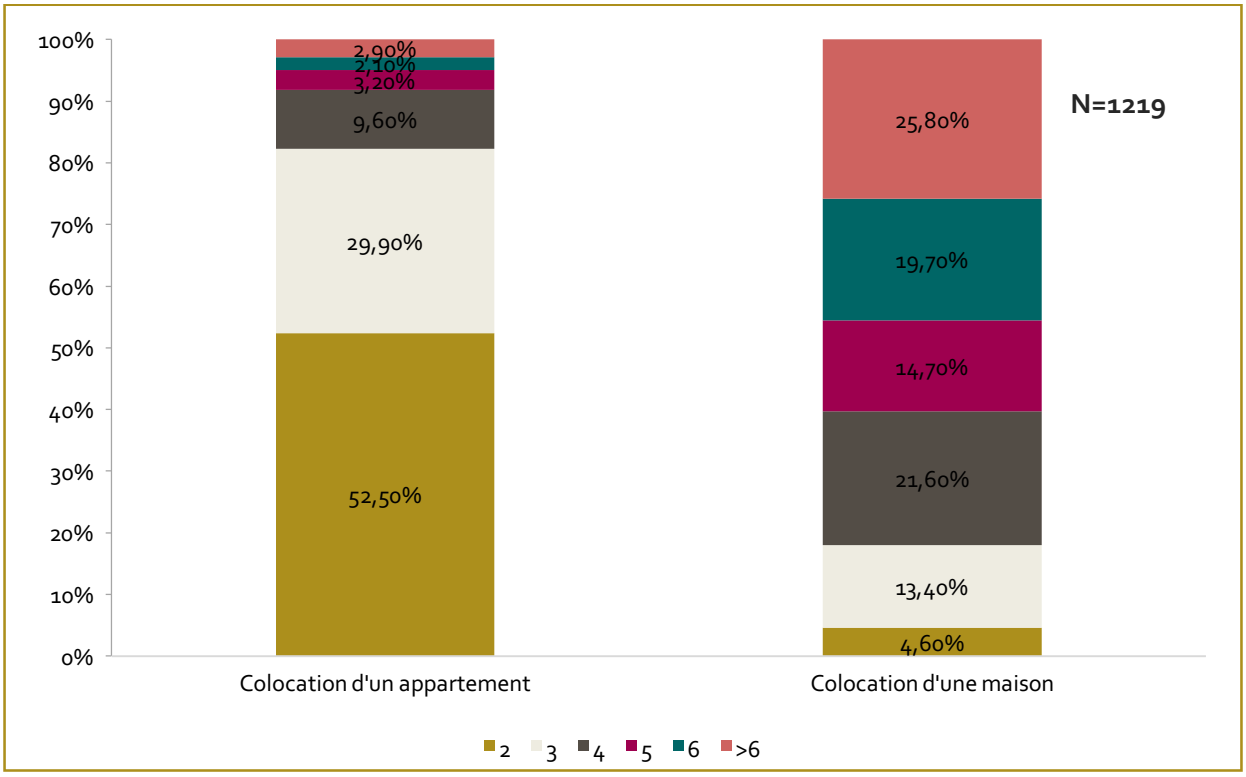


Nombre de colocataires des répondants

Parmi les répondants habitant en colocation

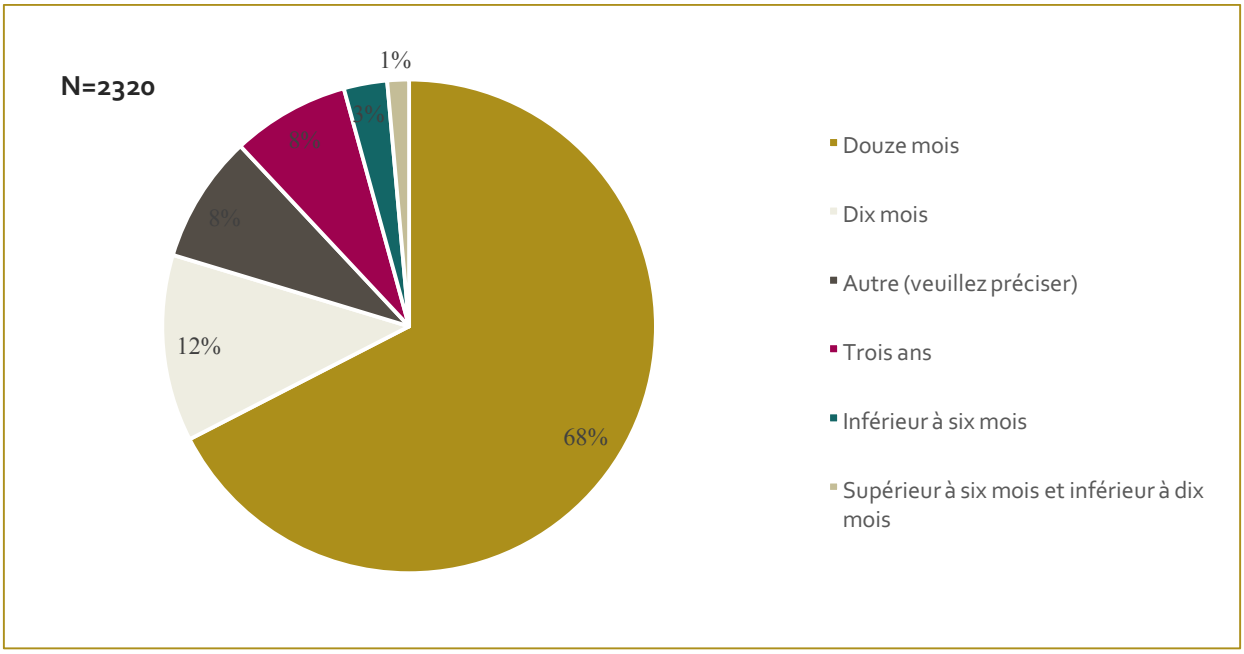


Nombre de colocataires en fonction du type de colocation

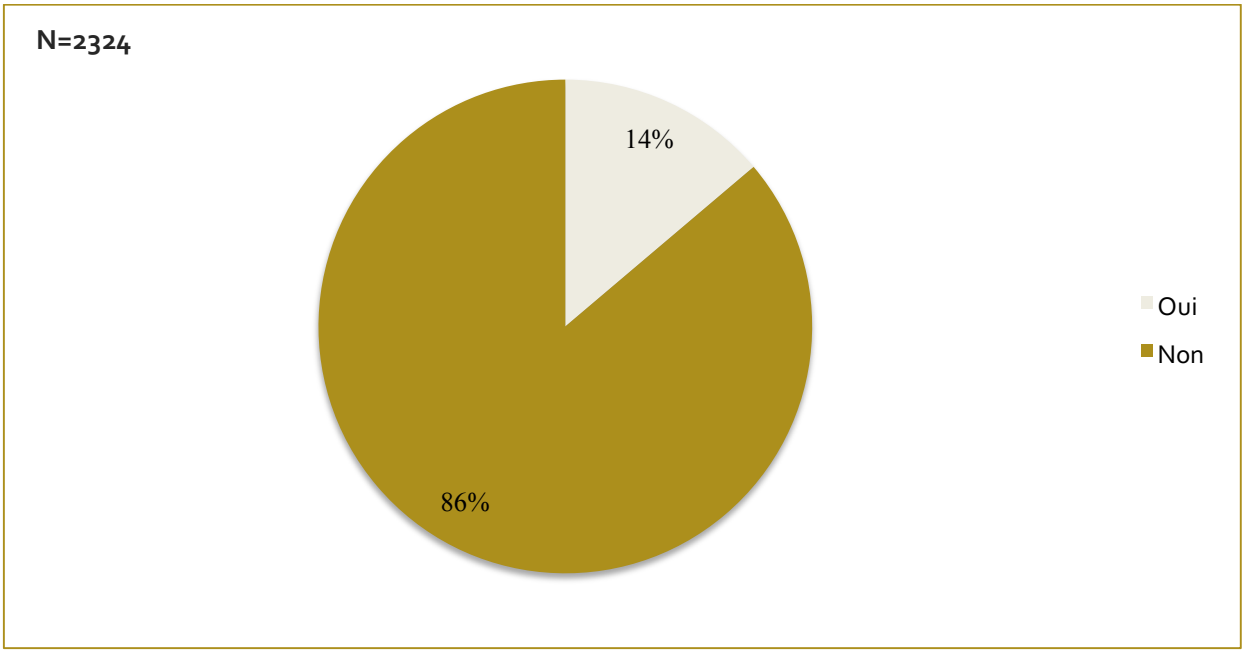


Dans la colocation d'un appartement, les étudiants partagent le plus souvent leur logement à deux ou trois par rapport à la colocation en maison, où les étudiants sont généralement plus nombreux.

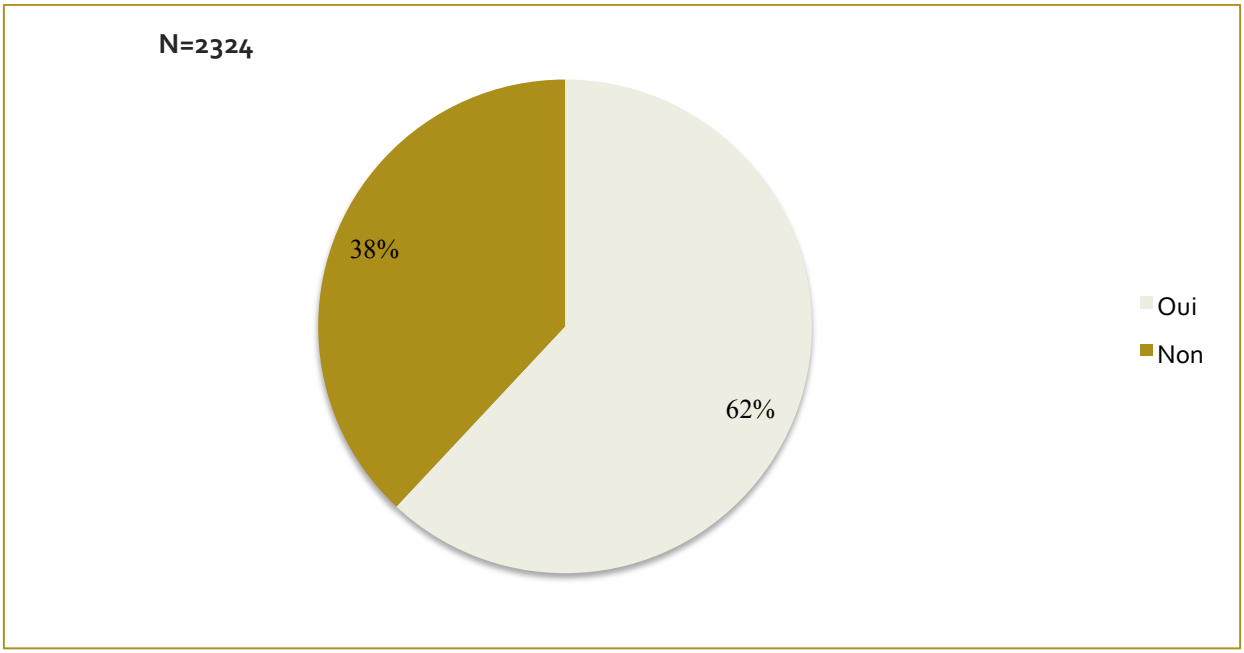
Durée du bail



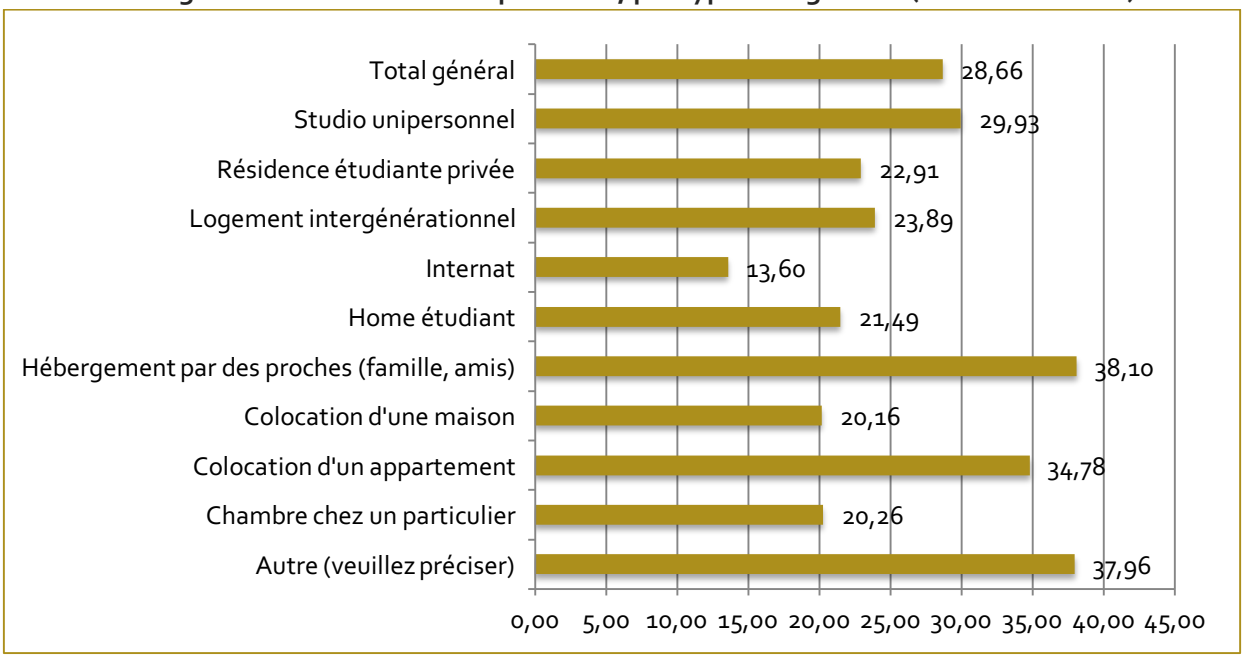
Domiciliation des répondants dans leur logement étudiant



Etat meublé ou non des logements étudiants des répondants



Surface des logements étudiants des répondants, par type de logement (en mètres carrés)

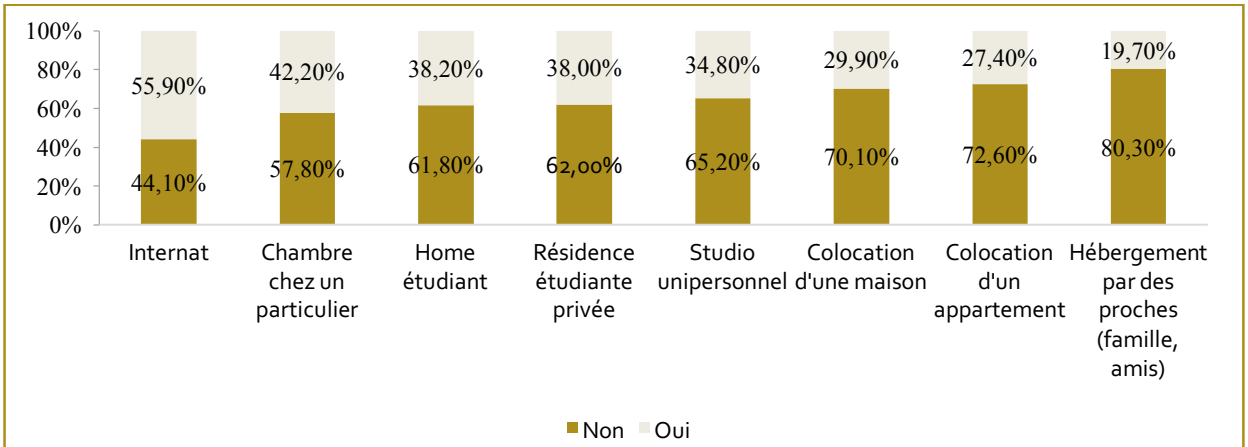


Penchons-nous désormais sur les problèmes rencontrés dans les logements, en fonction des divers types de logements. Notons que les croisements entre problèmes et types de logements sont significatifs à un seuil de 5%. Les différences ne sont toutefois pas significatives entre les deux Provinces. Dès lors, les mêmes conclusions sont valables pour les deux Provinces, et l'analyse suivante sera également mentionnée dans la section consacrée à l'offre en Province de Luxembourg.

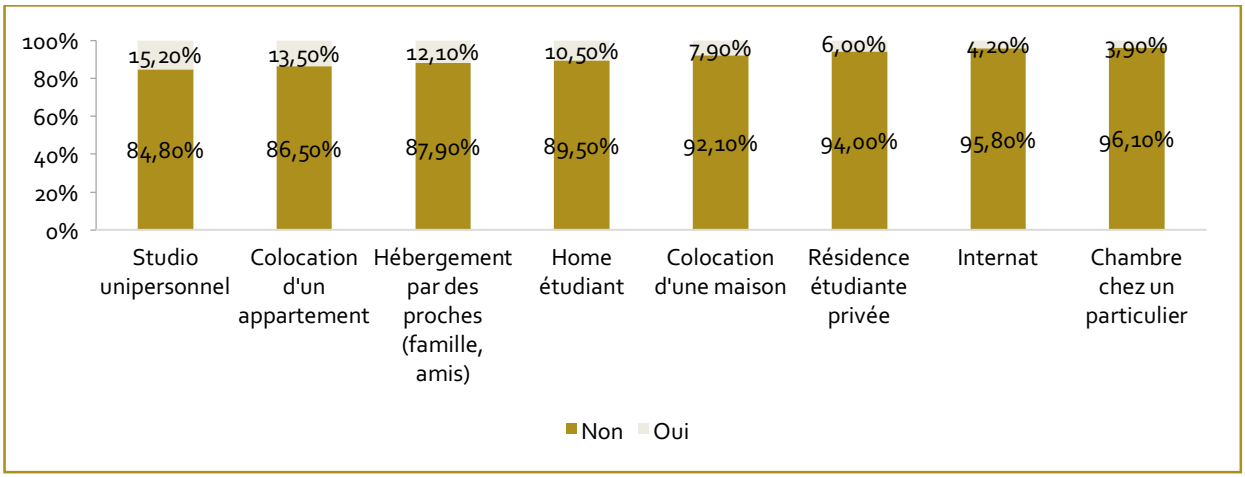
Nous constatons que, dans les internats, la connexion internet pose problème, ainsi que l'état des décors. La sécurisation des accès pose majoritairement problème dans le cas des studios unipersonnels. Le home étudiant présente des problèmes de plomberie ainsi que la présence de nuisibles, selon les répondants. L'état des décors et l'humidité y sont aussi problématiques.

L'isolation acoustique est un des problèmes les plus fréquents, et se rencontre surtout dans les internats, le home étudiant et les résidences étudiantes privées.

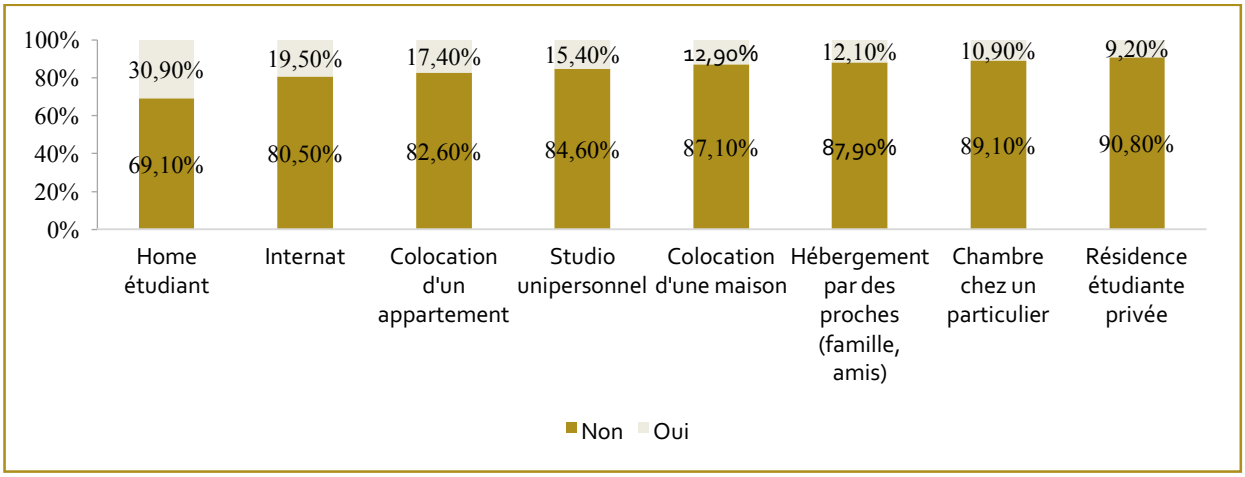
Connexion internet :



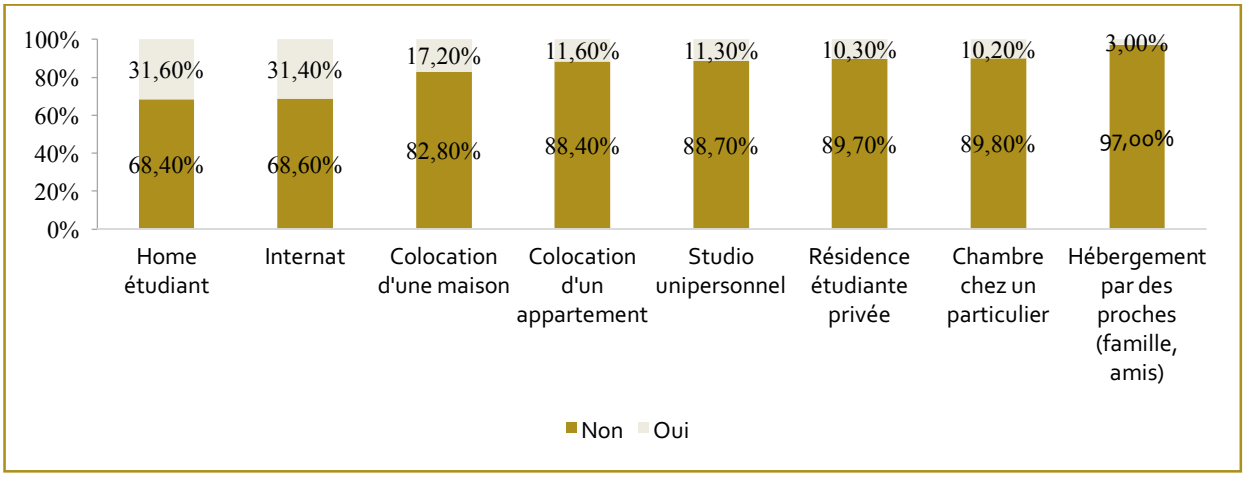
Sécurisation des accès :



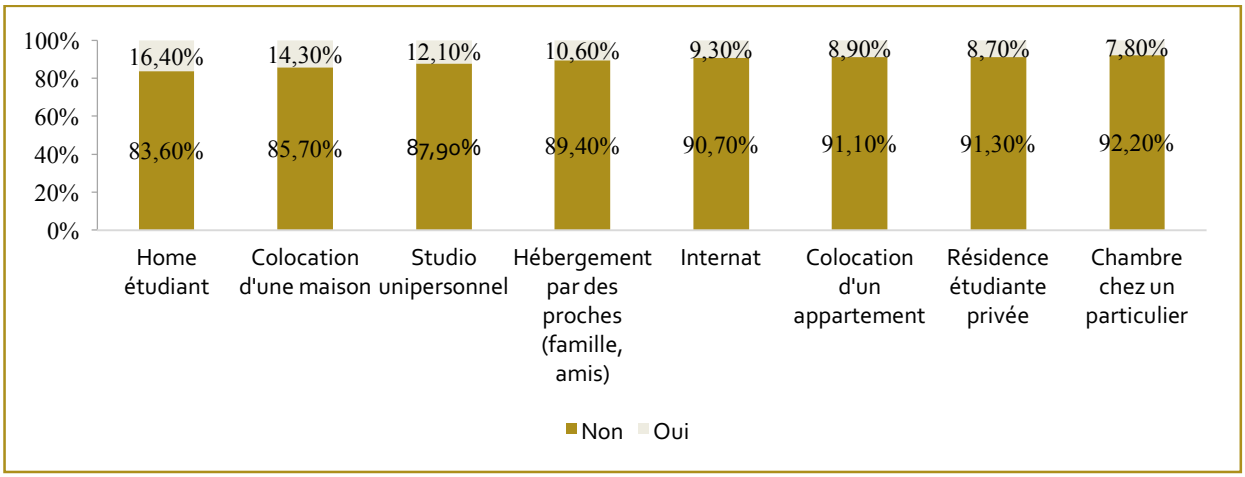
Etat de la plomberie :



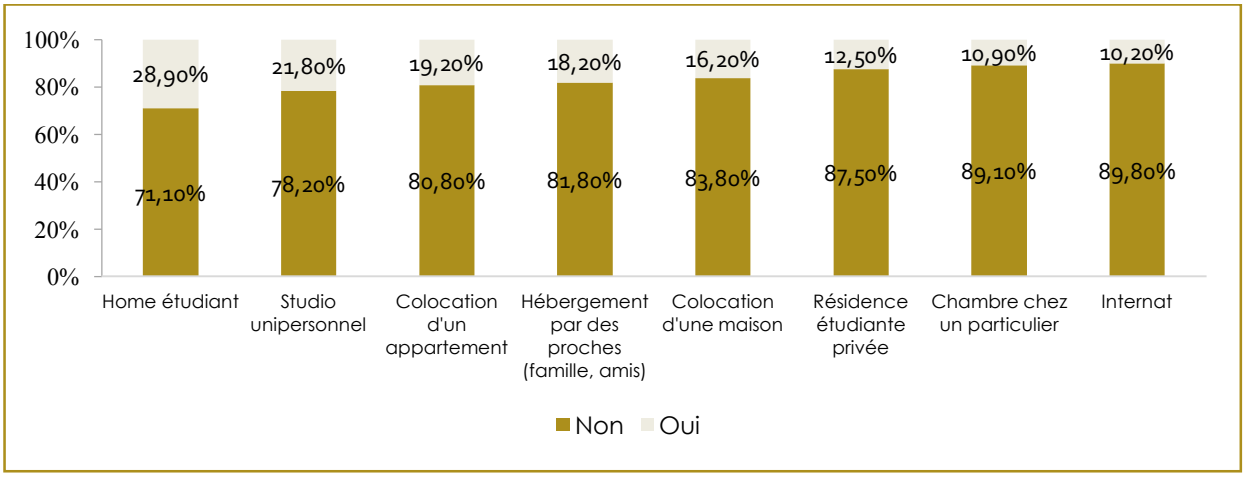
Etat des décors :



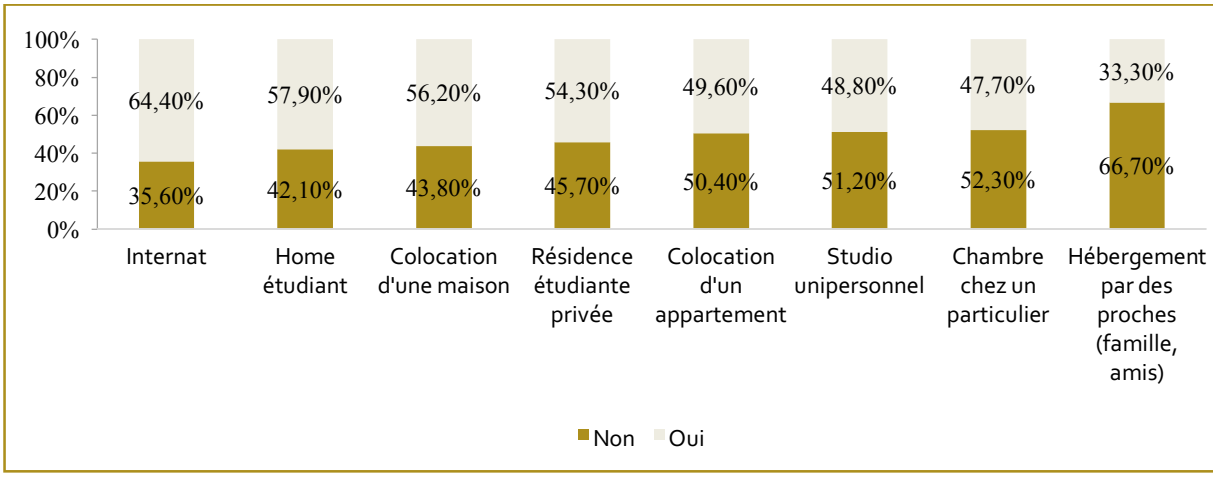
Présence des nuisibles :



Humidité :

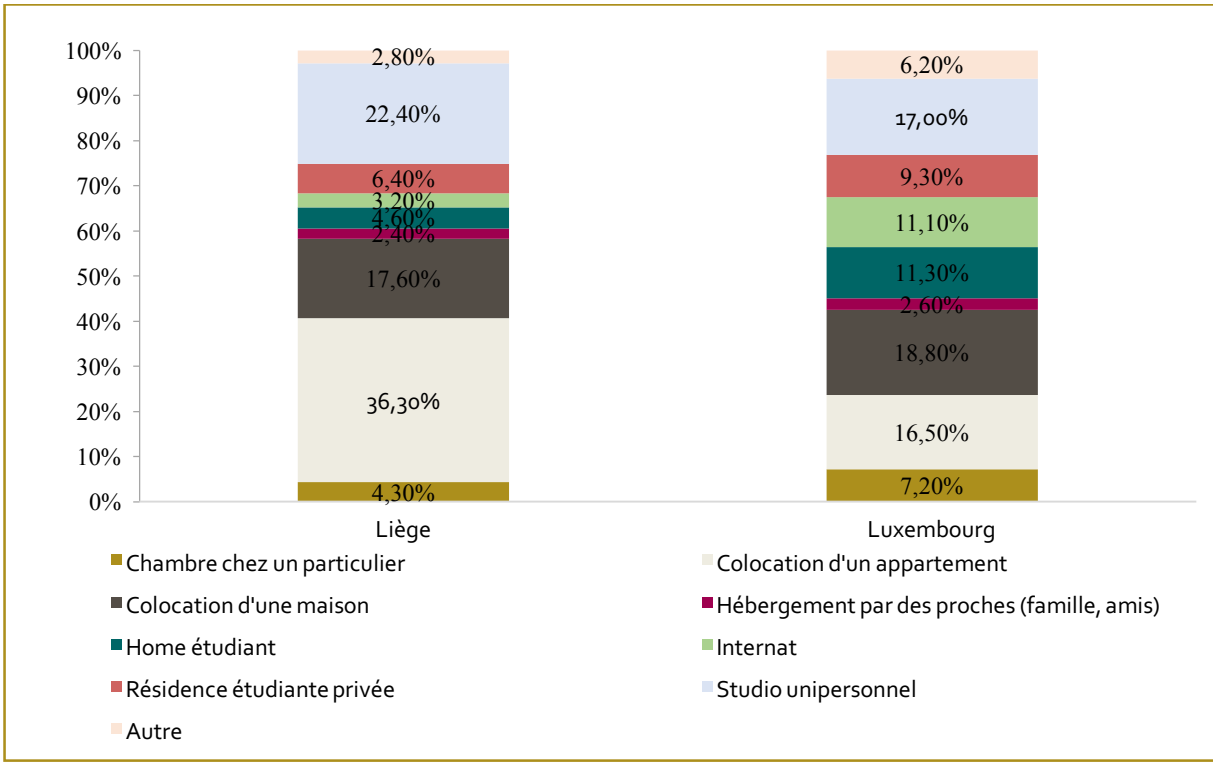


Isolation acoustique :



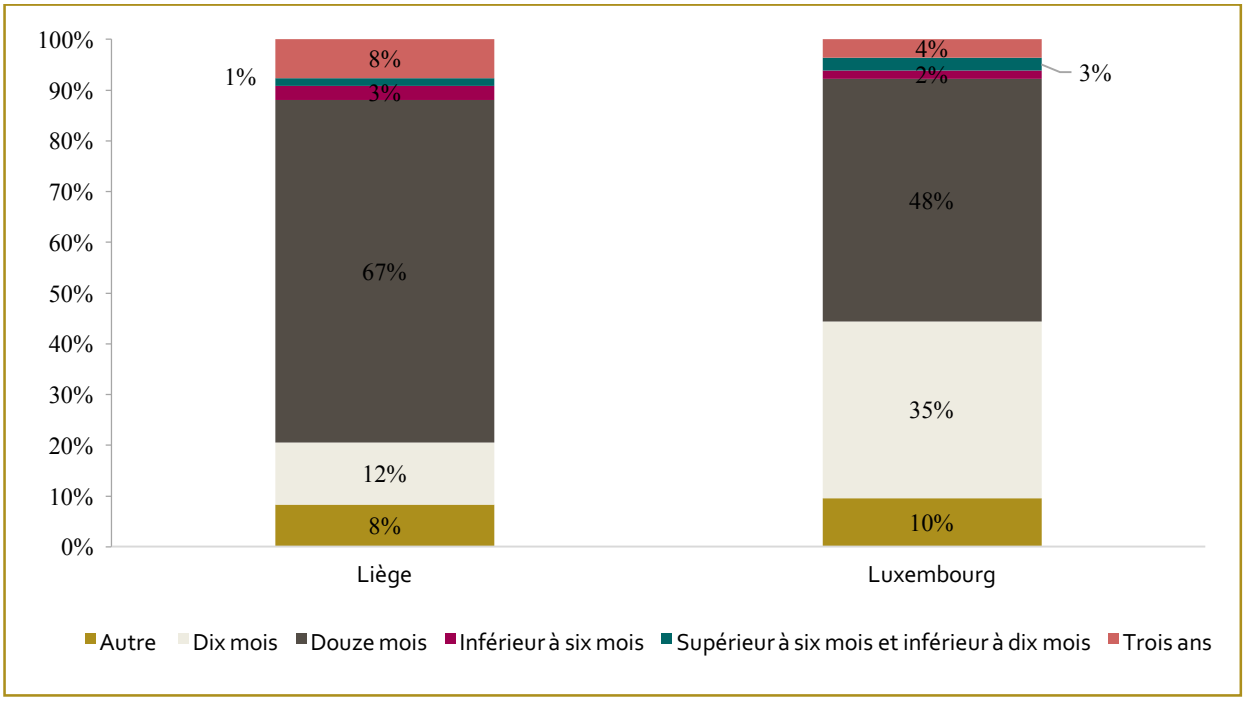
Soulignons également quelques différences entre les deux Provinces en termes d'offre de logements. Cette distinction, par souci de clarté, se retrouvera également dans la section consacrée à l'offre en Province de Luxembourg.

Le type de logement en fonction de la province



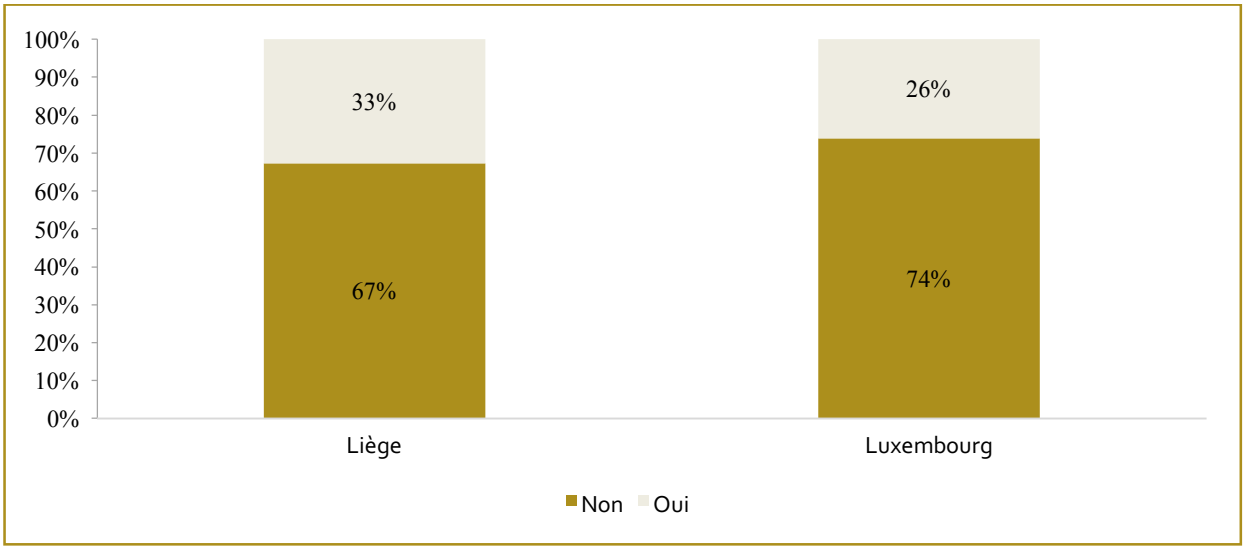
Il apparaît que la colocation d'un appartement est plus de deux fois plus importante en Province de Liège qu'en Province de Luxembourg (36,30% contre 16,50%). Le studio unipersonnel est choisi par 22,40% des étudiants liégeois habitant dans un logement étudiant contre 17,00% pour les étudiants luxembourgeois. Le home étudiant ainsi que l'internat étant particulièrement plus choisis par les étudiants luxembourgeois que les étudiants liégeois (11,30% contre 4,60%) et (11,10% contre 3,20%). Nous constatons dès lors la différence dans la composition de l'offre entre les deux Provinces. A Liège, ce sont les colocations et studios qui marquent particulièrement le paysage de l'offre ; alors qu'en Province de Luxembourg, le panel d'offres est réparti de manière plus égale entre les différents types de logements, les internats y étant particulièrement plus proéminents qu'à Liège.

Durée du bail en fonction de la province



Au niveau de la durée du bail, les différences significatives entre la Province de Liège et la province de Luxembourg sont le contrat avec un bail d'une durée de douze mois (67% contre 48%) et d'une durée de dix mois (12% contre 35%). C'est donc en Province de Luxembourg que les baux de 10 mois ont le plus de succès, aux dépens des baux de 12 mois.

Etudiants ayant éprouvé des difficultés à trouver leur logement étudiant en fonction de la province.



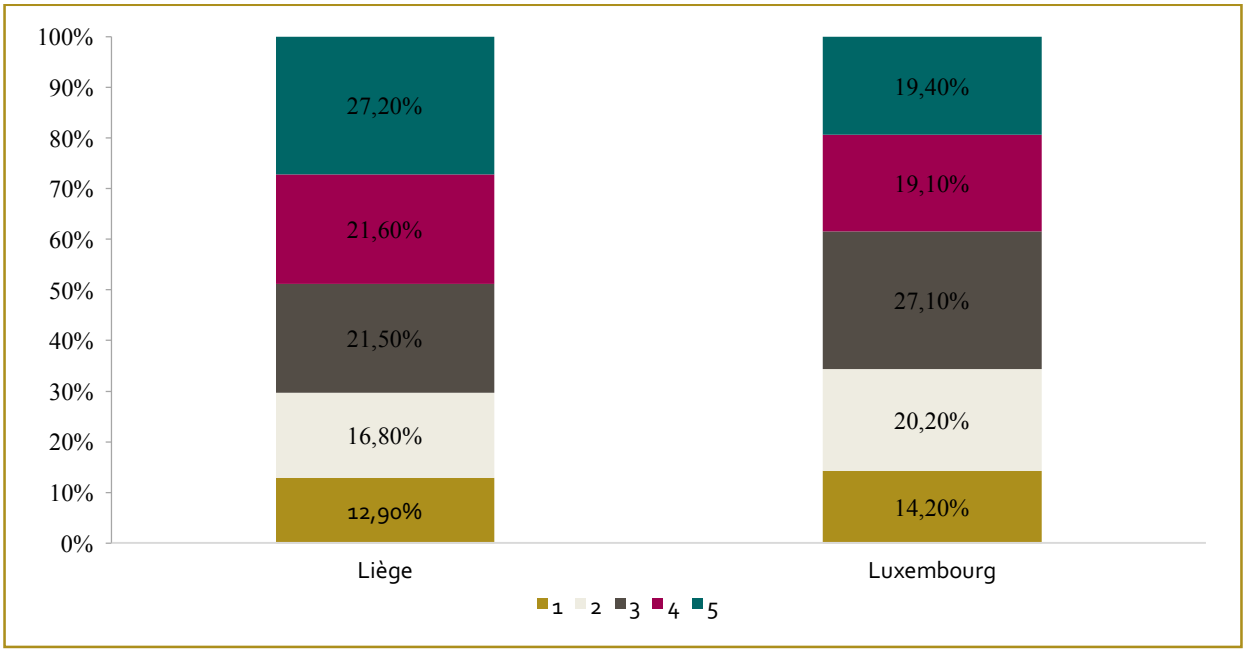
Les étudiants de la province de Liège éprouvent plus de difficultés à trouver un logement (33%) que ceux de la province de Luxembourg (26%).

Si nous observons les critères de choix pour des logements étudiants, nous constatons que, globalement, les étudiants liégeois prêtent plus d'importance à la présence d'une cuisine et d'une salle de bain privées, à la présence d'une cuisine équipée, à la proximité avec les transports en commun, ainsi qu'à la proximité avec les commerces. Les étudiants luxembourgeois quant à eux accordent davantage d'importance à la proximité avec le lieu d'étude et à l'accessibilité du logement en voiture.

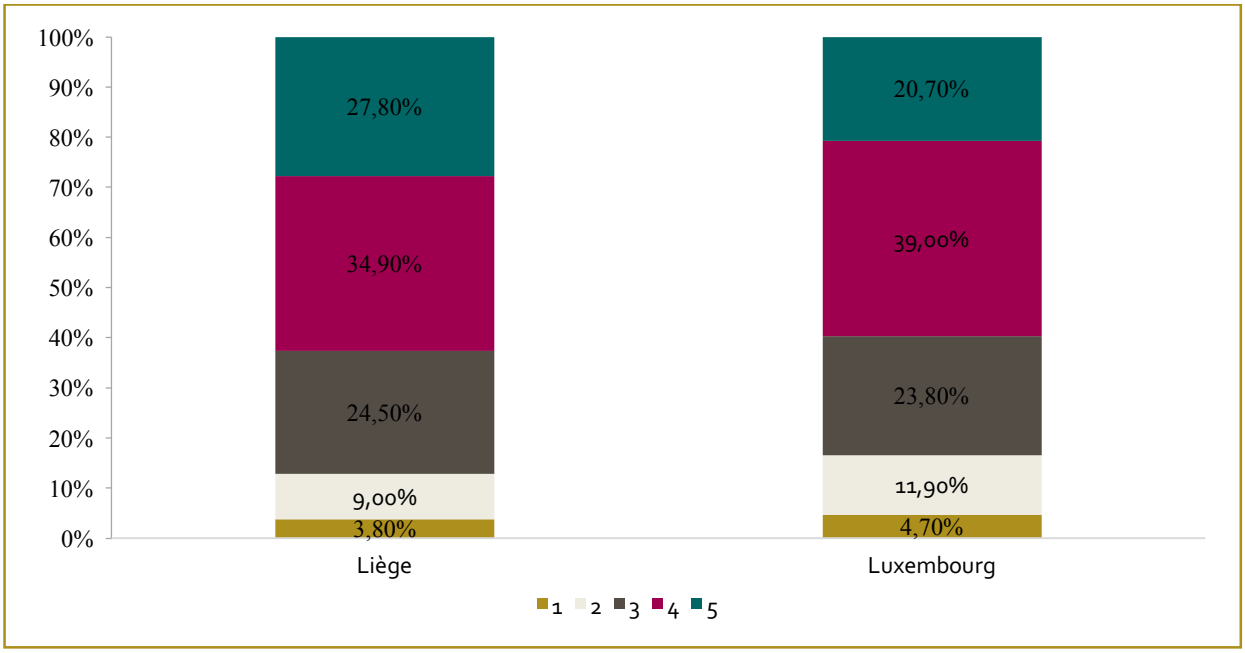
Importance des critères pour le choix d'un logement par rapport à la province

Pour chacun des graphes suivants, 1 étant « pas du tout important », 5 étant « tout à fait important »

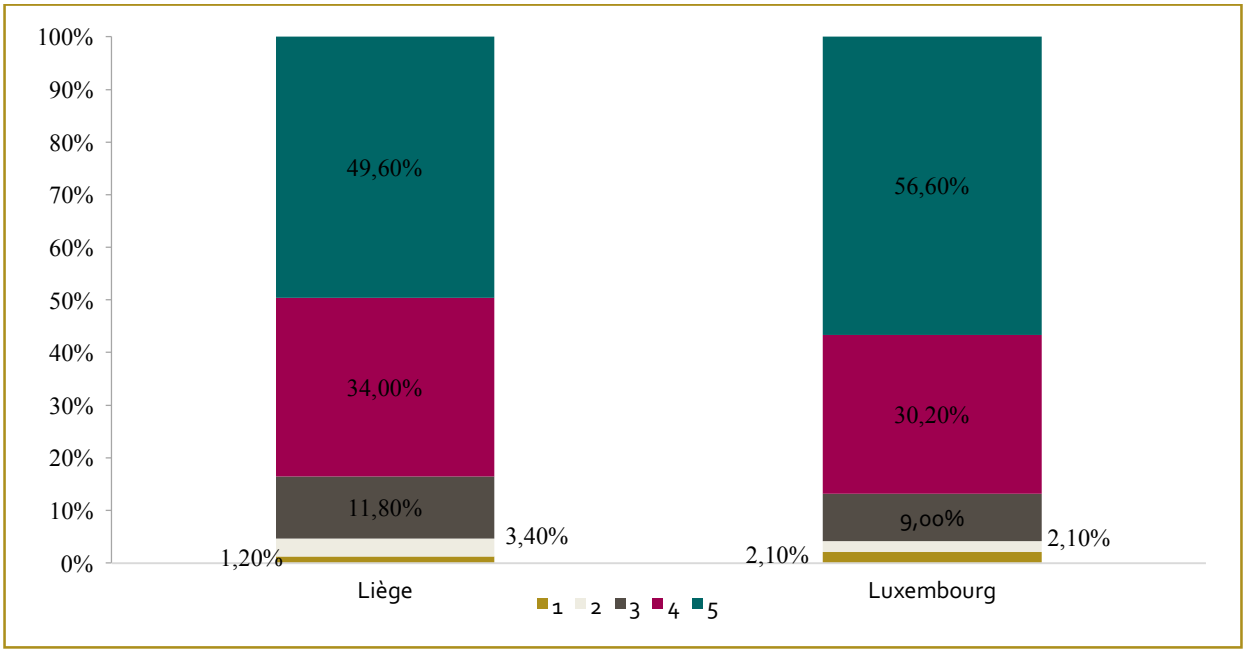
La présence d'une cuisine et d'une salle de bain privées :



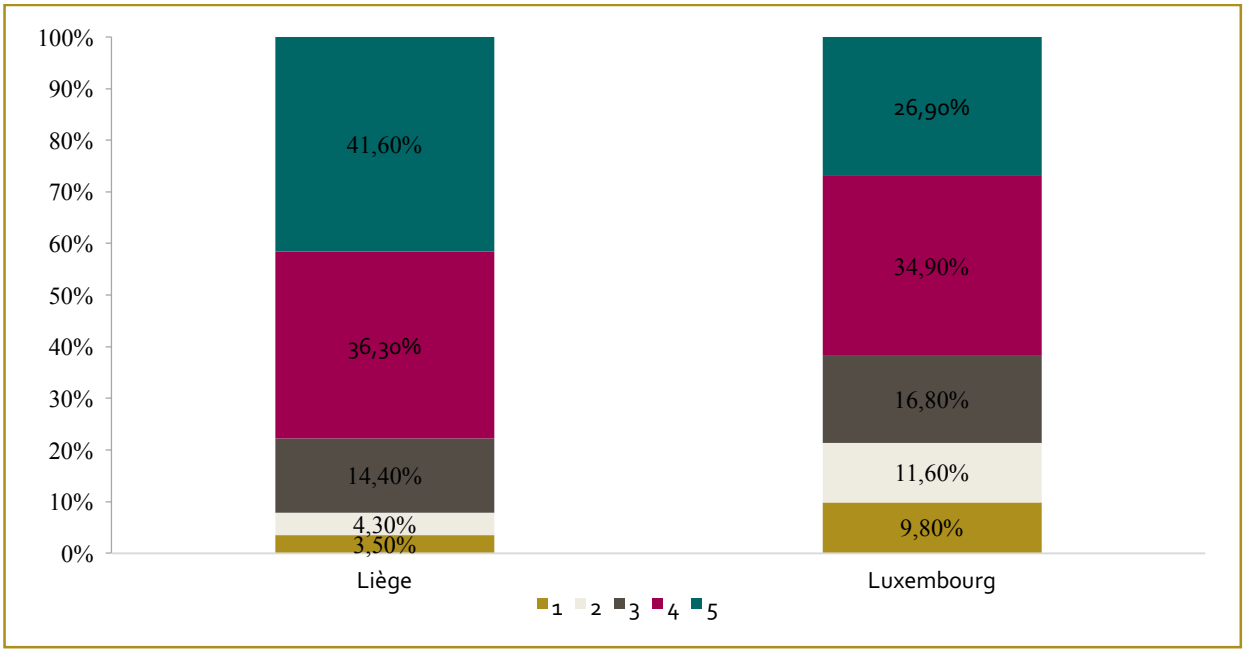
La présence d'une cuisine équipée :



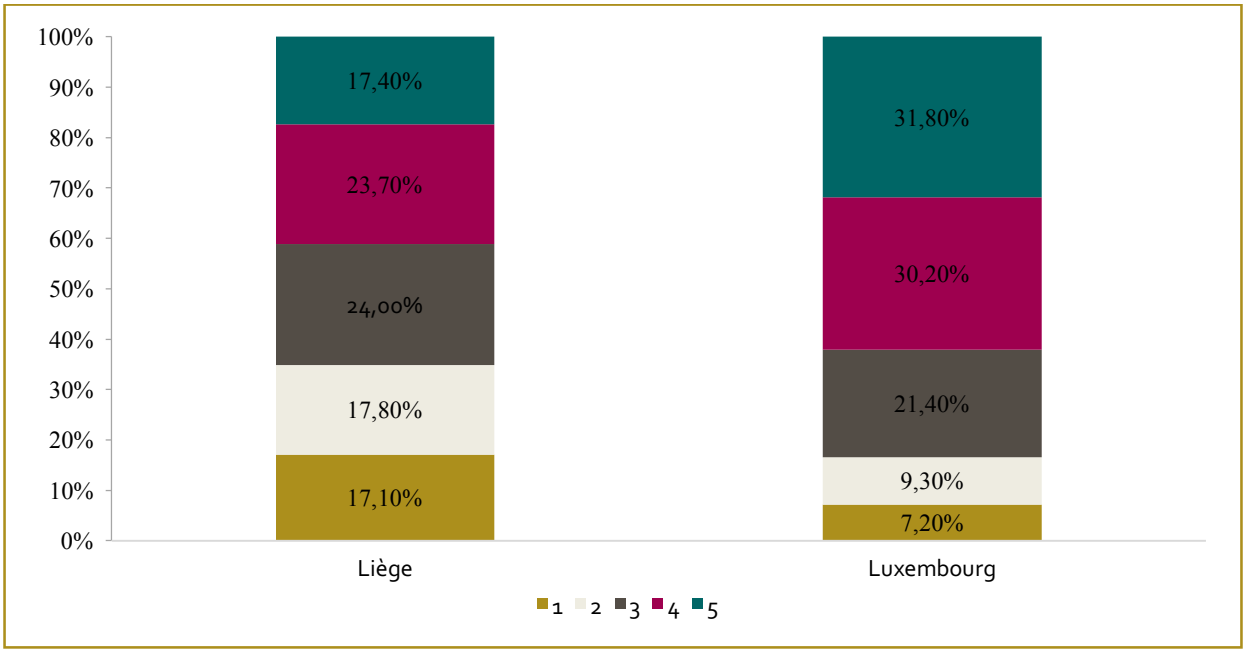
La proximité avec le lieu d'étude :



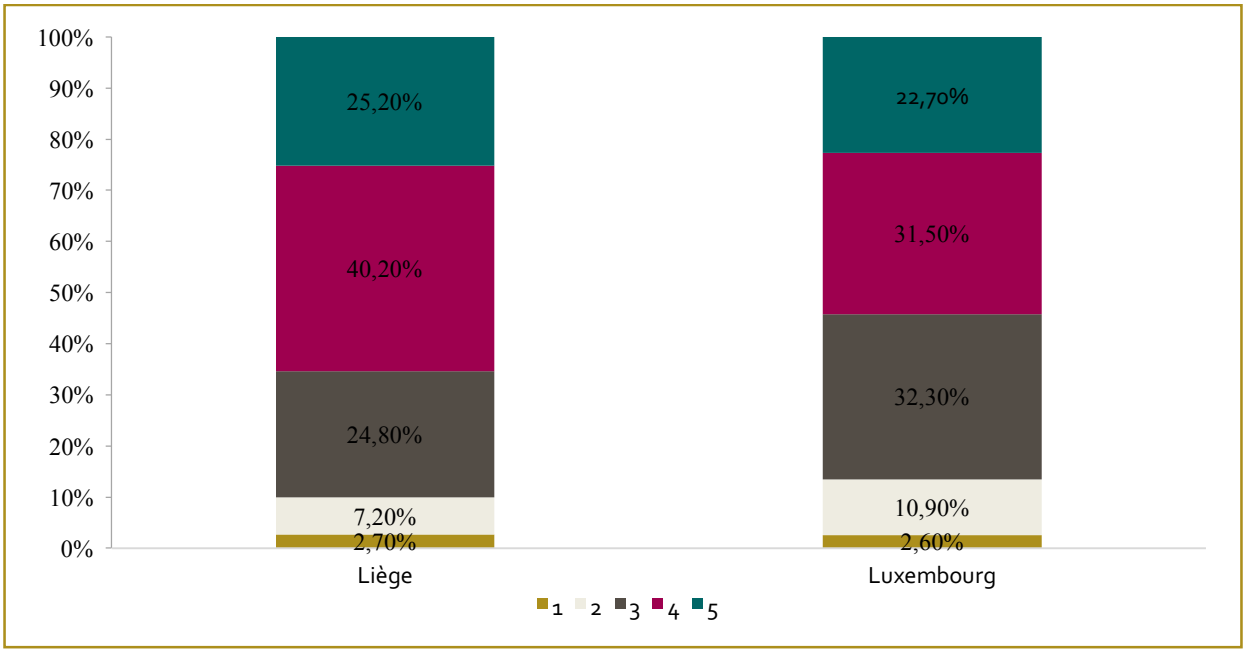
La proximité des transports en communs :



L'accessibilité en voiture :



La proximité des commerces :



Penchons-nous dès lors sur l'offre de logements dans chacun des trois bassins sur lesquels nous nous concentrons en Province de Liège, à savoir Liège et sa périphérie, Verviers et alentours et Huy-Waremme. Dans chacun des bassins, une cartographie des établissements membres du Pôle académique Liège-Luxembourg est proposée, avant la présentation des offres de logements étudiants au sein de chacun des bassins. Cette présentation s'articule autour de trois axes : les logements proposés par des locateurs privés, ceux proposés par des locateurs publics, et enfin, lorsque cela s'avérait pertinent, les autres initiatives en matière de logements (mais qui ne sont pas des fournisseurs de logements).

4.1.4.2 Liège et sa périphérie (Liège, Angleur, Fléron, Grivegnée, Herstal, Loncin, Seraing)

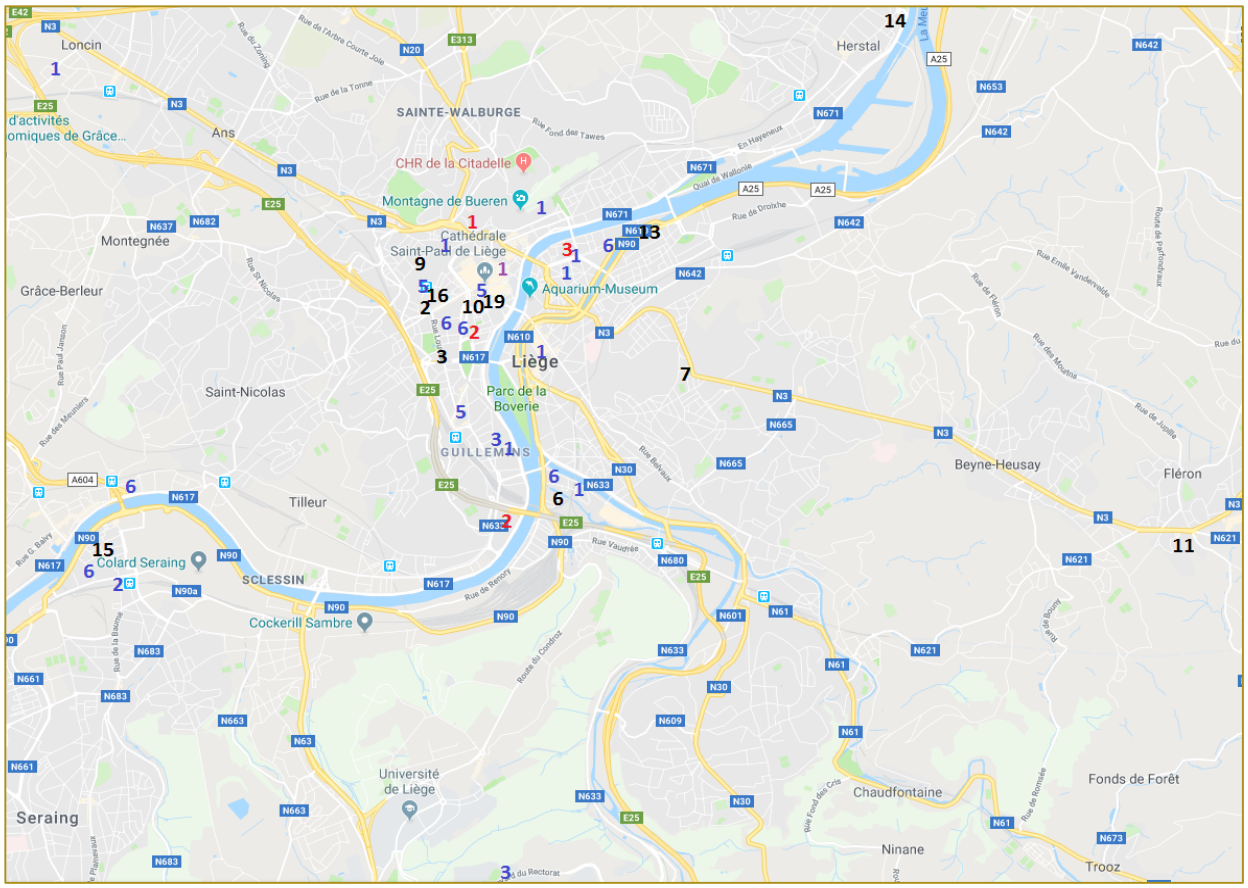
Les institutions concernées dans cette partie sont :

- Université
  - L'Université de Liège (**1**)

- Hautes Ecoles
  - La Haute Ecole Libre Mosane (**1**)
  - La Haute Ecole de Namur-Liège-Luxembourg (**2**)
  - La Haute Ecole Charlemagne (**3**)
  - La Haute Ecole de la Ville de Liège (**5**)
  - La Haute Ecole de la Province de Liège (**6**)

- Ecoles Supérieures des Arts
  - L'Ecole Supérieure des Arts de la Ville de Liège (**1**)
  - Le Conservatoire Royal de Liège (**2**)
  - L'Ecole Supérieure des Arts Saint-Luc Liège (**3**)

- Etablissements de Promotion Sociale
  - L'Institut des travaux publics (**2**)
  - La Promotion Sociale Saint-Luc (**3**)
  - L'Institut de technologie (**6**)
  - Les Cours pour éducateurs en fonction (**7**)
  - L'Ecole de commerce et d'informatique (**10**)
  - L'Institut d'enseignement de promotion sociale de la communauté française de Fléron (**11**)
  - L'Institut provincial d'enseignement de promotion sociale de Liège (**13**)
  - L'Institut provincial d'enseignement de promotion sociale d'Herstal (**14**)
  - L'Institut provincial d'enseignement supérieur de promotion sociale de Seraing (**15**)
  - L'Institut de formation continuée de Liège (**16**)
  - L'Institut des langues modernes (**19**)



1) Liège et Angleur

Il s'avère plutôt difficile de recenser le nombre exact de logements étudiants. En effet, ceux-ci sont multiples et ne sont pas tous recensés. Il est donc complexe de déterminer exactement l'état de l'offre et de la demande et de recenser de manière exhaustive tous les logements offerts aux étudiants. Ceci est également confirmé par la Ville de Liège (M. DUC, communication personnelle, février, 2018).

Selon la Ville de Liège (M. DUC, communication personnelle, février et août, 2018), les chiffres de décembre 2017 font état de 8500 logements répertoriés comme « petits logements soumis au permis de location ». Il s'agit là de logements de moins de 28 m² de surface habitable. A nouveau, ce chiffre est indicatif et ne représente pas la réalité des choses, car le permis de location est introduit par le propriétaire sur base volontaire. Parmi les 8500 logements, 2500 sont des permis de location pour des « kots étudiants », les autres logements concernant des permis de location en résidence principale.

A titre d'information, notons encore que le site *KotàLiege* répertorie 7887 places dans le parc locatif étudiant, et recense environ 80% des locations étudiantes à Liège. (N. SAUVEUR, communication personnelle, août, 2018). Ces données nous sont également confirmées par M. Duc. Ceci établirait donc le nombre total de logements destinés aux étudiants à environ 9847.

Par ailleurs, M. Duc ajoute que 96 studios ou kots ont été créés (par construction, récréation, rehaussement ou division) en 2017. Toutefois, aucune classification spécifique pour l'usage par des étudiants n'est prévue.

En conclusion, la Ville de Liège indique une estimation « haute » de 12.000 logements étudiants proposés à Liège, tous types confondus et rejoint de cette manière l'estimation de le SEGEFA. M. Duc indique que le marché du logement étudiant à Liège ne semble pas tendu actuellement. Offre et demande n'apparaissent donc globalement pas en déséquilibre.

Toujours selon M. Duc, nous pouvons segmenter les zones prisées par les étudiants en plusieurs quartiers. Les logements étudiants se rassemblent majoritairement dans différents quartiers de la partie centrale de la Ville et se concentrent dans les quartiers denses de la plaine alluviale proches des établissements scolaires. Nous pouvons donc citer les quartiers Saint-Gilles et Botanique, Outremeuse, Fragnée, hyper-centre, Guillemins, Cadran. Ces données nous sont également confirmées par M. Delhoneux, administrateur de Sypra (S. DELHONEUX, communication personnelle, mars et août, 2018).
Par ailleurs, M. Duc ajoute que les logements étudiants sont également présents à Angleur et au Sart-Tilman. En outre, des logements étudiants sont également présents dans les communes aux alentours du Sart-Tilman, telles que Tilff et Boncelles.

A) Locateurs privés

A Liège, même si l'offre de kots est principalement celle d'une multitude de particuliers, certaines sociétés immobilières se sont particulièrement imposées au fil des ans.

Concentrons-nous donc dans un premier temps sur les offres de locateurs professionnels.

L'agence **VMI** (http://www.immovmi.be/fr/) a offert, selon ses dires, ses services à plus de 2000 étudiants en 26 ans d'existence. La famille, propriétaire de l'agence VMI, loue uniquement des kots qui lui appartiennent et s'occupe de l'entretien et nettoyage des communs tout au long de l'année.

L'agence **Sypra** (http://www.sypra.be/) devient également un acteur important du paysage liégeois. Cette agence met en location des logements résidentiels aux étudiants mais également à des familles. Les logements proposés prennent différentes formes, allant du studio personnel à la colocation d'appartements de 2 à 4 personnes. L'agence recense plusieurs centaines de logements à destination des étudiants, dont les prix varient entre 300 et 425€ pour les colocations et entre 400 et 500€ pour les studios (S. DELHONEUX, communication personnelle, 2018). M. Delhoneux nous indique qu'il connaît aujourd'hui un vide locatif d'environ 30% : selon lui, l'offre à Liège dépasse la demande puisque ce même vide locatif se montait à seulement 3% il y a 8 ans. Ce point de vue est confirmé par N. Sauveur (Masquelier & Mewissen, 2018), puisque de nombreux locateurs ont aujourd'hui des difficultés à louer leurs logements étudiants.

Penchons-nous maintenant sur les résidences d'étudiants existantes.

Citons tout d'abord le groupe **Eckelmans immobilier**, qui propose sur la Place du XX-Août une résidence étudiante privée : **Meuse Campus**.
Il s'agit d'un immeuble composé de 235 kots de 25m² en moyenne. Le prix moyen d'un kot y est de 635 €. Chaque logement dispose d'une cuisine et salle de bain. Cette résidence comprend de nombreux services comme un sauna, une salle de fitness, une salle d'étude, un coin repas, un coin fumeur, des parkings. Meuse Campus propose trois types de kots : des studios simples (1 personne), des studios doubles (2 personnes) et des studios twins (1 chambre pour 2 personnes). Meuse Campus affirme louer l'ensemble de ses studios et devoir refuser certaines demandes.

Situation	Place du XX-Août, immeuble de 8000m²
Nombre de logements	235 logements
Types de logements	Studios simples (1 chambre) ; Studios doubles (2 chambres) ; Studios twins (1 chambre pour 2 personnes)
Taille	25 m² de moyenne
Prix	635,00 € de moyenne
Services offerts	170m² d'espace détente comprenant : • Sauna • Salle de fitness • 2 Salles d'étude • 2 Terrasses panoramiques • Buanderie • Coin repas • Coin fumeur • Coin TV • Parkings • Billards, kickers, tables de ping-pong • Local poubelles et vélos
Etat de la location	Tous les studios sont généralement loués et le groupe dit refuser certaines demandes

Notons également que le groupe Eckelmans prévoit le développement d'un projet de kots communautaires et studios, nommé **Meuse Relais**. Celui-ci sera construit près de l'ex-Grand Poste (Rue de la Régence). Selon Le Soir (2015), des logements plus modestes que ceux proposés par Meuse Campus sont envisagés. Le Soir évoque 212 logements d'une vingtaine de mètres carrés pour un loyer toutes charges comprises de 480 €/mois environ. L'Echo (2017) évoque, lui, 165 lits au total.

Par ailleurs, citons le **StudentStation** à Jonfosse. Il comprend 57 studios à louer dont l'accent est mis sur le confort, la gestion, la sécurité, la mobilité et la convivialité. Les prix y varient entre 450 € et 580 € pour des kots dont la taille est comprise entre 17 m² et 41m². Toutes les données collectées l'ont été via des appels téléphoniques et via le site internet de StudentStation.

Situation	Rue Poupin (à proximité de la gare de Jonfosse)
Nombre de logements	57 studios
Types de logements et prix	• Studio de « type 1 » : entre 17 et 20 m² àpd 450,00 € toutes charges comprises • Studio de « type 2 » : entre 20 et 23 m², àpd 480,00 € toutes charges comprises • Studio de « type 3 » : entre 23 et 27m², àpd 500,00 € toutes charges comprises • Studio de « type 4 » : entre 27 et 30m², àpd 510,00 € toutes charges comprises • Studio de « type 5 » : entre 31 et 40m² , à partir de 540,00 € toutes charges comprises.
Taille	Entre 17 et 41 m²
Services offerts	Les communs comprennent : • Une grande cuisine ultra-équipée • Un salon cinéma • Un billard et un baby-foot • Une salle d'étude
Etat de la location	Plus aucune disponibilité pour les séjours courte durée mais il reste un studio de « type 4 » et un de « type 5 » pour une location annuelle

Le troisième est **Chick & Kot** et regroupe deux sites : Boulevard de la Sauvenière et Rue Hors-Château. Au total, il comprend 52 logements (32 studios Boulevard de la Sauvenière et 20 chambres Rue Hors-Château). Les deux immeubles proposent un cadre de vie exceptionnel et plutôt luxueux. Il existe de nombreux espaces communs, tels qu'une salle d'étude, un salon TV, un espace buanderie, etc.

Situation	Boulevard de la Sauvenière et Rue Hors-Château
Nombre de logements	52
Types de logements et prix	• Studio de « type 1 » : 470,00 € toutes charges comprises • Studio de « type 2 » : 560,00 € toutes charges comprises • Studio de « type 3 » : 570,00 € toutes charges comprises • Chambre de « type 1 » : 400,00 € toutes charges comprises • Chambre de « type 2 » : 420,00 € toutes charges comprises • Chambre de « type 3 » : 455,00 € toutes charges comprises • Chambre de « type 4 » : 475,00 € toutes charges comprises • Chambre de « type 5 » : 525,00 € toutes charges comprises • Chambre de « type 6 » : 545,00 € toutes charges comprises
Taille	Entre 14 et 29 m²
Services offerts	Les communs comprennent : • Un espace étude • Un salon TV • Une buanderie • Un espace de détente « vert »
Etat de la location *(état au 20 août 2018)*	Tout étant complet l'année scolaire précédente, (studios et chambres) des réservations ont même déjà été comptabilisées pour l'année 2018-2019 en début d'année précédente.

Nous avons également recensé **Te-cum SA**. Cette société offre notamment des logements de types « kots » pour les étudiants. Au total on compte 10 kots et 4 studios repris dans des petites résidences. Les logements sont situés dans un cadre calme et à proximité du centre-ville, d'un arrêt de bus ainsi que de grands parkings. Chaque logement est différent. Les informations ont été récoltées via le site web de la société ainsi que via des entretiens téléphoniques.

Situation	Rue Darchis 14, 4000 Liège
Nombre de logements	14
Types de logements et prix	• Studios et kots à partir de 475 €
Taille	• Studio : min 30 m² • Kot : entre 13 et 18 m²
Services offerts	Les communs comprennent : • Une cuisine bien équipée où chacun dispose de rangements individuels • Laverie disponible 24/24h • Adoucisseur d'eau • Prise en charge des déchets • Entretien des communs 2 fois par semaine • Jardin avec terrasse meublée et barbecue • Accès sécurisé au bâtiment ; porte de sécurité, caméras dans l'entrée-badge perso Les espaces individuels : • Salle de bain • Signal Tv, internet et wifi • Gestion domotique
Etat de la location	N.D.

Ensuite, **Quares** propose également des logements étudiants, au **Avroy Student House**.

Situation	Boulevard d'Avroy, 67
Nombre de logements	Environ 149 logements
Types de logements et prix	• Chambre « Budget » : de 350-495 €, charges 45 € • Chambre « Standard » : de 375-540 €, charges 45 € • Chambre « Standard Plus » : de 395-585 € • Chambre « Executive » : de 430-630 € • Chambre « Studio » : de 500-810 € Tous les prix varient en fonction de la durée des baux (allant de 12 mois à inférieurs à 5 mois).
Taille	• Chambre « Budget » : 11 m² • Chambre « Standard » : 12 m² • Chambre « Standard Plus » : 13 m² • Chambre « Executive » : 18 m² • Chambre « Studio » : 22 m²
Services offerts	Les chambres comprennent : • Salle de bain privée • Cuisine partagée par étage (sauf pour les Studio) • Télévision • Accès internet • Toutes charges inclues
Etat de la location	N.D.

Ensuite, **Studento** propose, rue Garde-Dieu 73, 11 unités de logement (M. DUC, communication personnelle, 26 février, 2018).

Situation	Rue Garde-Dieu 73
Nombre de logements	11
Types de logements et prix	• Kot : 450 €/mois charges comprises • Studio : 565 €/mois charges comprises
Taille	N.D.
Services offerts	• Les kots sont équipés d'une salle de bain séparée • Les studios présentent en plus une chambre séparée et une cuisine Les deux ont accès à un espace commun au rez-de-chaussée avec grande cuisine, salle à manger, coin TV et terrasse à l'extérieur.
Etat de la location	N.D.

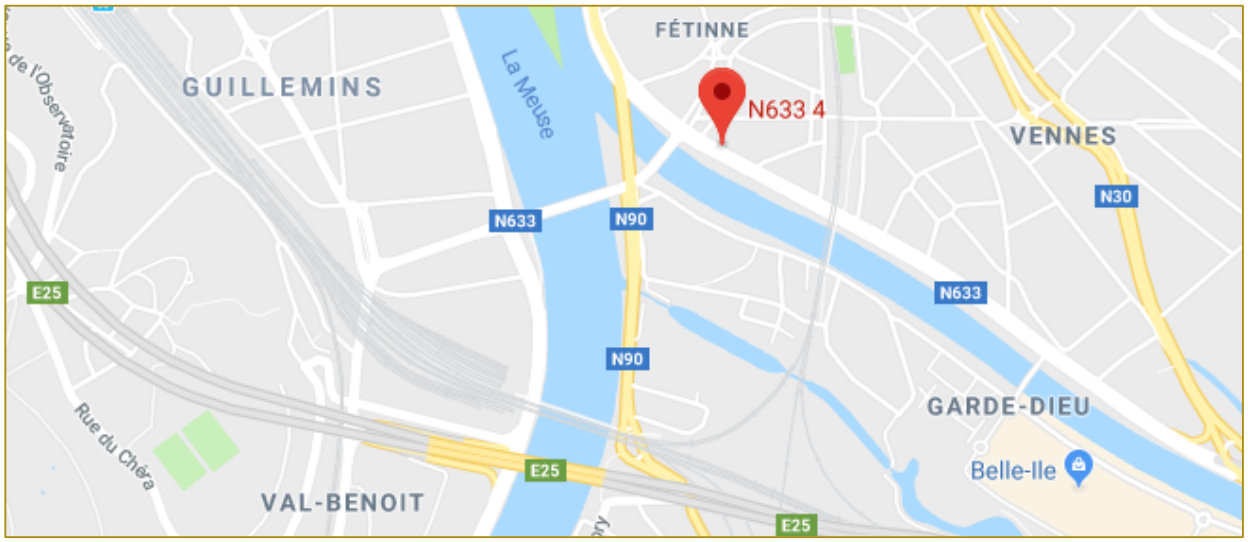
De plus, citons la **Résidence des Tanneurs**, située Quai des Tanneurs.

Situation	Quai des Tanneurs 7
Nombre de logements	8
Types de logements et prix	• Appartement type A : 585 €/mois charges comprises • Appartement type B : 600 €/mois charges comprises • Appartement type C : 400 €/mois charges comprises
Taille	• Appartement type A : 30 m² • Appartement type B : 40 m² • Appartement type C : 50 m² (pour deux personnes)

Etat de la location	1 seul appartement de Type A semble libre, selon le site internet Les Tanneurs. Toutefois, ceci n'a pas pu être confirmé au vu du refus de notre contact de répondre à nos questions.

Evoquons en outre **le Val Benoit**, réhabilité actuellement par la SPI, et qui proposera également entre 200 et 250 nouveaux logements.

Enfin, parmi les résidences privées, M. Duc indique qu'une résidence offre 20 unités de logement au **Quai des Ardennes 4.**



A Angleur, rue d'Ougrée, M. Duc nous précise également qu'une résidence propose 40 unités de logement (**Living Kot**). Le site *KotàLiege* propose, en l'état du 20 août 2018, 2 places dans cette résidence, pour un prix de 410 €/mois, charges comprises.

Par ailleurs, plusieurs associations mettent à disposition des logements étudiants s'inscrivant dans une démarche religieuse. En effet, la mise en avant de la foi, de la vie en communauté, du partage et de l'entraide est récurrente dans ce type d'établissement.

Le **Séminaire Episcopal de Liège - Espace Prémontrés** propose aux étudiants belges comme étrangers, 22 chambres dans le cœur de Liège, à deux pas de l'Université –place du XX-Août. Chaque chambre dispose d'une salle de bain, d'un wc et est meublée. Le petit déjeuner est organisé par l'établissement. Le prix de ces chambres s'élève à 410 € pour 18 – 21 m^2 et 435 € pour 23 – 28 m^2.

Etant chaque année complet, l'établissement accueille aussi bien des étudiants belges, que français ou des Erasmus séjournant une année complète mais uniquement masculins. Il faut également ajouter que même s'il est relié au Diocèse de Liège, les étudiants de toutes religions sont acceptés dans l'établissement.

Citons également **Kot for God – Liège.** La communauté religieuse du Chemin Neuf disposait de deux établissement, l'un situé à Embourg – Carmel Kot – et l'autre situé dans le centre de Liège, Rue de l'Université. Ce dernier, qui proposait 10 chambres, a toutefois été fermé cette année.

L'établissement Carmel Kot, quant à lui situé à Embourg, propose 7 chambres. Pour 350 € par mois, l'étudiant dispose d'une chambre individuelle meublée et d'une salle de bain, cuisine et salon à partager ; il y est également en demi-pension (petit déjeuner et repas du soir servis du lundi au vendredi). Une ambiance familiale ainsi qu'une formation humaine et spirituelle y sont prônées.

Le centre spirituel **L'Annonciation** propose aux étudiants masculins et féminins des chambres ainsi qu'un bureau privatif. Ils disposent également d'un coin toilette dans leurs chambres, mais partagent la salle de bain et autres communs.

Le concept rassemble la communauté religieuse et les étudiants dans un même bâtiment qui vivent ensemble, dans un esprit de famille. Dès lors, de l'aide est demandée aux étudiants les soirs au moment du repas. Le nombre de résidents est, depuis des années, en déclin.

Il existe également, d'après Monsieur Duc (communication personnelle, août 2018), d'autres établissements officieux, dans l'hyper-centre de Liège par exemple, dont les informations sont difficilement disponibles et exploitables de par leur non-recensement.

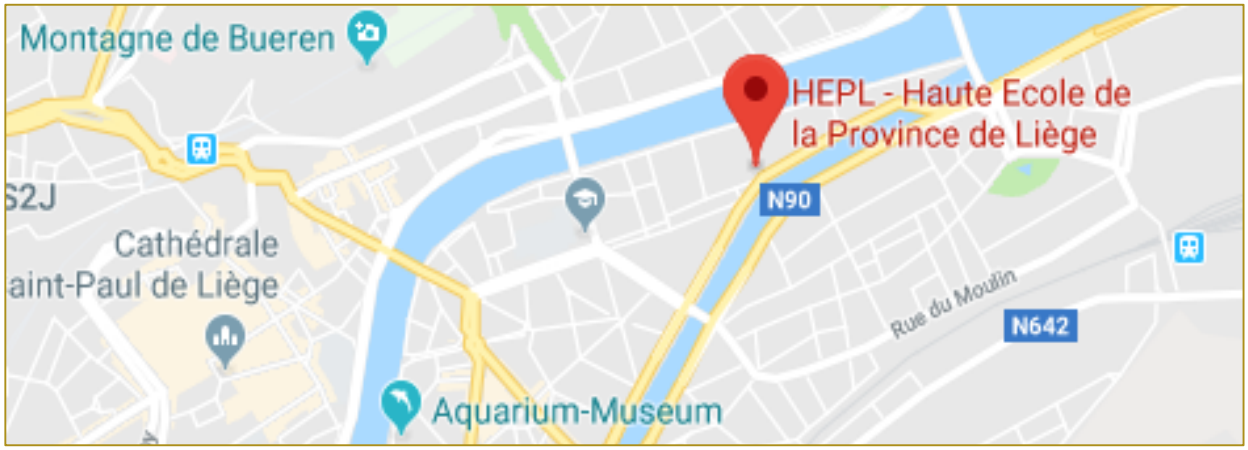
Enfin, dressons également l'état des lieux en termes de logements mis en location par les particuliers. Il est très difficile, comme précisé ci-dessus, de recenser tous les logements étudiants mis en location par des particuliers. Le site *KotàLiege* recense quelque 7800 offres de logement et représente environ 80% des locations à Liège (N. SAUVEUR, communication personnelle, août 2018). M. Sauveur évoque plus de 1000 propriétaires actuellement, avec 3000 publications d'annonces par an.

B) Locateurs publics

Il existe également plusieurs internats à Liège dans lesquels il est possible de se loger.

Citons tout d'abord l'Internat des Instituts provinciaux d'Enseignement Supérieur de Liège.

Situation	Quai du Barbou, 2 à 4020 Liège
Nombre de logements	166 logements
Types de logements	Chambres de 8,4 m^2
Prix	Droit d'inscription de 255,08 € ainsi que 9 mensualités de 217 €
Services offerts	Repas compris tous les jours. La priorité est mise pour les étudiants de l'enseignement provincial – notamment de la HEPL, à l'instar de tous les autres internats provinciaux de la HEPL..
Etat de la location	Chaque année complet, une liste d'attente est prévue dans l'internat dans le cas où des jeunes filles quitteraient le logement. Par année, une trentaine d'étudiantes sont refusées par manque de place.



Ensuite, la **Résidence universitaire du Sart Tilman** (ou home étudiant tel que nommé dans ce rapport) propose 360 logements aux étudiants de l'université, avec différentes formules selon le statut du public intéressé.

Situation	Résidence universitaire du Sart Tilman, 4 chemin du Trèfle, 4000 Liège.
Nombre de logements	360 logements
Types de logements	Chambres de 13 m^2, sanitaires et cuisines en commun.
Prix	de 210 à 311 € par mois, en fonction des revenus parentaux.
Services offerts	Connexion internet, ascenseur disponible.
Etat de la location	Complet chaque année, la Résidence Universitaire du Sart Tilman doit refuser plusieurs personnes chaque année.

Finalement, la **Maison des Etudiant(e)s**, anciennement appelé « **Internat Autonome de Liège Cointe** ». Celle-ci accueille aussi bien des étudiants du secondaire que du supérieur ; avec une priorité pour ceux se rendant en établissement de la Fédération Wallonie – Bruxelles.

Situation	Rue des Bruyères 150, 4000 Liège
Nombre de logements	200 logements
Types de logements	Chambres individuelles, les sanitaires sont compartimentés.
Prix	2.334,60 € par année. Il existe cependant des possibilités de paiements fractionnés.
Services offerts	Pension complète Des cars quotidiens sont également prévus pour les élèves de certains établissements.
Etat de la location	N.D.

C) Autres initiatives – Hors fournisseurs de logements

« 1 toit, 2 âges » est une ASBL qui met en relation des personnes d'accueil (senior, familles) et des étudiants dont les attentes sont compatibles. Il existe plusieurs formules de services. Les informations ont été récoltées via le site web (http://www.1toit2ages.be) ainsi que via des entretiens téléphoniques.

La première est la formule « Services », aussi appelé le logement économique. L'étudiant offre au senior son temps et ses compétences dans la mesure du possible. (Maximum 5h/semaine). Le montant du loyer s'élève à 180 € par mois. En plus du loyer, une cotisation annuelle à l'ASBL doit être payée, elle s'élève à 250 €.

Dans la même lignée que la formule précédente, on retrouve la formule « Kot-Sitting ». Ici aussi les étudiants offrent leur temps et leurs compétences, mais cette fois-ci aux familles. Il s'agit principalement de s'occuper des enfants de la famille. Le montant du loyer et de la cotisation à l'ASBL sont les mêmes que pour la formule « Services ».

La dernière formule, plus « Classique » est aussi appelée « Logement avec indemnité d'occupation ». L'étudiant ne doit pas donner de son temps pour aider le senior. Nous parlons ici d'un moyen visant à rompre la solitude, le tout dans une relation de courtoisie et de respect. Le montant du loyer s'élève à maximum 300 € (charges comprises). Ici aussi, l'étudiant doit s'affilier à l'ASBL.

L'ASBL est située notamment à Liège, Marche-en-Famenne ainsi qu'à Gembloux. La situation à Liège est mise en stand-by. Nous n'avons dès lors pas pu recenser le nombre de logements disponibles à la location. A Gembloux on dénombre 10 maisons mises en location pour les étudiants et à Marche-en-Famenne entre 6 et 10 maisons, tout dépend de la période de l'année.

Enfin, relevons l'initiative de **« kots à projet »**, également présente à Liège.
Un kot à projet est en réalité un concept de logement communautaire qui réunit plusieurs étudiants vivant ensemble et centrés autour d'un projet, qui doit fournir un service, sensibiliser à une cause.
Le développement de kots à projet, déjà présents dans d'autres villes universitaires et notamment à Louvain-la-Neuve (Université Catholique de Louvain, 2018), est une piste intéressante pour les acteurs du logement et de l'enseignement à Liège.

A cet effet, il est utile de présenter l'initiative de ***Friskot*** (2018), illustrant l'initiative de kots à projets. Dans ce kot, 8 étudiants partagent le même objectif : lutter contre le gaspillage alimentaire. Plusieurs frigos y sont mis à disposition de tout un chacun, qui peut y déposer des denrées alimentaires à destination de personnes dans le besoin.

Ensuite, l'établissement de la fraternité « **La Panetière » – kots à projet** situé à Nandrin propose 3 chambres individuelles ainsi qu'un partage de pièces communes comme la salle de bain et cuisine. Situé dans une ferme jouxtant une ancienne église romane, cet endroit calme accueille également ses étudiants pour une prière hebdomadaire ainsi qu'un repas communautaire.

Evoquons maintenant **Kot à projet – LOGOS Liège.** Cet établissement situé dans le bâtiment des Jésuites, Rue Trappé à Liège, propose une vie communautaire à ses étudiants : des soupers tous ensemble trois fois par semaine, une réunion toutes les deux semaines, deux week-ends annuels, le partage des tâches ménagères ainsi qu'un engagement commun au service de la pastorale étudiante liégeoise en soutenant les activités de LOGOS. Les conditions d'entrée stipulent de partager et de vouloir s'investir dans la communauté.

Finalement, **Eras'must**. Cette start-up incubée au VentureLab® a été mise en place afin de fournir aux étudiants étrangers et Erasmus des facilités lors de leur séjour à Liège. Via la plateforme en ligne, il est possible de louer une chambre dans des habitations fournies et équipées spécialement pour étudiants étrangers. Les visites des appartements, le trajet de l'aéroport au logement ainsi que des visites de la ville sont organisés par les entrepreneurs afin de rendre l'arrivée des étudiants la plus facile et agréable possible (Erasmust.eu, 2018).

2. Fléron

Le marché du logement étudiant à Fléron est restreint. En effet, la Commune n'accueille qu'un seul établissement d'enseignement supérieur (Institut d'enseignement de promotion sociale de la communauté française de Fléron).

A) Locateurs privés

En effet, les sites *Immoweb* et *Student.be* ne recensaient, avant la rentrée scolaire 2018-2019, aucun logement étudiant. Le site *KotaLiege* ne proposait lui non plus, au même moment, aucun logement à Fléron.

Aucune résidence privée n'est à trouver dans la Commune.

B) Locateurs publics

Aucun internat n'est à trouver sur le territoire de la Commune.

3. Grivegnée

La Commune de Grivegnée a sur son territoire un établissement de promotion sociale (Cours pour éducateurs en fonction).
Le marché du logement est, ici également, très restreint.

A) Locateurs privés

Le site *Immoweb* ne recensait, avant la rentrée 2018-2019, qu'une seule offre de logement étudiant à Grivegnée. Le site *KotaLiege* ne proposait, quant à lui, aucun logement étudiant.

B) Locateurs publics

Aucun internat à destination des étudiants de l'enseignement supérieur n'a été recensé sur le territoire de la Commune.

4. Herstal

A Herstal, la concentration d'étudiants est moins importante. En effet, seul l'Institut provincial d'enseignement de promotion sociale d'Herstal y est implanté. L'offre à Herstal est particulièrement restreinte, hormis les logements proposés par l'Internat polyvalent mixte.

A) Locateurs privés

A la veille de la rentrée scolaire 2018-2019, aucun logement étudiant n'était proposé sur les sites *Immoweb* et *Immovlan.be*. Le site *KotaLiege* proposait cependant, au même moment, un logement.

B) Locateurs publics

Nous pouvons citer, à Herstal, l'**Internat polyvalent mixte de Herstal.**

Situation	Place Coronmeuse, 21 4040 Herstal
Nombre de logements	89 logements
Types de logements	Chambres de 12 m^2
Prix	Droit d'inscription de 255,08 € ainsi que 9 mensualités de 217 €
Services offerts	Repas compris tous les jours. La priorité est mise pour les étudiants de l'enseignement provincial – notamment de la HEPL, à l'instar de tous les autres internats provinciaux de la HEPL.
Etat de la location	Complet chaque année depuis la fin juin, une liste d'attente est créée, mettant en suspens une trentaine de candidatures.

5. Loncin

La Commune de Loncin accueille sur son territoire une partie de l'HELMo (la formation des enseignants en éducation physique).
L'offre de logements étudiants y est également très restreinte.

A) Locateurs privés

Le site *Immoweb* ne recense, à la veille de la rentrée 2018-2019, aucun logement étudiant dans la localité. Il en est de même pour le site *KotaLiege.*

B) Locateurs publics

Aucun internat n'est à trouver sur le site de la Commune de Loncin.

6. Seraing

Selon les informations de M. Delhoneux, administrateur de Sypra (S. DELHONEUX, communication personnelle, 2018), la localité de Seraing présente un intérêt en termes de logement étudiant.
En effet, nous trouvons dans la Commune plusieurs établissements : l'Institut provincial d'enseignement supérieur de promotion sociale de Seraing, la Haute Ecole de la Province de Liège ainsi que Henallux.
Le marché est plus important que celui des autres villes à proximité de Liège : en effet, plusieurs logements étudiants sont offerts par des particuliers et deux internats sont implantés à Seraing.

A) Locateurs privés

Le site *immo.trovit.be* ne proposait, fin août 2018, qu'un seul logement étudiant à Seraing, *Immoweb* en proposant deux. Le site *KotàLiege* en présentait, à la même période, plusieurs autres -entre 5 et 10.

Par ailleurs, inaugurée en juin 2018, la nouvelle maison Erasmus de Seraing propose, dès le mois de septembre, 31 chambres aux étudiants étrangers. 26 de ces chambres seront individuelles, d'une superficie de 16 mètres carré, 4 seront doubles, avec 23 mètres carré de superficie et finalement, une dernière chambre sera accessible PMR et de 22 mètres carré. Des bureaux de la Haute Ecole de la Province se trouvant aux rez-de-chaussée du même bâtiment, les logements ont été construits aux premier et deuxième étages. Les chambres, de 16 m² pour la plupart des chambres seules, mais aussi de 22 et 23 m² pour des chambres doubles, affichent déjà complet pour la rentrée. Avec un premier loyer se chiffrant à 496 €, les suivants seront moindres, puisqu'ils diminuent à 275 € pour une chambre seule et à 395 € pour une chambre double (Belga, 2018).

B) Locateurs publics

Citons, parmi les internats de la Province, l'**Internat polyvalent mixte de Seraing-Jemeppe.**

Situation	Quai des Carmes, 43 - 4101 Seraing.
Nombre de logements	92 logements
Types de logements	Chambres de 8 m² occupées par 35% de secondaire et 65% de supérieur.
Prix	Droit d'inscription de 255,08 € ainsi que 9 mensualités de 217 €
Services offerts	Repas compris tous les jours. La priorité est mise pour les étudiants de l'enseignement provincial – notamment de la HEPL, à l'instar de tous les autres internats provinciaux de la HEPL.
Etat de la location	Complet au mois de juin 2018 pour la rentrée suivante, l'internat refuse environ une quinzaine de personnes par année.

Citons également l'**Internat Provincial Polyvalent – Seraing**.

Situation	Rue du commerce 14, 4100 Seraing
Nombre de logements	118 logements
Types de logements	Chambres de 8 m²
Prix	2.334,51 € par an
Services offerts	Repas compris tous les jours. La priorité est mise pour les étudiants de l'enseignement provincial – notamment de la HEPL, à l'instar de tous les autres internats provinciaux de la HEPL.
Etat de la location	N.D.

4.1.4.3 Huy-Waremme

A Huy et Waremme, les institutions concernées sont les suivantes :

- Hautes Ecoles
  - La Haute Ecole Libre Mosane (**1**)
  - La Haute Ecole Charlemagne (**3**)
  - La Haute Ecole de la Province de Liège (**6**)

- Etablissements de Promotion Sociale
  - L'Institut d'enseignement de promotion sociale de la communauté française de Waremme (**4**)
  - L'Institut provincial d'enseignement de promotion sociale de Huy-Waremme (**17**)

N784
E40
N752
N784
Waremme
4
N69
1
3
6
Huy
17
Bleret

N652
Waremme
4
Hesbaye
N64
N643a
N643
Wanze
Centrale Nucléaire
de Tihange
N90
Statte
N612b
N90
N643b
17
6
3
N617
Ahin
3
Huy
1
N698
Mont Mosan
N698a
N641

A) Locateurs privés

A Huy l'offre de logements se limite aux logements mis en location par les particuliers. Nous n'y retrouvons pas de résidences. Les logements étudiants se retrouvent notamment sur le site *Infor jeunes* (2018) ou encore sur le site *student.be* (2018*).*

La ville de Huy (Martin, M., communication personnelle, 2018) a pour particularité d'avoir délégué toute la gestion des offres et demandes de logement étudiant à l'ASBL Infor Jeunes. Celle-ci (Infor Jeunes ASBL, 2018) indique que la plupart des logements destinés aux étudiants sont des chambres chez un particulier, qui ne demandent pas de permis de location.
Une moyenne est également fournie par ce service qui estime à environ 30 le nombre de logements étudiants fournis par année scolaire. Parmi ceux-ci, 25 étaient encore disponibles le 20 août 2018.
La commune de Huy ayant délégué le dossier à l'ASBL, ces derniers ont, il y a quelques années d'ici, augmenté l'offre de logements étudiants dans la commune en publiant des campagnes de publicités dans les journaux notamment, afin d'atteindre une augmentation de 4% de l'offre, et qui a permis de stabiliser le marché (Service logement de la ville de Huy, communication personnelle, 2018).

L'Administration communale de Waremme ne possède quant à elle pas d'informations concernant des logements destinés aux étudiants sur le territoire de la Commune, aucun logement étudiant n'y étant référencé comme tel. Le département Logement de la ville de Waremme ajoute que le nombre limité de logements étudiants mis à disposition à Waremme est lié au fait que seul un établissement d'enseignement de promotion sociale y est établi.

4.1.4.4 Verviers et ses environs (Verviers, Theux, La Reid, Eupen)

A Verviers et alentours, les institutions concernées sont les suivantes :

- Hautes Ecoles
  - La Haute Ecole Libre Mosane (**1**)
  - La Haute Ecole Charlemagne (**3**)
  - La Haute Ecole de la Province de Liège (**6**)

- Etablissements de Promotion Sociale
  - L'Institut provincial d'enseignement supérieur de promotion sociale de Verviers – Orientation technologique (**1**)
  - L'Institut provincial d'enseignement supérieur de promotion sociale de Verviers – Orientation commerciale (**18**)

- Membre adhérent
  - Autonome Hochschule in der Deutschsprachigen Gemeinschaft (**1**)

1. Verviers

Dans les autres villes de la province de Liège, l'offre de logements étudiants provient principalement de particuliers. Comme nous l'avons déjà abordé précédemment, l'offre est assez faible alors qu'une certaine demande existe. Toutefois, selon l'administrateur de Sypra, M. Delhoneux (S. DELHONEUX, communication personnelle, 2018), le marché à Verviers est assez restreint et ne semble pas potentiellement intéressant pour des investissements futurs : l'offre issue des particuliers est, selon lui, suffisante à Verviers.

3 Hautes Ecoles (HELMo, HECh, HEPL) et 2 établissements d'enseignement de promotion sociale (Institut provincial d'enseignement supérieur de promotion sociale de Verviers – Orientations technologique et commerciale) sont implantés sur le territoire de la Commune.

A) Locateurs privés

A Verviers, l'offre de logement assez faible et les récentes extensions apportées à l'infrastructure de la Haute École de la Province de Liège (dont les domaines *Paramédical* (Soins infirmiers) et *Construction-Géomètre* (Bachelier en construction), qui sont implantés Rue aux Laines) ont poussé les promoteurs immobiliers à investir dans une résidence de logement étudiant. Il s'agit de la résidence **Verviers Student**.

Cette nouvelle résidence comprend 86 kots individuels. Le week-end porte ouverte a eu lieu les 3 et 4 mars 2018 et les kots ont été officiellement mis en vente. Ceux-ci sont donc neufs et complètement équipés. La résidence est idéalement placée.
Elle se situe en effet à proximité de la gare, du centre et du centre commercial Crescend'eau. A noter que certains de ces kots (dont la superficie est légèrement supérieure aux autres) sont aménagés en vue d'accueillir des personnes à mobilité réduite.

Finalement, d'après les informations transmises par le service Logement de la commune de Verviers, ces 86 logements étudiants sont les seuls recensés comme tels sur l'entièreté de la commune. La commune de Verviers n'a pas l'intention d'augmenter ce nombre, ne sachant pas si ces 86 existants seront entièrement remplis cette année (Service logement de Verviers., communication personnelle,2018).

Situation	Rue aux Laines, 28-30
Nombre de logements	86 studios/kots individuels
Types de logements et prix	• Studio : 383,00 € N.B. : Certains studios sont aménagés de sorte à accueillir des personnes à mobilité réduite
Taille	Entre 17 et 20 m²
Services offerts	Les communs comprennent : • Une salle de réunion • Une buanderie • Un local vidéo • Une terrasse • Un local vélo • Une cuisine équipée
Etat de la location *(état actualisé 20 août 2018)*	La résidence nous confirme que seuls trois étages sont loués et qu'il reste encore des logements à pourvoir dans la résidence.

En outre, plusieurs logements étudiants sont mis en location par des particuliers via *Student.be*, *Mitula Immo*, et sur le site *Infor Jeunes.*

B) Locateurs publics

A Verviers, nous retrouvons **l'Internat de l'Ecole Polytechnique de Verviers.**

Situation	Rue aux Laines, 69 à 4800 Verviers
Nombre de logements	137 logements
Types de logements	Chambres de 8 m^2
Prix	Droit d'inscription de 255,08 € ainsi que 9 mensualités de 217 €
Services offerts	Repas compris tous les jours. La priorité est mise pour les étudiants de l'enseignement provincial – notamment de la HEPL.
Etat de la location	N.D.

2. Theux, La Reid et Eupen

A Theux, nous retrouvons l'HELMo, à La Reid la HEPL et à Eupen la Autonome Hochschule in der Deutschsprachigen Gemeinschaft.
Le marché du logement étudiant dans ces villes est très restreint.

A) Locateurs privés

Quelques logements étudiants sont proposés à Theux par le site *Student.be*. A La Reid, l'offre est vraisemblablement très faible. A Eupen enfin, plusieurs appartements sont proposés sur le site *Immo.trovit.be* mais ne sont pas dédiés exclusivement aux logements étudiants.

B) Locateurs publics

Nous pouvons trouver à La Reid **l'Internat du Haut-Maret.**

Situation	Haut-Maret, 20 à 4910 LA REID
Nombre de logements	46 logements
Types de logements	Chambres de 10m²
Prix	Droit d'inscription de 255,08 € ainsi que 9 mensualités de 217 €
Services offerts	Repas compris tous les jours. La priorité est mise pour les étudiants de l'enseignement provincial – notamment de la HEPL.
Etat de la location	N.D.

4.2 Province de Luxembourg

Dans cette section, nous nous pencherons plus particulièrement sur les données concernant la Province de Luxembourg.

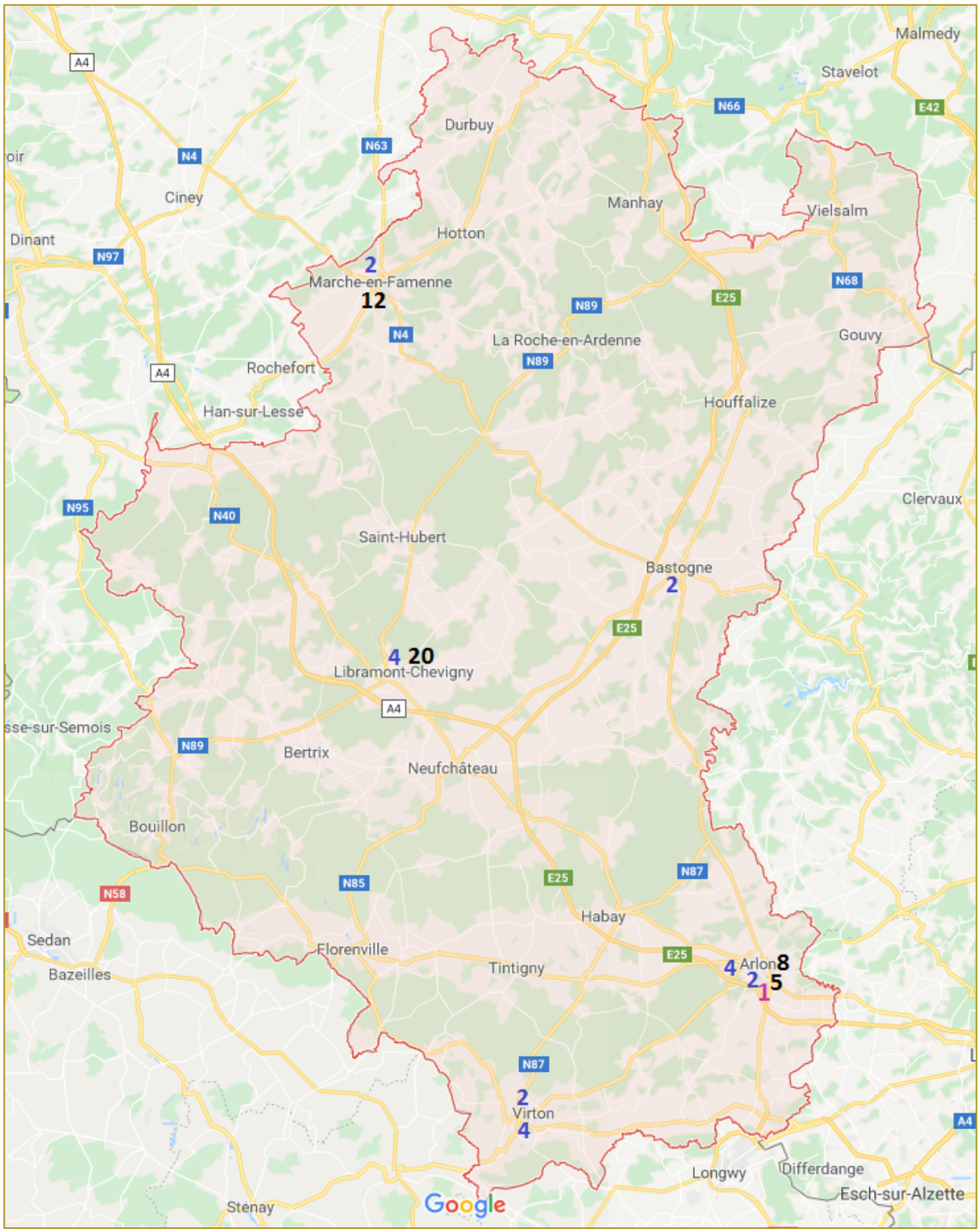
4.2.1 Cartographie des institutions membres du Pôle académique Liège-Luxembourg implantées en Province de Luxembourg

Les institutions membres du Pôle académique Liège-Luxembourg concernées sont donc :

- Une université
  - L'Université de Liège (**1**)

- 2 Hautes Ecoles
  - La Haute Ecole de Namur-Liège-Luxembourg (**2**)
  - La Haute Ecole Robert Schuman (**4**)

- 4 Etablissements de Promotion Sociale
  - L'Institut d'enseignement supérieur de promotion sociale de la communauté française d'Arlon (**5**)
  - L'Ecole industrielle et commerciale d'Arlon (**8**)
  - L'Institut d'enseignement de promotion sociale de la communauté française de Marche-en-Famenne (**12**)
  - L'Institut d'enseignement de promotion sociale de la communauté française de Libramont-Bertrix (**20**)


Malmedy
Stavelot
Durbuy
Manhay
Vielsalm
Hotton
Ciney
Dinant
2
Marche-en-Famenne
12
La Roche-en-Ardenne
Gouvy
Rochefort
Houffalize
Han-sur-Lesse
Clervaux
Saint-Hubert
Bastogne
2
4 20
Libramont-Chevigny
Bertrix
Neufchâteau
Bouillon
Habay
Sedan
Florenville
Tintigny
Bazeilles
4 Arlon 8
2 5
1
2
Virton
4
Longwy
Differdange
Esch-sur-Alzette
Stenay
Google

4.2.2 Démographie et répartition des étudiants luxembourgeois

En 2017, les différentes institutions du Pôle Liège-Luxembourg comptaient plus de 6.721[3] étudiants dans la Province de Luxembourg. Ces étudiants sont répartis de la manière suivante :

Etablissements	Nombre d'étudiants	% du total des étudiants de la Province
Université de Liège	140	2,09% (*)
Haute Ecole de Namur-Liège-Luxembourg	1.243	18,49% (*)
Haute Ecole Robert Schuman	2.358	35,08%(*)
Institut d'enseignement supérieur de promotion sociale de la communauté française d'Arlon	347	5,16%(*)
Ecole industrielle et commerciale d'Arlon	1.200	17,86%(*)
Institut d'enseignement de promotion sociale de la communauté française de Marche-en-Famenne	N.D.	N.D.
Institut d'enseignement de promotion sociale de la communauté française de Libramont-Bertrix	1.433	21,32%(*)
Total	**6.721**	100 %

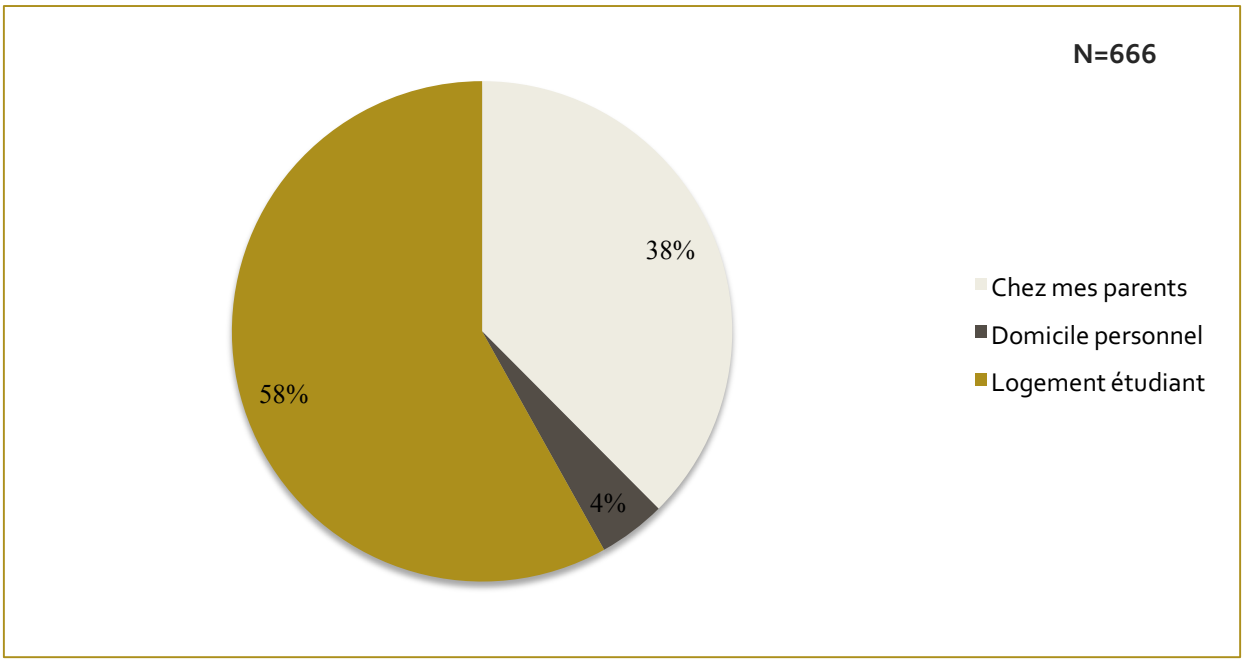
(*) *Approximations dues au manque de données pour l'Institut d'Enseignement Supérieur de Promotion Sociale de la Communauté française de Marche-en-Famenne.*

Notons que d'après l'un de nos contacts actif dans un établissement de promotion sociale, pour ces établissements, des approximations dans l'estimation du nombre d'étudiants peuvent avoir été utilisées par nos contacts, et ce en raison de la structure particulière de ces établissements (de mêmes étudiants pouvant se trouver dans plusieurs branches, en fonction de leur parcours scolaire).

[3] Ce nombre tient compte des différents rapports de population 2016-2017 qui nous ont été fournis par les établissements.

4.2.3 Caractéristiques de la demande pour les logements étudiants en Province de Luxembourg

Proportion d'étudiants kotteurs en Province de Luxembourg



Près de 6 répondants sur 10 habitent, du moins durant la semaine, dans un logement étudiant, alors que presque 4 personnes sur 10 habitent chez leurs parents, le reste des répondants habitant leur domicile personnel.

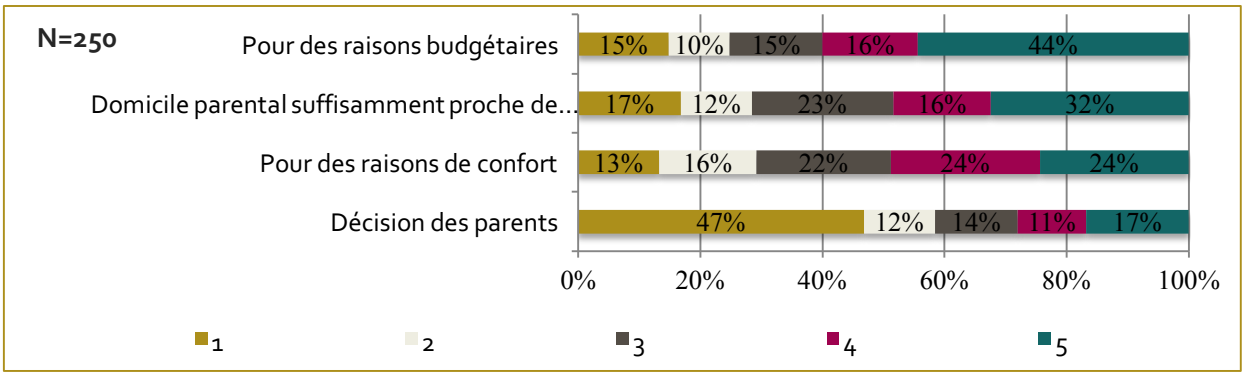
Ces chiffres rapportés à la population étudiante de la Province de Luxembourg, et en tenant compte des marges d'erreurs citées plus haut, nous pouvons donc conclure que le nombre d'étudiants kotteurs dans la Province s'élève à un nombre d'individus situé entre 3.640 et 3.910.

Concentrons-nous désormais sur les caractéristiques essentielles de la demande des étudiants de la Province de Luxembourg.

Nous constatons que les étudiants luxembourgeois, tout comme les Liégeois bien que dans une moindre mesure, décident de rester au domicile parental pour des raisons budgétaires et de confort. Les étudiants optant pour un logement étudiant le font afin de minimiser les temps passé dans les transports et la distance entre leur domicile et leur lieu d'étude.

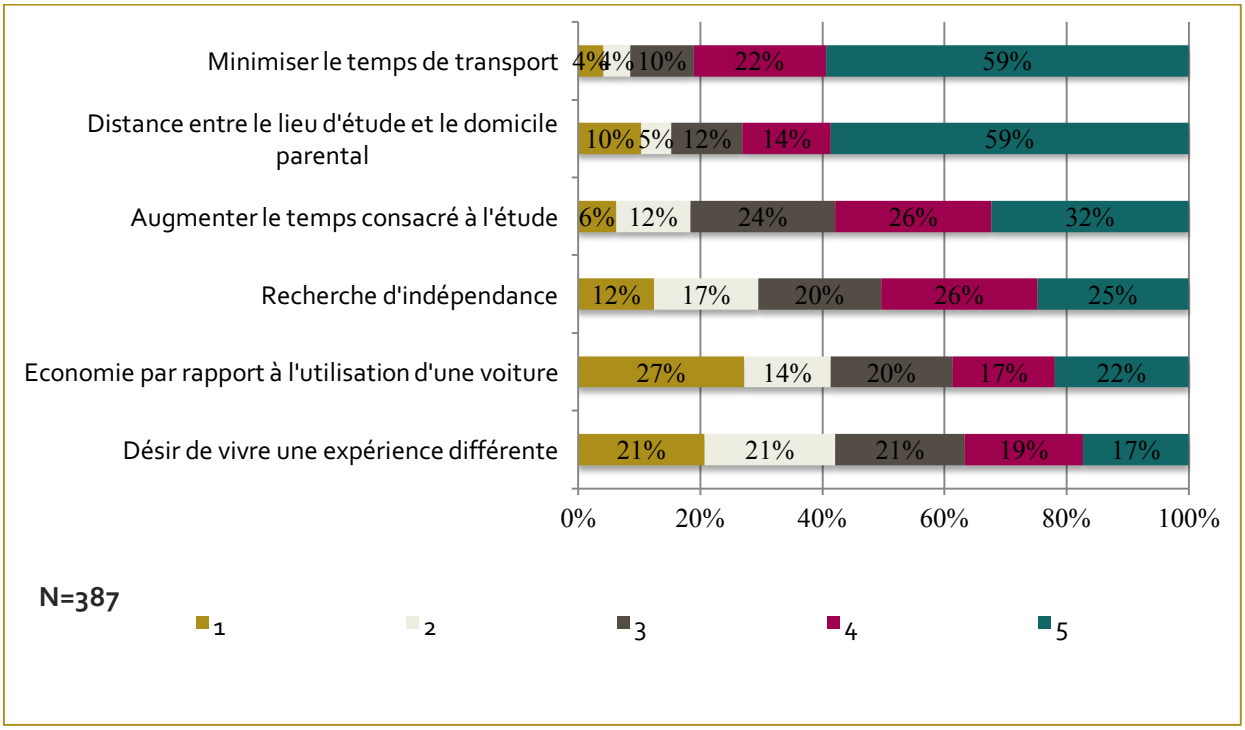
Raisons de rester au domicile parental

1 étant « pas du tout important » et 5 étant « tout à fait important »



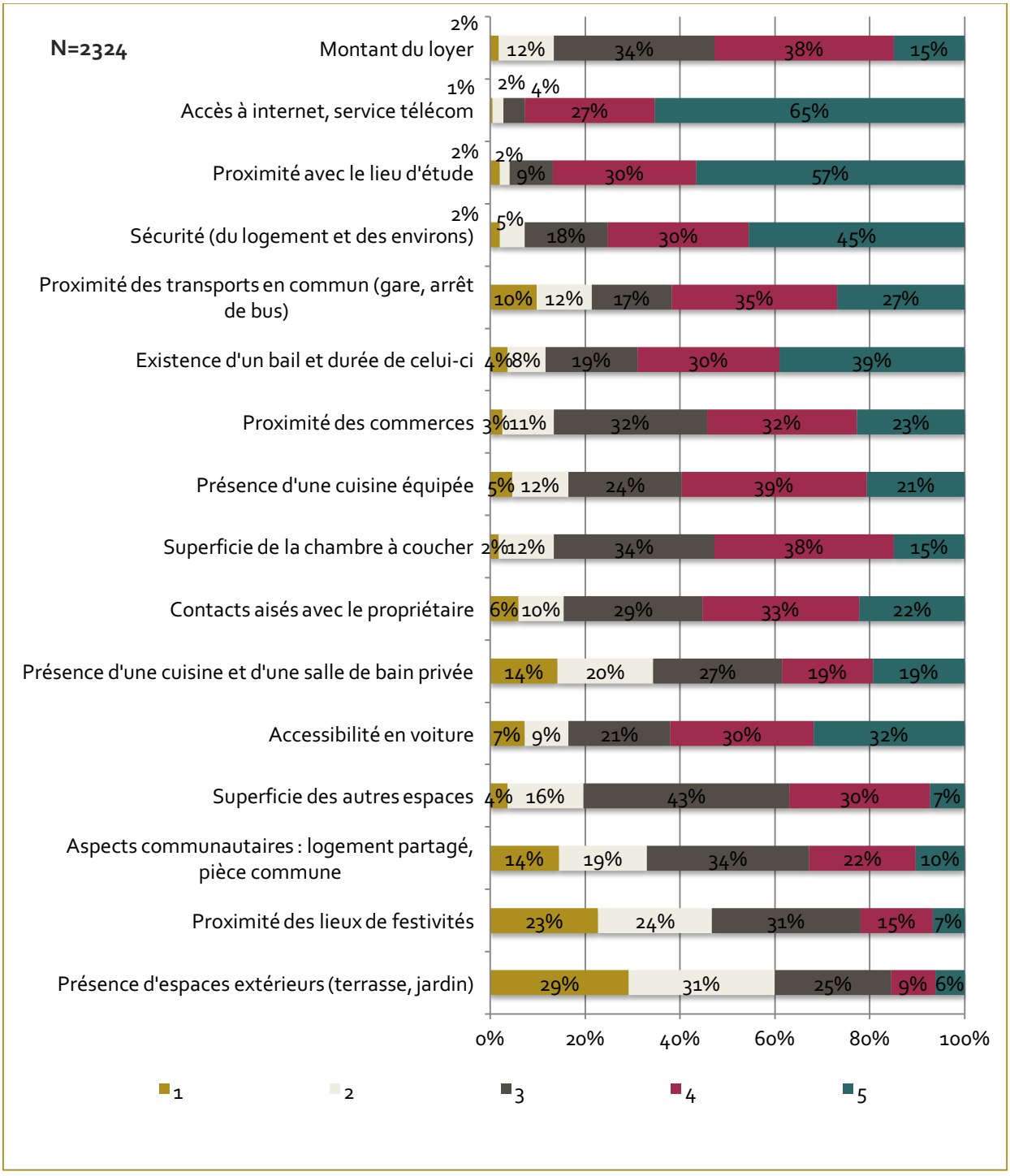
Raisons d'opter pour un logement étudiant

1 étant « pas du tout important » et 5 étant « tout à fait important »



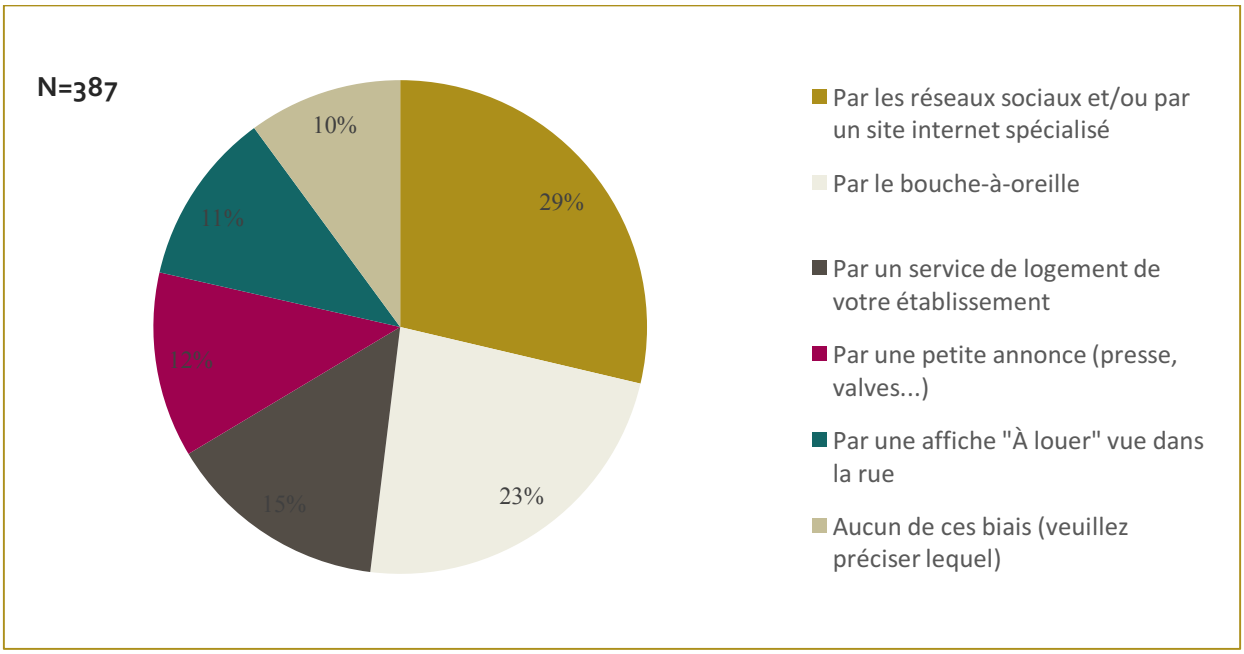
Les principaux critères privilégiés par les étudiants luxembourgeois dans leur choix de logements étudiants sont les suivants, par ordre d'importance (le plus souvent jugés « tout à fait important » ou « très importants ») : l'accès à internet, la proximité avec le lieu d'étude, la sécurité, l'existence d'un bail et sa durée et l'accessibilité en voiture.

Notons que ceux-ci sont classés de manière identique à celle privilégiée dans la section 3.2, afin de faciliter la comparaison.

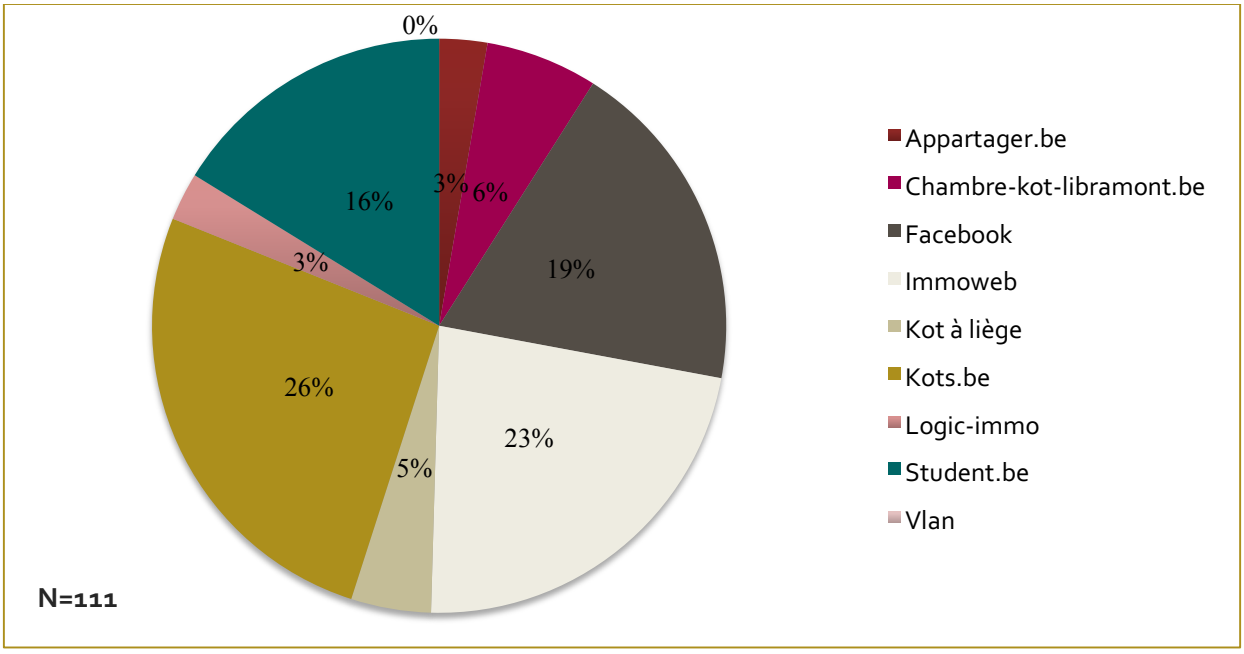


Concentrons-nous ensuite sur les caractéristiques des logements plébiscités par les étudiants. Nous constatons que les étudiants trouvent leur logement majoritairement via les réseaux sociaux ou des sites internet spécialisés (*Kots.be*, *Immoweb* et *Facebook*) et par le bouche-à-oreille.

Moyens utilisés par les répondants pour trouver leur logement étudiant

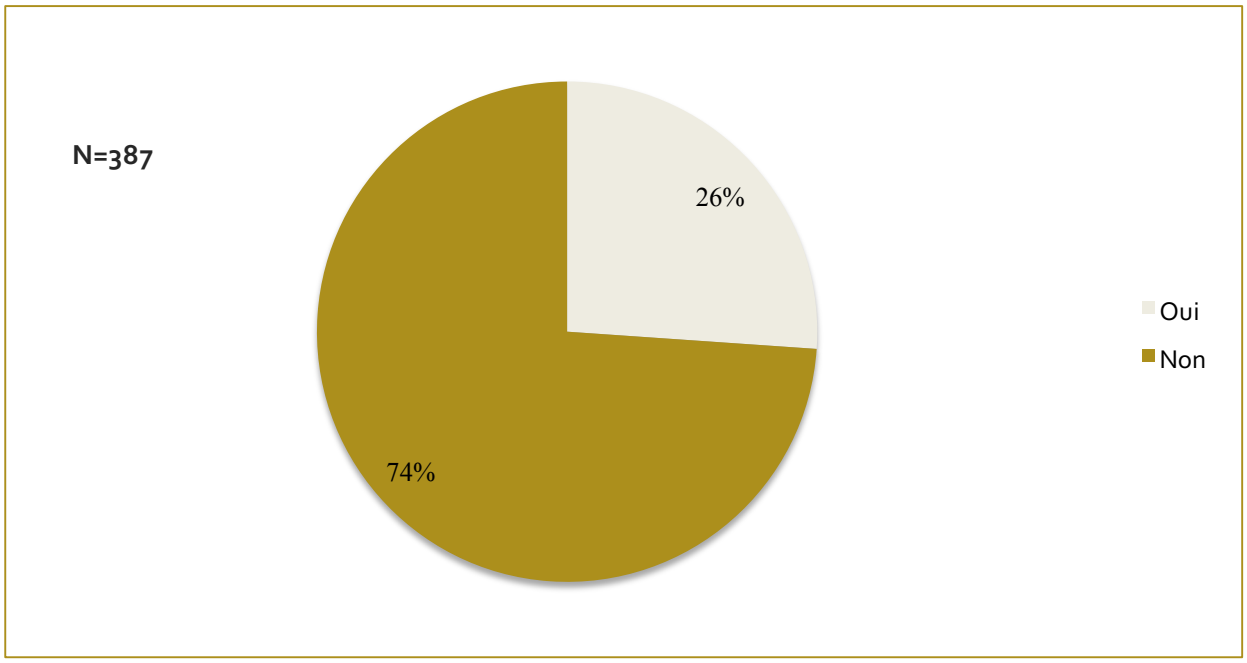


Sites internet utilisés par les répondants afin de trouver leur logement

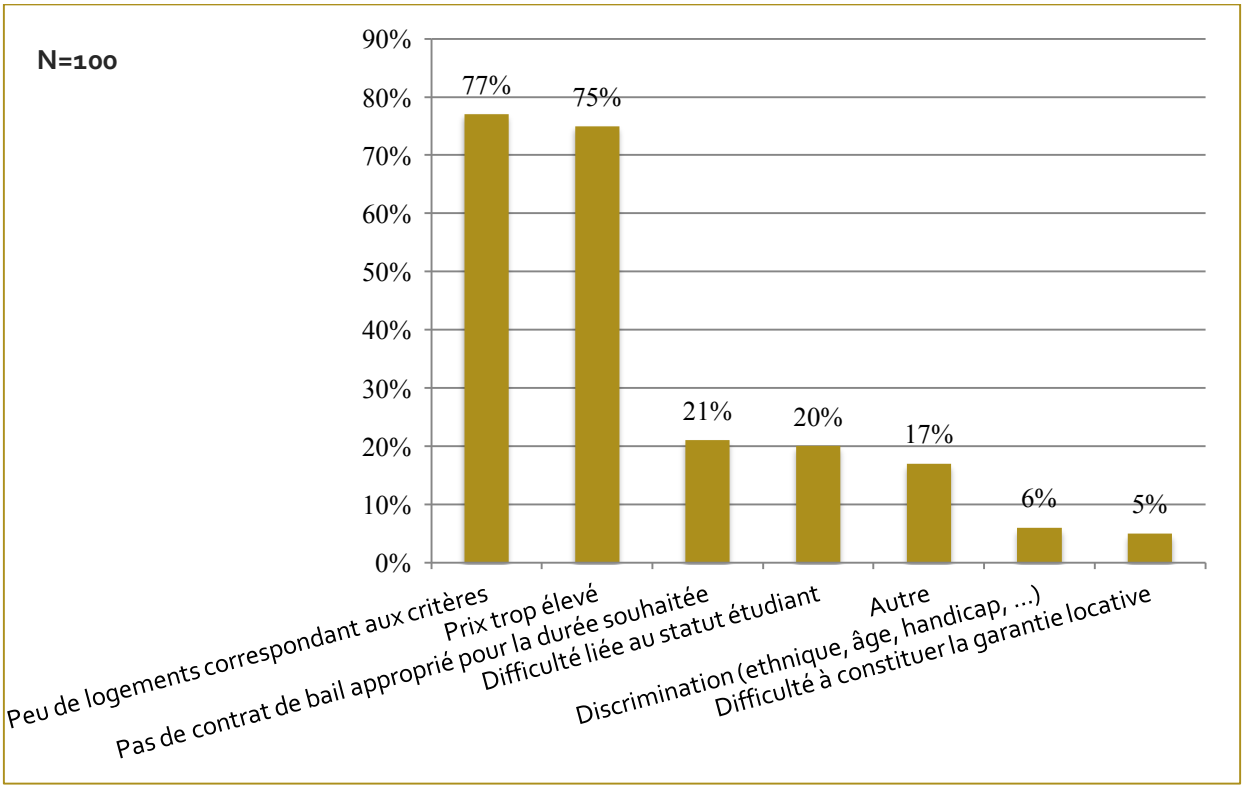


La majorité des étudiants n'a pas rencontré de difficulté à trouver un logement, ceci est encore plus marqué ici qu'en Province de Liège. Les difficultés principalement rencontrées sont le nombre restreint de logements répondants aux critères des répondants, ainsi que les prix élevés.

Répondants ayant rencontré des difficultés à trouver leur logement étudiant



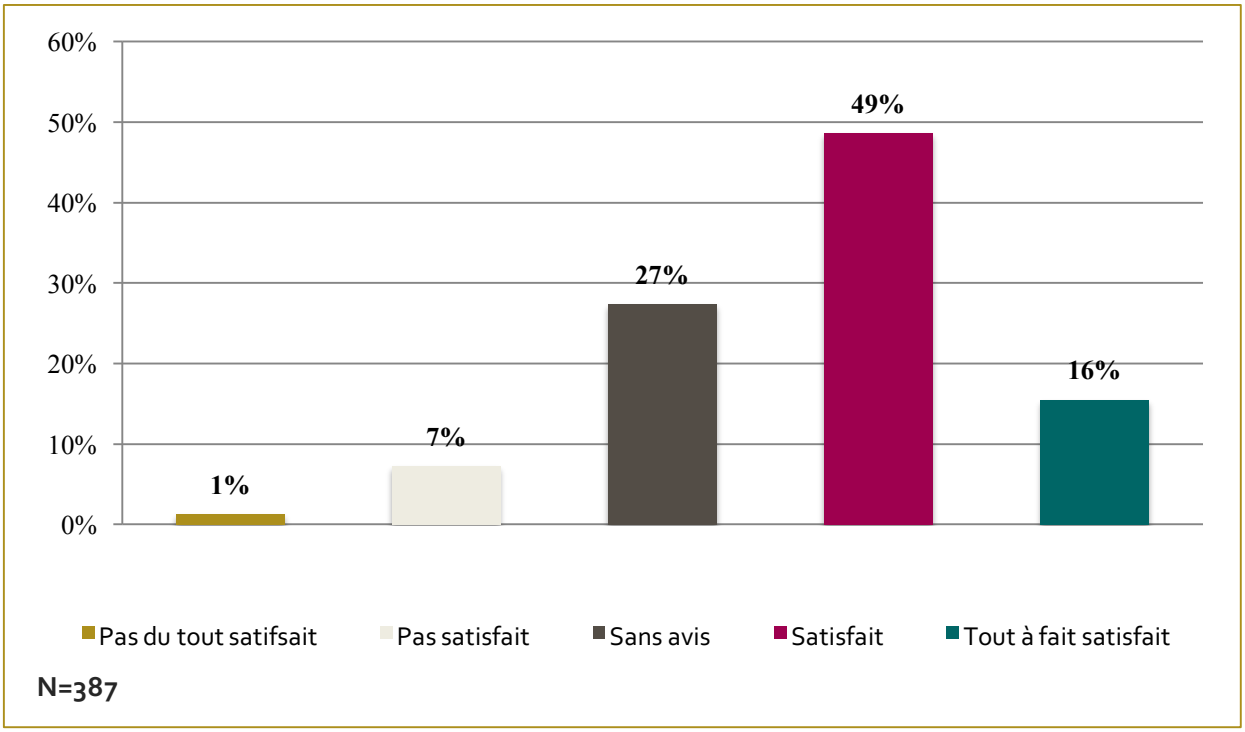
Problèmes rencontrés par les répondants ayant éprouvé des difficultés à trouver leur logement étudiant



Enfin, penchons-nous sur la satisfaction des étudiants. Nous constatons que les répondants sont globalement satisfaits par leur logement étudiant. Lorsqu'ils ne sont pas satisfaits, ce manque de satisfaction est dû à l'inconfort (nuisances sonores par exemple). Le second problème fréquent est le rapport qualité/prix insuffisant. Le premier problème est plus marqué qu'en Province de Liège, alors que le second l'est moins.

Dès lors, lorsque les étudiants rencontrent des problèmes liés à leur logement, ceux-ci concernent globalement le manque de qualité et les nuisances inhérentes à celui-ci.

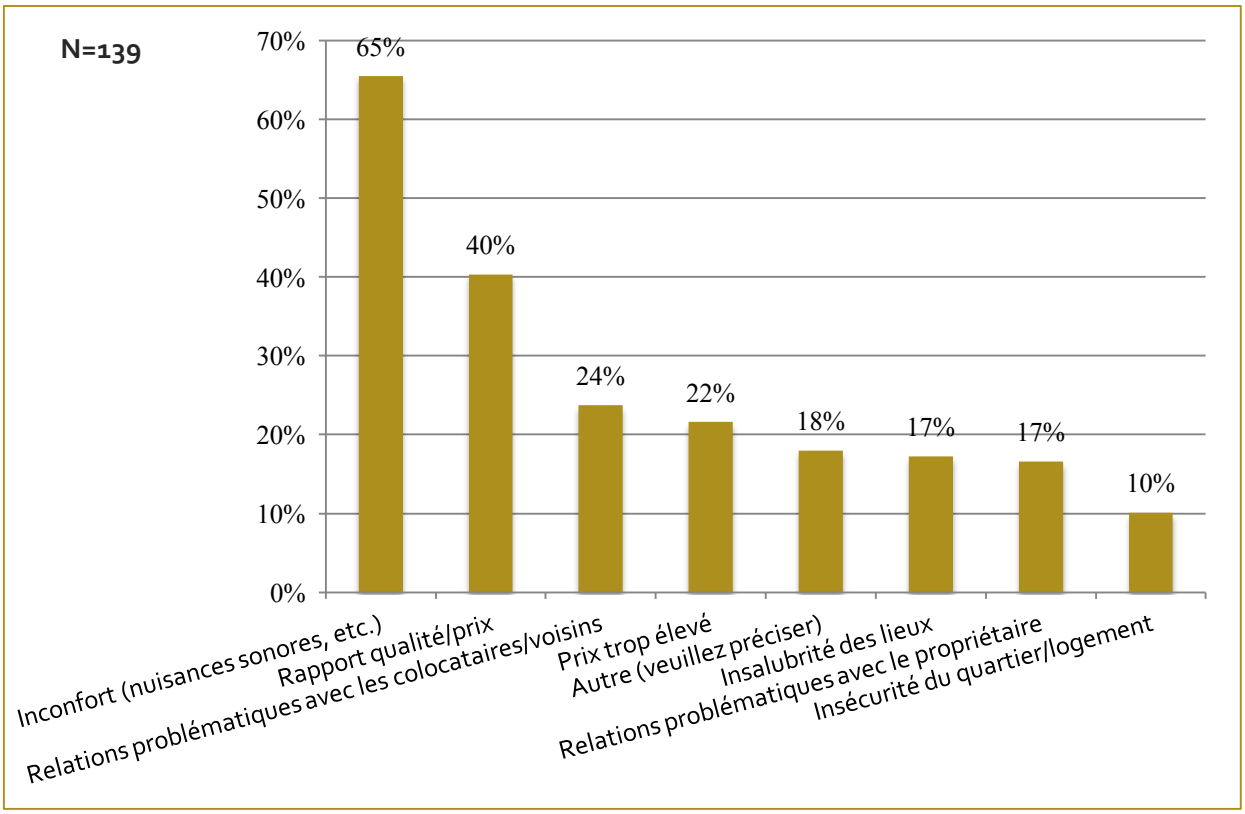
Satisfaction des répondants quant à leur logement étudiant



N=387

Raisons du manque de satisfaction des répondants

Répondants étant pas du tout satisfaits à sans avis quant à leur logement étudiant



Facteurs d'insatisfaction des étudiants par rapport au type de logement

Penchons-nous désormais sur les facteurs d'insatisfaction – et donc les caractéristiques de la demande non encore satisfaites – en fonction des divers types de logements. Notons que les croisements entre raisons d'insatisfaction et types de logements sont significatifs à un seuil de 5%. Les différences ne sont toutefois pas significatives entre les deux Provinces. Dès lors, les mêmes conclusions sont valables pour les deux Provinces, et l'analyse suivante est également mentionnée dans la section consacrée à l'offre en Province de Liège.

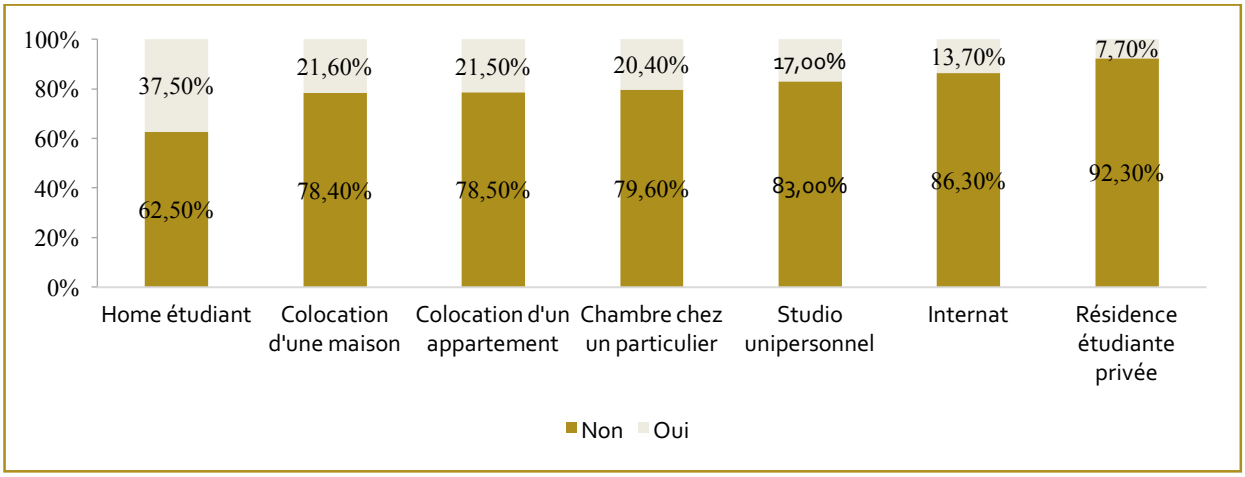
Les étudiants qui habitent en studio unipersonnel, un prix moins élevé serait le bienvenu. Le rapport qualité/prix devrait être amélioré dans les résidences étudiantes privées, les studios unipersonnels et les colocations. Nous voyons donc que les étudiants habitant en résidence étudiante privée considèrent dans une moindre mesure le prix trop élevé, mais souhaitent une meilleure qualité en raison du loyer demandé.

Les relations avec les propriétaires sont les plus problématiques dans le cas des colocations ainsi que lors de l'hébergement chez un proche.

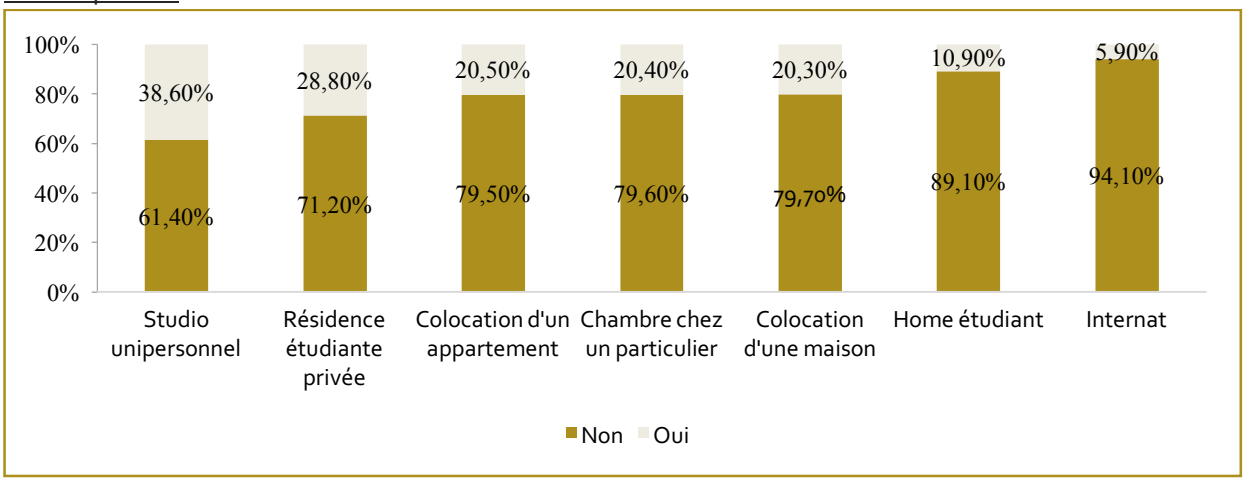
Enfin, le confort devrait surtout être amélioré, afin de satisfaire la demande des étudiants, dans l'ordre, dans les internats, le home étudiant, les résidences étudiantes privées ainsi que dans les studios et colocations.

Finalement, assez logiquement, les relations entre colocataires devraient être améliorées dans les logements partagés en général (colocations, résidences étudiantes privées).

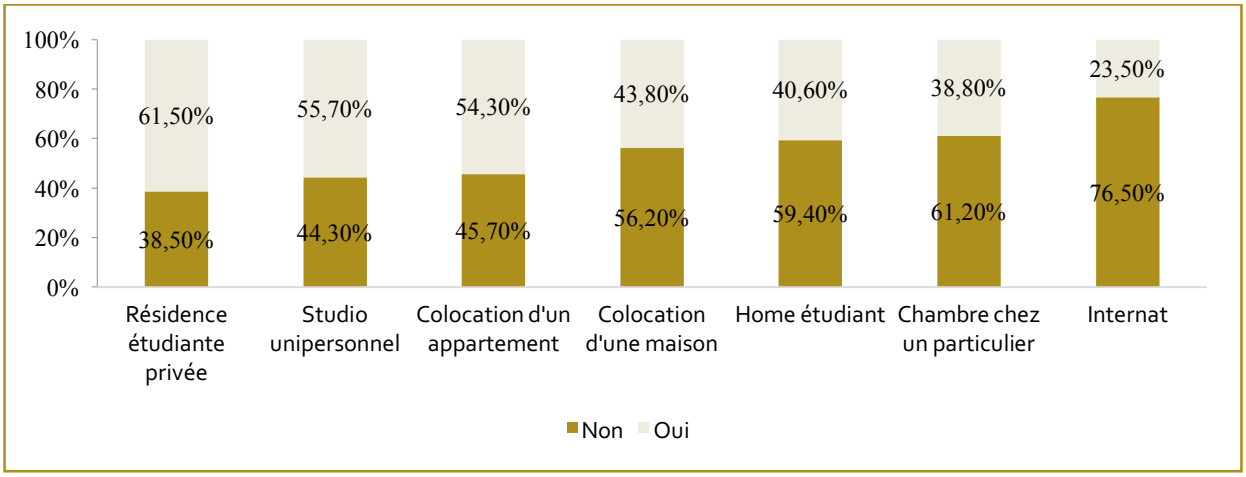
Insalubrité des lieux :



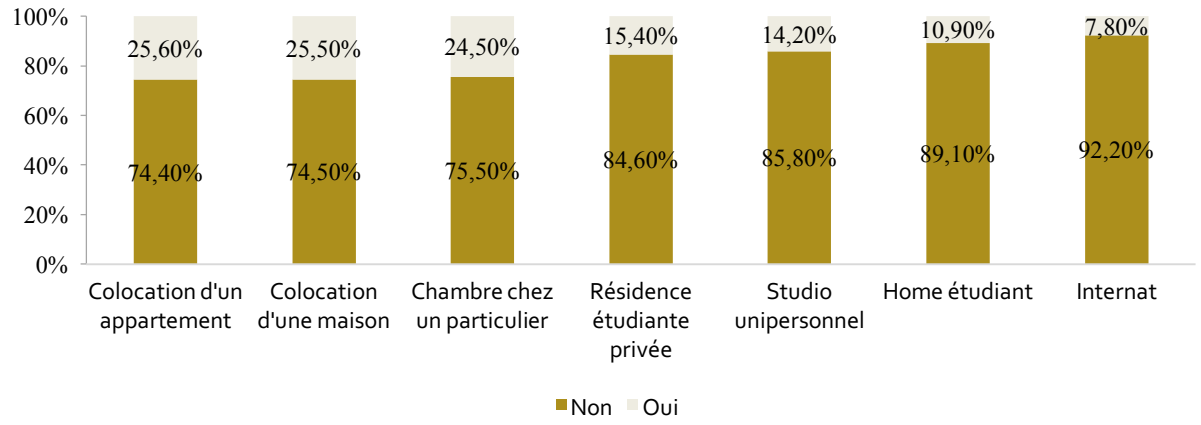
Prix trop élevé



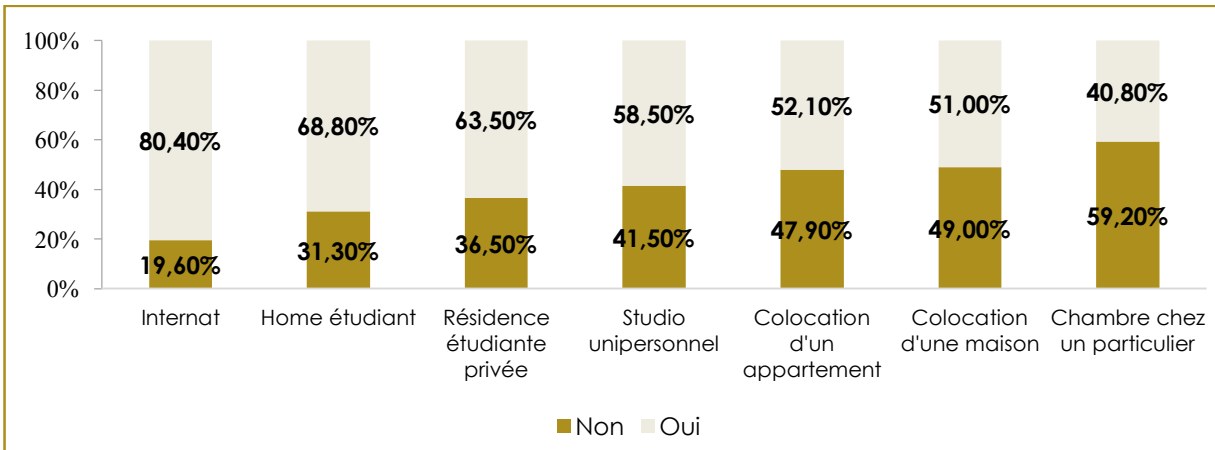
Rapport qualité/prix



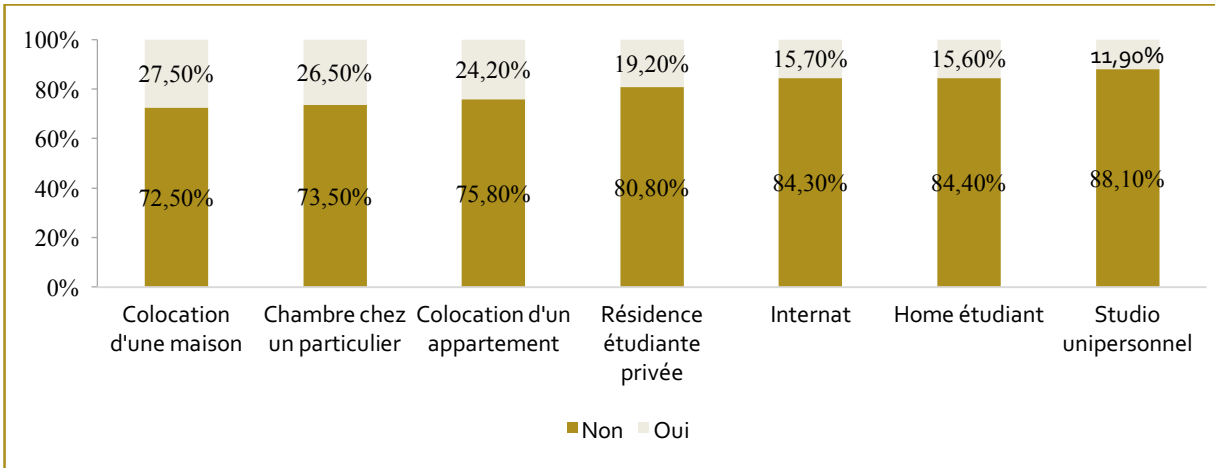
Relations problématiques avec le propriétaire



Inconfort (nuisances sonores, ...)



Relations problématiques avec les colocataires/voisins



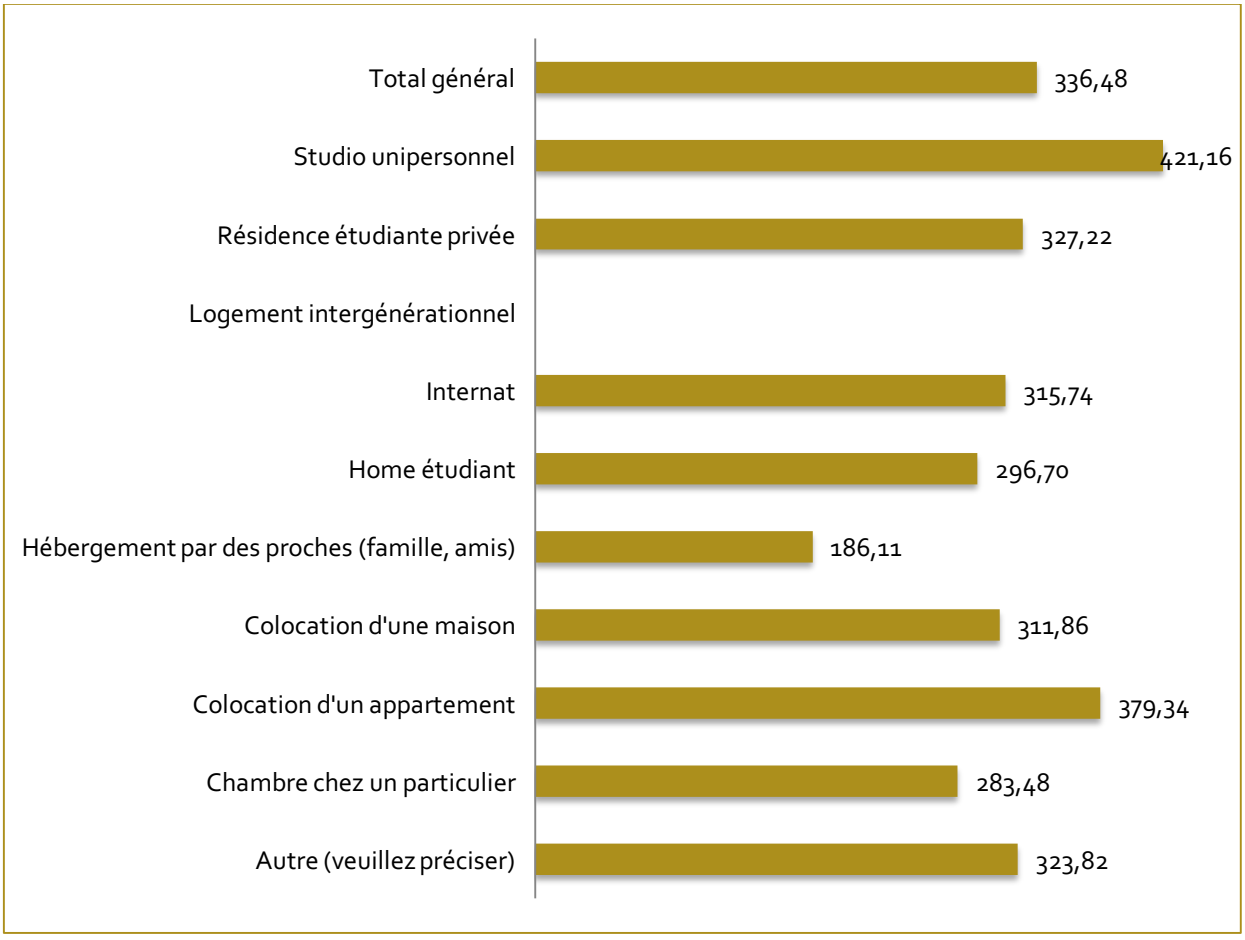
4.2.4 *Caractéristiques de l'offre en Province de Luxembourg*

4.2.4.1 Caractéristiques générales de l'offre de logements étudiants en Province de Liège

Prix d'un logement étudiant

Les différentes villes dans lesquelles les institutions membres du Pôle académique Liège-Luxembourg sont implantées sont Arlon, Bastogne, Libramont, Marche-en-Famenne et Virton. A nouveau, le prix d'un logement étudiant dans ces différentes villes varie énormément.
Nous pouvons tout de même dire que la fourchette de prix par personne varie de 225 € à 500 €[4] dans les différentes villes de la province de Luxembourg où sont implantées une ou plusieurs institutions du Pôle. Sur base de plusieurs sites web, nous avons réalisé une moyenne d'un échantillon de 33 kots. Nous remarquons que le prix moyen se situe à 318,63 € avec un écart-type de 87,80. Nous pouvons donc dire que généralement, le prix d'un kot dans ces différentes villes est situé entre 231,00 € et 406,00 €. L'échantillon étant assez petit, nous ne pouvons pas tirer de conclusions pertinentes par rapport à ce résultat. Cependant, il nous permet d'avoir une première idée du marché des logements étudiants dans la province de Luxembourg.

Nous constatons, sur base de notre enquête, que les répondants payent les loyers mensuels moyens suivants :



[4] Toutes charges comprises. Analyse réalisée à partir de plusieurs sites web: student.be, immo.mitula.be, infor-jeunes.be, immoweb.be et 2èmemain.be

Caractéristiques générales des logements offerts aux étudiants

Sur base de notre enquête, nous pouvons déterminer les caractéristiques globales des logements offerts en Province de Luxembourg.

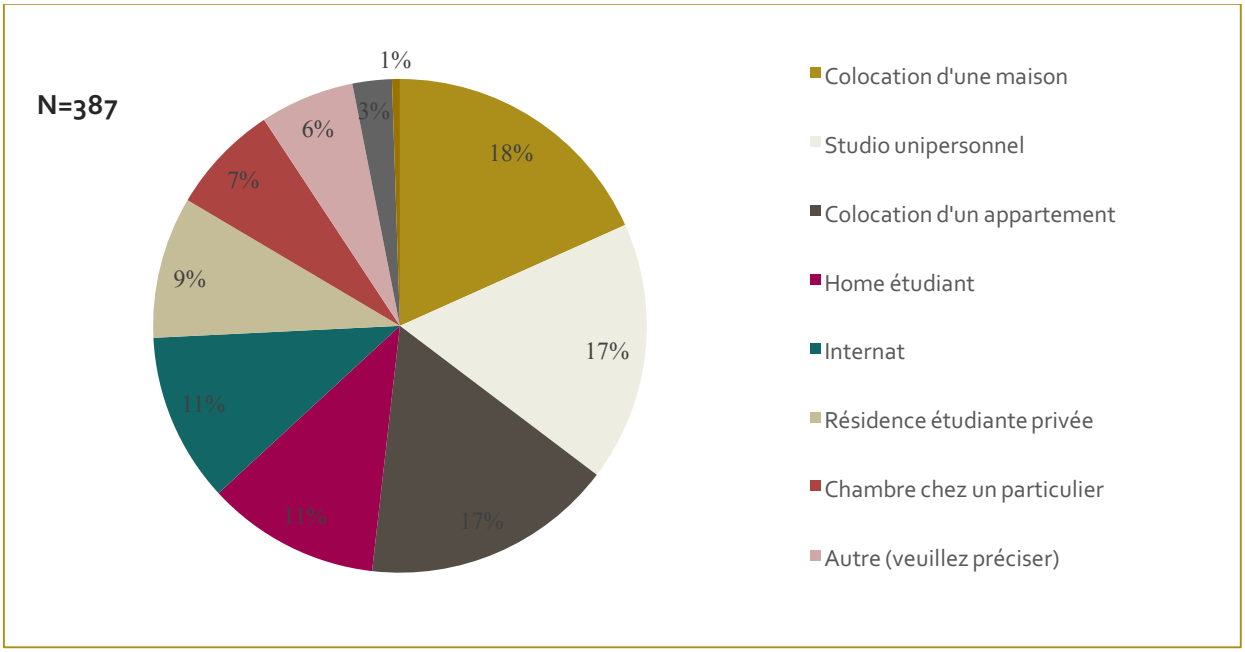
Les étudiants vivent en majorité dans une colocation d'une maison (18%), un studio unipersonnel et colocation d'appartement (17%) et en internat (11%). Toutefois, notons que la proposition « Home étudiant » a été sélectionnée par 11% des répondants (44 personnes). Or, le seul home étudiant est présent à Liège. Dès lors, il apparaît que ces répondants ont vraisemblablement confondu « home étudiant » et « internat ». La proposition « internat » a donc vraisemblablement une importance plus importante que celle proposée sur le graphique, et que nous approximerons donc à 22% des réponses.

En ce qui concerne les colocations, celles-ci sont le plus souvent partagées par 2 personnes (31%) ou par plus de 6 personnes. Dans la colocation d'un appartement, les étudiants partagent le plus souvent leur logement à deux ou trois. Dans la colocation d'une maison par contre, les étudiants sont généralement plus nombreux : ceci confirme donc le nombre important de colocations de maisons en Province de Luxembourg.

Ce sont par ailleurs majoritairement des baux de 12 mois qui sont conclus, bien que les baux de dix mois soient conclus dans 35% des cas.

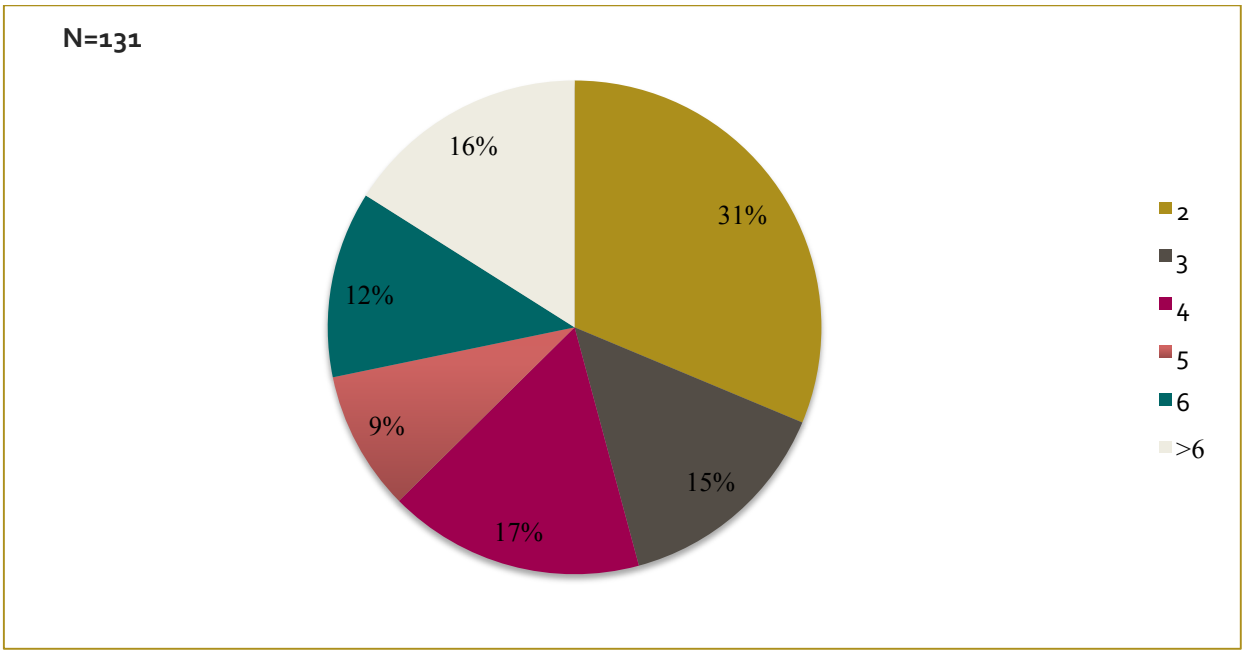
Les étudiants ne sont globalement pas domiciliés dans leur logement étudiant (89% non-domiciliés). Les logements sont en majorité meublés (82% des cas, ceci est plus marqué qu'à Liège) et les surfaces moyennes des logements varient entre 12,75 m2 pour les logements en internat, et 38,41 m2 pour les hébergements par des proches.

Types de logement dans lequel vivent les répondants

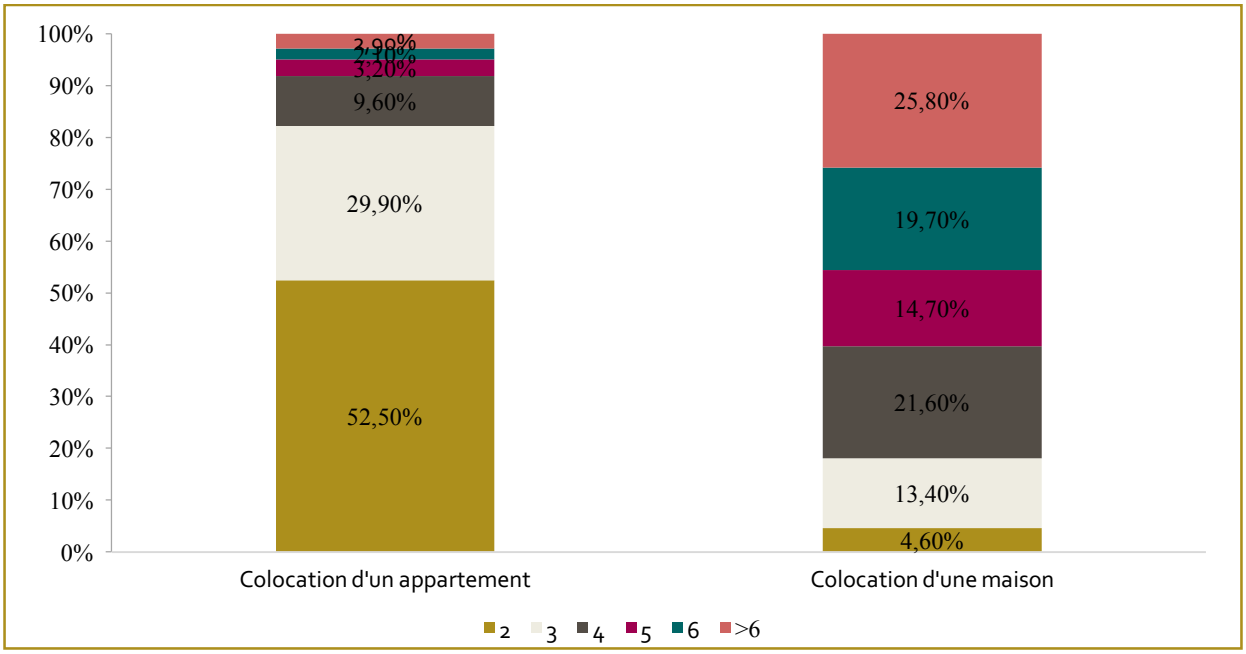


Nombre de colocataires des répondants

Parmi les répondants habitant en colocation

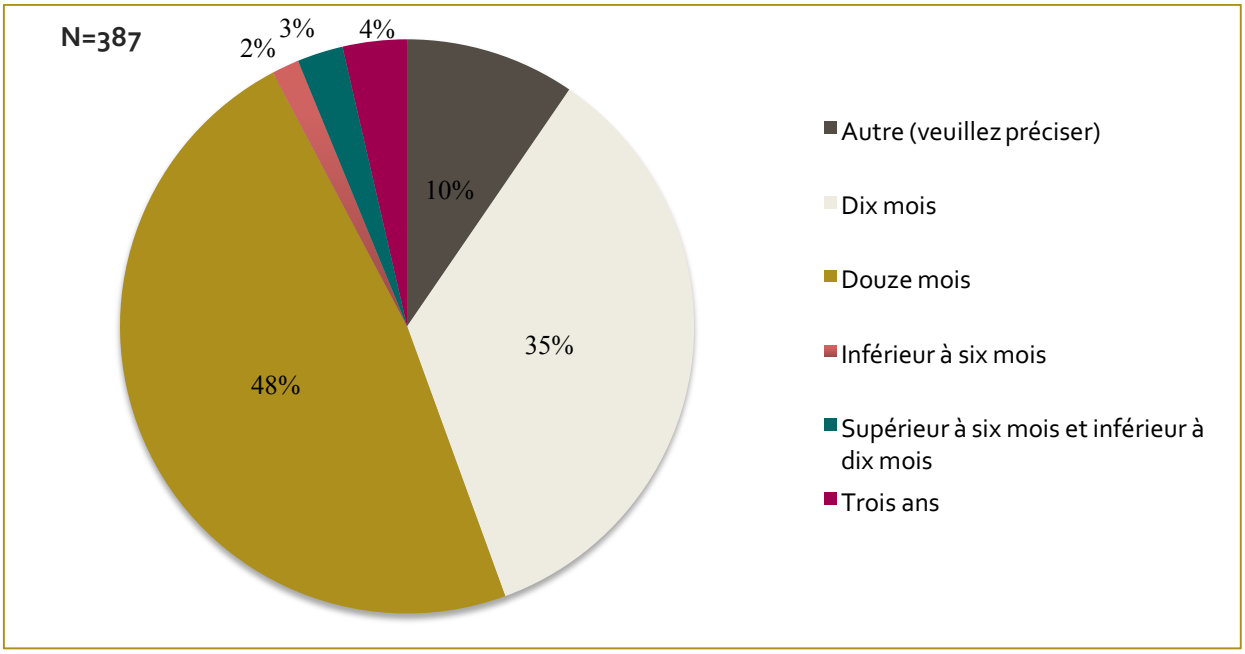


Nombre de colocataires en fonction du type de colocation

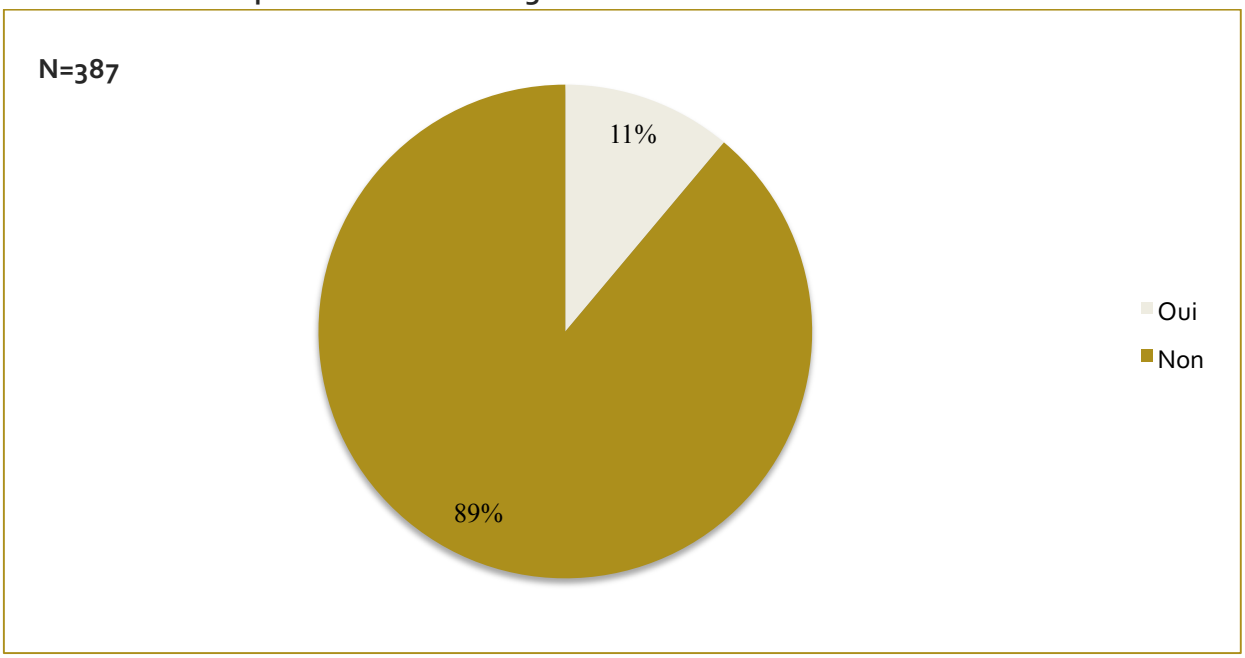


Dans la colocation d'un appartement, les étudiants partagent le plus souvent leur logement à deux ou trois par rapport à la colocation en maison, où les étudiants sont généralement plus nombreux.

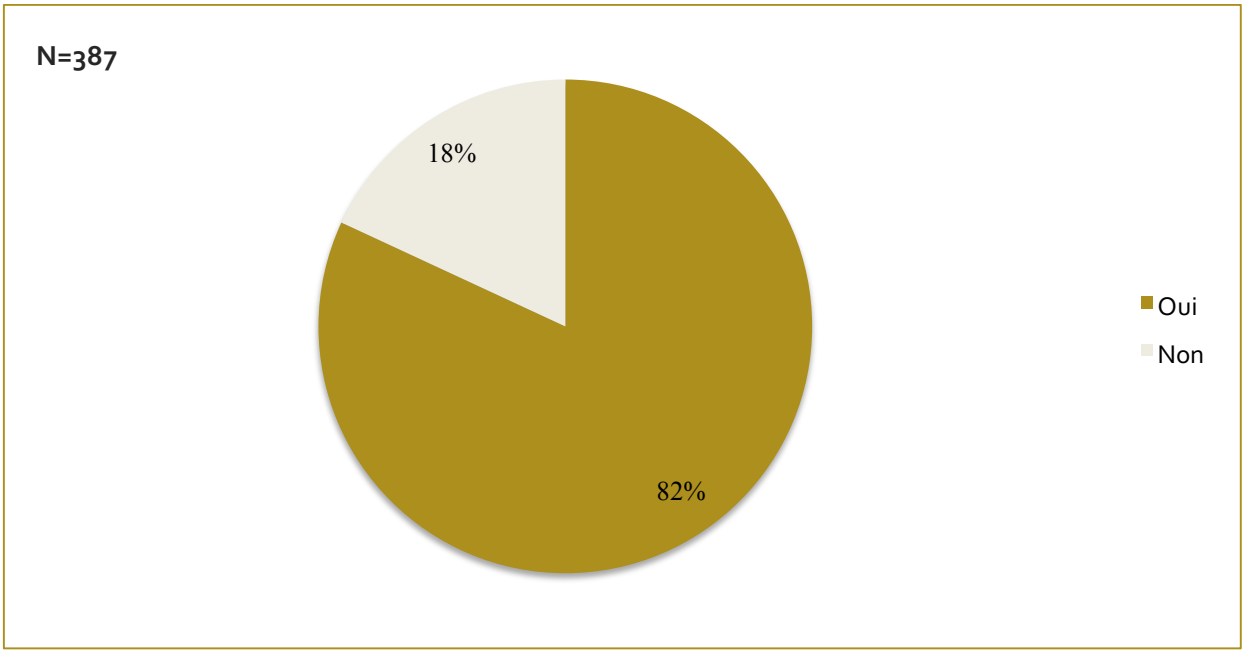
Durée du bail



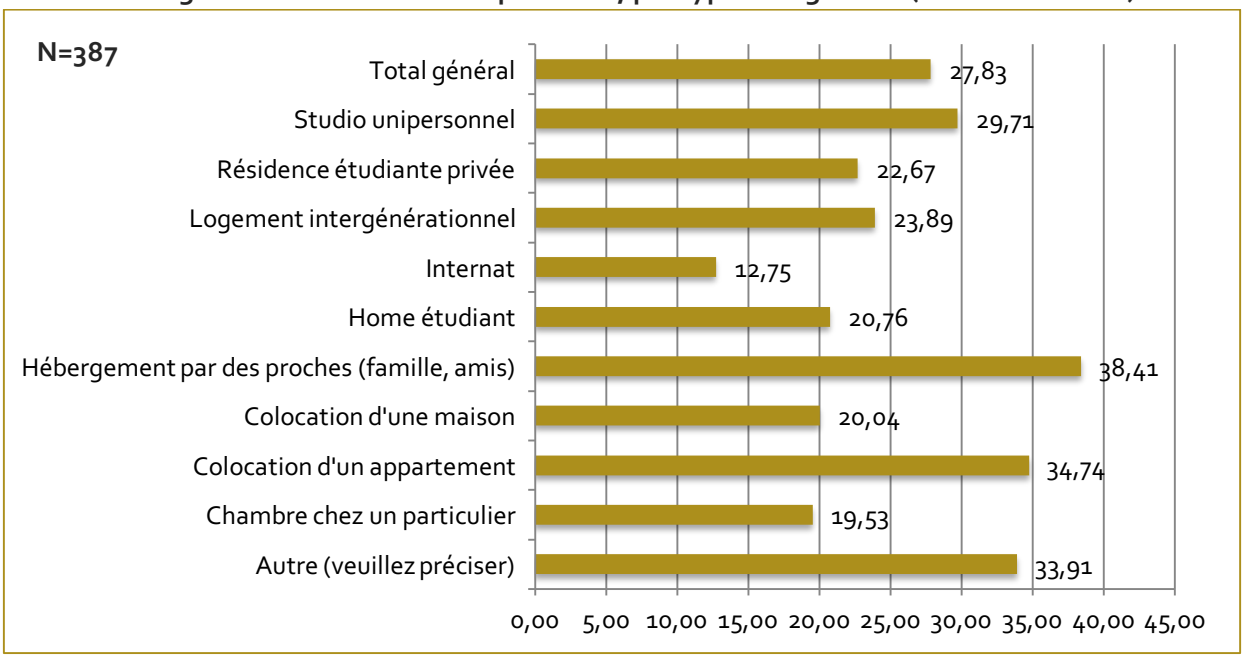
Domiciliation des répondants dans leur logement étudiant



Etat meublé ou non des logements étudiants des répondants



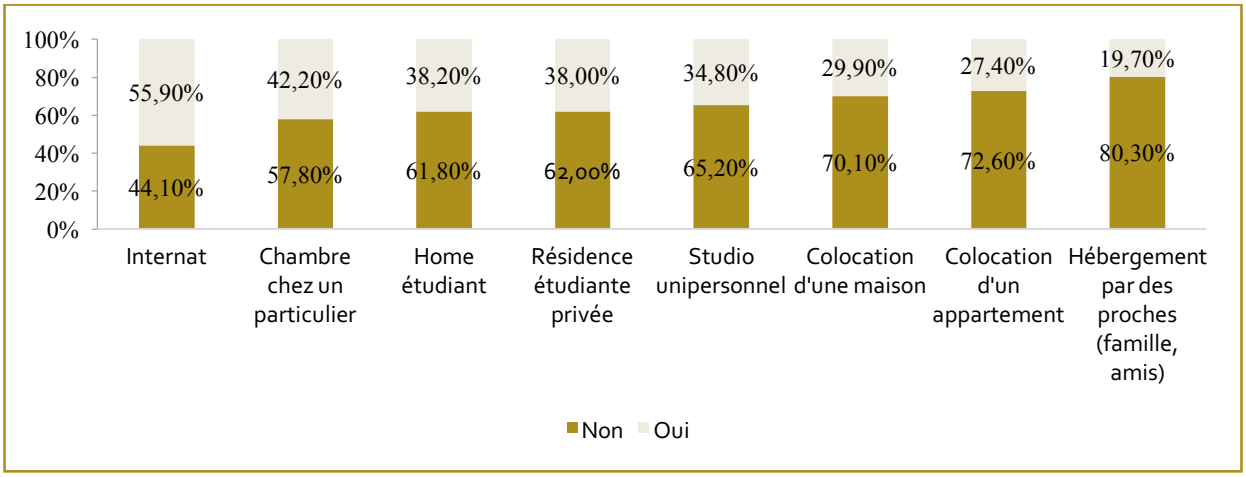
Surface des logements étudiants des répondants, par type de logement (en mètres carrés)



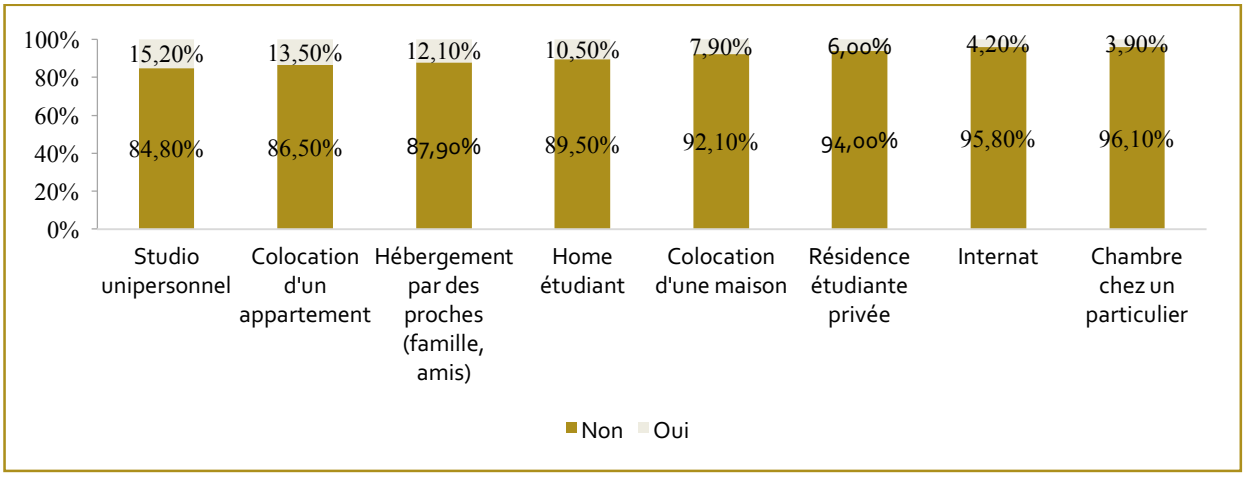
Penchons-nous désormais sur les problèmes rencontrés dans les logements, en fonction des divers types de logements. Notons que les croisements entre problèmes et types de logements sont significatifs à un seuil de 5%. Les différences ne sont toutefois pas significatives entre les deux Provinces. Dès lors, les mêmes conclusions sont valables pour les deux Provinces, et l'analyse suivante est également mentionnée dans la section consacrée à l'offre en Province de Liège.

Nous constatons que, dans les internats, la connexion internet pose problème, ainsi que l'état des décors. La sécurisation des accès pose, elle, majoritairement problème dans le cas des studios unipersonnels. L'isolation acoustique est une des problématiques les plus fréquentes, et se rencontre surtout dans les internats et les résidences étudiantes privées.

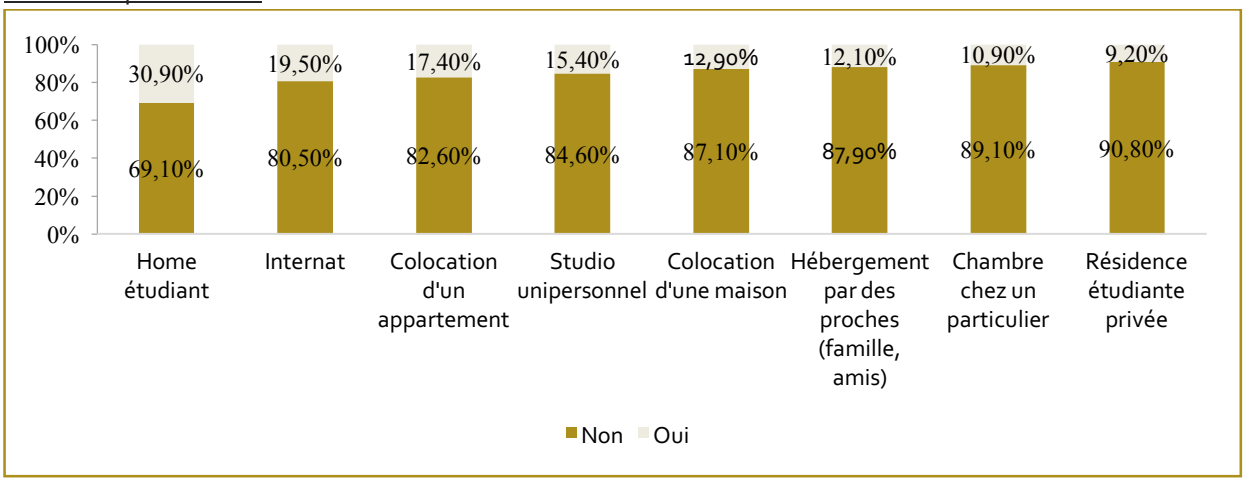
Connexion internet :



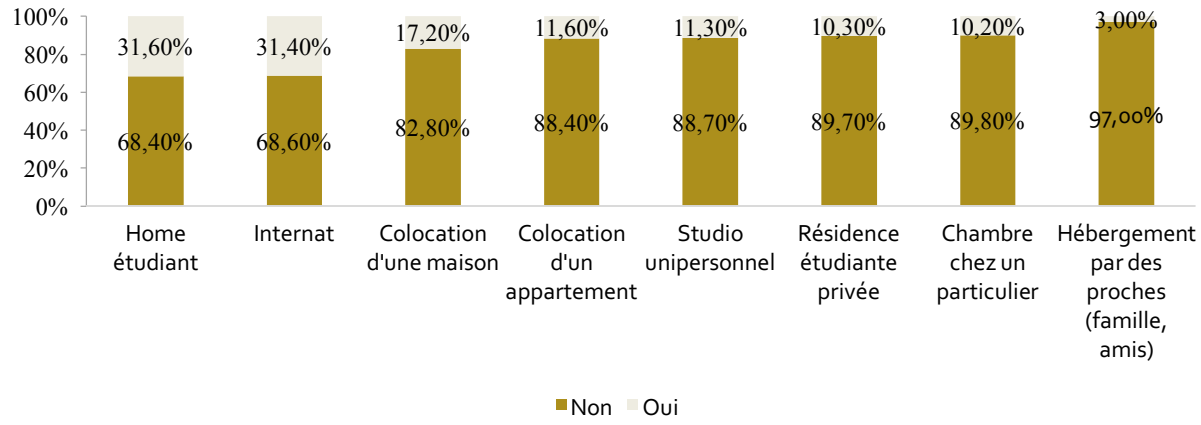
Sécurisation des accès :



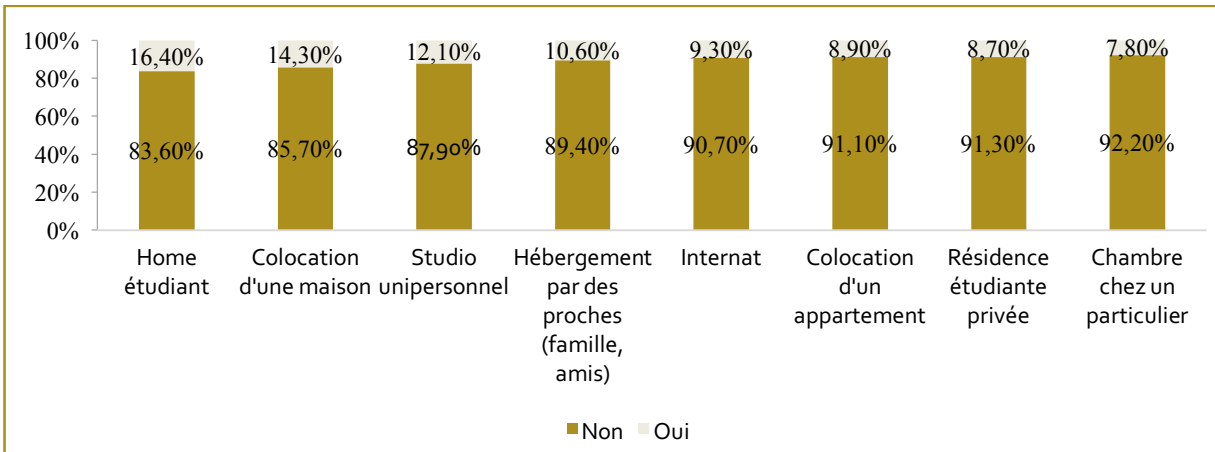
Etat de la plomberie :



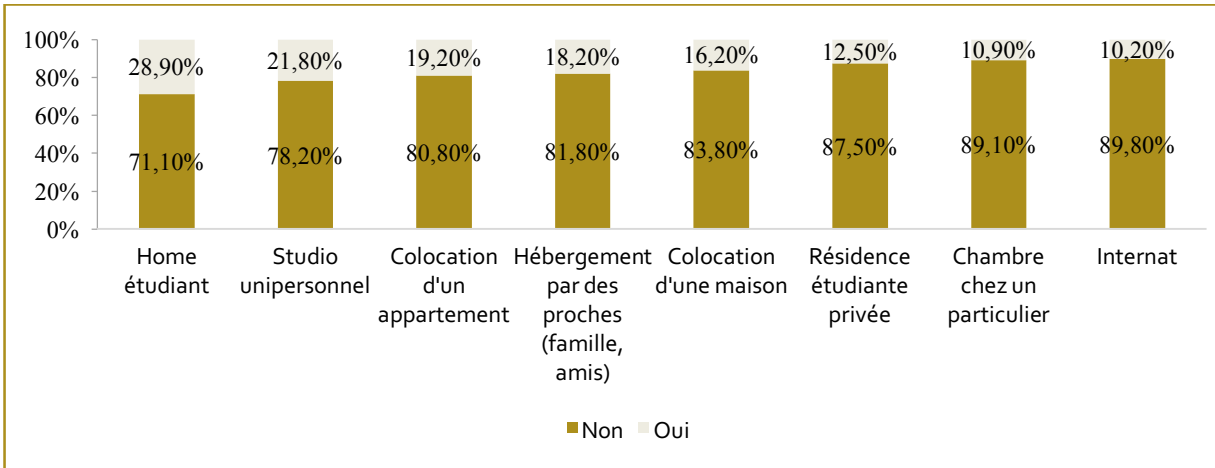
Etat des décors :



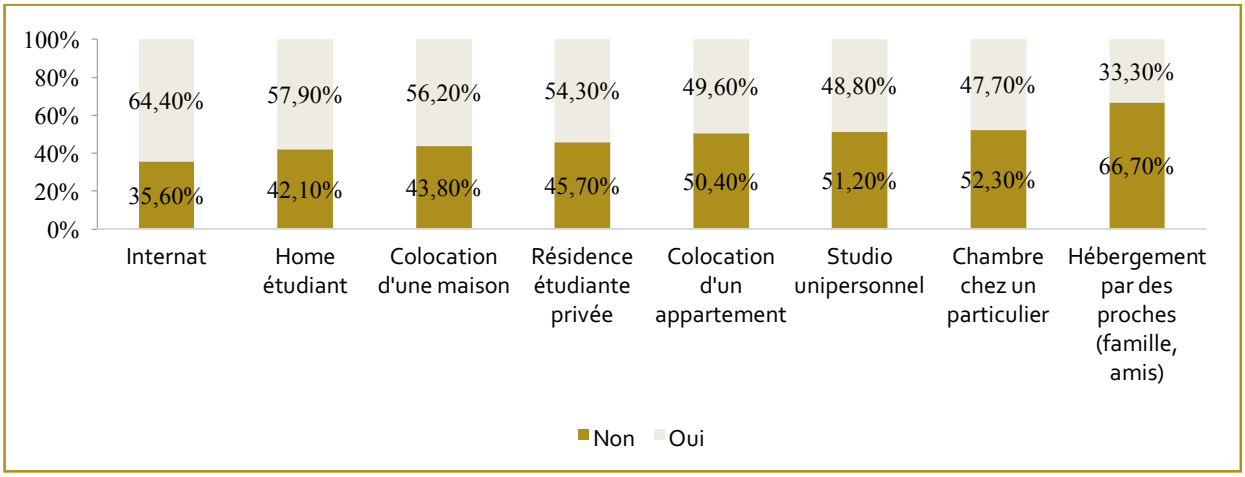
Présence des nuisibles :



Humidité :

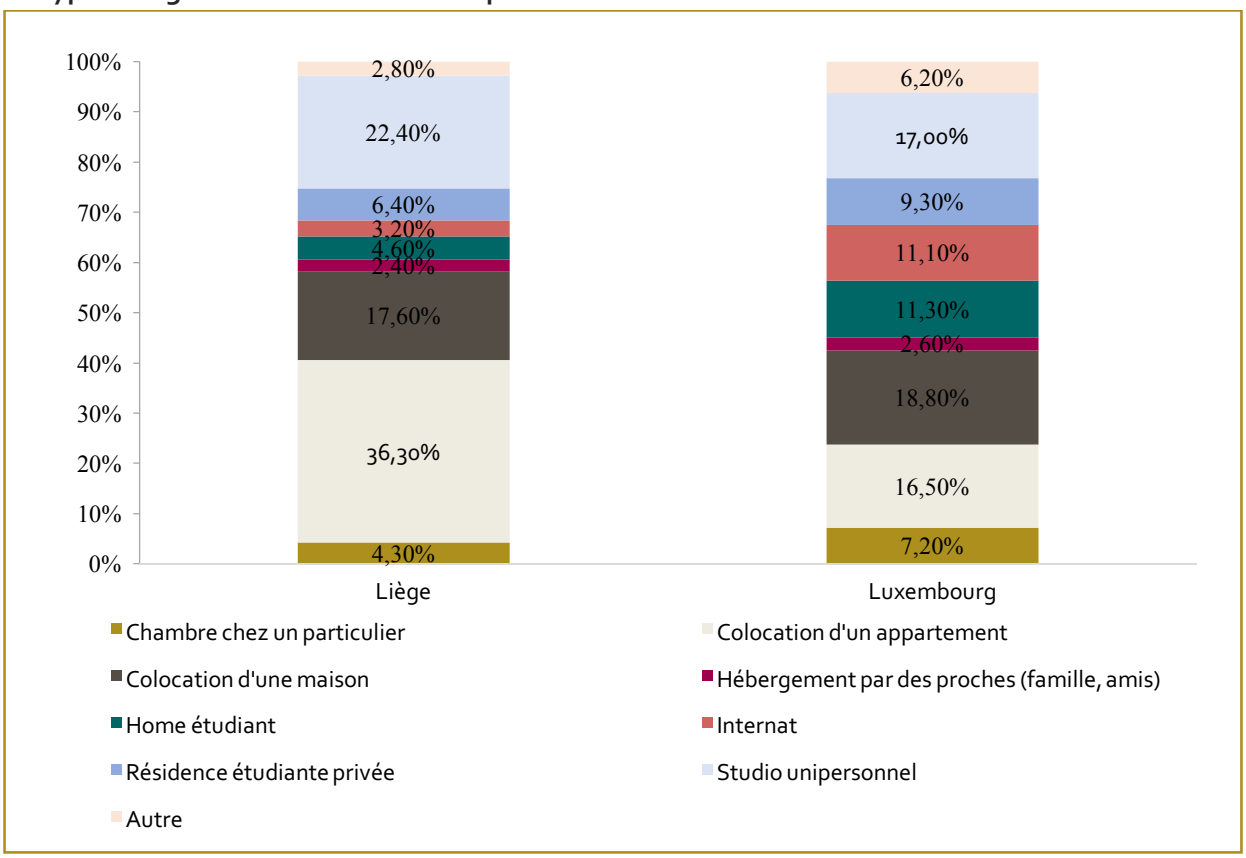


Isolation acoustique :



Soulignons également quelques différences entre les deux Provinces en termes d'offre de logements. Cette distinction, par souci de clarté, se retrouve également dans la section consacrée à l'offre en Province de Liège.

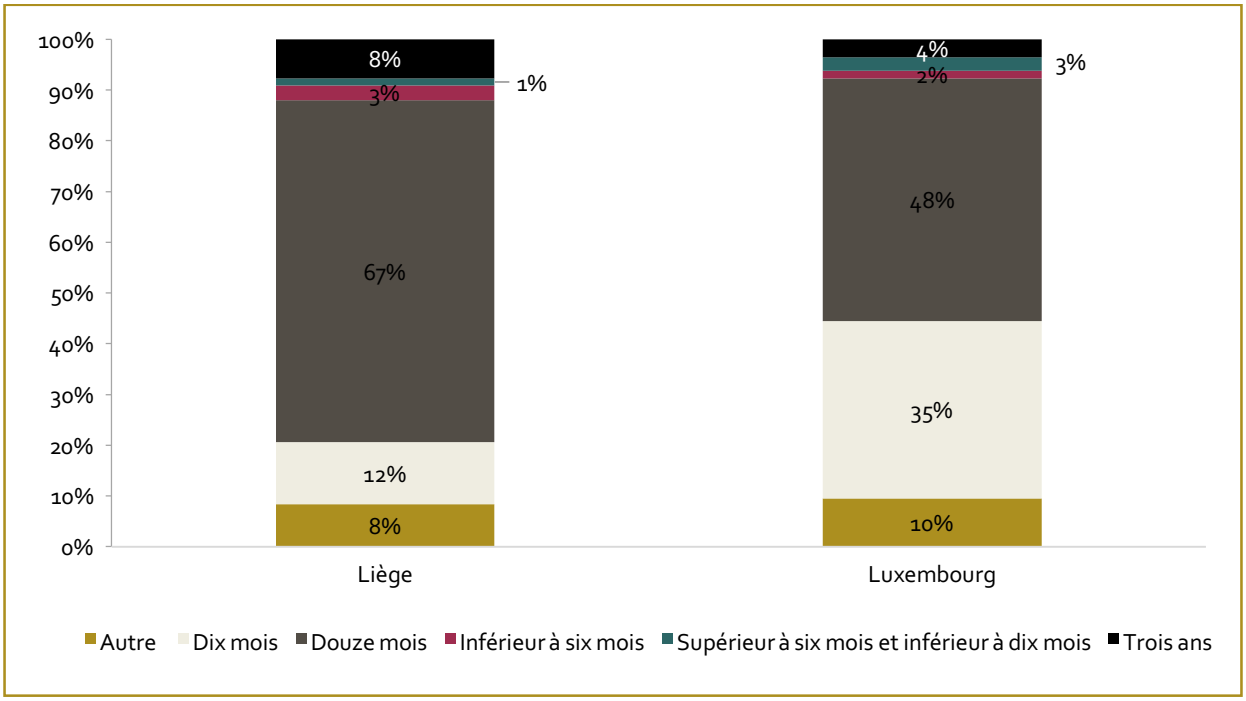
Le type de logement en fonction de la province



Il apparaît que la colocation d'un appartement est plus de deux fois plus importante en Province de Liège qu'en Province de Luxembourg (36,30% contre 16,50%). Le studio unipersonnel est choisi par 22,40% des étudiants liégeois habitant dans un logement étudiant contre 17,00% pour les étudiants luxembourgeois. Le home étudiant ainsi que l'internat étant particulièrement plus choisis par les étudiants luxembourgeois que les étudiants liégeois (11,30% contre 4,60%) et (11,10% contre 3,20%). Nous constatons dès lors la différence dans la composition de l'offre entre les deux Provinces.

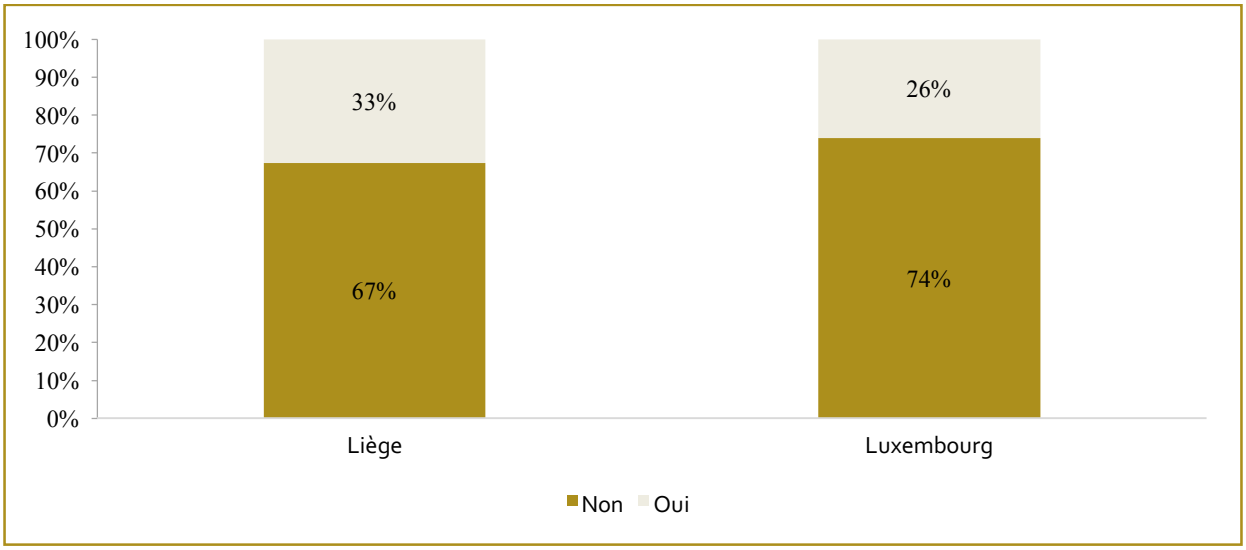
A Liège, ce sont les colocations et studios qui marquent particulièrement le paysage de l'offre ; alors qu'en Province de Luxembourg, le panel d'offre est réparti de manière plus égale entre les différents types de logements, les internats y étant particulièrement plus proéminents qu'à Liège.

Durée du bail en fonction de la province



Au niveau de la durée du bail, les différences significatives entre la province de Liège et la province de Luxembourg sont le contrat avec un bail d'une durée de douze mois (67% contre 48%) et d'une durée de dix mois (12% contre 35%). C'est donc en Province de Luxembourg que les baux de 10 mois ont le plus de succès, aux dépens des baux de 12 mois.

Etudiants ayant éprouvé des difficultés à trouver leur logement étudiant en fonction de la province.

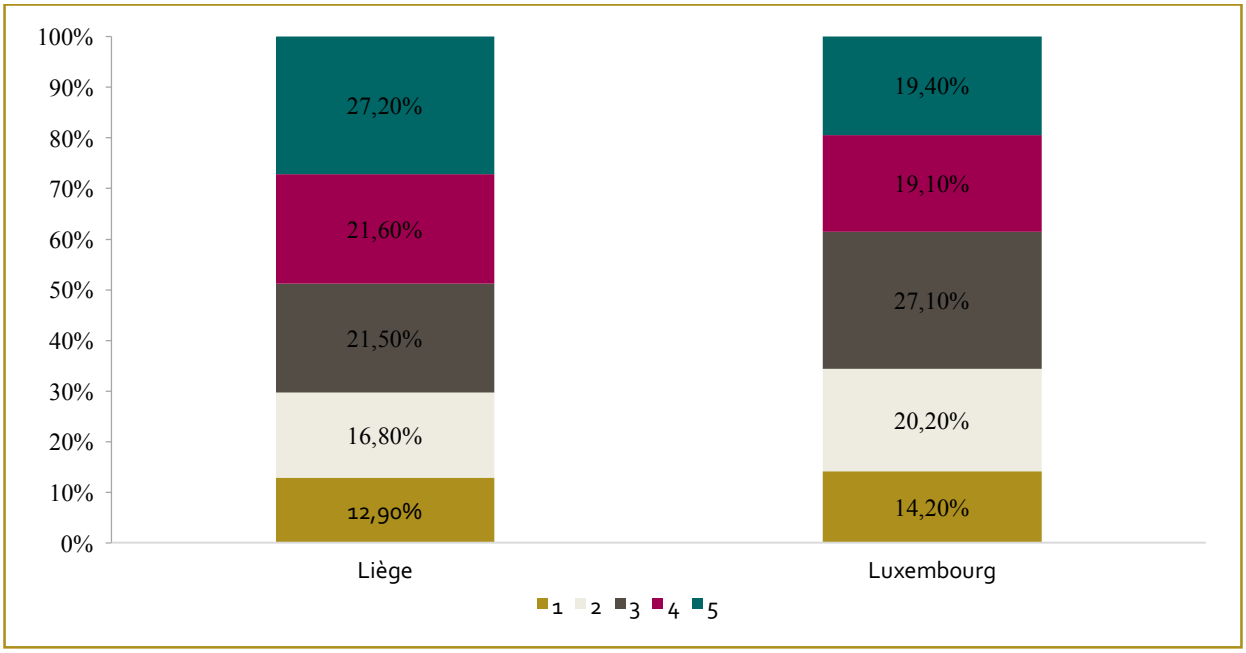


Les étudiants de la province de Liège éprouvent plus de difficultés à trouver un logement (33%) que ceux de la province de Luxembourg (26%).

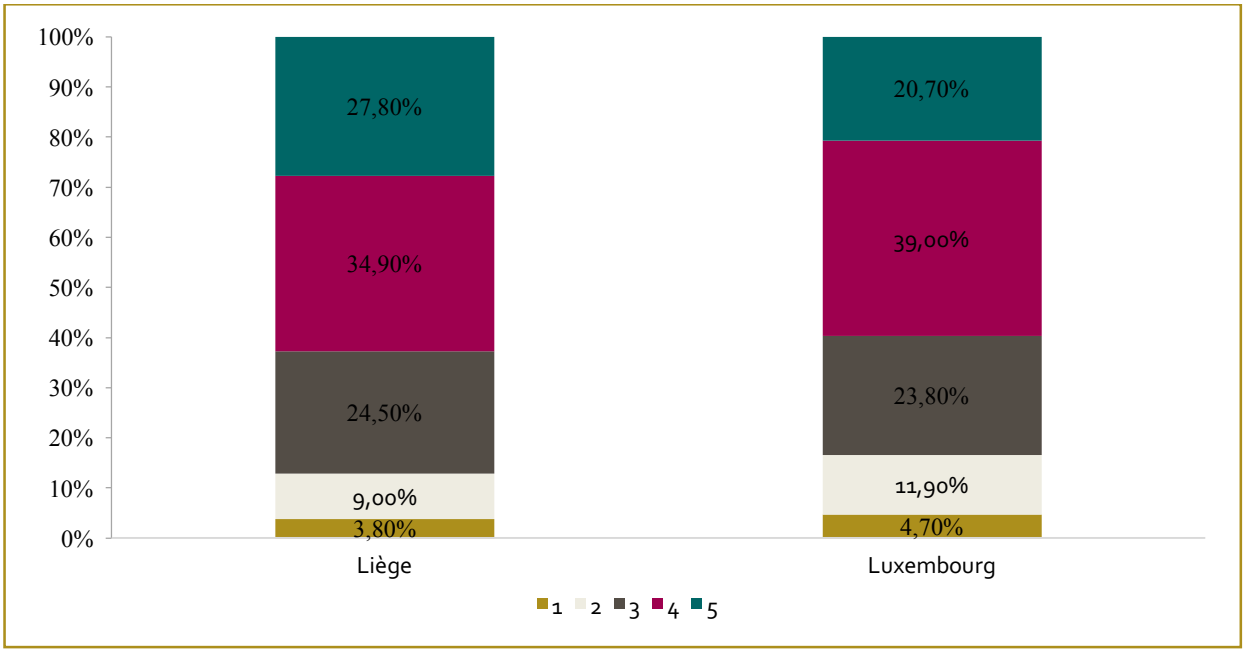
Par ailleurs, si nous observons les critères de choix pour des logements étudiants, globalement, les étudiants liégeois prêtent plus d'importance à la présence d'une cuisine et d'une salle de bain privées, à la présence d'une cuisine équipée, à la proximité avec les transports en commun, ainsi qu'à la proximité avec les commerces.
Les étudiants luxembourgeois quant à eux accordent davantage d'importance à la proximité avec le lieu d'études et à l'accessibilité du logement en voiture.

Importance des critères pour le choix d'un logement par rapport à la province
Pour chacun des graphes suivants, 1 étant « pas du tout important », 5 étant « tout à fait important »

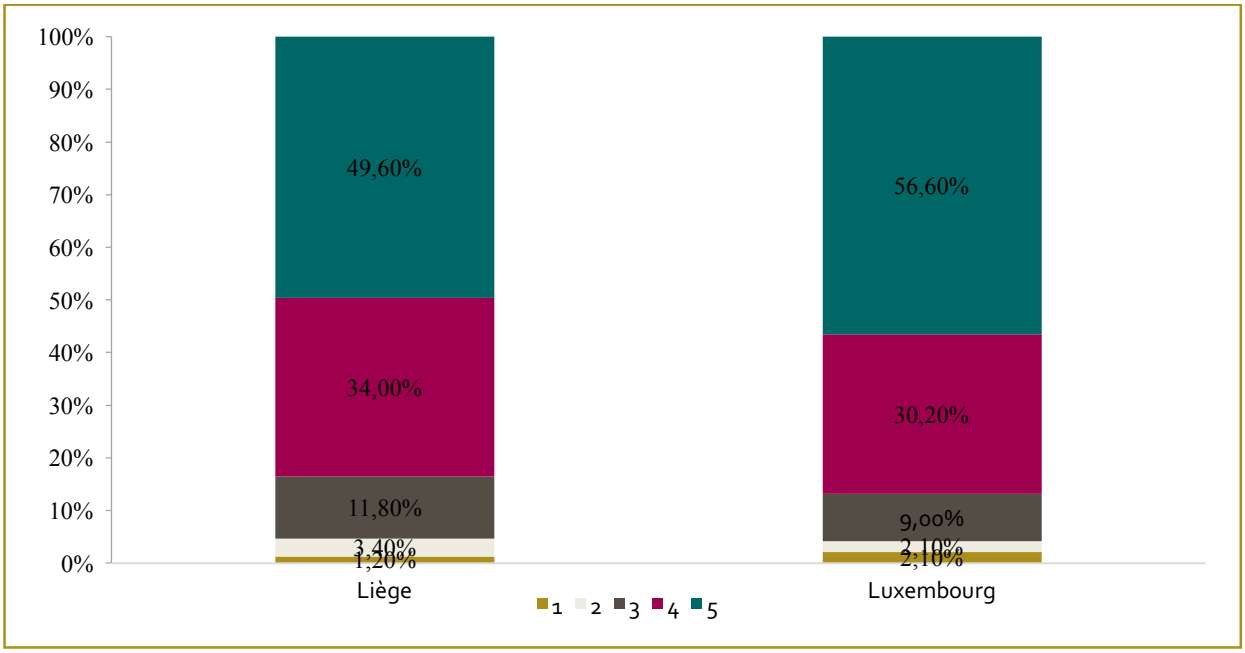
La présence d'une cuisine et d'une salle de bain privées :



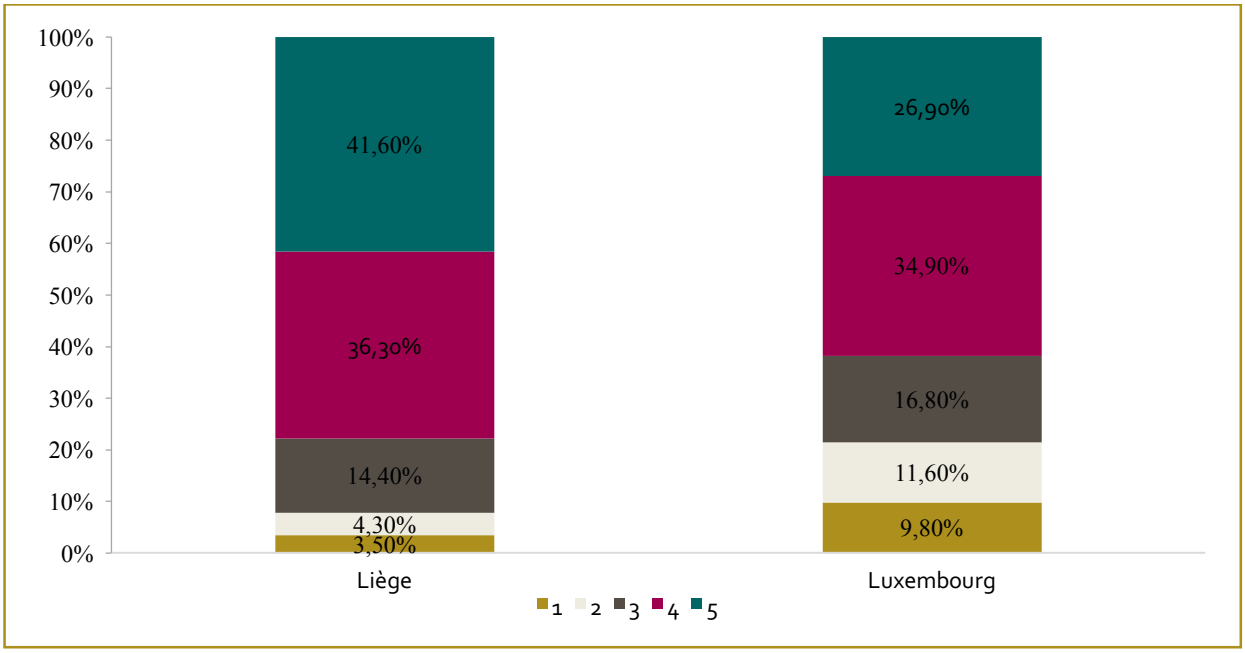
La présence d'une cuisine équipée :



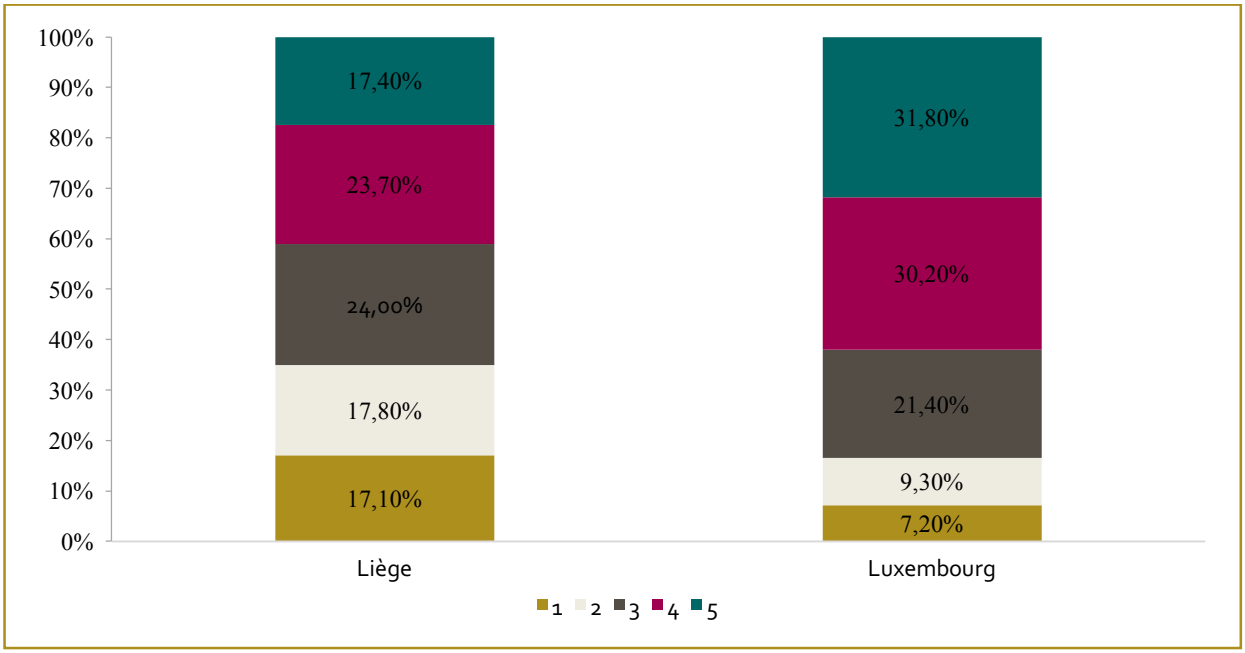
La proximité avec le lieu d'étude :



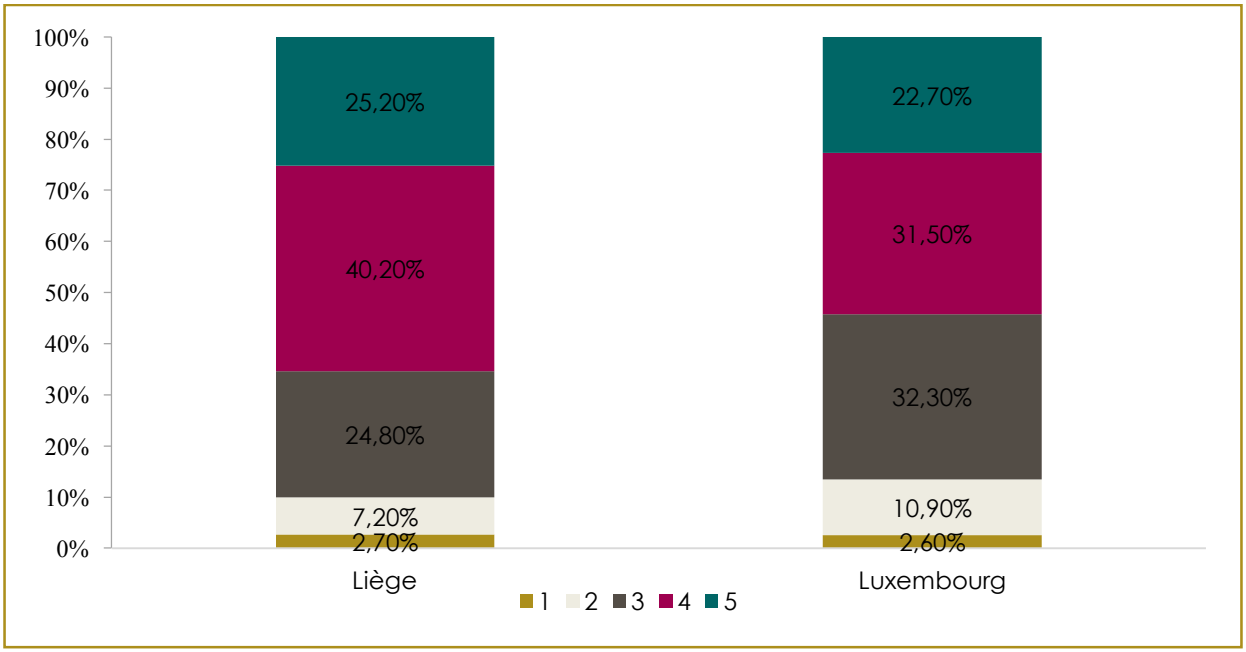
La proximité des transports en communs :



L'accessibilité en voiture :



La proximité des commerces :



Penchons-nous maintenant sur l'offre de logements dans chacune des cinq villes qui accueillent des établissements membres du Pôle académique Liège-Luxembourg, à savoir Arlon, Bastogne, Libramont, Marche-en-Famenne et Virton. Dans chacune des villes, une cartographie des établissements membres du Pôle académique Liège-Luxembourg est proposée, avant la présentation des offres de logements étudiants au sein de chacun des bassins. Cette présentation s'articule autour de trois axes : les logements proposés par des locateurs privés, ceux proposés par des locateurs publics, et enfin les autres initiatives en matière de logements (mais qui ne sont pas des fournisseurs de logements).

4.2.4.2 Arlon

Plusieurs établissements d'enseignement supérieur sont présents à Arlon. Le département des sciences et gestion de l'environnement de l'ULiège y est implanté. Les Hautes Ecoles sont également représentées, avec la Haute Ecole Robert Schuman et Hénallux. La promotion sociale y organise également ses activités.

Les institutions membres du Pôle académique Liège-Luxembourg concernées sont donc :

- Une université
  - L'Université de Liège (**1**)

- Hautes Ecoles
  - La Haute Ecole de Namur-Liège-Luxembourg (**2**)
  - La Haute Ecole Robert Schuman (**4**)

- Etablissements de Promotion Sociale
  - L'Institut d'enseignement supérieur de promotion sociale de la communauté française d'Arlon (**5**)
  - L'Ecole industrielle et commerciale d'Arlon (**8**)

Plusieurs types d'offres de logement étudiant sont proposées à Arlon. Selon les chiffres communiqués par Idelux (Idelux, communication personnelle, 2018), environ un millier d'étudiants fréquente les institutions arlonaises. Toujours selon les informations d'Idelux, la HERS ne rencontre pas de besoin supplémentaire par rapport à ce qu'elle offre actuellement en termes de logements étudiants. En outre, Henallux présente une population étudiante locale et indique donc un faible besoin de logements. L'Université de Liège connaît elle un certain besoin, développé ci-dessous.

A) Locateurs privés

Tout d'abord, nous pouvons relever les options proposées par les **particuliers**. Le site Student.be propose nombre d'offres de particuliers. Le site *Immojeune* présente également une gamme de logements offerts à la location. N'oublions également pas les annonces en rue ainsi que le bouche-à-oreille.

L'Appart'City Arlon – Porte du Luxembourg (Appart'City, 2018). Situé à trois minutes de la gare d'Arlon et à quelques kilomètres de la frontière du Luxembourg, cette résidence est principalement dédiée au tourisme d'affaires. Cependant, celle-ci réserve chaque année 12 studios à destination des étudiants.

Situation	Rue Zénobe Gramme 17, 6700 Arlon
Nombre de logements	Quota de 12 studios pour les étudiants
Types de logements	Studio
Taille	Studio de 24m² avec lit, bureau, télé, petite cuisine et une salle de bain privée
Prix	550 € par mois
Services offerts	Il n'y a pas de salle commune où les étudiants peuvent se réunir. Cependant, l'établissement offre les services suivants : • Laverie • Possibilité de petit-déjeuner
Etat de la location	Complet chaque année, le quota réservé pour les étudiants varie néanmoins légèrement d'année en année.

B) Locateurs publics

L'Université de Liège propose des **maisons communautaires**, réservées en priorité aux étudiants et stagiaires non-européens. Deux maisons sont à disposition des étudiants et proposent une vingtaine de chambres chacune (Université de Liège, 2018). La capacité actuelle est de 44 lits. Toutefois, selon les informations d'Idelux, ces logements sont énergivores et deviennent vieillissants. Le besoin minimum y est d'une centaine de lits.

La deuxième résidence d'Arlon est le **Home Arly** (Haute Ecole Robert Schuman, 2018). Il s'agit de la résidence de la Haute Ecole Robert Schuman. Chaque année, celle-ci accueille 65 étudiants provenant principalement de la Haute Ecole Robert Schuman ou d'étudiants faisant leur stage au Grand-Duché du Luxembourg.

Situation	Route de Luxembourg 101, 6700 Arlon
Nombre de logements	65 kots
Types de logements	• Petit kot avec sanitaires communs • Grand kot avec salle de bain privée
Taille	• En moyenne, 15m² pour les petits kots • En moyenne, 30 m² pour les grands kots
Prix	• Petit kot : 220 € • Grand kot : 290 €
Services offerts	Les espaces communs comprennent : • Une salle d'étude • Une salle de détente • Les sanitaires pour les petits kots
Etat de la location *(Etat au 20 août 2018)*	55 places réservées pour l'année 2018-2019

De plus amples informations concernant le marché privé ou les données détenues par la commune n'ont pas été transmises à HEC Consulting Group.

4.2.4.3 Bastogne

L'institution membre du Pôle académique Liège-Luxembourg implantée à Bastogne est :

- La Haute Ecole de Namur-Liège-Luxembourg (2)

Plusieurs types d'offres de logements étudiants sont disponibles à Bastogne. Le nombre d'étudiants concernés s'élève à environ 430 individus. Une part significative d'étudiants luxembourgeois fréquente l'établissement (35 à 40%)

A) Locateurs privés

Premièrement, les sites *Student.be* et *Immojeune*, que nous citons à plusieurs reprises dans cette section, servent d'intermédiaires entre locataires et propriétaires **particuliers**. Le bouche-à-oreille ainsi que les affiches en rue sont également des biais utilisés par les propriétaires. Notons également les offres via agences immobilières, telles que *Logic-Immo*, *Immoweb*, *Immo Bastogne* et *ImmoVlan.be.*

Selon les informations d'Idelux, une liste de kots privés proposerait environ 200 unités de logements étudiants, à des prix variant entre 200 et 600 €. L'offre y est décrite comme « très, voire trop abondante ».

B) Locateurs publics

L'Henallux propose **les kots « Le Sablon** », à Bastogne.

Situation	Rue du Sablon 49, 6600 Bastogne
Nombre de logements	18 logements
Types de logements	Chambres allant de 8,4 m^2 à 20,9 m^2 partageant sanitaires et cuisine.
Prix	Dépendant de la superficie de la chambre, de 153 à 242 €
Services offerts	Accès à un bail de 10 mois.
Etat de la location	Complet chaque année

4.2.4.4 Libramont

Les institutions membres du Pôle académique Liège-Luxembourg concernées sont, à Libramont :

- Haute Ecole
  - La Haute Ecole Robert Schuman (4)

- Etablissement de Promotion Sociale
  - L'Institut d'enseignement de promotion sociale de la communauté française de Libramont-Bertrix (**20**)

Plusieurs types de logements étudiants sont proposés dans la commune.

Malheureusement, celle-ci ne tenant pas de cadastre dédié aux logements étudiants, aucun chiffre exact reflétant le marché du logement étudiant à Libramont n'a pu nous être communiqué

(Administration Communale de Libramont - Chevigny, service urbanisme – cadastre, communication personnelle, 2018).

Selon les données fournies par Idelux, environ 1.500 étudiants fréquentent la HERS à Libramont. Si l'on y ajoute les données fournies par l'IEPSCF de Libramont, nous obtenons un total d'environ 3.000 étudiants fréquentant les établissements de la Commune.

A) Locateurs privés

Premièrement, des **particuliers** mettent à la location des logements dédiés aux étudiants. Si certains passent par agence immobilière (*Immoweb*) notamment, d'autres proposent leur propre site tels Carine et Eric ARNOULD (2018) et Pol LOUIS (2018). Ceux-ci sont les deux seuls sites proposés par des particuliers à Libramont, repérés en date du 11 mai 2018. N'oublions toutefois pas le bouche-à-oreille ainsi que les annonces en rue.

Le site Student.be propose également des logements étudiants à Libramont. Une large gamme de logement est d'ailleurs proposée sur ces différents sites : studios unipersonnels, chambre chez l'habitant et colocations.

B) Locateurs publics

L'internat autonome de Libramont est la seconde option offerte aux étudiants.
Il s'agit d'un internat qui dépend de l'enseignement supérieur organisé par le réseau de la Fédération Wallonie-Bruxelles.

Situation	Rue de la cité 64, 6800 Libramont
Nombre de logements	164 logements – répartis en 5 implantations
Types de logements	Chambres
Prix	Montant annuel pour les étudiants belges, français et assimilés (C.E.E.) s'élève à 2.288,29 € (soit une moyenne de 190,69 € par année complète)
Services offerts	Repas complet au prix de 4,5 €, une restauration quotidienne est proposée aux étudiants. Des activités de nuit et culturelles sont également proposées durant l'année.
Etat de la location	Complet chaque année depuis fin juin.

4.2.4.5 Marche-en-Famenne

Les institutions membres du Pôle académique Liège-Luxembourg concernées sont donc :

- Haute Ecole
  - La Haute Ecole de Namur-Liège-Luxembourg (**2**)

- Etablissement de Promotion Sociale
  - L'Institut d'enseignement de promotion sociale de la communauté française de Marche-en-Famenne (**12**)

La commune (Lavis, B., Communication personnelle, Août 2018) en elle-même ne dispose que de très peu d'informations sur le marché du logement étudiant mais souligne que celui-ci, pour la ville de Marche-En-Famenne, n'est pas très attractif en comparaison avec de plus grandes villes.

En effet, selon les données d'Idelux, 25 demandes auraient été relevée pour l'année scolaire 2016-2017 et les loyers offerts s'élèvent à environ 350 €/mois en moyenne.

A) Locateurs privés

Le service Urbanisme de la commune, souligne que le marché privé se compose, d'après leurs informations, d'immeubles unifamiliaux transformés en bâtiments contenant 2 ou 3 kots. Uniquement 3 à 4 demandes de transformation d'une maison unifamiliale en immeuble proposant des logements étudiants sont reçues par la commune par an.

B) Locateurs publics

Finalement, la ville de Marche-En-Famenne ne propose aucun hébergement en internat, étant donné que le seul internat de la région, **Marche H.A.C.F.,** qui accueillait des élèves de l'enseignement secondaire ordinaire, spécialisé et supérieur a perdu sa dérogation et n'accepte dès lors plus que des élèves provenant de l'enseignement spécialisé. En effet, les autres étudiants sont redirigés vers l'internat mixte de l'Athénée de Jemelle – Rochefort (Internat Marche H.A.C.F., Communication personnelle, Juin 2018).

Ce dernier n'accepte d'ailleurs que très rarement des étudiants de l'enseignement supérieur, au vu d'une part de sa localisation éloignée des Hautes Ecoles, et d'autre part étant donné que les étudiants de l'enseignement supérieur doivent, à l'instar des élèves de l'enseignement secondaire, se plier aux mêmes règles, ce qui dès lors constitue un frein pour les premiers (Internat mixte de l'Athénée de Jemelle-Rochefort, Communication personnelle, Juin 2018).

4.2.4.6 Virton

Selon le site officiel de la ville de Virton, deux établissements supérieurs organisent leurs activités à Virton : Hénallux et la Haute Ecole Robert Schuman. Cependant, nous pouvons ajouter à ce décompte l'enseignement de promotion sociale, qui est également présent dans la commune.

Les institutions membres du Pôle académique Liège-Luxembourg concernées sont donc :

- Hautes Ecoles
  - La Haute Ecole de Namur-Liège-Luxembourg (**2**)
  - La Haute Ecole Robert Schuman (**4**)

Le nombre d'étudiants fréquentant ces établissements approcherait le millier d'individus, selon les informations d'Idelux (communication personnelle, 2018).

Plusieurs types de logements sont proposés à Virton.
Madame la conseillère au service Logement de la Commune de Virton (communication personnelle, 2018) indique qu'il y a, sur le territoire de la Commune de Virton, 35 établissements (maisons, kot, collectifs) en ordre de permis locatif, qui représentent en tout 155 unités de logement. Celle-ci ajoute que de nombreux appartements ou maisons unifamiliales proposent également des logements étudiants, mais ne sont pas recensés. Ceux-ci pratiquent la colocation, avec un maximum de 4 locataires par unité.

Madame la conseillère indique que la demande est forte, à Virton. En effet, selon Idelux, il est nécessaire de prévoir un élargissement de l'offre de logements proposés à des prix démocratiques, dans la Commune. Elle évoque dans ce cadre environ 75 unités de logement.

Notons également que la Commune de Virton reçoit régulièrement des demandes de transformation au niveau urbanistique de maisons unifamiliales en maisons de kots (Service Logement de la commune de Virton., Communication personnelle, août, 2018). Ceci indique donc une tendance, à Virton, vers une augmentation de l'offre en termes de logements mis à disposition par des particuliers.

A) Locateurs privés

Tout d'abord, des **particuliers** proposent à la location des logements pour étudiants, via des sites, spécialisés ou non, tels que *Soleil de Gaume* (https://www.soleildegaume.be/fr/dormir/kots-chambres-etudiants.html), *Chambre à louer* (http://fr.chambrealouer.com/location/BE-Belgique/virton) et *Immojeune* (https://www.immojeune.com/logement-etudiant/virton-be.html).
Des biens spécialement réservés aux étudiants sont également proposés par des agences immobilières telles qu'*Immoweb* et *Mitula*.

N'oublions toutefois pas le bouche-à-oreille ainsi que les annonces en rue.
Les logements proposés vont de la chambre chez un particulier, à des studios unipersonnels et appartements partagés.

B) Locateurs publics

Ensuite, **l'internat global autonome mixte** de Virton propose également des logements à destination des élèves de l'enseignement Secondaire et Supérieur, qui dépend de la Fédération Wallonie-Bruxelles. L'internat est accolé à la Haute Ecole Robert Schuman section pédagogique de Virton.

Situation	Plateau de Mageroux, 6760 Virton
Nombre de logements	216 chambres individuelles
Types de logements	144 chambres réservées pour les filles 72 chambres réservées pour les garçons

Prix	Montant annuel pour les étudiants belges, français et assimilés (C.E.E.) s'élève à 2.288,29 € (soit une moyenne de 190,69 € par année complète), à l'instar d
Services offerts	A chaque étage, un salon-tv, frigo, micro-ondes, sont à la disposition des étudiants et il est également possible de bénéficier d'un service de lingerie. Le sous-sol est quant à lui consacré à la détente des étudiants : on y retrouve une salle de jeux, de cinéma et de musculation.
Etat de la location	Complet chaque année depuis fin juin, l'internat ne refuse annuellement qu'en moyenne 5 étudiants.

En outre, l'Henallux propose 24 lits dans la « **Maison des Ingénieurs** », gérée par l'Ecole. Celle-ci est complète chaque année, et propose des baux de 10 mois avec un loyer de 170 €/mois.

5 SYNTHESE

Cette section vise à synthétiser l'état du marché du logement étudiant en Provinces de Liège et de Luxembourg, ainsi que le contexte dans lequel celui-ci s'inscrit.

Dans un premier temps, nous présenterons le contexte – démographique et légal – en Fédération Wallonie-Bruxelles, ainsi que des initiatives proposées à l'extérieur du territoire du Pôle académique Liège-Luxembourg et dont les institutions membres de celui-ci pourraient s'inspirer.

Ensuite, nous synthétiserons la situation du marché du logement étudiant dans chacune des deux Provinces analysées. La demande ainsi que l'offre, après avoir été résumées, seront comparées afin d'établir leur (in)adéquation. Plusieurs initiatives et recommandations seront soulignées dans ce cadre.

5.1 Cadre du marché du logement étudiant en Fédération Wallonie-Bruxelles et initiatives

5.1.1 Evolution démographique

Il est estimé que la population étudiante globale en Fédération Wallonie-Bruxelles va être augmentée de **65.000 individus à l'horizon 2030**. Par ailleurs, la structure de cette population devrait évoluer vers une **internationalisation** et un **vieillissement** de ces membres.

Toutefois, il est important de garder à l'esprit que ces évolutions **impacteront différemment** les bassins étudiants qui constituent la Fédération Wallonie-Bruxelles.

5.1.2 Contexte légal

Le **contexte légal** – au travers du bail étudiant, qui peut désormais être conclu pour 10 mois – évolue vers des conditions plus **favorables aux étudiants** ainsi qu'une **protection renforcée des bailleurs** : la possibilité de quitter le logement étudiant sans préavis en cas d'abandon des études, mais aussi l'impossibilité de rompre le contrat de bail après le 15 mars (avec une exception pour la fin de bail), la possibilité de sous-louer le logement étudiant, le préavis et paiement de loyer en cas de rupture du contrat sans motif.

5.1.3 Initiatives en terme de logement étudiant des Pôles académiques et autres apports

Evoquons premièrement les **labels** apposés aux logements étudiants, garants d'un certain niveau de qualité. L'idée consiste donc à permettre aux propriétaires de faire labelliser leurs biens mis à la location des étudiants, sous certaines conditions de qualité et de sécurité.
Sondés sur l'idée d'un tel label, **les étudiants** des Provinces de Liège et de Luxembourg se disent **favorables** à celui-ci, surtout à Liège.

Notons cependant que certaines **retombées négatives**, comme la hausse des prix des logements présentant le label, sont à craindre.

En outre, cette initiative, lancée à Mons, n'a **pas rencontré le succès escompté**, en raison surtout d'un **manque de notoriété** et d'**une différence de règlements** entre les conditions d'octroi du label – plus strictes – et le règlement de la Ville.

Notons que cette idée est également **évoquée par l'Unécof**, mais n'a pas encore été lancée.

Une autre initiative qui semble également marquante est celle du Pôle Académique de Bruxelles. En effet, l'idée de créer une **entité entièrement responsable du logement étudiant** permet de regrouper, comme souligné plus haut, des informations essentielles qui ne sont pas centralisées lorsque les établissements se chargent du logement étudiant de manière non coordonnée.

Par ailleurs, le site **de mise en location de logements étudiants** présenté par la plateforme présente nombre d'avantages pour les institutions, ainsi que pour les utilisateurs.

Toutefois, au vu de l'importance à Liège du site *KotàLiege*, il apparaît **compliqué de proposer une plateforme officielle** qui concurrencerait cet acteur majeur du marché du logement étudiant à Liège. Une telle initiative pourrait par contre être envisagée **en Province de Luxembourg.**

Précisons également que **les étudiants** sont également directement sondés, dans le cadre de notre enquête, sur l'idée d'une telle Plateforme Logement Etudiant. Ceux-ci jugent majoritairement cette initiative **« tout à fait utile »**.

En outre, une dernière proposition marquante est celle des **visites virtuelles** organisées par le site internet *Spot a Home,* actif dans plusieurs métropoles européennes. Cette idée peut être une piste intéressante, surtout dans le cadre de l'accueil d'étudiants internationaux qui pourraient dès lors visiter les logements proposés avant leur arrivée.

5.2 Province de Liège

5.2.1 Caractéristiques de la demande

D'un point de vue quantitatif, la demande de logements étudiants s'élève à environ **23.000 unités** de logement pour l'entièreté de la Province.

D'un point de vue qualitatif, nous constatons tout d'abord que ce sont des **raisons budgétaires** qui incitent majoritairement les étudiants à rester chez leurs parents. Les étudiants choisissant d'habiter dans un logement étudiant le font principalement afin de **minimiser la distance** entre leur habitation et leur lieu d'étude, et donc afin de minimiser les trajets.

Les principaux **critères privilégiés** par les étudiants liégeois dans leur choix de logements étudiants sont, par ordre d'importance, le **montant du loyer**, l'**accès à internet**, la **proximité avec le lieu d'étude** et avec les transports en communs et la **sécurité**.

Nous constatons que les étudiants trouvent leur logement majoritairement via les **réseaux sociaux** ou des **sites internet spécialisés**, majoritairement *KotaLiege.be*, et *Facebook* dans une moindre mesure.

La majorité des étudiants **n'a pas rencontré de difficulté** à **trouver un logement**. Les difficultés principalement rencontrées sont le nombre restreint de logements répondant aux critères des répondants ainsi que les prix élevés.

Nous constatons en outre que les répondants sont **globalement satisfaits** par leur logement étudiant. Lorsqu'ils ne sont pas satisfaits, ce manque de satisfaction est dû au rapport qualité/prix insuffisant. Dès lors, lorsque les étudiants rencontrent des problèmes liés à leur logement, ceux-ci concernent globalement le manque de qualité et les nuisances inhérentes à celui-ci.

Si nous nous penchons spécifiquement sur chaque type de logement, nous observons que les étudiants habitant au **home étudiant** souhaiteraient une meilleure salubrité des lieux. Pour ceux qui habitent en **studio unipersonnel**, un prix moins élevé serait bienvenu. Le rapport qualité/prix devrait être amélioré dans les **résidences étudiantes privées**, les **studios unipersonnels** et les **colocations**. Nous voyons donc que les étudiants habitant en **résidence étudiante privée** considèrent dans une moindre mesure le prix trop élevé, mais souhaitent une **meilleure qualité** en raison du loyer demandé. Les **relations avec les propriétaires** sont les plus problématiques dans le cas des colocations ainsi que lors de l'hébergement chez un proche. Enfin, le **confort** devrait surtout être amélioré, afin de satisfaire la demande des étudiants, dans l'ordre, dans les **internats**, le **home étudiant**, les **résidences étudiantes privées** ainsi que dans les studios et **colocations**. Finalement, assez logiquement, les relations entre colocataires devraient être améliorées dans les logements partagés en général (colocations, résidences étudiantes privées).

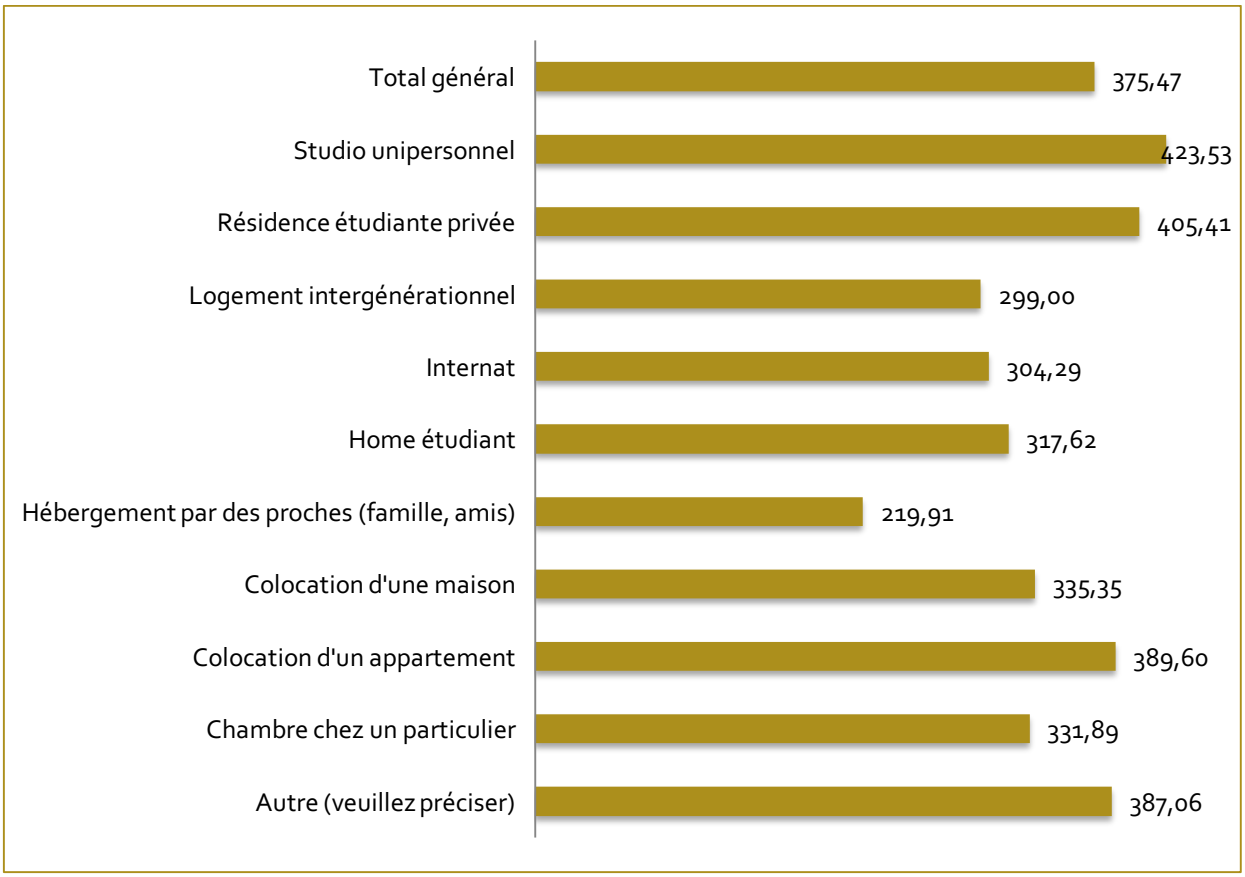
5.2.2 *Caractéristiques de l'offre*

D'un point de vue quantitatif, il semble que l'offre s'élèverait, selon les estimations, à **12.000 unités** de logement pour la Ville de Liège uniquement. Elle y serait légèrement supérieure à la demande. En effet, plusieurs acteurs majeurs disent ressentir des difficultés à mettre leurs logements en location. Dans les **autres villes** de la Province, le **marché est davantage restreint.**

A Seraing, un certain potentiel pour des logements étudiants se fait ressentir. A Verviers, l'offre semble satisfaire la demande. A Loncin, Grivegnée, Fléron, Herstal, La Reid, Theux, Eupen, Huy et Waremme, le marché du logement est très faible au vu de la concentration étudiante limitée.

Entités	Locateurs privés	Locateurs publics	Autres initiatives
Liège - Angleur	✓ *KotaLiège.be* ✓ Une dizaine de résidences étudiantes privées ✓ Agences immobilières spécialisées ✓ Logements dédiés à la foi	✓ Résidence universitaire du Sart Tilman ✓ 2 internats	✓ Kots à projets ✓ Logement intergénérationnel ✓ Eras'must
Fléron	✓ Offre de particuliers (restreinte)		
Grivegnée	✓ Offre de particuliers (restreinte)		
Herstal	✓ Offre de particuliers (restreinte)	✓ 1 internat	
Loncin	✓ Offre de particuliers (restreinte)		
Seraing	✓ Offre de particuliers ✓ Maison Erasmus	✓ 2 internats	
Huy	✓ Offre de particuliers		
Waremme	✓ Offre de particuliers (restreinte)		
Verviers	✓ 1 Résidence étudiante privée ✓ Offre de particuliers	✓ 1 internat	
La Reid	✓ Offre de particuliers (restreinte)	✓ 1 internat	
Theux	✓ Offre de particuliers (restreinte)		
Eupen	✓ Offre de particuliers (restreinte, pas destinée exclusivement aux étudiants)		

D'un point de vue qualitatif, pour la **Ville de Liège**, la fourchette de prix tous types d'habitation confondus et par personne, variait de **235 € à 530 €** avec un loyer moyen se situant à 385 € charges comprises. Le prix moyen d'un kot à Liège revenait à 356 € charges comprises, alors que celui moyen d'un studio seul s'élevait à 430 € et d'un logement en résidence privée à 535 € en 2017. Selon notre enquête, les chiffres suivants représentent les loyers moyens par types de logements :



Les étudiants vivent en majorité dans une **colocation d'un appartement (36%),** un **studio unipersonnel (22%)** et dans une **colocation d'une maison (18%).** En ce qui concerne les colocations, celles-ci sont le plus souvent partagées par **2 ou 3 personnes** (dans respectivement 36% et 29% des cas). Dans la colocation d'un appartement, les étudiants partagent le plus souvent leur logement à deux ou trois ; alors que dans la colocation d'une maison, les étudiants sont généralement plus nombreux.
Ce sont par ailleurs majoritairement **des baux de 12 mois** qui sont conclus.

En termes de baux, notons qu'une large partie de la population étudiante **ne connaît pas l'existence du cadre légal** permettant de conclure des baux de 10 mois : une action importante des institutions membres réside donc en la promotion et la communication concernant ces dispositions légales.

Les étudiants ne sont globalement **pas domiciliés** dans leur logement étudiant (86% non-domiciliés). Les logements sont en majorité meublés (62% des cas) et les **surfaces moyennes** des logements varient entre **13,6 mètres carrés** pour les logements en **internat**, et **38,1 mètres carrés** pour les **hébergements** par des proches.

En nous concentrant sur les problèmes rencontrés dans les logements offerts, nous constatons que, dans les **internats**, la **connexion internet** pose problème, ainsi que l'**état des décors**. La **sécurisation** des accès pose majoritairement problème dans le cas des **studios unipersonnels**. Le **home étudiant** présente des problèmes de **plomberie** ainsi que la **présence de nuisibles**, selon les répondants. L'état des décors et l'humidité y sont aussi problématique. L'isolation acoustique un des problèmes les plus fréquents, et se rencontre surtout dans les internats, le home étudiant et les résidences étudiantes privées.

Au-delà des offres de logements « classiques » proposées à Liège, nous avons relevé l'initiative, déjà présente dans d'autres villes universitaires, des **kots à projets.** Ces initiatives sont désormais quelque peu implantées à Liège, il pourrait désormais être intéressant de donner un cadre précis et d'encourager le développement de telles activités. A cette fin, créer une véritable structure qui soutiendrait tous les projets à venir nous semble une action intéressante.

Le Pôle détient également une place importante, si toutefois une telle structure était créée : il s'avère en effet important de, si pas garantir, au moins permettre la mixité en termes d'établissements d'enseignement des étudiants participant à ces kots à projets, et le Pôle pourrait tenir ce rôle.

5.3 Province de Luxembourg

5.3.1 Caractéristiques de la demande

D'un point de vue quantitatif, la demande de logements étudiants s'élève à environ **3.800 unités** de logement.

D'un point de vue qualitatif, nous constatons que les étudiants luxembourgeois, tout comme les Liégeois bien qu'en une moindre mesure, décident de rester au domicile parental pour des **raisons budgétaires et de confort**. Les étudiants optant pour un logement étudiant le font afin de minimiser les temps de transport et la distance entre leur domicile et leur lieu d'étude.

Les principaux **critères** privilégiés par les étudiants luxembourgeois dans leur choix de logements étudiants sont, par ordre d'importance**, l'accès à internet**, **la proximité avec le lieu d'étude**, **la sécurité**, **l'existence d'un bail** et sa **durée** et **l'accessibilité en voiture**.

Nous constatons en outre que les étudiants trouvent leur logement majoritairement via **les réseaux sociaux** ou des **sites internet spécialisés** (*Kots.be, Immoweb* et *Facebook*) et par le bouche-à-oreille.

La majorité des étudiants n'a par ailleurs **pas** rencontré de **difficulté à trouver un logement**, ceci est encore plus marqué ici qu'en Province de Liège. Les difficultés principalement rencontrées sont ici aussi le nombre restreint de logements répondants aux critères des répondants, ainsi que les prix élevés.

Si nous nous concentrons sur la satisfaction des étudiants, nous constatons que les répondants sont **globalement satisfaits** par leur logement étudiant. Lorsqu'ils ne sont pas satisfaits, ce manque de satisfaction est dû à l'inconfort (nuisances sonores par exemple). Le second problème fréquent est le rapport qualité/prix insuffisant. Le premier problème est plus marqué qu'en Province de Liège, alors que le second l'est moins.

Dès lors, lorsque les étudiants rencontrent des problèmes liés à leur logement, ceux-ci concernent globalement le **manque de qualité** et les **nuisances inhérentes** à celui-ci.

En nous penchant spécifiquement sur chaque type de logement, nous observons que les conclusions sont identiques à celles identifiées à Liège.

Les étudiants habitant en **studio unipersonnel**, un prix moins élevé serait bienvenu. Le rapport qualité/prix devrait être amélioré dans les résidences étudiantes privées, les studios unipersonnels et les colocations. Nous voyons donc que les étudiants habitant en **résidence étudiante privée** considèrent dans une moindre mesure le prix trop élevé, mais souhaitent une meilleure qualité en raison du loyer demandé. Les **relations avec les propriétaires** sont les plus problématiques dans le cas des colocations ainsi que lors de l'hébergement chez un proche.

Enfin, le confort devrait surtout être amélioré, afin de satisfaire la demande des étudiants, dans l'ordre, dans les **internats**, le **home étudiant**, les **résidences étudiantes privées** ainsi que dans les **studios et colocations**. Finalement, assez logiquement, les relations entre colocataires devraient être améliorées dans les logements partagés en général (colocations, résidences étudiantes privées).

5.3.2 Caractéristiques de l'offre

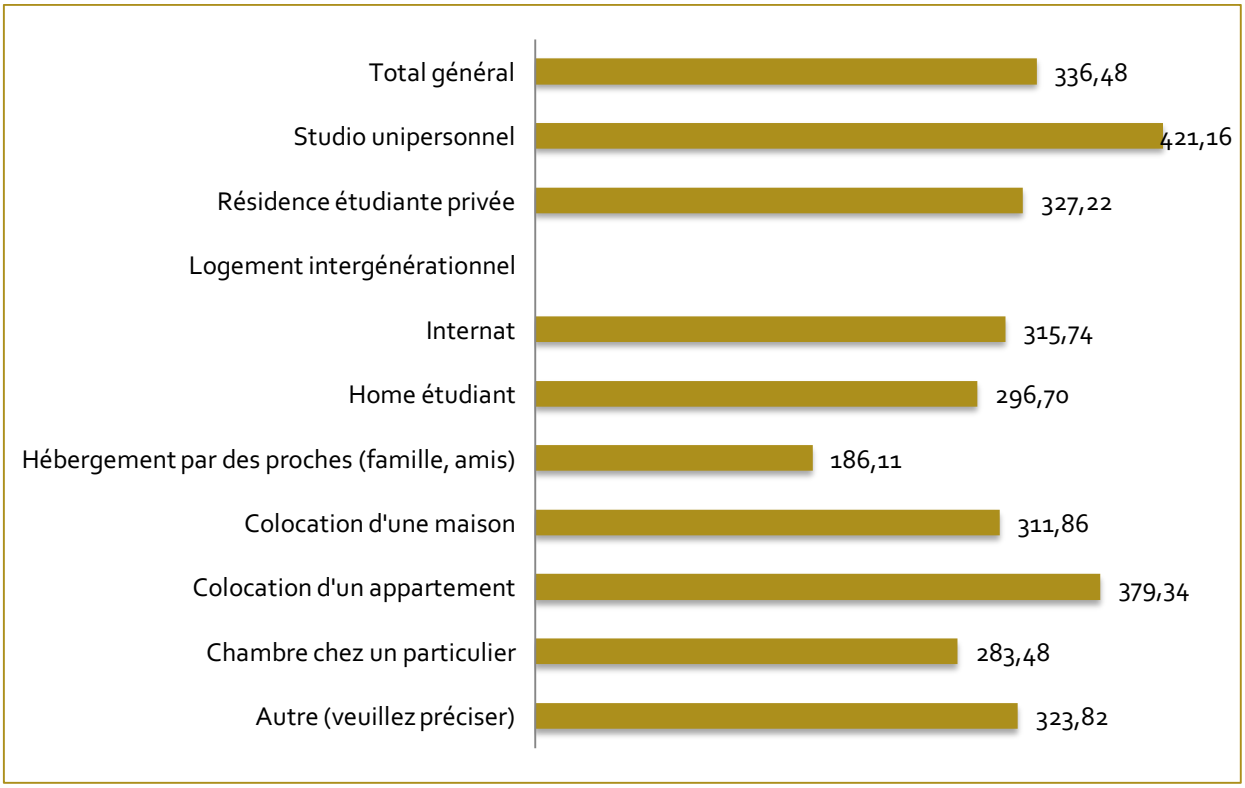
D'un point de vue quantitatif, l'offre de logements étudiants varie entre les différentes villes accueillant des institutions membres du Pôle académique Liège-Luxembourg, dans la Province de Luxembourg.

- ✓ A **Arlon**, les besoins des étudiants de Haute Ecole sont satisfaits, en termes de logements étudiants. Par contre, un certain besoin de logements demeure en ce qui concerne l'Université de Liège.
- ✓ A **Bastogne**, le marché semble saturé par l'offre très importante proposée.
- ✓ A **Libramont**, l'offre réside en un internat et des logements proposés par des particuliers. L'offre semble rencontrer la demande ici.
- ✓ A **Marche-en-Famenne**, le marché du logement étudiant est restreint, et l'offre réside principalement en des logements offerts par des particuliers.
- ✓ A **Virton**, l'offre de logement est importante. Il apparaît en outre nécessaire de développer l'offre de logements à prix compétitifs dans l'entité.

Chacune des villes analysées – Arlon, Bastogne, Libramont, Marche-en-Famenne et Virton – présente une structure du marché du logement telle que décrite dans le tableau suivant :

Entité	Locateurs privés	Locateurs publics
Arlon	✓ Offre de particuliers ✓ 1 Résidence	✓ 1 internat ✓ 2 maisons communautaires
Bastogne	✓ Plusieurs centaines de logements étudiants proposés par des particuliers	✓ 1 internat
Libramont	✓ Offre de particuliers	✓ 1 internat
Marche-en-Famenne	✓ Offre de particuliers (restreinte)	✓ 1 internat
Virton	✓ Plusieurs centaines de logements étudiants proposés par des particuliers	✓ 1 internat

D'un point de vue qualitatif, les loyers moyens, par types de logements étudiants, sont les suivants :



Les **caractéristiques globales** des logements offerts en Province de Luxembourg sont les suivantes. Les étudiants vivent en majorité dans une **colocation d'une maison** (18%), un **studio unipersonnel** et **colocation d'appartement** (17%) et en **internat** (22%).

En ce qui concerne les **colocations**, celles-ci sont le plus souvent partagées **par 2 personnes (31%)** ou par plus de 6 personnes. Dans la **colocation d'un appartement**, les étudiants partagent le plus souvent leur logement à deux ou trois. Dans la **colocation d'une maison** par contre, les étudiants sont généralement plus nombreux : ceci confirme donc le nombre important de colocations de maisons en Province de Luxembourg. Ce sont par ailleurs majoritairement des baux de 12 mois qui sont conclus, bien que les baux de dix mois soient conclus dans 35% des cas.

En termes **de baux**, notons qu'une large partie de la population étudiante **ne connaît pas l'existence du cadre légal** permettant de conclure des baux de 10 mois : une action importante des institutions membres réside donc en la promotion et la communication concernant ces dispositions légales.

Les étudiants ne sont globalement **pas domiciliés** dans leur logement étudiant (89% non-domiciliés). Les logements sont **en majorité meublés** (82% des cas, ceci est plus marqué qu'à Liège) et les **surfaces moyennes** des logements varient entre **12,75 mètres carrés** pour les logements en **internat**, et **38,41 mètres carrés** pour les **hébergements** par des proches.

Si nous nous concentrons sur les **problèmes rencontrés** dans les logements offerts, nous constatons que, dans les **internats**, la **connexion internet** pose problème, ainsi que l'**état des décors**. La **sécurisation** des accès pose, elle, majoritairement problème dans le cas des **studios unipersonnels**. L'isolation acoustique est une des problématiques les plus fréquentes, et se rencontre surtout dans les internats et les résidences étudiantes privées.

6 BIBLIOGRAPHIE

A.I.S.E.. (2018). Qui sommes-nous ? Repéré à http://www.aise-svks.brussels.

Académie de Recherche et d'Enseignement Supérieur. (2018) Indicateurs de l'enseignement supérieur. Repéré à https://www.ares-ac.be/fr/statistiques

Appart'City. (2018). Arlon Porte du Luxembourg. Repéré à https://www.appartcity.com/en/destinations/belgium/arlon-belgique/arlon-porte-du-luxembourg.html

Arnould. (2018). Location de logements pour étudiants à Libramont. Repéré à http://www.chambre-studio-libramont.be

Belga. (2017). Rentrée académique : kots de luxe et kots à bas prix de plus en plus prisés par les étudiants. Repéré à http://www.sudinfo.be/id10139/article/2017-08-29/rentree-academique-kots-de-luxe-et-kots-bas-prix-de-plus-en-plus-prises-par-les

Belga. (2018). Plus de 6 millions d'investissement pour la Maison Erasmus de Seraing. Repéré à https://www.rtbf.be/info/regions/liege/detail_plus-de-6-millions-d-investissement-pour-la-maison-erasmus-de-seraing?id=9953168

Cellule Administrative du Pôle hainuyer. (2017). Rapport d'activités 2016. Repéré à http://www.polehainuyer.be/app/uploads/2016/06/Rapport-dactivités-2016_Global.pdf.

Dell'Aquila, Dupriez, Van Campenhoudt. (2011). La démocratisation de l'enseignement supérieur en Communauté française de Belgique : état des lieux.

De Smet. (2017). Plus de logements que d'étudiants. Repéré à http://www.lalibre.be/economie/immo/plus-de-logements-que-d-etudiants-59244c59cd70022542fee41f

De Vogelaere. (2017). Les étudiants inquiets de leur précarité. Repéré à http://www.lesoir.be/118360/article/2017-10-09/les-etudiants-inquiets-de-leur-precarite

Cornelis, Montpellier d'Annevoie, Dujardin. (2016). Enquête sur le logement étudiant à Namur. Repéré à http://www.enquete-logement-etudiant-namur.be/

Delcourt, Praille. (2018). La future réforme du bail en Wallonie revue et décryptée : le point de vue des locataires et des propriétaires. *Les échos du logement n°122 - SPW Éditions – Wallonie Logement*

Demoustier. (2015). Pourquoi les demandes de bourses d'études explosent-elles?. Repéré à http://www.lalibre.be/actu/belgique/pourquoi-les-demandes-de-bourses-d-etudes-explosent-elles-54e989c4357o0d7522b81043

Eurostat (2014). International Student Migration to Belgium. Repéré à https://ec.europa.eu/home-affairs/sites/homeaffairs/files/what-we-

do/networks/european_migration_network/reports/docs/emn-studies/immigration-students/0_immigration_of_international_students_to_the_eu_sr_24april2013_final_en.pdf

Erasmust.be. (2018). Repéré à https://erasmust.eu/

Finance, Leonhard et al., (2017). L'enseignement supérieur en Fédération Wallonie-Bruxelles à l'horizon 2030. Rapport du Collège d'experts extérieurs. Repéré à https://www.ares-ac.be/images/publications/etudes/ARES-Horizon-2030-Rapport-College-experts-2017.pdf

Friskot. (2018). Présentation. Repéré à https://www.fgtb-liege.be/kot/

Haute Ecole Robert Schuman. (2018). Logements. Repéré à http://www.hers.be/index.php/services-aux-etudiants/logements

Infor Jeunes. (2018). Du changement dans les locations de kots. Repéré à http://www.infor-jeunes.be/site/news-infor-jeunes-581-Du-changement-dans-les-locations-de-kots-

Infor Jeunes ASBL. (2018). Le service kot Infor Jeunes. Repéré à http://www.infor-jeunes.be/site/kot-a-louer

Internat Autonome de Virton. (2018). Structure de l'internat. Repéré à http://www.iacfvirton.be/#xl_xr_page_index

LaCapitale. (2018). Du neuf pour la location des kots étudiants, à l'UCL et ailleurs. Repéré à http://brabant-wallon.lacapitale.be/199673/article/2018-03-05/du-neuf-pour-la-location-des-kots-etudiants-lucl-et-ailleurs

La Libre. (2018). Sur base de 2 critères, certains étudiants pourront obtenir 500 € d'aide pour payer leur kot. Repéré à http://www.lalibre.be/actu/belgique/sur-base-de-2-criteres-certains-etudiants-pourront-obtenir-500-d-aide-pour-payer-leur-kot-5b50c91f55326925482ca65d

Le Bon Bail. (2016). Une nouvelle forme de garantie locative révolutionne le marché Belge. Repéré à https://www.lebonbail.be/articles/une-nouvelle-forme-de-garantie-locative-revolutionne-le-marche-belge

Le Soir. (2015). Liège : un projet de 212 kots derrière la Grand Poste. Repéré à http://www.lesoir.be/archive/recup/987743/article/actualite/regions/liege/2015-09-12/liege-un-projet-212-kots-derriere-grand-poste

L'Echo. (2017). Une gigantesque ruche en plein cœur de la Cité. Repéré à https://www.lecho.be/entreprises/immobilier/une-gigantesque-ruche-en-plein-coeur-de-la-cite/9956033.html

Ligue des Familles, Fédération des Etudiants Francophones, Fédérations wallonne et bruxelloise des Centres Publics d'Action Sociale. (2016). Etudiants, boursiers votre avenir nous rassemble. Repéré à http://www.uvcw.be/no_index/cpas/actions/225-736169342023022320161119068586484360 87.pdf

Loi portant sur les dispositions diverses (IV). Article 103. (2007). *Chancellerie du Premier Ministre, 25 Avril.*

Louis. (2018). Chambre et Kot à Libramont. Repéré à http://www.chambre-kot-libramont.be/fr_kots.php?variable=accueil|Kots|Accueil|fr
Maison des étudiants Libramont. (2018). Repéré à https://maisondesétudiants.be/informations-generales/

Masquelier. (2018). Bail étudiant : quelles différences à Bruxelles et en Wallonie ?. Repéré à http://www.lalibre.be/economie/immo/bail-etudiant-quelles-differences-a-bruxelles-et-en-wallonie-5accbc42cd702foc1ad0acc8

Masquelier & Mewissen. (2018). Vers la mort du kot "de bon père de famille" ?. Repéré à http://www.lalibre.be/economie/immo/vers-la-mort-du-kot-de-bon-pere-de-famille-5acf0046cd709bfa6b516fd5

Matyn. (2017). Leuven lanceert nieuw label voor studentenkamers. Repéré à https://www.vrt.be/vrtnws/nl/2017/10/23/leuven-lanceert-nieuw-kwaliteitslabel-voor-studentenkamers/

Mélon. (2018) Plus de clarté pour le bail étudiant. Repéré à https://www.rtbf.be/info/regions/liege/detail_plus-de-clarte-pour-le-bail-etudiant?id=9867491

Mikolajczak, Vanderkelen (2016) L'énorme succès des kots de luxe. Repéré à http://www.lalibre.be/economie/immo/l-enorme-succes-des-kots-de-luxe-57dad61935704b54e6c34529

Pôle Académique de Bruxelles. (2018). Logement étudiant. Repéré à https://www.poleacabruxelles.be/bienvenue/logement-etudiant/

Pôle Académique de Namur. (2018). Documents. Repéré à http://www.poledenamur.be/pan/rapports-dactivites

Pôle académique Liège-Luxembourg. (2018). *Institutions membres.* Repéré à https://poleliegelux.be/fr/institutions

Pôle Louvain. (2014). Plan stratégique de développement. Repéré à http://polelouvain.be/wp-content/uploads/2018/01/Plan-Strategique-du-Pole-Louvain.pdf

RTL Info. (2018). Un nouveau label pour les kots étudiants : enfin des logements décents ?. Repéré à https://www.rtl.be/info/un-nouveau-label-pour-les-kots-etudiants-enfin-des-logements-decents--983582.aspx.

Devillet, Jaspar & Vazquez Parras. (2011). Recherche sur l'(in)adéquation entre l'offre et la demande de kots dans les principales villes estudiantines wallonnes

Statbel. (2018). Aperçu statistique de la Belgique. Repéré à https://statbel.fgov.be/fr/statistiques/bestat

Student.be. (2018). Kots. Repéré à https://www.student.be/fr/kots-a-louer

TVCom. (2017). Logement étudiant : quelle est l'offre à Louvain-la-Neuve?. Repéré à https://www.tvcom.be/video/info/logement/logement-etudiant-quelle-est-l-offre-a-louvain-la-neuve-_20392_89.html

Université Catholique de Louvain. (2018). Portail des kots à projets. Repéré à http://kapuclouvain.be

Université de Liège. (2018). Se loger en résidence universitaire à Arlon. Repéré à https://www.campus.uliege.be/cms/c_9303848/fr/se-loger-en-residence-universitaire-a-arlon

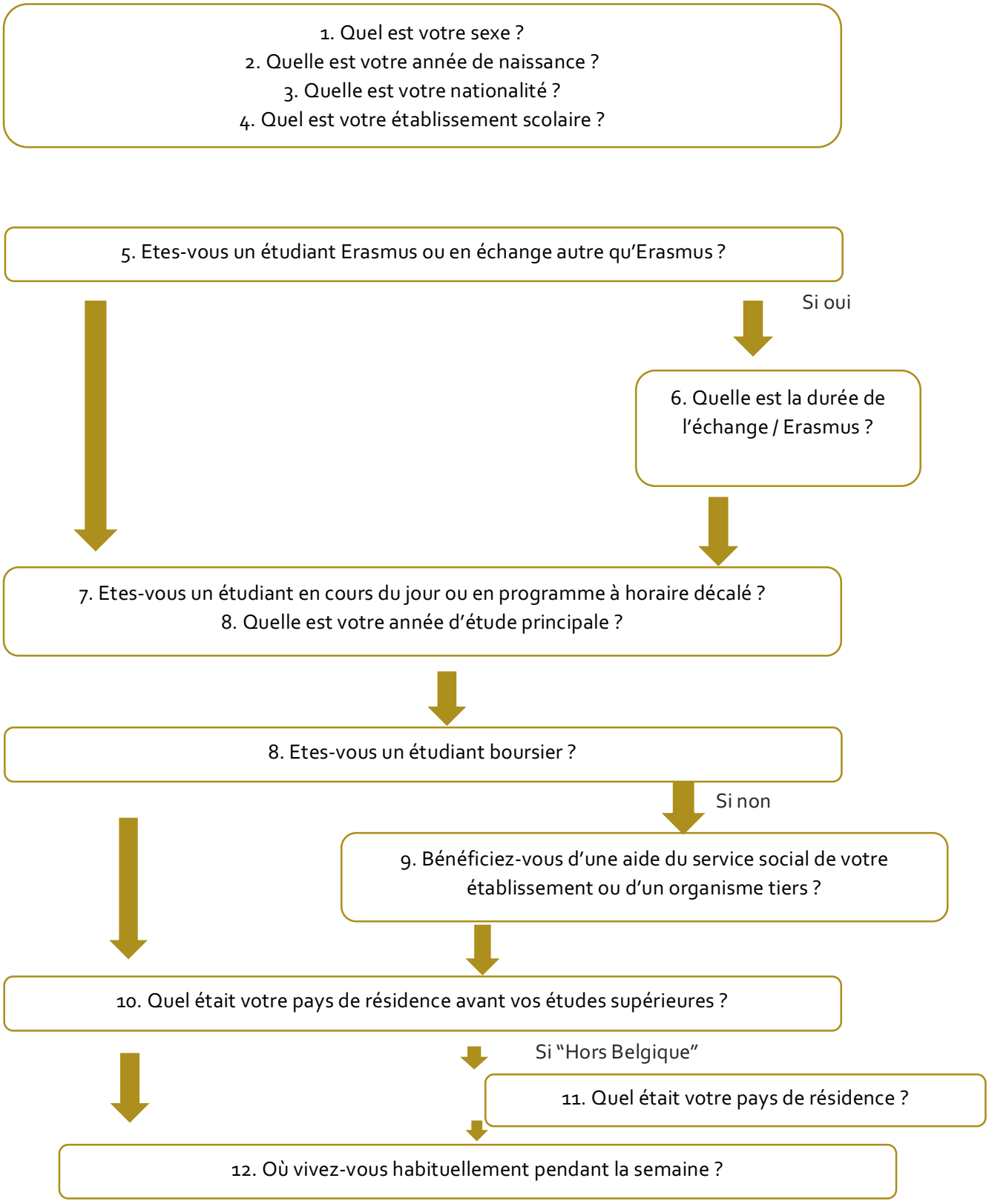
Ville de Mons. (2018). Passeport Qualité Kot. Repéré à http://www.mons.be/ma-ville/reglements/passeport-qualite-kot/reglement-passeport-qualite-kot.pdf

Witvrouw. (2017). Etudiants, propriétaires : la réglementation des kots va changer. Repéré à https://www.lecho.be/economie-politique/belgique-economie/Etudiants-proprietaires-la-reglementation-des-kots-va-changer/9893178

7 ANNEXES

7.1 Questionnaire et branchements conditionnels

Questionnaire et branchements



Si "Domicile personnel"

13. Quel est le code postal de ce domicile ?

Si "Chez mes parents"

14. Quel est le code postal du domicile parental ?
15. Pourquoi avez-vous choisi de rester au domicile parental ?

Si "Logement étudiant"

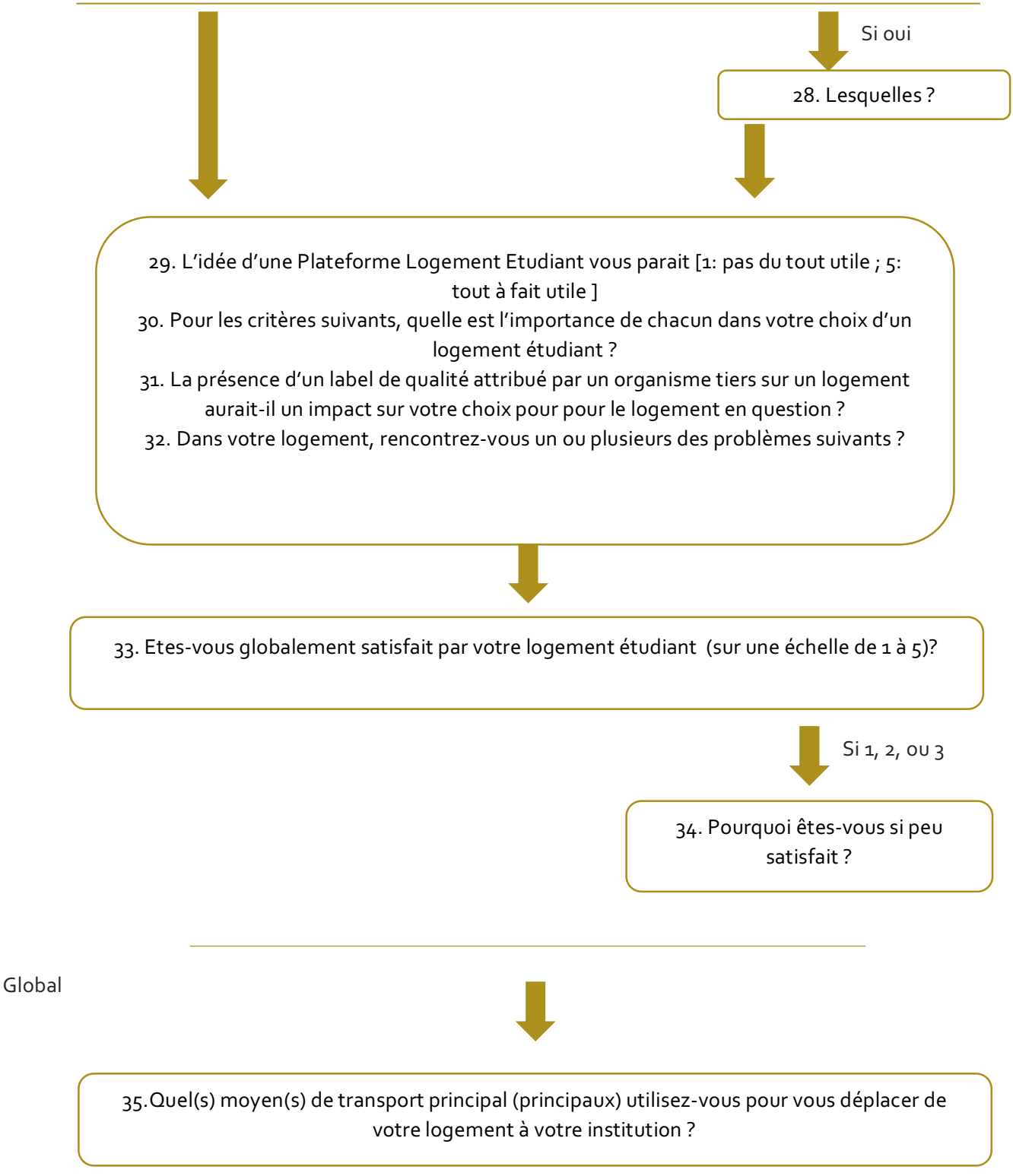
16. Dans quel type de logement étudiant vivez-vous ?
17. Etes-vous domicilié dans ce logement étudiant ?
18. Quel est le code postal de ce logement étudiant ?
19. Quel est le code postal du domicile parental ?
20. Pourquoi avez-vous opté pour un logement étudiant ?
21. Quel est le montant de votre loyer mensuel (en euros), charges comprises ?
22. Votre logement est-il loué meublé ?
23. A combien estimez-vous la surface de la partie privée de votre logement étudiant ?
24. Quelle est la durée du contrat de location de votre logement étudiant ?
26. Avez-vous déjà entendu parler de la loi permettant aux étudiants de signer un bail de 10 mois ?

25. Par quel biais avez-vous trouvé votre logement étudiant ?

Si "par les réseaux sociaux et/ou par un site internet spécialisé"

26. Quel est ce site internet spécialisé / réseau social ?

27. Avez-vous rencontré des difficultés à trouver votre logement étudiant ?


Si oui
28. Lesquelles ?
29. L'idée d'une Plateforme Logement Etudiant vous parait [1: pas du tout utile ; 5: tout à fait utile]
30. Pour les critères suivants, quelle est l'importance de chacun dans votre choix d'un logement étudiant ?
31. La présence d'un label de qualité attribué par un organisme tiers sur un logement aurait-il un impact sur votre choix pour pour le logement en question ?
32. Dans votre logement, rencontrez-vous un ou plusieurs des problèmes suivants ?
33. Etes-vous globalement satisfait par votre logement étudiant (sur une échelle de 1 à 5)?
Si 1, 2, ou 3
34. Pourquoi êtes-vous si peu satisfait ?
Global
35.Quel(s) moyen(s) de transport principal (principaux) utilisez-vous pour vous déplacer de votre logement à votre institution ?

7.2 Analyse quantitative globale

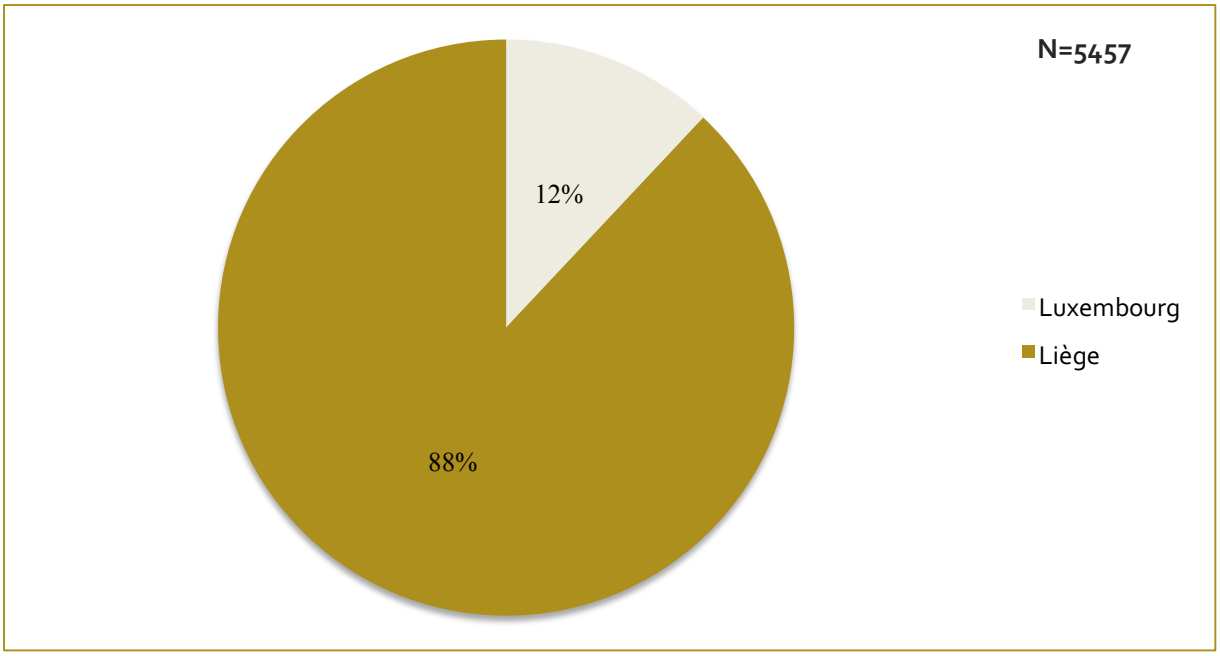
Cette section vise à proposer toutes les données brutes issues de l'enquête administrée auprès des étudiants, et analysées dans le présent rapport.

Au total, 5.968 étudiants provenant des institutions membres du Pôle académique Liège-Luxembourg ont pris part à l'étude. Parmi l'ensemble des réponses obtenues, 5.457 étaient exploitables et 511 étaient incomplètes ou incohérentes. Les analyses suivantes se basent donc sur un échantillon de **5.457** réponses. Cet échantillon est représentatif de la population totale, à savoir les étudiants des institutions membres du Pôle académique Liège-Luxembourg.

Toutefois, le questionnaire contient de nombreux branchements conditionnels. Par exemple, les questions relatives au logement étudiant ont seulement été posées aux étudiants vivant dans un logement étudiant. Certaines sous-questions étaient également adressées exclusivement à une partie de ces étudiants. Il est donc important de ne pas tirer de conclusions hâtives sur certaines parties du questionnaire qui ne seraient pas représentatives de la population concernée. À titre d'information, nous indiquons pour chaque question l'échantillon qui s'y rapporte (N). HEC Consulting Group base évidemment ses conclusions et ses recommandations en fonction des résultats significatifs.

Le détail des branchements du questionnaire est à trouver en partie 2 de ces annexes.

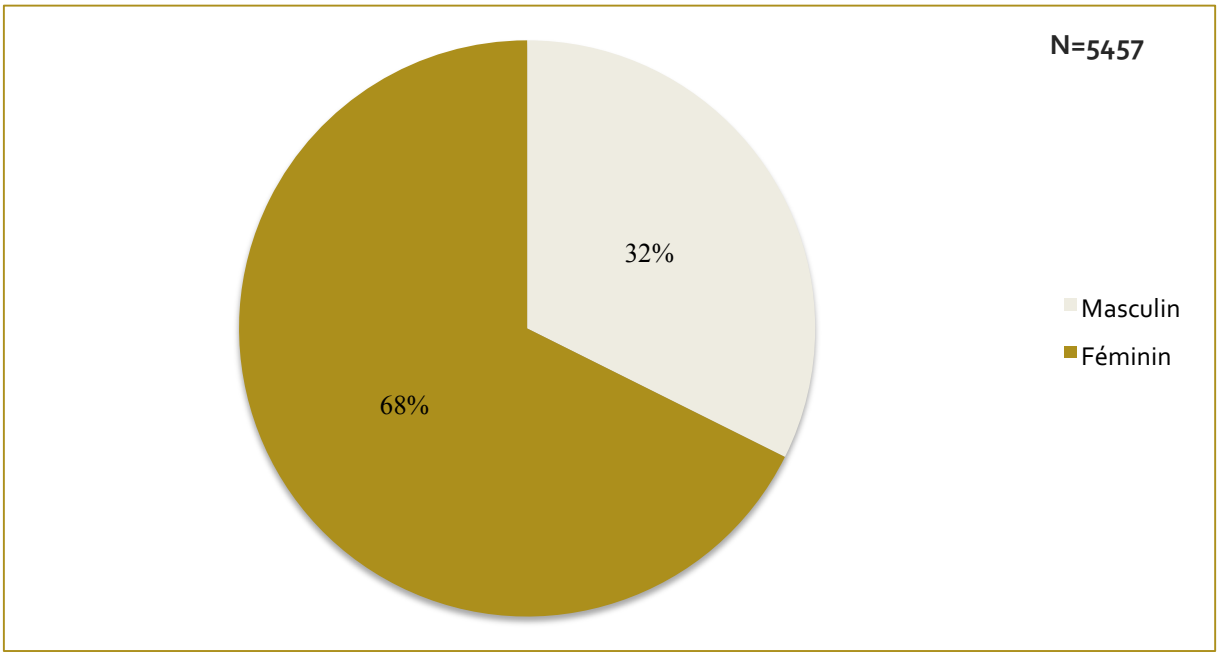
Répartition selon la province



Assez logiquement, la plus grande partie de l'échantillon (4.791) provient d'une institution de la province de Liège. Notre analyse s'est, dans un premier temps, penchée sur la population dans sa globalité. Dans les cas où une analyse par province était significative, pertinente et justifiée, les réponses ont été séparées entre les deux provinces.

7.2.1 Profil des répondants

Quel est votre sexe ?



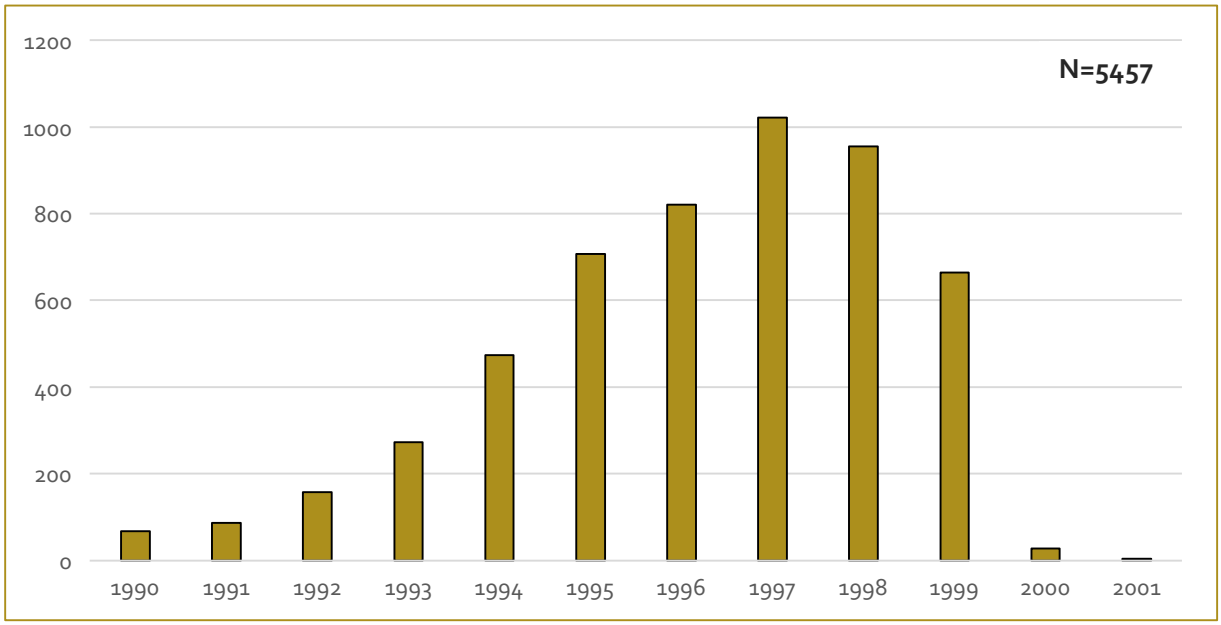
Parmi les 5.457 étudiants composant l'échantillon total, on dénombre 68% de personnes de sexe féminin.
Notons qu'aucun quota n'avait été précisé par le mandant quant à la répartition des répondants par sexe.

Notons également que, selon l'Académie de Recherche et d'Enseignement Supérieur (ARES), une majorité des étudiants de la Fédération Wallonie-Bruxelles sont en réalité des étudiantes (57% en bachelier, 56% en master sauf dans le 3e cycle)[5].

[5] https://www.ares-ac.be/fr/statistiques

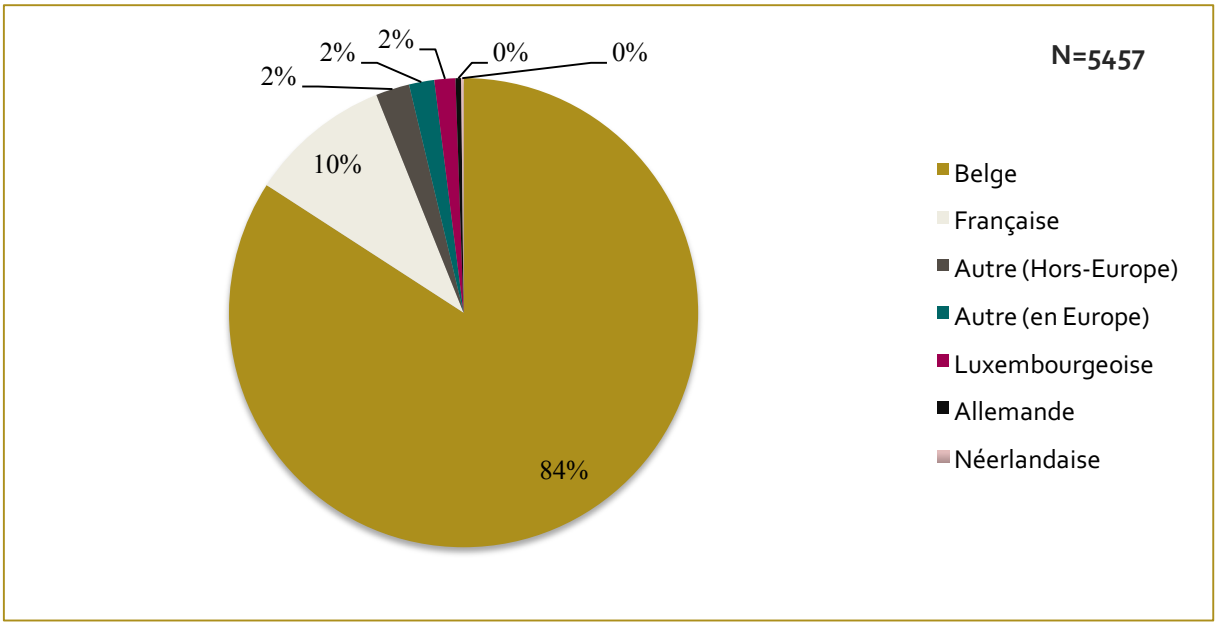
Quelle est votre année de naissance ?

3,65% des étudiants ayant pris part au questionnaire sont nés avant 1990. La répartition après 1990 s'établit de la manière suivante :



On remarque une tendance de type « normale » avec un pic pour les années 1996, 1997 et 1998.

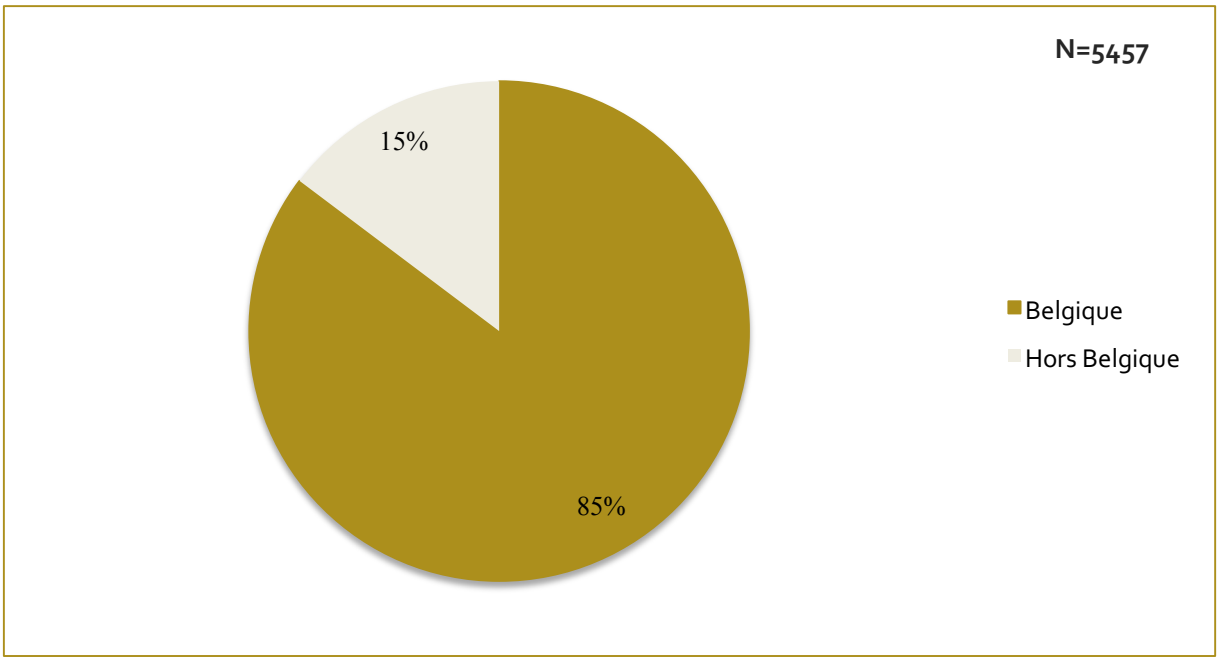
Quelle est votre nationalité ?



Une majorité (4.592) des étudiants ayant pris part à l'étude sont de nationalité belge. On remarque que tout de même 10% de ceux-ci sont de nationalité française. Quasiment aucune personne interrogée ne provient d'Allemagne ou des Pays-Bas.

Ces données sont confirmées par l'ARES[6], selon laquelle 21% des étudiants de la Fédération Wallonie-Bruxelles sont des étudiants étrangers. Par ailleurs, la moitié de ceux-ci sont français, ce qui rejoint nos données.

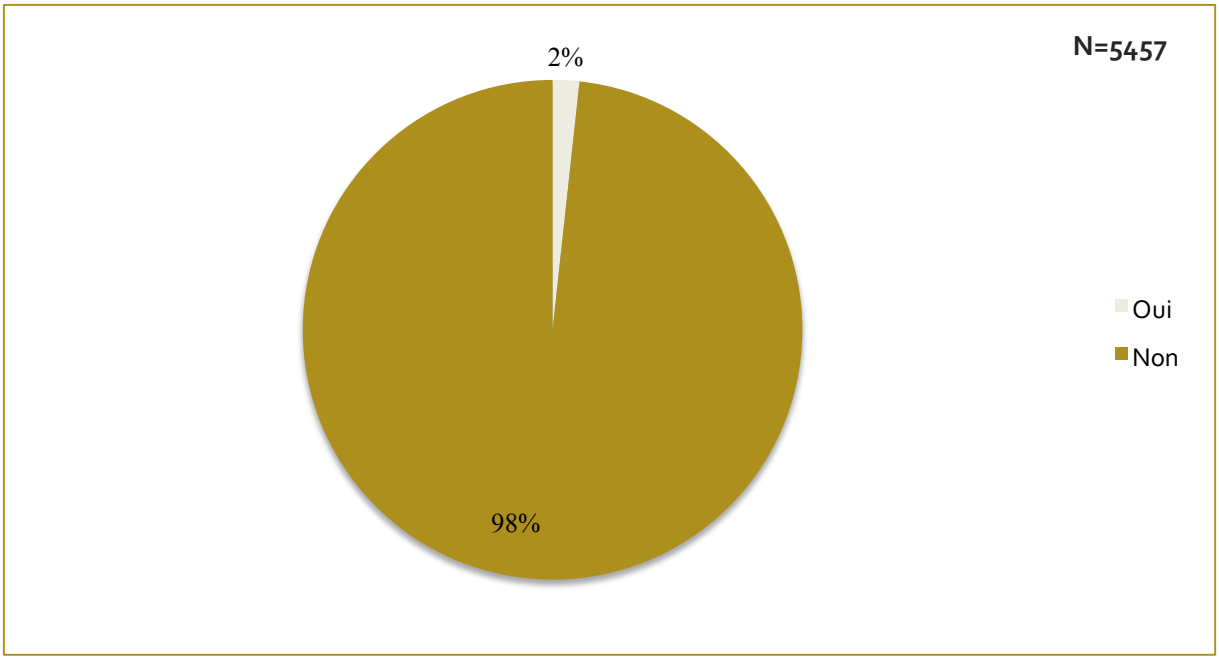
Quel était votre pays de résidence avant vos études supérieures ?



Une majorité (4.653) des étudiants ayant pris part à l'étude résidaient en Belgique avant leurs études supérieures.

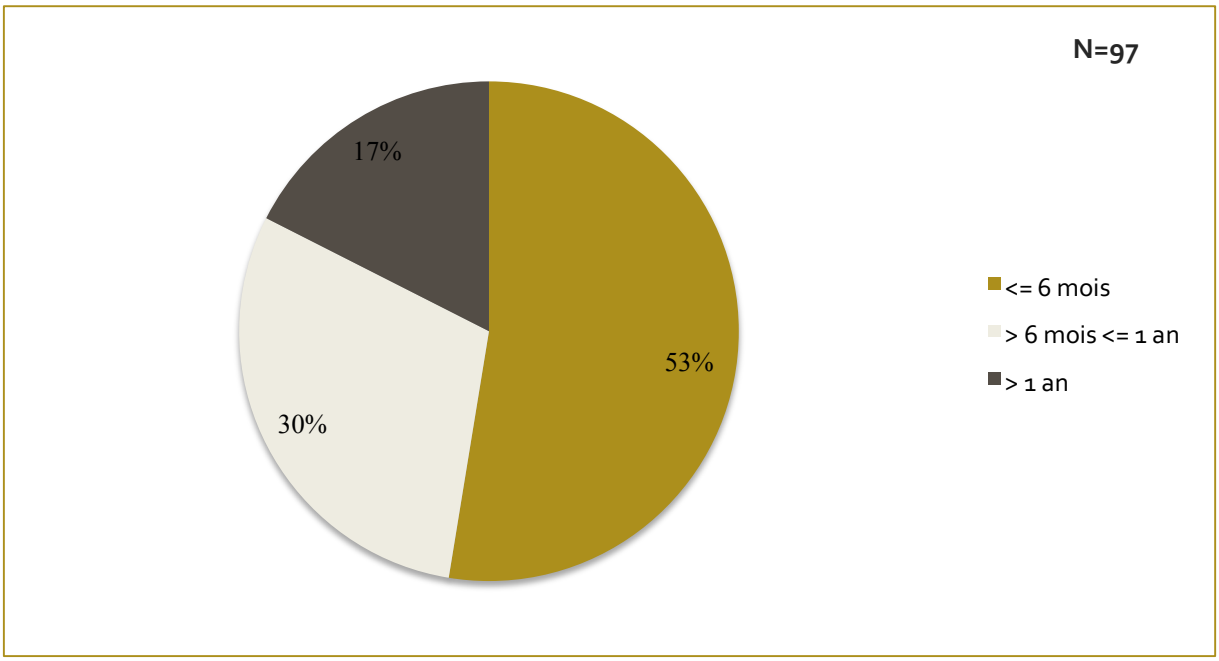
[6] https://www.ares-ac.be/fr/statistiques

Êtes-vous un étudiant Erasmus ou en échange autre qu'Erasmus ?



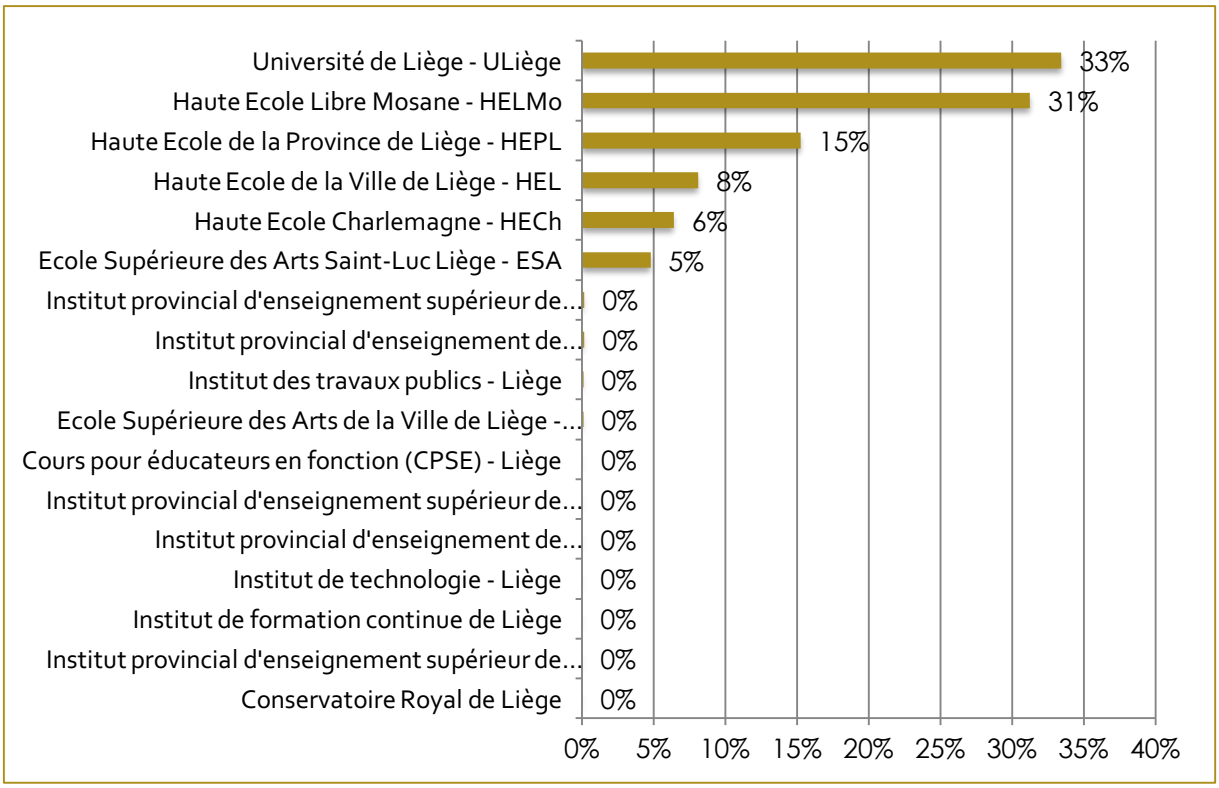
94 personnes de l'échantillon (2%) sont des étudiants Erasmus ou en échange. Le reste des personnes interrogées ne proviennent pas d'institution étrangère.

Quelle est la durée de l'échange/Erasmus ? *Si « oui » à la question précédente.*



Parmi les étudiants « en échange » ou en Erasmus, plus de la moitié (51) le sont pour une durée inférieure à 6 mois.

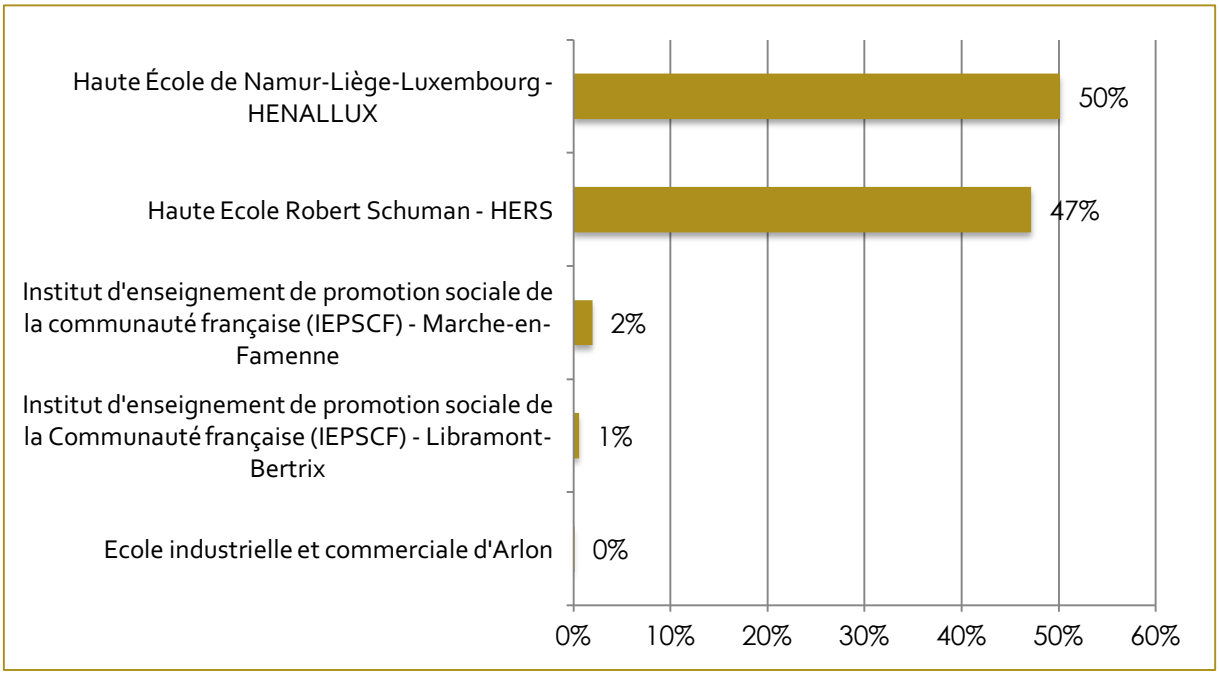
Quel est votre établissement scolaire ? (Province de Liège – 4.791 répondants)



Un tiers des étudiants liégeois disent appartenir à l'Université de Liège. Le deuxième tiers de ces étudiants fréquentent la Haute Ecole Libre Mosane. Le dernier tiers est constitué de la Haute Ecole de la Province de Liège d'une part (qui constitue la moitié de ce dernier tiers), de la Haute Ecole Charlemagne et de l'Ecole Supérieure des Arts Saint-Luc Liège.

Parmi les établissements auxquels quasiment 0% des répondants disent appartenir, nous dénombrons tout de même 40 personnes au total.

Quel est votre établissement scolaire ? (Province de Luxembourg – 666 répondants)

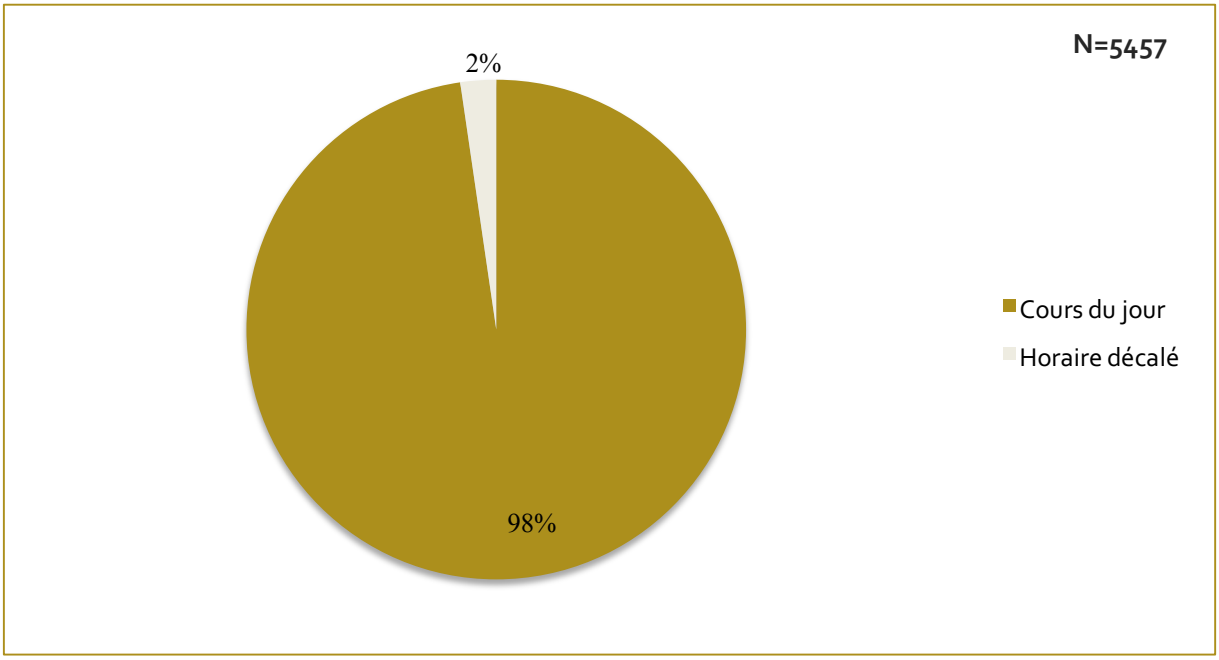


La moitié des étudiants luxembourgeois fréquente la Haute Ecole de Namur-Liège-Luxembourg. L'autre moitié est quasiment totalement constituée d'étudiants provenant de la Haute Ecole Robert Schuman. Les 3% restants sont formés de l'Institut d'enseignement de promotion sociale de la communauté française à Marche-en-Famenne, et à Libramont-Bertrix.

Notons que, sur les deux provinces, environ 30% des répondants (1600 étudiants) proviennent de l'Université, et plus de 65% fréquentent une Haute Ecole. Ceci s'éloigne quelque peu des statistiques concernant l'Enseignement en Fédération Wallonie-Bruxelles fournies par l'ARES[7], selon lesquelles 41% des étudiants sont inscrits dans une université, alors que 40% sont inscrits dans une haute école.

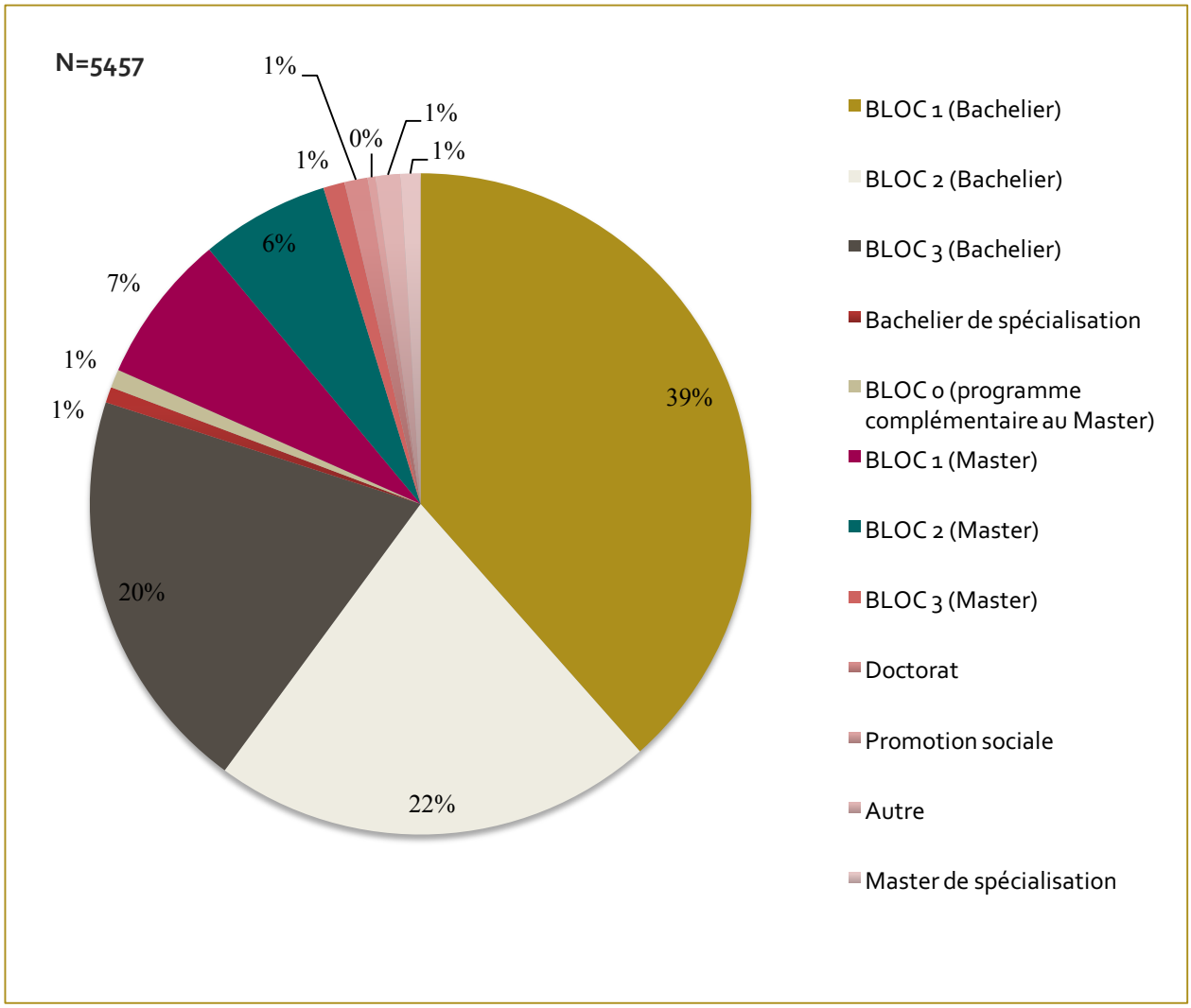
[7] https://www.ares-ac.be/fr/statistiques

Êtes-vous un étudiant en cours du jour ou en programme à horaire décalé ?



Une majorité des étudiants (5.331) ayant pris part à l'étude suivent un programme en cours du jour. Seuls 2% disent suivre leurs cours « à horaire décalé ».

Quelle est votre année d'étude principale ?

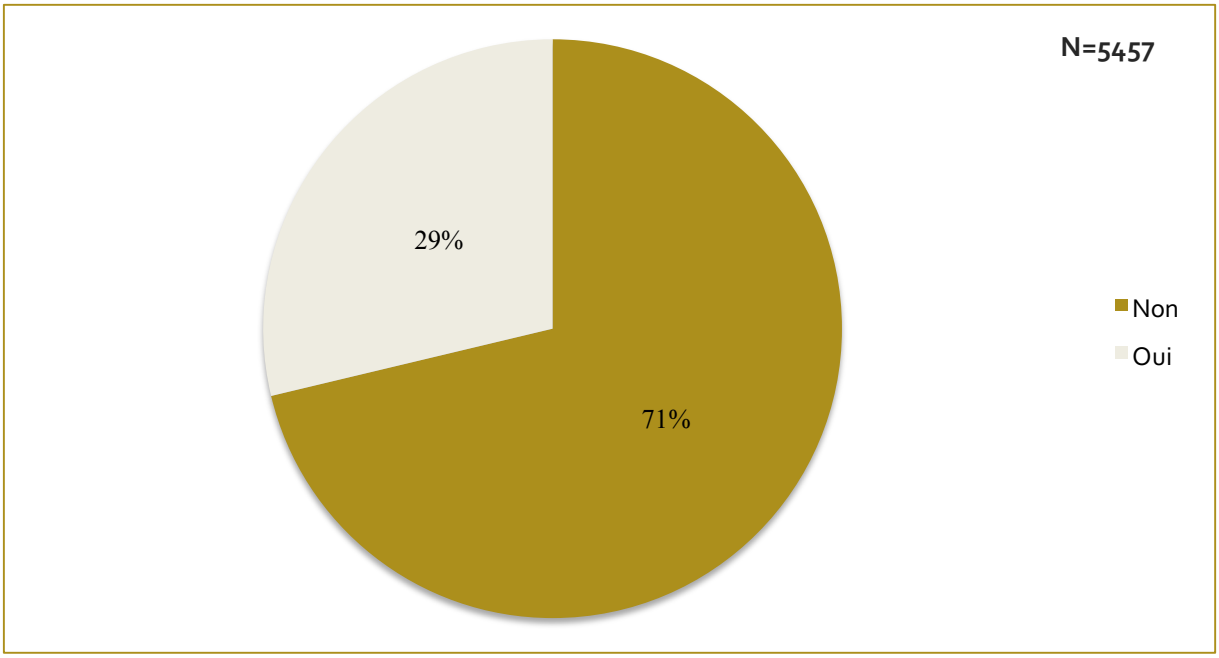


Près de 81% des étudiants ayant pris part à l'étude sont des étudiants inscrits en Bachelier. Ceci représente 4.364 étudiants. Nous constatons également que la proportion d'étudiants ayant participé à notre enquête est la plus importante pour les étudiants de premier Bloc. Cette proportion décroit respectivement en ce qui concerne les étudiants de Bloc 2 et de Bloc 3.
Les années de Master représentent quant à elles 14% de l'échantillon, soit 800 étudiants.
La rubrique « Autre » représente environ 1% de l'échantillon, soit 66 réponses. Parmi celles-ci, on retrouve une quantité importante de BLOC 4 (bachelier ou master) ainsi que des passerelles.

Cette répartition entre les différentes années d'études principales se rapproche des données fournies par l'ARES[8]. En effet, selon l'ARES, 74% des étudiants « sont inscrits dans un premier cycle (bachelier) », 22% étant inscrits dans un second cycle (Master).

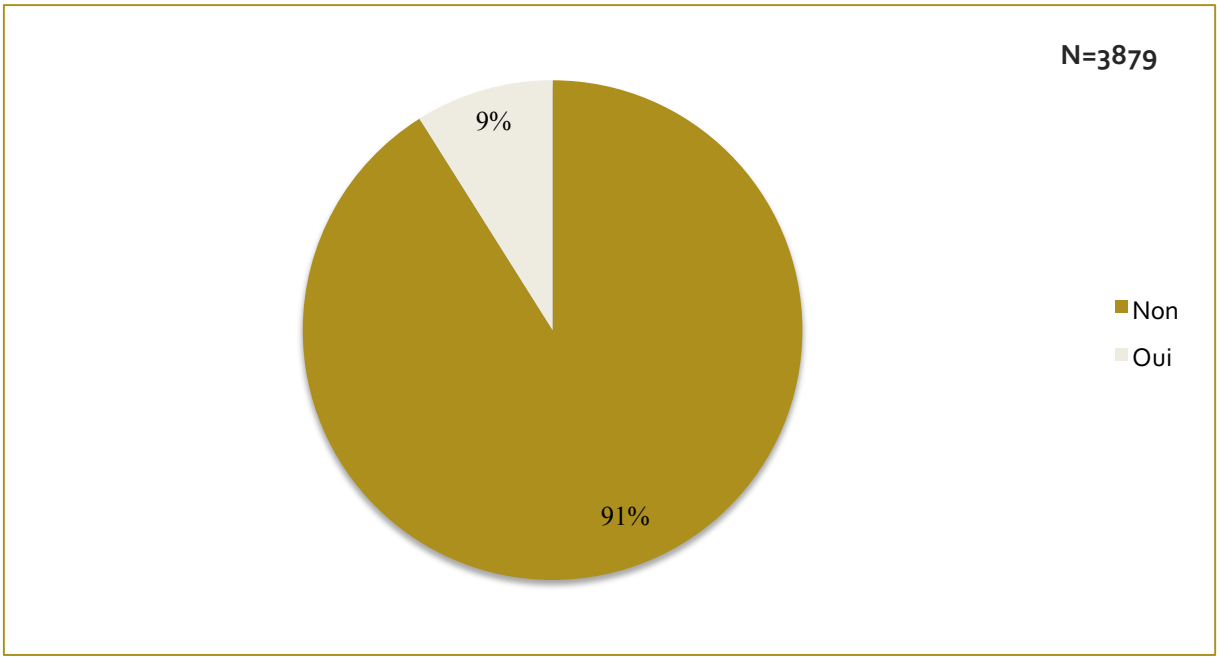
[8] https://www.ares-ac.be/fr/statistiques

Êtes-vous un étudiant boursier ?



Environ un tiers (1.568) des étudiants ayant pris part à l'étude sont des étudiants boursiers. Le pourcentage s'élève à 72% pour la province de Liège et 68% pour la province de Luxembourg.

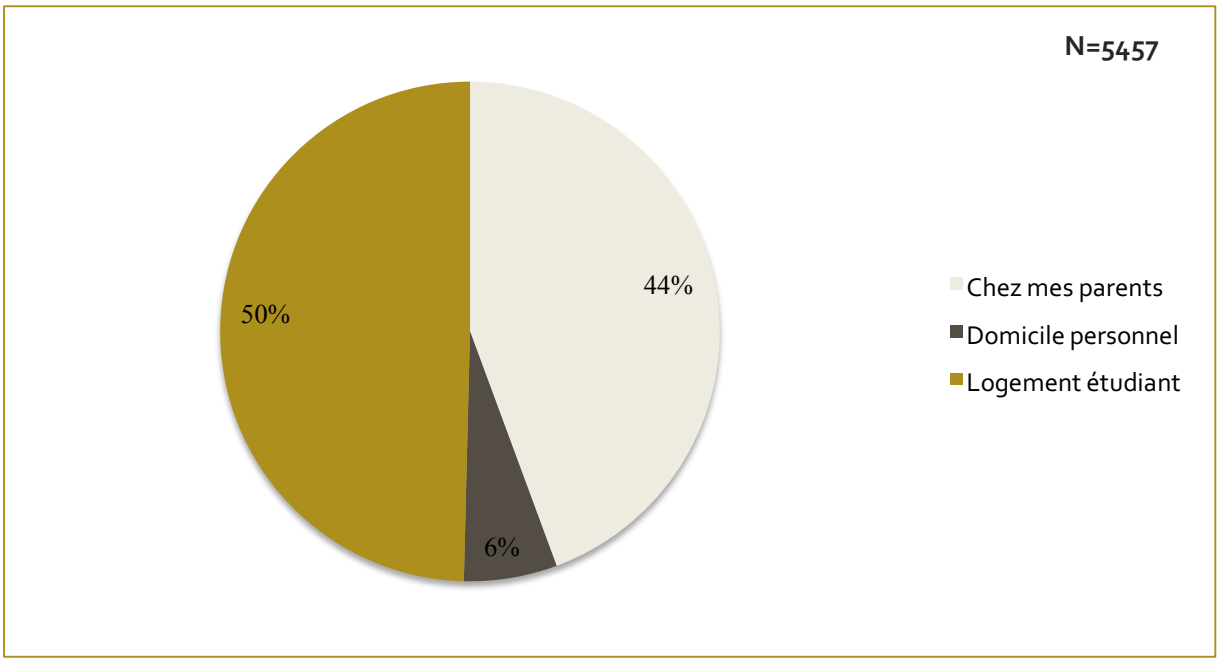
Bénéficiez-vous d'une aide du service social de votre établissement ou d'un organisme tiers ? *Si « non » à la question précédente.*



Parmi les étudiants non-boursiers, 91% d'entre eux ne bénéficient pas non plus d'une aide du service social. Dès lors, seuls 9% des étudiants non-boursiers disposent d'une aide, offerte par leur établissement scolaire ou par un organisme tiers.

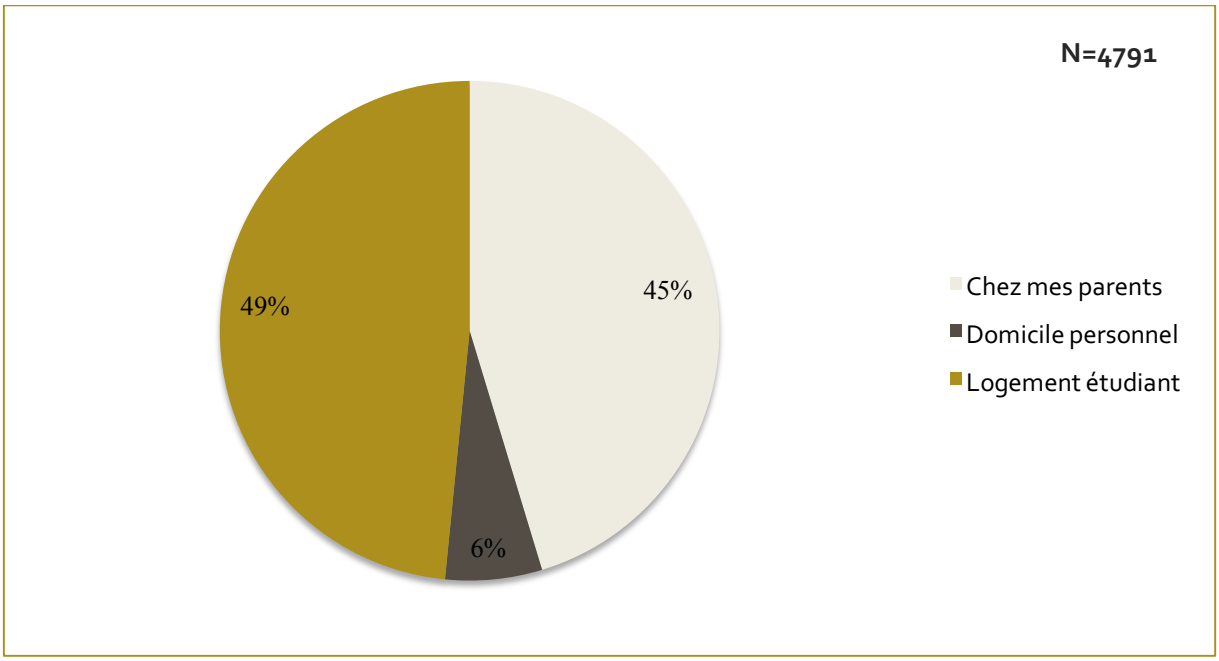
7.2.2 Habitudes en matière de logement

Où vivez-vous pendant la semaine ?

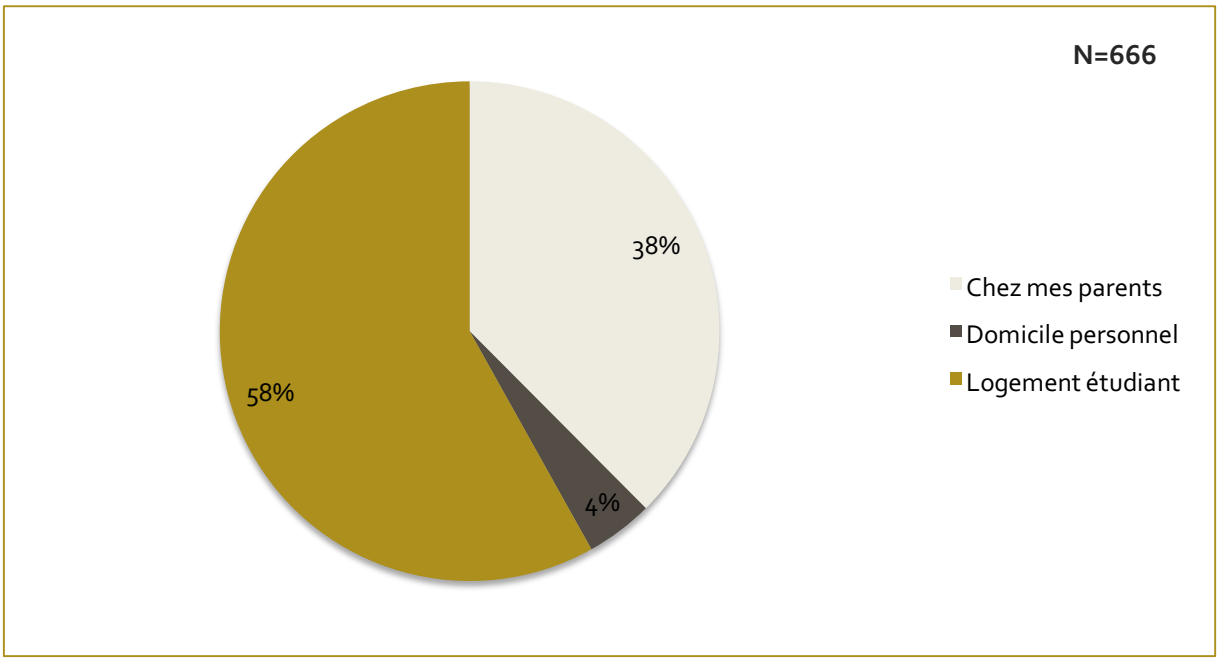


Les étudiants vivant au sein d'un logement étudiant pendant la semaine représentent 50% de l'échantillon global, soit **2.707** personnes. Les étudiants vivant chez leurs parents pendant la semaine constituent quant à eux 44% de l'échantillon global, soit **2.421** personnes. Finalement, **329** personnes de l'échantillon vivent dans un domicile personnel, ce qui représente 6% des personnes interrogées.

La répartition pour la province de Liège uniquement s'établit comme suit :



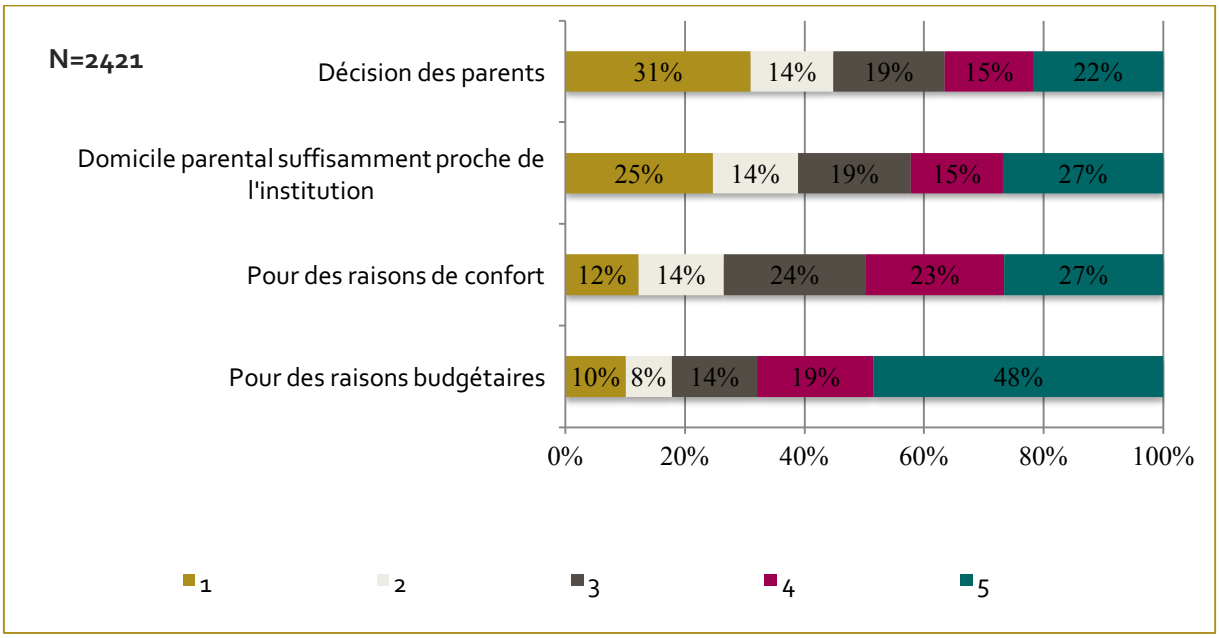
La répartition pour la province de Luxembourg uniquement s'établit comme suit :



Il est important de souligner qu'une différence non négligeable existe entre les provinces de Liège et de Luxembourg. En effet, alors que le pourcentage d'étudiants vivant dans un logement étudiant s'élève à 49% (soit 2.320 individus de l'échantillon) en province de Liège, celui-ci s'élève à 58% (soit 387 individus) en province de Luxembourg.

7.2.2.1 Les étudiants vivant chez leurs parents durant la semaine

Pour quelles raisons souhaitiez-vous rester au domicile parental ? *1 étant « pas du tout important » et 5 étant « tout à fait important ».*

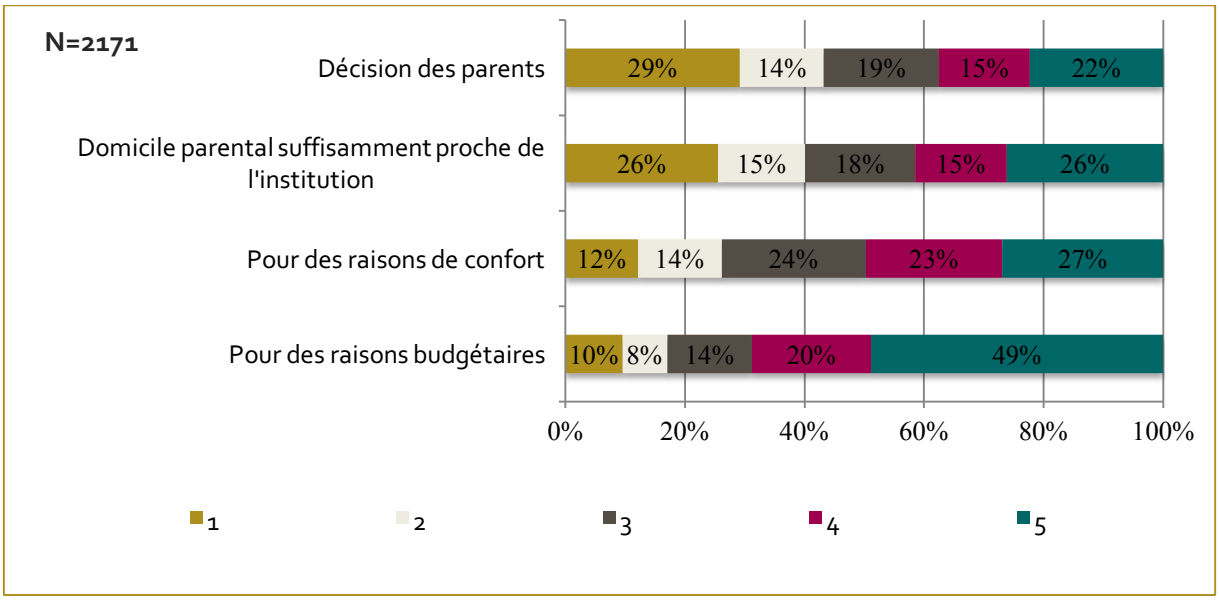


On remarque que près de 67% des étudiants qui sont restés vivre chez leurs parents accordent une grande importance (4 ou 5) aux raisons budgétaires pour expliquer cette décision.

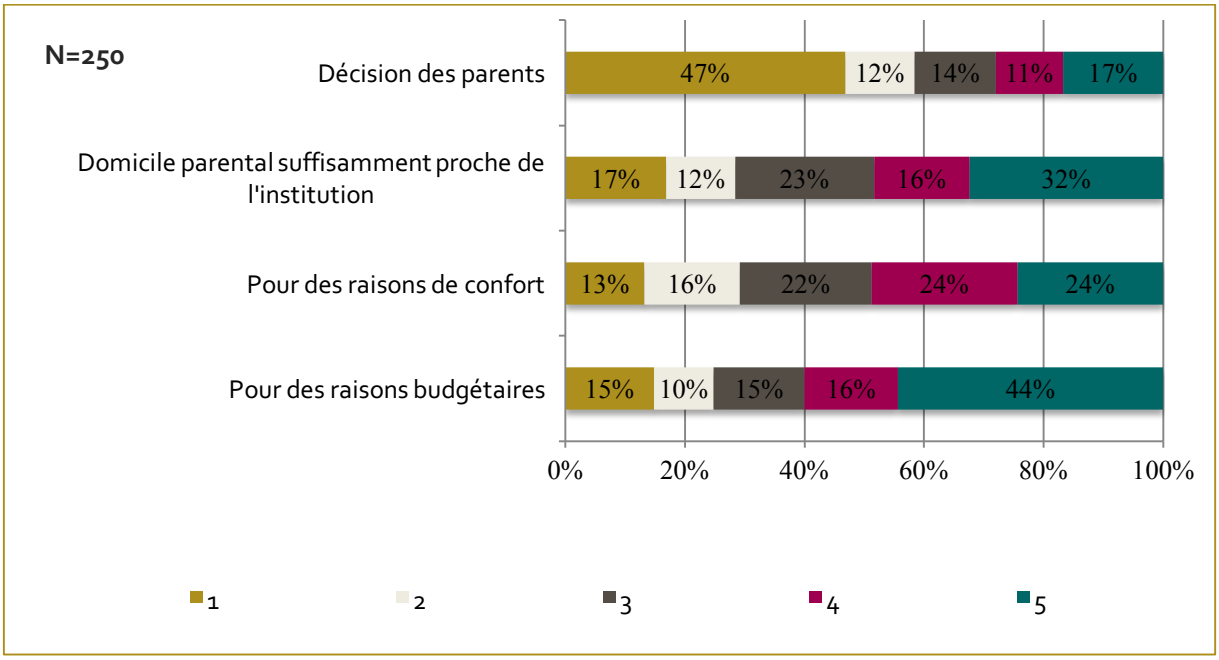
Le second facteur influençant la décision des étudiants de vivre au domicile parental est le confort. En effet, 27% et 23% des répondants ont respectivement donné un poids de 5 et de 4 à cette proposition.

L'option « Décision des parents » ne semble pas être l'un des facteurs influençant de manière marquée la décision des étudiants. En effet, ceux-ci considèrent cette option comme peu importante : 31% d'entre eux accordent un poids de 1, et 14% un poids de 2.

Pour la province de Liège uniquement, la répartition s'établit comme suit :

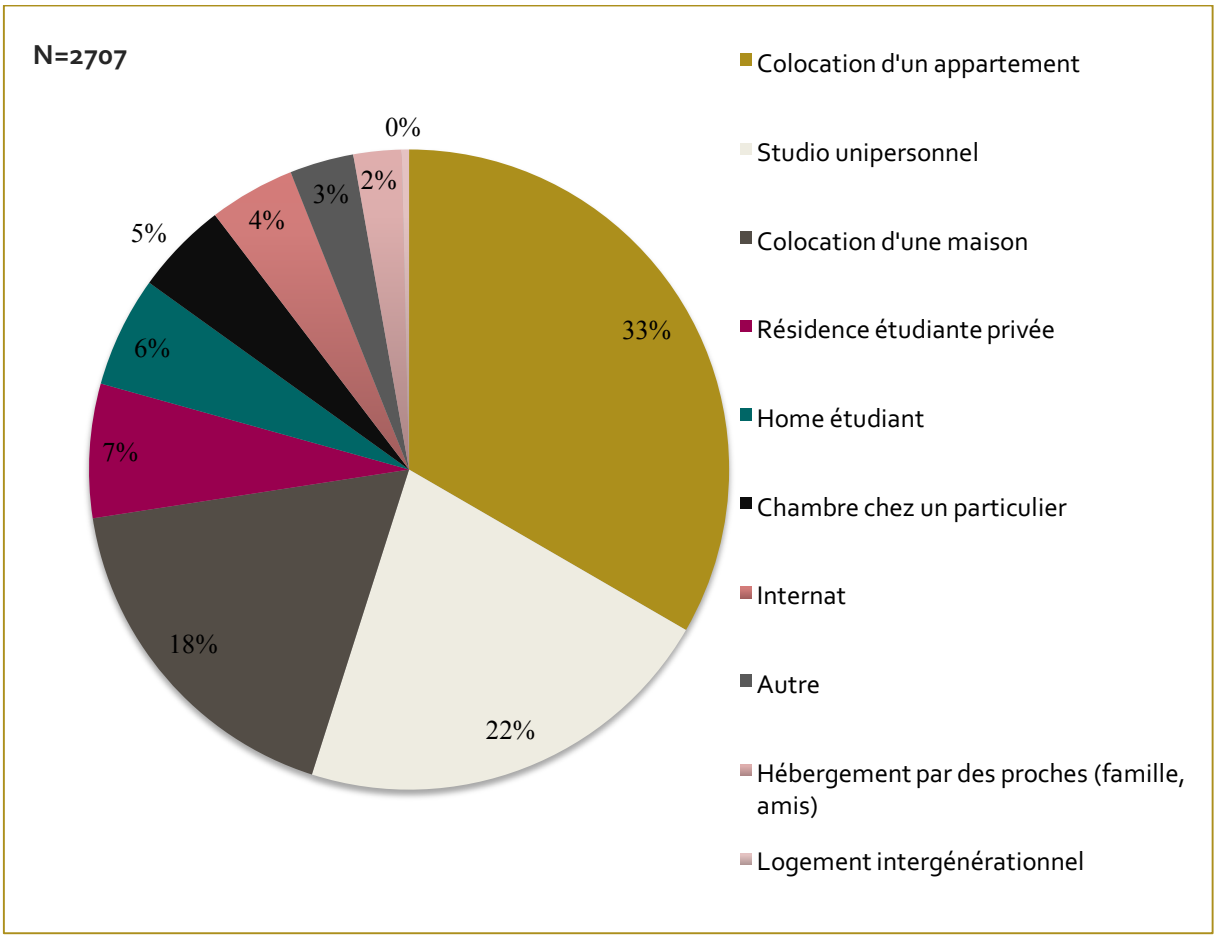


Pour la province de Luxembourg uniquement, la répartition s'établit comme suit :



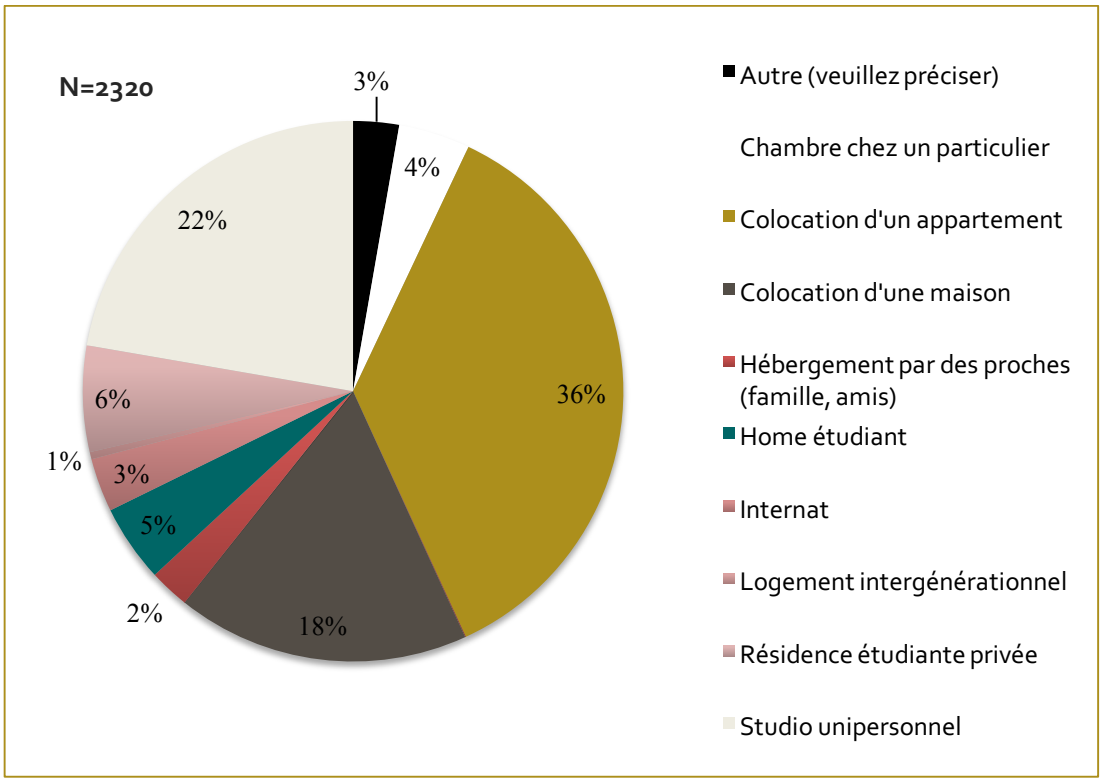
7.2.2.2 Les étudiants « kotteurs »

Dans quel type de logement étudiant vivez-vous ?

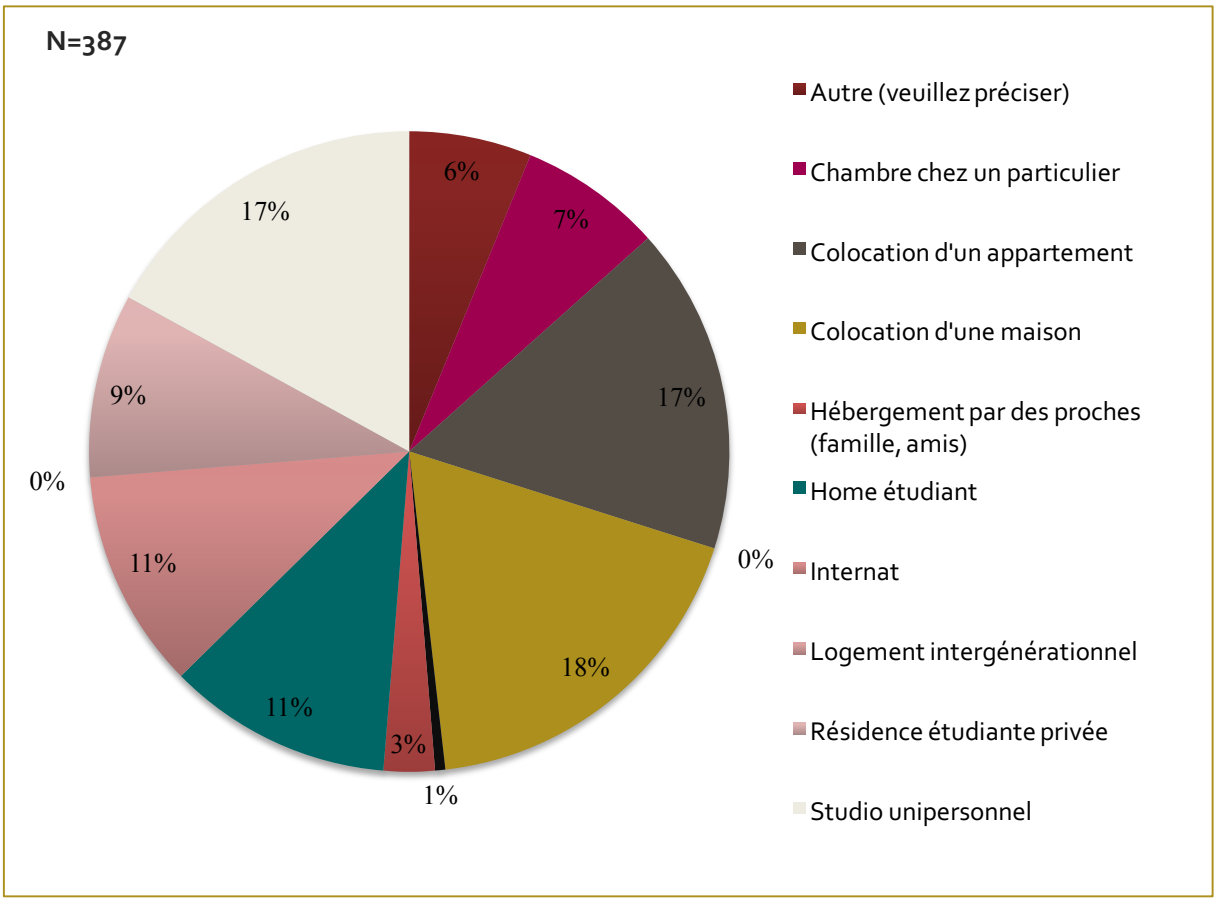


49% des étudiants composant l'échantillon des étudiants « kotteurs » vivent dans une colocation d'un appartement ou d'une maison. 22% des étudiants vivent dans un studio unipersonnel. 21% de l'échantillon vit au sein d'une résidence privée. Seulement 10 étudiants vivent dans un logement intergénérationnel. Parmi les réponses « Autres », on retrouve principalement : appartement (mais pas en collocation) et « kot », qui sont des réponses qui étaient citées parmi les propositions : ce sont donc des erreurs de la part des répondants.

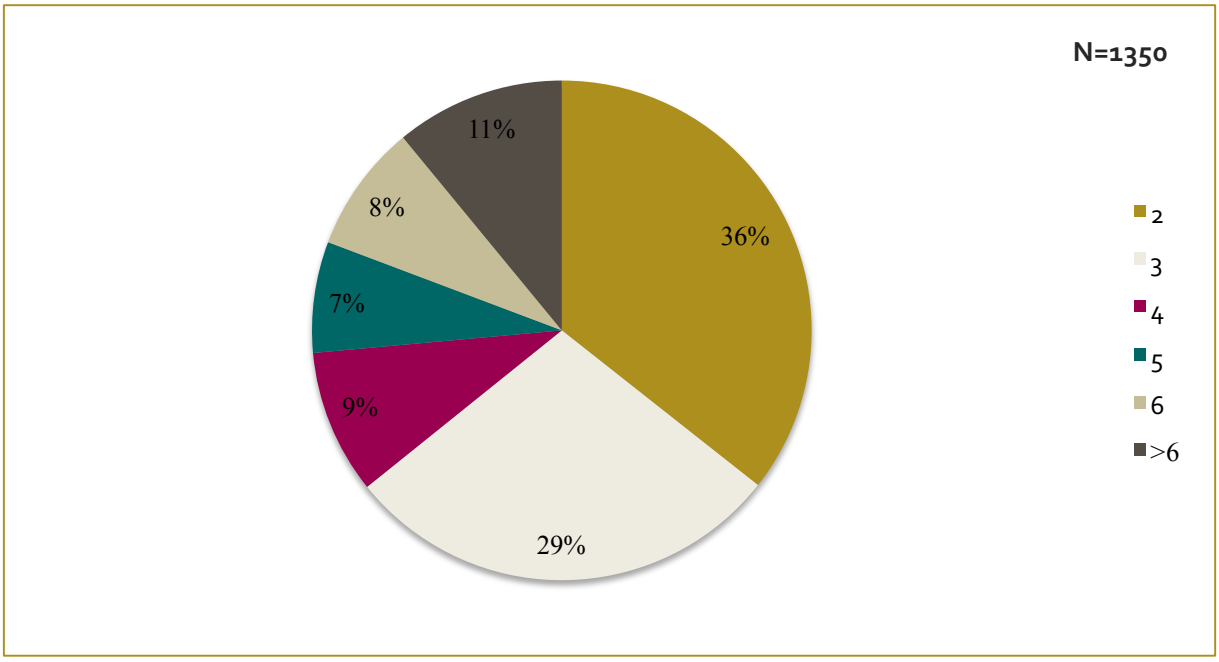
Pour la province de Liège uniquement, la répartition s'établit comme suit :


N=2320
3%
4%
22%
36%
6%
1%
3%
5%
2%
18%
Autre (veuillez préciser)
Chambre chez un particulier
Colocation d'un appartement
Colocation d'une maison
Hébergement par des proches (famille, amis)
Home étudiant
Internat
Logement intergénérationnel
Résidence étudiante privée
Studio unipersonnel

Pour la province de Luxembourg uniquement, la répartition s'établit comme suit :

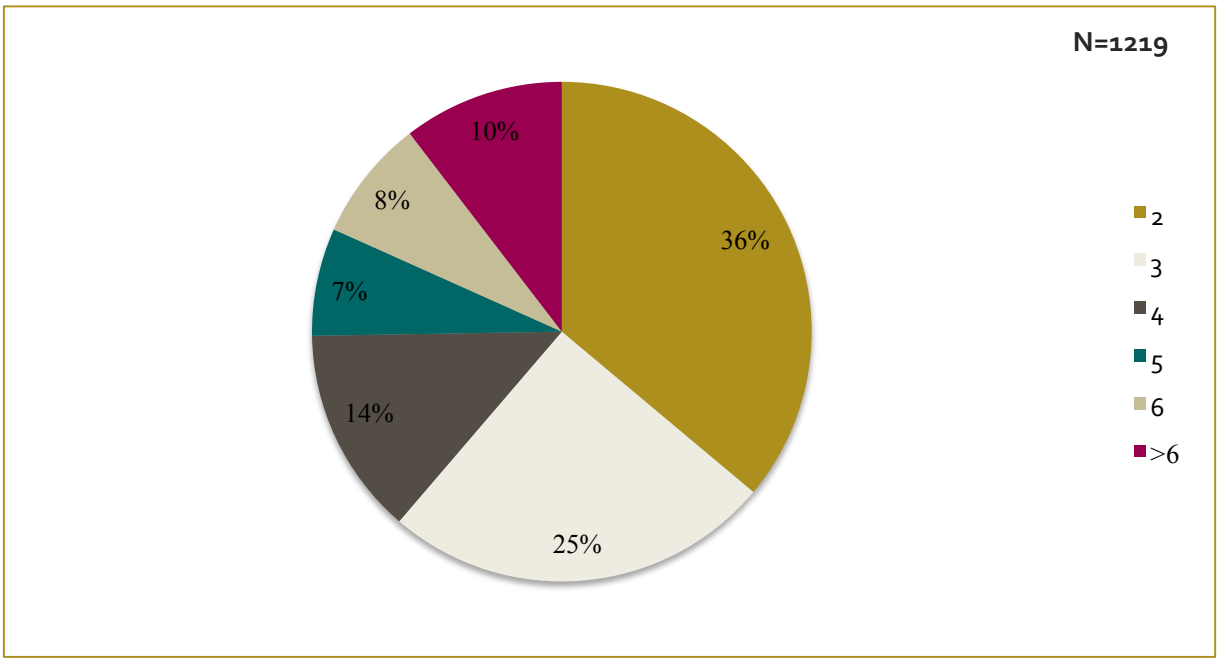


Combien de colocataires partagent votre logement (vous y compris) ? *Si l'individu a répondu « colocation d'une maison ou d'un appartement » à la question précédente.*

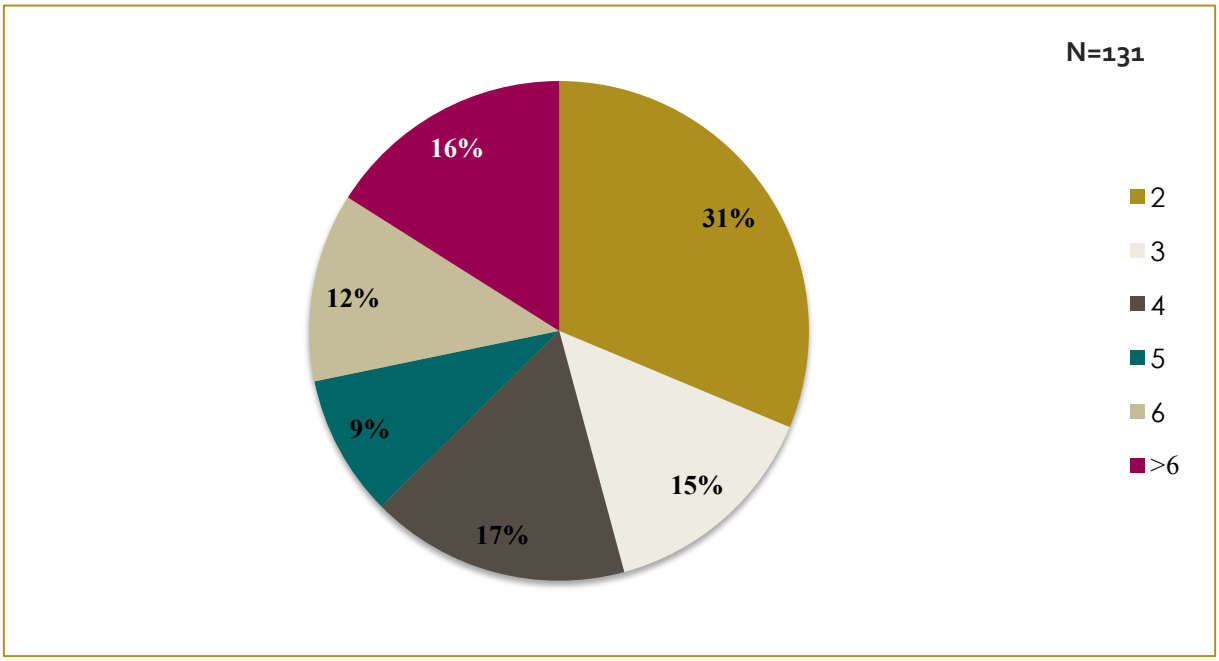


Nous remarquons que les répondants vivant en logement partagé vivent généralement à 2 ou à 3 personnes (le répondant compris). Ensuite, nous remarquons que la proportion de répondants décroit globalement avec le nombre de colocataires.

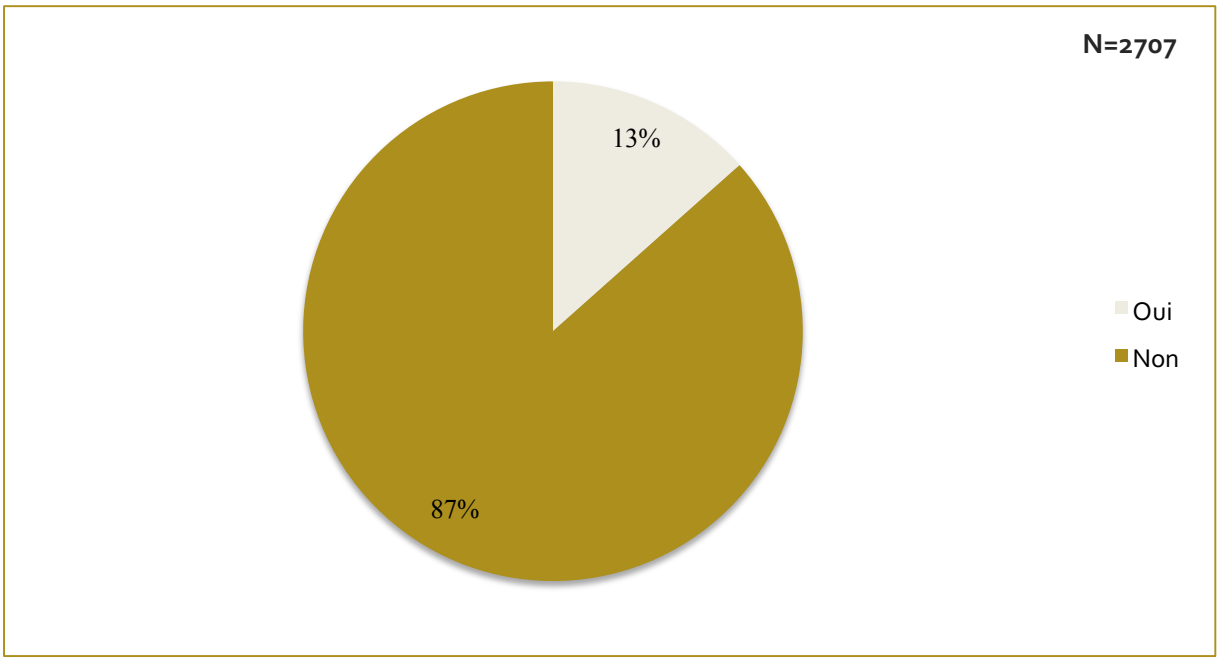
Pour la province de Liège uniquement, la répartition s'établit comme suit :



Pour la province de Luxembourg uniquement, la répartition s'établit comme suit :

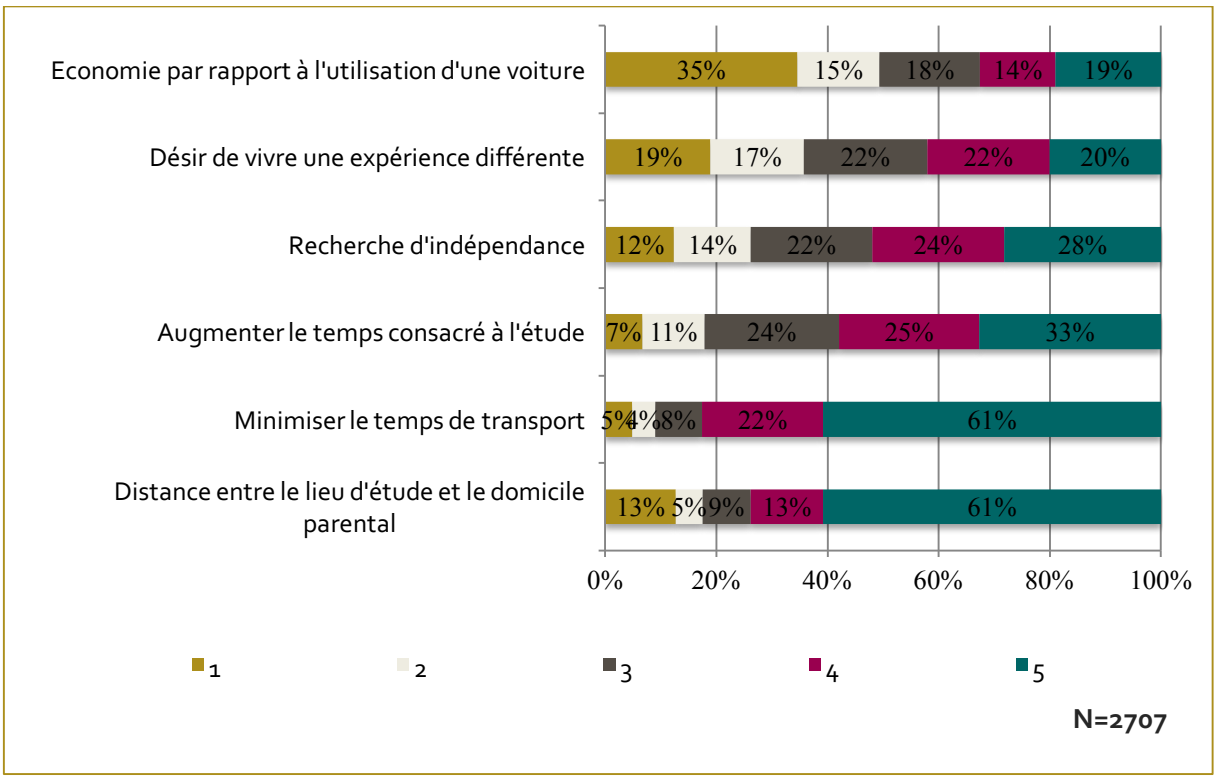


Êtes-vous domicilié dans votre logement étudiant ?



La majorité des étudiants vivant durant la semaine dans un logement étudiant n'est pas domiciliée dans celui-ci.

Pourquoi avez-vous opté pour un logement étudiant ? *1 étant « pas du tout important » et 5 étant « tout à fait important ».*

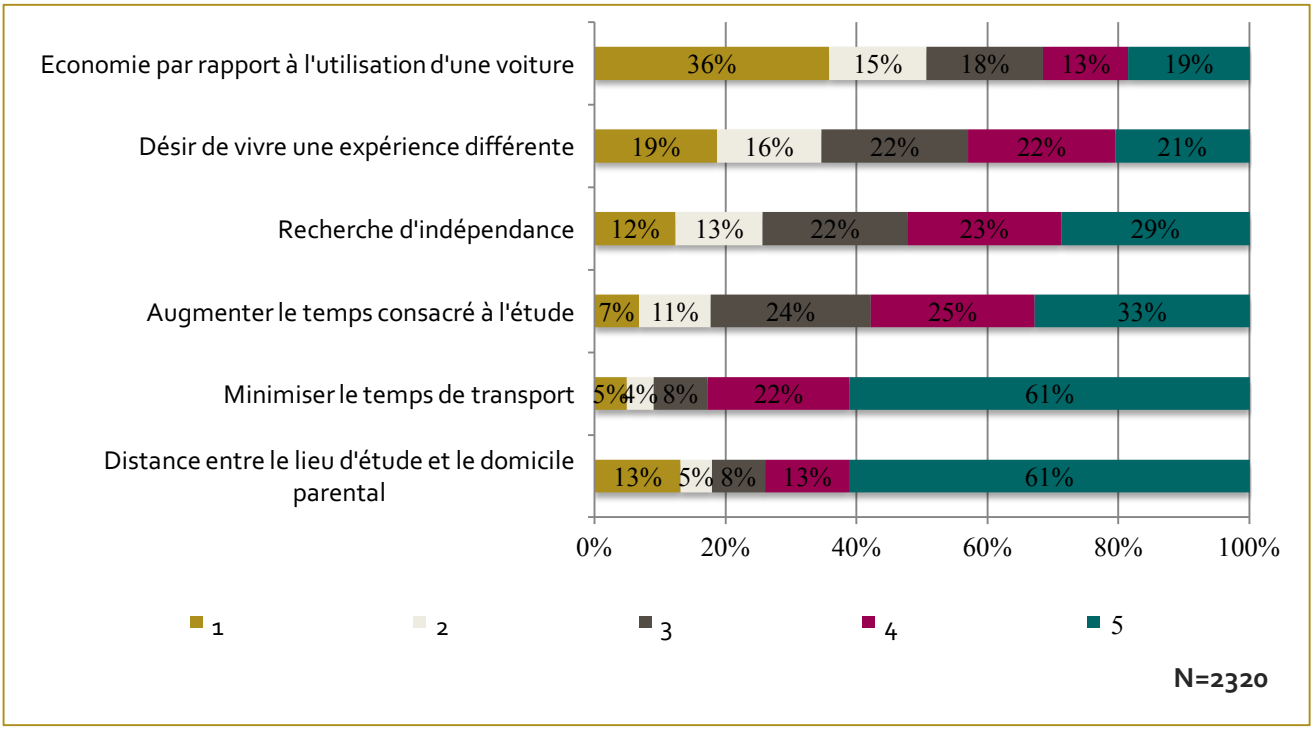


61% des répondants placent une très grande importance (5) aux raisons « minimiser le temps de transport » et « la distance entre le lieu d'étude et le domicile parental » pour expliquer leur choix de vivre dans un logement étudiant.
Pour 50% des répondants, peu d'importance est accordée à la raison de l'économie par rapport à une voiture. Celle-ci est la moins plébiscitée des propositions.

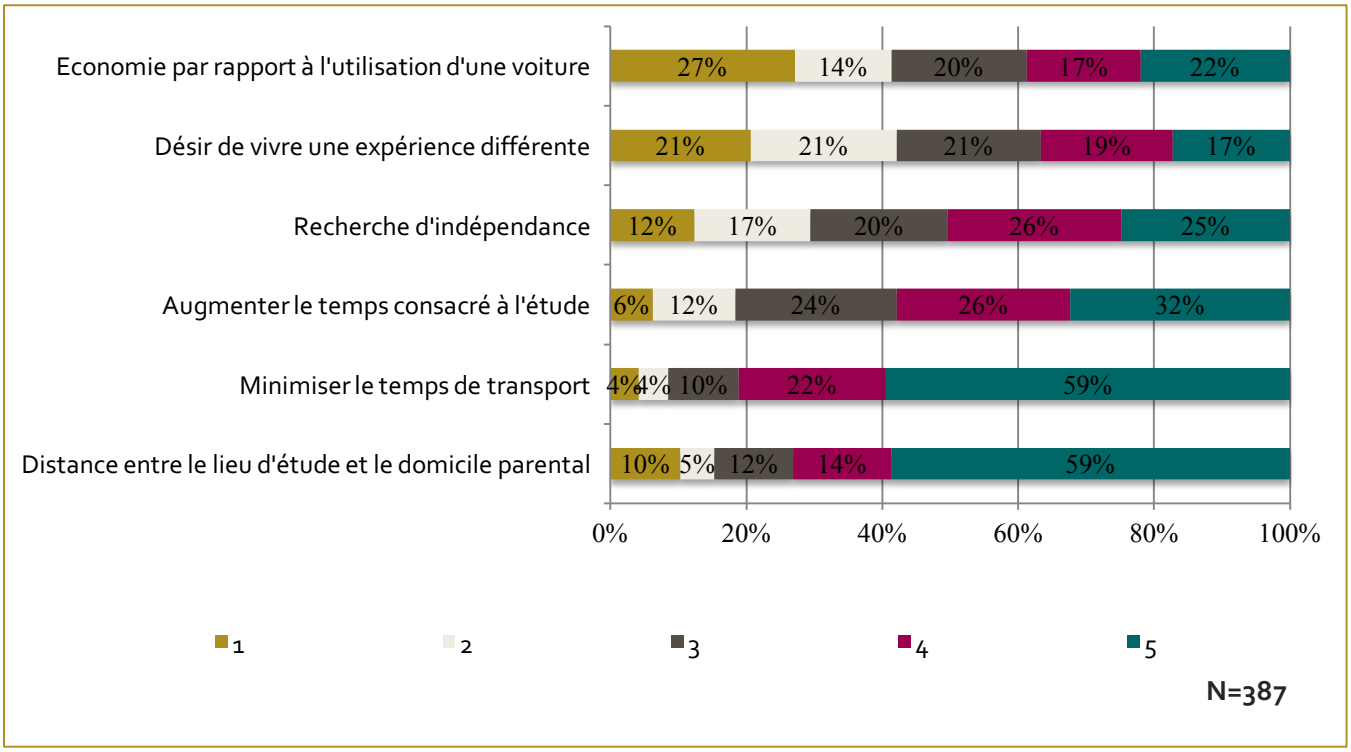
Ensuite, la proposition « augmenter le temps consacré à l'étude » semble importante aux yeux de 58% des répondants « kotteurs ».

« Recherche d'indépendance » et « désir de vivre une expérience différente » sont quant à elles des propositions considérées comme importantes (des poids de 4 et 5 leur ayant été accordés) par 52% et 42% des répondants respectivement.

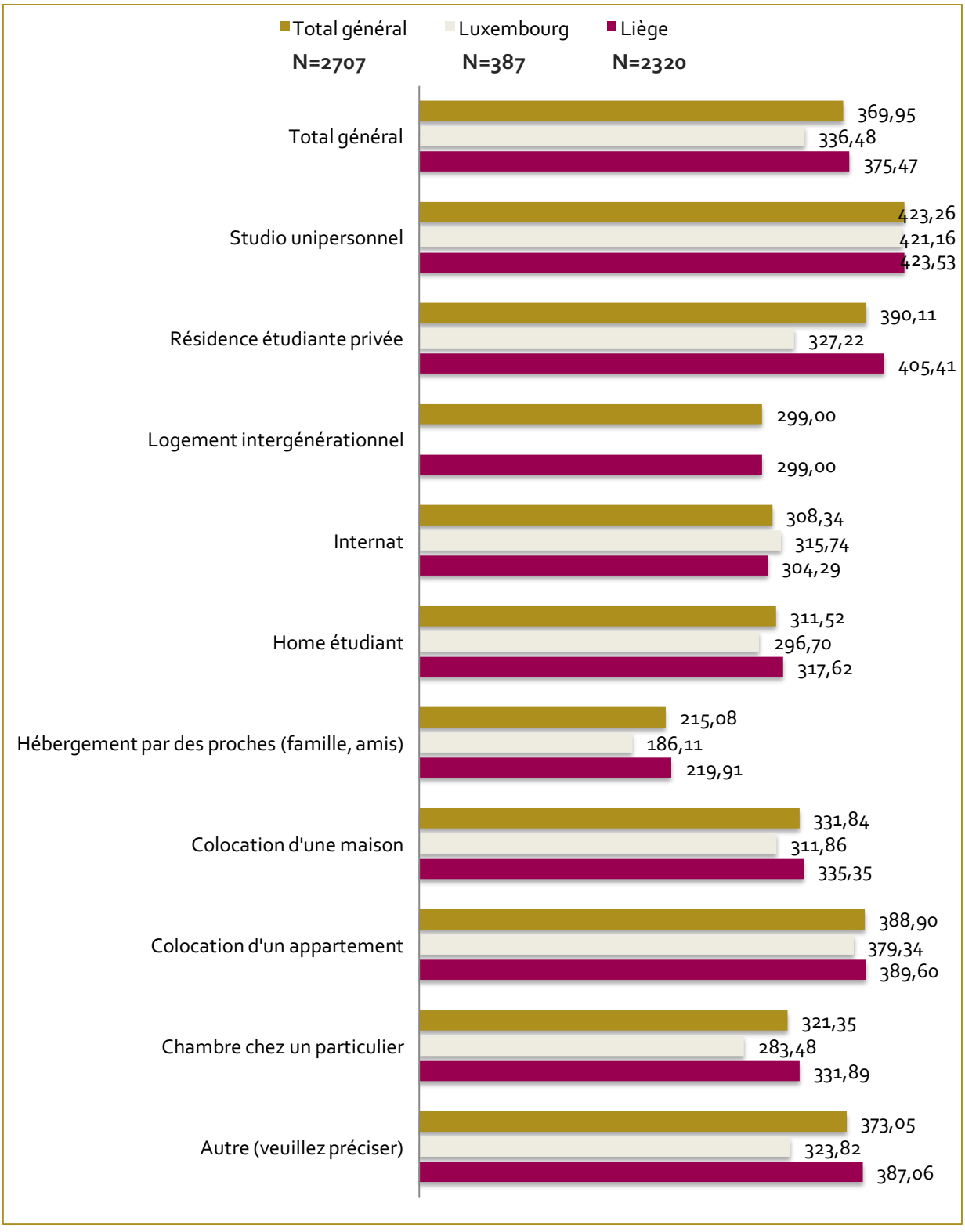
Pour la province de Liège uniquement, la répartition s'établit comme suit :



Pour la province de Luxembourg uniquement, la répartition s'établit comme suit :

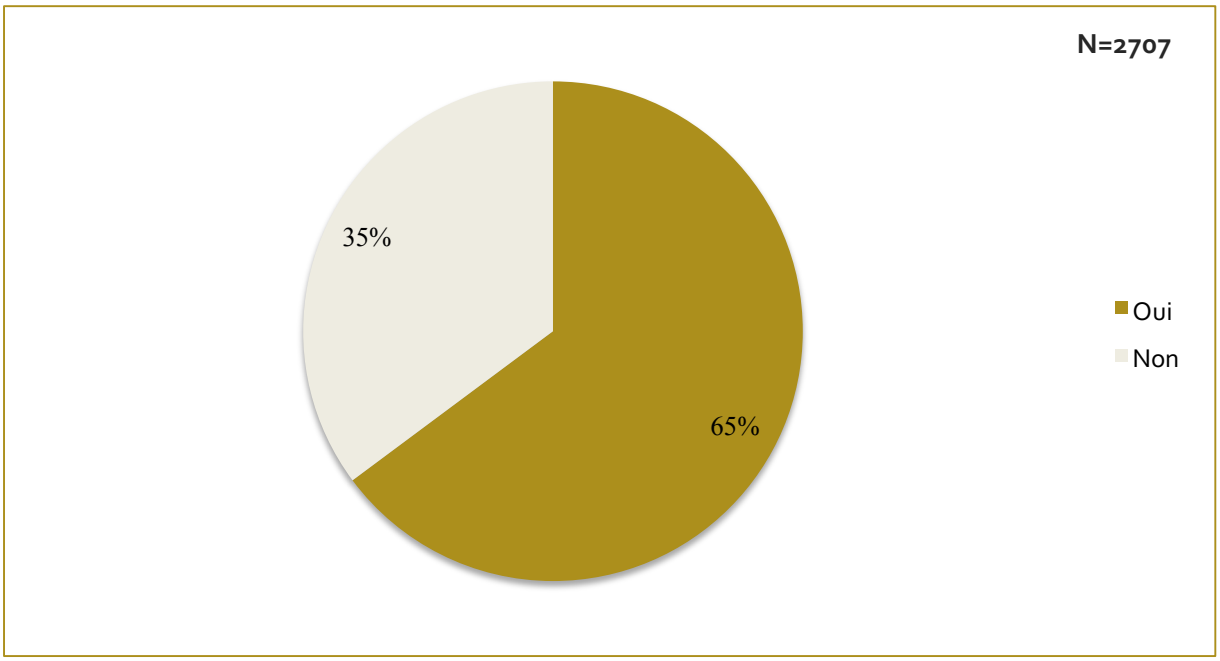


Quel est le montant de votre loyer mensuel (en euros), charges comprises ?



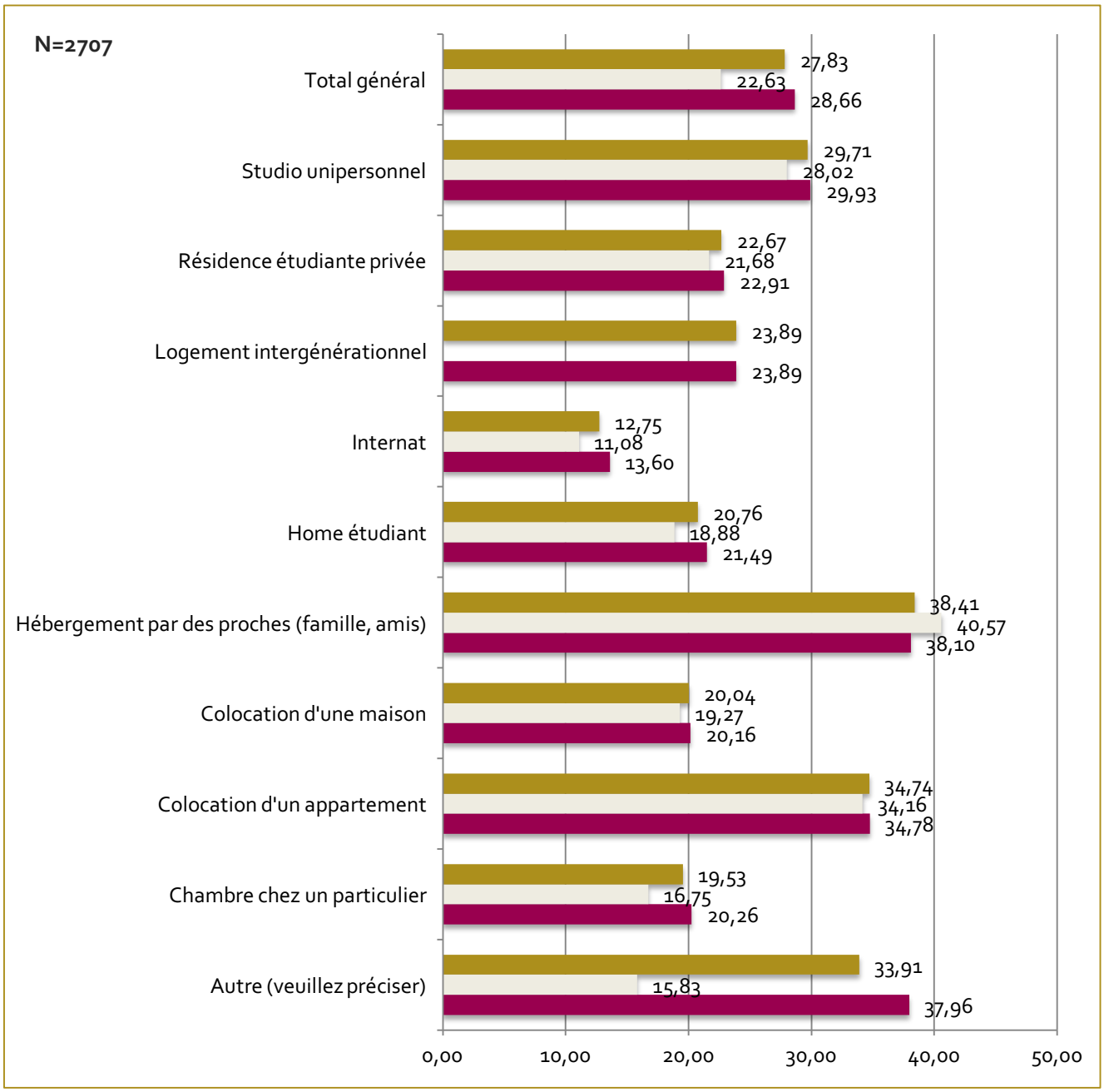
Les loyers mensuels de l'échantillon sont en moyenne plus élevés dans la province de Liège que dans la province de Luxembourg. C'est le cas pour tous les types de logements étudiant, excepté l'internat.

Votre logement est-il loué meublé ?



65% des logements étudiants sont loués meublés.
Pour la province de Liège uniquement, le pourcentage de logements loués meublés s'élève à 62%. Ce dernier s'élève à 82% pour la province de Luxembourg.

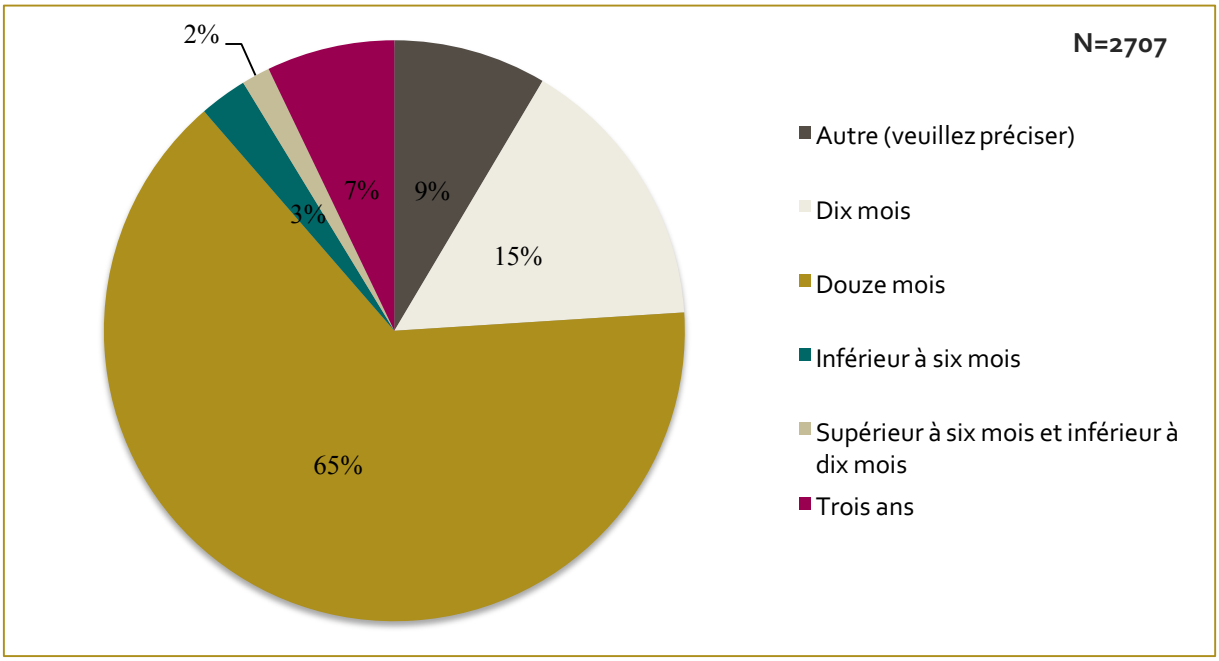
A combien estimez-vous la surface de la partie privée de votre logement étudiant ? *En m²*



De manière générale, la surface estimée des logements étudiants s'élève à 27,83 m².
C'est dans les cas d'hébergement par des proches que l'estimation de la partie privée est la plus grande (38,41 m²).
A l'opposé, c'est dans les internats que la partie privée semble être la plus petite (en moyenne 12,75 m²).

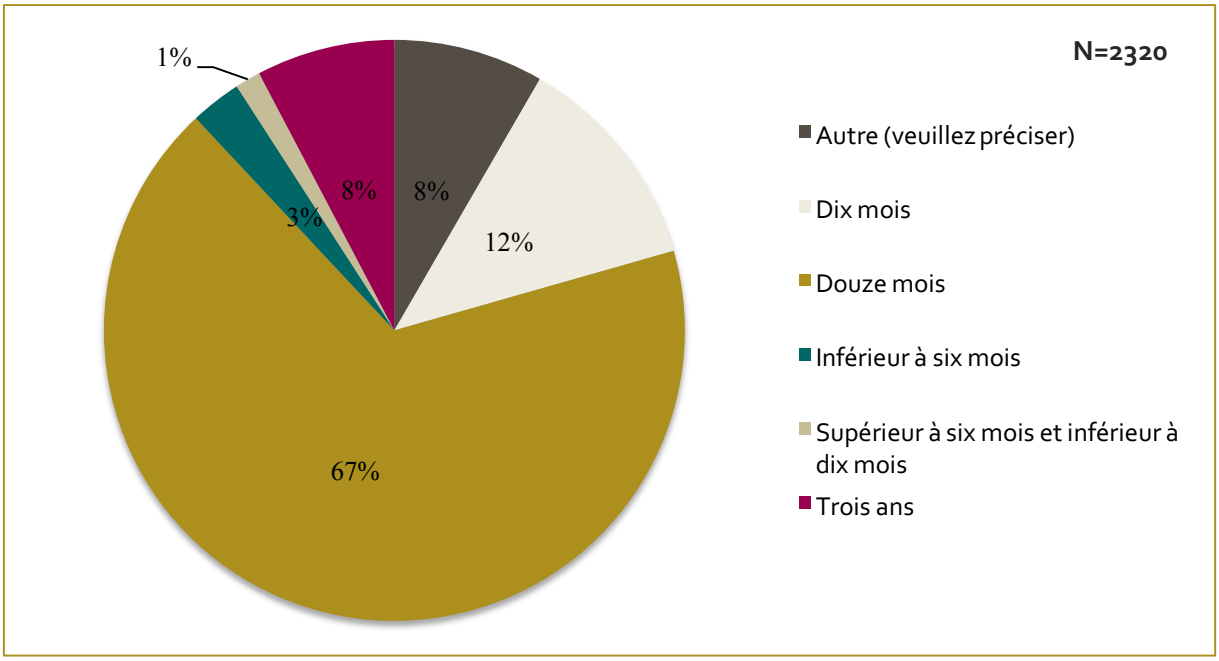
Notons que les logements « Autres » sont le plus souvent des « kots » ou « appartements mais pas en colocation ».

Quelle est la durée du contrat de location de votre logement étudiant ?

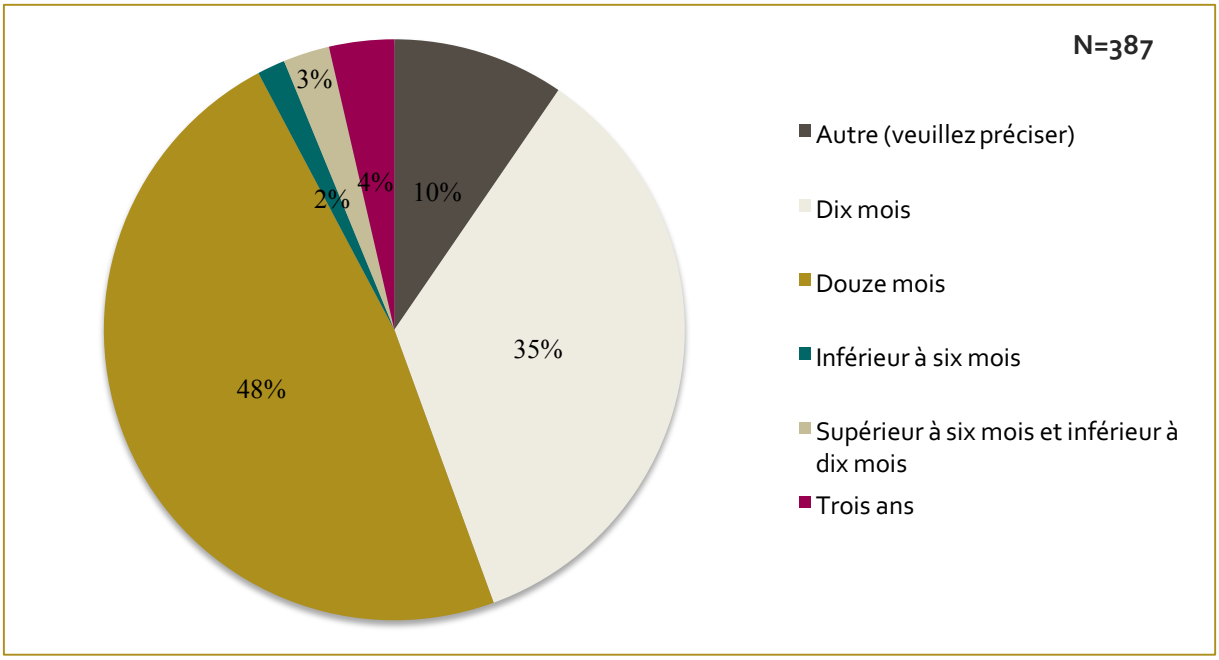


La plus grande partie de l'échantillon (65%) a un contrat de location pour une durée de 12 mois.

Pour la province de Liège uniquement, la répartition s'établit comme suit :



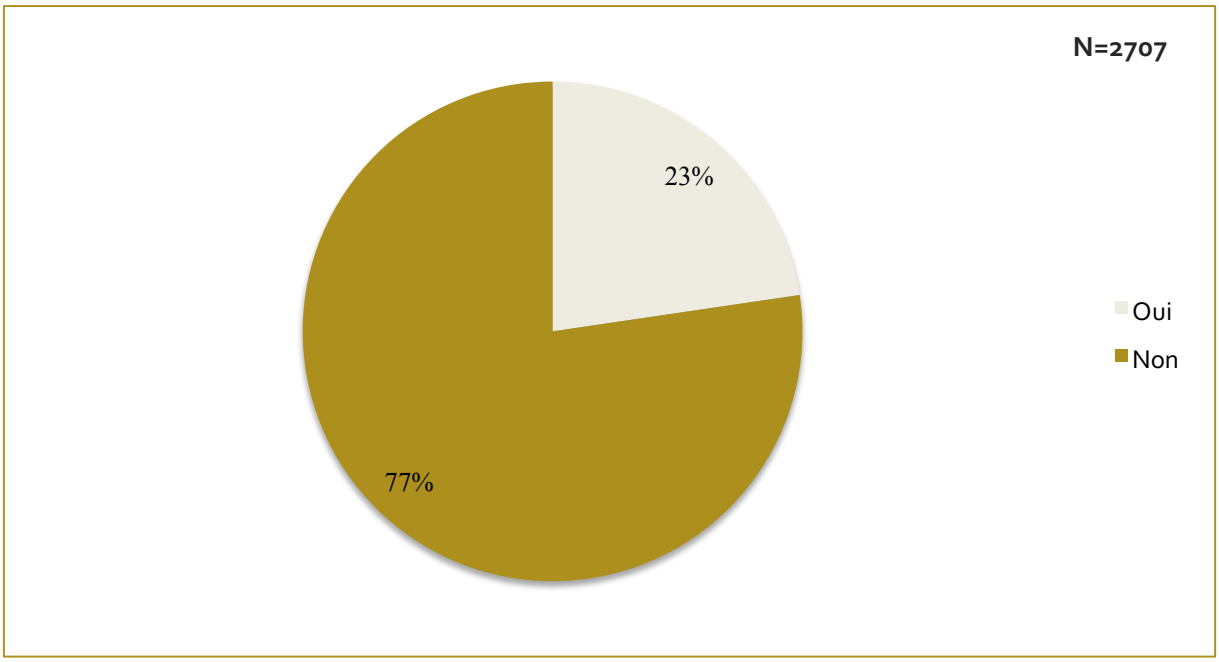
Pour la province de Luxembourg uniquement, la répartition s'établit comme suit :



Dans la province de Luxembourg, le pourcentage de logement étudiant dont la durée du contrat est de 10 mois est plus important qu'à Liège (35%).

Avez-vous déjà entendu parler de la loi permettant aux étudiants de signer un bail de 10 mois ?

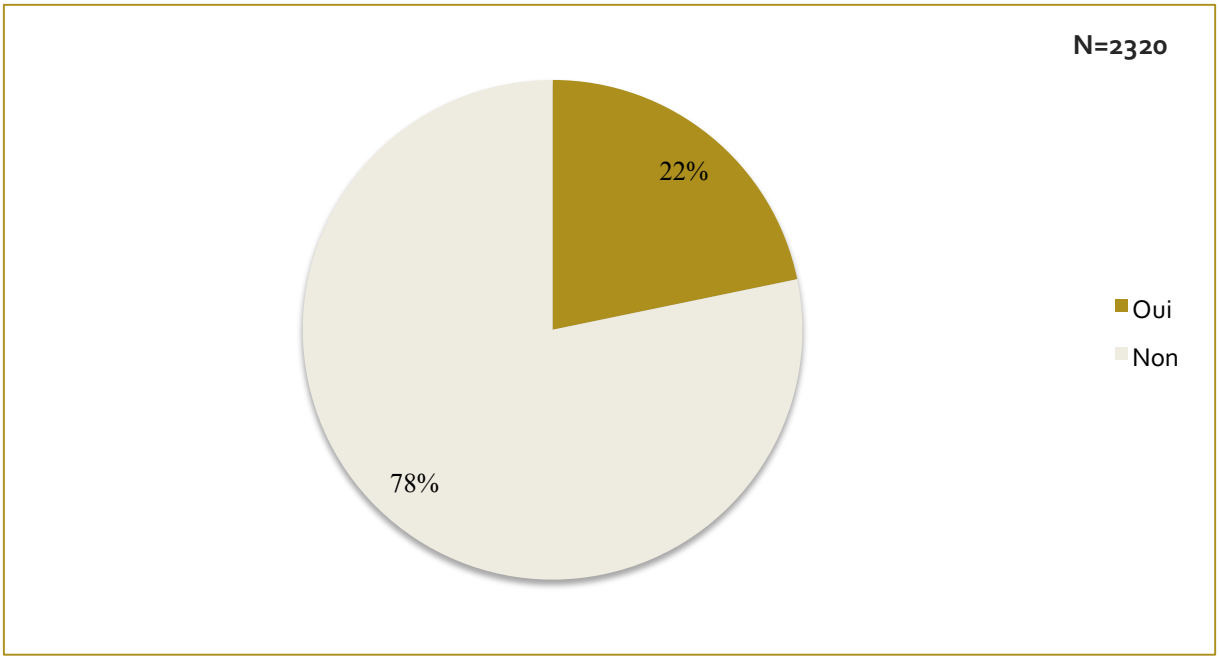
Nous avons noté à la question précédente que seuls 15% des étudiants qui résident dans un logement



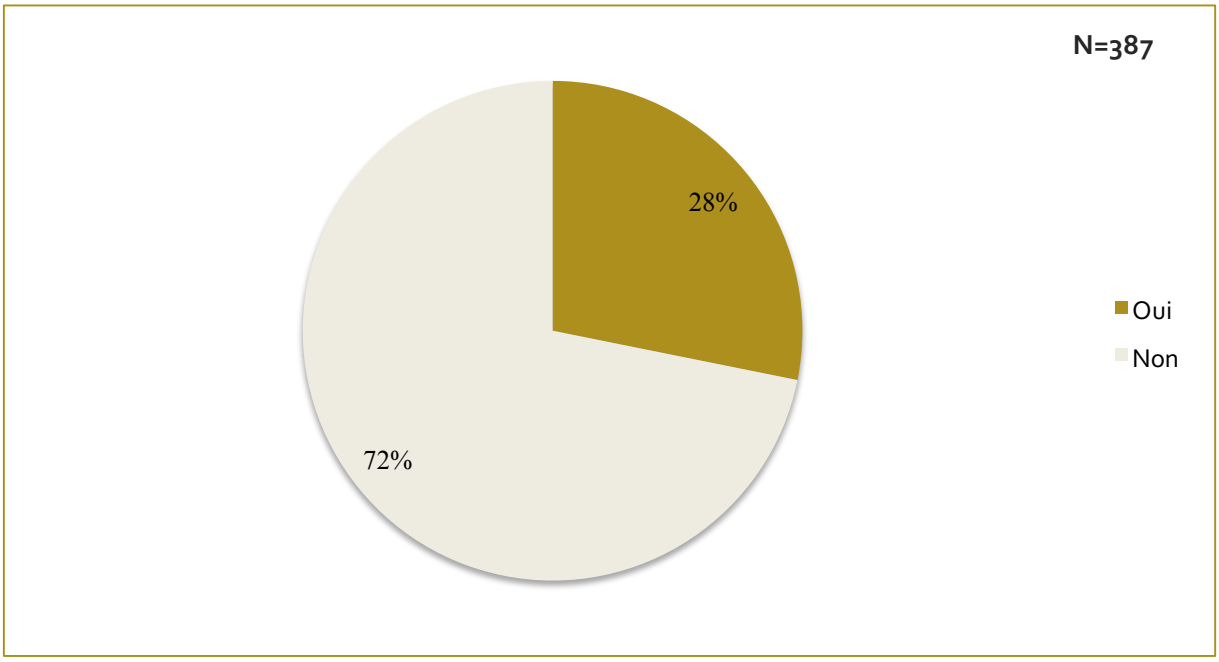
étudiant ont un bail d'une durée de 10 mois.

Nous constatons ici que seuls 23% des mêmes étudiants (donc ceux qui résident dans un logement étudiant) ont déjà entendu parler de la loi permettant aux étudiants de signer un bail de 10 mois.

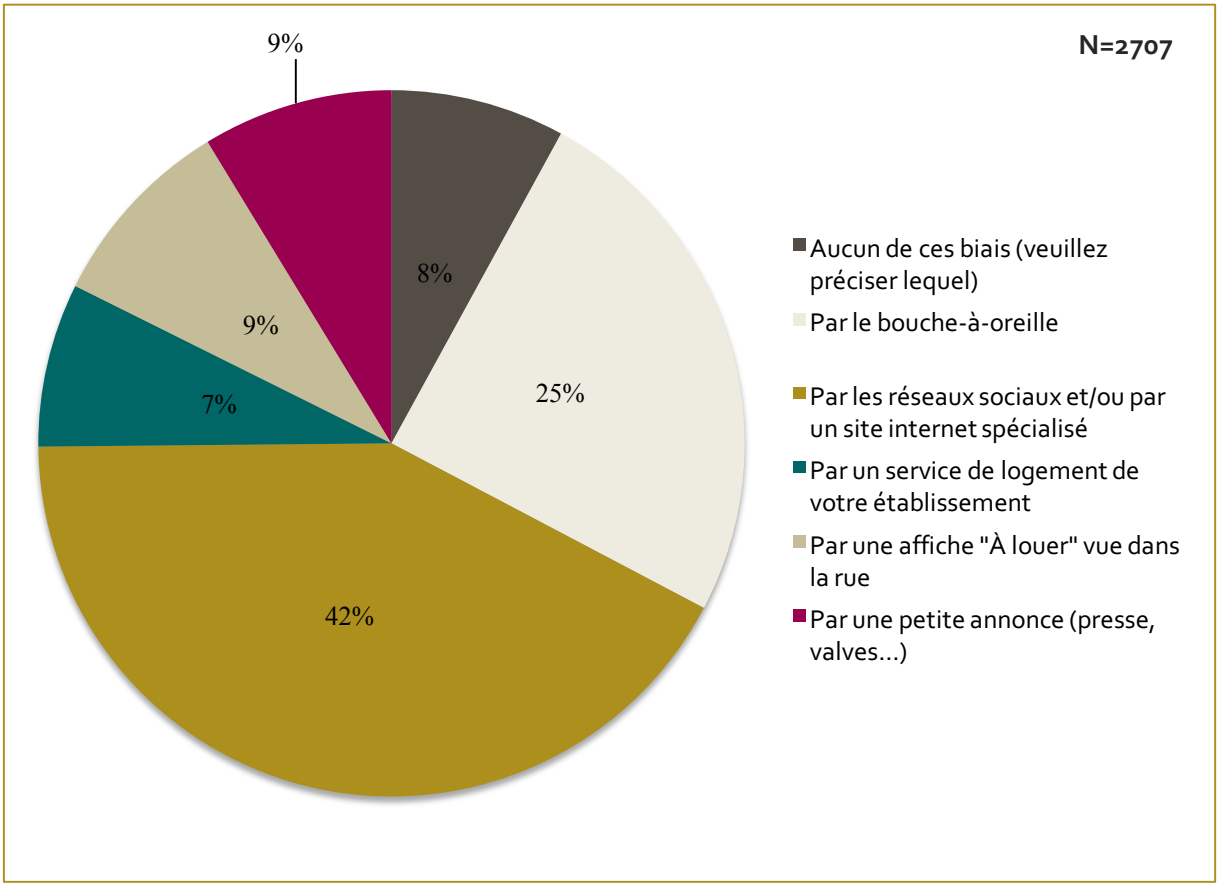
Pour la province de Liège uniquement, la répartition s'établit comme suit :



Pour la province de Luxembourg uniquement, la répartition s'établit comme suit :



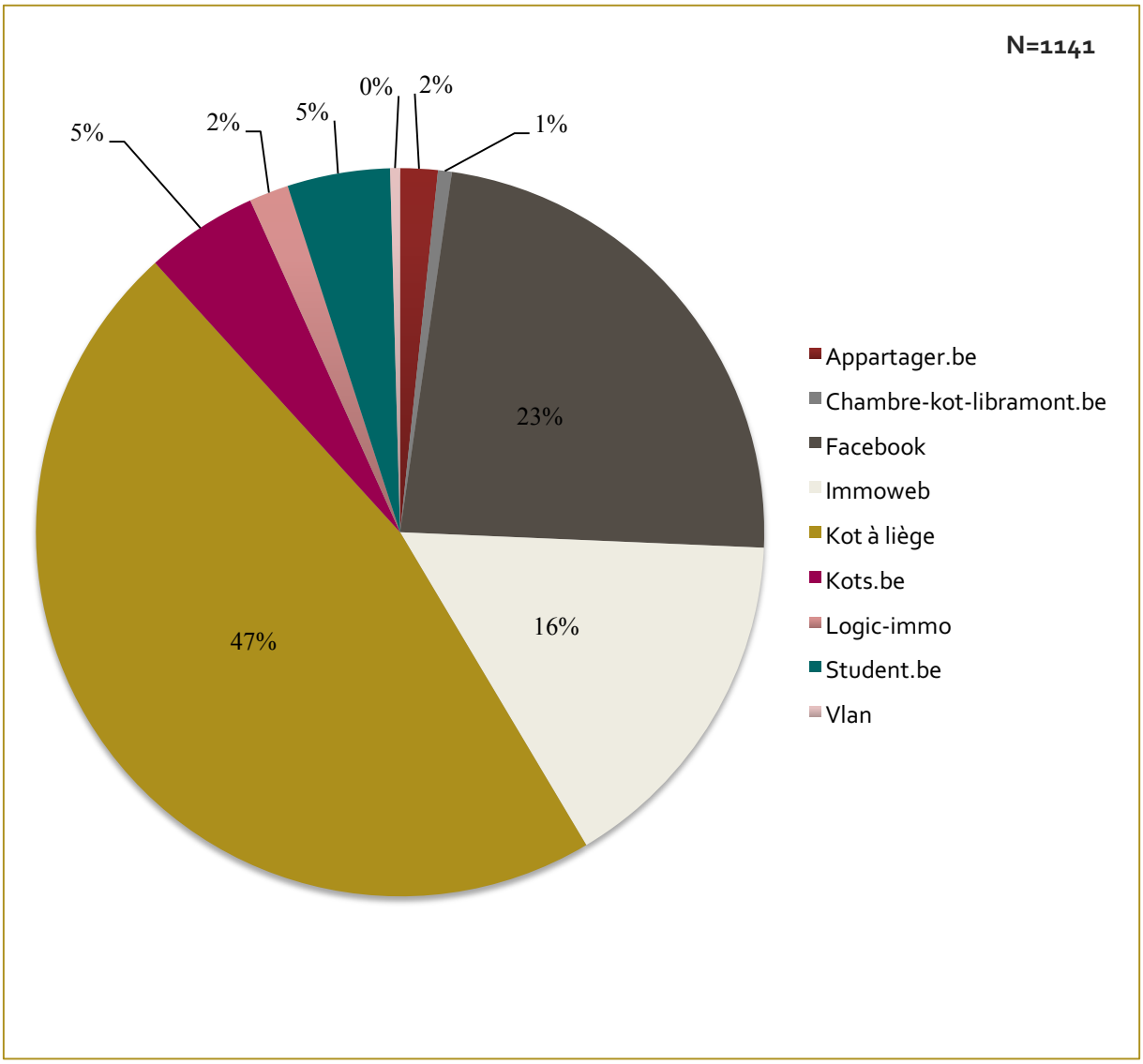
Par quel biais avez-vous trouvé votre logement étudiant ?



42% des répondants ont trouvé leur logement étudiant grâce aux réseaux sociaux et/ou par un site internet spécialisé.
Le bouche-à-oreille est, dans 25% des cas, le moyen par lequel les répondants ont trouvé leur logement étudiant.

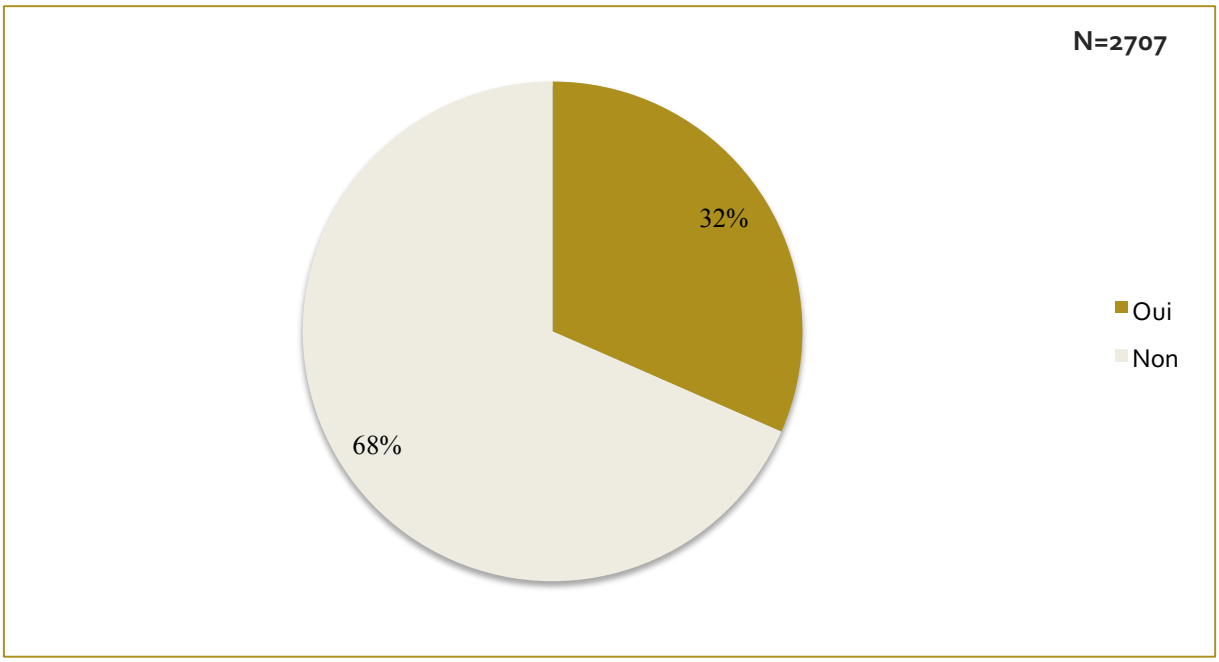
Parmi les réponses « Aucun de ces biais », on retrouve principalement des personnes ayant trouvé leur logement étudiant via des proches, la famille ou encore des connaissances. Nous pouvons donc considérer que ces 8% pourraient être ajoutés à la catégorie « Par le bouche-à-oreille ».

Quel est ce site internet spécialisé/réseau social ? *Si répondu « par les réseaux sociaux et/ou par un site internet spécialisé » à la question précédente*



Dès lors, nous remarquons que le site « Kot à Liège » est le plus plébiscité par les répondants qui ont trouvé leur logement étudiant via un site internet spécialisé ou via les réseaux sociaux.
En seconde position, c'est Facebook qui est privilégié par 23% des répondants.
Enfin, Immoweb vient en troisième position, avec 16% de répondants ayant trouvé leur logement étudiant via ce biais.

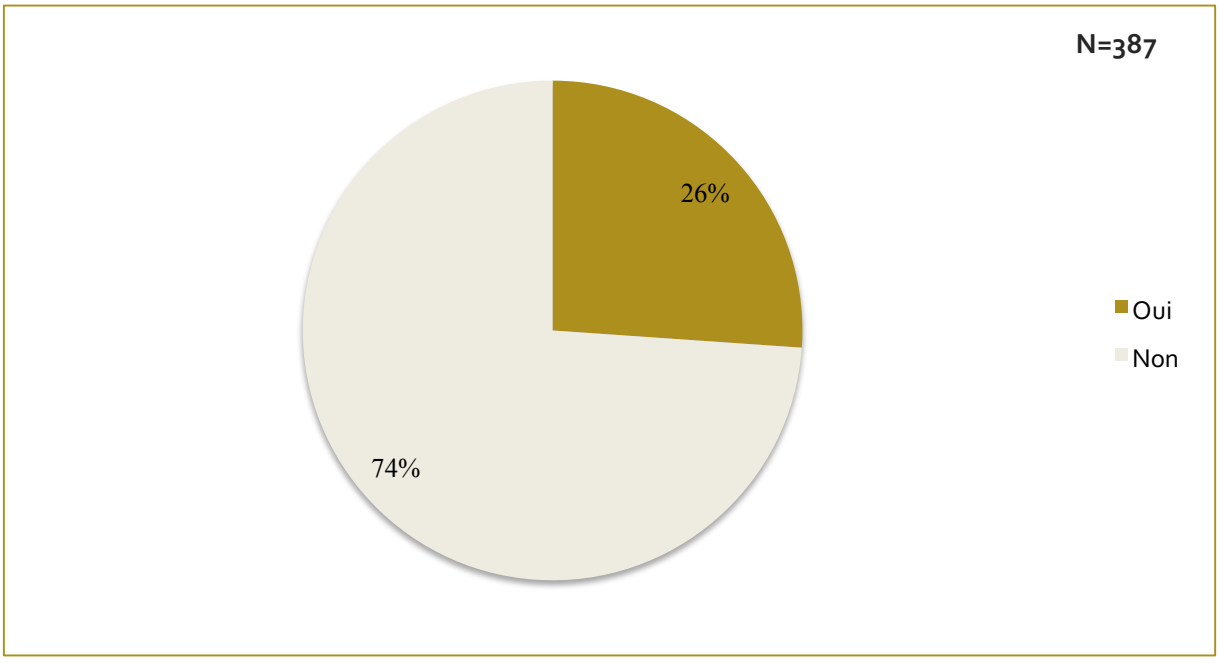
Avez-vous rencontré des difficultés à trouver votre logement étudiant ?



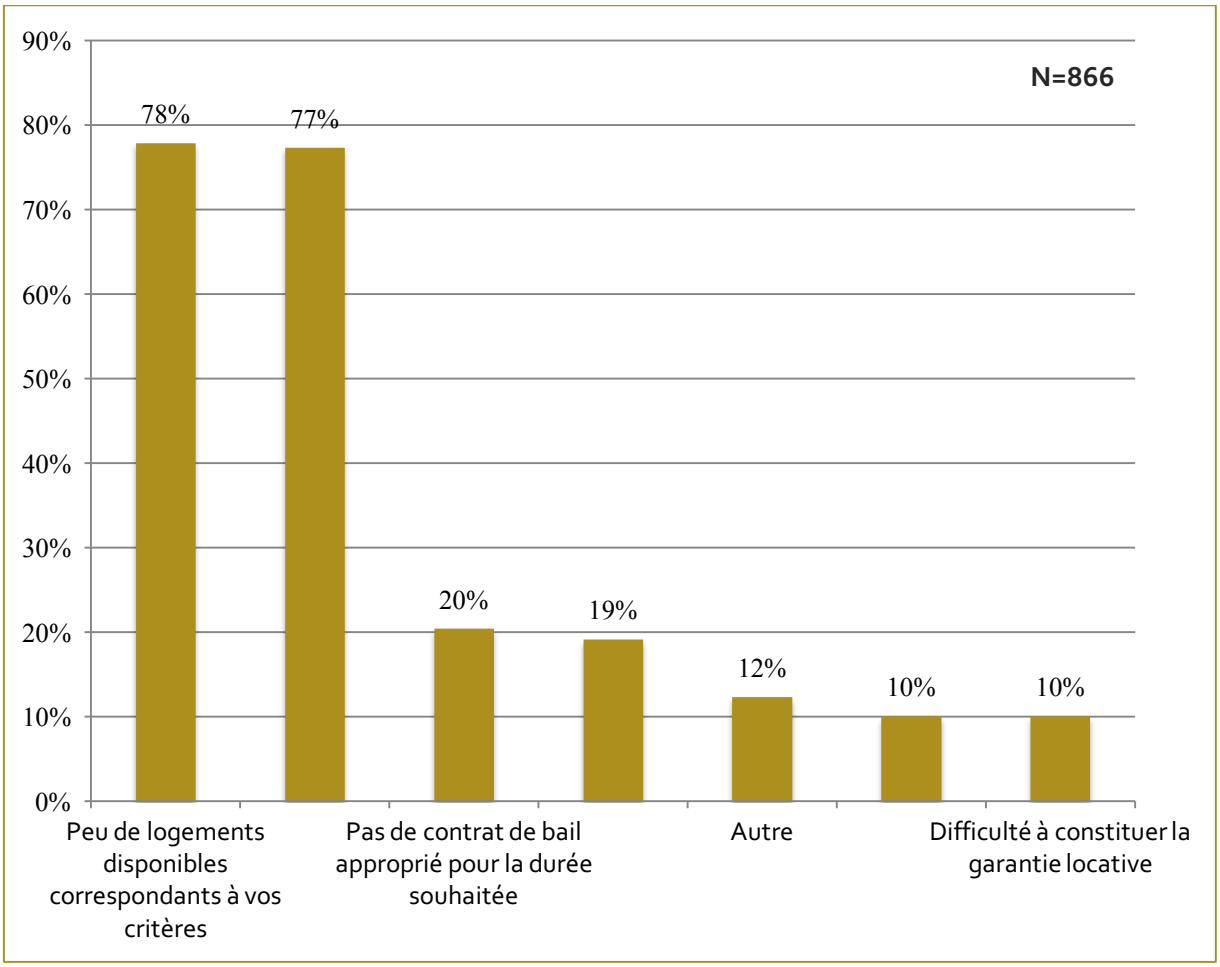
Un tiers des étudiants a rencontré des difficultés à trouver son logement étudiant.

Pour la province de Liège uniquement, la répartition est identique.

Pour la province de Luxembourg uniquement, la répartition s'établit comme suit :



Lesquelles ? *Si répondu « oui » à la question précédente*

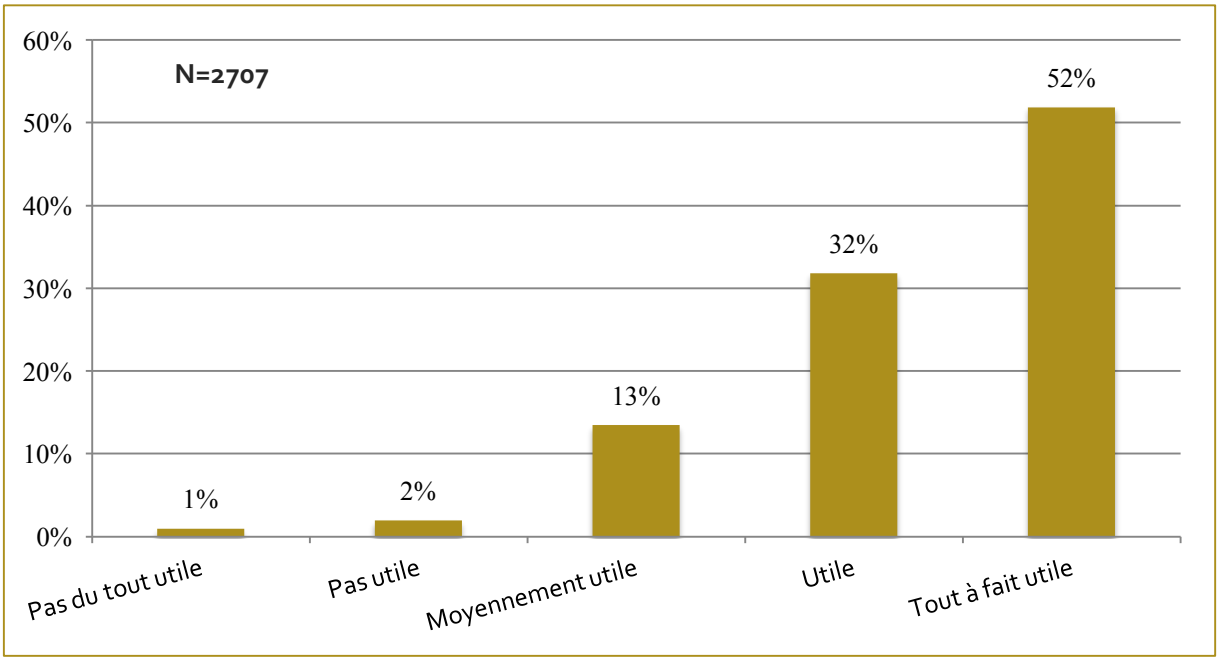


Les deux difficultés les plus rencontrées sont un prix trop élevé ou une offre qui ne correspond pas aux critères recherchés.

Parmi les réponses « Autre », on retrouve principalement :
- des kots disponibles dans un état insalubre et délabré
- le besoin de commencer à chercher un logement suffisamment à l'avance
- le refus suite à une demande de domiciliation.

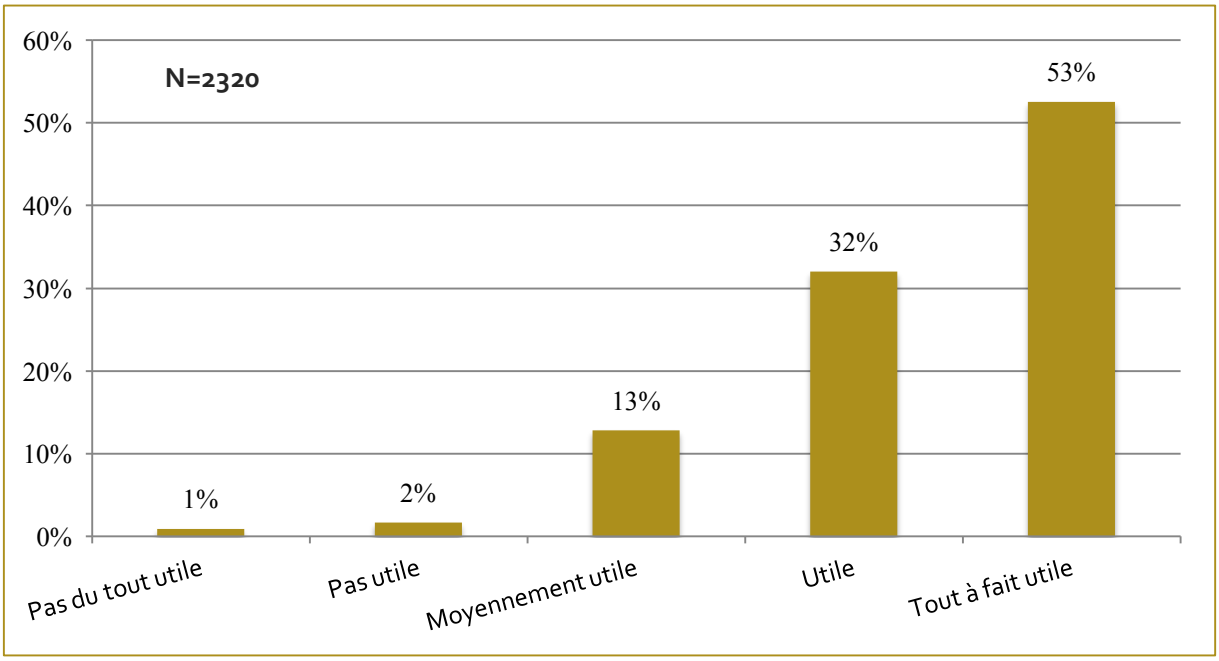
Pour rappel, la Plateforme Logement Etudiant aurait notamment pour objectif de centraliser les offres de logement étudiant en provinces de Liège et de Luxembourg. L'utilisation de cette plateforme serait entièrement gratuite, tant pour le bailleur que pour le locataire.

L'idée d'une Plateforme Logement Etudiant vous paraît :

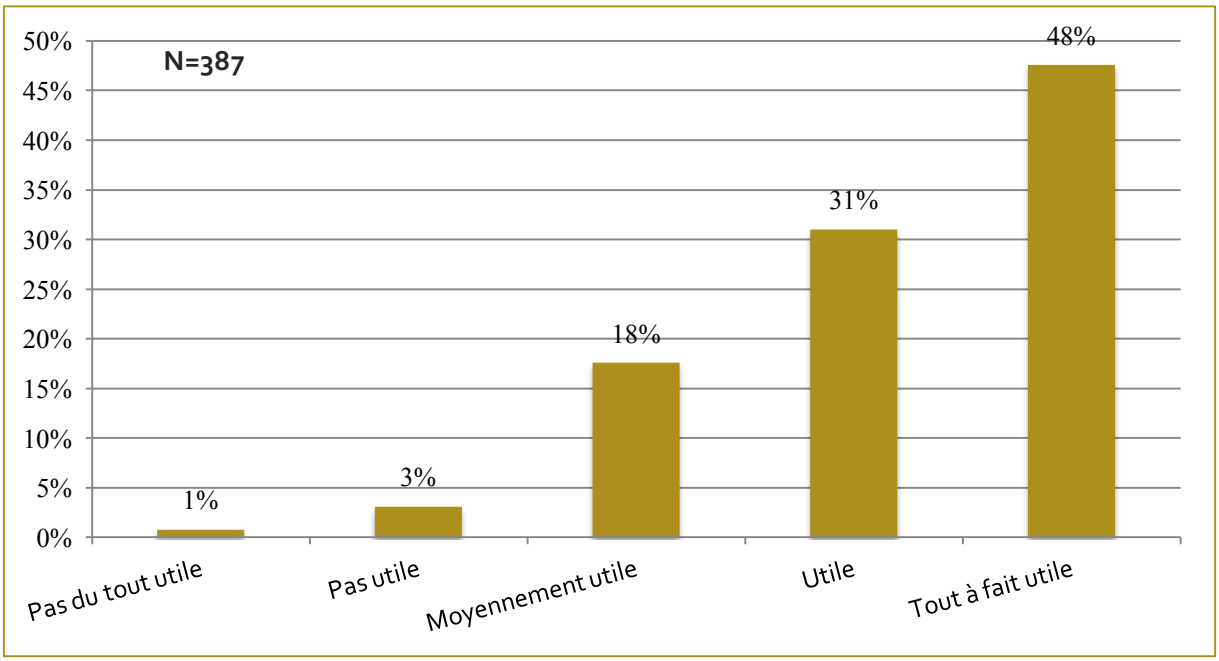


Plus de 50% des répondants trouvent l'idée d'une telle plateforme « tout à fait utile ». Un tiers de répondants jugent cette plateforme « utile ».
Dès lors, 85% des étudiants ont un avis positif, voire très positif, de l'idée de Plateforme Logement Etudiant.

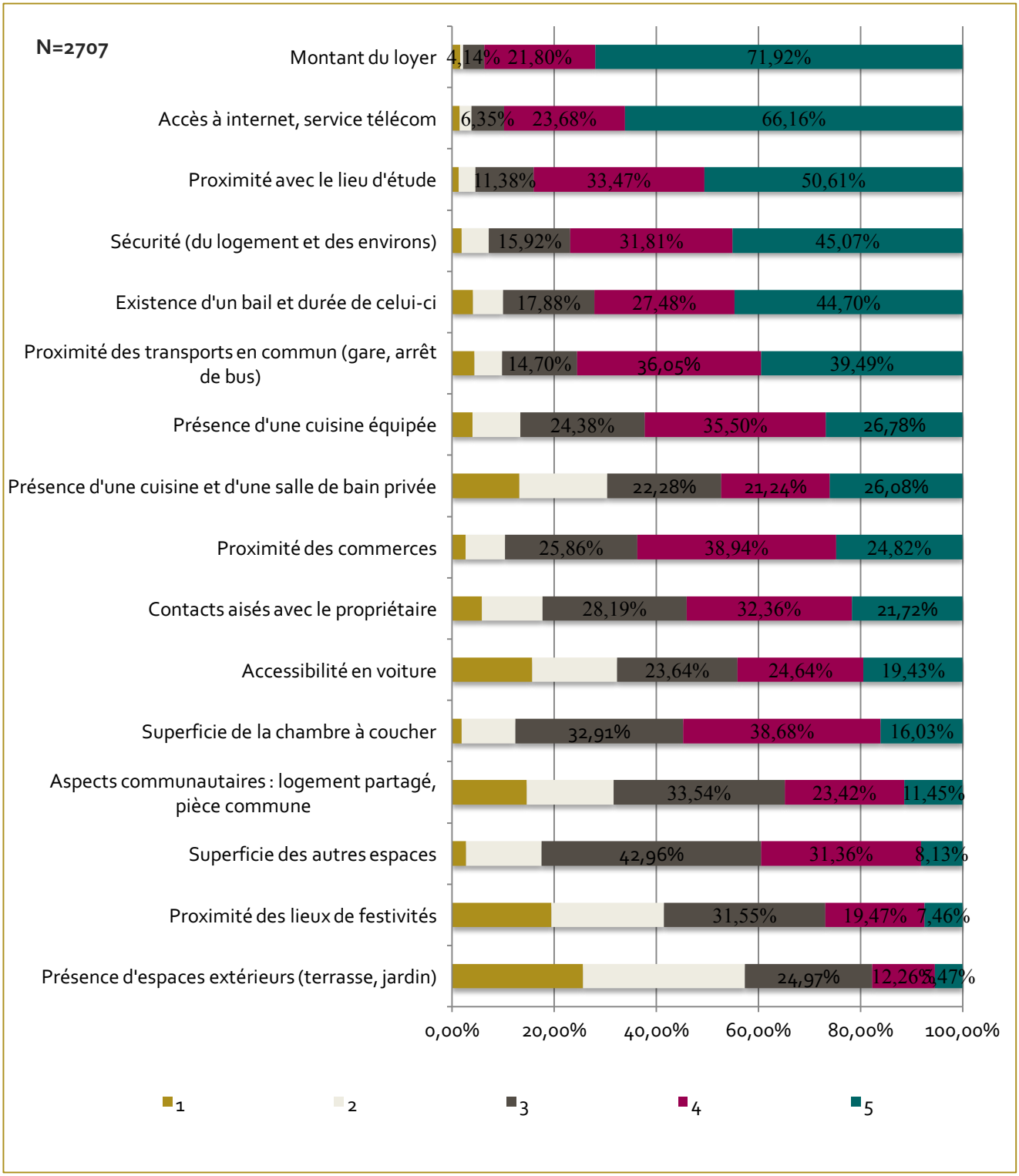
Pour la province de Liège uniquement, la répartition s'établit comme suit :



Pour la province de Luxembourg uniquement, la répartition s'établit comme suit :

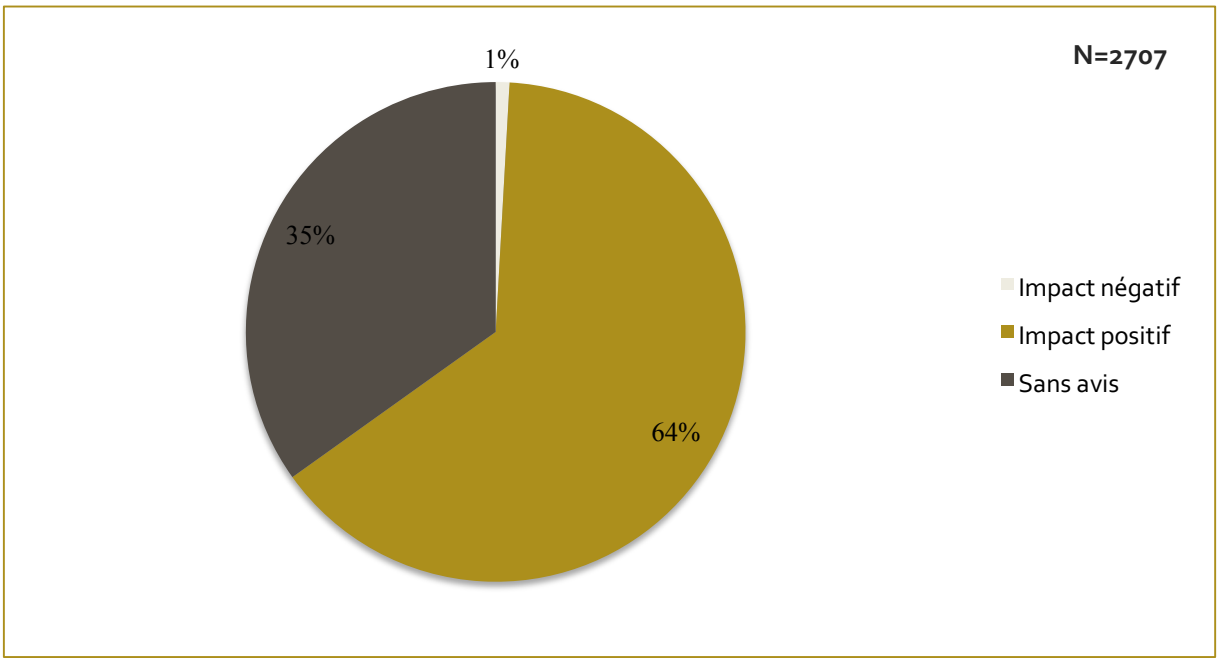


Pour les critères suivants, quelle est l'importance de chacun dans votre choix d'un logement étudiant ? *1 étant « pas du tout important » et 5 « tout à fait important ».*



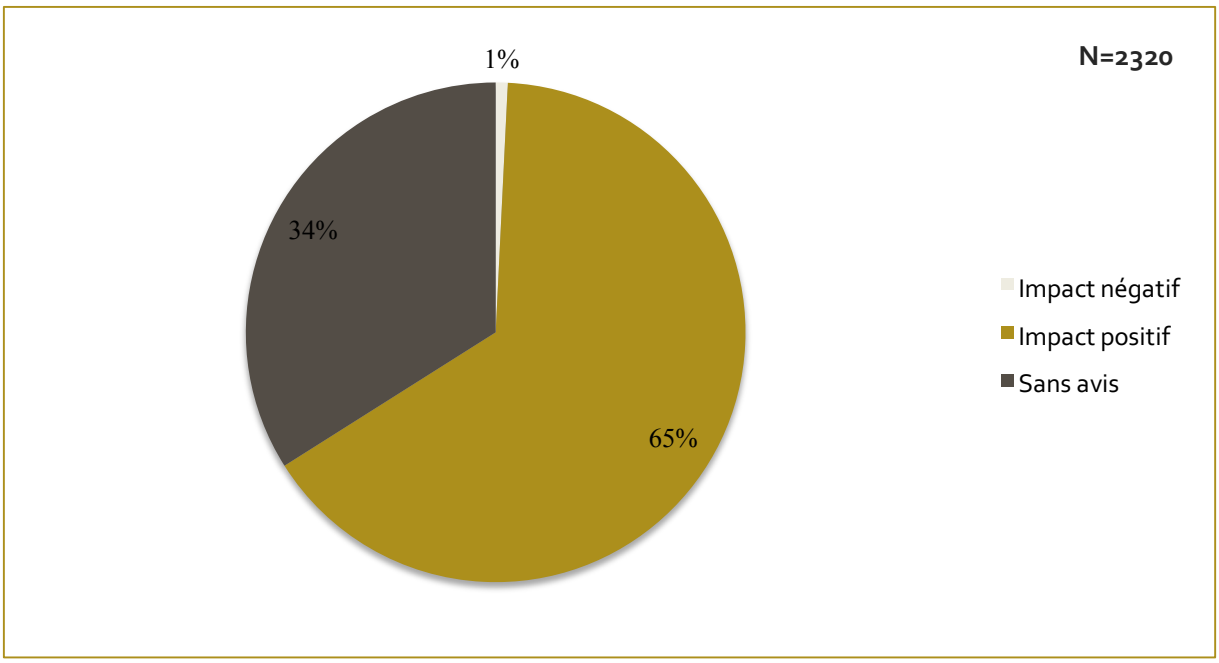
Nous remarquons que les critères pour lesquels les étudiants accordent globalement le plus d'importance sont : le prix du loyer, l'accès à internet/service télécom, la proximité avec le lieu d'étude, la sécurité et l'existence et la durée d'un bail.

La présence d'un label de qualité attribué par un organisme tiers sur un logement aurait-il un impact sur votre choix pour le logement en question ?

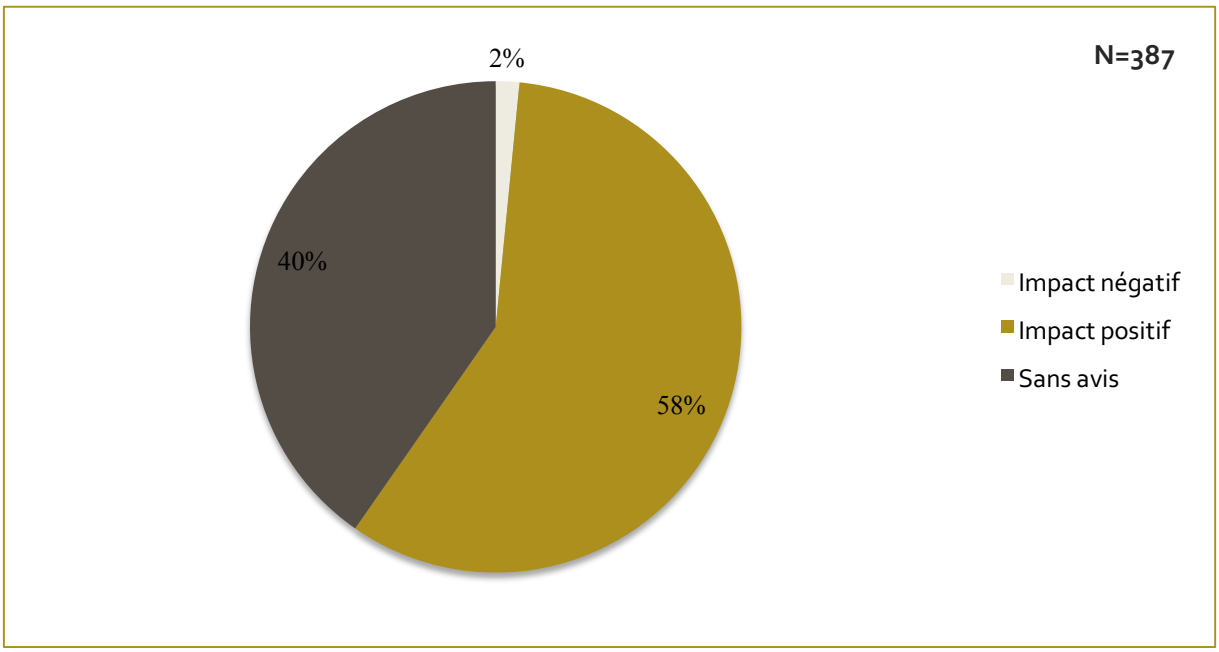


La présence d'un label de qualité semblerait avoir un impact plutôt positif sur le choix d'un logement étudiant. En effet, 64% des répondants jugent positif l'impact qu'aurait un label de qualité sur leur choix de logement.

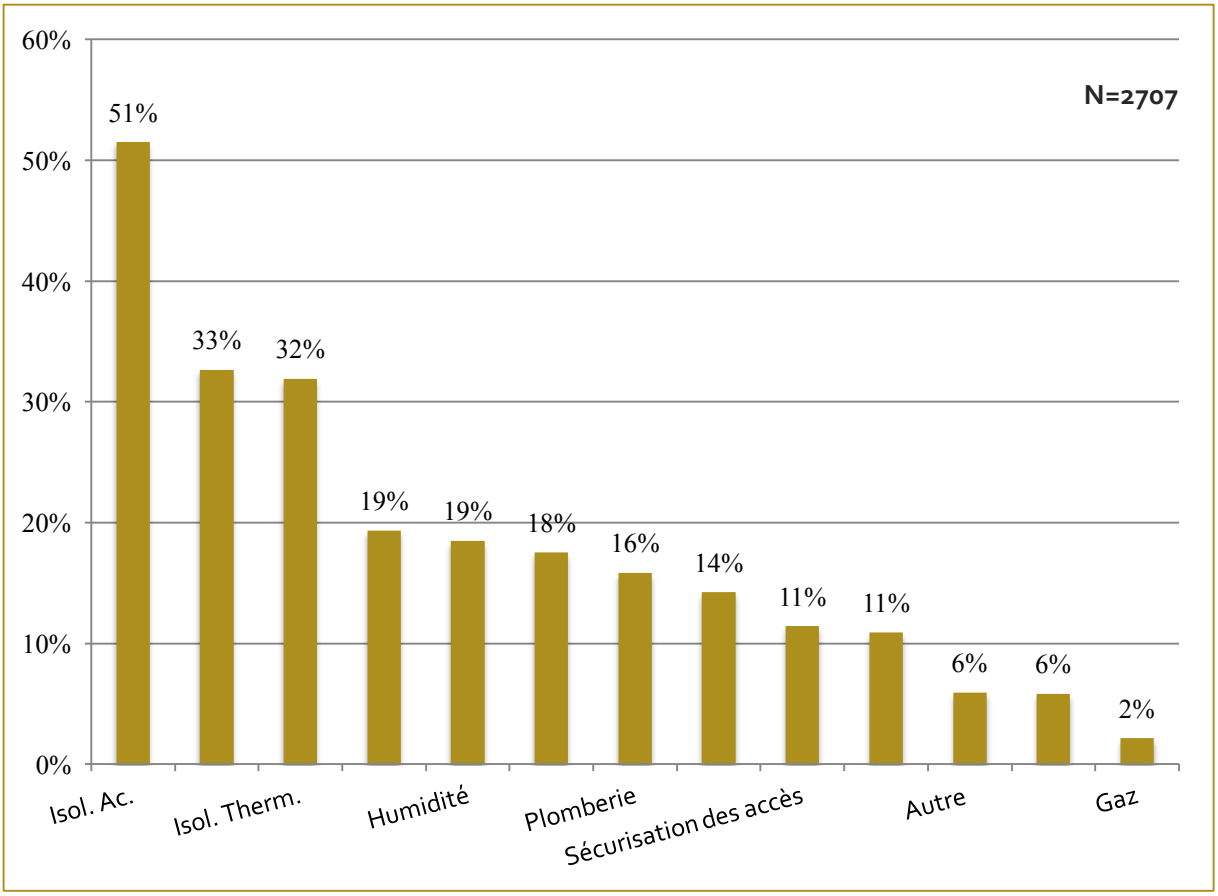
Pour la province de Liège uniquement, la répartition s'établit comme suit :



Pour la province de Luxembourg uniquement, la répartition s'établit comme suit :



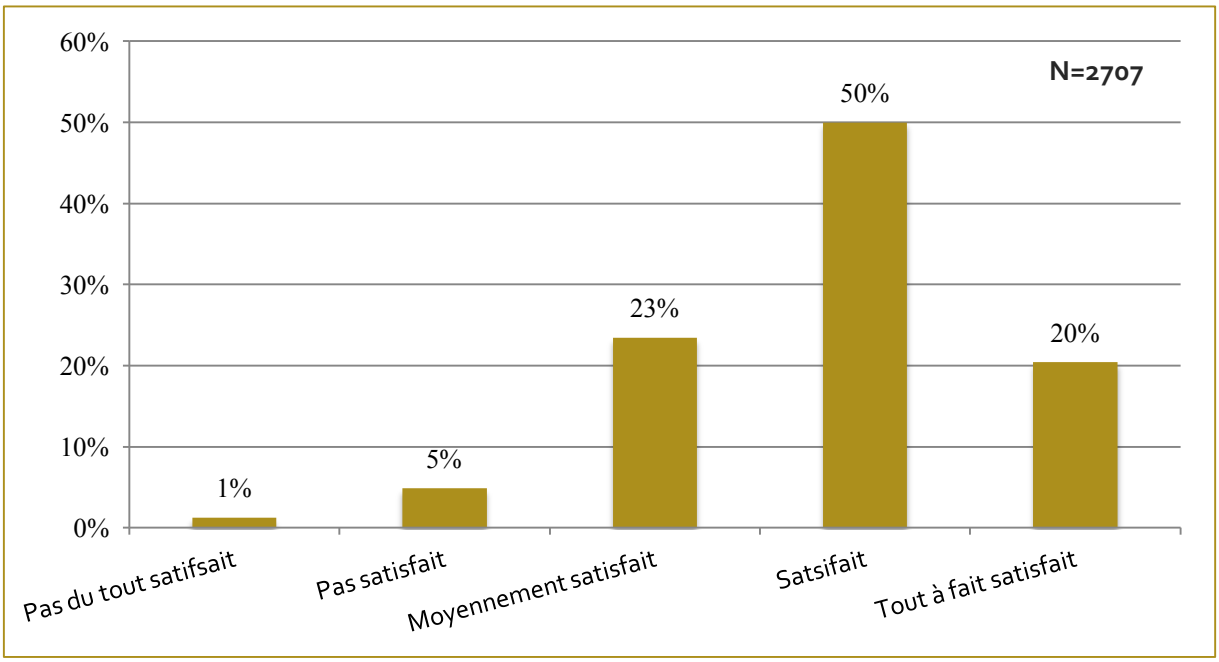
Dans votre logement, rencontrez-vous un ou plusieurs des problèmes suivants ?



L'isolation acoustique est un problème qui est mis en avant par 51% des répondants. Viennent ensuite la connexion internet, l'isolation thermique et l'humidité.
19% des répondants disent n'avoir rencontré aucun problème.

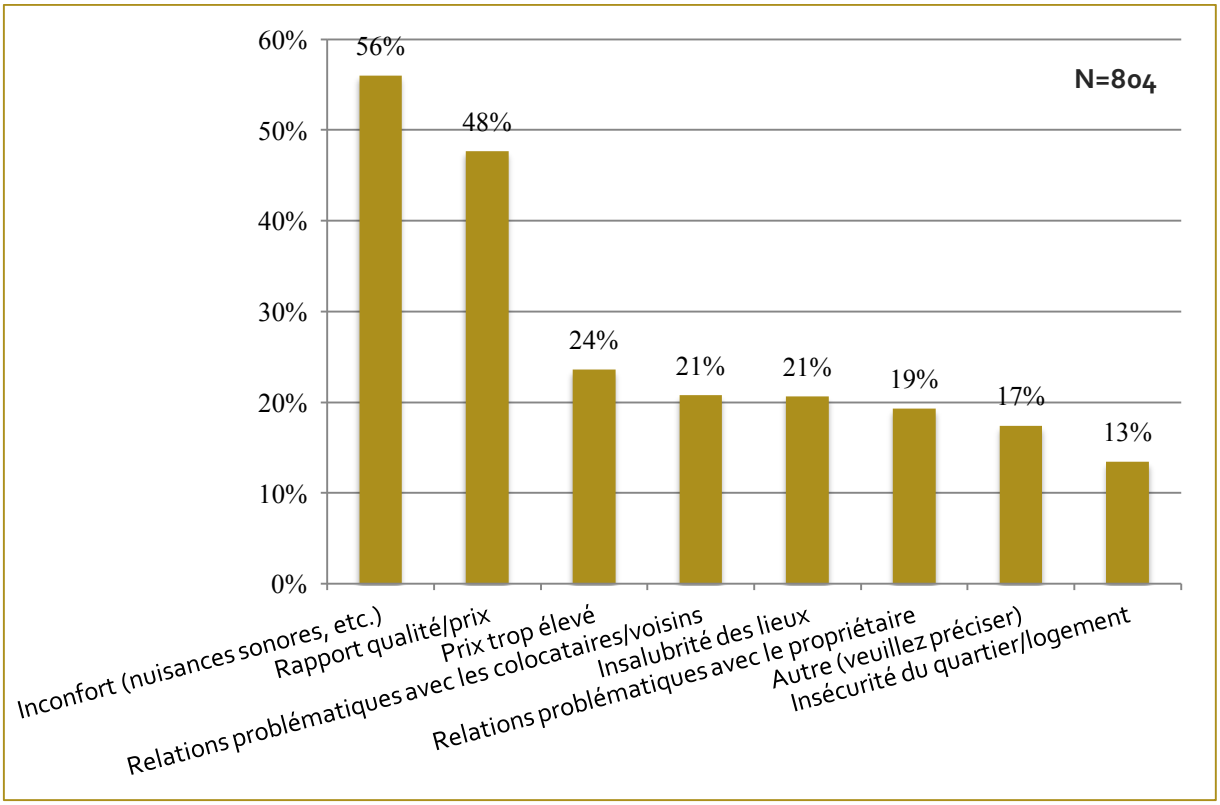
Par contre, l'électricité, et le gaz sont des problèmes qui ne sont rencontrés que par respectivement 6% et 2% des répondants.

Êtes-vous globalement satisfait de votre logement étudiant actuel ? *1 étant « pas du tout satisfait » et 5 « tout à fait satisfait ».*



Les répondants sont globalement plutôt satisfaits de leur logement actuel. Dans la population globale, seuls 6% ne se disent pas satisfaits.

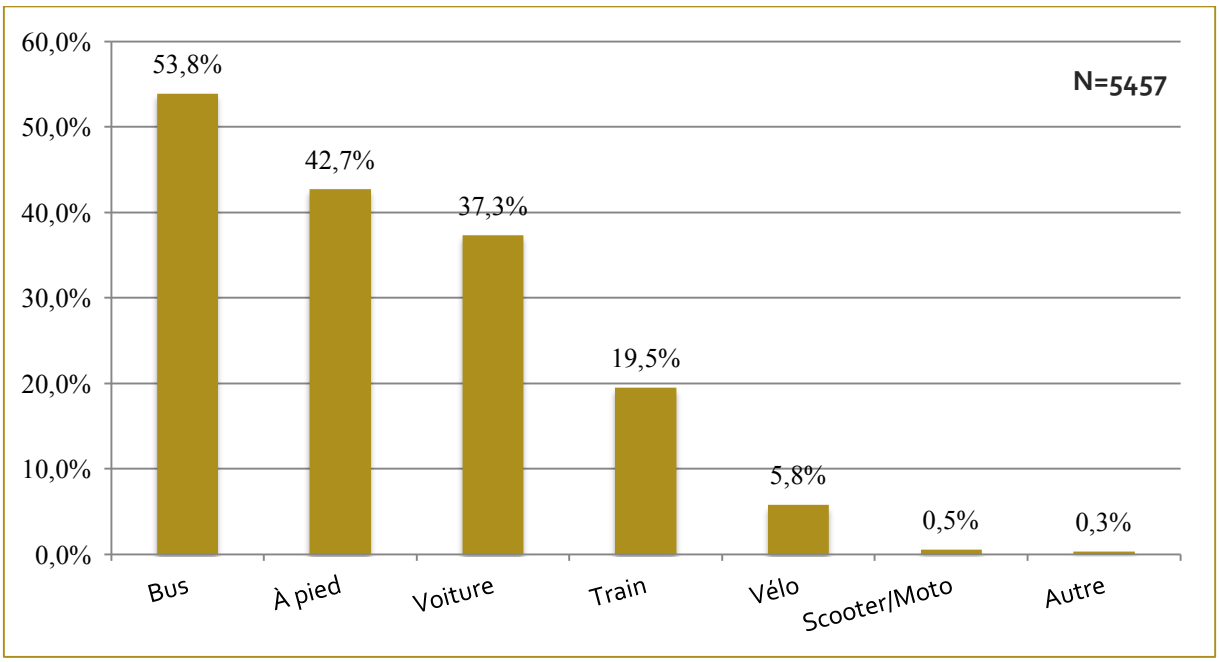
Pourquoi êtes-vous si peu satisfait ? *Si le répondant a répondu « 1,2 ou 3 » à la question précédente*



C'est principalement pour le rapport qualité/prix et l'inconfort (nuisances sonores, par exemple) que les répondants sont si peu satisfaits.

Parmi les réponses « Autre », nous retrouvons différents problèmes techniques (Wi-Fi, électricité, chauffage, etc.), la distance par rapport à l'établissement, un manque de liberté, ou encore des problèmes liés aux espaces communs.

Quel(s) moyen(s) principal (principaux) utilisez-vous pour vous déplacer de votre logement à votre institution ?

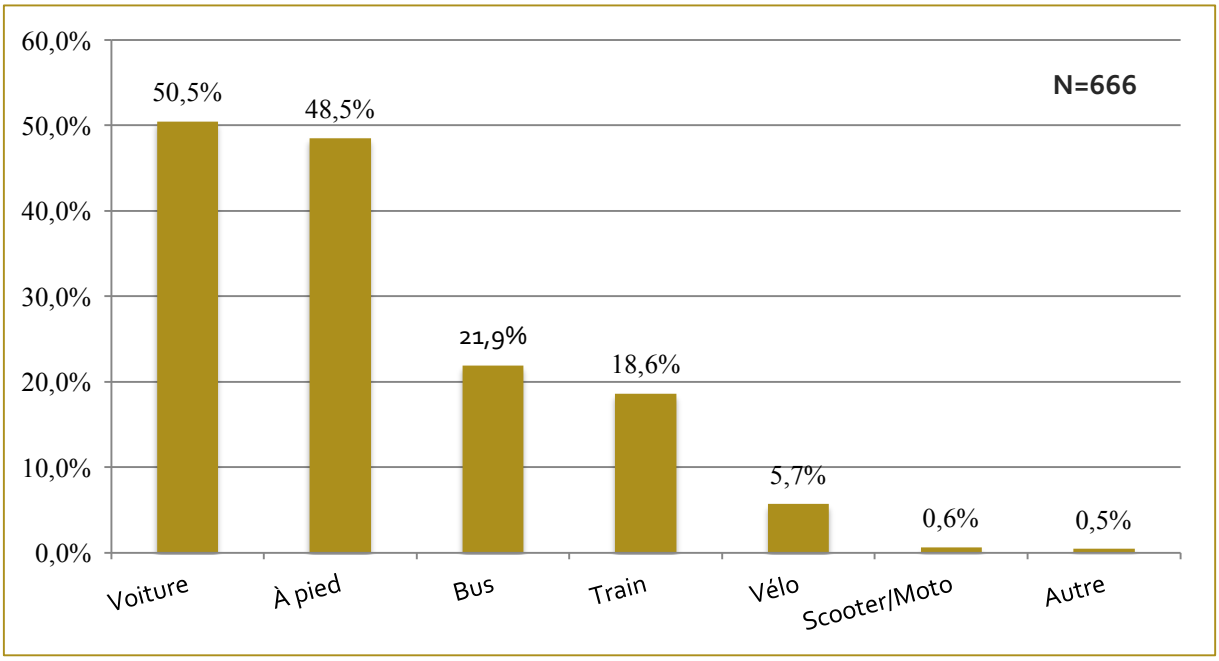


Cette question a été posée à tous les répondants, qu'ils habitent chez leurs parents, dans leur domicile personnel ou dans un logement étudiant.

La majorité des répondants se déplace en bus. Arrivent ensuite les déplacements à pied et en voiture. Le train est plébiscité par environ 1 répondant sur 5. Parmi les réponses « Autre », nous retrouvons principalement le co-voiturage.

Pour la province de Liège uniquement, la répartition est identique.

Pour la province de Luxembourg uniquement, la répartition s'établit comme suit :



7.3 Analyse croisée

Afin de pouvoir déterminer si des différences significatives existaient entre les provinces ou d'autres variables lorsque cela semblait important, nous avons réalisé des croisements vérifiés statistiquement. Sont présentés dans cette annexe (et dans ce rapport dans sa globalité) les croisements pour lesquels une différence significative entre variables indépendantes existe, uniquement.

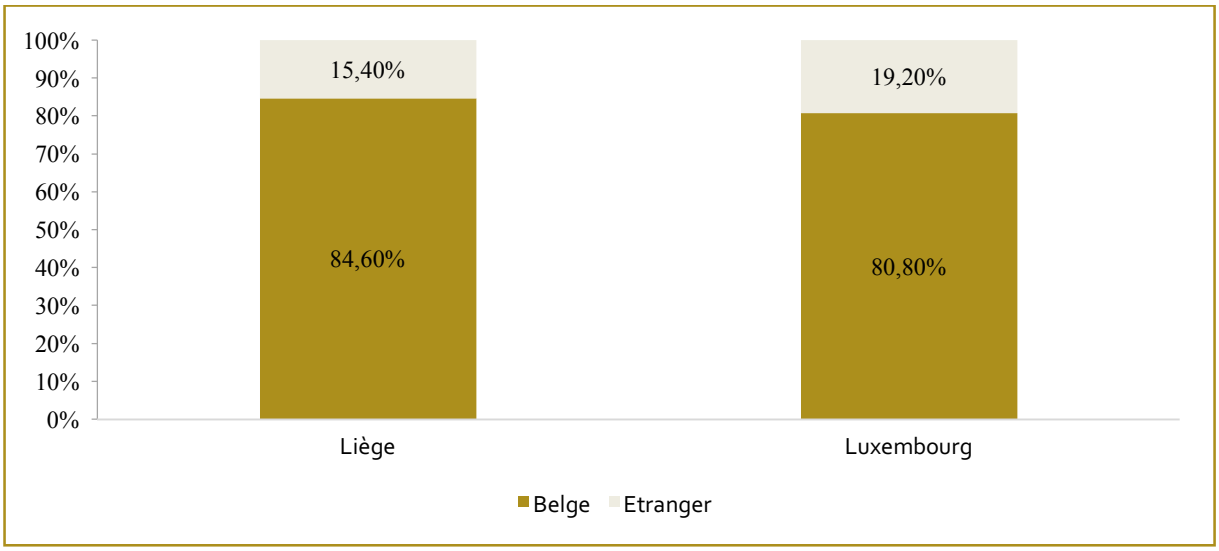
Par ailleurs, tous les croisements significatifs sont proposés dans cette annexe. Les croisements pertinents pour notre analyse sont également à trouver tout au long du rapport. Toutefois, pour les croisements non encore présentés, il appartient au lecteur de juger de leur pertinence respective.

Ci-dessous est repris le tableau de tous les croisements effectués avec leur significativité ou non :

Variable indépendante	Variable dépendante	Croisement significatif ?
Province	Type d'étudiant (Cours du jour/Horaire décalé)	Non
Province	Nationalité (Belge/Etranger)	Oui
Province	Etudiant boursier (Oui/Non)	Oui
Province	Aide sociale (Oui/Non)	Non
Province	Pays de résidence avant études (Belgique/Hors Belgique)	Oui
Province	Résidence semaine	Oui
Province	Raisons de rester au domicile parental (1 à 5)	Oui
Province	Type de logement étudiant	Oui
Sexe	Type de logement étudiant	Oui
Type de colocation (Appartement/Maison)	Nombre de colocataires	Oui
Province	Domiciliation (Oui/Non)	Non
Type de logement étudiant	Domiciliation (Oui/Non)	Oui
Province	Raisons d'opter pour un logement étudiant (1 à 5)	Oui
Province	Meublé (Oui/Non)	Oui
Type de logement étudiant	Meublé (Oui/Non)	Oui
Province	Durée du bail	Oui
Bail 10 mois/Autre durée	Loi bail 10 mois (Oui/Non)	Oui
Province	Loi bail 10 mois (Oui/Non)	Non
Difficulté pour trouver un logement (Oui/Non)	Biais pour trouver un logement	Oui
Province	Difficulté pour trouver un logement (Oui/Non)	Oui
Province	Difficultés rencontrées pour trouver logement	Non
Nationalité (Belge/Etranger)	Discrimination pour trouver logement (Oui/Non)	Oui
Province	Prix trop élevé (Oui/Non)	Oui
Etudiant d'échange (Oui/Non)	Pas de contrat de bail approprié pour la durée (Oui/Non)	Non
Etudiant boursier (Oui/Non)	Difficulté à constituer la garantie locative (Oui/Non)	Oui
Province	Intérêt pour la plateforme (1 à 5)	Non
Province	Importance critères choix logement (1 à 5)	Oui
Province	Impact d'un label de qualité sur le choix d'un logement	Oui
Type de logement étudiant	Problèmes rencontrés dans le logement	Oui
Type de logement étudiant	Satisfaction du logement étudiant (1 à 5)	Non
Province	Satisfaction du logement étudiant (1 à 5)	Non

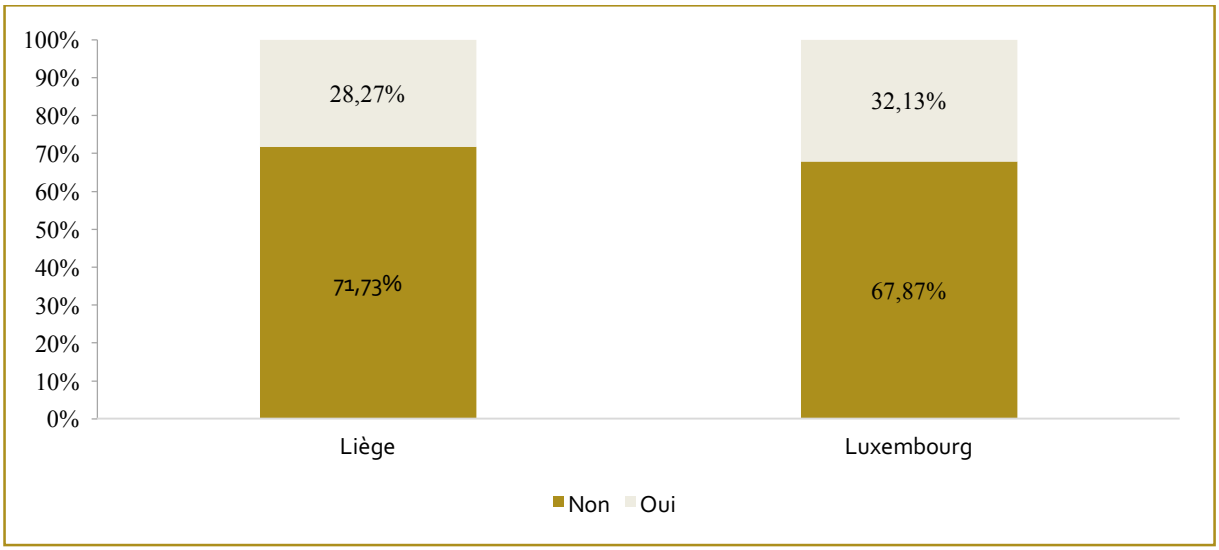
Type de logement étudiant	Facteurs d'insatisfaction	Oui
Résidence semaine	Moyen de transport logement/institution	Oui
Province	Moyen de transport logement/institution	Oui

Nationalité des étudiants par province



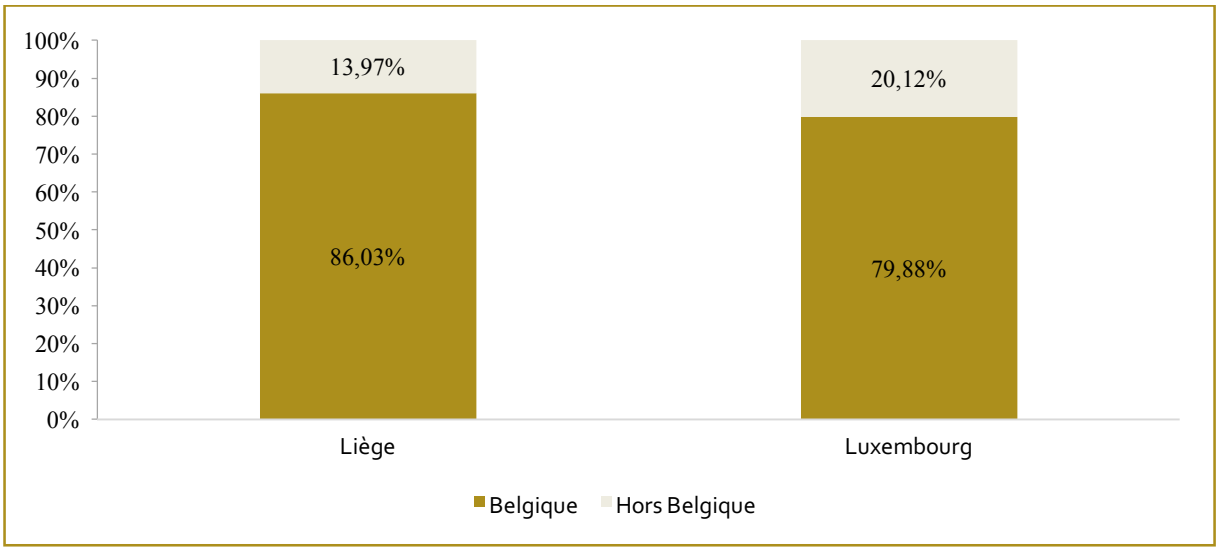
Il apparaît qu'il y a proportionnellement plus d'étudiants belges en province de Liège (84,60%) qu'en province de Luxembourg (80,80%).

Etudiants ayant obtenu une bourse d'étude ou non en fonction de la province



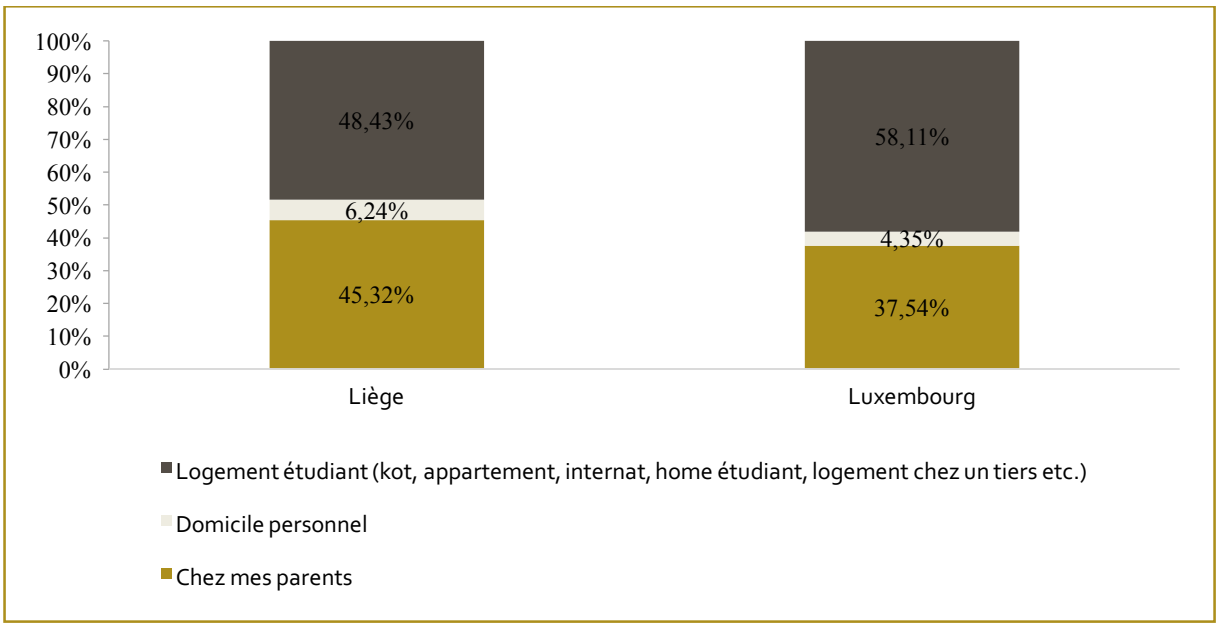
Les étudiants ayant une bourse d'étude sont plus nombreux en province de Luxembourg qu'en province de Liège (32,12% contre 28,67%)

Etudiants domiciliés hors Belgique venant faire leurs études dans une des deux provinces



Il apparaît que 20,12% des étudiants en province de Luxembourg étaient domiciliés dans un pays hors Belgique tandis que ce chiffre est de 13,97% pour les étudiants en province de Liège.

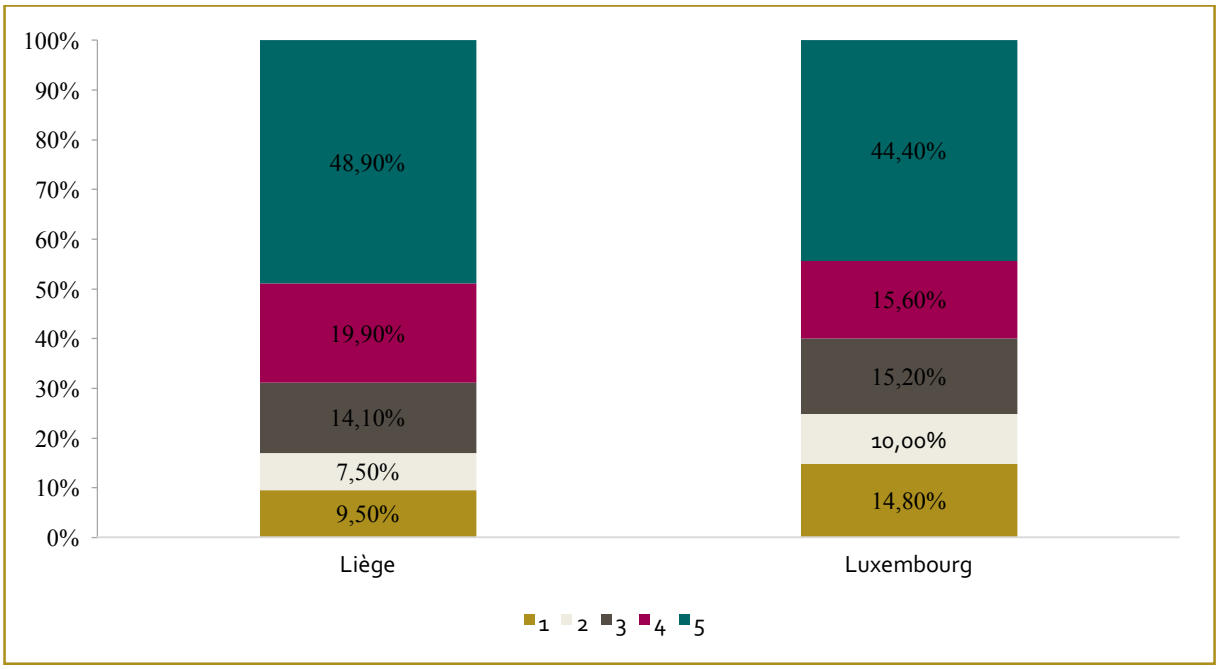
Le lieu de résidence en semaine par rapport à la province



Nous pouvons constater que le nombre d'étudiants vivant dans un logement étudiant en semaine est proportionnellement plus élevé en province de Luxembourg (58,11%) qu'en province de Liège (48,43%).

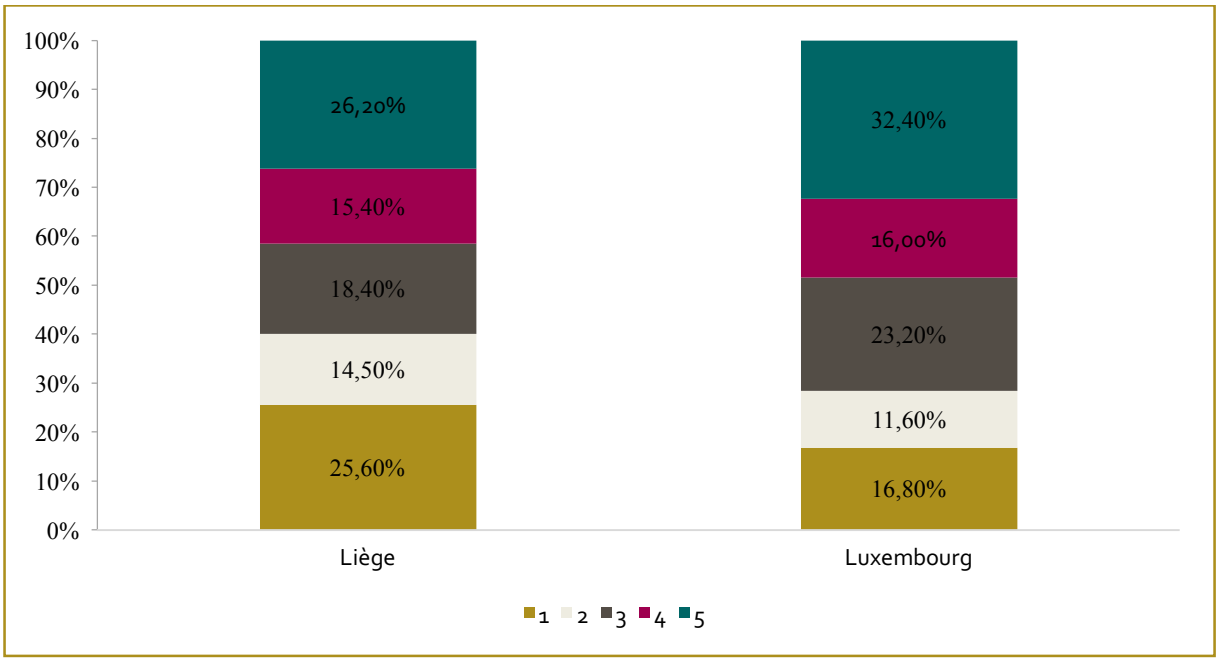
Importance des critères pour le choix de rester au domicile parental

<u>Pour des raisons budgétaires :</u>



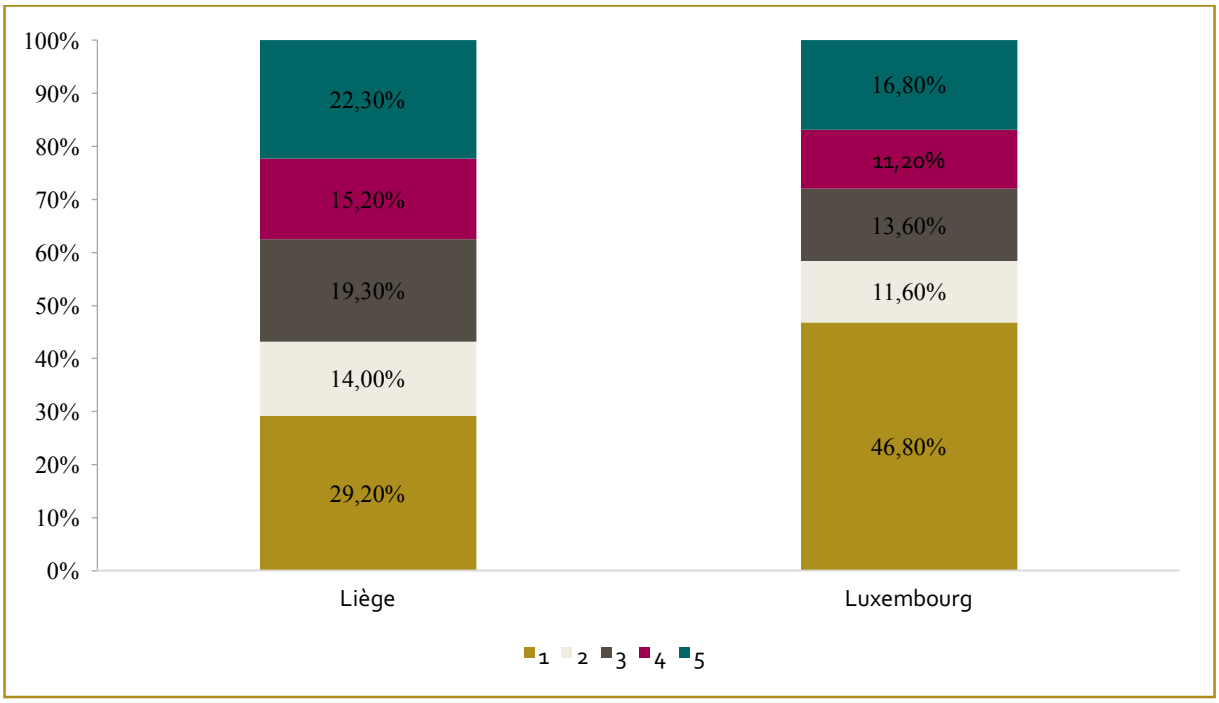
Les étudiants liégeois accordent plus d'importance à ce critère que les étudiants luxembourgeois.

Domicile parental suffisamment proche de l'institution :



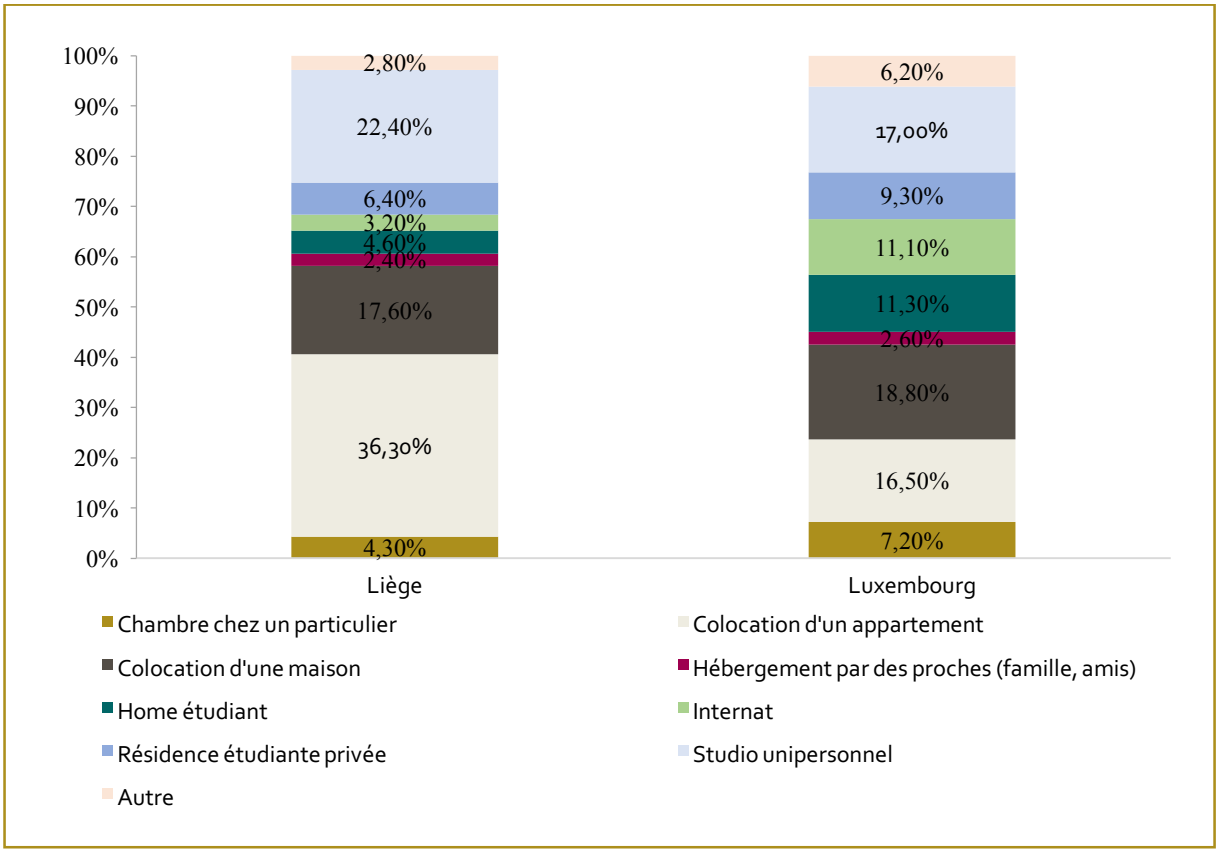
Les étudiants luxembourgeois accordent plus d'importance à ce critère que les étudiants liégeois.

Décision des parents :



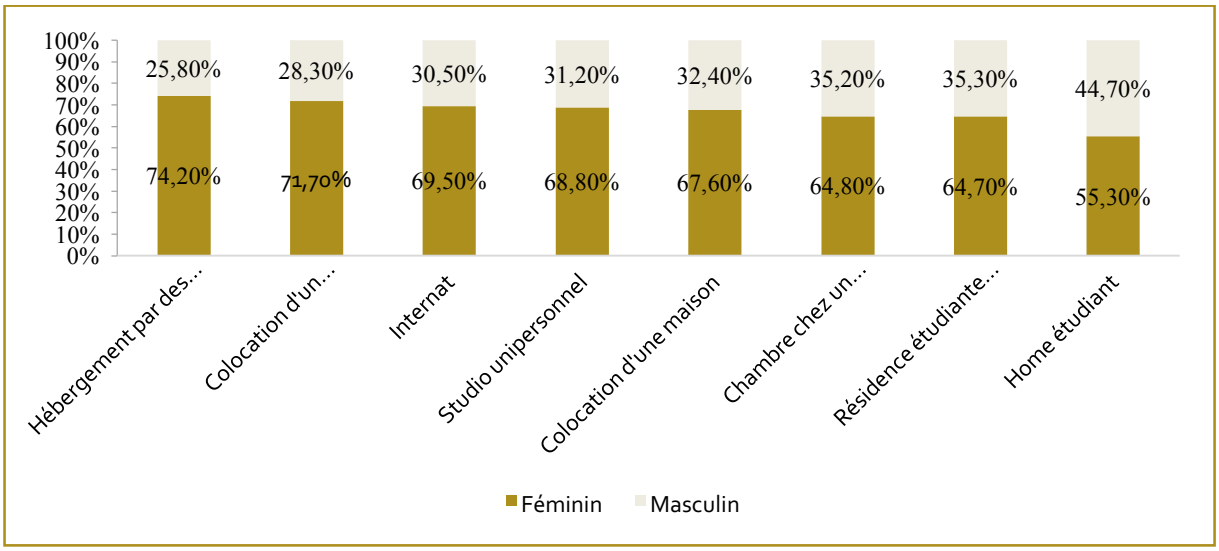
Les étudiants liégeois accordent plus d'importance à ce critère que les étudiants luxembourgeois.

Le type de logement en fonction de la province



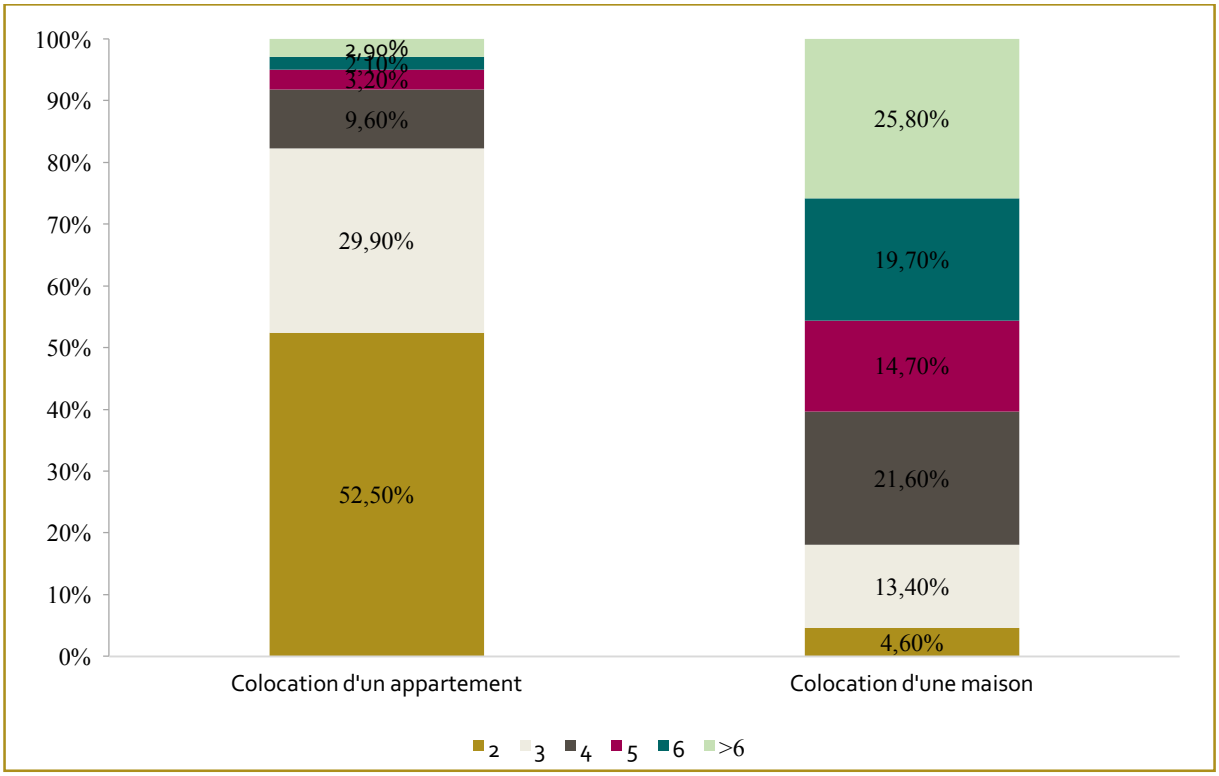
Il apparaît que la colocation d'un appartement est plus de deux fois plus importante en province liégeoise qu'en province luxembourgeoise (36,30% contre 16,50%). Le studio unipersonnel est choisi par 22,40% des étudiants liégeois habitant dans un logement étudiant contre 17,00% pour les étudiants luxembourgeois. Le home étudiant ainsi que l'internat étant particulièrement plus choisis par les étudiant luxembourgeois que les étudiants liégeois. (11,30% contre 4,60%) et (11,10% contre 3,20%)

Le type de logement en fonction du sexe



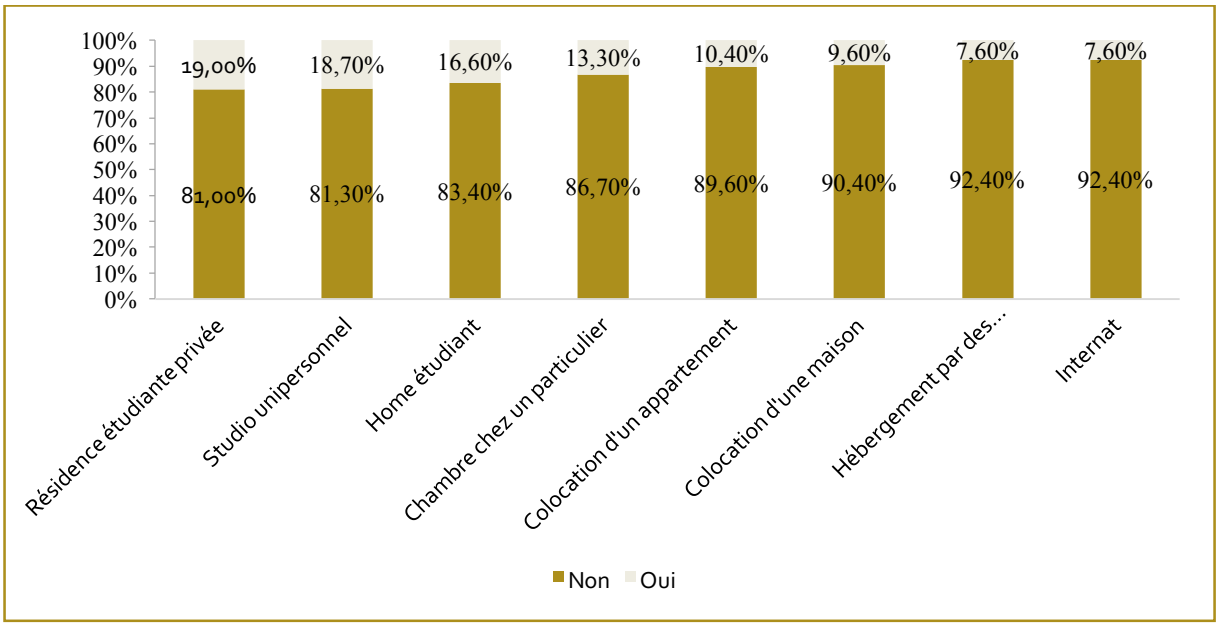
Il apparaît que pour tous les types de logement étudiant, il y a plus de femmes que d'hommes.

Le nombre de colocataires en fonction du type de colocation



Dans la colocation d'un appartement, les étudiants partagent le plus souvent leur logement à deux ou trois par rapport à la colocation en maison.

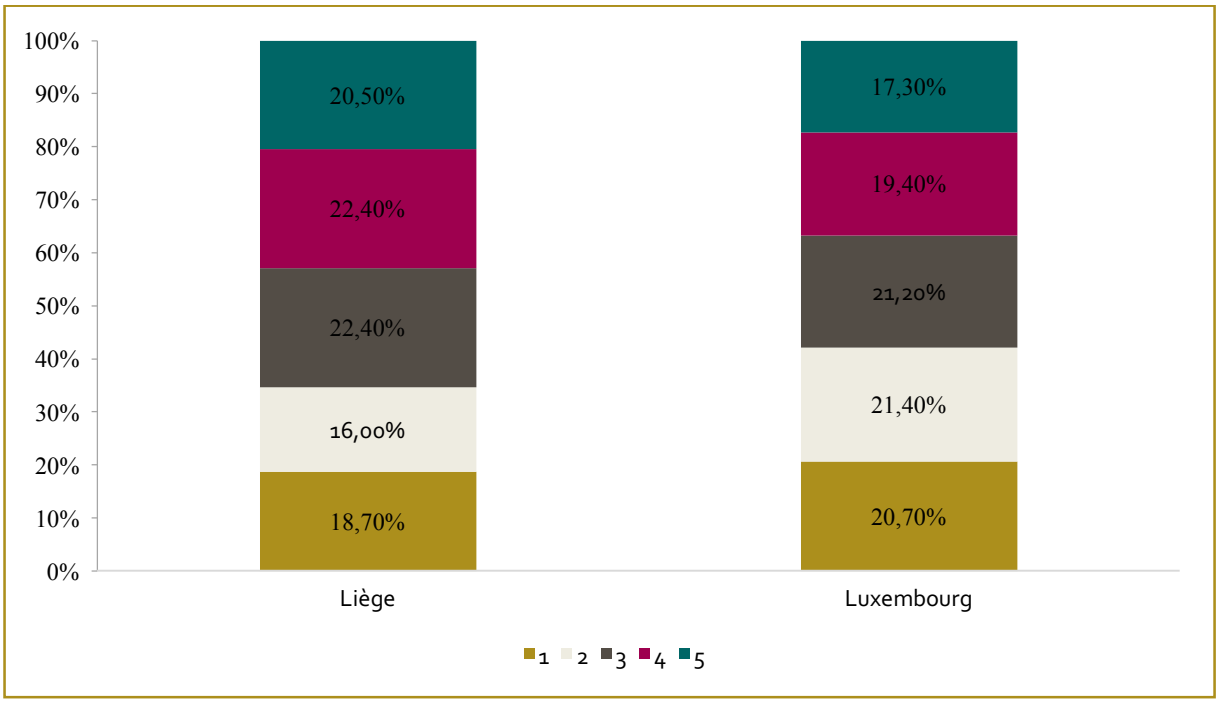
Domiciliation au logement étudiant en fonction du type de logement



Parmi les différents types de logement étudiant c'est dans la résidence étudiante privée que les étudiants se domicilient le plus.

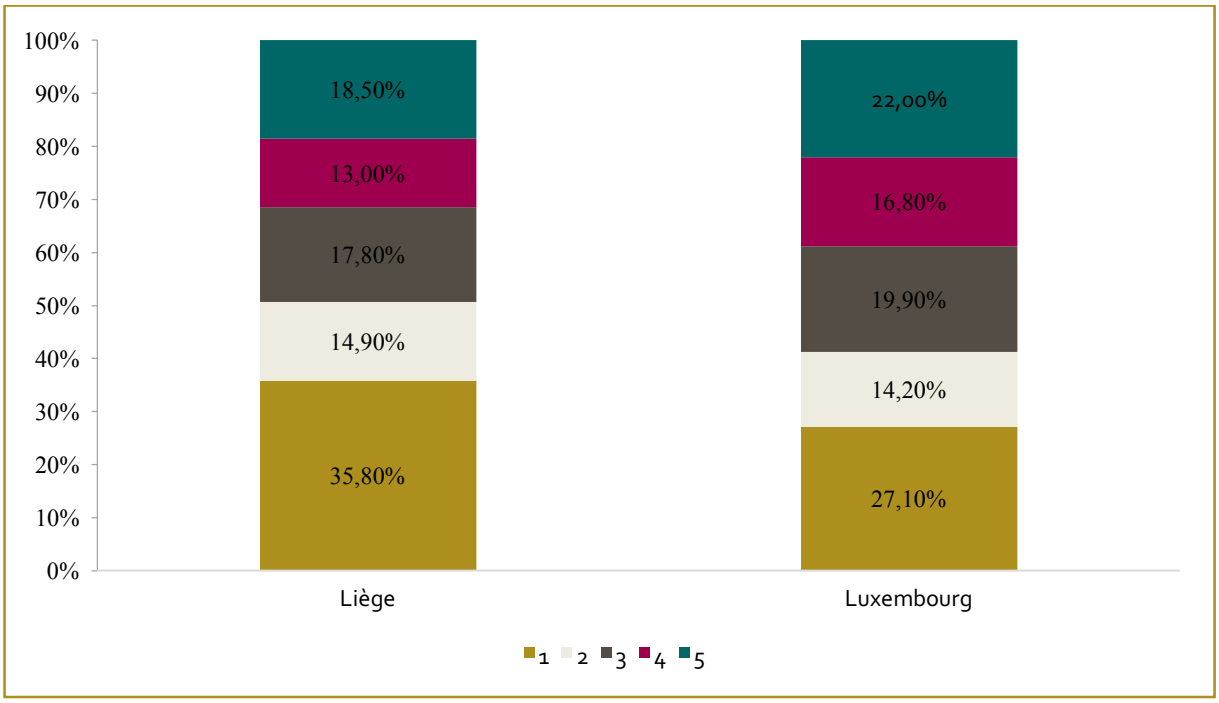
Les raisons d'opter pour un logement étudiant en fonction de la province

Désir de vivre une expérience différente :



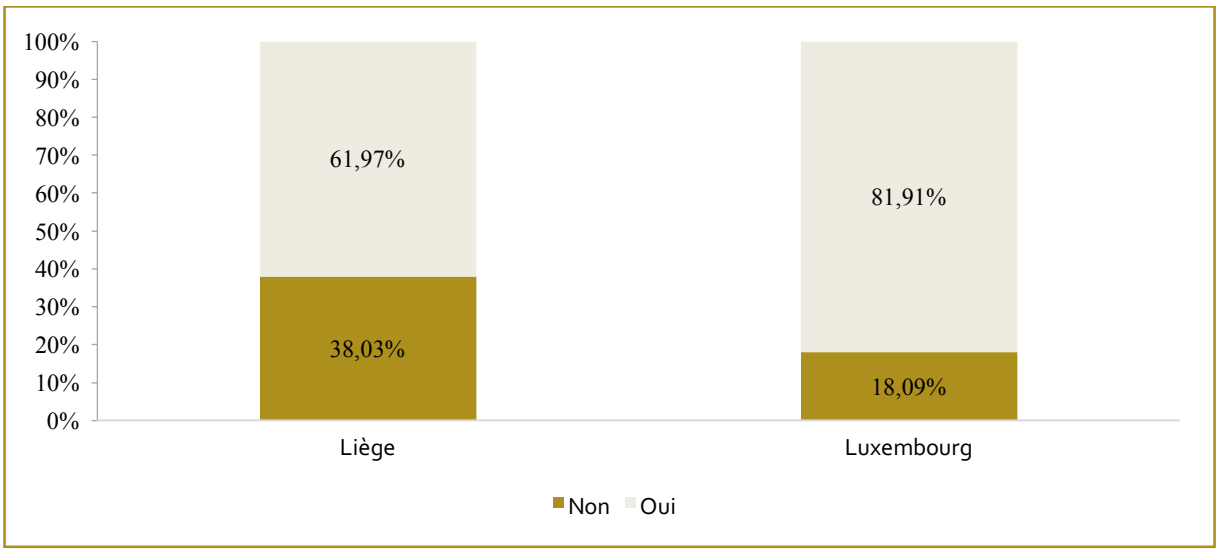
Les étudiants liégeois accordent plus d'importance à ce critère que les étudiants luxembourgeois.

Economie par rapport à l'utilisation d'une voiture :



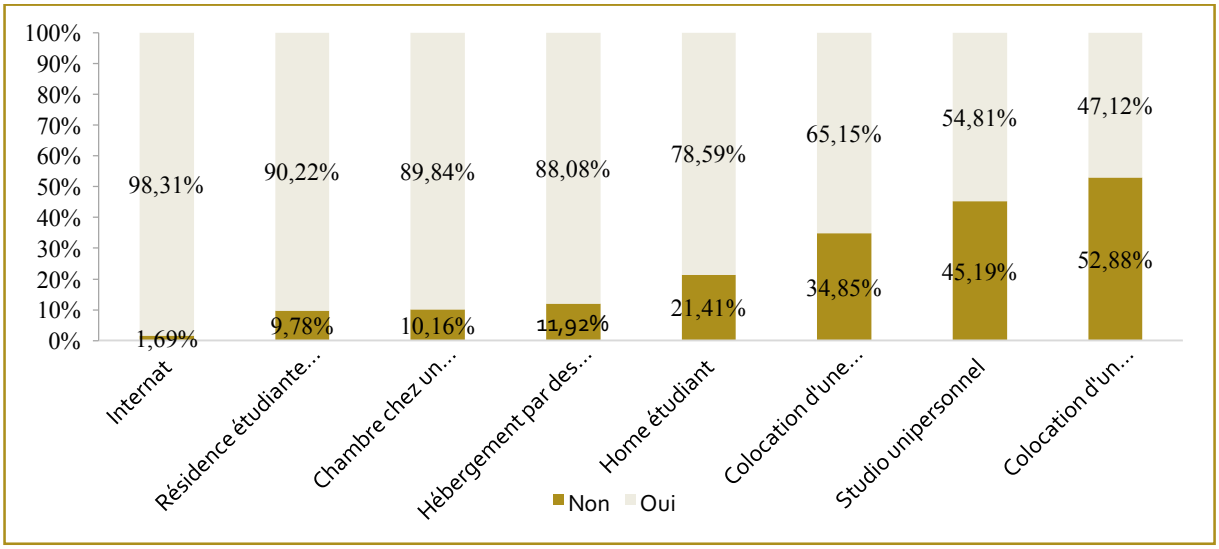
Les étudiants luxembourgeois accordent plus d'importance à ce critère que les étudiants liégeois.

Logement meublé on non en fonction de la province



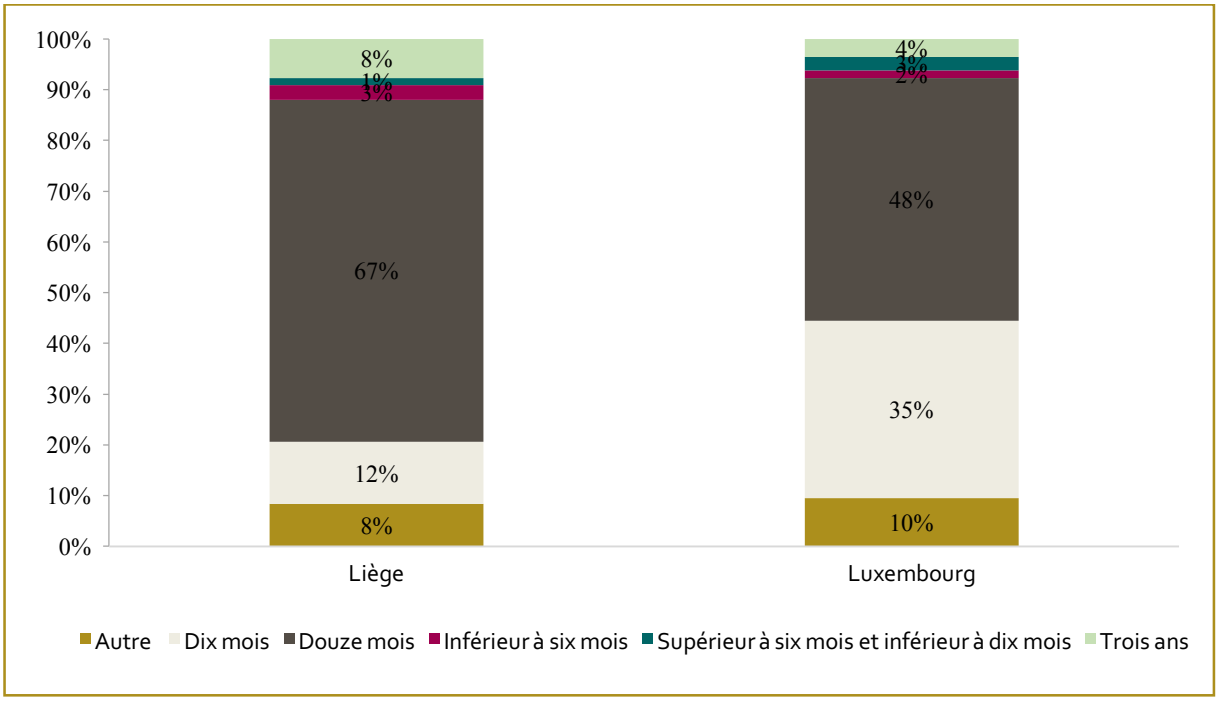
Il apparaît que les logements étudiants sont plus souvent meublés en province de Luxembourg par rapport à la province de Liège (81,91% contre 61,97%).

Logement meublé ou non en fonction du type de logement



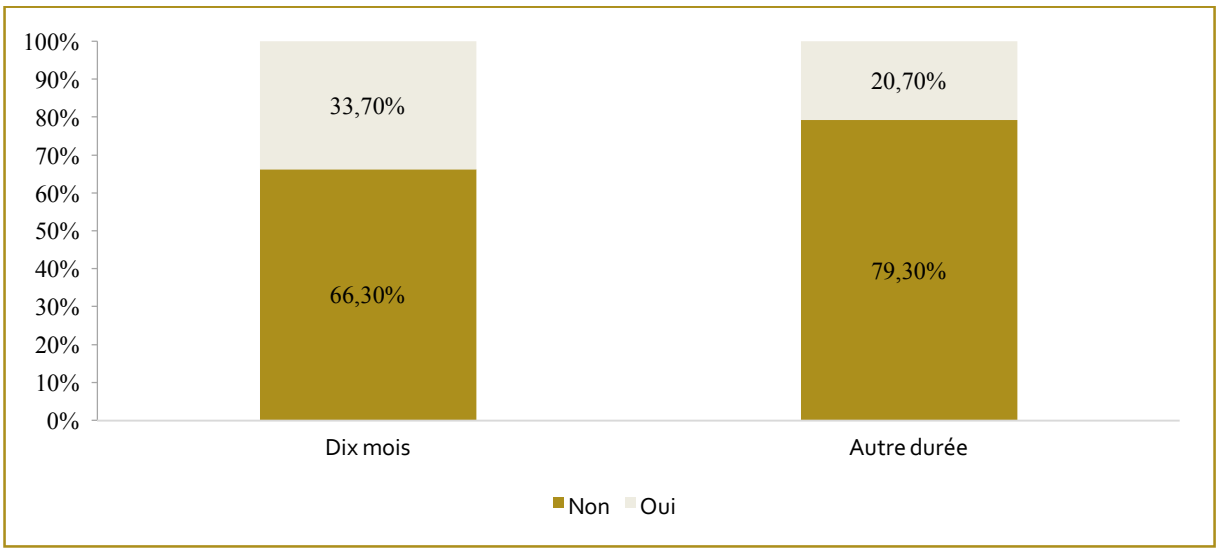
L'internat est le type de logement qui est le plus souvent meublé (98,31%). Les 3 types de logements étant moins souvent meublé sont la colocation d'une maison (65,15%), le studio unipersonnel (54,81%) et le colocation d'un appartement (47,12%).

Durée du bail en fonction de la province



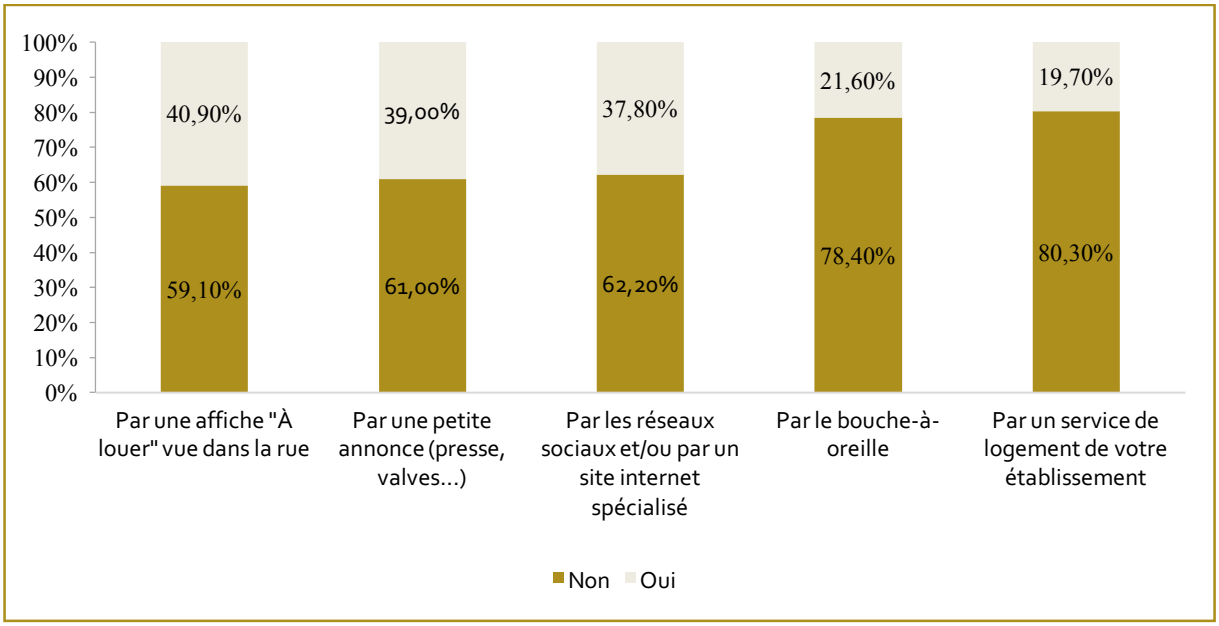
Au niveau de la durée du bail, les différences significatives entre la province de Liège et la province de Luxembourg sont le contrat avec un bail d'une durée de douze mois (67% contre 48%) et d'une durée de dix mois (12% contre 35%).

Croisement connaissance de la loi pour la durée d'un contrat de bail de 10 mois par rapport au type de bail de l'étudiant



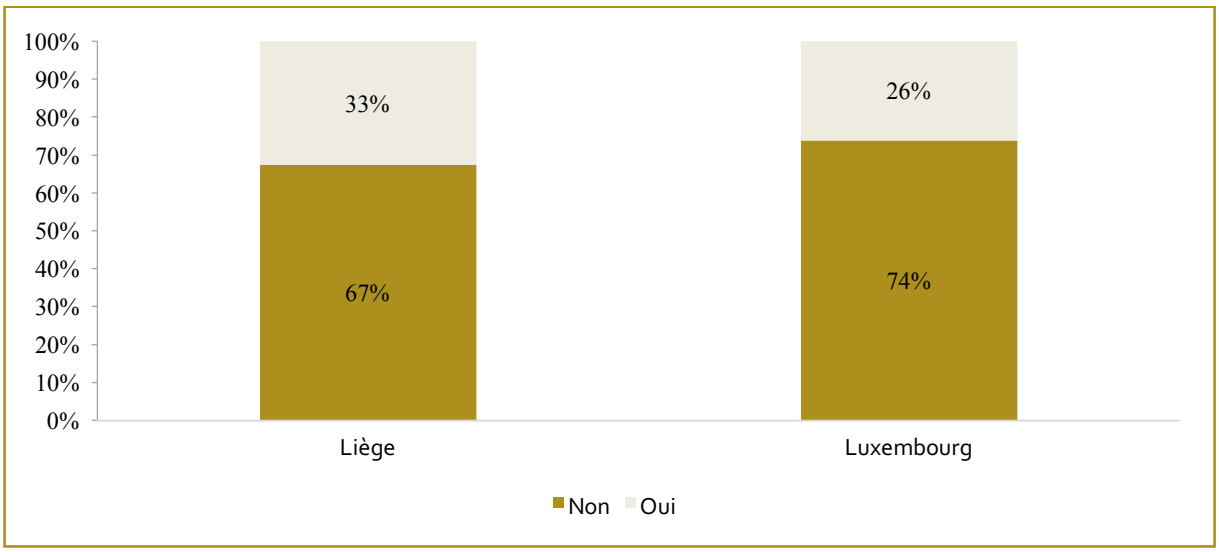
Les étudiants ayant un contrat de bail égal à 10 mois connaissent en moyenne mieux la loi permettant à un étudiant de louer un logement étudiant pour une durée de dix mois (33,7%) par rapport aux autres étudiants (20,7%).

Biais pour trouver le logement étudiant par rapport aux étudiants ayant exprimé avoir éprouvé des difficultés pour trouver un logement étudiant.



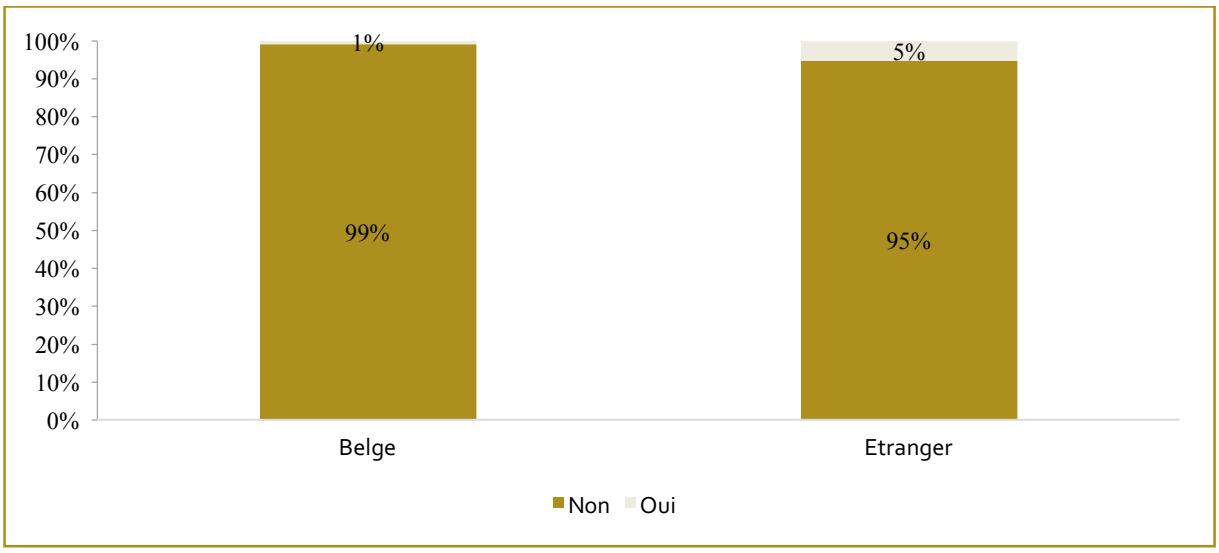
Il apparaît que les étudiants ayant eu le plus de difficultés à trouver leur logement étudiant sont ceux ayant trouvé leur logement via une affiche vue dans la rue (40,9%). Le service de logement de l'établissement semble être efficace comme moyen pour trouver un logement.

Etudiants ayant éprouvé des difficultés à trouver leur logement étudiant en fonction de la province.



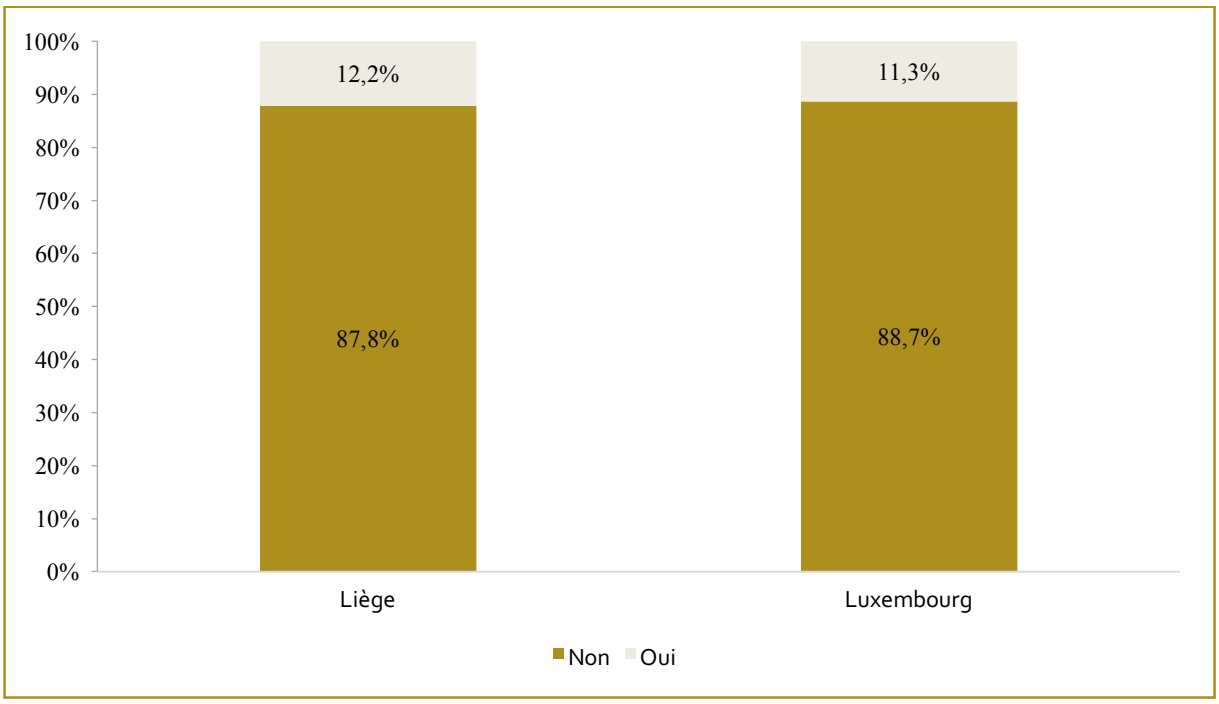
Les étudiants de la province de Liège éprouvent plus de difficultés à trouver un logement (33%) que ceux de la province de Luxembourg (26%).

Discrimination pour trouver un logement étudiant par rapport à la nationalité.



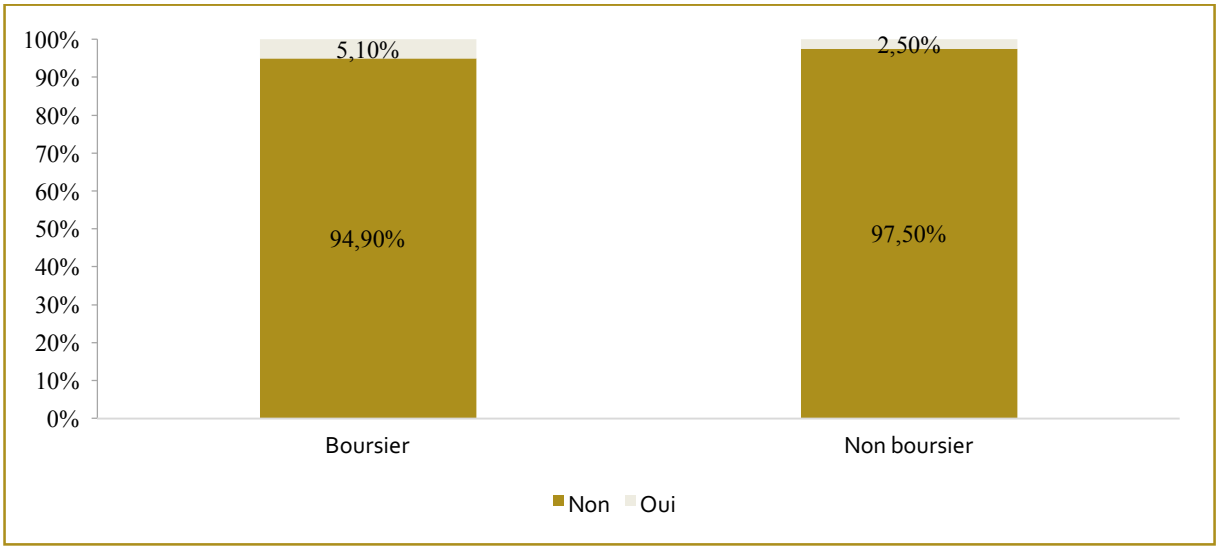
Les étudiants étrangers sont plus sujets à des discriminations pour trouver un logement étudiant que les étudiant belges (5% contre 1%).

Etudiants exprimant le critère du prix trop élevé comme critère de difficulté à trouver un logement par rapport à la province.



Il semblerait que les prix soient ressentis comme étant trop élevés en province de Liège par rapport à ceux ressentis par les étudiants en province de Luxembourg.

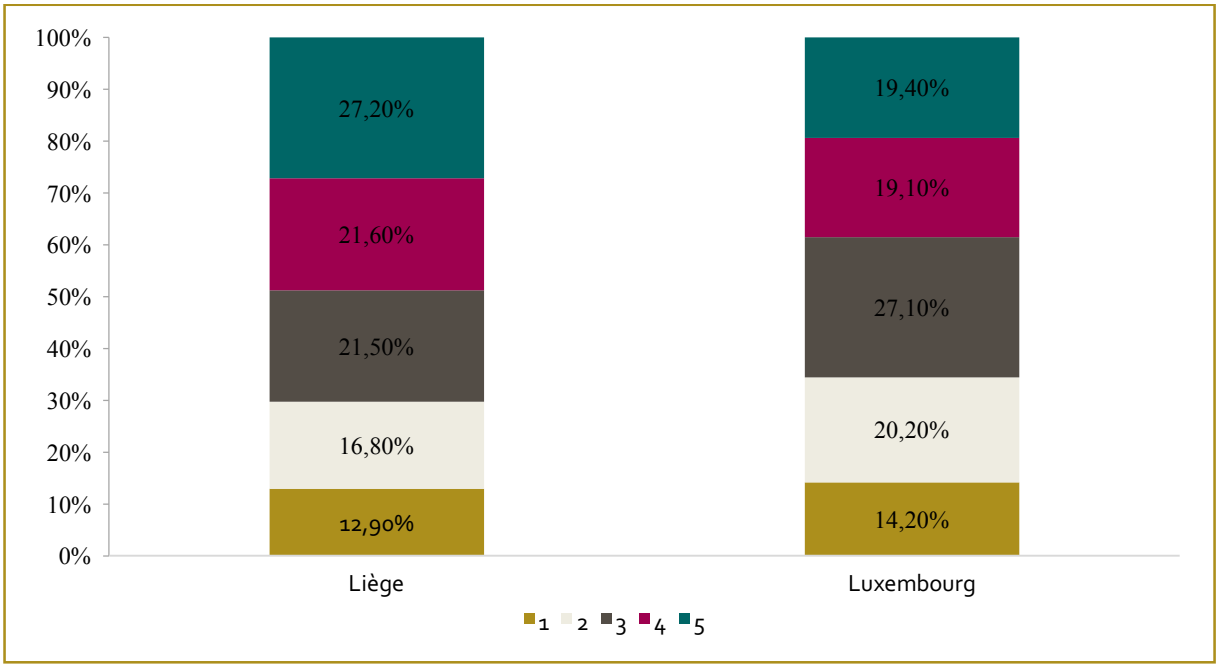
Difficulté à constituer la garantie locative en fonction du statut d'étudiant boursier ou non.



Les étudiants boursiers éprouvent plus de difficultés à constituer leur garantie locative que les étudiants non boursiers (5,1% contre 2,5%).

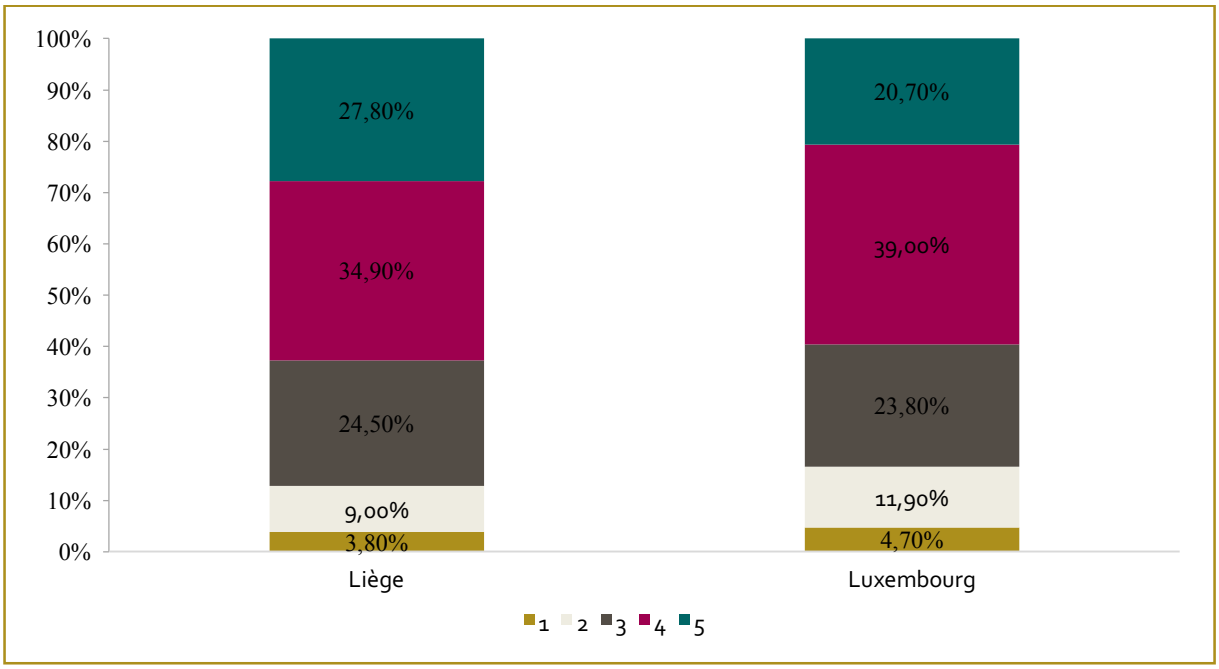
Importance des critères pour le choix d'un logement par rapport à la province.

La présence d'une cuisine et d'une salle de bain privée :

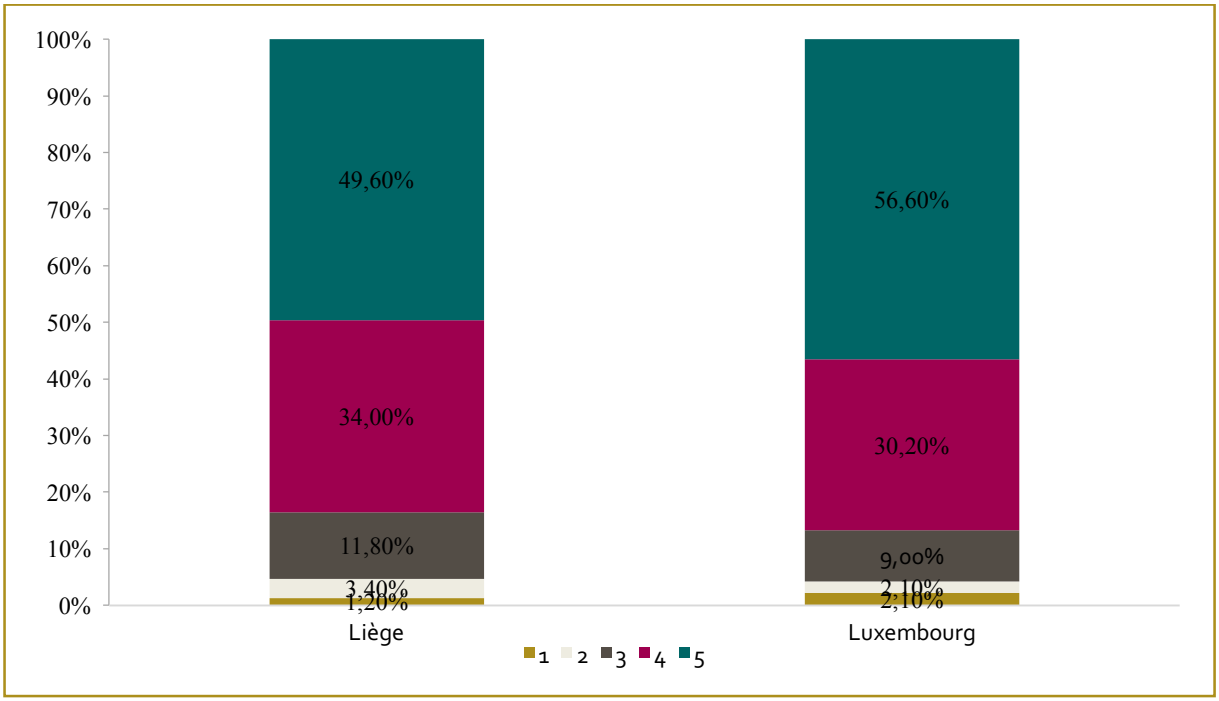


Les étudiants de la province de Liège accordent plus d'importance à ce critère que les étudiants de la province de Luxembourg.

La présence d'une cuisine équipée :

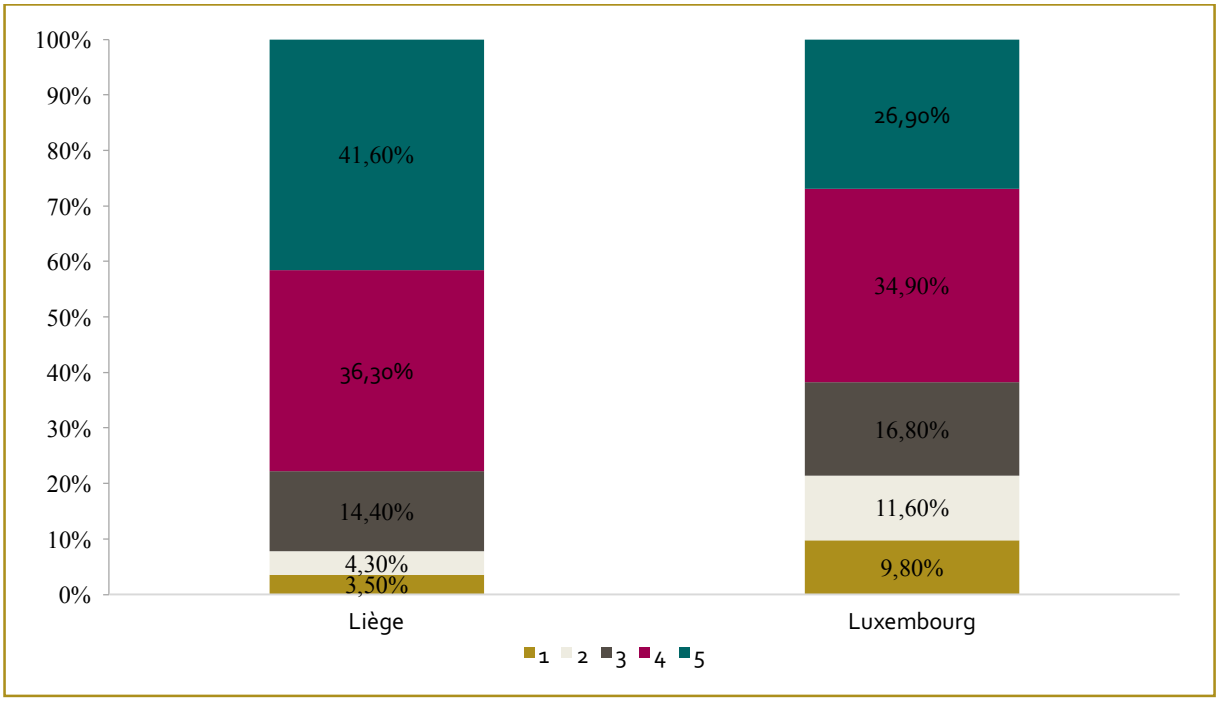


Les étudiants liégeois accordent plus d'importance à ce critère que les étudiants luxembourgeois.
La proximité avec le lieu d'étude :



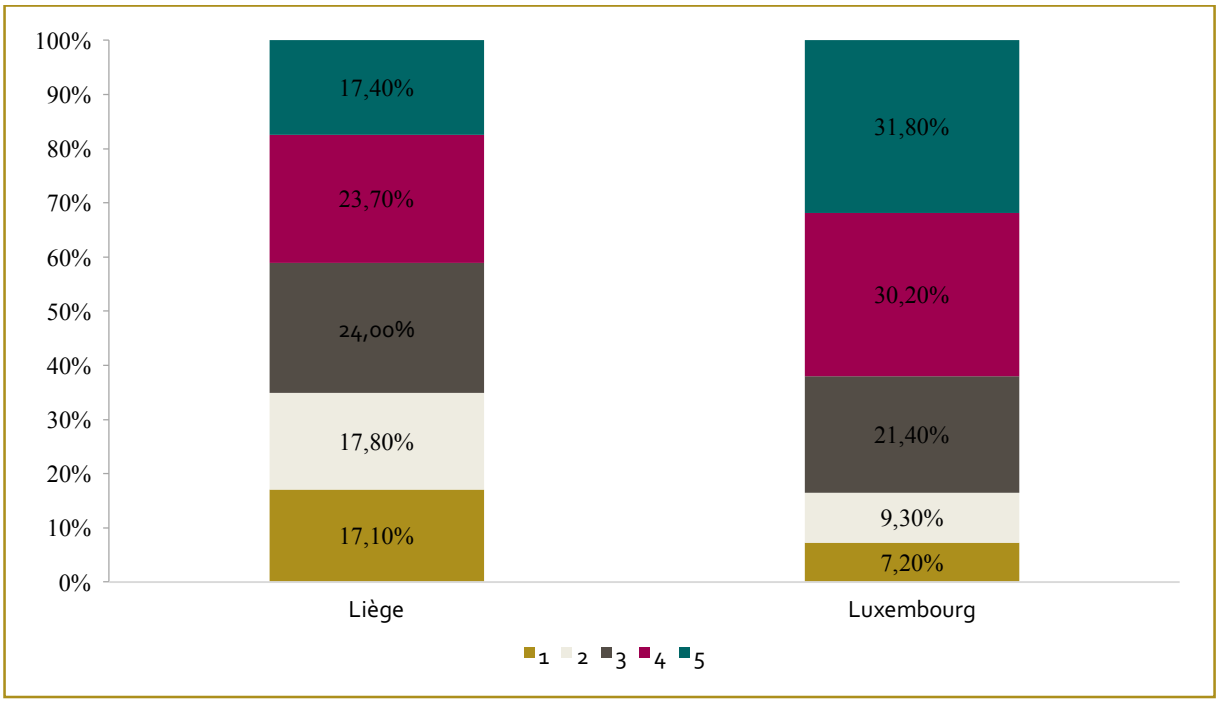
Les étudiants luxembourgeois accordent plus d'importance à ce critère que les étudiants liégeois.

La proximité des transports en communs :



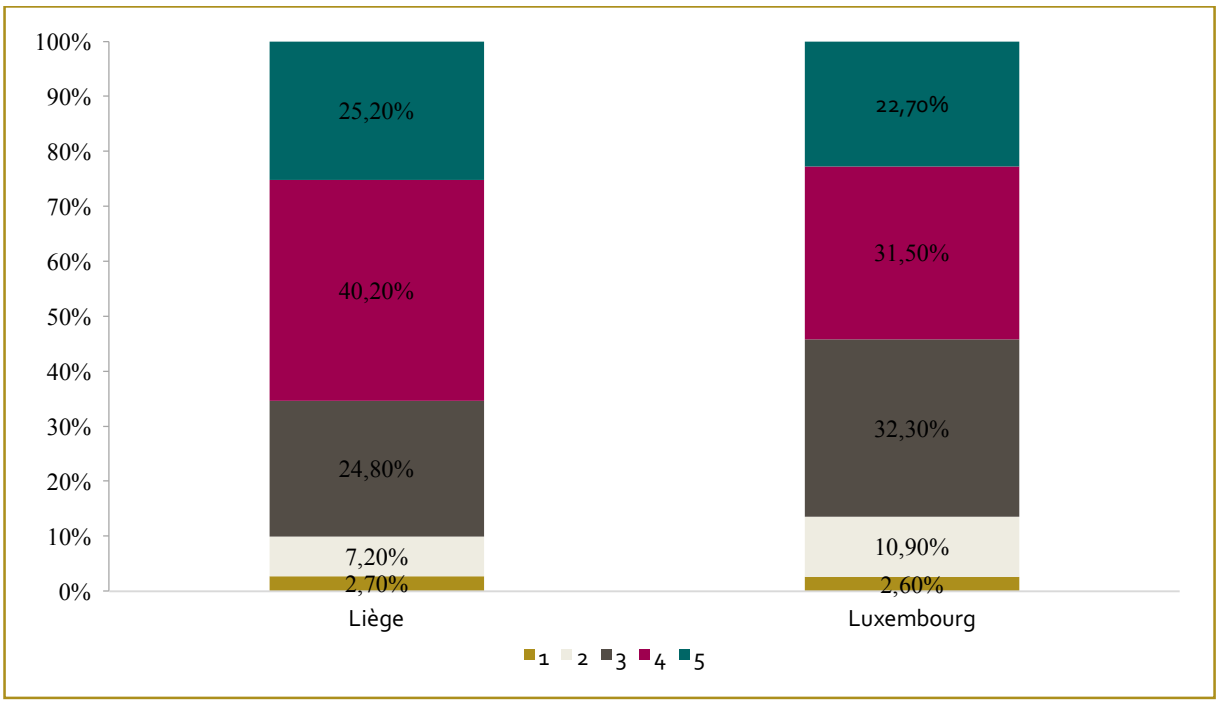
Les étudiants liégeois accordent plus d'importance à ce critère que les étudiants luxembourgeois.

L'accessibilité en voiture :



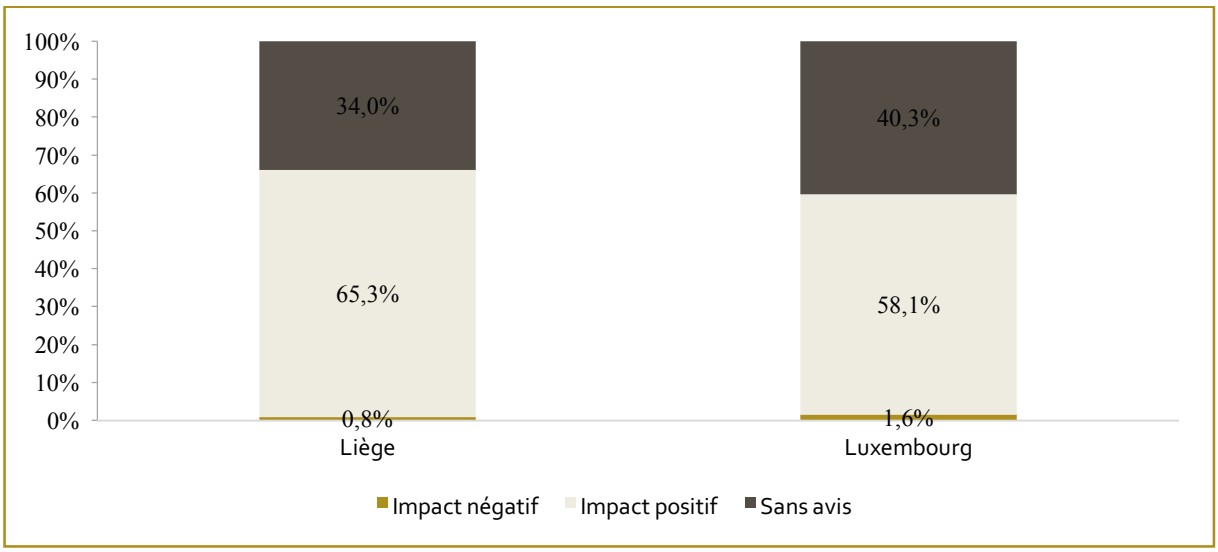
Les étudiants luxembourgeois accordent plus d'importance à ce critère que les étudiants liégeois.

La proximité des commerces :



Les étudiants liégeois accordent plus d'importance à ce critère que les étudiants luxembourgeois.

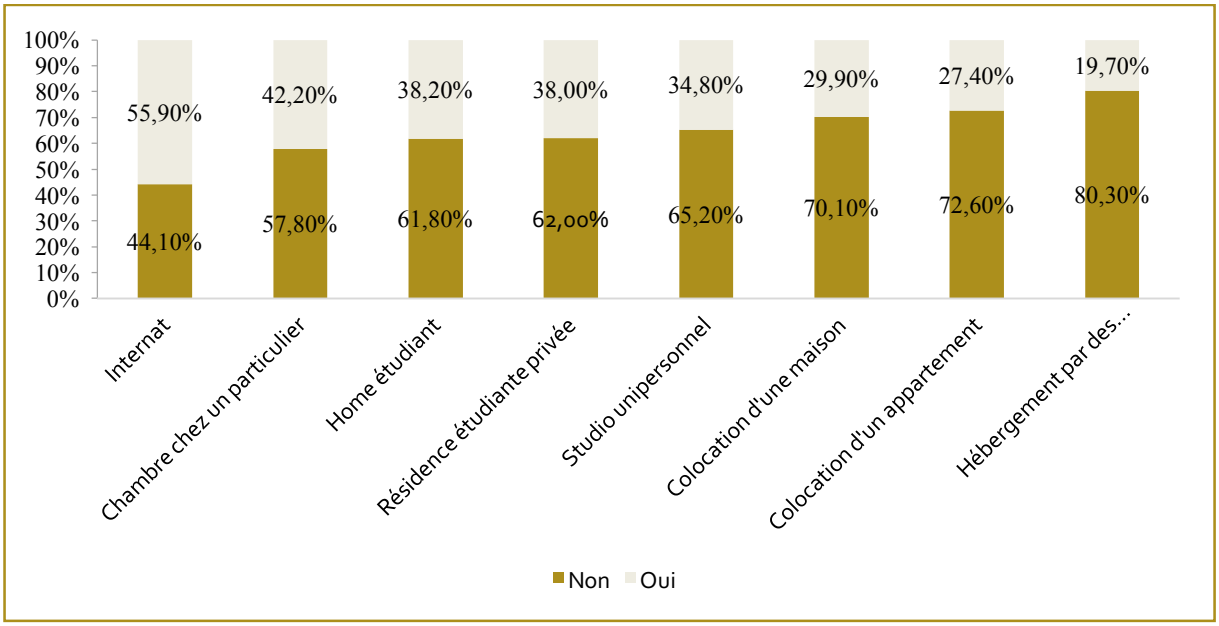
L'impact d'un label de qualité attribué par un organisme tiers sur le choix du logement en fonction de la province.



Les étudiants de la province de Liège seraient plus impactés vis-à-vis d'un label de qualité sur le choix de leur logement étudiant.

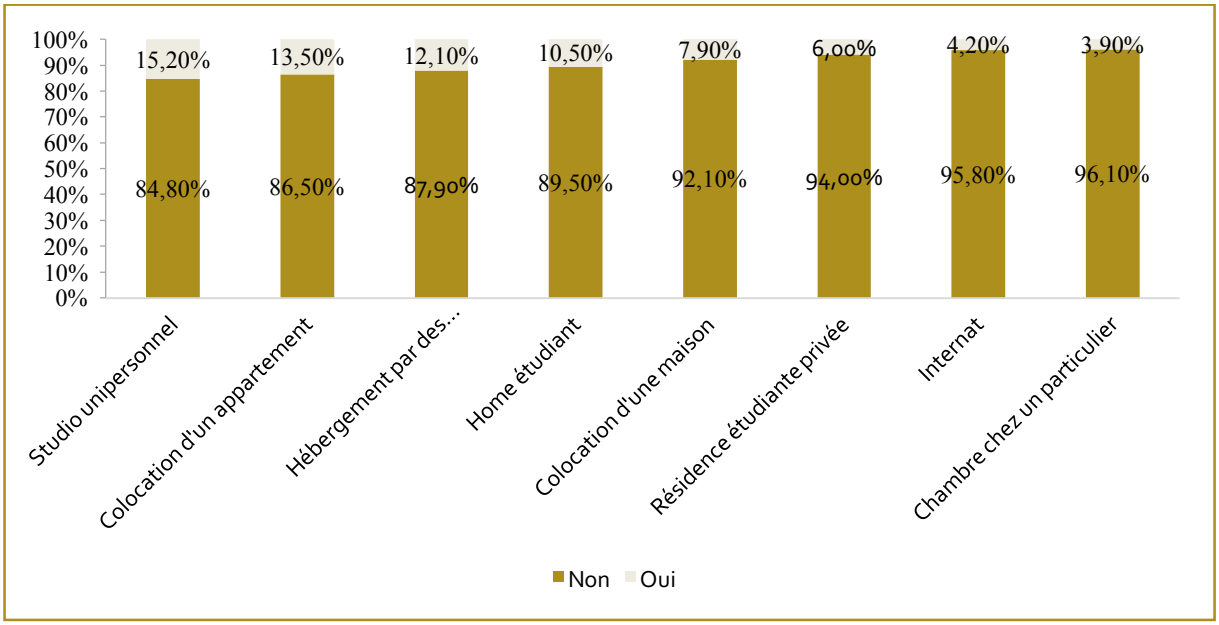
Les problèmes rencontrés dans le logement en fonction du type de logement.

Connexion internet :



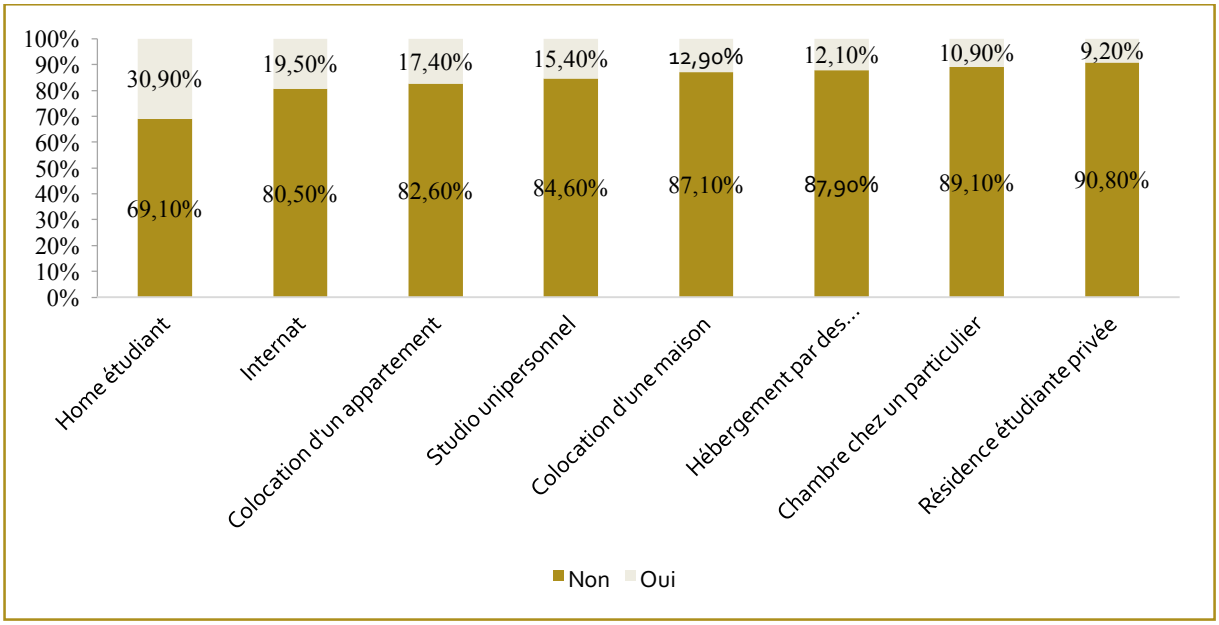
Le problème d'une mauvaise connexion internet se retrouve le plus en internat (42,20%)

Sécurisation des accès :



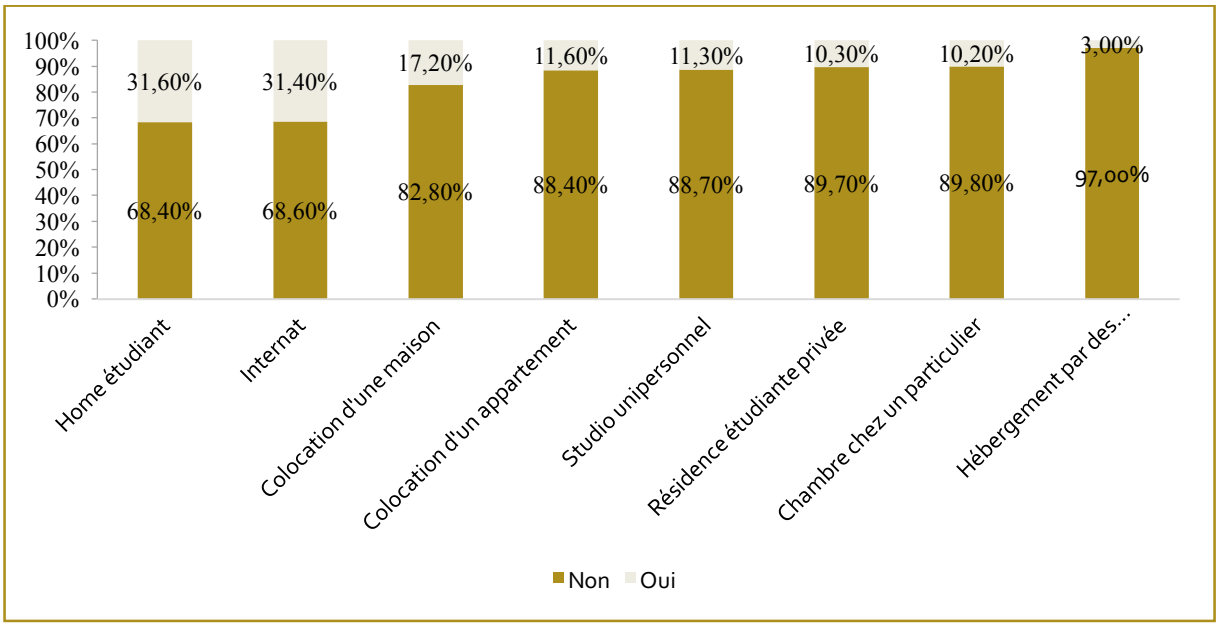
La sécurisation des accès pose le plus problème dans le studio unipersonnel (15,20%).

Etat de la plomberie :



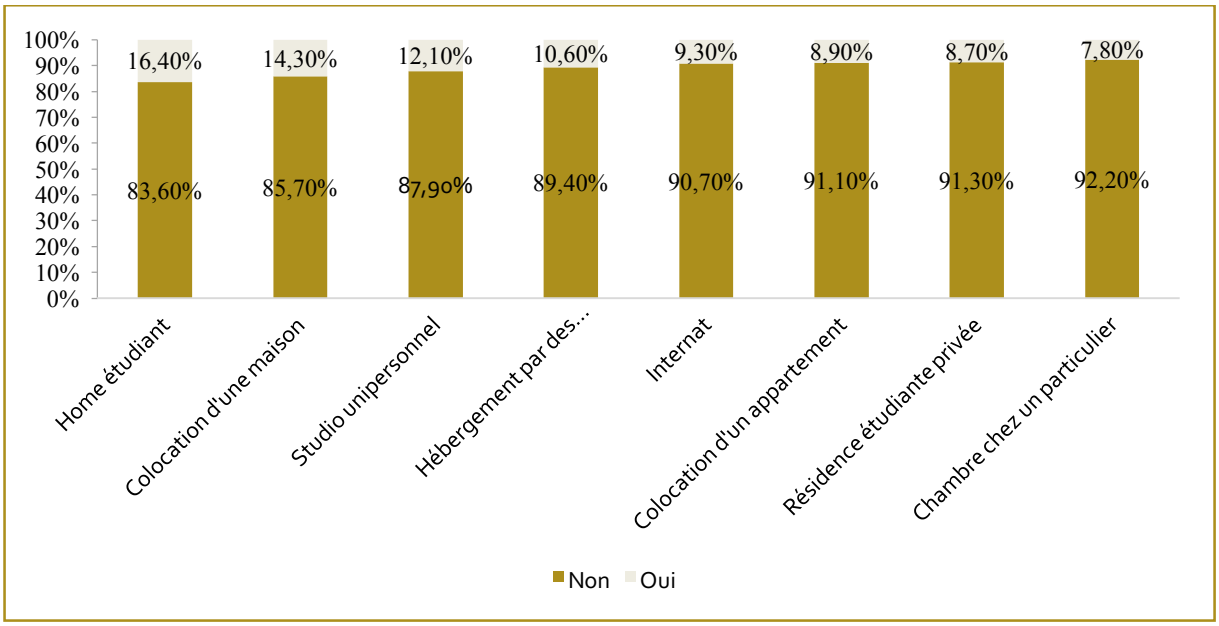
L'état de la plomberie pose le plus problème dans le home étudiant (30,90%).

Etat des décors :



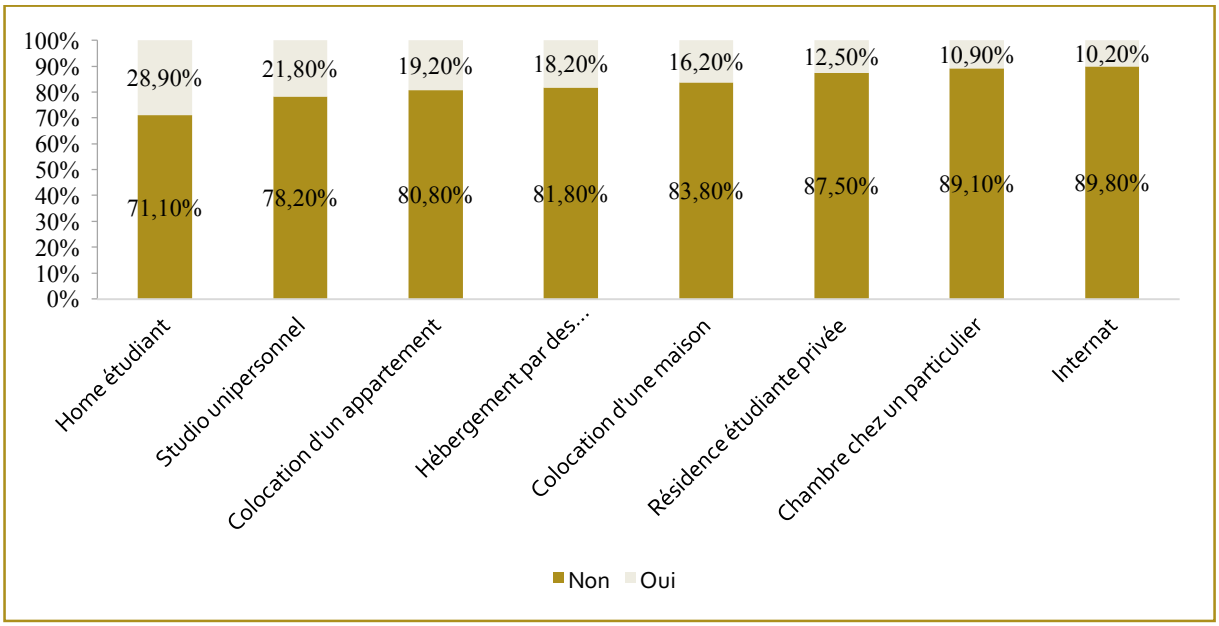
L'état des décors pose le plus problème dans le home étudiant (31,60%) et l'internat (31,40%).

Présence des nuisibles :



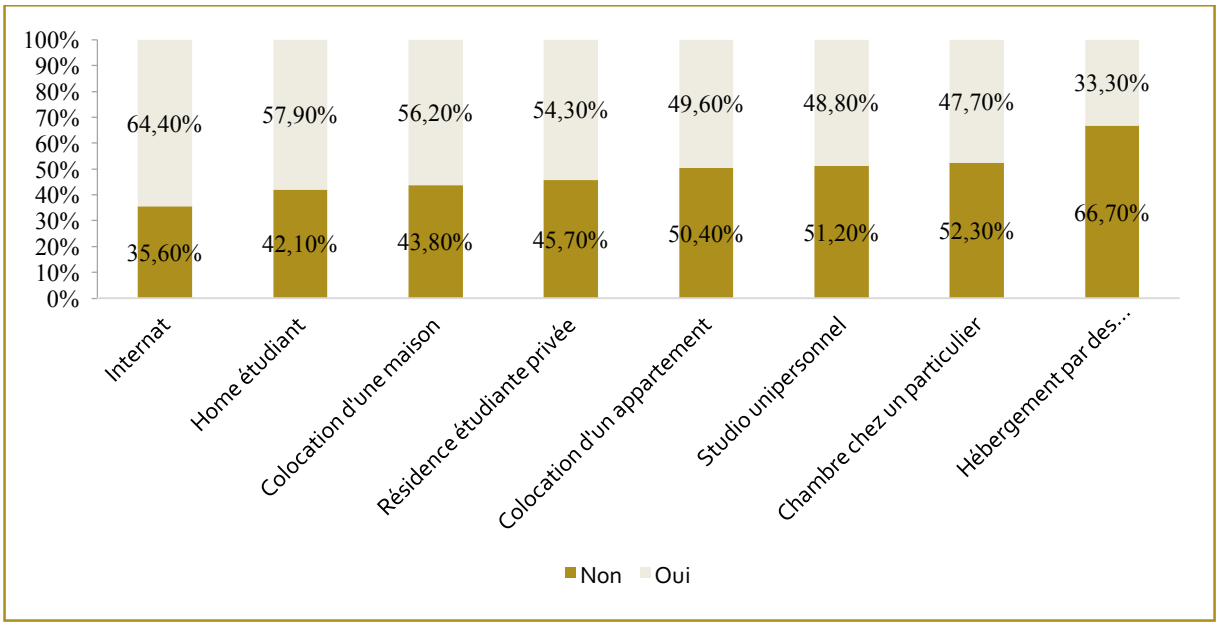
La présence des nuisibles pose le plus problème dans le home étudiant (16,40%).

Humidité :



L'humidité pose le plus problème dans le home étudiant (28,90%).

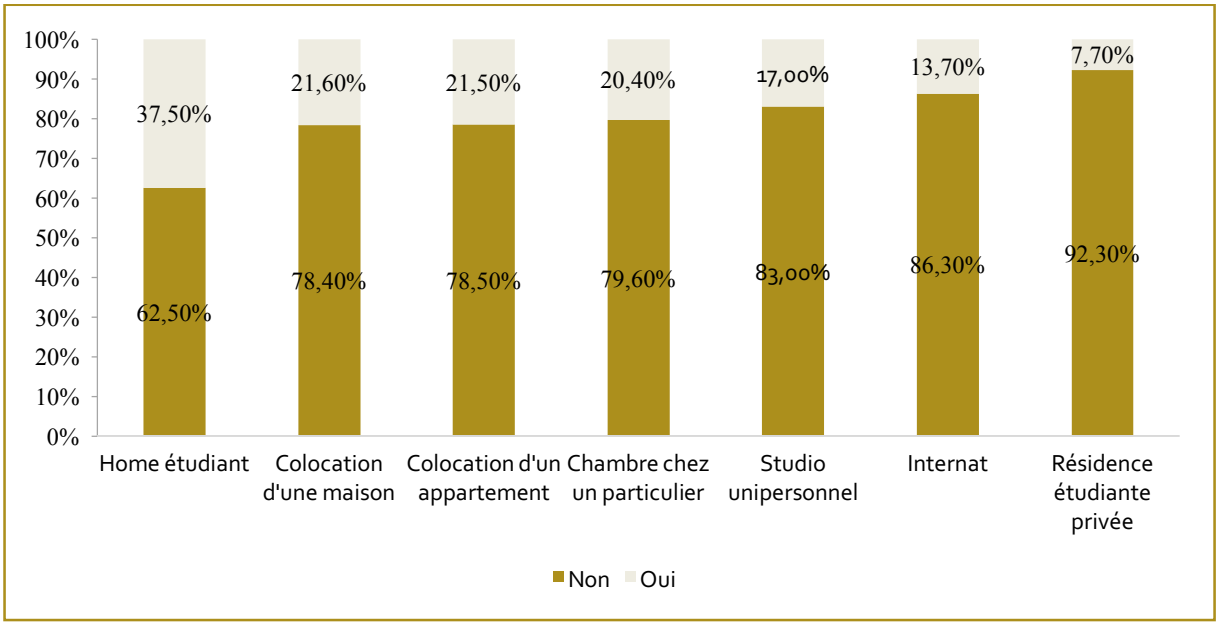
Isolation acoustique :



L'isolation acoustique pose le plus problème en internat (64,40%).

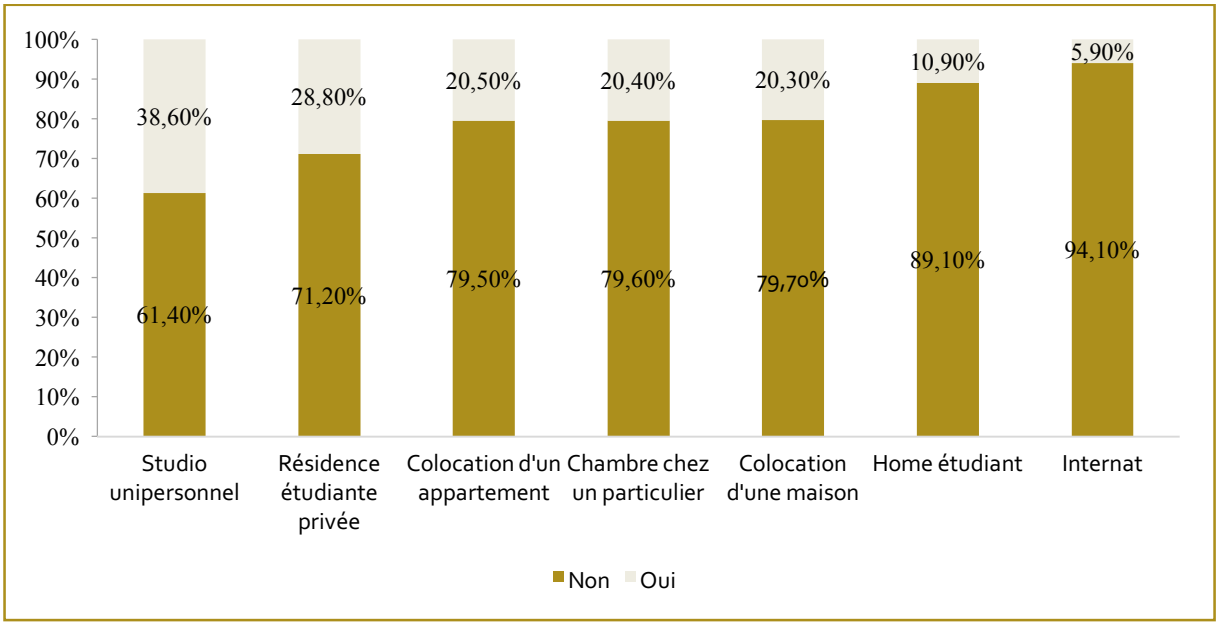
Les facteurs d'insatisfaction des étudiants par rapport au type de logement

Insalubrité des lieux :



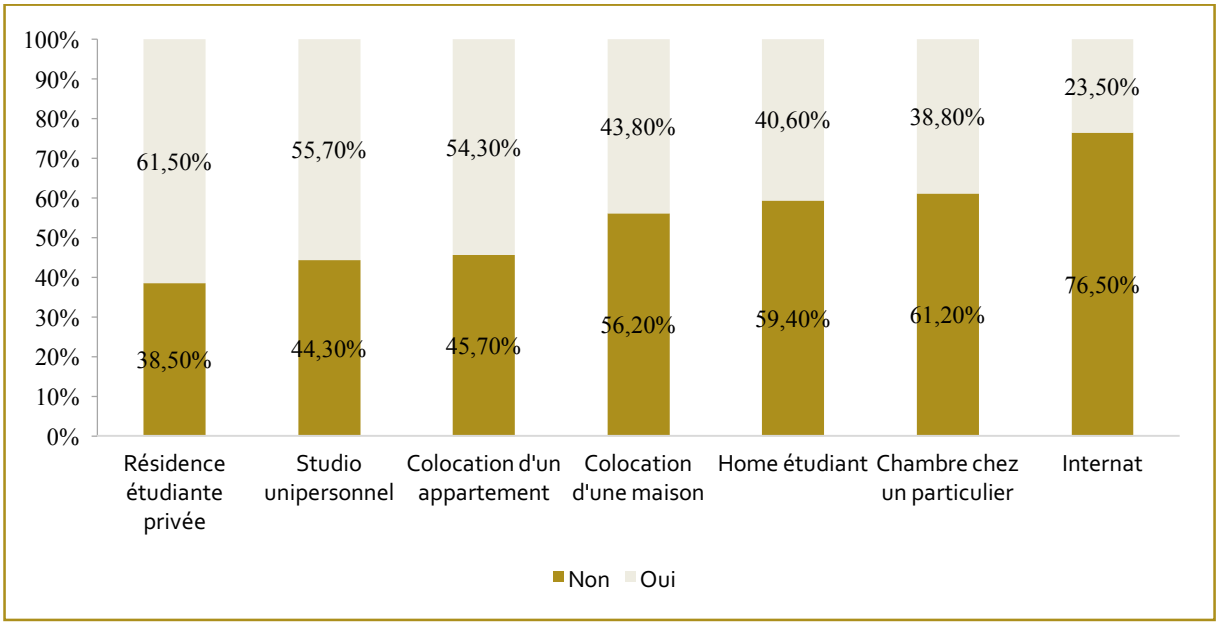
L'insalubrité des lieux est le facteur d'insatisfaction le plus important auprès des étudiants vivant dans le home étudiant (37,50%).

Prix trop élevé



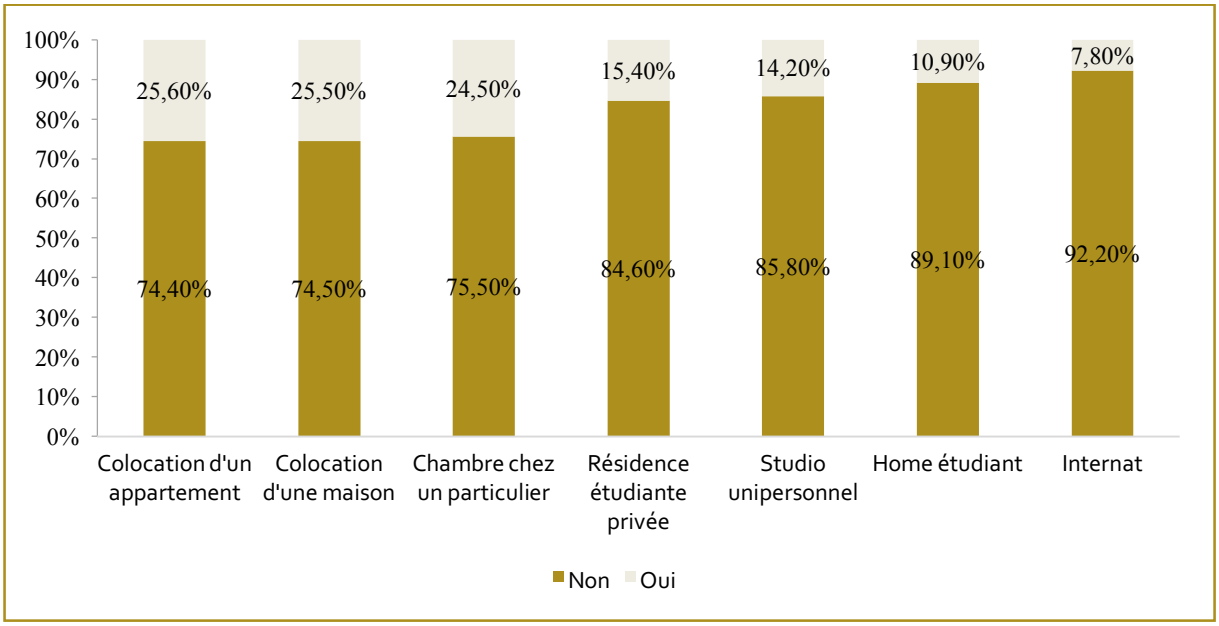
Parmi les étudiants pas satisfaits de leur logement, un prix trop élevé est le facteur d'insatisfaction le plus important dans le studio unipersonnel (38,60%).

Rapport qualité/prix



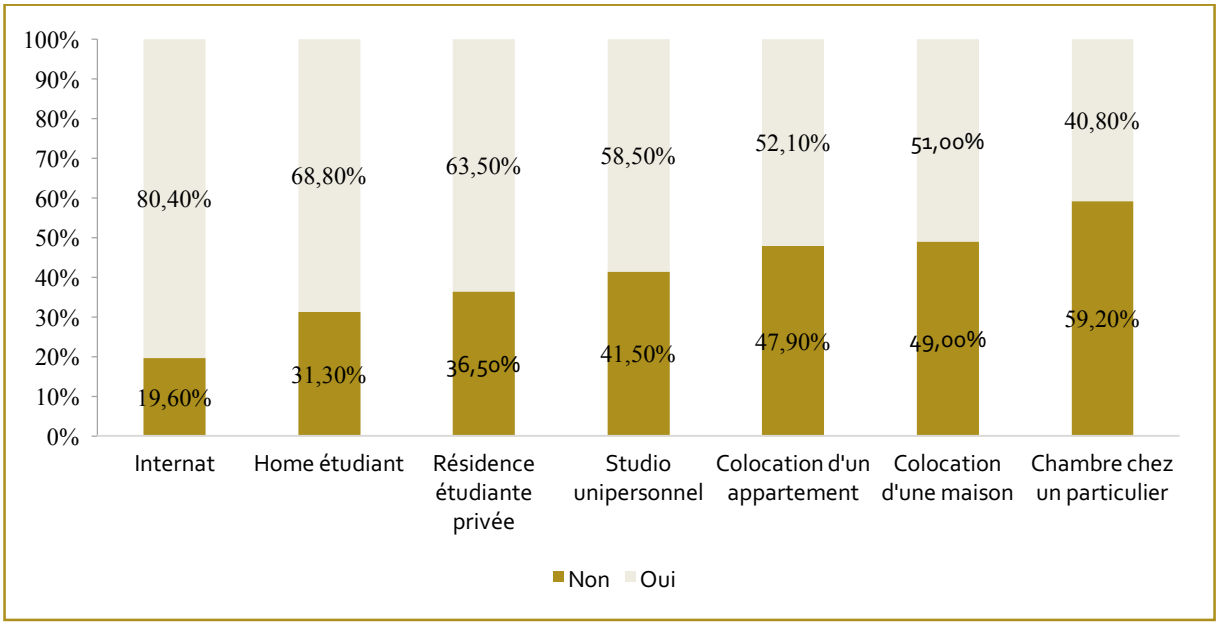
Le rapport qualité/prix est le facteur d'insatisfaction le plus important auprès des étudiants vivant dans une résidence étudiante privée (61,50%).

Relations problématiques avec le propriétaire



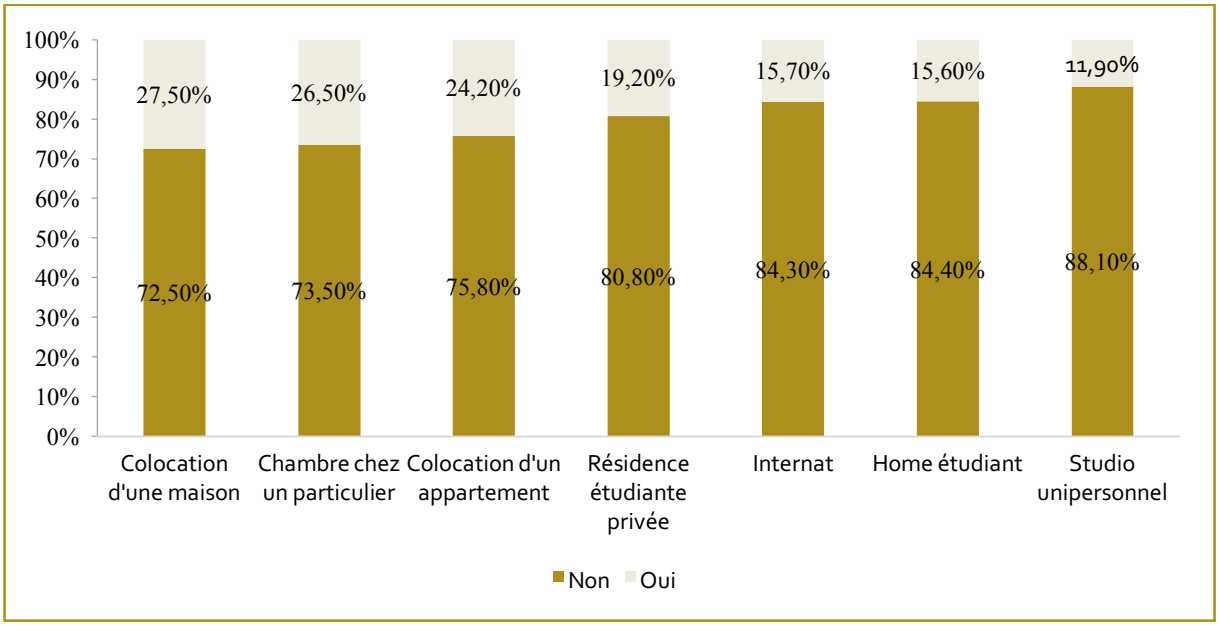
Les relations problématiques avec les propriétaires sont les plus présentes auprès des étudiants vivant dans la colocation d'un appartement (25,60%).

Inconfort (nuisances, sonores, ...)



L'inconfort est le facteur d'insatisfaction le plus important auprès des étudiants vivant dans un internat (80,40%).

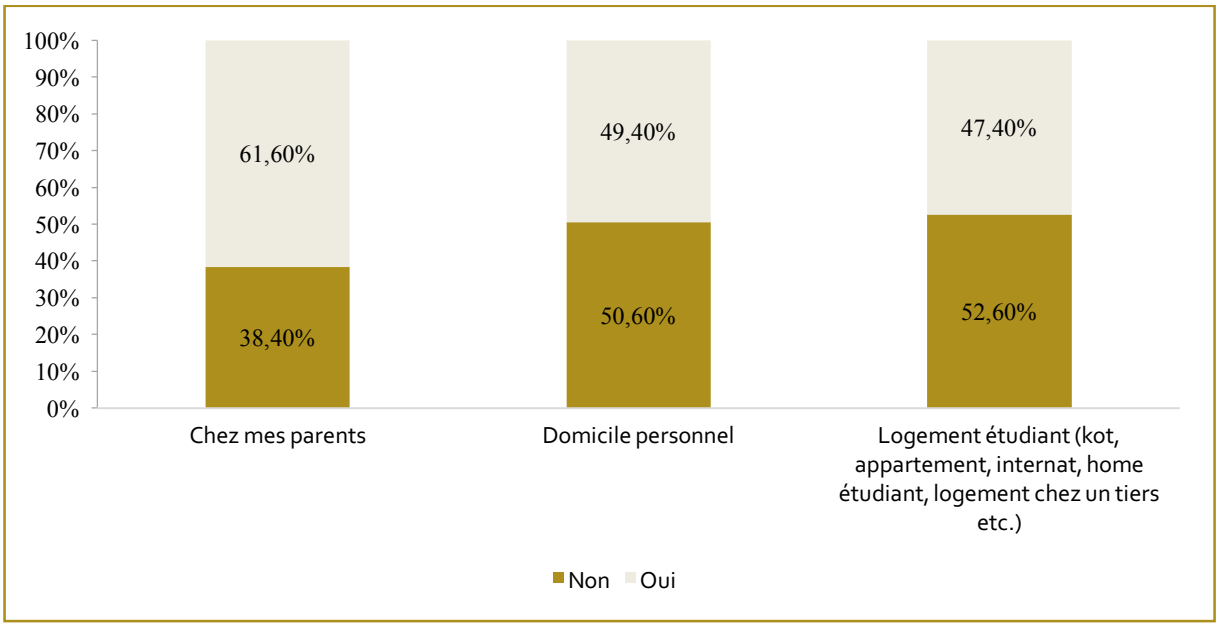
Relations problématiques avec les colocataires/voisins



Les relations problématiques avec les colocataires/voisins sont les plus présentes auprès des étudiants vivant dans la colocation d'une maison (27,50%).

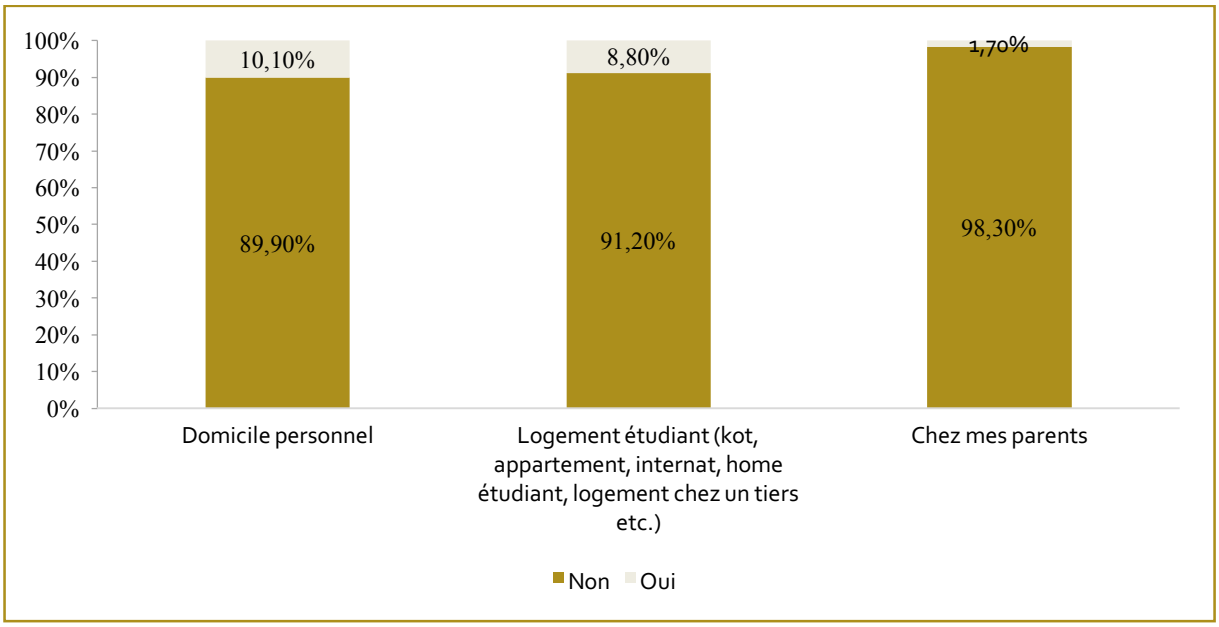
Moyen de transport du logement à l'établissement scolaire par rapport au lieu de résidence en semaine

Bus



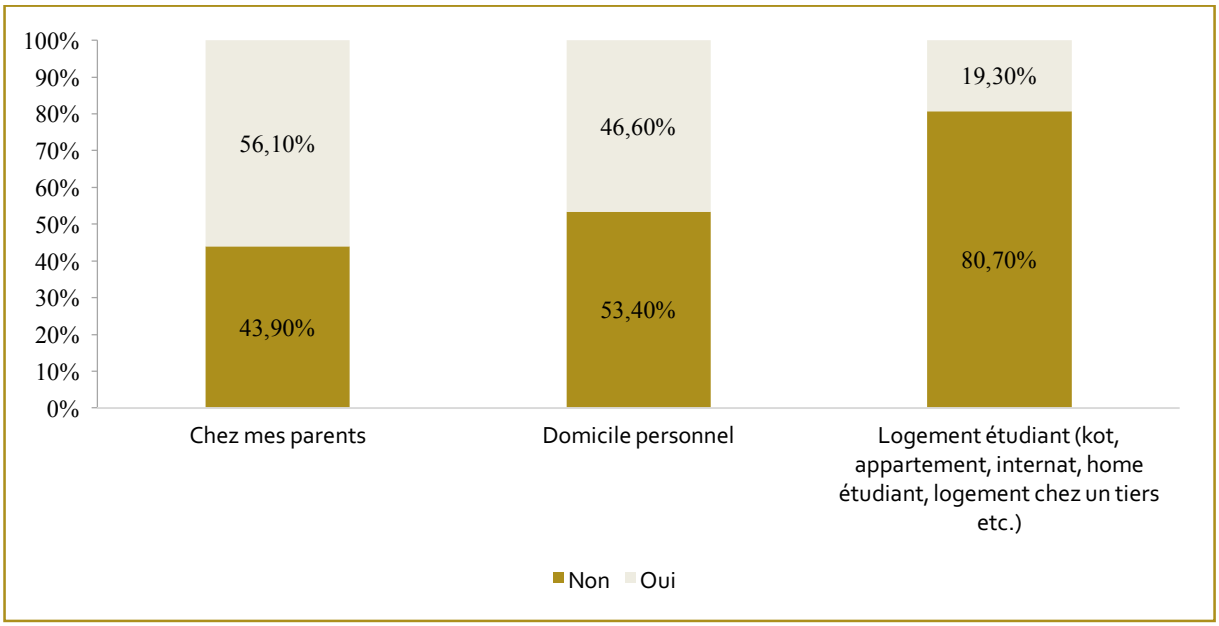
Les étudiants habitant chez leurs parents en semaine sont ceux qui utilisent le plus le bus pour se rendre à leur établissement scolaire (61,60%).

Vélo



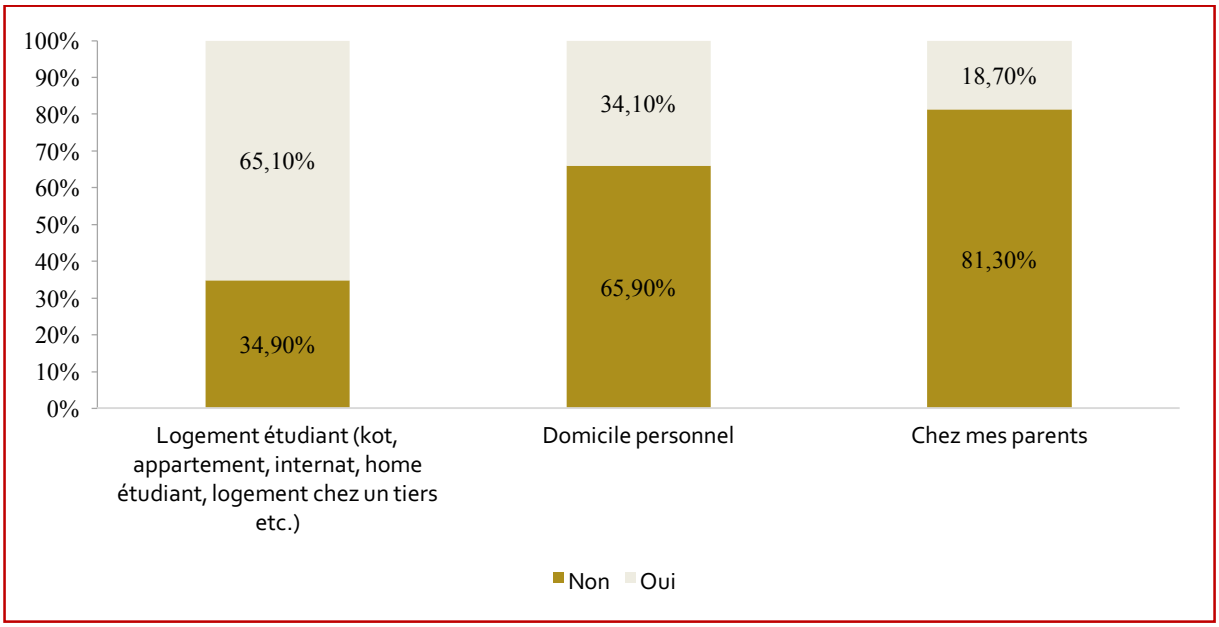
Les étudiants habitant dans leur propre domicile sont ceux qui utilisent le plus le vélo pour se rendre à leur établissement scolaire (10,10%).

Voiture



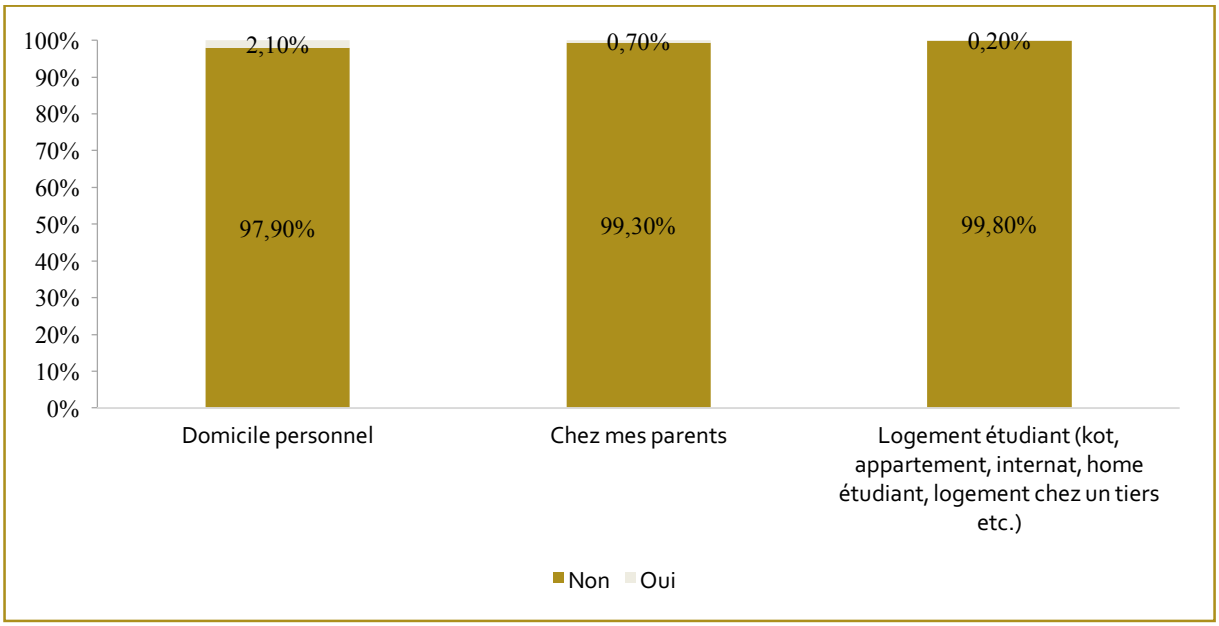
Les étudiants habitant dans un logement étudiant sont ceux qui utilisent le plus le vélo pour se rendre à leur établissement scolaire (10,10%).

A pied



Les étudiants habitant dans leur propre domicile sont ceux qui utilisent le plus le vélo pour se rendre à leur établissement scolaire (10,10%).

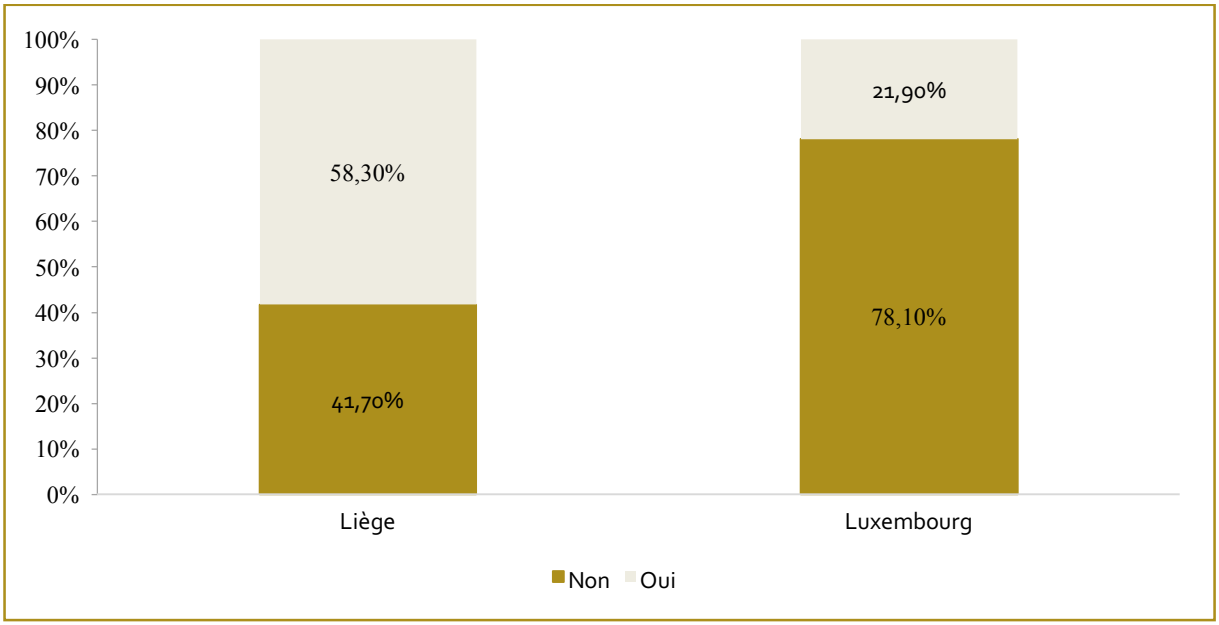
Scooter/moto



Les étudiants habitant dans leur propre domicile sont ceux qui utilisent le plus le scooter/ la moto pour se rendre à leur établissement scolaire (2,10%).

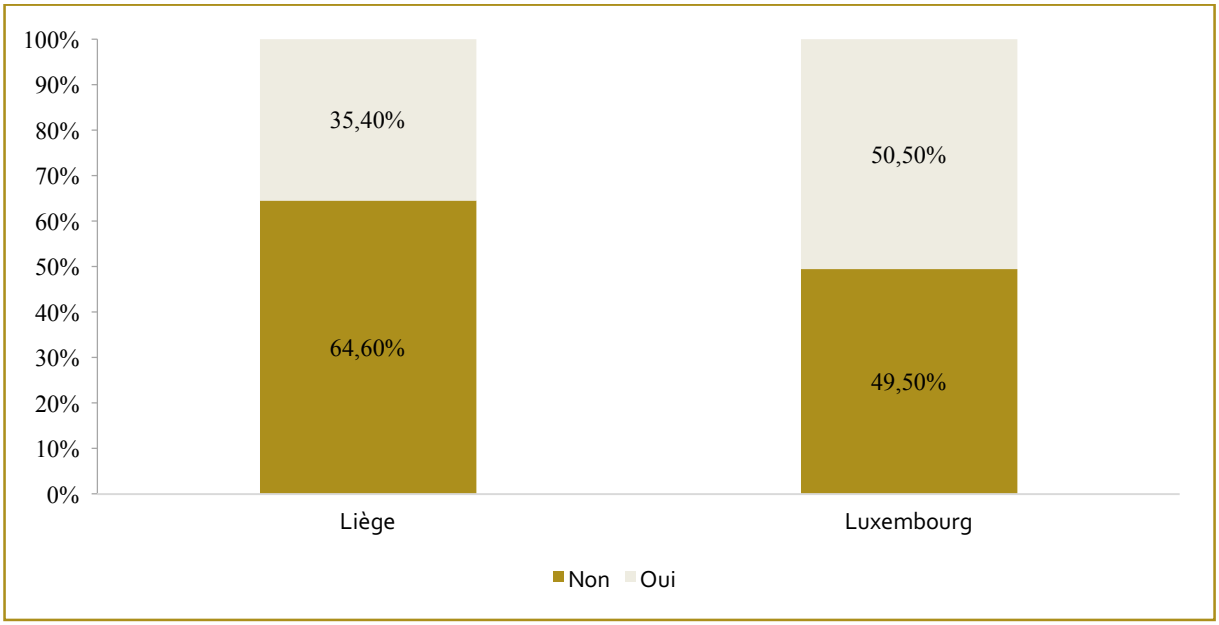
Moyen de transport du logement à l'établissement scolaire par province

Bus



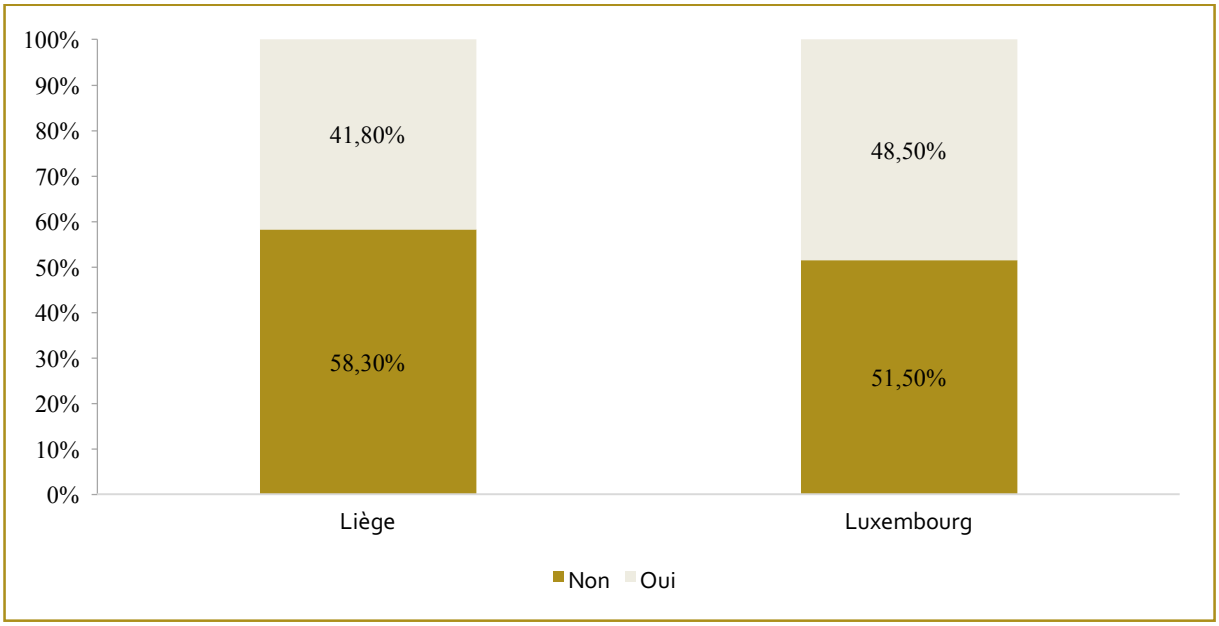
Les étudiants de la province de Liège utilisent considérablement plus le bus pour se rendre de leur logement à leur établissement scolaire par rapport aux étudiants de la province de Luxembourg. (58,30% contre 21,90%)

Voiture



Les étudiants de la province de Luxembourg utilisent considérablement plus la voiture pour se rendre de leur logement à leur établissement scolaire par rapport aux étudiants de la province de Liège. (58,30% contre 21,90%)

A pied



Les étudiants de la province de Luxembourg se déplacent plus à pied de leur logement à leur établissement scolaire par rapport aux étudiants de la province de Liège (48,50% contre 41,80%).

7.4 Compléments d'information – Législation

1 Le petit logement individuel

Nombre d'habitants	1	2	Plus que 2
Superficie minimale habitable, en m2	15	28	5 par personne supplémentaire
Superficie minimale habitable en m2, si construit après le 01/01/2008	24	/	/
Superficie minimale habitable d'au moins une pièce d'habitation, en m2	10	15	/

7.2 Le logement collectif

Nombre d'habitants	1	2	Plus que 2
Superficie minimale des pièces individuelles, en m2	10	5	5 par personne supplémentaire

Nombre de pièces et nombre d'habitants	5 pièces individuelles maximum et 7 occupants maximums	Jusque 8 pièces individuelles et 14 occupants
Superficie minimale des pièces collectives en m2	5	10

7