



HAL
open science

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

Marie-Noëlle Anfrie, Stéphanie Cassilde, Marko Kryvobokov, Sébastien
Pradella

► To cite this version:

Marie-Noëlle Anfrie, Stéphanie Cassilde, Marko Kryvobokov, Sébastien Pradella. Évaluation de la pertinence de la mise en œuvre d'une labellisation dans le secteur du logement étudiant. [Rapport de recherche] Centre d'Etudes en Habitat Durable. 2013. halshs-01573687

HAL Id: halshs-01573687

<https://shs.hal.science/halshs-01573687>

Submitted on 10 Aug 2017

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

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

Juin 2013

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

(2012/6 – HD)

Remerciements

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

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

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

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

Sommaire

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

1. Une majorité d'habitats collectifs divisés en kot	29
2. Une majorité de locataires tandis qu'un cinquième des kots sont en colocation	31
3. Les locations meublés sont majoritaires sur les marchés locatifs tendus	32
4. Presqu'un tiers des étudiants disposent d'une surface de 10 m ² maximum et deux cinquième disposent de 11 à 20 m ²	33
5. Méconnaissances des étudiants concernant leurs installations au gaz ou électriques.....	34
La qualité des logements étudiant actuellement occupés sous l'angle de la salubrité	34
1. Evaluation des difficultés rencontrées en termes de salubrité dans les logements étudiants	35
Presque la quasi-totalité des étudiants font face à au moins une difficulté en termes de salubrité	35
Les auto-évaluations ont une cohérence interne mais qui souligne que l'insalubrité semble la règle.....	36
... d'où des envies de déménager du fait de la qualité du logement même lorsque les conditions de logement sont jugée satisfaisantes	38
2. Un indicateur de salubrité du logement	38
Des critères de salubrité bien interprétés comme une norme minimale en matière de logement.....	39
Des critères d'insalubrité jugés selon différents niveaux de gravité.....	39
La valeur de l'indicateur de salubrité ne semble pas lié au niveau de tension sur le marché locatif étudiant.....	40
L'auto-évaluation par les étudiants est cohérente avec l'indicateur de salubrité.....	40
Plus l'insalubrité est élevée, plus l'envie de déménager est fréquente, et des envies de déménager même lorsque le logement est salubre.....	41
Eléments d'analyse autour d'un label qualité pour les logements étudiants en Wallonie.....	42
1. Niveau de crédibilité accordé à un label par les étudiants selon la manière dont le label est octroyé.....	42
2. Les opinions des étudiants concernant les labels	45
3. Un degré de confiance satisfaisant, sans confiance totale	47
4. Les critères importants pour une labellisation selon les étudiants.....	48
Les critères importants pour construire un label : analyse critère par critère	48
Analyse conjointe des critères afin de juger de leur importance pour construire un label.....	55
Analyse qualitative des critères ajoutés par les étudiants afin de construire un label : une qualité à deux vitesses, entre une demande de satisfaction des critères de salubrité et des demandes de confort	57
Les effets d'un label qualité sur les loyers : éléments d'analyse du point de vue des étudiants	60
1. Le budget des étudiants	61
2. Les dépenses de loyer	63
3. La sensibilité au prix-loyer des étudiants	67

L'analyse de sensibilité au prix/loyer comme méthode de prédiction de l'impact de la qualité sur le prix-loyer du logement étudiant.....	67
Test 1 : les prix de référence et la marge d'acceptabilité.....	69
Test 2 : l'évaluation contingente du loyer en fonction de la qualité.....	79
Test 3 : la propension à payer déclarée.....	87
4. Conclusion sur les tests de sensibilité au prix-loyer.....	90
Recommandations et mises en perspective.....	92
Recommandations.....	92
1. Faire appliquer la législation existante en termes de salubrité.....	92
2. Veiller à ce que la création d'un label de qualité pour les logements étudiants s'appuie en amont sur le respect des critères de salubrité pour l'ensemble des logements étudiants.....	92
3. Faire accompagner les relations propriétaires-locataires.....	93
4. Faire compléter les résultats de la présente étude par une analyse du point de vue des propriétaires.....	93
Mises en perspective.....	93
1. Quelle pourrait-être l'évolution de la qualité et des loyers des logements étudiants si un label est mis en place ?.....	93
Point de départ : quelques constats clés de l'étude.....	93
Scenario 1 – L'introduction d'un label qualité va de pair avec une augmentation de la qualité et des loyers des logements étudiants.....	93
Scenario 2 – L'introduction d'un label qualité va de pair avec une segmentation du marché locatif étudiant.....	94
Scenario 3 – L'introduction d'un label qualité va de pair avec une mise à niveau de l'ensemble des logements étudiants en termes de salubrité, une augmentation de la qualité et une augmentation des loyers.....	94
2. Quelle crédibilité accorder aux scénarii concernant les évolutions de la qualité des logements étudiants et de leur loyer ?.....	94
Point de départ : quelques constats clés de l'étude.....	94
Scenario 4 – L'introduction d'un label qualité va de pair avec le maintien des conditions actuelles de logement des étudiants.....	95
Scenario 5 – L'introduction d'un label qualité va de pair avec une amélioration des conditions actuelles de logement des étudiants ainsi qu'avec un maintien ou une augmentation faible du niveau des loyers.....	95
3. Dans quelles mesures les évolutions pourraient-elles être différentes selon les villes universitaires ?.....	95
Point de départ : quelques constats clés de l'étude.....	95
Scenario 6 – Le marché locatif étudiant réagit de manière similaire pour l'ensemble de la Wallonie à l'introduction d'un label qualité pour les logements étudiants.....	95
Scenario 7 – Le marché locatif étudiant réagit de manière exacerbée lorsque le niveau de tension est très élevé.....	96
4. Quelle évolution des contraintes et des moyens administratifs à mettre en œuvre ?.....	96

Point de départ : quelques constats clés de l'étude	96
Scenario 8 – Les contraintes et les moyens administratifs à mettre en œuvre reposent sur les pouvoirs publics et sur les propriétaires (cas réglementaire)	96
Scenario 9 – Les contraintes et les moyens administratifs à mettre en œuvre reposent sur les propriétaires (cas d'un label de qualité)	97
Références.....	97
Annexes	98

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

Rapport d'étude réalisé par :

Marie-Noëlle Anfrie
Stéphanie Cassilde
Marko Kryvobokov
Sébastien Pradella

Analyses terminées le 06 juin 2013.

Introduction

Contexte

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

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

Choix conceptuels et méthodologie

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

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

Toutefois, la résolution parlementaire n'esquisse pas de projets plus détaillés sur les modalités de conception de ce « label » dont les objectifs sont fixés. Or, l'évaluation d'impact potentielle d'une mesure publique – objet de la présente mission d'étude – dépend fortement de sa forme précise (ou relativement déterminée par rapport à des paramètres fondamentaux). Par conséquent, le CEHD – comme indiqué dans son offre – a proposé sur une définition standard et globalement admise dans la littérature internationale du concept de « label ». Il se définit comme le processus d'information d'un public cible par la mention d'un signe distinctif attestant du niveau de qualité atteint par le bien ou le service – privé ou public – convoité par le public cible. Le label est par définition un outil non contraignant,

¹ Doc. 384 (2010-2011) N°6.

incitatif essentiellement. Il ne doit pas être confondu avec l'instrument de « certification » qui impose en effet un emploi plus coercitif car il est imposé par les pouvoirs publics pour certains biens ou services sous peine de ne pouvoir être échangés légalement de manière marchande et d'engager la responsabilité pénale ou civile du producteur. Il en va de même pour l'instrument du « permis ».

Cette remarque ne fait pas obstacle au fait que cette étude sur le label de qualité du logement étudiant traitera des rapports avec les autres instruments existants (notamment les permis de location) à l'égard desquels l'introduction d'un nouvel « outil » est nécessairement amené à se positionner.

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

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

Description sommaire de chaque dispositifs

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

1. Le cas du Royaume-Uni

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

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

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

Du côté des étudiants, une résidence labellisée indique :

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

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

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

2. Le cas d'Anvers

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

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

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

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

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

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

Le cas du Royaume-Uni se focalise sur la mise en place de standards pour l'ensemble du Royaume-Uni, tandis que le cas d'Anvers, plus restreint géographiquement, souligne une succession de projets, concernant notamment la qualité des logements étudiants. En effet, Anvers est dans un contexte global de mutualisation des efforts et des services à destination des étudiants, qu'ils concernent le logement ou d'autres champs d'action. La création de l'Association de l'université et des hautes écoles anversoises (AUHA - Associatie Universiteit en Hogescholen Antwerpen)² répond à cette ambition. Par ailleurs, le cas d'Anvers dispose d'une sorte de double système avec, d'une part, un contrôle obligatoire des critères de

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

salubrité et, d'autre part, une adhésion facultative au réseau KOTWEB. Ce dernier rassemble donc des logements labellisés et non-labellisés, le label étant défini actuellement par l'obtention de l'attestation de conformité et l'engagement par le propriétaire d'utiliser le modèle de bail fourni par le réseau KOTWEB. Le cas d'Anvers est présenté en l'état de son développement à la date de finalisation de la présente étude et sous l'angle de son label qualité.

1. Les acteurs et leurs champs d'action

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

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

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

³ <http://www.nationalcode.org/>.

⁴ <http://www.unipol.org.uk/leeds/>.

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

⁶ <http://www.studentkotweb.be/>.

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

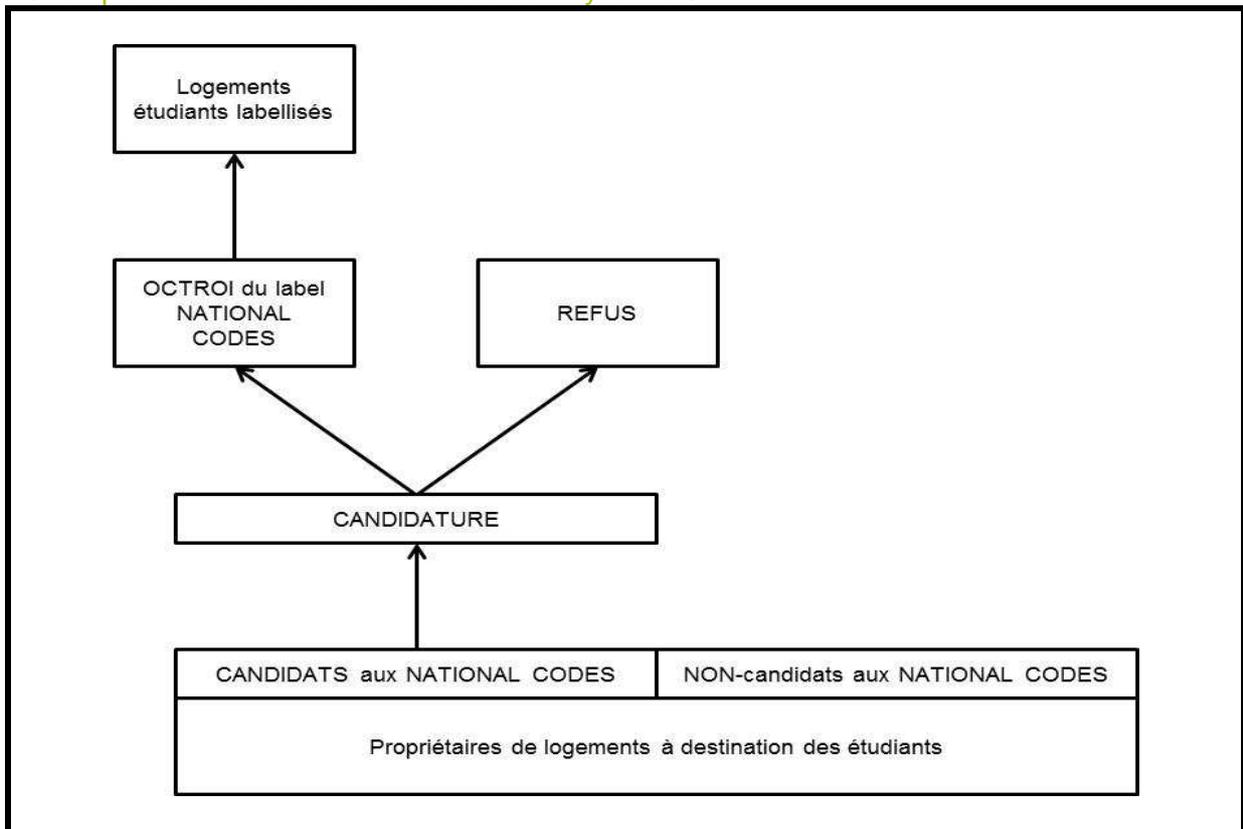


Figure 2
 Champ d'action des vérifications de salubrité dans le cas d'Anvers (janvier 2012)

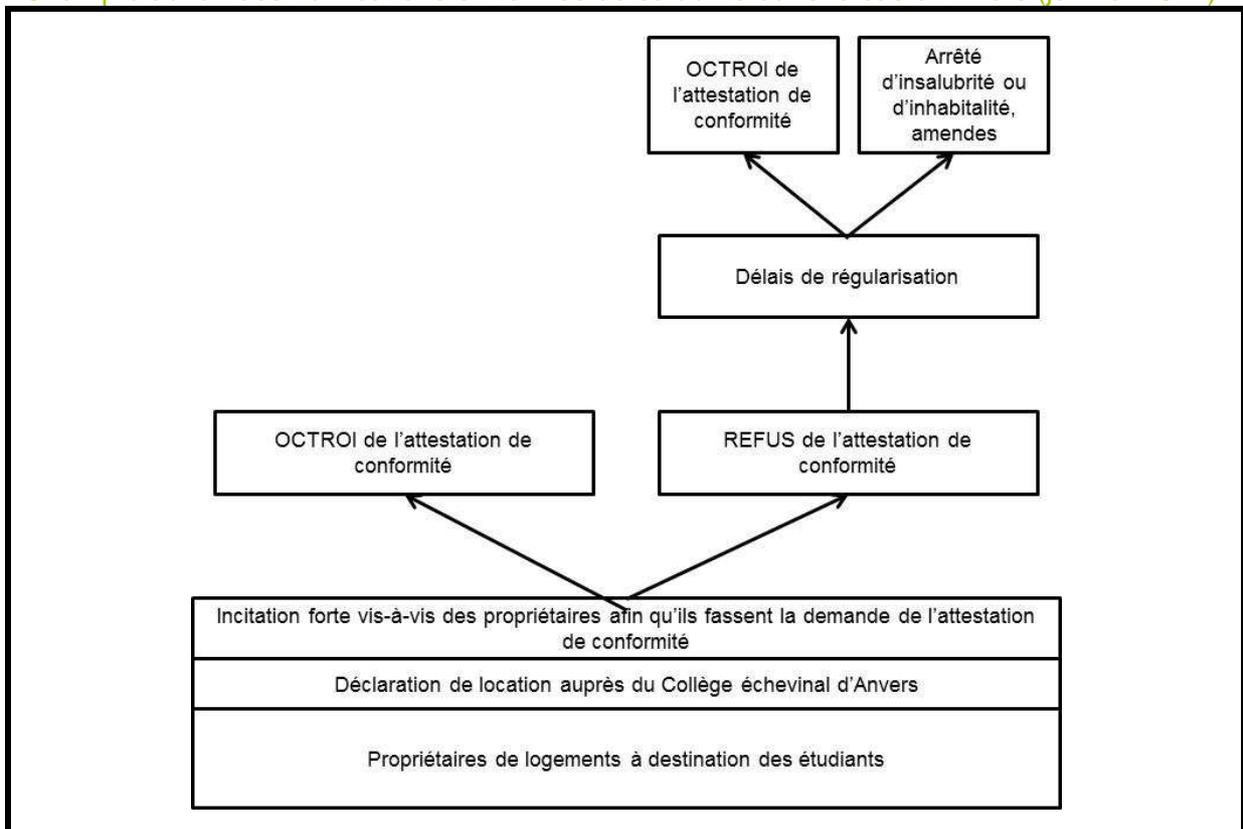
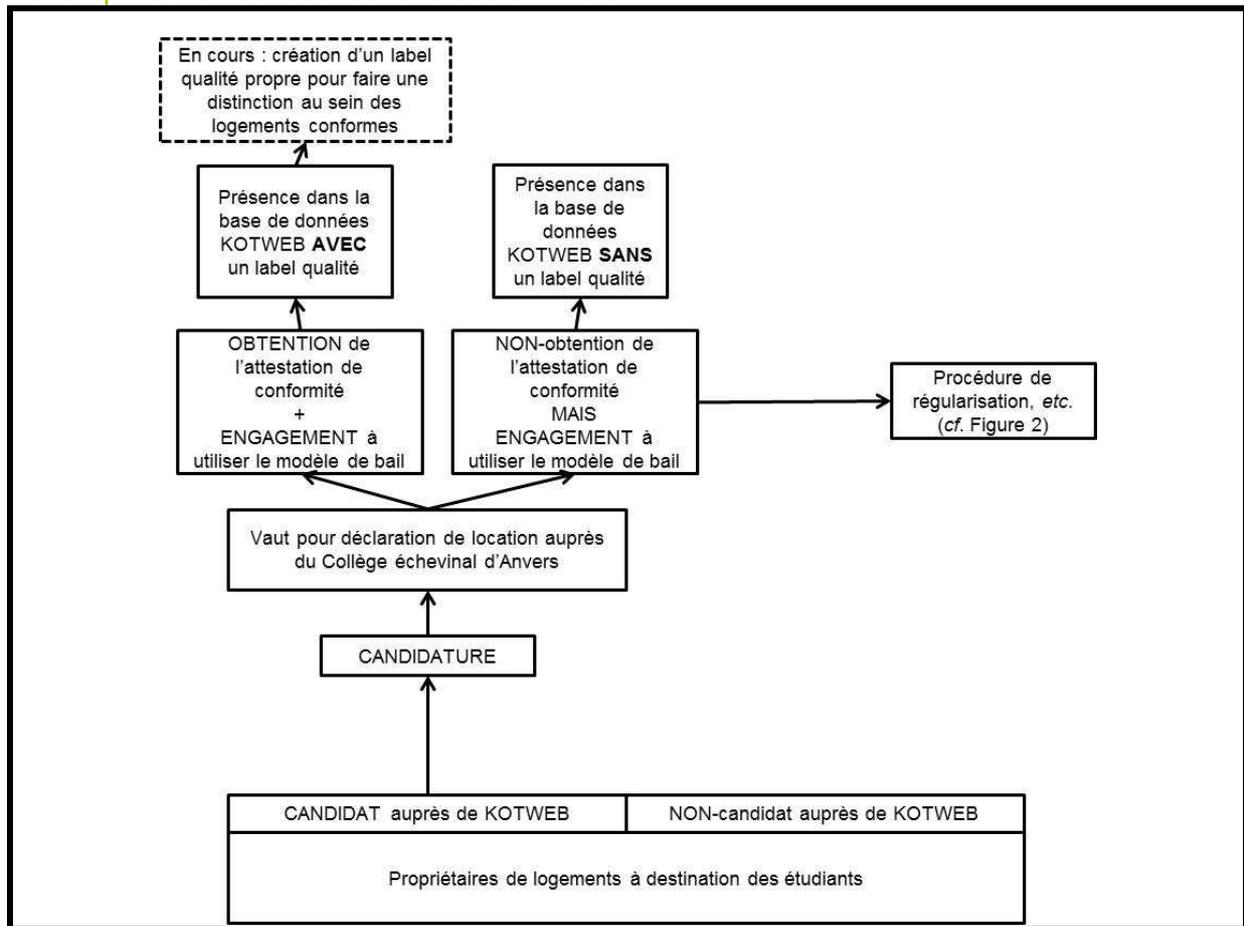


Figure 3
Champ d'action du label dans le cas d'Anvers



2. Les objectifs initiaux et leur évolution

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

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

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

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

3. En quoi consiste actuellement chaque label ?

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

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

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

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

Encadré 1

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

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

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

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

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

installateur agréé ;

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

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

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

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

Le contenu des National Codes

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

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

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

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

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

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

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

Comparaison des deux dispositifs pour les logements étudiants

1. Les ressources nécessaires au fonctionnement de chaque dispositif

Les ressources humaines

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

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

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

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

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

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

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

Les tâches administratives

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

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

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

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

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

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

Les ressources temporelles

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

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

Les ressources financières

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

Dans le cas d'Anvers, les montants des ressources financières mobilisées n'ont pas pu être identifiées. Concernant les coûts directement liés au réseau KOTWEB, deux éléments ont été avancés : le coût de la création de la base de données et celui de la création du site Internet. Le budget du réseau KOTWEB est alimenté par l'AUHA, elle-même financée au prorata du nombre d'étudiants inscrits à l'université et dans les hautes écoles. Les propriétaires bénéficient de la gratuité du service proposé par le réseau KOTWEB.

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

2. Mode de fonctionnement de chaque dispositif

Vérification de la conformité des logements

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

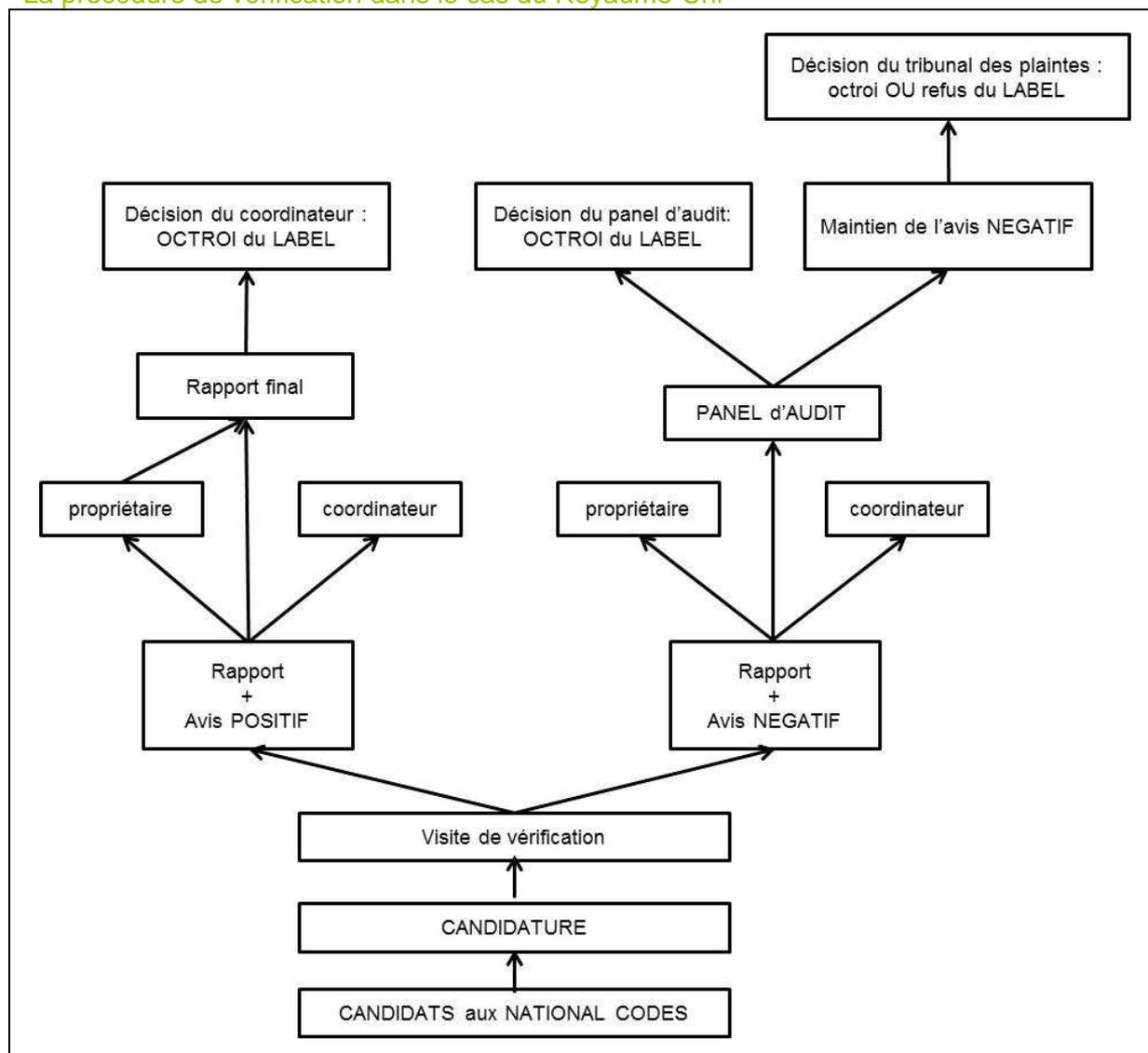
A Anvers, en cas de non-conformité, le propriétaire dispose d'une année pour régulariser la situation. Lorsque les défauts constatés font courir des risques importants, cette régularisation peut être exigée de manière immédiate ou sous quelques jours. Si les défauts de conformité persistent au moment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

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

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

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

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

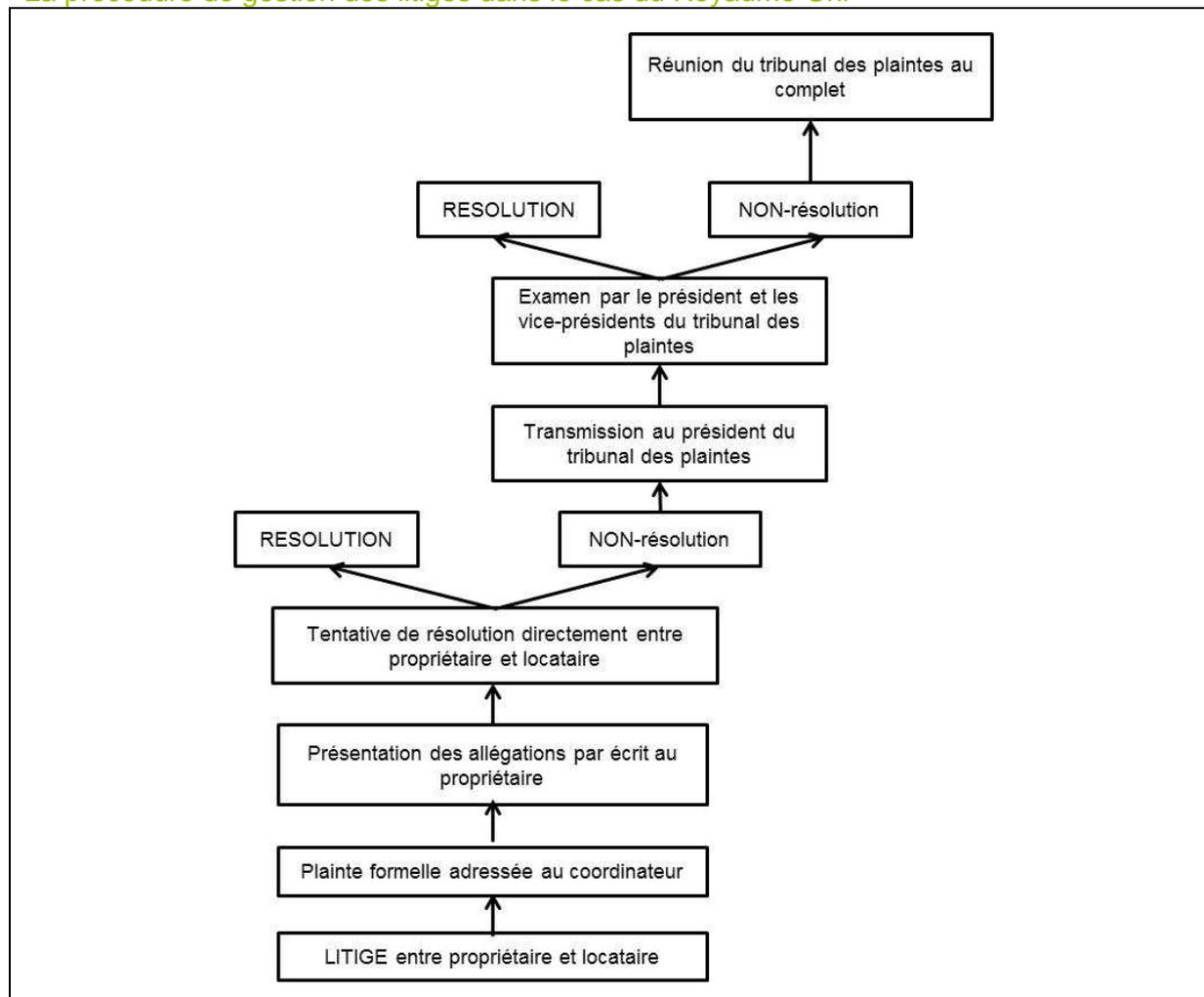


Les litiges

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

Encadré 3

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



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

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

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

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

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

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

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

2. Quels sont les acteurs impliqués ?

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

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

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

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

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

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

5. Quels coûts de mise en œuvre ?

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

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

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

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

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

Méthodologie : description des répondants et représentativité des résultats

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

L'étude est basée sur l'échantillon des étudiants kotteurs résidant à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège et Namur, et ayant rempli tout le questionnaire, soit 964 étudiants (cf.

Encadré 4 et

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

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

Encadré 4

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

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

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

Tableau 1

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

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

Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Énergie, du Logement et de la Recherche)

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

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

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

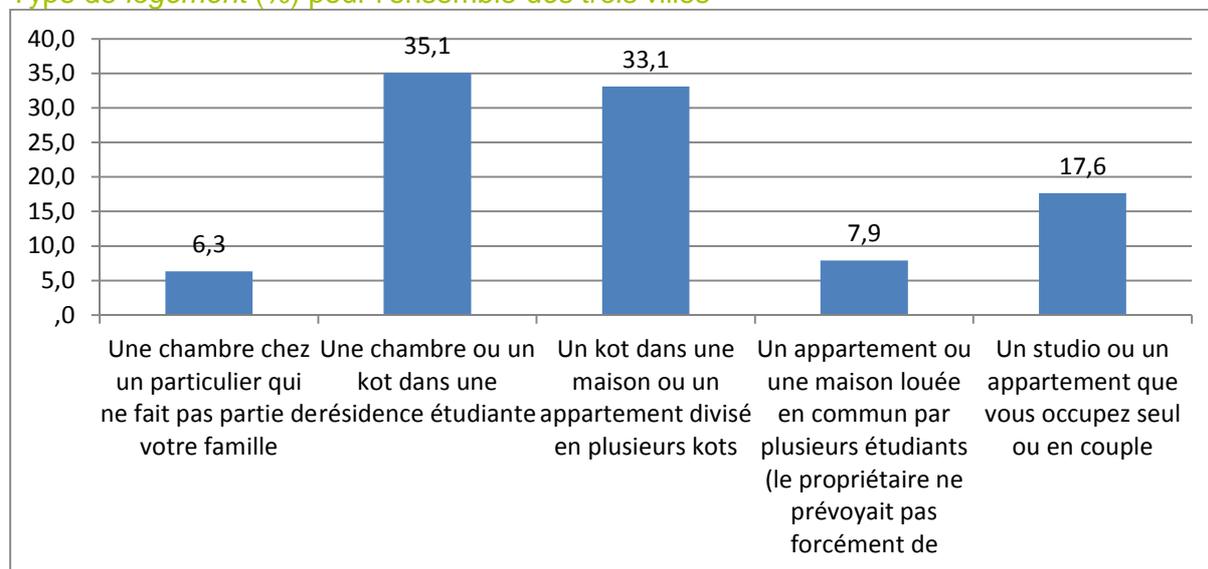
Les étudiants kotteurs ayant répondu à l'enquête et résidant à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Namur ou Liège habitent majoritairement dans des habitats collectifs divisés en kot, pour lesquels ils disposent d'un contrat de location individuel en tant que locataire. Dans l'ensemble, un cinquième de ces étudiants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

1. Une majorité d'habitats collectifs divisés en kot

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

Graphique 1

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



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Énergie, du Logement et de la Recherche)

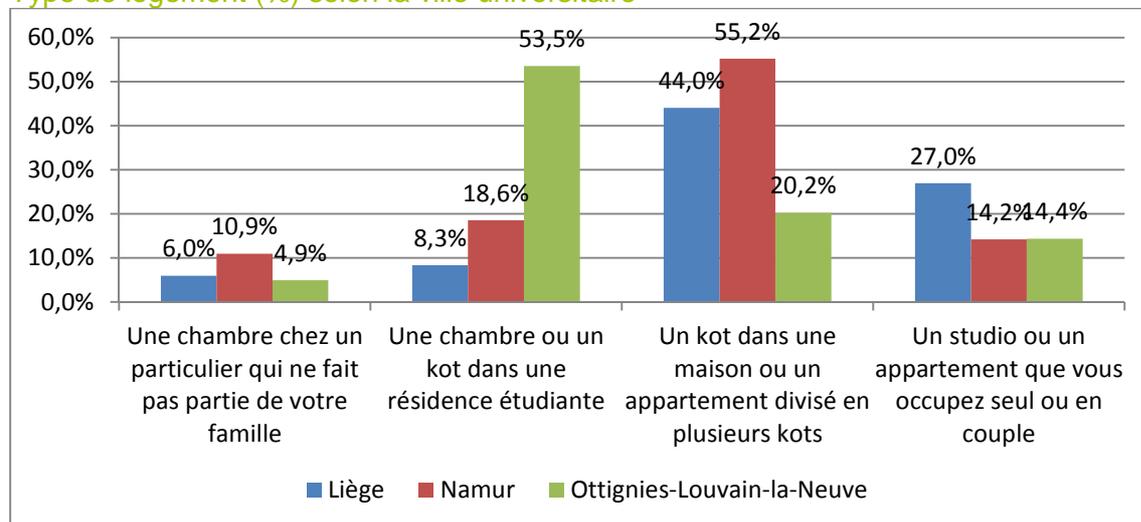
Champ : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n = 964).

Cette répartition globale cache des différences selon les trois villes universitaires (cf. Graphique 2 Type de logement (%) selon la ville universitaire). En effet, l'habitat collectif divisé en kot est plutôt une résidence étudiante à Ottignies-Louvain-la-Neuve (53,5% des

étudiants)¹⁶ tandis qu'il s'agit plutôt de maisons ou d'appartements divisés en kots pour Liège et Namur (respectivement, 44% et 55,2% des étudiants). La proportion de studios ou d'appartements occupés seul ou en couple est plus importante à Liège que dans les deux autres villes universitaires (27% des étudiants contre moins de 15%).

Graphique 2

Type de logement (%) selon la ville universitaire



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Énergie, du Logement et de la Recherche)

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

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

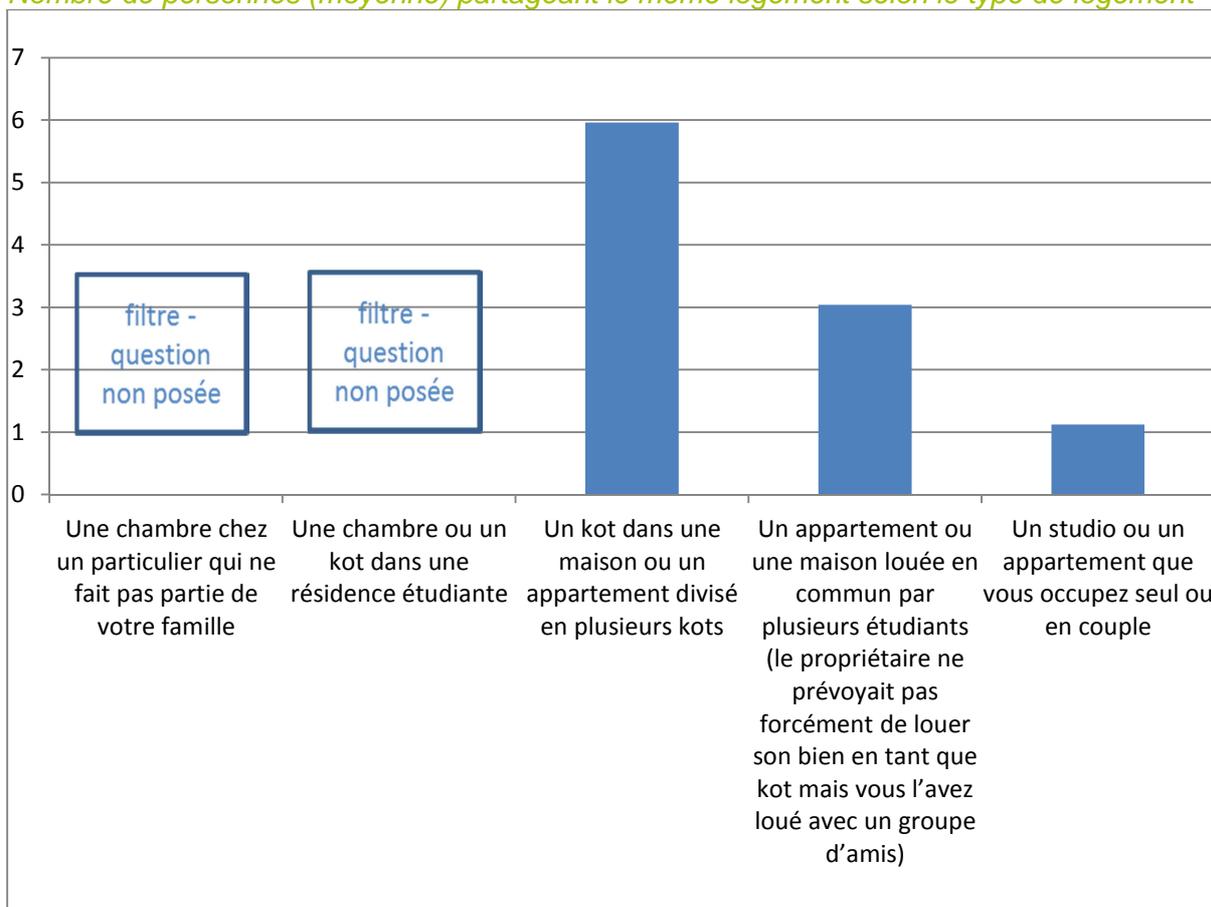
Dans l'ensemble, lorsque des maisons ou appartements ont été reconvertis en logements étudiants, six étudiants cohabitent (cf. Graphique 3). Lorsqu'un tel partage est réalisé à l'initiative des étudiants, le nombre moyen d'étudiants descend à trois¹⁷.

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

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

Graphique 3

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



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Énergie, du Logement et de la Recherche)

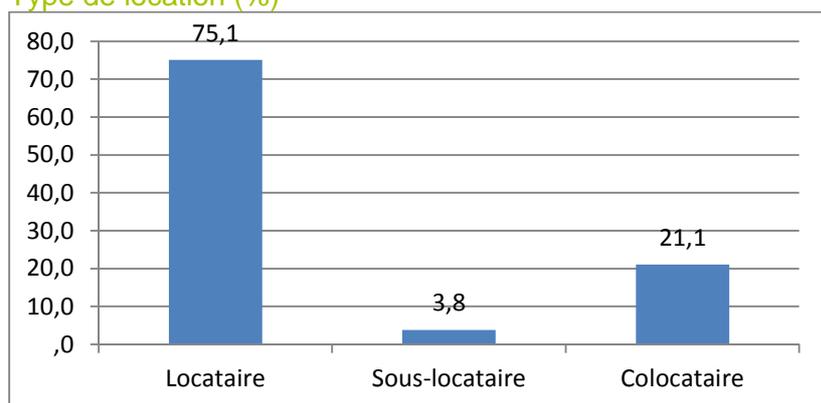
Champ : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n = 964).

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

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

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

Graphique 4
Type de location (%)

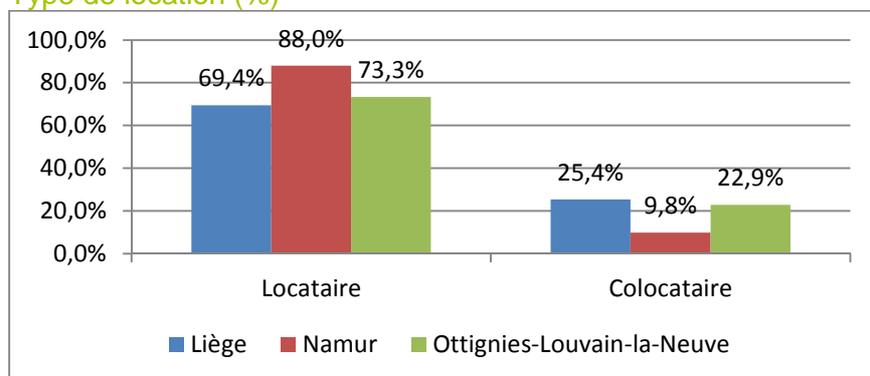


Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Energie, du Logement et de la Recherche)

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

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

Graphique 5
Type de location (%)



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Energie, du Logement et de la Recherche)

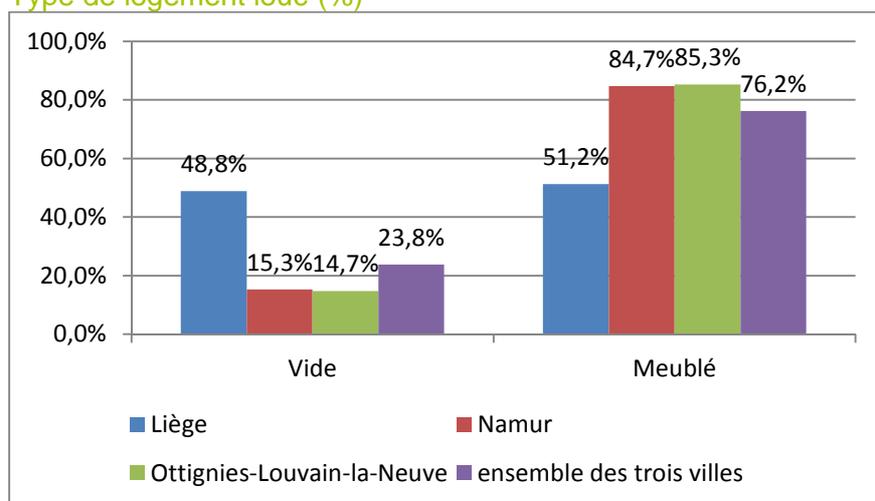
Champ : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n = 964)

Nota Bene : la catégorie « sous-locataire » est retirée car le nombre d'observations par ville devient trop faible.

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

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

Graphique 6
Type de logement loué (%)



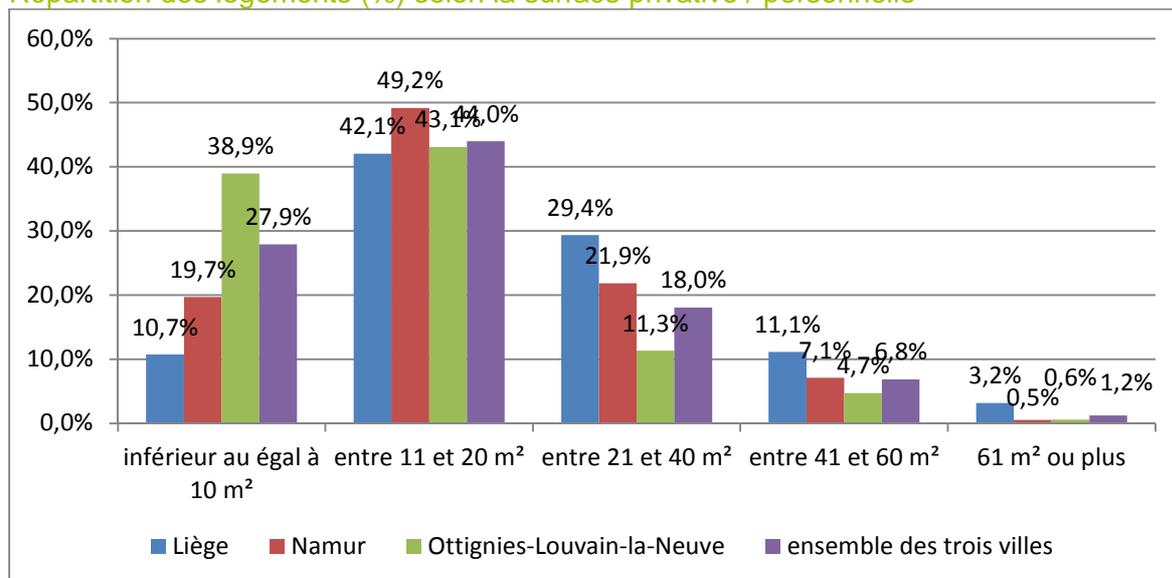
Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Énergie, du Logement et de la Recherche)

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

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

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

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



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Énergie, du Logement et de la Recherche)

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

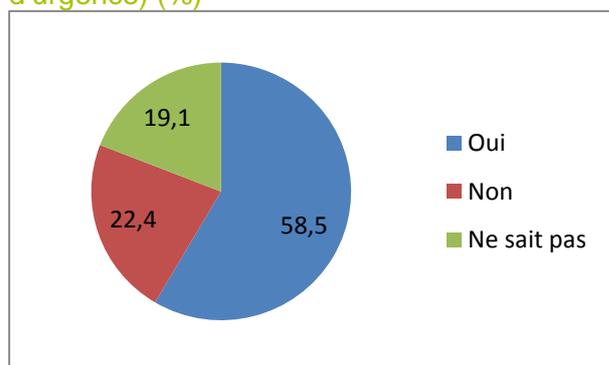
5. Méconnaissances des étudiants concernant leurs installations au gaz ou électriques

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

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

Diagramme 1

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

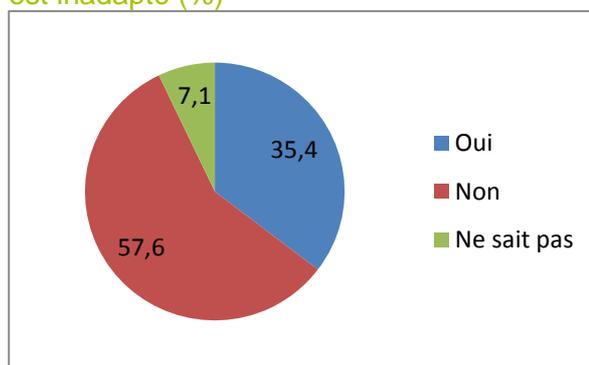


Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Energie, du Logement et de la Recherche)

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

Diagramme 2

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



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Energie, du Logement et de la Recherche)

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

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

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

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

1. Evaluation des difficultés rencontrées en termes de salubrité dans les logements étudiants

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

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

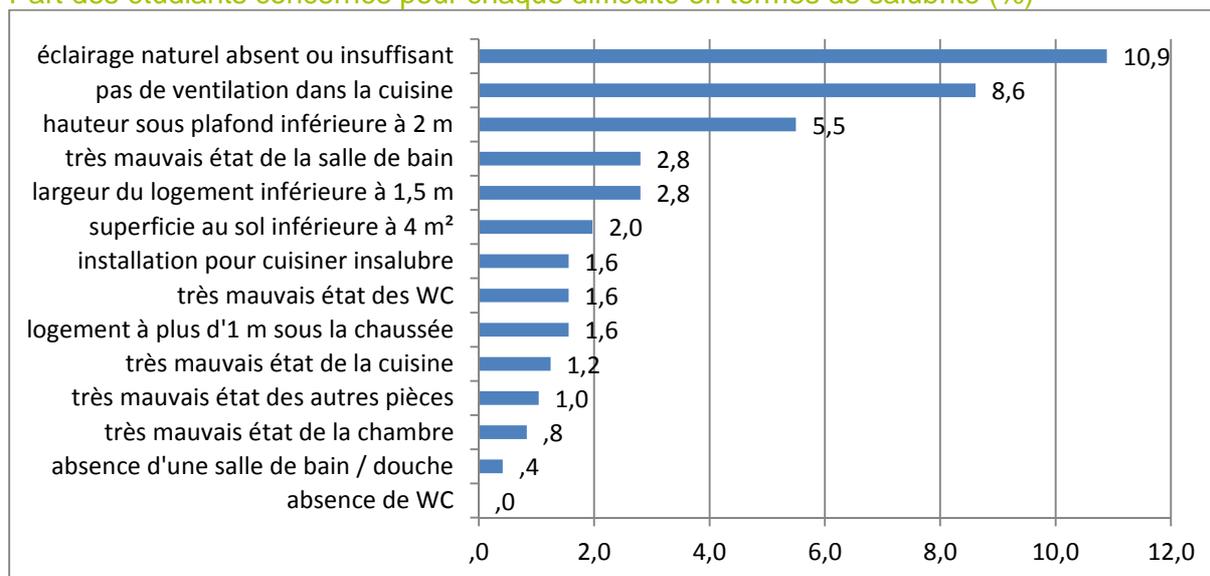
Dans la mesure où les variables considérées font partie d'une réglementation, la norme devrait être qu'aucun logement habité ne présente de défaut sur ces points. Une interprétation « négative » est donc retenue dans la mesure où même un faible pourcentage de logements concernés signale un défaut par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

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

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

Graphique 8

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

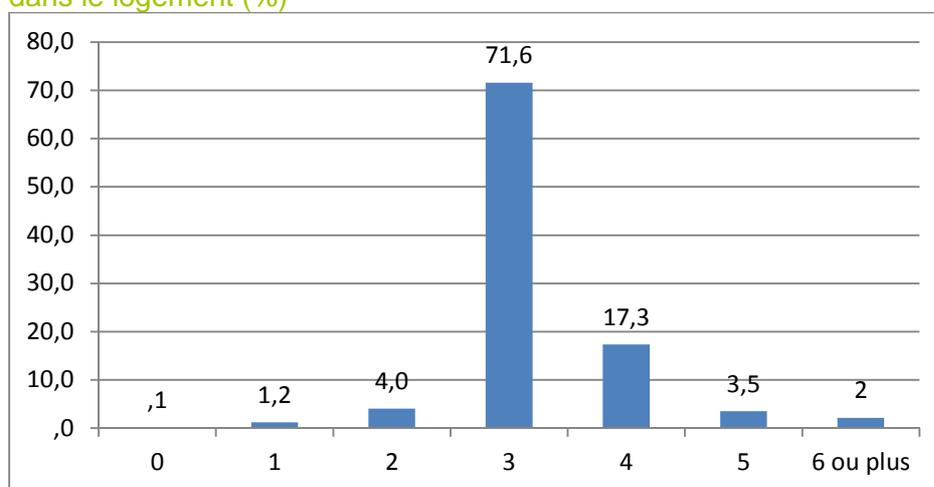


Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Énergie, du Logement et de la Recherche)

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

Graphique 9

Répartition des étudiants selon le nombre de difficultés de salubrité dans le logement (%)



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Énergie, du Logement et de la Recherche)

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

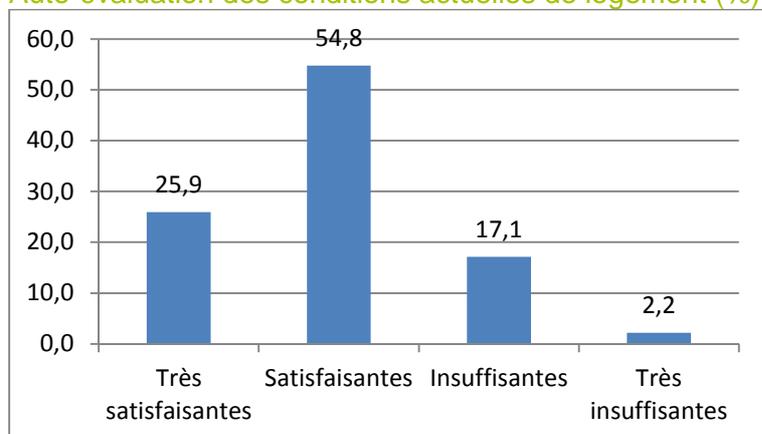
Les auto-évaluations ont une cohérence interne mais qui souligne que l'insalubrité semble la règle...

La majorité des étudiants s'estime satisfait des conditions de logement : 54,8% les jugent « satisfaisantes » et le quart les considèrent même « très satisfaisantes » (cf. Graphique 10). En revanche, près du cinquième indiquent être face à des conditions « insuffisantes » voire « très insuffisantes ». Par ailleurs, la distribution de l'auto-évaluation de leurs conditions actuelles de logement par les étudiants est similaire entre ces trois villes (cf. Graphique

11Graphique 10). En revanche, il y a tout de même plus d'étudiants jugeant leurs conditions « insuffisantes ou très insuffisantes » à Ottignies-Louvain-la-Neuve que dans les autres villes universitaires.

Graphique 10

Auto-évaluation des conditions actuelles de logement (%)

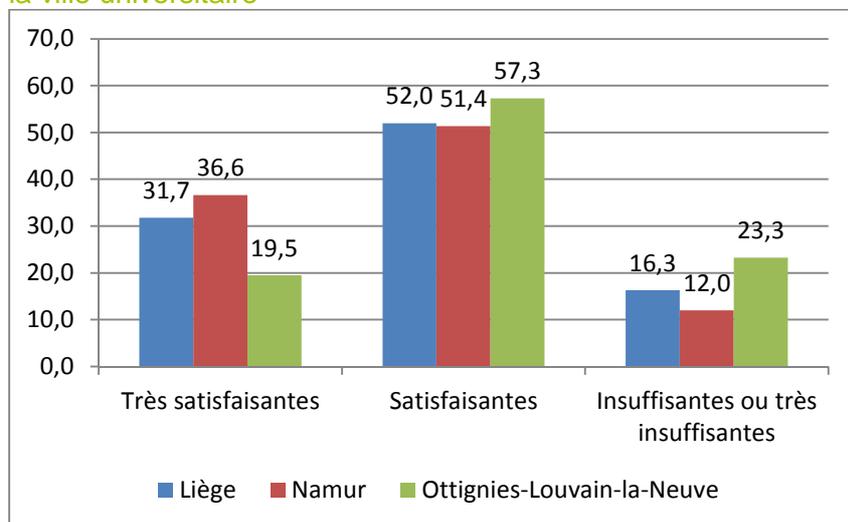


Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Energie, du Logement et de la Recherche)

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

Graphique 11

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



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Energie, du Logement et de la Recherche)

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

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

Le croisement du nombre de difficultés en termes d'insalubrité avec l'auto-évaluation des étudiants kotteurs ayant répondu à l'ensemble du questionnaire et habitant dans ces trois villes universitaires, présente un résultat ambigu en termes de cohérence. En effet, d'une

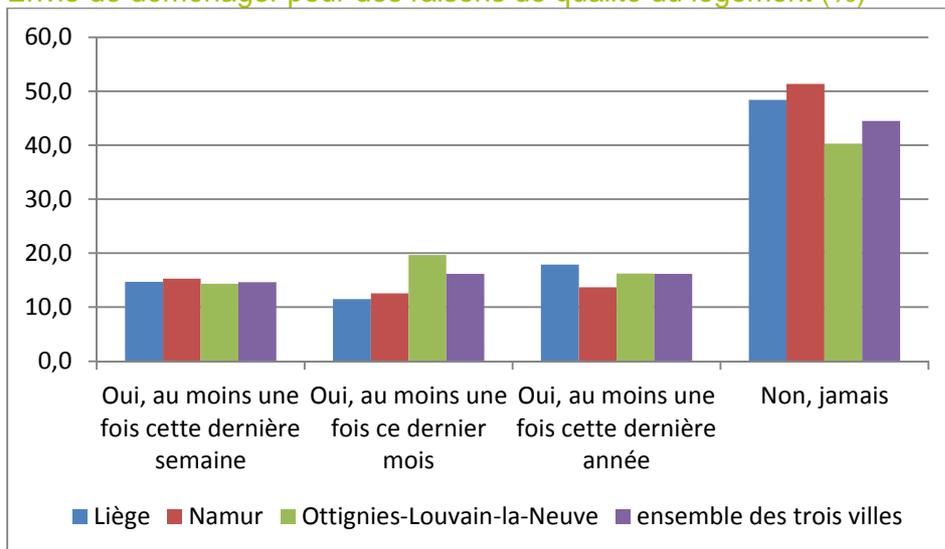
part l'auto-évaluation apparaît cohérente, dans le sens où les étudiants présentant le moins de difficultés en termes de salubrité sont ceux qui déclarent avoir les conditions de logement les plus satisfaisantes, et inversement : il y a en moyenne 3,05 difficultés lorsque les conditions de logement sont jugées « très satisfaisantes », 3,2 lorsqu'elles sont jugées « satisfaisantes », 3,64 lorsqu'elles sont jugées « insuffisantes » et 4,05 lorsqu'elles sont jugées « très insuffisantes ». D'autre part, en revanche, cela signifie que l'insalubrité peut tout de même être considérée comme satisfaisante.

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

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

Graphique 12

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



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Energie, du Logement et de la Recherche)

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

2. Un indicateur de salubrité du logement

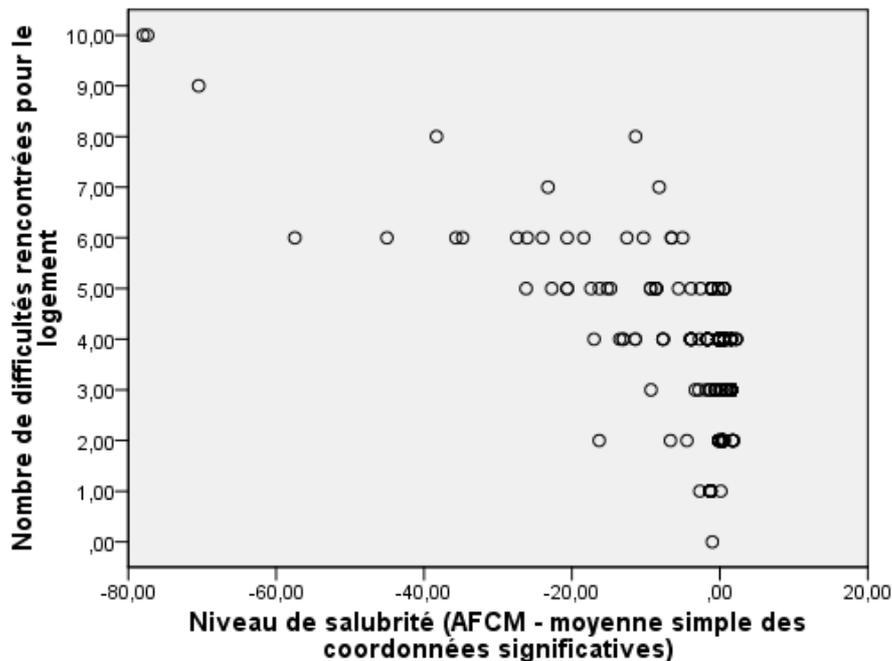
Afin d'affiner l'analyse de la qualité des logements étudiants, un indicateur de salubrité est construit pour lequel les différents critères de salubrité sont pondérés à la suite d'une analyse factorielle en correspondance multiple (cf. Encadré 5). Les variables retenues sont les mêmes que précédemment.

Encadré 5

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

L'analyse factorielle en correspondance multiple (AFCM) permet de situer les catégories des variables retenues pour l'analyse le long d'une dimension rendant compte de leur importance pour juger de la qualité des logements (cf. Graphique 13). Le Graphique ci-

après confronte le nombre de difficultés à l'indicateur de salubrité pondéré : ils vont globalement dans le même sens (ainsi, un logement fortement insalubre comporte beaucoup de difficultés), mais l'épaisseur du nuage de points indique également que la variabilité de l'insalubrité n'est pas prise en compte de la même manière. Elle est plus restreinte sous l'angle du nombre de difficultés que sous l'angle des critères de salubrité pondérés.



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Energie, du Logement et de la Recherche)

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

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

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

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

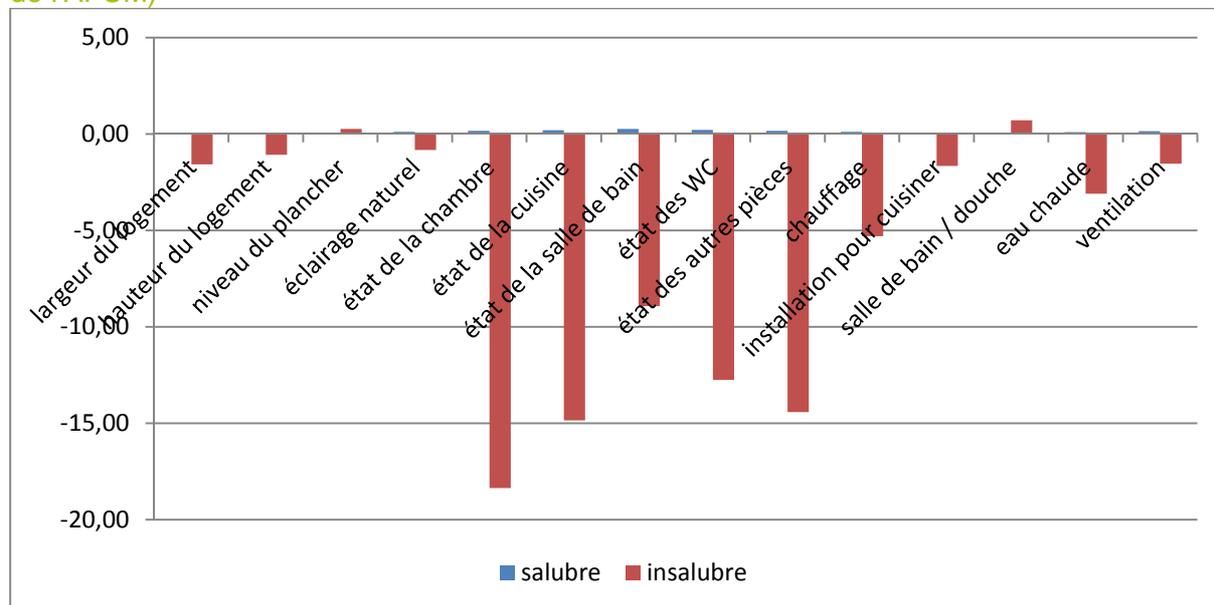
Des critères d'insalubrité jugés selon différents niveaux de gravité

La quasi-totalité des manquements en termes de salubrité sont jugés négativement (cf. Graphique 13). Les risques d'effondrement du fait de la très mauvaise qualité d'une des pièces du logement sont le plus fortement sanctionnés en termes d'insalubrité, surtout concernant la chambre, la cuisine, les autres pièces, les WC et, enfin, la salle de bain. Puis

vient l'absence d'un point de chauffage fixe, puis l'absence d'eau chaude. Cela semble dessiner un ordre de priorité des améliorations à conduire en matière de salubrité des logements étudiant.

Graphique 13

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



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Énergie, du Logement et de la Recherche)

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

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

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

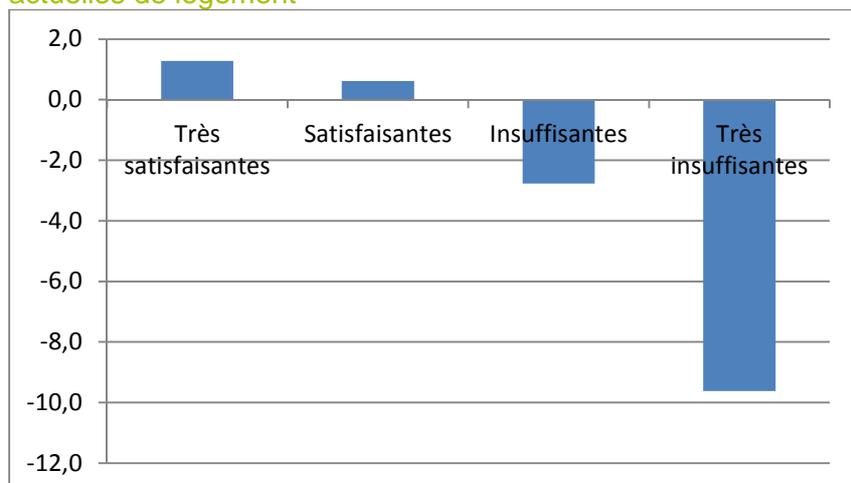
En agréant toutes ces modalités selon leur pondération propre, l'indicateur de salubrité souligne également une similitude entre les trois villes universitaires. Statistiquement, ses valeurs pour Ottignies-Louvain-la-Neuve (-0,24), Namur (0,55) et Liège (0,04) sont similaires. Il apparaît donc que le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

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

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

Graphique 14

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



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Energie, du Logement et de la Recherche)

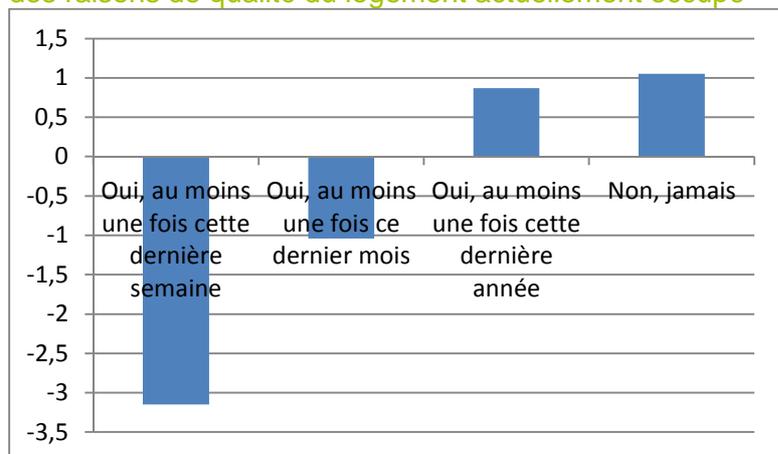
Champ : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n = 964).

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

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

Graphique 15

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



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Energie, du Logement et de la Recherche)

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

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

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

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

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

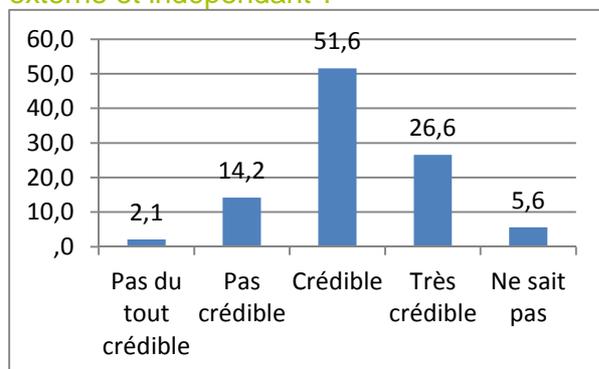
Les étudiants ont été invités à se prononcer sur le niveau de crédibilité accordé à un label selon l'organisme délivrant le label. Aucune justification n'était demandée, aussi aucune interprétation selon les éléments sous-tendant ce niveau de crédibilité (proximité avec l'organisme, compétences pour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

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

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

Graphique 16

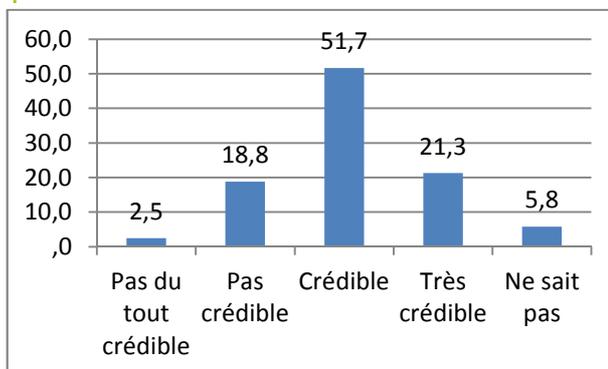
Quelle crédibilité accordez-vous a priori à un label de qualité pour les logements étudiants si ce label est délivré par un organisme externe et indépendant ?



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Énergie, du Logement et de la Recherche)
Champ : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n = 964).

Graphique 17

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

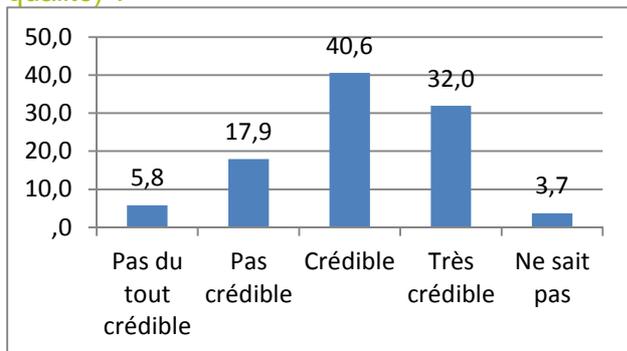


Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Énergie, du Logement et de la Recherche)
Champ : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n = 964).

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

Graphique 18

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

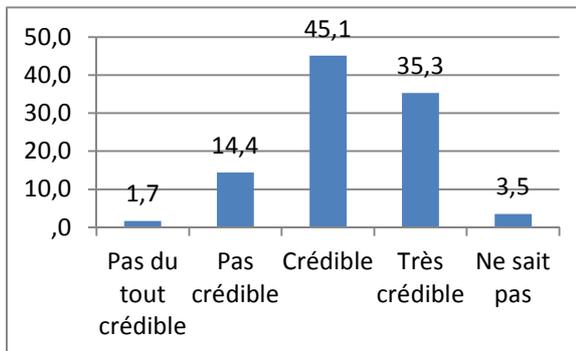


Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Energie, du Logement et de la Recherche)

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

Graphique 19

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



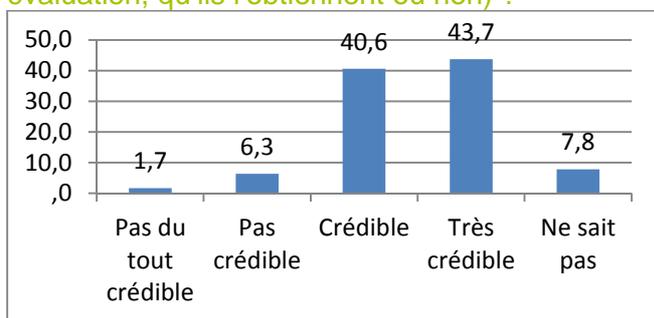
Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Energie, du Logement et de la Recherche)

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

Les meilleurs résultats en termes de crédibilité (catégories « crédible » et « très crédible ») sont atteints lorsque le label est octroyé sur un mode contraignant. Ainsi, lorsque tous les logements à destination des étudiants sont obligés d'être évalués, qu'ils obtiennent le label ou non, les étudiants jugent cette modalité très crédible pour 43,7% d'entre eux et 40,6% la juge crédible (cf. Graphique 20).

Graphique 20

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



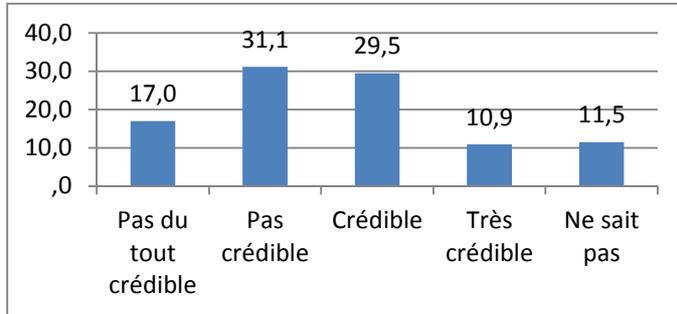
Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Energie, du Logement et de la Recherche)

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

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

Graphique 21

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



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Energie, du Logement et de la Recherche)

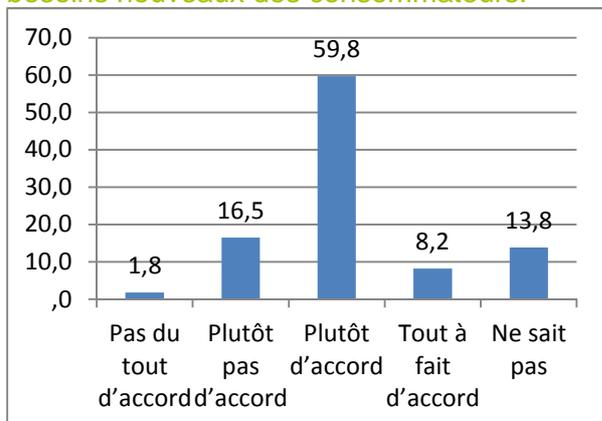
Champ : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n = 964).

2. Les opinions des étudiants concernant les labels

Une majorité des étudiants (59,8%) sont plutôt d'accord avec le fait que « les labels qualité sont utiles et correspondent aux besoins nouveaux de consommateurs » (cf. Graphique 22). Lorsque l'on passe des labels qualité en général aux labels qualité dans le domaine de l'immobilier, les opinions des étudiants sont plus mitigées (cf. Graphique 23). Ainsi, 45,7% des étudiants ne sont plutôt « pas d'accord » avec l'opinion indiquant « Les labels qualité en immobilier ne sont que du marketing et donc inutiles ». Mais 27,8% sont plutôt d'accord avec cette même opinion.

Graphique 22

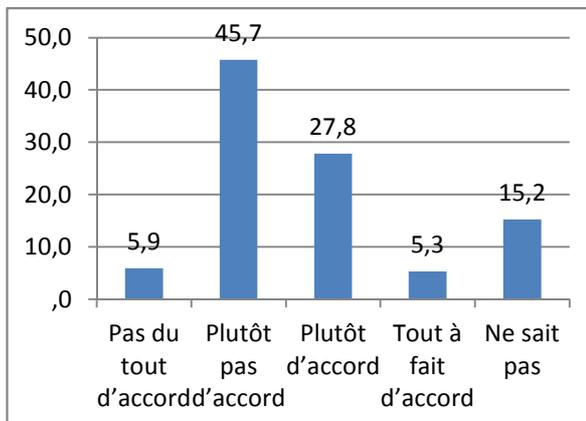
Opinion : « De manière générale, les labels qualité sont utiles et correspondent aux besoins nouveaux des consommateurs. »



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Énergie, du Logement et de la Recherche)

Graphique 23

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

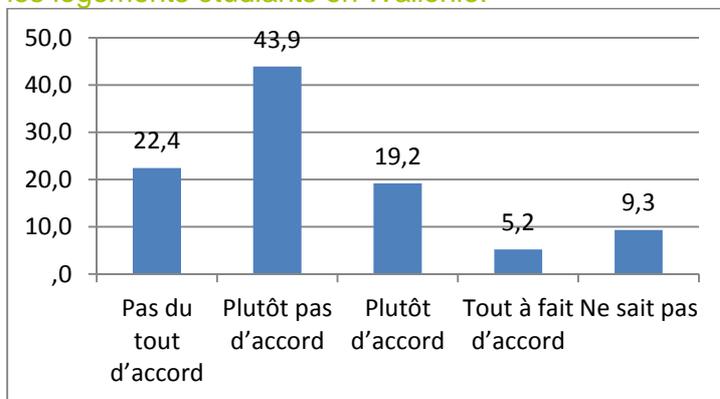


Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Énergie, du Logement et de la Recherche)

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

Graphique 24

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



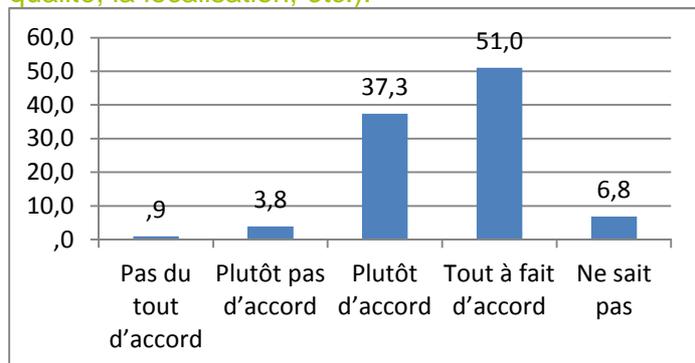
Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Énergie, du Logement et de la Recherche)

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

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

Graphique 25

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



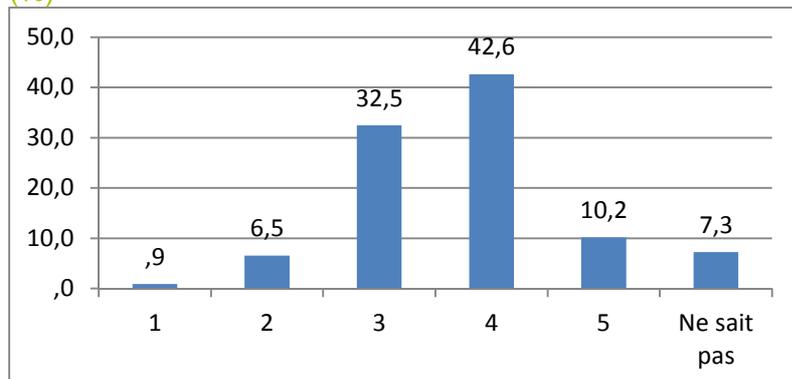
Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Énergie, du Logement et de la Recherche)
Champ : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n = 964).

3. Un degré de confiance satisfaisant, sans confiance totale

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

Graphique 26

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



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Énergie, du Logement et de la Recherche)
Champ : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n = 964).

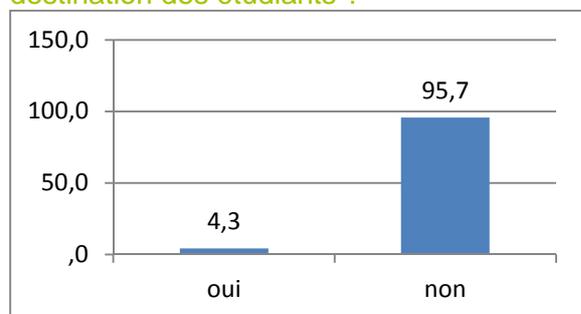
Les étudiants qui ont le degré de confiance le plus élevé dans un label sont également ceux qui ont la qualité de logement la plus élevée.

Seule une minorité des étudiants (4,3%) a déjà habité dans une ville où existait un label qualité pour les logements à destination des étudiants (cf. Graphique 27). Cela est cohérent avec le fait que l'existence d'un tel label, quel que soit son mode de fonctionnement et le

nombre de critères couverts, est relativement rare. Notons que le degré de confiance est statistiquement similaire, que les étudiants aient eu une telle expérience (degré de confiance moyen de 3,22) ou non (degré de confiance moyen de 3,33).

Graphique 27

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



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Énergie, du Logement et de la Recherche)

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

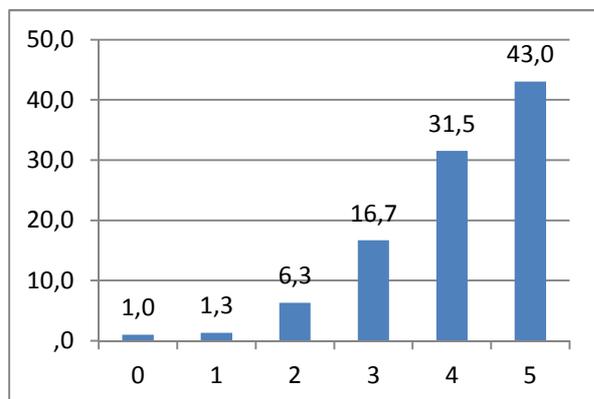
4. Les critères importants pour une labellisation selon les étudiants

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

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

Graphique 28

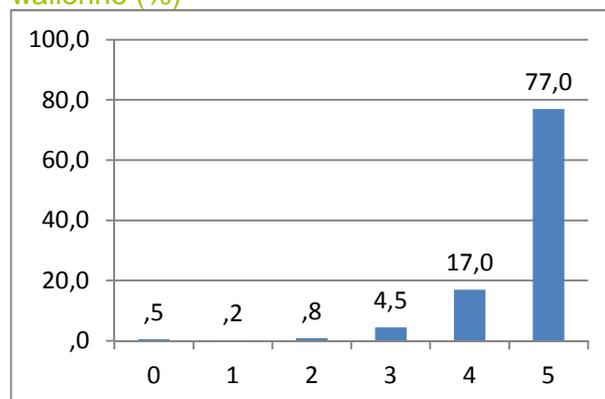
Degré d'importance du respect d'une surface minimum par personne (%)



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Énergie, du Logement et de la Recherche)

Graphique 29

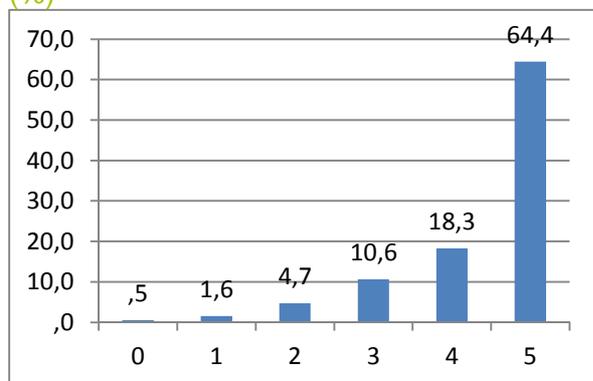
Degré d'importance du respect des critères de salubrité tels que définis par la Région wallonne (%)



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Énergie, du Logement et de la Recherche)

Graphique 30

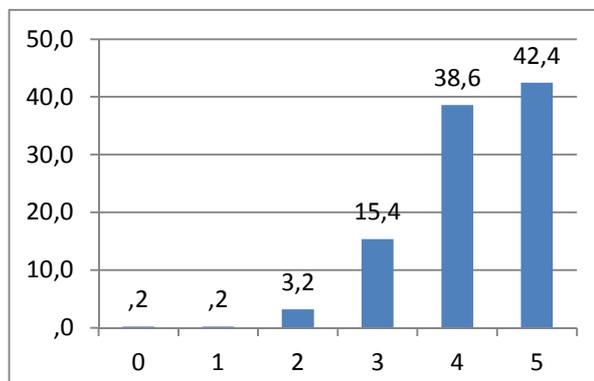
Degré d'importance de la présence de dispositifs de sécurité incendie (sortie de secours, extincteur, détecteur de fumée...) (%)



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Energie, du Logement et de la Recherche)

Graphique 31

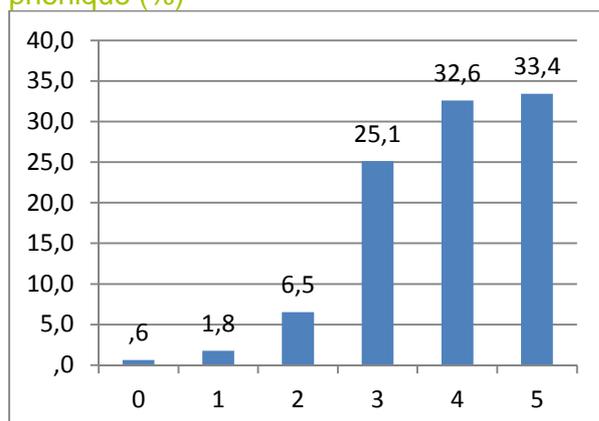
Degré d'importance d'une bonne isolation thermique (%)



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Energie, du Logement et de la Recherche)

Graphique 32

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



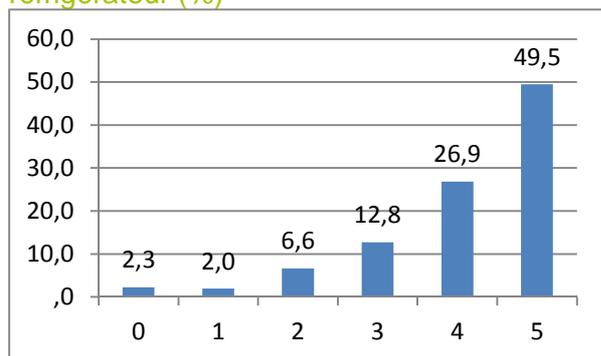
Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Energie, du Logement et de la Recherche)

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

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

Graphique 33

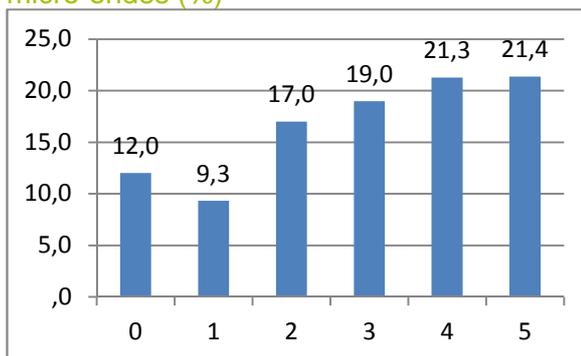
Degré d'importance de la présence d'un réfrigérateur (%)



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Énergie, du Logement et de la Recherche)

Graphique 34

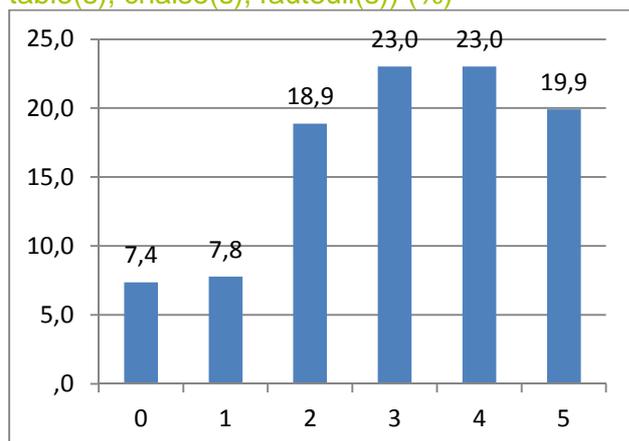
Degré d'importance de la présence d'un micro-ondes (%)



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Énergie, du Logement et de la Recherche)

Graphique 35

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



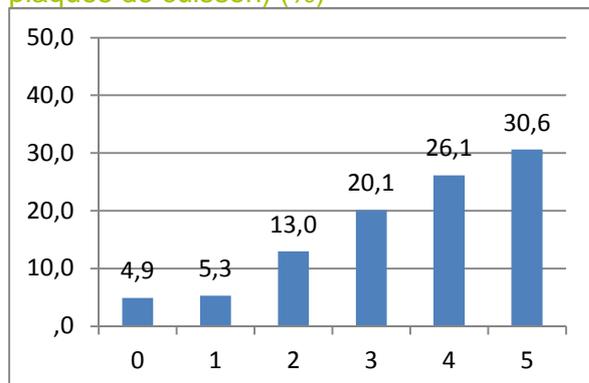
Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Énergie, du Logement et de la Recherche)

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

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

Graphique 36

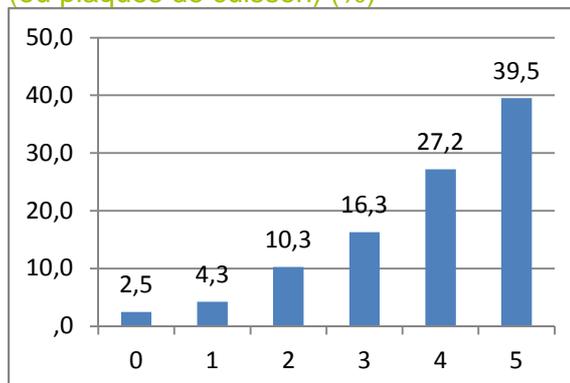
Degré d'importance de la présence d'un coin kitchenette doté d'un évier + cuisinière (ou plaques de cuisson) (%)



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Énergie, du Logement et de la Recherche)

Graphique 37

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

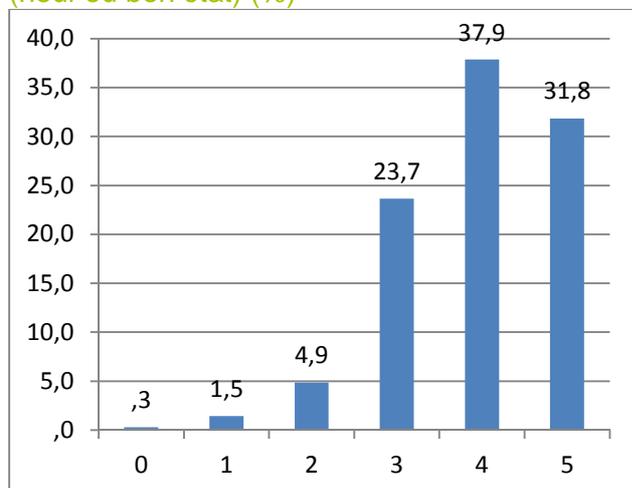


Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Énergie, du Logement et de la Recherche)

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

Graphique 38

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



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Énergie, du Logement et de la Recherche)

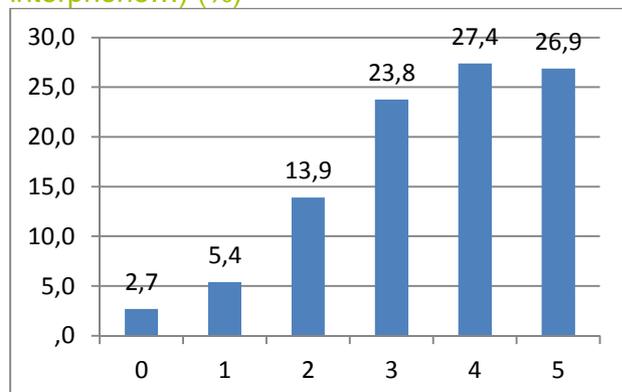
Champ : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n = 964).

Seule une minorité des étudiants (2,7%) juge la présence d'un accès sécurisé à l'immeuble « pas important du tout » pour établir un label qualité des logements étudiants (cf. Graphique 39). Le degré d'importance de ce critère est plutôt important, mais avec une pondération

moindre que pour les critères abordés précédemment : en effet, les trois scores les plus élevés recueillent chacun autour du quart des suffrages des étudiants.

Graphique 39

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



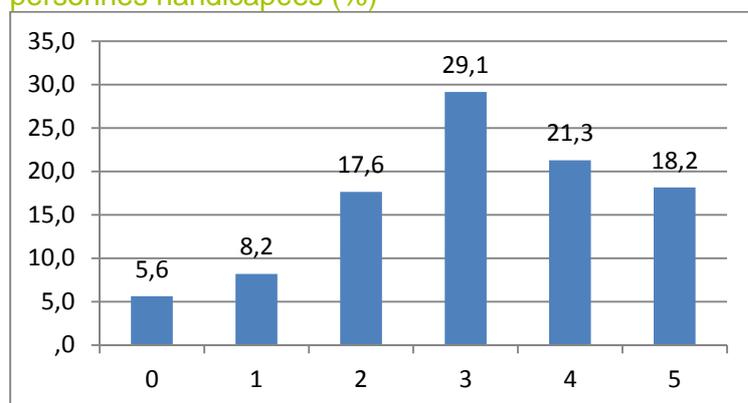
Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Énergie, du Logement et de la Recherche)

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

L'accessibilité du kot pour les personnes handicapées est un critère sur lequel les étudiants sont plus partagés. Comme les critères précédents, ce critère est jugé important par les étudiants : ainsi, une majorité d'étudiants accordent un score de 3, 4 ou 5 (note maximale) à ce critère. Cependant, pour les scores supérieurs à 3, la proportion d'étudiants décroît à mesure que le score augmente (cf. Graphique 40). Ainsi, 29,1% choisissent un score de 3 sur 5, 21,3% un score de 4 sur 5 et 18,2% le score maximum. En revanche, une minorité des étudiants (5,6%) pensent que ce n'est pas important du tout pour établir un label qualité des logements étudiants.

Graphique 40

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



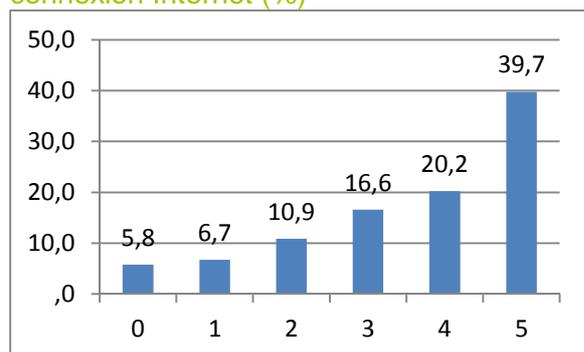
Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Énergie, du Logement et de la Recherche)

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

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

Graphique 41

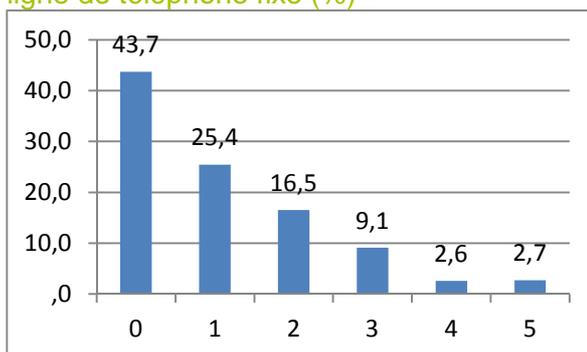
Degré d'importance de la présence d'une connexion Internet (%)



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Energie, du Logement et de la Recherche)

Graphique 42

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

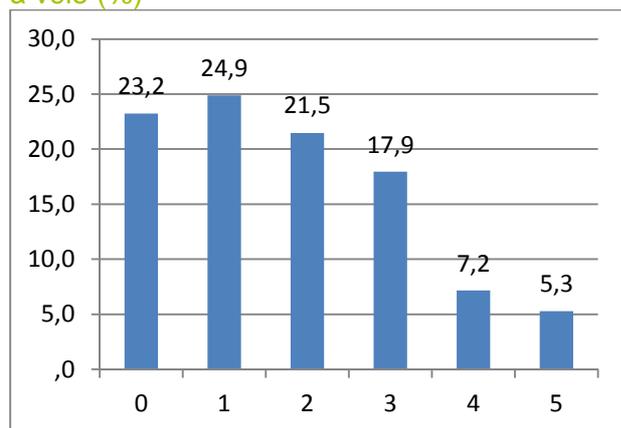


Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Energie, du Logement et de la Recherche)

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

Graphique 43

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



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Energie, du Logement et de la Recherche)

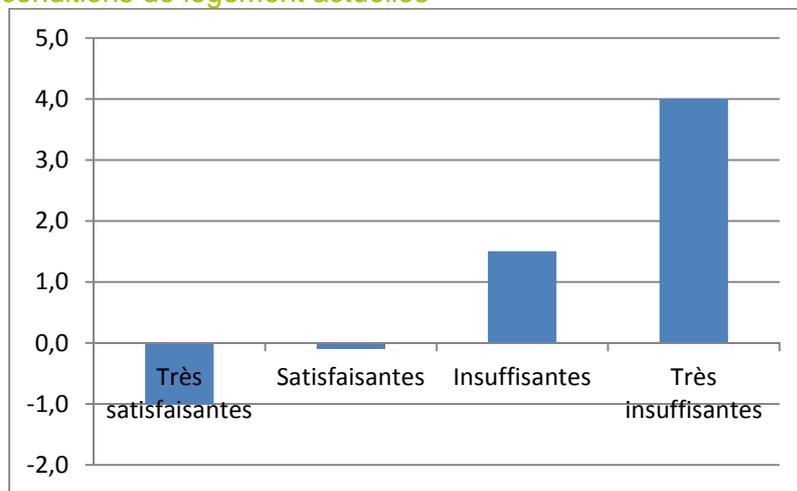
Champ : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n = 964).

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

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

Graphique 44

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



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Energie, du Logement et de la Recherche)

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

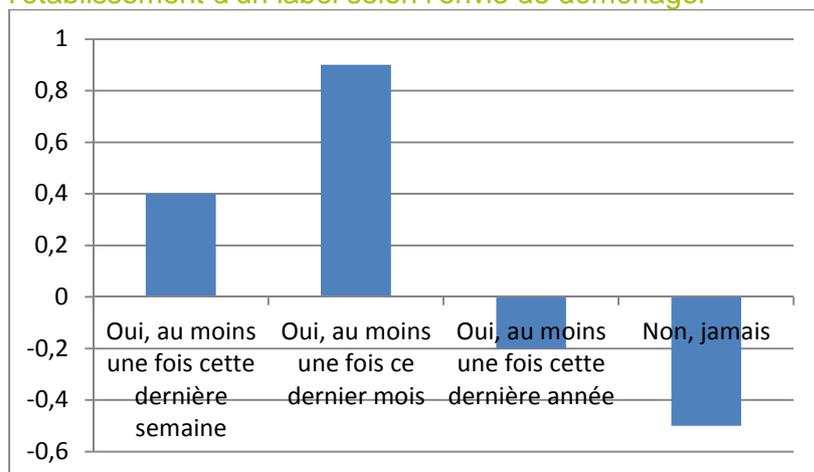
Un constat similaire peut être établi dans l'articulation avec l'envie de déménager : ce sont ceux qui ont le plus envie de déménager qui soulignent la non-pertinence des critères proposés pour établir un label qualité pour les logements étudiant (cf. Graphique 45).

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

²⁰ Par construction, elle est normalisée à zéro.

Graphique 45

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



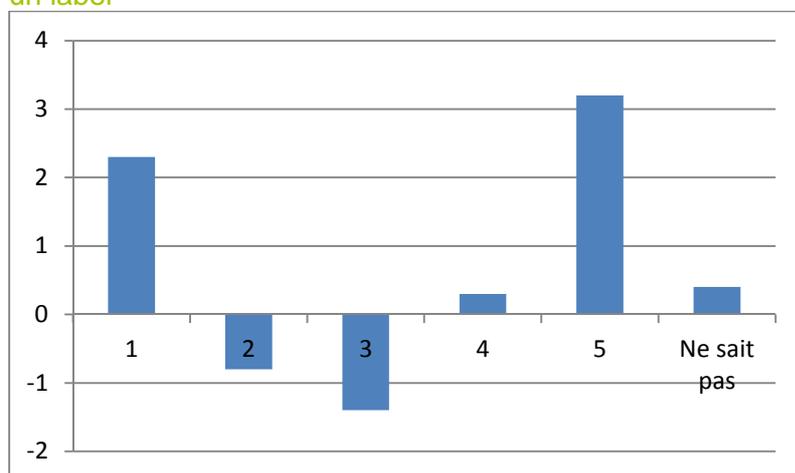
Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Energie, du Logement et de la Recherche)

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

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

Graphique 46

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



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Energie, du Logement et de la Recherche)

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

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

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

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

Encadré 6

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

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

Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Energie, du Logement et de la Recherche)

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

Encadré 7

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

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

- « femme de ménage dans les communs » ;
- « possibilité de faire dormir des amis » ;
- « interphone pour chaque chambre pour ne pas déranger les autres ».

Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Energie, du Logement et de la Recherche)

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

Encadré 8

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

- « détection de CO² » ;
- « aération suffisante (fenêtres, ...) », « hotte et/ou aération dans la cuisine » ;
- « avoir une source directe de lumière », « fenêtre de taille précise minimum, lumière du jour dans les chambres », « avoir une exposition suffisante à la lumière naturelle » ;
- « J'insiste sur l'isolement thermique (on a de la pourriture sur les murs et du simple vitrage) » ;
- « suffisamment de douches/toilettes pour le kot communautaire (des fois 1 toilette pour 8 étudiants !!) », « de bons sanitaires », « des sanitaires (salle de bain et wc) en état correct », « douches et toilettes », « état des sanitaires », « lavabo dans les chambres, nombre de douches et de wc », « humidité », « installation sanitaire », « installations sanitaires en bon état » ;
- « accessibilité de l'agence responsable du logement », « bail spécifique », « dans le cas d'une location à un particulier, l'investissement minimum en temps et en énergie de ce dernier pour s'assurer de la bonne tenue du bien immobilier et être au courant des éventuels problèmes (chauffage, tapage nocturne) rencontré par ses locataires », « facilité d'appeler le propriétaire s'il y a un problème (électrique, perdu/oublié ses clés) », « implication du propriétaire », « durée du contrat » ;
- « honnêteté de l'état des lieux, un problème que j'ai rencontré chaque année à Louvain-La-Neuve », « l'avis sincère des anciens locataires », « établissement d'un état des lieux juste pour le locataire ! » ;
- « le prix », « barème de prix pour les kots « 350euros pour un 25 m², c'est trop cher, mais c'est très courant ! » », « catégorie de prix ! », « compteur individuel (pour les charges) », « coût financier » ;
- « présence d'un réfrigérateur / congélateur, éventuellement présence d'une machine à laver », « machine à laver (+ sèche-linge), « pièce à part pour pendre le linge » ;
- « le bon état général des éléments fournis (mobilier, cuisine, sanitaires, ...) » ;
- « état des installations de chauffage et d'électricité » ;
- « type de revêtement du sol (allergies) » ;
- « double vitrage » ;
- « la propreté du bien » ;
- « présence d'animaux dans l'habitation » ;
- « au moins une pièce commune à part pour tous les étudiants du kot » ;
- « présence ou non d'un jardin / d'une terrasse de taille moyenne » ;
- « quartier calme », « proximité des commerces », « accessibilité », « accessibilité à la

mobilité, au centre-ville », « distance à parcourir pour aller à la faculté », « distance entre l'université et/ou les TEC », « distance par rapport à l'université et aux transports en commun », « distance par rapport au centre-ville », « distance par rapport au lieu de cours », « distance par rapport aux transports en communs », « emplacement, accès aux transports en commun », « nuisances sonores à proximité », « l'emplacement du logement dans la ville », « l'emplacement extérieur (le logement se trouve-t-il à coté de bars, cafés, est-il au-dessus d'un cercle étudiant, etc.) Certains aiment se loger sur la grand place, d'autres non », « l'environnement est très important : que le kot ne se trouve pas près d'une décharge ou dans un quartier malfamé », « l'environnement extérieur », « accessibilité du kot » ;

- « une propreté assurée régulièrement (femme d'ouvrage, ...) », « personne qui s'occupe de l'entretien des communs », « nettoyage des parties communes du kot par un tiers », « femme de ménage comprise dans le loyer » ;

- « ce label devrait être limité dans le temps » ;

- « domiciliation pour les étudiants étrangers ».

Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Energie, du Logement et de la Recherche)

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

Encadré 9

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

- « Présence d'un évier avec eau chaude dans la chambre personnelle » ;

- « nombre de cokoteurs », « contrat de respect d'autrui entre colocataires », « préciser le nombre de cokoteurs et le fait que le kot soit unisexe ou mixte » ;

- « épaisseur des murs intérieurs au kot, entre les chambres » ;

- « fenêtres, orientation du kot, ensoleillement » ;

- « accessibilité au service de logement. Par exemple à l'UCL il n'est accessible que de 10h à 13h et de 14h à 16h, c'est-à-dire pendant les cours » ;

- « localisation par rapport à la nuisance sonore (à côté du train, près des cercles,..) », « temps pour arriver dans le centre », « Proximité des commerces », « Proximité des lignes de transport en communs », « accessibilité de l'université », « transports en commun », « sécurité du quartier », « distance avec les lieux de cours », « emplacement géographique vis-à-vis de l'accessibilité des transports publics (arrêt de bus à proximité), vis-à-vis des magasins, épiceries et autres commerces », « environnement », « voisinage », « Doit dépendre aussi de la localisation dans la ville: proche des auditorios? Des transports? D'un centre commercial? ou perturbations liées au trafic... » ;

- « esthétique (état des murs, peintures déprimantes vs claires, sols en moquettes sales, béton etc. » ;

- « relation avec le propriétaire (le propriétaire ne doit pas avoir accès au logement sans l'accord et la présence de l'étudiant-locataire) », « Qualité de la relation / confiance avec le propriétaire / niveau de scrupule... A évaluer selon les anciens locataires », « anciens problèmes rencontrés avec le propriétaire (honnêteté du propriétaire) », « délais réel de récupération de la garantie locative en fin de bail », « évaluation par les anciens locataires de la réactivité du propriétaire en cas de problèmes liés au logement (plomberie, humidité, fuite,...) » ;

- « garantie que le bail est bien déclaré à la commune (document courrier par exemple à recevoir de la part de la commune dans un délai après la signature du bail) » ;
- « Accès au logement à tout moment par l'étudiant pendant la durée du bail (pas de restriction les weekends, jours fériés et vacances scolaires) » ;
- « disponibilité d'un accès extérieur » ;
- « critère écologique, passivité du bâtiment » ;
- « présence ou non d'un commun contenant des fauteuils (lieu d'échanges) », « L'aménagement et la surface des parties communes » ;
- « avoir un jardin privatif », « jardin », « jardin / terrasse », « jardin, lave-vaisselle » ;
- « le prix : si les kots possédant un label deviennent plus chers, c'est inutile ».

Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Energie, du Logement et de la Recherche)

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

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

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

Dans la mesure où le point de vue des propriétaires n'est pas abordé dans cette étude, nous faisons l'hypothèse que leur réaction à l'introduction d'un label qualité serait celle qui serait la plus défavorable pour les étudiants : une augmentation des loyers²¹. Il s'agit alors de savoir si les étudiants seraient prêts à faire face à une telle situation.

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

Encadré 10

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

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

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

L'hypothèse derrière cette approximation réside dans la corrélation *a priori* forte entre la

²¹ Le retrait du marché locatif à destination des étudiants n'est pas envisagé comme hypothèse de travail. Une étude spécifique est nécessaire.

situation socioéconomique de l'étudiant et le loyer qu'il est capable de payer. Ces deux sous-groupes comptent respectivement 197 et 183 observations.

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

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

1. Le budget des étudiants

Avant d'étudier les dépenses de logement des étudiants, il convient de décrire leur budget disponible (cf. Encadré 11). En moyenne, ce budget est de 588€ (cf. Tableau 2). Près du tiers des étudiants a un budget compris entre 401€ et 500€, et presque le quart a un budget inférieur (cf. Graphique 47).

Encadré 11

Description de la variable « budget disponible »

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

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

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

Tableau 2

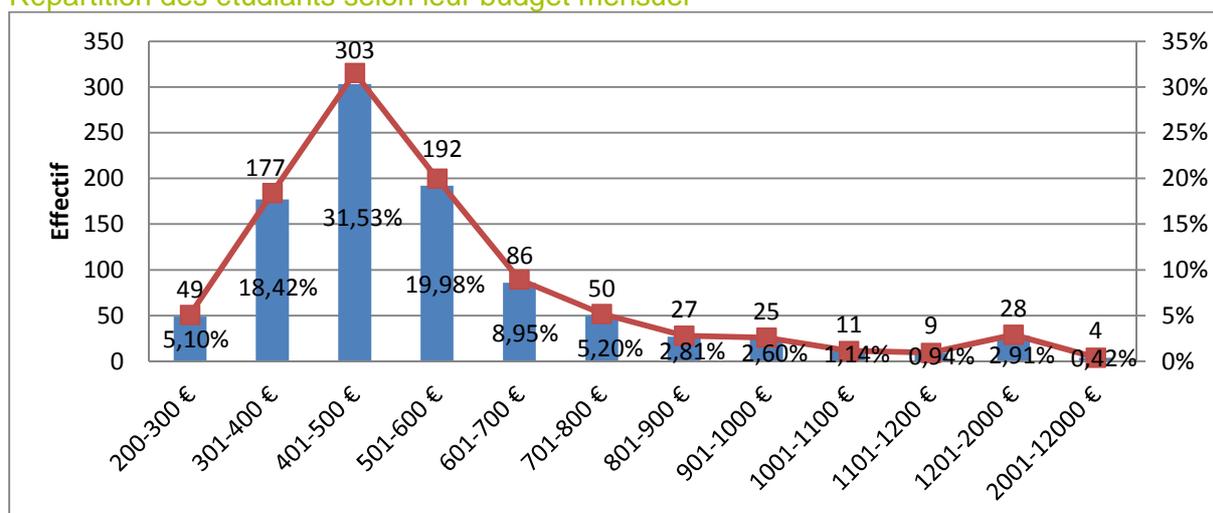
Le budget mensuel moyen

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

Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Energie, du Logement et de la Recherche)

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

Graphique 47
Répartition des étudiants selon leur budget mensuel



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Énergie, du Logement et de la Recherche)
Champs : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n=961).

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

Tableau 3
Le budget mensuel disponible (euros/mois) et les loyers selon le profil socioéconomique des étudiants

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

Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Énergie, du Logement et de la Recherche)
Champs : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur ayant répondu aux questions concernant le montant de leur budget.

2. Les dépenses de loyer

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

Encadré 12

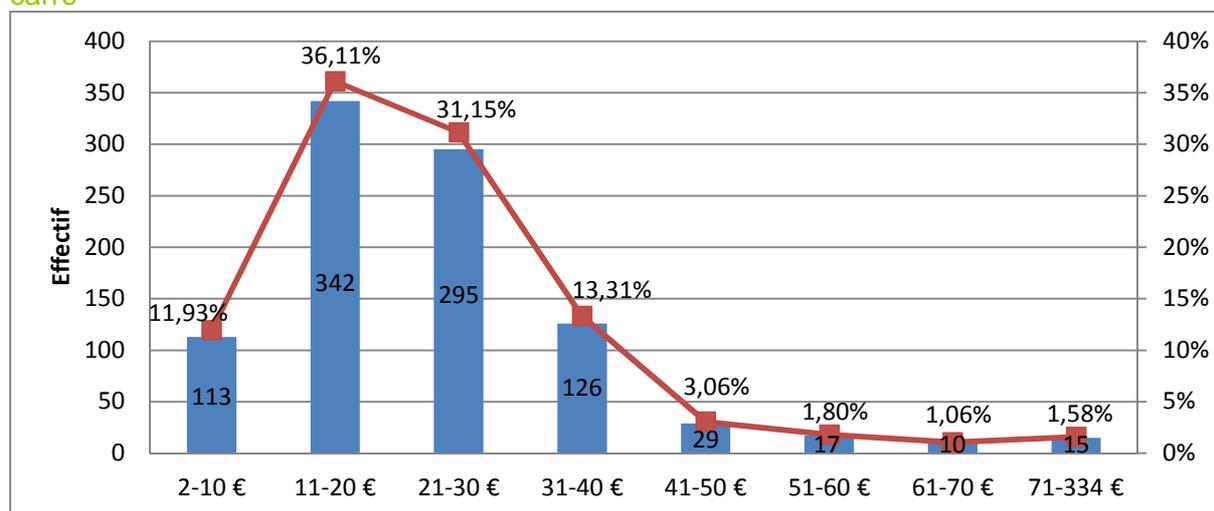
Note sur le taux de réponse pour les variables de loyer charges comprises et hors charges

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

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

Le loyer moyen, charges incluses, est de 360€ (cf. Tableau 4). Il est en moyenne de 372€ à Liège, de 364€ à Ottignies-Louvain-la-Neuve et de 332€ à Namur²² (cf. Graphique 48). Majoritairement, les étudiants payent entre 201€ et 400€ de loyer (charges comprises ; cf. Graphique 49). Ils se répartissent également entre la tranche de 201€ à 300€ (41,10%) et la tranche de 301€ à 400€ (38,92%). Le montant du byer hors charges est quant à lui en moyenne de 314€ (cf. Tableau 4). Il est en moyenne de 321€ à Ottignies-Louvain-la-Neuve, de 309€ à Liège et de 305€ à Namur (cf. Graphique 50)

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



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Energie, du Logement et de la Recherche)

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

²² L'écart-type calculé pour les étudiants logeant à Namur est le plus petit (il est de 80 €), notamment en raison d'un plus petit nombre d'observations.

Graphique 51). Sous l'angle des profils socioéconomiques, les 20% des étudiants aux loyers les plus bas déclarent en moyenne un loyer charges comprises de 252€²³, tandis qu'il est de 588€ pour les 20% des étudiants aux loyers les plus élevés.

En rapportant le loyer (charges comprises) à la surface privative, il apparaît que les étudiants payent en moyenne 25€ le mètre carré. La forme de la distribution de ce loyer (charges comprises) par mètre carré est similaire à celle du loyer (charges comprises) (cf. Graphique 50). Il semble donc que la relation entre le loyer des petits et des grands logements étudiants soit linéaire, contrairement au marché locatif des logements familiaux où les grandes surfaces coûtent moins cher au mètre carré. Par ailleurs, la différence entre le loyer au mètre carré charges incluses et hors charges semblent similaire entre les trois villes universitaires (cf. Graphique 51). Liège, où le marché locatif étudiant est considéré comme non-tendu, offre à la location des logements de plus grande superficie pour un montant total sensiblement comparable à celui d'Ottignies-Louvain-la-Neuve et de Namur. Il n'y a pas de différence selon le profil socioéconomique.

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

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

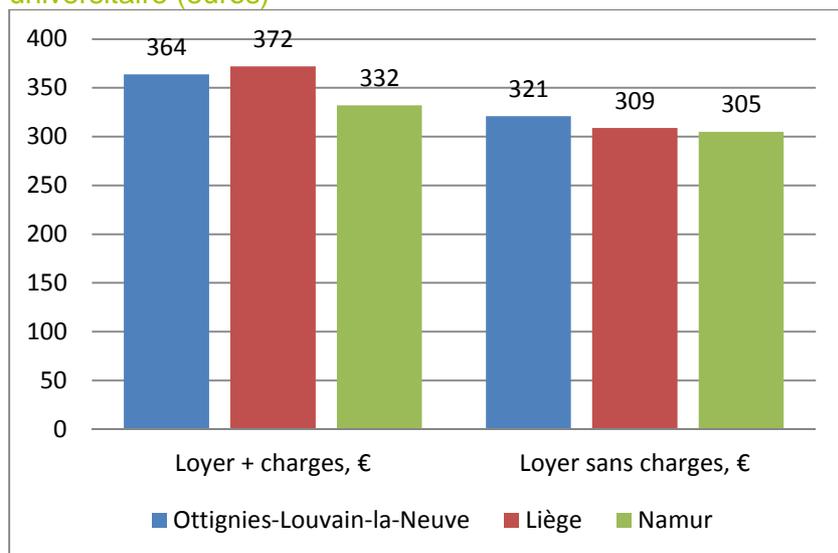
Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Énergie, du Logement et de la Recherche)

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

²³ L'écart-type de cette moyenne est très petite (elle est de 22€) ce qui indique que les observations sont très concentrées autour de la moyenne.

Graphique 48

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

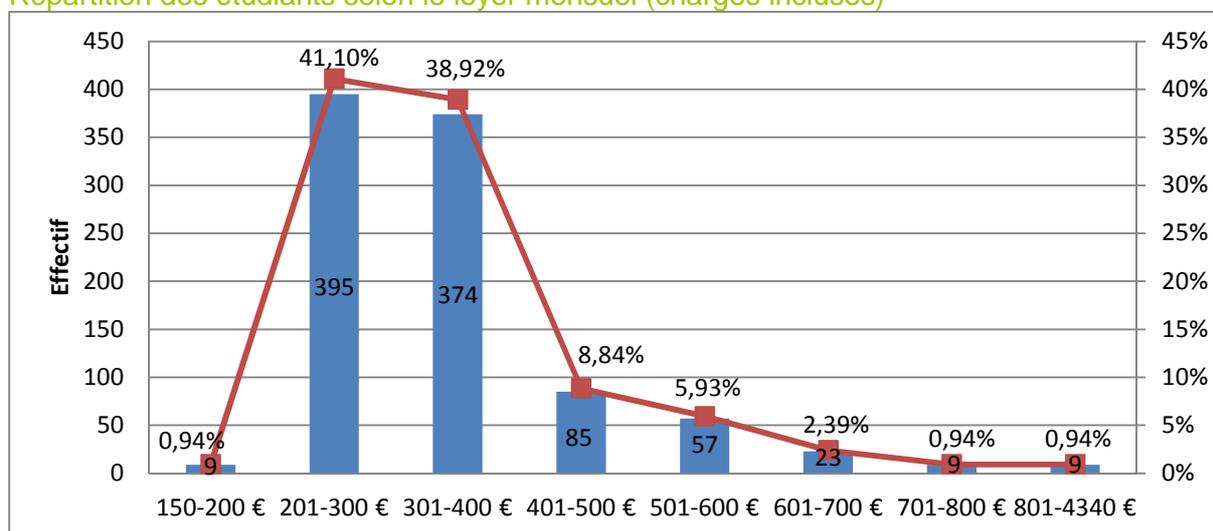


Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Énergie, du Logement et de la Recherche)

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

Graphique 49

Répartition des étudiants selon le loyer mensuel (charges incluses)

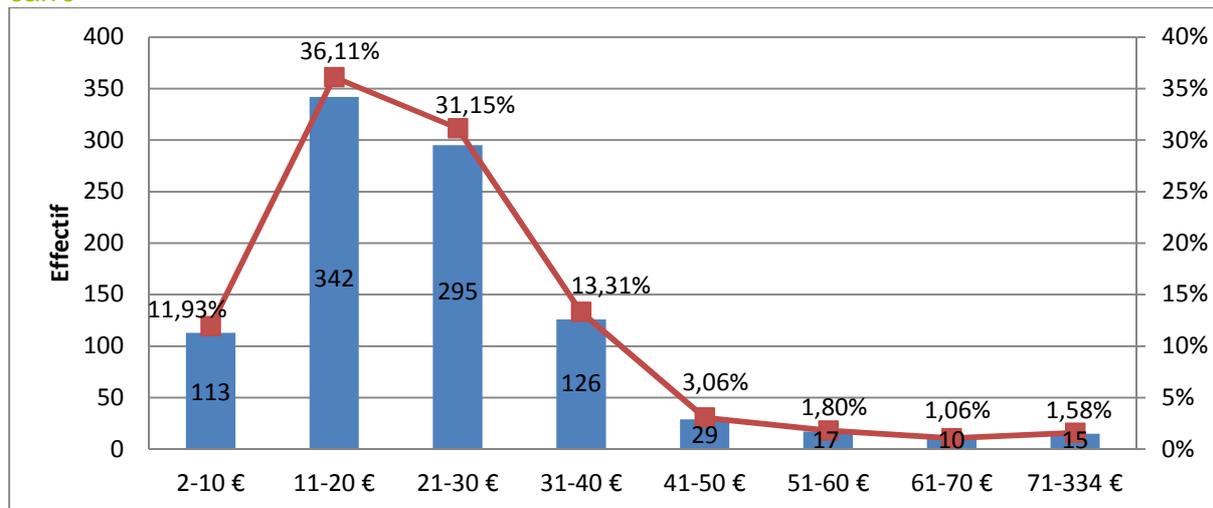


Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Énergie, du Logement et de la Recherche)

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

Graphique 50

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

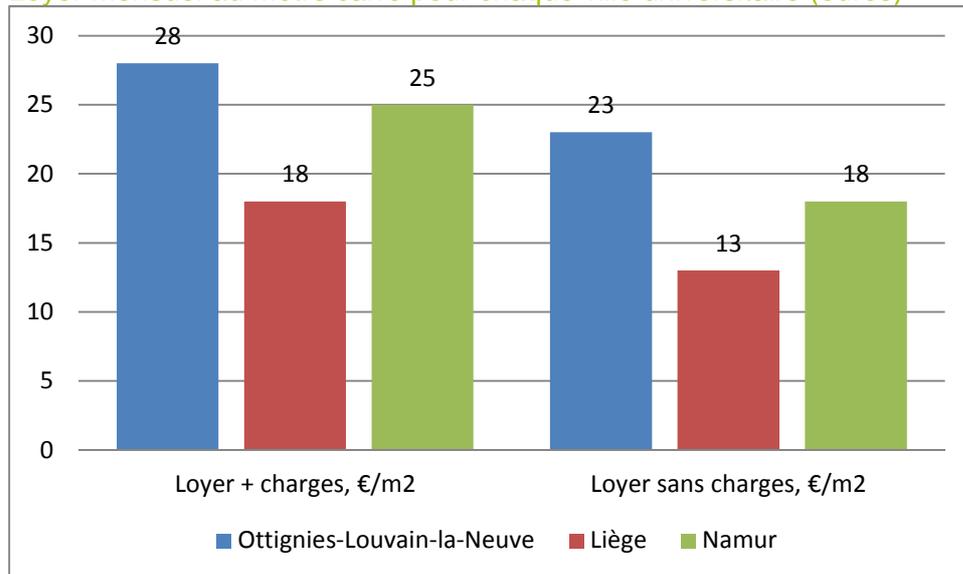


Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Energie, du Logement et de la Recherche)

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

Graphique 51

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



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Energie, du Logement et de la Recherche)

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

L'eau froide, l'eau chaude et le chauffage sont compris dans les charges pour les quatre cinquièmes des étudiants (cf. Tableau 5). En revanche, l'électricité n'est incluse dans les charges que pour deux tiers des étudiants : presque le tiers doit payer son électricité séparément. Le gaz n'est inclus dans les charges que pour 47% des étudiants ; 16% ne savent pas si le gaz est inclus ou non. L'abonnement Internet et la télédistribution sont inclus

respectivement pour 31% et 20% des étudiants. L'abonnement de téléphone fixe ainsi que les dépenses d'ascenseur et de gardiennage sont plutôt payés séparément. Par ailleurs, presque la moitié des étudiants indiquent que d'autres charges générales sont incluses dans le montant payé pour les charges.

Tableau 5
Le détail des charges payées par les étudiants

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

Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Energie, du Logement et de la Recherche)

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

3. La sensibilité au prix-loyer des étudiants

L'analyse de sensibilité au prix/loyer comme méthode de prédiction de l'impact de la qualité sur le prix-loyer du logement étudiant

Deux options sont théoriquement envisageables pour mesurer la relation entre les attributs de qualité d'un bien marchand et l'évolution des prix. Chacune d'elles peut permettre d'anticiper sous différents angles l'évolution des prix. Le faisceau de résultats obtenus à ces différents tests des réactions des répondants donnera une indication globale sur l'impact potentiel des prix-loyers de l'introduction d'un label de qualité pour le logement étudiant. Les concepts de prix utilisés sont décrits dans l'Encadré 13.

Encadré 13

Définition des concepts de prix utilisés

Les concepts utilisés sont les suivants :

Loyer réel	le montant total payé par un répondant chaque mois pour son logement (loyer + charges et frais d'immeuble versés avec le loyer).
Loyer juste	le montant total (loyer + charges) qu'un répondant estime juste de payer pour son logement actuel compte tenu de sa qualité.
Loyer plancher	le loyer en dessous duquel un répondant aurait peur que le kot ne soit pas de bonne qualité.

La méthode d'évaluation monétaire fondée sur l'observation des comportements passés et présents des agents.

Il s'agit de révéler les prix associés à des biens marchands qui sont évalués monétairement par les consommateurs sur la base de leurs attributs de qualité. Les prix des biens sont mis en évidence statistiquement à partir de l'observation concrète des prix pratiqués et des caractéristiques de ces biens échangés sur un marché donné. Les prix ainsi déterminés correspondent à la contribution de chacune des qualités du bien échangé à la formation du prix observé qui conclut des transactions. En économie immobilière, la méthode des prix

hédonistes repose sur cette logique. Elle permet, à partir d'une base de données portant sur des transactions conclues par le passé, d'estimer la valeur monétaire accordée à une pièce supplémentaire, à la présence d'un balcon, à la performance énergétique du bâtiment, etc. Une fois cet exercice réalisé, il est alors permis de prédire qu'elle sera l'augmentation de prix si une amélioration de l'indice de qualité du bien se produisait.

Cette méthode n'est pas applicable dans le cadre de cette étude en raison de deux limites majeures. Premièrement, une base de données enregistrant sur une longue durée les prix-loyers sur le marché locatif étudiant devrait être disponible ainsi qu'une description qualitative approfondie de ces mêmes biens. Elle n'existe pas en Wallonie à l'heure actuelle. L'option est donc inapplicable matériellement. Deuxièmement, les prix – qui servent au calcul des prédictions - sont déterminés sur des biens immobiliers existants dans un état qualitatif donné du parc à un moment précis. Les prix sont donc révélés « à qualité constante ». Or, l'introduction d'un label qualité a vocation à modifier, en principe, ce niveau global de qualité pour l'ensemble du parc et, en conséquence, déplace toute l'échelle de valorisation pour les consommateurs. Il y a donc une source de changement endogène au modèle de prévision qui rend les prédictions très complexes et peu robustes.

La méthode d'évaluation monétaire fondée sur l'observation de la sensibilité au prix des agents

L'objectif de cette seconde méthode est de mesurer les échelles perçues de prix de référence que les consommateurs sont capables de se représenter cognitivement pour une catégorie de bien de façon à pouvoir décider ou rejeter une transaction lorsqu'elle est proposée par le marché. La méthode vise précisément à reconstituer les valeurs monétaires que les consommateurs infèrent à un bien affichant certaines caractéristiques données de qualité. Le prix n'est plus celui révélé par les échanges observés rétrospectivement dans les marchés mais il est la valeur monétaire perçue que le consommateur est prêt ou non à accepter (ou, de manière générale, sa propension à payer).

Cette méthode est particulièrement adaptée lorsqu'il s'agit d'examiner les intentions d'achat et la propension à payer des consommateurs face à un nouveau bien ou service. En l'occurrence, l'introduction d'un label de qualité aurait pour effet direct d'améliorer la qualité des logements. Les biens mis en location par les logements étudiants changeraient globalement leurs caractéristiques par rapport à l'état du parc actuel. Le but est donc de comprendre quelle serait la sensibilité au prix des « kotteurs » face à ces modifications qualitatives du parc de logements étudiants. La temporalité est également une variable importante car l'amélioration qualitative du parc est progressive et elle est suivie ensuite par des phases de réajustements successifs des consommateurs en fonction des signaux du marché. Déterminer la réaction immédiate du consommateur est donc essentielle²⁴.

Compte tenu de la diversité des prix et surtout des biens immobiliers mis en location pour les étudiants, cette étude ne livre pas une analyse détaillée de la sensibilité au prix des étudiants consommateurs pour tout l'éventail envisageable des améliorations de la qualité des logements étudiants (celles-ci ne sont d'ailleurs à ce stade pas arrêtées, notamment par un projet plus abouti de labellisation). Nous livrerons une indication globale des réactions des « kotteurs » face aux améliorations générales de qualité des logements. Il s'agit de

²⁴ Ensuite, il est nécessaire à intervalle de temps régulier de réinterroger les consommateurs pour déterminer, de façon de plus en plus précise, les réorientations tout en suivant les prix pratiqués sur le marché. Ceci nécessite de planifier un ensemble d'enquêtes complémentaires et régulières afin de prendre les mesures nécessaires en fonction des objectifs de qualité et de niveau de prix fixés par l'autorité.

déterminer si le public étudiant « kotteur » est sensible aux améliorations de qualité. Cela se traduit, théoriquement, par une propension à payer supplémentaire de ce public.

Il existe différentes techniques pour approcher la sensibilité au prix d'un public cible qui repose sur la collecte d'informations auprès des répondants à une enquête par questionnaire (administré par écrit, en face-à-face ou via les TICs). La sensibilité au prix est examinée sous plusieurs angles de façon à pouvoir conforter ou non les tendances qui seront observées. Pour rappel, si le faisceau de réactions recueillies auprès des répondants (étudiants « kotteurs ») est convergent, les tendances présagées en termes d'impact sur les prix de l'introduction d'un label qualité seront d'autant plus probables.

Nous avons résumé cette analyse en trois tests différents à partir des réponses apportées à un ensemble de questions portant sur les prix-loyers du logement étudiant. Le premier test porte, de manière générale, sur les prix de référence des « kotteurs » attribués aux biens mis en location. C'est l'échelle de référence perçue par les répondants. Celle-ci détermine leur décision de louer ou non le bien considéré à un certain niveau de loyer. Le second test porte sur une évaluation contingente du loyer d'un bien subissant certaines modifications de qualité. Le dernier test porte plus sur des paramètres psychologiques comme la propension à payer plus à brève échéance pour un logement étudiant avec de meilleures qualités.

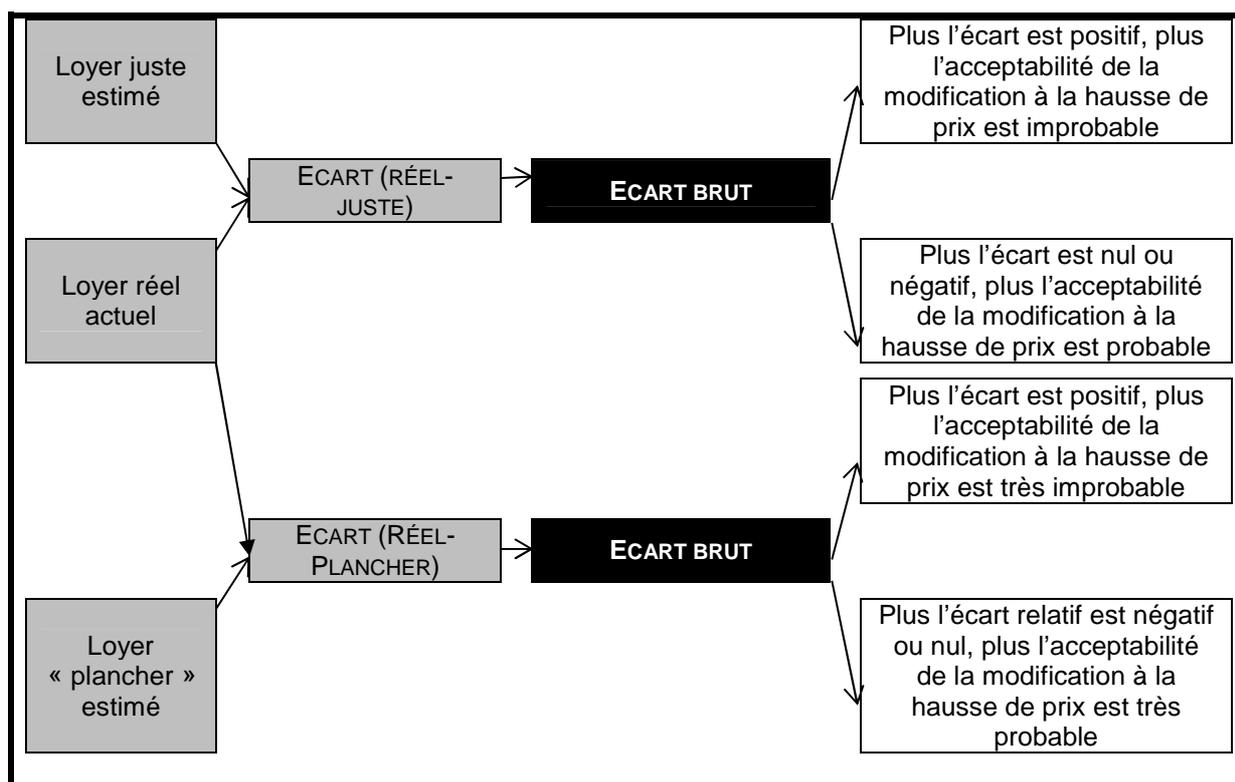
Test 1 : les prix de référence et la marge d'acceptabilité

Le premier test (cf. Figure 4) destiné à apprécier la sensibilité au prix-loyer des étudiants « kotteurs » vise à mieux connaître leur échelle de référence des loyers en fonction des caractéristiques de qualité déjà expérimentées. La technique est utile lorsqu'il existe une grande diversité dans la gamme de logements à louer et de loyers pratiqués. C'est particulièrement le cas en matière de logement étudiant. Le répondant est amené à expliciter sa propre échelle des prix de référence par rapport à son propre logement actuellement loué. Il déclare le prix qu'il estimerait juste par rapport à son logement actuel. Ce prix de référence est ici désigné comme "prix juste". Le répondant est également invité à exprimer le prix en dessous duquel il aurait des craintes quant au niveau minimum de qualité requis pour un logement étudiant. Ce prix de référence est appelé ici "prix plancher". Il se construit une échelle de prix de référence.

De ce fait, le procédé permet d'interroger le répondant par rapport à une catégorie de biens immobiliers dont celui-ci a, par définition, une connaissance avérée. Ainsi, le prix réellement payé sert de stimulus pour énoncer l'éventail de prix acceptables stockés dans la mémoire du répondant. La confrontation entre le prix réel, le prix juste et le prix plancher permet d'établir une marge d'acceptabilité. Celle-ci détermine les tendances probables de l'évolution des prix en fonction des modifications de qualité des catégories de biens proposés.

Figure 4





A partir de ces informations récoltées auprès des répondants, l'étape suivante du travail d'analyse est de calculer les écarts entre le loyer réellement payé et le loyer estimé juste, d'une part, et entre le loyer réel et le loyer « plancher », d'autre part. Le schéma ci-dessus représente la logique de l'exercice mené. ces écarts sont exprimés en termes bruts et en termes relatifs par rapport au loyer actuellement payé par le répondant. Plus les écarts seront perçus comme significativement important en ampleur, plus le consommateur réagira différemment si un nouveau prix devait être proposé par les offreurs. En d'autres termes, les efforts d'amélioration de la qualité dans le cadre du label rencontrent logiquement l'intention de révision de nouveaux prix que les "kotteurs" devront confronter à leur marge d'acceptabilité. Il en résulte des transactions sur le marché.

L'ampleur de l'écart entre le loyer réel et le loyer estimé permet de mesurer l'acceptabilité d'une hausse de prix à la suite d'une amélioration de la qualité du bien considéré ou, au contraire, la réaction de rejet du consommateur qui classera le bien dans une autre catégorie de bien dont le niveau de qualité est hors de sa recherche. De la même manière, l'ampleur de l'écart entre le loyer réel et le loyer plancher situe également l'acceptabilité de prix en fonction de la qualité du bien. Si le consommateur place le loyer « plancher » proche du loyer réel, plus il perçoit comme grande la probabilité de trouver un produit meilleur marché satisfaisant un niveau de qualité relativement acceptable²⁵.

Les loyers moyens « justes » et « planchers » selon la localisation et selon les deux sous-groupes étudiés.

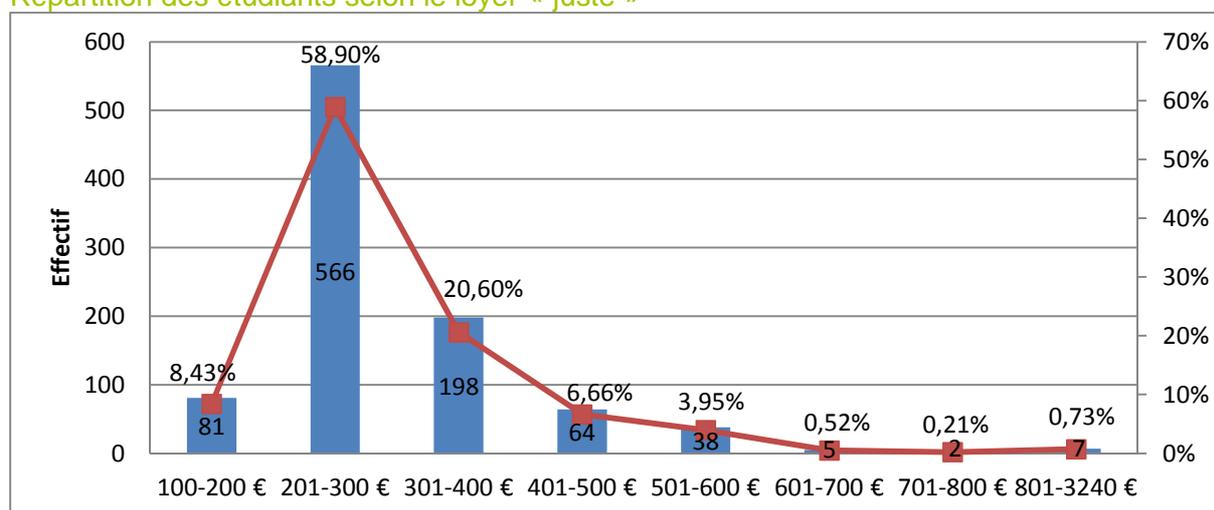
Outre le loyer réellement payé, le prix estimé « juste » pour le même logement révèle un deuxième prix de référence permettant de reconstituer la marge d'acceptabilité des prix des

²⁵ Cela correspond au phénomène de l'achat en « produit blanc » : lorsque le prix d'un bien de marque sort de son prix de référence maximum, le consommateur peut percevoir l'opportunité de se reporter sur un « produit blanc » moins cher sans manquements excessifs sur le plan de la qualité attendue.

répondants. La distribution du loyer « juste » se calque de façon plutôt similaire sur celle du loyer réel des répondants. Ces références de prix pour un bien à qualité constante traduisent ainsi une échelle de prix des répondants avec une amplitude limitée. On observe que près de 80% des répondants estiment « juste » le loyer compris entre 201€ et 400€. La tranche de loyer estimé juste de 201€ à 300€ est toutefois plus fréquente (soit 59,90%). En d'autres termes, les répondants ne se sont pas forgés des prix de référence supérieurs ou trop inférieurs à ceux pratiqués pour les biens de qualité comparable à leur logement. La marge d'acceptabilité d'une hausse de prix est donc plutôt mesurée. En revanche, on n'observe pas un « rejet » fort pour autant puisque le prix de référence n'est pas extraordinairement inférieur à celui pratiqué comme le confirme l'analyse détaillée.

Le loyer juste moyen se situe dans une fourchette très étroite comprise entre 303 € à Namur et 337 € à Liège (cf. Tableau 6 Graphique 52). La différence la plus importante n'est pas géographique. Elle existe surtout entre le groupe d'étudiants aux loyers les plus bas (de seulement 241 €) et celui aux loyers les plus hauts (de 502 €). Ce sont deux publics qui agissent sur deux segments de marché très différents.

Graphique 52
Répartition des étudiants selon le loyer « juste »



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Énergie, du Logement et de la Recherche).
Champs : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n=961).

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

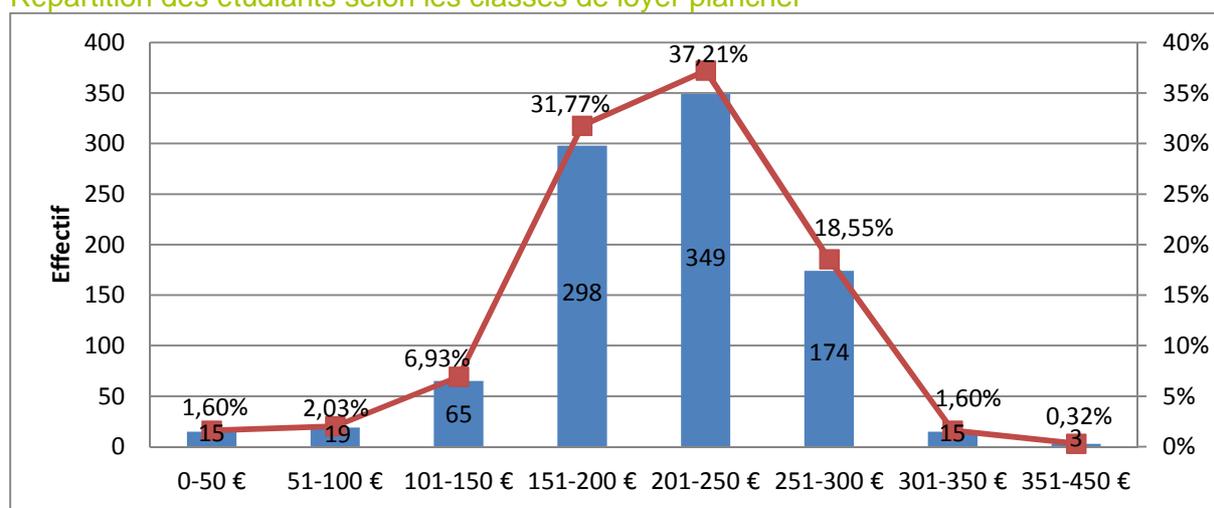
	Moyenne, €	Écart type, €	Nombre d'observations
Ensemble des trois villes	316	167	961
Ottignies-Louvain-la-Neuve	311	173	528
Liège	337	198	251
Namur	303	71	182
Groupe des étudiants aux loyers les plus bas	241	40	197
Groupe des étudiants aux loyers les plus hauts	502	306	183

Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Énergie, du Logement et de la Recherche)
Champs : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n=961).

Le loyer plancher est un prix de référence exprimé par le répondant qui fixe la limite inférieure de la marge d'acceptabilité des prix pour une catégorie de bien donné. Il ressort que 37,21% des répondants fixent le loyer "plancher" entre 201 et 250 € ainsi que 31,77% des répondants le fixent entre 151€ et 200€ (cf. Graphique 53). En deçà de ce loyer, le niveau de qualité minimum attendu ne serait, par définition, plus rencontré du point de vue du répondant. En moyenne, le loyer plancher est inférieur au loyer moyen réellement payé (cf. point précédent). Il y a donc une marge d'acceptabilité à louer un logement avec un niveau de qualité sans craintes, selon les répondants, car perçu comme entrant dans l'éventail de prix acceptables

Graphique 53

Répartition des étudiants selon les classes de loyer plancher



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Énergie, du Logement et de la Recherche)

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

Tableau 7

Le loyer « plancher » selon la ville universitaire et la classe du loyer actuel

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

Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Énergie, du Logement et de la Recherche)

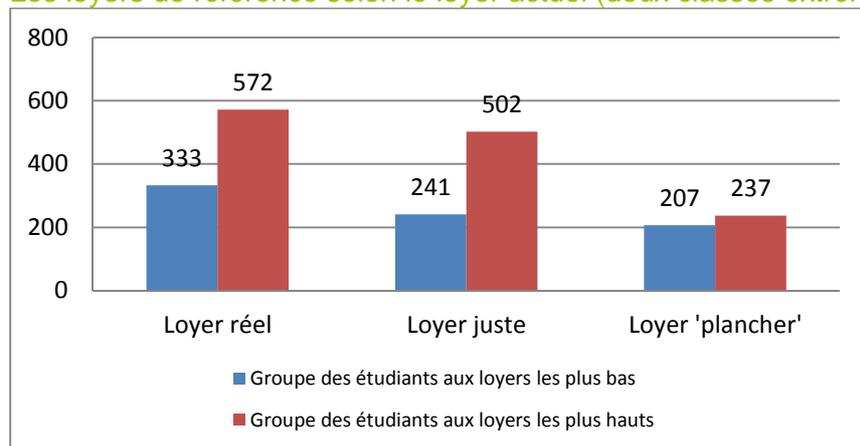
Champs : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n=938).

La perception de ce loyer plancher n'est pas sensiblement différente dans les trois villes sélectionnées pour cette étude (cf. Tableau 7). En revanche, la différence existe pour les deux groupes sociaux spécifiques étudiés ici. Le loyer "plancher" dans le groupe des étudiants aux loyers les plus hauts est de 237 €, alors que celui dans le groupe aux loyers les plus bas est de 207 €. Le groupe le moins favorisé place la limite inférieure du loyer très bas sans que, selon leur point de vue, la qualité obtenue du logement ne pose un obstacle incontournable dans leur décision. Cela définit ainsi la marge d'acceptabilité des loyers

étudiants sur le marché locatif. Si les loyers d'une partie du parc évoluaient à la hausse en raison d'améliorations de la qualité, une partie des étudiants pourrait donc potentiellement accepter des logements aux loyers moindres pour se loger sans qu'il n'y ait rejet du niveau de qualité obtenu. Ce mouvement est donc très important à prendre en compte dans l'appréhension de l'impact sur les loyers qu'aurait une labellisation qualité touchant progressivement les différents segments du parc de logements locatifs.

Graphique 54

Les loyers de référence selon le loyer actuel (deux classes extrêmes)



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Énergie, du Logement et de la Recherche)

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

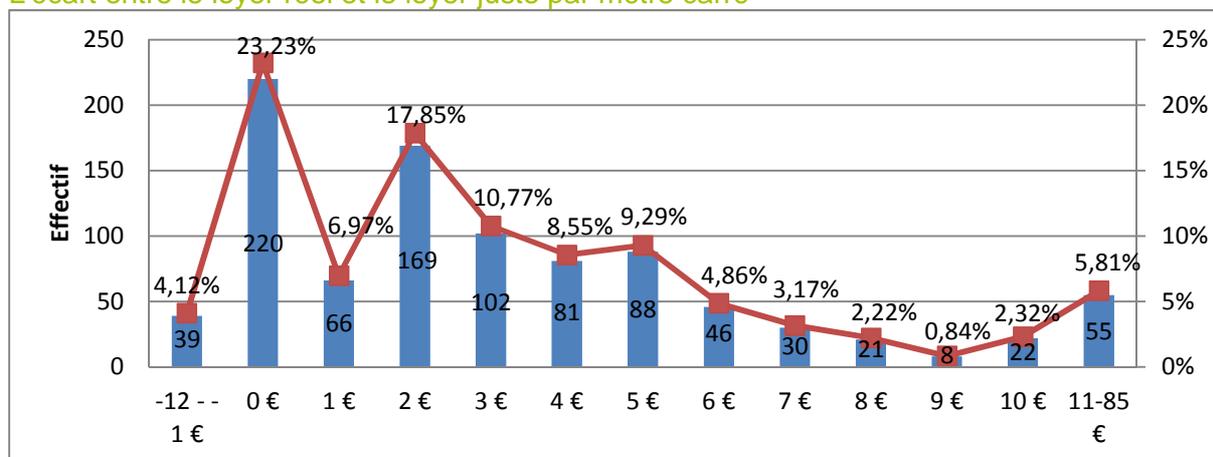
Les écarts entre le loyer « réel » et le loyer « juste » selon la localisation et la distinction en groupes sociaux spécifiques.

Comme indiqué plus haut, la réaction des répondants aux évolutions de qualité du logement étudiant peut être estimée en analysant les écarts obtenus entre les différents prix de référence récoltés grâce au questionnaire d'enquête. L'interprétation de ces écarts permet de mettre en évidence la propension plus ou moins forte à accepter les hausses de prix qui pourraient logiquement survenir à la suite d'une augmentation du niveau de la qualité des biens mis en location. Les écarts sont rapportés au nombre de mètres carrés du logement visé ou sont exprimés en termes relatifs pour permettre une comparabilité des réponses portant sur les situations différentes des répondants.

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

Graphique 55

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



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Énergie, du Logement et de la Recherche).

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

Même si les écarts entre le loyer réellement payé et celui estimé juste sont positifs et indiquent que les étudiants pensent payer trop cher, ils sont majoritairement faibles (cf. Graphique 55). Pour 23,23% des répondants, leur référence correspond tout à fait à ce qu'il paie effectivement en loyer réel. Ensuite, 42,59% des répondants estiment payer entre 1 et 3 euros de loyer de trop au mètre carré. Au final, 65,89% de la population interrogée expriment un loyer de référence totalement cohérent ou en décalage limité (moins de 3 euros le mètre carré) avec le loyer réellement pratiqué²⁶. En d'autres termes, si on suit le cadre conceptuel de la sensibilité au prix, les répondants n'affichent pas une profonde distance entre le loyer perçu et le loyer du marché. La marge d'acceptabilité des loyers dans le chef des répondants rendent donc probables des évolutions de prix si elles étaient proposées moyennant des améliorations de qualité.

Tableau 8

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

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

Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Énergie, du Logement et de la Recherche)

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

²⁶ Pour rappel, le loyer moyen avec charges au m² est 25 euros selon l'enquête.

Sous l'angle de la localisation des répondants, l'écart entre loyer réel et juste au mètre carré à Ottignies-Louvain-la-Neuve est de 4,3 €/m² contre 1,9 €/m² dans les villes de Liège et Namur. On confirme ici la situation particulière d'Ottignies-Louvain-la-Neuve en tant que zone de marché locatif tendu. Le caractère injuste des loyers pratiqués y est plus ressenti.

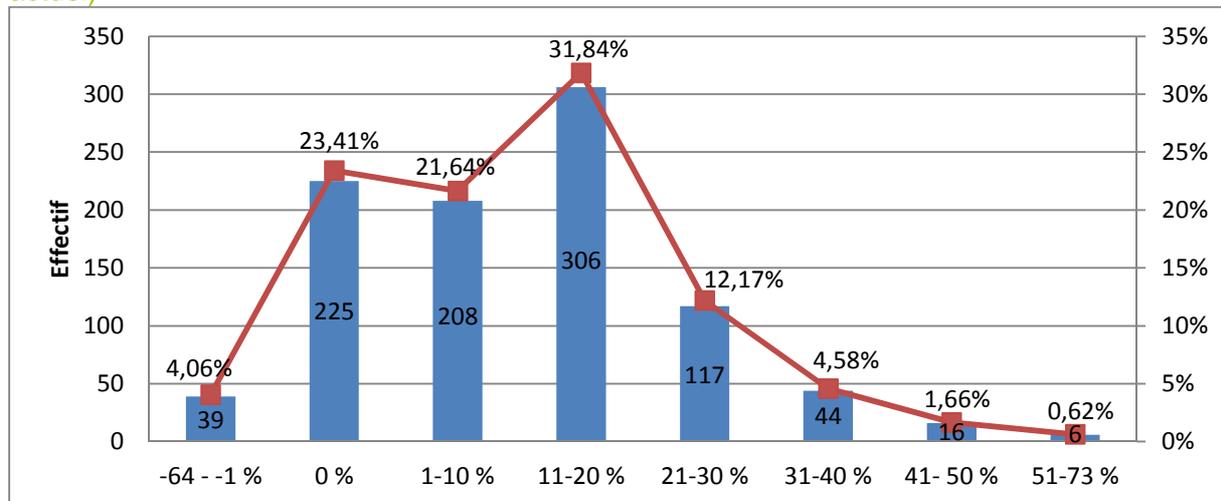
Cet écart au mètre carré pour le groupe des étudiants aux loyers les plus hauts est de 4,2 €/m², soit trois fois plus élevé que celui exprimé par le groupe des étudiants aux loyers les plus bas (de 1,3 €/m²). On peut s'attendre à ce que les situations avec loyers les plus bas correspondent généralement aux cas des locataires où le loyer apparaît comme le plus « injuste » (notamment en raison d'une qualité du logement 'bon marché' se résumant au strict minimum, d'une recherche de rentabilisation maximum par une subdivision excessive en petits logements d'un bâtiment, etc.) par rapport à son niveau de qualité.

Paradoxalement, les répondants du groupe d'étudiants aux loyers les plus bas estiment un écart (loyer réel-loyer juste) moyen positif au mètre carré d'à peine 1,3 € alors qu'il est de 4,2€ pour le groupe d'étudiants aux loyers les plus hauts payés actuellement (soit le groupe *a priori* le plus favorisé comme nous l'avons montré au point 1 de cette partie relative à l'impact sur le prix de la labellisation qualité).

L'écart relatif entre le loyer actuel et le loyer juste

Graphique 56

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



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Énergie, du Logement et de la Recherche).

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

Pour apprécier cet écart, il est également utile de l'exprimer en pourcentage du loyer actuellement payé par l'étudiant (cf. graphique ci-dessus). Cela donne une idée du décalage proportionnel entre le loyer de référence perçu et celui pratiqué. La tendance décrite plus haut ne change pas. Pour 23,41% des répondants, ce décalage représente moins de 1% de leur loyer actuel. Il y a donc une marge d'acceptabilité potentielle de l'évolution de prix si les biens concernés devaient gagner en qualité. Pour 53,48% des répondants au total, le décalage est de 1 à 20% du loyer actuel. Pour une majorité de répondant, il y a une relative adéquation entre leur loyer de référence et leur loyer réel.

Tableau 9

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

	Moyenne, %	Écart type, %
3 villes (N=961)	11%	13%
Ottignies-Louvain-la-Neuve (N=528)	14%	13%
Liège (N=251)	9%	13%
Namur (N=182)	8%	10%
Groupe des étudiants aux loyers les plus bas (N=197)	4%	14%
Groupe des étudiants aux loyers les plus hauts (N=183)	14%	13%

Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Energie, du Logement et de la Recherche)

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

Sur le plan de la répartition territoriale des résultats, la perception de l'écart entre le loyer actuel et le loyer juste est la plus forte à Ottignies-Louvain-la-Neuve. Nous avons ici l'indication des effets de marché tendu offre/demande qui se traduit par un impact ressenti de prix « surévalués » ou « disproportionnés » du point de vue des répondants. Ensuite, on trouve Liège et Namur, pourtant une autre ville en situation de marché tendu selon l'étude réalisée en 2010. Le constat paradoxal dressé au sous-point précédemment entre les groupes sociaux spécifiques retenus pour l'analyser se confirme aussi lorsque l'écart est exprimé en termes relatifs par rapport au loyer actuel.

L'analyse des répondants présentant une acceptabilité probable d'une réévaluation du loyer pour une amélioration de qualité

Nous analysons plus finement les caractéristiques sociales des deux groupes de répondants ayant déclaré un écart de moins de 1% (c'est-à-dire les répondants qui trouvent leur loyer comme juste), pour le premier, et ceux avec un écart de plus de 20% (c'est-à-dire les répondants qui trouvent leur loyer fortement injuste), pour le second.

L'objectif de cette analyse plus ciblée est de dégager les grandes tendances sur l'acceptabilité des consommateurs-étudiants face aux évolutions de prix à partir de leur sensibilité au prix telle que définie dans cette section. Cette compréhension permettra aussi de révéler les réactions probables des publics cibles qui seraient plus prêt à accepter une modification des prix-loyers en cas d'amélioration de la qualité provoquée par le label. Les deux groupes de répondants contrastés sont donc aux extrêmes :

- Le groupe « acceptabilité probable » regroupant les répondants ayant [(loyer réel-loyer juste)/loyer réel] <= 0% (N=264) ;

- Le groupe « acceptabilité improbable » regroupant les répondants ayant [(loyer réel-loyer juste)/loyer réel] >20% (N=183).

Tableau 10

Le croisement entre les groupes d'acceptabilité probable et improbable et le profil social

	Tous les kotteurs	Groupe acceptabilité probable	Groupe acceptabilité improbable
Budget mensuel			
Moyenne, €	588	577	637
Écart type, €	510	327	413
Pourcentage du budget d'étudiant revenu de sa famille			
Moyenne, %	58,9%	67,1%	58,7%
Écart type, %	117,2%	189,2%	101,6%

Pourcentage d'étudiants ayant obtenu une bourse d'études			
Moyenne, %	16,3%	18,6%	19,7%
Pourcentage d'étudiants ayant un job étudiant			
Moyenne, %	27,7%	28,4%	26,8%

Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Energie, du Logement et de la Recherche)

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

Le groupe « acceptabilité improbable » dispose d'un budget mensuel moyen significativement plus important que le groupe « acceptabilité probable », soit de 637 € et 577 € respectivement (cf. Tableau 10). Les étudiants du segment supérieur du marché locatif sont les moins prompts à suivre une évolution à la hausse des prix vu leur sensibilité actuelle mesurée précédemment.

Le croisement des réponses apportées par les deux groupes avec les critères plus qualitatifs, notamment le fait d'être titulaire d'une bourse d'études ou le fait d'avoir un job étudiant pour financer ses études, ne permettent pas de relier les réactions d'acceptabilité plus ou moins probable d'évolution des prix des répondants à leur situation sociale plus précise. Cela peut s'expliquer par le fait que disposer d'une bourse d'études ou d'exercer un job étudiant est plus répandu dans la population étudiante.

Tableau 11

Croisement entre les écarts exprimés et le budget disponible mensuellement

Ecart exprimés en classe	Budget (en euros)											
	200-300	301-400	401-500	501-600	601-700	701-800	801-900	901-1000	1001-1100	1101-1200	1201-2000	2001-12000
-64% - 0%	7,2%	22,3%	28,8%	15,5%	8,7%	6,8%	1,5%	1,5%	1,5%	1,1%	4,9%	0,0%
01% - 20%	4,1%	19,3%	33,7%	21,6%	8,9%	4,1%	2,5%	1,9%	0,6%	1,0%	1,8%	0,6%
21% - 73%	4,9%	10,4%	29,5%	21,9%	9,3%	6,0%	5,5%	6,0%	2,2%	0,5%	3,3%	0,5%
Total	5,1%	18,4%	31,5%	20,0%	8,9%	5,2%	2,8%	2,6%	1,1%	0,9%	2,9%	0,4%

Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Energie, du Logement et de la Recherche)

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

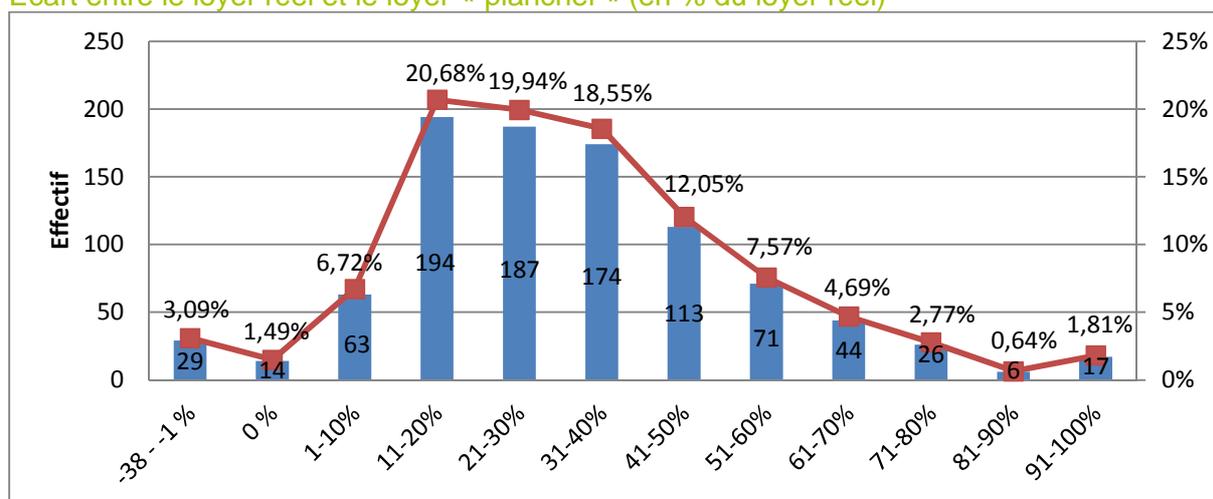
Le croisement entre les classes d'écarts exprimés (loyer réel-loyer juste) par les répondants et leurs classes de budget (cf. Tableau 11) ne semble pas permettre d'établir un lien fort statistiquement entre le niveau de budget du répondant et son acceptabilité probable au regard du test de sensibilité au prix effectué. Toutefois, on note que les répondants avec un écart perçu de moins de 20% sont plus représentés dans les classes de budget de 301-400 euros et 401-500 euros, c'est-à-dire les classes de budget les plus basses.

Les écarts entre le loyer « réel » et le loyer « plancher »

L'écart entre le loyer réel et le loyer perçu « plancher » en deçà duquel le niveau de qualité minimale ne se serait plus rencontré selon le répondant fixe une limite inférieure à la marge d'acceptabilité des prix du point de vue du répondant. Plus cet écart sera important, plus le répondant estime envisageable de se reporter sur un autre bien « moins cher » pour la catégorie de bien recherché. C'est le niveau de prix de référence « bon marché » pour un même bien. En clair, la décision de location de l'étudiant peut donc se reporter sur des loyers plus bas. Dans la mesure où il y aurait une évolution probable à la hausse des loyers, ce mouvement doit aussi être pris en considération pour apprécier l'impact sur les prix.

Graphique 57

Ecart entre le loyer réel et le loyer « plancher » (en % du loyer réel)



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Énergie, du Logement et de la Recherche)

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

La distribution des écarts (réel-plancher) (cf. Graphique 57) montre que les répondants sont potentiellement prêts à accepter des niveaux de loyer très bas tout en conservant, selon eux, un niveau de qualité satisfaisant. Ce loyer « plancher » constitue une référence intériorisée importante pour déterminer les réactions des étudiants si les loyers évoluent en fonction d'une amélioration de la. Ainsi, 59,17% des répondants estiment que le loyer « plancher » pour un bien rencontrant toujours le minimum de qualité s'établit entre 11% et 40% moins cher que le loyer actuellement payé.

Examinons ces résultats (cf. Tableau 12) en les distinguant selon la localisation et les groupes sociaux. Le loyer « plancher » moyen est de 207 € dans le groupe des étudiants aux loyers les plus bas et de 237 € dans le groupe des étudiants aux loyers les plus hauts. Il est à noter que ce niveau de loyer est sensiblement proche alors que les loyers réels présentent plus de diversité. Ce loyer « plancher » est sensiblement identique dans les trois villes (soit entre 229 et 218 €). La référence « loyer plancher » est donc largement partagée quelle que soit la localisation des répondants.

Les écarts entre le loyer réel et le loyer « plancher » exprimé en pourcentages du loyer réel sont élevés. Cela démontre une marge d'acceptabilité de niveau de loyers bas de la part des répondants. L'écart moyen est de 32% et présente très peu de variabilité entre les villes étudiées. La perception des échelles de prix est donc en proportions semblables dans le chef des répondants, peu importe leur localisation. En revanche, le groupe d'étudiants aux loyers les plus hauts placent proportionnellement le loyer « plancher » (soit un écart moyen de 55%) bien plus haut que celui du groupe des étudiants aux loyers les plus bas (soit un écart moyen de 18%).

Tableau 12

Le loyer moyen « plancher » et l'écart moyen (réel - « plancher ») (en % du loyer réel)

	Loyer moyen « plancher »		Ecart entre loyer réel et loyer « plancher » exprimé en % du loyer réel	
	Moyenne, €	Écart type, €	Moyenne, %	Écart type, %
3 villes (N=938)	225	55	32%	21%
Ottignies-Louvain-la-Neuve (N=513)	229	55	31%	21%
Liège (N=244)	218	54	35%	22%

Namur (N=181)	225	54	29%	21%
Groupe des étudiants aux loyers les plus bas (N=192)	207	47	18%	19%
Groupe des étudiants aux loyers les plus hauts (N=178)	237	62	55%	16%

Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Energie, du Logement et de la Recherche)

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

Test 2 : l'évaluation contingente du loyer en fonction de la qualité

Le deuxième test concerne l'évaluation contingente. Pour rappel, elle constitue une méthode d'évaluation monétaire en plaçant les répondants dans une situation déterminée à laquelle il faut associer une valeur monétaire. Cette situation de transaction marchande est modifiée sur quelques critères afin de demander une nouvelle évaluation monétaire au répondant. On saisit ainsi plus aisément l'impact sur le prix que peut entraîner la modification d'une caractéristique d'un bien du point de vue des consommateurs interrogés. Les données sont toujours celles recueillies à partir des réactions des répondants et non du jeu observé rétrospectivement du marché. Elle est particulièrement commode pour anticiper les impacts de nouvelles situations de marché encore inconnues. En l'occurrence, elle est utilisée dans le cadre de cette étude pour comprendre les impacts de modifications potentielles de la qualité suite à l'introduction d'un label qualité. Cette situation n'a évidemment jamais été observée sur le marché locatif wallon auparavant.

L'évaluation contingente est une méthode d'enquête qui amène les répondants concernés à révéler leurs préférences afin de donner une valeur (ou prix/loyer) à des biens immobiliers qui appartiennent à différentes catégories de qualité. L'enquêteur crée une situation de transaction immobilière fictive ou dite « contingente », c'est-à-dire l'élaboration d'un scénario dans lequel on propose à l'enquêté d'acquérir le bien que l'on souhaite évaluer selon les variations (portant sur différents aspects) que l'on veut lui faire subir. Le montant qu'il est prêt à payer - sa propension à payer - reflète la valeur qu'il attribue à ce bien selon les différents niveaux de qualité que celui-ci peut présenter.

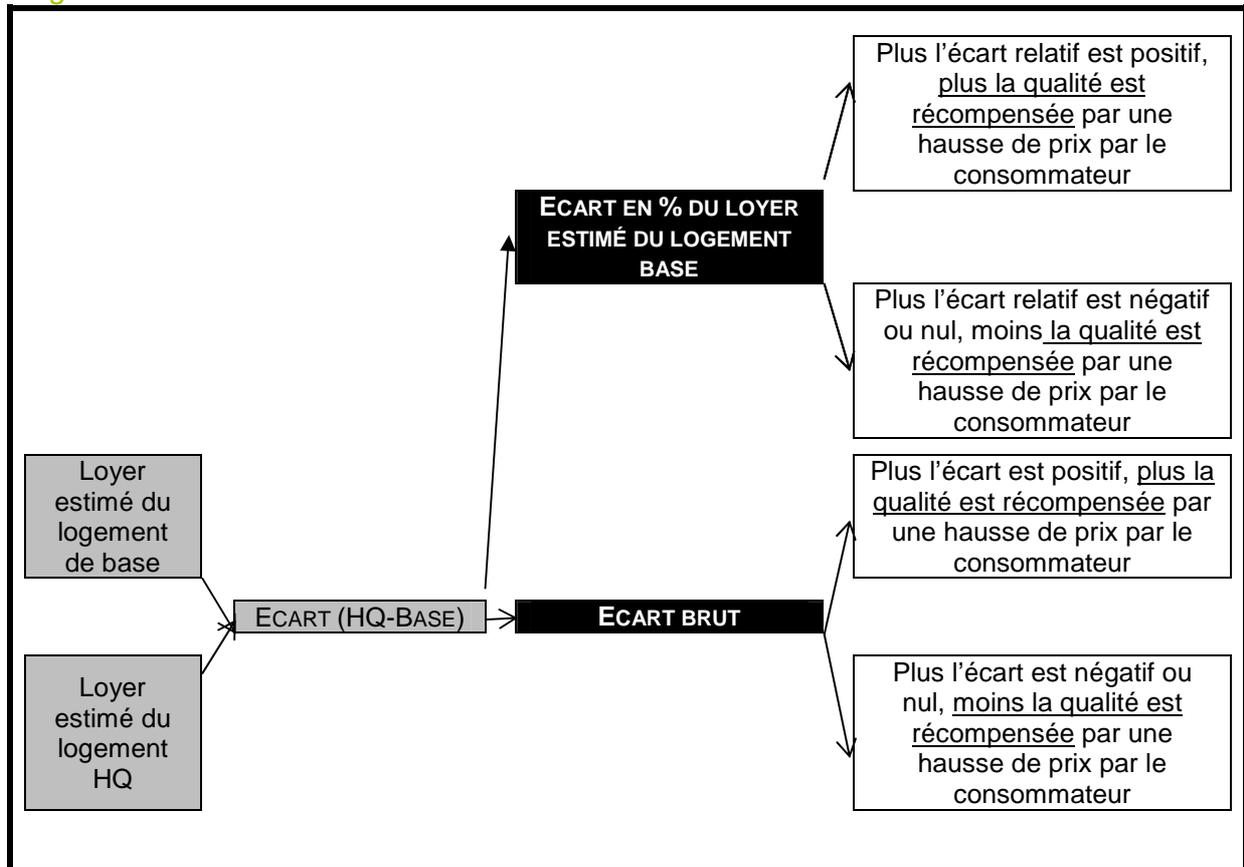
La séquence du questionnaire qui permet le recueil des consentements à payer est généralement la suivante. Elle se compose d'une description du bien à évaluer et d'une procédure de révélation de la valeur accordée à ce même bien après modifications. La description du bien doit permettre de cerner le plus précisément possible le bien à évaluer. Dans ce cas, l'enquêté ne connaît pas le bien ; il n'évalue donc pas par rapport à sa propre expérience. C'est sur la base des informations fournies qu'il va fonder son jugement économique. Le scénario consiste en une situation hypothétique destinée à mettre le répondant en position d'accepter une plus ou moins grande augmentation de prix pour une amélioration de la qualité.

Le scénario qui a été choisi dans le cadre de cette enquête est simple. Le répondant est placé face un logement étudiant très basique. La situation est celle concrète et réaliste d'un logement étudiant tel qu'on le rencontre en Wallonie. Elle doit inciter le répondant à faire des choix les plus proches possible de ceux qu'il ferait dans la réalité. C'est la primo-évaluation. Dans un second temps, après l'introduction d'une modification dans le scénario en proposant une amélioration notable de la qualité, l'enquête passe à une phase de révélation de la valeur et de recueil du consentement à payer du répondant.

Sur le plan de l'analyse, les écarts entre la primo-évaluation et la réévaluation sont calculés de manière à pouvoir estimer la prédisposition de l'étudiant à « récompenser la qualité » d'un logement par un paiement plus important. Attribue-t-il une « prime » à l'amélioration de la qualité ou non ? Ces écarts sont exprimés en termes bruts et en termes relatifs par rapport à l'évaluation de base exprimée par le répondant du bien décrit dans le scénario initial.

L'analyse se poursuit ensuite pour tenter de relier le consentement à payer exprimé aux caractéristiques des personnes interrogées.

Figure 5



L'évaluation contingente du logement de base et du logement de qualité élevée

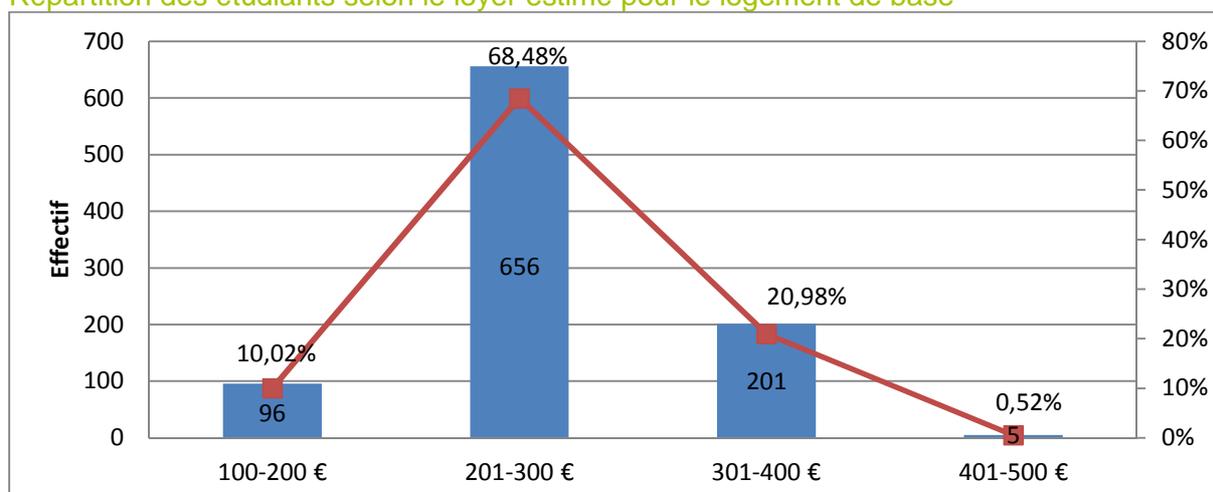
L'évaluation contingente, à la différence des prix de référence, place le répondant dans une situation artificielle afin de mesurer sa réaction lorsqu'un des paramètres de la situation change. Cette réaction se traduit en termes monétaires. En l'occurrence, nous avons fait varier le paramètre « qualité » pour connaître son impact.

Il était demandé au répondant d'évaluer le montant total du loyer avec charges que l'étudiant paierait pour un logement avec une qualité de base définie comme suit.

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

Graphique 58

Répartition des étudiants selon le loyer estimé pour le logement de base



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Énergie, du Logement et de la Recherche)

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

La distribution des estimations communiquées (cf. Graphique 58) montre que le logement de base est évalué à un loyer mensuel entre 201€ et 300 € par 68,48% des répondants. L'intervalle de prix est plutôt limité, ce qui semble indiquer une référence de base relativement bien intériorisée par la population étudiante ayant participé à l'enquête. Il y ensuite une majorité d'évaluations supérieures et seulement 10,02% des répondants qui attribuent une valeur moindre.

Sur le plan de la location géographique de cette évaluation contingente exprimée par les répondants, il ressort que ce même logement de base sera évalué plus chèrement en moyenne à Ottignies-Louvain-la-Neuve (avec 291 €/mois) et même à Namur (avec 275 €/mois) alors qu'il le sera moins à Liège (avec 259 €/mois). Nous avons une illustration de la distinction entre zones de marché tendues ou non. Assez logiquement, les étudiants aux loyers les plus hauts actuellement évaluent le logement de base plus cher que les étudiants aux loyers les plus bas. Cela traduit l'échelle de prix/budget différente entre les deux publics. La différence entre les deux loyers moyens évalués est de 25 euros.

Tableau 13

Le loyer moyen estimé pour le logement de base

	Moyenne, €	Écart type, €
3 villes (N=958)	280	50
Ottignies-Louvain-la-Neuve (N=527)	291	47
Liège (N=250)	259	51
Namur (N=181)	275	47
Groupe des étudiants aux loyers les plus bas (N=197)	262	43
Groupe des étudiants aux loyers les plus hauts (N=183)	287	65

Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Énergie, du Logement et de la Recherche)

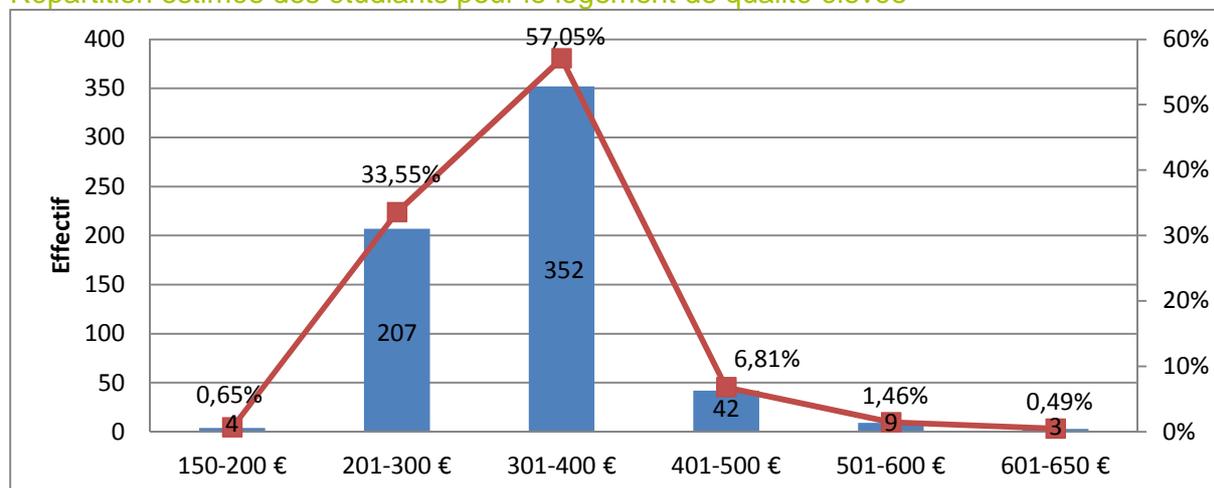
Champs : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n=958).

Suivant le procédé de l'évaluation contingente, le répondant est conduit à ré-estimer le loyer du bien de base dont on indique qu'il a reçu une labellisation qualité élevée. La réaction principale des répondants se traduit dans une réévaluation à la hausse du loyer comme le renseigne la distribution représentée ci-dessous. En effet, 57,05% des répondants

réévaluent le loyer mensuel dans un intervalle compris entre 301 € et 400 €. Un tiers des personnes interrogées cite un intervalle de 201 € à 300 € et 7% – un intervalle de 401€ à 500€. De manière générale, toute la distribution s'est déplacée vers des loyers plus élevés lorsque le bien est considéré comme de qualité élevée. Les étudiants interrogés ont donc répondu par une augmentation de loyer au stimulus qui leur a été adressé.

Graphique 59

Répartition estimée des étudiants pour le logement de qualité élevée



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Énergie, du Logement et de la Recherche)

Champs : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n=617).

Sur le plan de la répartition territoriale des réponses obtenues, on observe que la localisation du répondant n'intervient pas sur sa réévaluation du loyer relatif à un logement amélioré qualitativement (cf. Tableau 14). A Ottignies-Louvain-la-Neuve comme à Namur et Liège, le loyer est réévalué entre 342 et 345 euros en moyenne. A l'opposé, une évaluation différente du loyer du logement de base pour Ottignies-Louvain-la-Neuve avait été notée. Cette indication permet de penser que la tension se porterait en réalité essentiellement sur le segment inférieur du marché locatif étudiant (ce que l'étude de 2010 sur l'offre et la demande de logements étudiants en Wallonie n'a pas investigué). Ceci explique, dans la présente étude, les divergences ou non de réponses observées entre les villes en zones de marché tendu et non-tendu.

Du point de vue des caractéristiques sociales des répondants, le groupe des étudiants payant actuellement les loyers les plus hauts évalue plus chèrement le loyer du bien après une amélioration de qualité élevée (soit à 395€/mois contre 307€ pour les moins favorisés). La propension à payer de ce public est nettement plus importante.

Tableau 14

Le loyer moyen estimé pour le logement de qualité améliorée

	Moyenne, €	Écart type, €
3 villes (N=617)	343	65
Ottignies-Louvain-la-Neuve (N=301)	343	66
Liège (N=187)	345	70
Namur (N=129)	342	55
Groupe des étudiants aux loyers les plus bas (N=113)	307	49
Groupe des étudiants aux loyers les plus hauts (N=131)	395	90

Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Énergie, du Logement et de la Recherche)

Champs : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n=617).

En résumé, les répondants accordent quelles que soit leur localisation ou la situation sociale une « prime » à la qualité en réévaluant à la hausse le logement de base soumis au répondant. L'évaluation contingente confirme la propension du public étudiant à payer plus pour récompenser la qualité. L'introduction d'un label dont le premier effet serait par définition d'améliorer la qualité des logements à l'initiative des propriétaires eux-mêmes doit donc être appréciée à l'aulne de ces résultats.

L'analyse des écarts entre primo-évaluation et réévaluation

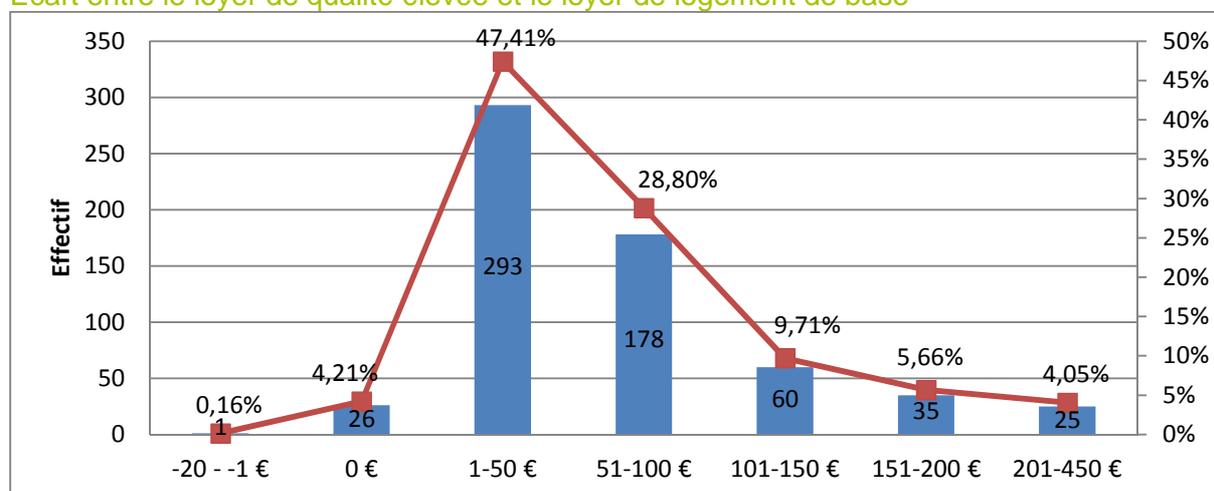
L'intérêt principal des données obtenues à cette évaluation contingente est de mesurer l'ampleur de l'effort financier que réaliserait le répondant en réévaluant le loyer pour récompenser la qualité. Les écarts entre la primo-évaluation (logement de base) et la réévaluation (logement avec une qualité améliorée) sont calculés en termes bruts et en termes relatifs.

Ecart absolu entre le loyer du logement de qualité élevée et le loyer u logement de base

Près de la moitié des répondants accordent entre 1 et 50 € d'augmentation du loyer mensuel entre le logement de base et sa version de qualité élevée (cf. Graphique 60). Cela signale une différence positive entre la primo-évaluation et la réévaluation. Signalons que les autres réévaluations (près de 40%) sont plus élevées et se répartissent de la manière suivante entre les répondants : 29% entre 51 € et 100 €, et 10% entre 101 € à 150 € (10%).

Graphique 60

Ecart entre le loyer de qualité élevée et le loyer de logement de base



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Energie, du Logement et de la Recherche)

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

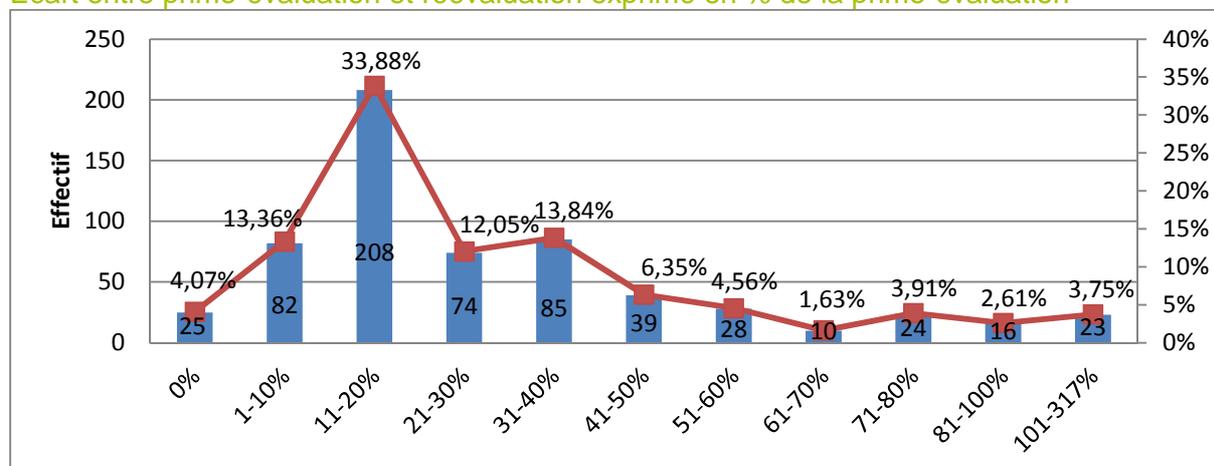
L'écart relatif entre le loyer de qualité élevée et le loyer de logement de base

Pour mieux saisir l'écart de valeur qu'attribuent les répondants à la suite d'une amélioration de qualité, il est exprimé en pourcentage par rapport au loyer estimé du logement de base. En d'autres mots, il ressort que 51,1% des répondants accordent une augmentation maximum de 20% du loyer lorsque le logement passe à une labellisation de qualité élevée (cf. Graphique 61). Et un quart des étudiants (soit 25,89%) accorde entre 20 et 40% d'augmentation. Le dernier quart attribue des augmentations plus importantes. Dans le cadre

du test de l'évaluation contingente, la « prime » à la qualité ne dépasse pas 50% du loyer de base pour la majorité des répondants.

Graphique 61

Ecart entre primo-évaluation et réévaluation exprimé en % de la primo-évaluation



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Énergie, du Logement et de la Recherche)
Champs : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n=614).

L'analyse détaillée de la propension à augmenter le prix en fonction de la qualité

Les écarts exprimés par les répondants dans le cadre de l'évaluation contingente traduisent une propension à payer pour la qualité. Cette propension peut s'analyser au regard de la localisation mais aussi des caractéristiques sociales. De même, il s'agit de prendre en compte les préférences exprimées par le répondant quant aux éléments de qualité qui influent dans la réévaluation à la hausse du loyer. Cet indicateur est aussi analysé en regard des conditions actuelles de logement. La propension à payer plus pour une meilleure qualité est ensuite examinée au regard du niveau de confiance du répondant à l'égard de la labellisation.

Tableau 15

Les éléments de qualité intervenant dans l'évaluation contingente

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

Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Énergie, du Logement et de la Recherche).
Champs : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n=618).

De toute évidence, la surface est le critère principal de qualité qui est récompensé par une réévaluation du loyer pour les répondants. Ensuite, la présence d'une cuisine à part est le second critère le plus valorisé, principalement auprès du groupe des étudiants aux loyers les plus bas (ce qui reflète les préoccupations de qualité des étudiants par rapport à leur logement actuel, voir partie consacrée à l'impact sur la qualité). Outre la catégorie « autres » qui laisse toujours place à une liste variée de critères particuliers à chaque répondant, le troisième critère valorisé est la présence d'un équipement « micro-ondes ». Une fois encore, le groupe des étudiants aux loyers les plus bas s'y montrent plus sensible.

Ces résultats montrent le décalage entre les échelles de qualité différentes des deux groupes sociaux spécifiques. Les éléments que fait entrer le groupe le moins favorisé dans un label qualité est simplement considéré comme le niveau standard pour le groupe le plus favorisé. Le public le moins favorisé est donc plus prompt à récompenser une amélioration de qualité qui relève plutôt d'une nécessité ou d'une norme minimale (de type salubrité). Les résultats ci-dessous sont ainsi convergents avec les analyses détaillées dans le chapitre consacré à l'impact sur la qualité.

Tableau 16

L'écart relatif entre primo-évaluation et réévaluation selon la localisation et les groupes sociaux spécifiques

	Moyenne, %	Écart type, %
3 villes (N=614)	33%	36%
Ottignies-Louvain-la-Neuve (N=299)	26%	36%
Liège (N=186)	42%	40%
Namur (N=129)	33%	28%
Groupe des étudiants aux loyers les plus bas (N=112)	26%	22%
Groupe des étudiants aux loyers les plus hauts (N=131)	53%	56%

Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Énergie, du Logement et de la Recherche)

Champs : étudiants à l'UCL, à l'ULg ou à la FUNDP et étant kotteurs à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège ou Namur (n=614).

La « prime » pour récompenser les améliorations de qualité par rapport à un logement de base est différente selon la localisation. Les répondants à Ottignies-Louvain-la-Neuve se montrent « moins généreux » (écart moyen de 26%) mais ils établissent le loyer de base en moyenne au niveau le plus élevé des trois villes. Namur suit avec un écart moyen de 33%. A Liège, les répondants accordent une augmentation moyenne de 42% dans la cadre de l'évaluation contingente. Enfin, selon l'évaluation contingente, le groupe de répondants aux loyers les plus hauts estime le loyer du logement de qualité élevée 53% supérieur à celui du logement de base. Pour les répondants « kotteurs » aux loyers les plus bas, ce chiffre est de 26%.

Tableau 17

Le croisement entre la propension à payer plus et les conditions actuelles de logement du répondant

	Total	Salubrité négative	Salubrité positive
3 villes	32,7% (N=614)	38,8% (N=104)	31,5% (N=510)
Ottignies-Louvain-la-Neuve	26,5% (N=299)	33,4% (N=46)	25,2% (N=253)
Liège	42,3% (N=186)	44,4% (N=43)	41,7% (N=143)
Namur	33,4% (N=129)	39,5% (N=15)	32,6% (N=114)

Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Energie, du Logement et de la Recherche)

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

Ensuite, la propension à payer davantage peut s'analyser à la lumière de la situation actuelle du logement. Le répondant est en effet influencé par sa propre condition de logement actuel (cf. Tableau 17). Pour ce faire, les répondants ont été répartis en fonction de l'état de salubrité de leur logement actuel (un score de salubrité négatif (N=172) ou positif (N=789))²⁷. Les écarts exprimés dans l'évaluation contingente sont croisés avec cette distinction. Pour l'ensemble de l'échantillon, les répondants avec des conditions de logement marquées par une salubrité « négative » réalisent les écarts d'évaluation les plus élevés, soit 38,8% contre 31,5% s'ils ont un logement ne présentant pas de problèmes de salubrité. Ce constat illustre la sensibilité de la propension à payer plus au niveau de la salubrité. Plus prononcées à récompenser la qualité – mais qui est sans doute interprétée comme l'atteinte d'un strict état salubrité – pour les étudiants rencontrant des conditions de logements actuelles plutôt défavorables Cette tendance existe dans chaque ville comme le montre le tableau ci-dessus.

Tableau 18

La propension à payer et la confiance en l'instrument du label

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

Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Energie, du Logement et de la Recherche)

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

Enfin, les répondants accordant les plus fortes hausses de loyer en raison d'une amélioration de la qualité sont-ils les plus confiants en l'outil du label ? La propension à payer plus et la confiance en l'outil du label entretiennent théoriquement un lien fort. Le tableau ci-dessous ne permet pas d'affirmer qu'il y a une relation statistiquement observée entre la propension à

²⁷ Cette variable de synthèse est calculée au moyen des analyses factorielles réalisées sur les critères de qualité des logements. Pour un rappel complet, le lecteur se reportera au point intitulé « Un indicateur de salubrité » et abordé plus haut dans le présent rapport.

payer plus pour la qualité et le niveau de confiance exprimé par les répondants. Pour les répondants attribuant des augmentations inférieures à 20% et de 21-40%, le degré de confiance exprimée est similaire. La part des répondants faisant confiance ou totalement confiance ne croît pas avec la propension à payer plus pour la qualité.

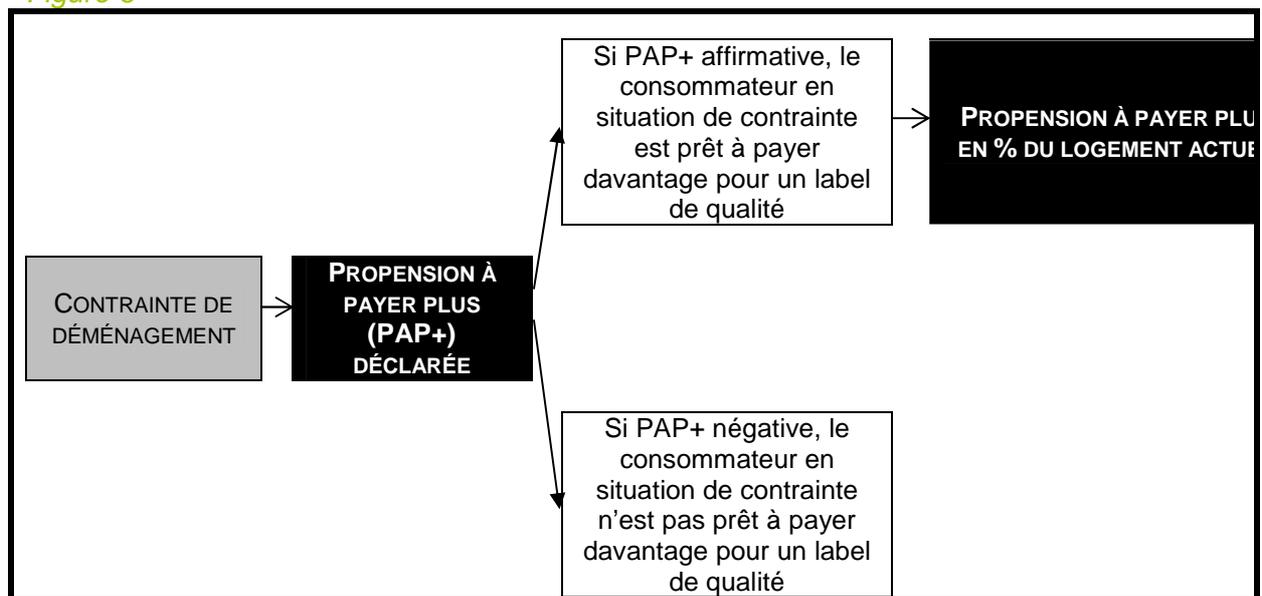
Test 3 : la propension à payer déclarée

Le dernier test réalisé pour mesurer les réactions possibles des étudiants-locataires à une amélioration de la qualité des biens mis en location sur le marché porte sur la propension à payer déclarée avec la contrainte de déménagement à court terme vers un logement de meilleure qualité. A nouveau, le principe est de placer le répondant en situation de prendre une décision de location en faisant varier le paramètre « temps ».

Le répondant est interrogé dans un premier temps sur sa propension à payer plus (ou à refuser) s'il était amené à déménager d'ici l'année prochaine vers un logement disposant d'un label qualité. L'enquête a été conduite au dernier trimestre de l'année académique 2012-2013.

Si le répondant se déclare prêt à payer plus, il est invité à estimer l'effort qu'il est prêt à consentir exprimé en % du loyer de son logement actuel. Le raisonnement du test est représenté dans le schéma ci-dessous.

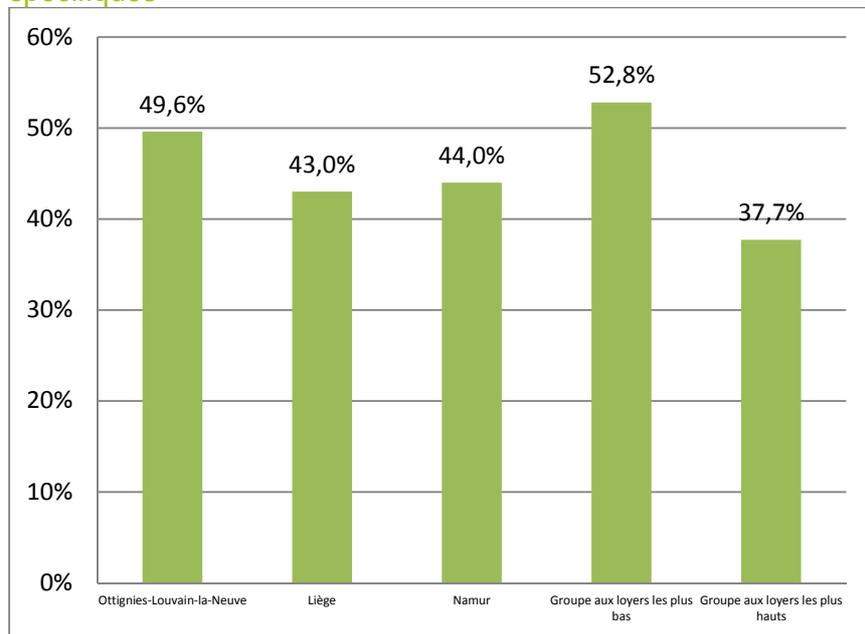
Figure 6



La propension à payer selon la localisation et les groupes sociaux spécifiques

Graphique 62

Pourcentage d'étudiants qui déclarent avoir les moyens de payer un peu plus cher pour les trois villes et les deux groupes sociaux spécifiques



Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Énergie, du Logement et de la Recherche)

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

Un peu moins de la moitié des répondants, soit 46,8%, se déclarent prêts à payer un peu plus pour déménager vers un logement labellisé l'année prochaine. Cela témoigne d'une mobilité potentielle des étudiants²⁸ sur lesquels le facteur « qualité » influe. Sur le plan de la répartition territoriale des réponses, c'est à Ottignies-Louvain-la-Neuve – pourtant zone de marché tendu – que la moitié des « kotteurs » auraient les moyens de payer un peu plus cher s'ils étaient obligés de déménager vers un logement labellisé. Ce résultat est toutefois à mettre en parallèle avec les observations relatives à la qualité dressées précédemment dans ce rapport. À Namur et à Liège, ce pourcentage est en peu moins élevé, avec 44% et 43% respectivement.

Etonnamment, dans le groupe des étudiants aux loyers les plus bas (moins favorisés), plus de la moitié des répondants se déclarent prêts à payer un peu plus cher s'ils étaient obligés de déménager vers un logement labellisé. Dans le groupe des étudiants aux loyers les plus hauts (plus favorisés), la propension déclarée à payer un peu plus cher est significativement moins élevée, de 37,7%. On retrouve le constat similaire dressé antérieurement avec la sensibilité au prix de ce groupe social spécifique.

Le niveau de la propension à payer plus et son croisement avec différentes caractéristiques des répondants

²⁸ Celle-ci n'est en effet pas comparable avec la situation des ménages isolés qui sont « captifs » de petits logements de qualité médiocre qui sont localisés en ville.

Pour les répondants acceptant de payer plus sous la contrainte d'un déménagement rapide vers un logement labellisé, cet effort par rapport au loyer actuel est significatif. En effet, parmi la quasi-moitié des répondants se déclarant prêts à payer plus, 34,7% consentent à payer 2 à 5% de plus que leur loyer actuel et 32,9% de 5 à 10% de plus. Il s'agit donc d'une marge non-négligeable de réceptivité d'un groupe important de répondants à l'enquête pour se reloger dans des biens labélisés de qualité.

Tableau 19
Le niveau déclaré de la propension à payer plus

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

Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Energie, du Logement et de la Recherche)

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

Outre la situation sociale des répondants prêts à payer plus pour déménager vers un logement labellisé de qualité dans un avenir proche, le niveau de salubrité du logement actuellement occupé peut influencer sur la propension à payer plus pour changer sa situation locative. Le tableau ci-dessous résume les résultats du croisement de variables. Ainsi, les répondants prêts à payer plus les plus hauts loyers pour un logement labellisé seraient motivés par le désir fort de quitter leur logement vers un autre de qualité suffisante. Pratiquement, les répondants concernés ont été répartis en deux groupes selon qu'ils occupent un logement étudiant dont l'indicateur de salubrité est positif ou négatif. Le tableau ci-dessous indique que la propension à payer plus de 5% et plus par rapport au loyer actuel est plus fréquente pour les occupants de logement avec une salubrité "négative", soit 58,30% d'entre eux. C'est une tendance légèrement plus prononcée que pour les occupants un logement n'ayant pas de problème de salubrité. Une partie des « kotteurs » répondants qui occupent des logements de salubrité carencée se montre très réceptive à une augmentation de la qualité dans un avenir proche. On peut raisonnablement estimer que cette propension traduit surtout le besoin fort (voir l'urgence ressentie) de trouver des conditions de logement plus satisfaisant.

Tableau 20
Le croisement entre le niveau de propension à payer plus pour un bien labellisé de qualité et situation du logement actuel occupé

Condition actuelle de logement	Niveau de la propension à payer plus par rapport au loyer actuel (N=450)				
	Aucune augmentation	Moins de 2%	De 2% à 5%	De 5 à 10 %	Plus de 10 %
Salubrité négative	2,8%	4,2%	34,7%	25,0%	33,3%
Salubrité positive	1,9%	9,8%	34,7%	34,4%	19,3%
Total	2,0%	8,9%	34,7%	32,9%	21,6%

Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Energie, du Logement et de la Recherche)

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

4. Conclusion sur les tests de sensibilité au prix-loyer

Pour apprécier l'impact probable sur les prix-loyers des améliorations de qualité du logement étudiant, il s'agit de constater les convergences ou les divergences entre les trois tests de sensibilité au prix-loyer des étudiants ayant participé à l'enquête. L'objectif est de donner des indications sur les tendances probables de l'impact des prix selon les caractéristiques à partir des réactions des étudiants-consommateurs des services de location de « kot ».

Tableau 21

Test 1 : Prix de référence et marges d'acceptabilité

	Proportion de répondants avec « acceptabilité probable » des hausses de loyers en fonction de la qualité	Dimension territoriale			Groupes sociaux spécifiques	
		Ottignies-Louvain-la-Neuve	Liège	Namur	Loyers les plus bas	Loyers les plus hauts
Écart réel-juste :						
Brut / m2	27,4% (N=947)	4,3 €/m ² (N=518)	1,9 €/m ² (N=249)	1,9 €/m ² (N=180)	1,3 €/m ² (N=192)	4,2 €/m ² (N=182)
En % du loyer réel	27,5% (N=961)	14% (N=528)	9% (N=251)	8% (N=182)	4% (N=197)	14% (N=183)
Écart réel-« plancher » :						
En % du loyer réel	4,6% (N=938)	31% (N=513)	35% (N=244)	29% (N=181)	18% (N=192)	55% (N=178)

Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Énergie, du Logement et de la Recherche).

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

On retient :

- La sensibilité au prix mesurée par l'écart entre loyer réel et loyer « juste » ne fait pas apparaître une tension forte qui se traduirait par un refus d'une majorité significative de répondants de toute augmentation des prix. Le loyer réel est le plus souvent perçu comme en adéquation complète ou quasi-adéquation avec le loyer juste, c'est-à-dire le prix de référence du répondant. Ainsi, 27,5% de répondants ont un écart nul ou négatif entre le loyer réel et juste. La sensibilité au prix permet de démontrer que les répondants sont susceptibles d'intérioriser de nouveaux prix de référence si une amélioration de la qualité intervenait dans le parc de logement étudiant mis en location. Il y a une marge d'acceptabilité potentielle chez les répondants.
- En ce qui concerne la localisation, les écarts entre loyer réel et loyer juste sont toujours beaucoup plus élevés à Ottignies-Louvain-la-Neuve qu'à Liège et à Namur. Cela traduit la perception un peu plus fréquente de loyer « injuste » en rapport avec le bien effectivement loué. De ce point de vue, les répondants à Liège et Namur ont une marge d'acceptabilité de nouveaux prix tendanciellement plus prononcée si interviennent des améliorations de la qualité.
- L'autre mouvement important à prendre en compte pour saisir l'impact potentiel de l'introduction du label qualité est la prédisposition à se tourner vers des logements aux loyers « bons marchés ». Les écarts entre loyers « réel » et « plancher »

montrent que les répondants ont en moyenne un loyer « plancher » très bas par rapport à leur loyer actuel en moyenne. Les différences entre les trois villes par rapport aux écarts entre loyer réel et loyer « plancher » sont moins évidentes, mais le minimum est observé soit à Namur, soit à Liège, même s'il n'est pas très différent des chiffres de Ottignies-Louvain-la-Neuve.

- Concernant les deux groupes d'étudiants sociaux spécifiques, le groupe aux loyers les plus bas a toujours des écarts significativement moindres que ceux du groupe aux loyers les plus hauts. Donc, la probabilité du premier groupe à accepter de nouveaux prix est plus grande que pour le deuxième groupe.

Tableau 22
Test 2 : Evaluation contingente

	Dimension territoriale			Les 2 groupes d'étudiants aux loyers les plus hauts et les plus bas	
	Ottignies-Louvain-la-Neuve	Liège	Namur	Loyers les plus bas	Loyers les plus hauts
Écart entre le loyer de qualité élevée et le loyer de logement de base					
Brut	66 €	96 €	80 €	59 €	123 €
En % du loyer de base	26%	42%	33%	26%	53%

Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Energie, du Logement et de la Recherche)

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

On retient :

- Les étudiants répondants attribuent tous une « prime » pour recomposer une amélioration de la qualité d'un logement de base qui leur a été soumis à évaluation contingente.
- Les étudiants répondants se montrent indifféremment prompts à récompenser les améliorations de qualité, dans le cadre d'une évaluation contingente, quelles que soient leur localisation ou leurs caractéristiques sociales. Les différences qui s'expriment sur cette propension à payer plus pour la qualité portent essentiellement sur l'ampleur de la « récompense » accordée par les répondants.
- Les étudiants répondants partagent une échelle de prix très similaire. On a donc un public informé sur le marché locatif étudiant dans les trois villes sélectionnées.

Tableau 23
Test 3 : Propension à payer plus

	Dimension territoriale			Les 2 groupes d'étudiants aux loyers les plus hauts et les plus bas	
	Ottignies-Louvain-	Liège	Namur	Loyers les plus bas	Loyers les plus hauts

	la- Neuv e				
% d'étudiants qui auraient les moyens de payer un peu plus cher	50%	43%	44%	53%	38%

Source : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Energie, du Logement et de la Recherche)

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

On retient :

- Un peu moins de la moitié des répondants, soit 46,8%, se déclarent prêts à payer un peu plus pour déménager vers un logement labellisé l'année prochaine s'ils y étaient contraints. La mobilité résidentielle des étudiants est donc indirectement à prendre en compte dans les enseignements à tirer de ces résultats.
- La dimension territoriale ne fait pas de différence significative. Le pourcentage d'étudiants qui se déclarent prêts à payer un peu plus cher s'ils étaient obligés de déménager vers un logement labellisé, est de 43% et de 44% à Liège et à Namur respectivement. À Ottignies-Louvain-la-Neuve, la moitié des répondants se déclarent prêts.
- L'effort financier déclaré par rapport au loyer actuel est variable mais il est significatif pour une majorité de répondants.
- Plus de la moitié des étudiants du groupe aux loyers les plus bas se déclarent prêts à payer plus contre 38% dans le groupe aux loyers les plus hauts. Cela traduit l'insatisfaction par rapport au niveau de qualité existant et la sensibilité plus prononcée qui en résulte. Cependant, l'effort consenti par rapport à ces loyers maintiendrait très certainement toujours un montant total de loyer de ces étudiants relativement bas. Il n'est donc pas assuré que leur effort financier leur donne accès pour autant à des futurs logements qui seraient labellisés qualité.

Recommandations et mises en perspective

Recommandations

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

1. Faire appliquer la législation existante en termes de salubrité

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

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

Les attentes des étudiants en matière de qualité de logement sont liées à leurs conditions de logement actuelles. Les étudiants de l'échantillon d'étude ayant les conditions de logement les plus mauvaises souhaitent une application des critères de salubrité tandis que ceux bénéficiant des meilleures conditions souhaitent accéder à des normes de confort. La

création d'un label de qualité sans faire respecter en amont les critères de salubrité pour l'ensemble des logements étudiants risquerait d'accentuer la différence entre ces deux niveaux de conditions de logement.

3. Faire accompagner les relations propriétaires-locataires

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

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

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

Mises en perspective

Le cahier spécial des charges (2012/6 – HD) prévoit une présentation de perspectives concernant l'évolution de la qualité et des loyers sous l'influence de l'introduction d'un label qualité pour les logements étudiants. La présente étude propose un état des lieux de la situation actuelle des logements étudiants en Wallonie ainsi qu'une analyse du point de vue des étudiants. L'évolution, sous l'influence de l'introduction d'un label, de la qualité des logements étudiants ainsi que des loyers, est donc mise en perspective à partir des positionnements des étudiants. Rappelons que l'échantillon d'étude est celui des étudiants kotteurs résidant à Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège et Namur, et ayant rempli tout le questionnaire, ci-après « les étudiants ». Rappelons également qu'il conviendrait de compléter les mises en perspective proposées par une analyse du point de vue des propriétaires en matière de logement étudiant.

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

Point de départ : quelques constats clés de l'étude

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

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

Ce premier scénario repose sur l'hypothèse que les propriétaires sont réceptifs à l'introduction d'un label qualité. Rappelons que, dans la mesure où le point de vue des propriétaires n'a pas été abordé dans l'étude, les mécanismes de leurs réactions face à un label ne sont pas connus. Si cette hypothèse se vérifie, l'introduction d'un label qualité pourrait entraîner des investissements en ce sens par les propriétaires afin d'améliorer la qualité du logement loué. Dans l'attente d'une récompense de ces investissements, les propriétaires pourraient augmenter les loyers des biens. Dans la mesure où les étudiants sont globalement prêts à payer un loyer plus cher si le logement est de qualité (c'est-à-dire s'il satisfait des critères de confort en plus des critères de salubrité), ces logements trouveraient preneur. Dans ce scénario, l'introduction d'un label qualité va de pair avec une augmentation de la qualité et des loyers des logements étudiants.

Scénario 2 – L'introduction d'un label qualité va de pair avec une segmentation du marché locatif étudiant

Ce sont les étudiants faisant face à des difficultés importantes en termes de salubrité qui ont la propension la plus forte à payer un loyer plus élevé dans le cas d'une amélioration de la qualité du logement de référence. Cependant, une fois convertie en euros, l'augmentation de loyer à laquelle ces étudiants sont prêts reste modérée, ce qui est cohérent avec leur budget mensuel, également modéré. Aussi, on peut se demander dans quelle mesure l'effort auquel consentiraient les étudiants correspond à l'augmentation de loyer demandé par un propriétaire qui aurait amélioré son logement (tant en termes de salubrité que de confort). L'écart entre le loyer demandé par les propriétaires et le loyer que les étudiants sont effectivement capables de payer pourrait engendrer une segmentation du marché locatif étudiant selon la situation financière des étudiants :

- un segment relevant du scénario 1, pour les étudiants capables de payer l'augmentation de loyer résultant des investissements des propriétaires en termes de qualité ;
- un segment dans lequel les étudiants les plus modestes qui ne peuvent pas se permettre de couvrir totalement cette augmentation de loyer et qui restent donc sur le marché des logements sans label, où ils ont trouvé leur logement actuel, présentant des difficultés en termes de salubrité.

Scénario 3 – L'introduction d'un label qualité va de pair avec une mise à niveau de l'ensemble des logements étudiants en termes de salubrité, une augmentation de la qualité et une augmentation des loyers

Ce scénario articule les scénarii 1 et 2 car il tient compte à la fois de l'augmentation probable des loyers demandés par les propriétaires suite aux améliorations des logements et des situations financières contrastées des étudiants. Si le label introduit est bien un label qualité (il s'agit donc de confort), il suppose que les critères de salubrité sont satisfaits. La norme de départ deviendrait alors un logement salubre. Partant du parc existant, la majorité des propriétaires devraient alors investir pour réaliser des améliorations, soit pour atteindre les critères de salubrité, soit pour satisfaire ces derniers tout en allant au-delà. Il est attendu que l'augmentation du loyer demandé soit moins élevée dans le premier cas (atteindre les critères de salubrité) que dans le second (satisfaction des critères de confort du label). Cela n'annule pas une certaine segmentation du marché locatif des logements étudiants, mais il y aurait un déplacement en termes de qualité avec l'accès à tous à un logement au moins salubre.

2. Quelle crédibilité accorder aux scénarii concernant les évolutions de la qualité des logements étudiants et de leur loyer ?

Point de départ : quelques constats clés de l'étude

L'état des lieux des logements étudiants indique que ces logements présentent en moyenne trois manquements en termes de salubrité. Selon les critères du Code wallon du logement, La majorité des logements étudiés n'est pas salubre. En déterminant un loyer « juste » inférieur à leur loyer actuel, les étudiants indiquent qu'ils payent un loyer trop élevé par rapport à ce qu'ils estiment être la valeur de ce logement. Ils indiquent également, à travers le loyer « plancher » (inférieur à leur loyer actuel), que le loyer qu'ils payent actuellement devrait correspondre à un logement d'une qualité correcte.

Scenario 4 – L'introduction d'un label qualité va de pair avec le maintien des conditions actuelles de logement des étudiants

Dans la mesure où l'état actuel du parc des logements étudiants présente de nombreux manquements en termes de salubrité, les investissements à réaliser pour y pallier devraient être importants. Si les propriétaires répercutent l'ampleur de ces investissements sur les loyers, les loyers pourraient également augmenter de façon importante. Le scenario 4 pousse donc le scenario 2 à l'extrême, c'est-à-dire que les étudiants, quelle que soit leur situation financière, ne seraient pas en mesure de faire face à l'augmentation des loyers. L'introduction d'un label permettrait donc bien une augmentation de la qualité d'une partie du parc des logements étudiants, mais ces logements ne trouveraient pas preneur car l'augmentation de loyer serait trop importante.

Scenario 5 – L'introduction d'un label qualité va de pair avec une amélioration des conditions actuelles de logement des étudiants ainsi qu'avec un maintien ou une augmentation faible du niveau des loyers

Dans le prolongement du scenario 4, le scenario 5 fait un pari sur la réaction des propriétaires. Reconnaissant que la situation financière des étudiants peut être modeste, et donc qu'ils ne peuvent pas forcément payer de loyers plus élevés, les propriétaires maintiennent ou augmentent faiblement les loyers des logements améliorés. Autrement dit, ils ne répercutent pas la totalité du coût des travaux réalisés. Alors, le scenario 4 devrait s'inverser : ce sont les logements non-améliorés qui ne trouvent plus preneur, car tous les étudiants se dirigeraient vers les logements améliorés et au loyer équivalent à ce qu'il était avant travaux. L'hypothèse implicite derrière le scenario 5 est que les propriétaires ont effectivement réalisé ces améliorations. Les éléments pouvant les inciter à procéder à ces travaux restent à identifier.

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

Point de départ : quelques constats clés de l'étude

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

Scenario 6 – Le marché locatif étudiant réagit de manière similaire pour l'ensemble de la Wallonie à l'introduction d'un label qualité pour les logements étudiants

L'une des caractéristiques clé d'un marché locatif est son niveau de tension. Or, d'après les résultats de notre étude, il apparaît que ce dernier n'engendre pas de différence entre les zones tant du point de vue de la qualité que des prix pratiqués. Nous en inférons que

l'introduction d'un label produira les mêmes réactions du marché quelle que soit la zone géographique concernée et son degré de tension. Cette similitude de réaction n'implique pas une homogénéisation du marché locatif étudiant : ils pourraient conserver leurs spécificités (notamment le niveau de tension, le niveau des loyers, etc.).

Scenario 7 – Le marché locatif étudiant réagit de manière exacerbée lorsque le niveau de tension est très élevé

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

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

Point de départ : quelques constats clés de l'étude

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

Scenario 8 – Les contraintes et les moyens administratifs à mettre en œuvre reposent sur les pouvoirs publics et sur les propriétaires (cas réglementaire)

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

- scénario 8.1 : la mise en œuvre des critères de salubrité est vérifiée à travers des visites de contrôle uniquement. Le poids des contraintes et des moyens administratifs repose alors totalement sur les pouvoirs publics. Tout dépend alors de la fréquence des visites et de la durée de la validité du contrôle, de l'ampleur du parc à contrôler, de la durée des visites (selon le nombre de critères, etc.) ;

- scénario 8.2 : la mise en œuvre des critères de salubrité est vérifiée à travers la fourniture de certificats uniquement. Cette démarche pouvant être intégrée dans le dispositif de permis de location, le poids des contraintes et moyens administratifs repose alors totalement sur les propriétaires ;

- scenario 8.3 : la mise en œuvre des critères de salubrité est vérifiée à travers des visites de contrôle et la fourniture (non-obligatoire) de certificat. Ce scenario se rapproche du cas d'Anvers, où 13 personnes sont employées pour réaliser les vérifications et où les propriétaires, majoritairement, ne fournissent pas de certificats.

Scenario 9 – Les contraintes et les moyens administratifs à mettre en œuvre reposent sur les propriétaires (cas d'un label de qualité)

Ce scenario se base sur le cas du Royaume-Uni. Tandis que le scenario 8.2 repose sur un aspect contraignant (une obligation réglementaire), pouvant être bien ou mal reçu par les propriétaires, ce scenario repose totalement sur la volonté du propriétaire. Il choisit d'adhérer à un label de qualité et de porter le poids administratif de cette démarche.

Références

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

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

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

Annexes

Annexe 1 Estimation du taux de réponse

L'estimation du taux de réponse pour l'échantillon d'étude s'appuie sur une approximation du nombre total d'étudiants (cf. Tableau 24). Cette approximation est réalisée à partir de la moyenne arithmétique des bornes supérieures et inférieures de la demande et de l'offre moyennes en logement étudiant pour Ottignies-Louvain-la-Neuve, Namur et Liège (Vazquez Parras et Jaspard, 2011). Dans le cas d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, pour laquelle la borne supérieure de l'offre de logement n'est pas indiquée, c'est la borne inférieure qui est utilisée en tant que moyenne.

Tableau 24
Approximation du nombre total d'étudiants et estimation du taux de réponse pour l'échantillon d'étude

	Ottignies-Louvain-la-Neuve	Liège	Namur	Ensemble des trois villes
Approximation du nombre total d'étudiants				
Demande min	9 011	7 140	2 337	
Demande max	9 609	8 567	3 767	
Demande moyenne	9 310	7 854	3 052	
Offre min	7 754	8 391	2 777	
Offre max	-	12 000	3 500	
Offre moyenne	7 754	10 196	3 138	
Estimation du taux de réponse				
Nombre de réponses	529	252	183	964

Répartition des réponses	54,9%	26,1%	19,0%	100%
Taux de réponse selon la demande moyenne	5,7%	3,2%	6,0%	-
Taux de réponse selon l'offre moyenne	6,8%	2,5%	5,8%	-
Demande moyenne / offre moyenne	1,20	0,77	0,97	-
Demande max / offre min	1,27	1,02	1,36	-

Sources : Vazquez Parras et Jaspard (2011) et Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Energie, du Logement et de la Recherche)

Calculs : CEHD

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

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

Annexe 2

Questionnement de la représentativité de l'échantillon d'étude

Deux étapes furent nécessaires pour juger de la représentativité de l'échantillon d'étude. La première étape vise à comparer le profil sociodémographique des étudiants ayant rempli l'ensemble du questionnaire (cf. Tableau 25) au profil des étudiants inscrits dans les trois universités selon les statistiques universitaires (cf. Tableau 26). La seconde étape consiste à comparer l'échantillon d'étude (où seuls les étudiants kotteurs résidant dans les trois villes principales sont retenus) (cf.

Tableau 1) aux étudiants ayant rempli l'ensemble du questionnaire (cf. Tableau 25). Des tests de différence sont réalisés afin de réaliser la comparaison en termes statistiques.

Tableau 25

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

	ULg	FUNDP	UCL	Ensemble des trois villes
Nombre d'observations	369	220	610	1199
Répartition selon le sexe				
hommes	30,1%	30,9%	33,3%	31,9%
femmes	69,9%	69,1%	66,7%	68,1%
Répartition selon la première nationalité				
Belges	74,8%	91,4%	90,3%	85,7%
Français	17,6%	6,4%	4,1%	8,7%
Autres	7,6%	2,2%	5,6%	5,6%
Répartition selon le cycle d'études				
1 ^{er} cycle	62,8%	88,6%	62,3%	67,3%

2 ^{ème} cycle	37,2%	11,4%	37,7%	32,7%
Répartition selon le groupe de domaines d'études				
Sciences humaines et sociales	40,9%	46,8%	62,3%	52,9%
Sciences	27,4%	16,8%	28,4%	25,9%
Sciences de la santé	31,7%	36,4%	9,3%	21,2%

Sources : Enquête logement étudiant 2013 (CEHD / Cabinet du Ministre du Développement Durable, de la Fonction publique, de l'Energie, du Logement et de la Recherche)

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

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

Tableau 26
Profil sociodémographique des étudiants des trois universités (%)

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

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

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

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

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

Annexe 3

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

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

Tableau 27

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

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

Total	610	100	569	100
--------------	------------	------------	------------	------------

Tableau 28

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

Commune	Nombre de réponses totales	% de réponses totales	Nombre de réponses des kotteurs	% de réponses des kotteurs
Ans	2	0,5	0	0
Awans	1	0,3	0	0
Aywaille	0	0	0	0
Bassenge	0	0	0	0
Beyne-Heusay	0	0	0	0
Blegny	1	0,3	1	0,3
Chaufontaine	4	1,0	4	1,3
Comblain-au-Pont	0	0	0	0
Dalhem	1	0,3	0	0
Esneux	7	1,9	7	2,2
Flémalle	1	0,3	0	0
Fléron	0	0	0	0
Grâce-Hollogne	1	0,3	0	0
Herstal	2	0,5	1	0,3
Juprelle	1	0,3	0	0
Liège	263	71,2	252	79,8
Neupré	3	0,8	0	0
Oupeye	0	0	0	0
Saint-Nicolas	1	0,3	1	0,3
Seraing	14	3,8	12	3,8
Soumagne	1	0,3	0	0
Sprimont	1	0,3	0	0
Trooz	1	0,3	0	0
Visé	0	0	0	0
En dehors l'arrondissement de Liège	64 (y compris 33 à Gembloux)	17,3	38 (y compris 33 à Gembloux)	12,0
Total	369	100	316	100

Tableau 29

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

Commune	Nombre de réponses totales	% de réponses totales	Nombre de réponses des kotteurs	% de réponses des kotteurs
Andenne	1	0,5	0	0
Assesse	1	0,5	0	0
Éghezée	2	0,9	0	0
Fernelmont	0	0	0	0
Floreffe	1	0,5	0	0
Fosses-la-Ville	0	0	0	0

Gembloux	2	0,9	1	0,5
Gesves	0	0	0	0
Jemeppe-sur-Sambre	0	0	0	0
La Bruyère	0	0	0	0
Mettet	1	0,5	0	0
Namur	193	87,7	183	97,9
Ohey	1	0,5	0	0
Profondeville	3	1,3	0	0
Sambreville	0	0	0	0
Sombreffe	0	0	0	0
En dehors l'arrondissement de Namur	15	6,7	3	1,6
Total	220	100	187	100

Annexe 4

Identifier les difficultés en termes de salubrité dans les logements étudiants

Il s'agit de situer les logements étudiants décrits par les étudiants kotteurs d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, Namur et Liège ayant répondu à l'ensemble de l'enquête par rapport aux critères de salubrité. Les variables de l'Enquête Logement Etudiant permettant de juger de la satisfaction (ou non) des critères définis dans le Code wallon du logement sont identifiées (cf. Tableau 30) et analysées dans le corps de l'étude.

Tableau 30

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

Critères retenus dans le Code Wallon du Logement	Variables issues de l'Enquête Logement Etudiant
<p>Les locaux qui présentent les caractéristiques suivantes ne sont pas considérés comme des <i>pièces d'habitation</i> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - [...] une superficie au sol, inférieure à 4m², sous la hauteur sous plafond requise ; - Une largeur constamment inférieure à 1,50 m ; - Un plancher dont tous les côtés sont situés à plus de 1,00 m sous le niveau des terrains adjacents ; - Une absence totale d'éclairage naturel. 	<ul style="list-style-type: none"> - Surface totale de l'espace privatif, hauteur du logement inférieure en tout point à 2 m ; - Largeur du logement inférieure en tout point à 1,50 m ; - Logement situé en sous-sol (plancher dont tous les côtés sont situés à plus de 1,00 m en-dessous du niveau de la chaussée) ; - Absence d'éclairage naturel.
<p>Les critères minimaux concernant <i>la stabilité de l'enveloppe extérieure de la structure portante</i> sont respectés si le logement ne présente aucun des manquements suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des défauts ou des insuffisances au niveau des fondations ; - Des dévers ou des bombements, des vices de construction, des lézardes ou fissures profondes, de la vétusté prononcée, des parasites ou tout autre défaut de nature à compromettre la stabilité des ouvrages verticaux, des planchers et des charpentes ou susceptibles d'entraîner leur ruine ; - Une contamination importante par la mэрule ou par tout champignon aux effets 	<p>[non évalué dans l'enquête]</p>

analogues.	
Le critère de stabilité des composants non structurels du logement tels que la couverture, les menuiseries, les escaliers, les cloisons et les plafonds n'est pas respecté s'il existe un défaut susceptible d'entraîner leur dislocation, leur chute ou leur effondrement.	Présence de murs, plafonds et sols en très mauvais état (risques d'effondrements) dans l'une des pièces du logement.
Les critères minimaux liés <i>aux installations électriques et de gaz</i> sont respectés si le logement ne présente aucun des manquements suivants :	[évalué dans l'enquête ; cependant, les réponses soulignent plus une méconnaissance de l'état de ces installations qu'un jugement effectif de leur salubrité]
- Le propriétaire n'est pas en mesure de présenter les attestations de conformité en vertu des réglementations en vigueur ; - Ces installations présentent un caractère manifestement ou potentiellement dangereux ;	
- Le tableau électrique du logement et le dispositif de coupure de l'installation électrique ne sont pas accessibles en permanence à l'occupant ;	[évalué dans l'enquête ; cependant, les réponses soulignent plus une méconnaissance de l'état de ces installations qu'un jugement effectif de leur salubrité]
- L'installation produisant des gaz brûlés n'est pas munie d'un dispositif d'évacuation en bon état de fonctionnement et donnant accès à l'air libre ;	[non évalué dans l'enquête]
- Le dispositif de coupure de l'installation de gaz n'est pas accessible en permanence à l'occupant.	[évalué dans l'enquête ; cependant, les réponses soulignent plus une méconnaissance de l'état de ces installations qu'un jugement effectif de leur salubrité]
Le critère minimal lié à <i>l'installation de chauffage</i> est respecté si le logement satisfait à toutes les conditions suivantes :	
- Il existe un équipement permanent spécifiquement conçu soit pour permettre le placement d'un point de chauffage fixe, soit pour alimenter un point de chauffage fixe, et ce dans au moins une pièce d'habitation de jour.	- Présence d'un point de chauffage fixe (radiateur, convecteur, etc.) et en état de fonctionnement dans le logement.
- L'installation de chauffage ne présente pas un caractère manifestement dangereux.	[non évalué dans l'enquête]