



MONITORING DU LOGEMENT ÉTUDIANT EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Méthodologie, résultats et recommandations

N°1 - JANVIER 2026

COLOPHON

Auteur(s) : Thibaut De Greef, Rodrigo Albea, Gaëlle Valcke

Date de réalisation : Décembre 2025

Contact : Thibaut De Greef – tdegreef@perspective.brussels, Rodrigo Albea – ralbea@perspective.brussels, Gaëlle Valcke – gvacke@perspective.brussels

Éditeur responsable : Antoine de Borman – Directeur général de perspective.brussels
Rue de Namur 59 – 1000 Bruxelles

Photo de couverture : générée par l'IA (Chatgpt)

Dépôt légal D/2026/14054/1

Reproduction autorisée moyennant mention de la source

© Janvier 2026 perspective.brussels

TABLE DES MATIÈRES

1.	INTRODUCTION	5
2.	OBJECTIFS.....	7
3.	DÉFINITIONS	8
4.	MÉTHODOLOGIE	11
4.1.	Identifier et rencontrer les acteurs	11
4.1.1.	Les acteurs.....	11
4.1.2.	Les rencontres	13
4.2.	Définir les phases de la mission	15
4.3.	Collecter et traiter les données de la phase 1 : les logements destinés en RBC	17
4.3.1.	Les données issues de sources directes.....	17
4.3.2.	Les données issues de l'observatoire des permis logement	19
4.4.	Élaborer la base de données.....	20
4.5.	Construire les typologies du monitoring	21
4.5.1.	Typologie du logement étudiant destiné.....	21
4.5.2.	Typologie des gestionnaires du logement étudiant destiné.....	22
4.5.3.	Typologie croisée	24
5.	ANALYSE DES DONNÉES	25
5.1.	Introduction	25
5.2.	Précisions, limites et hypothèses	25
5.3.	L'offre de logements étudiants destinés en RBC	28
5.3.1.	Les chiffres clés sur le logement destiné existant	28
5.3.2.	Cartographies des logements destinés aux étudiants.....	34
5.4.	Conclusion	42
6.	BENCHMARKING	43
6.1.	Introduction	43
6.2.	Outils observés	44
6.2.1.	Définitions et interprétations.....	44
6.2.2.	Analyses.....	45
6.2.3.	Limites et alternatives.....	46
6.3.	Processus observés de quantification de la demande	46
6.3.1.	Approches méthodologiques observées	47
6.4.	Conclusion	48
7.	CONCLUSION GÉNÉRALE	49

8.	RECOMMANDATIONS.....	51
9.	BIBLIOGRAPHIE	54

1. INTRODUCTION

Avec plus de 137 000 étudiantes et étudiants inscrits¹ pour l'année académique 2022/2023, la Région de Bruxelles-Capitale (RBC) est la première ville étudiante de Belgique. Le nombre d'étudiantes et étudiants est en constante évolution et a augmenté de près de 22 % en dix ans, passant de 112 000 (année académique 2014/2015) à 137 000 en 2023.

Cette croissance démographique de la population étudiante a un impact sur les usages et les besoins, tant en termes d'équipements que d'espaces et d'infrastructures au sein de la Région. C'est particulièrement le cas au niveau du logement étudiant, véritable enjeu urbain au sein de la Région. À ce sujet, la dernière édition de l'enquête Panorama de la vie étudiante (2023/2024)² menée par Perspective indique que près de 60 % des répondants et répondantes habitant un logement étudiant rencontrent des difficultés dans leur recherche de logement. Ces difficultés sont principalement liées au prix des loyers. Il ressort également que le loyer médian des logements étudiants a augmenté de plus de 26 % depuis l'enquête réalisée en 2019/2020.

La vzw Brik, qui joue un rôle d'accompagnement auprès des étudiants et étudiantes néerlandophones et qui regroupe les cinq principales institutions d'enseignement supérieur flamandes de Bruxelles, alerte : « *Selon les estimations, le manque de logement étudiant à Bruxelles s'élève aujourd'hui à plus de 10 000 unités. Compte tenu de l'augmentation prévue du nombre d'étudiants, cela signifie qu'il faudra créer 20 000 à 50 000 nouvelles chambres d'étudiants au cours des dix prochaines années*³. »

Du côté de la presse, de nombreux articles sont publiés régulièrement sur le sujet et font état de loyers de plus en plus chers⁴ et des logements pas toujours adaptés aux besoins des étudiants. Quelques articles sont ici épinglés pour illustrer cette situation :

- > [Courrier international - À Bruxelles, flambée des loyers pour les étudiants](#)⁵
- > [RTBF - De plus en plus d'étudiants et une offre de logements qui évolue trop lentement : les loyers des kots sont en augmentation](#)⁶

¹ perspective.brussels – Service École et Vie Étudiante, 2025. *Panorama de la vie étudiante : pratiques urbaines et rapport à la ville*. [en ligne]. https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/rapport_enquete_panorama_de_la_vie_etudiante.pdf.

L'enquête recense un total de 4 universités, 10 hautes écoles, 9 écoles supérieures des arts et 26 établissements de promotion sociale dispensant une formation de niveau supérieur, soit 49 institutions subsidiées par les pouvoirs publics francophones et néerlandophones.

² perspective.brussels – Service École et Vie Étudiante, 2025. *Panorama de la vie étudiante : pratiques urbaines et rapport à la ville*. [en ligne]. https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/rapport_enquete_panorama_de_la_vie_etudiante.pdf.

³ Brik – Student in Brussel, 2023. *Manifeste pour un logement étudiant moderne, abordable et de qualité*. [en ligne]. https://issuu.com/brikstudent/docs/manifest-brik_fr.

⁴ Trends-Tendances, 2024. *Les loyers explosent à Bruxelles (infographie)*. Trends-Tendances, 7 février 2024. [en ligne]. <https://trends.levif.be/immo/les-loyers-explosent-a-bruxelles-infographie/> [consulté le 31 juillet 2025].

⁵ Lyon, Carole, 2024. *À Bruxelles, flambée des loyers pour les étudiants*. Courrier International, 2 septembre 2024. [en ligne]. https://www.courrierinternational.com/article/immobilier-a-bruxelles-flambee-des-loyers-pour-les-etudiants_221583#:~:text=Pour%20la%20formule%20la%20plus.plus%20que%20l'ann%C3%A9e%20pr%C3%A9c%C3%A9dente [consulté le 31 juillet 2025].

⁶ RTBF, 2024. *De plus en plus d'étudiants et une offre de logements qui évolue trop lentement : les loyers des kots sont en augmentation*. RTBF, 5 mai 2024. [en ligne]. <https://www.rtf.be/article/de-plus-en-plus-d-etudiants-et-une->

- > [RTL info - Cave sans fenêtre, loyers "exorbitants", disponibilité limitée : la galère de Franco pour trouver un kot digne pour son fils à Bruxelles⁷](#)
- > [La Libre - La pénurie de logements étudiants s'accroît à l'Université Saint-Louis et à l'ULB⁸](#)

Cet ensemble de constats partagés par la presse et les acteurs de terrain – croissance de la population étudiante, difficulté à trouver un logement, augmentation du prix des loyers – motive la nécessité d'objectiver la situation du logement étudiant en RBC.

En effet, si les étudiants et étudiantes éprouvent des difficultés à se loger, les chiffres réels en matière d'offre et de demande de logement étudiant à l'échelle de la Région bruxelloise ne sont pas connus. Le Gouvernement bruxellois a adopté en 2015 un Plan Logement Étudiant composé notamment d'une « mesure transversale visant à constituer un monitoring continu de l'évolution du logement étudiant ».

Afin de répondre à cette situation, Perspective, dans le cadre de ses missions en lien avec la vie étudiante, est mandaté pour l'élaboration d'un tel monitoring. Rassembler les informations, les données et statistiques en vue de constituer un véritable état des lieux fiable, précis et neutre de la situation du parc immobilier étudiant bruxellois passe par la constitution d'une base de données unique regroupant l'ensemble du logement étudiant existant et projeté. À l'image de l'organisation de l'enseignement supérieur à Bruxelles, le logement étudiant en RBC est en effet produit et géré par une multiplicité d'acteurs qui disposent de leurs propres données, limitées bien souvent aux logements dont ils ont la gestion, et disposent couramment d'une typologie propre.

L'ambition du présent monitoring vise donc à remédier à cette décentralisation de l'information afin d'offrir une vision quantifiée, centralisée et territorialisée de ce segment du marché immobilier. Objectiver la situation de l'offre et de la demande permet de prendre conscience à la fois des enjeux, mais aussi des mesures potentielles à adopter au niveau de l'action publique. Ce monitoring a pour ambition de devenir un véritable outil d'aide à la décision afin de guider les politiques menées, notamment en termes de planification territoriale.

Le présent document expose ainsi d'abord les objectifs de la mission du monitoring logement étudiant. Les chapitres suivants présentent ensuite successivement une série de définitions, la méthodologie utilisée pour la conception du monitoring, le phasage de la mission ainsi que les premiers résultats des analyses réalisées, chiffrées et cartographiées. Un benchmarking permet ensuite de comparer et de mettre en perspective ces résultats avec d'autres villes belges et européennes. La conclusion met en évidence les différents constats identifiés et propose également une série de recommandations, qui sont autant d'outils d'aide à la décision pour améliorer l'accès au logement étudiant.

Ce rapport constitue la première publication relative au monitoring du logement étudiant en RBC. La mission étant continue, les résultats sont donc voués à évoluer et à se compléter au fil du temps.

[offre-de-logement-qui-evolue-trop-lentement-les-loyers-des-kots-sont-en-augmentation-11369333](#) [consulté le 31 juillet 2025].

⁷ Bayeul, Angèle, 2023. Cave sans fenêtre, loyers "exorbitants", disponibilité limitée : la galère de Franco pour trouver un kot digne pour son fils à Bruxelles. RTL, 6 septembre 2023. [en ligne] : <https://www.rtl.be/actu/vos-temoignages/cave-sans-fenetre-loyers-exorbitants-disponibilite-limitee-la-galere-de-franco/2023-09-06/article/581361> [consulté le 31 juillet 2025].

⁸ La Libre, 2023. La pénurie de logements étudiants s'accroît à l'Université Saint-Louis et à l'ULB. La Libre, 31 août 2023. [en ligne]. <https://www.lalibre.be/etudiant/kot/2023/08/31/la-penurie-de-logements-etudiants-s'accroît-a-l-universite-saint-louis-et-a-lulb-47BOYNRN55FDNAPRAYKZP5P77I/> [consulté le 31 juillet 2025].

2. OBJECTIFS

L'objectif central du monitoring du logement étudiant est de dresser un état de l'offre et de la demande en logement étudiant en Région de Bruxelles-Capitale.

Du point de vue de l'**offre**, il s'agit d'inventorier et de cartographier les logements étudiants existants ainsi que ceux en projet et d'offrir une vue sur un certain nombre de détails disponibles sur ces logements : typologie, localisation, statut (public ou privé d'intérêt public, privé d'intérêt commercial), superficie, loyer, conditions d'accès, etc. Il s'agit d'un recensement de l'offre connue de logement étudiant en Région de Bruxelles-Capitale.

Du point de vue de la **demande**, il s'agit de la quantifier, de la spatialiser, mais aussi de manière plus générale, de comprendre les attentes des étudiants et étudiantes en matière de logement.

Cette collecte d'informations doit permettre in fine de servir les objectifs suivants :

- > Objectiver la situation existante et projetée afin de mieux appréhender les caractéristiques et les tendances de ce segment immobilier en Région de Bruxelles-Capitale ;
- > Pouvoir confronter et spatialiser les données du monitoring en matière de logement étudiant (offre) aux besoins (demande) des étudiants et étudiantes sur le territoire de la Région ;
- > Formuler des recommandations pour l'action publique.

L'élaboration du monitoring du logement étudiant répond également à un ensemble de sous-objectifs :

- > Définir le vocabulaire utile au monitoring du logement étudiant afin de simplifier la lecture des résultats et constats tout en évitant au maximum les interprétations ambiguës ;
- > Proposer une typologie régionale unique du logement étudiant (FR & NL) qui soit partagée par les acteurs du logement étudiant.

Afin d'atteindre ces différents objectifs, compte tenu des défis qu'ils représentent et des contraintes potentielles qui y sont associées, un phasage de la mission est mis en place. Celui-ci structure la mission dès 2024 en plusieurs étapes. Ce phasage repose sur une réflexion méthodologique, détaillée ultérieurement dans ce rapport (au point «4.2 Définir les phases de la mission»).

Dans les grandes lignes, ce phasage est structuré de la manière suivante :

- > 2024-2025 (Phase 1) : définition du projet, compréhension du secteur, identification et rencontres des acteurs, collecte des données sur le logement destiné aux étudiants (existant et projeté), construction d'une première version de la base de données et des typologies, rédaction du rapport méthodologique (évolutive) et première analyse chiffrée et cartographiée des données récoltées durant cette première phase.
- > 2025-2026 (Phase 2) : poursuite des rencontres avec des acteurs, collecte de données sur les logements manquants (les logements non-destinés aux étudiants, c'est-à-dire du marché locatif classique, mais occupés par les étudiants), analyse qualitative (prix, qualité des espaces, etc.), dans la mesure du possible, des résultats collectés en phase 1 et 2 et quantification de la demande en logements étudiants.

3. DÉFINITIONS

Afin d'assurer une compréhension partagée du vocabulaire utilisé dans ce rapport et dans les différentes productions découlant de la mission du monitoring du logement étudiant, un ensemble de définitions mobilisées ultérieurement sont présentées. Ces définitions, lorsqu'elles existent, sont issues des Codes et règlements qui encadrent le logement et donc aussi le logement étudiant en Région de Bruxelles-Capitale.

LOGEMENT

Le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)⁹ encadre les normes d'habitabilité du logement en Région bruxelloise. Le Code du logement définit le logement comme étant : « *L'immeuble ou la partie d'immeuble utilisé ou affecté à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages*¹⁰. »

ÉTUDIANT

« Par étudiant, il y a lieu d'entendre la personne qui peut attester d'une inscription régulière dans un établissement d'études de cycle secondaire ou organisant l'enseignement supérieur, ou dans une commission d'examen d'un jury central¹¹. »

LOGEMENT ÉTUDIANT

D'un point de vue urbanistique, le logement étudiant n'est pas défini en Région de Bruxelles-Capitale. En effet, comme le précise le RRU : « *la CRD (Commission Régionale de Développement) estime que, dans la rédaction actuelle, le logement étudiant ne constitue pas une catégorie spéciale et qu'il doit se conformer au règlement, soit 9 m² pour la chambre, s'il y a un living, une cuisine et une salle de bains communs, ou 22 m² pour un studio*¹². »

S'appliquent donc aux logements étudiants, toutes les normes d'habitabilité du titre II du règlement d'urbanisme. « Toutefois, en vertu des articles 1er, § 4 et 2, 5°, le logement étudiant est exclu du champ d'application du titre II du RRU à condition de s'inscrire dans un établissement d'hébergement collectif appartenant à une personne morale de droit public, tel les logements étudiants appartenant aux universités qui relèvent des personnes de droit public en application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 24 juin 1993 déterminant les personnes de droit public pour lesquelles les permis d'urbanisme, permis de lotir et certificats d'urbanisme sont délivrés par le fonctionnaire délégué¹³. »

⁹ Région de Bruxelles-Capitale, 2024. *Règlement régional d'urbanisme de la Région de Bruxelles-Capitale*. [en ligne]. <https://urbanisme.irisnet.be/pdf/ArreteRRU.pdf> [consulté le 5 novembre 2024].

¹⁰ Région de Bruxelles-Capitale, 2024. *Code bruxellois du Logement*, Titre Ier, Article 2 §1er 3°, version consolidée, extrait intégral. [en ligne]. <https://be.brussels/fr/logement/soutien-aux-acteurs-du-logement/code-bruxellois-du-logement> [consulté le 6 novembre 2024].

¹¹ Région de Bruxelles-Capitale, 2024. *Code bruxellois du Logement*, Titre XI, Chapitre III, Section 2, Article 238/1, version consolidée, extrait intégral. [en ligne]. <https://be.brussels/fr/logement/soutien-aux-acteurs-du-logement/code-bruxellois-du-logement> [consulté le 6 novembre 2024].

¹² Région de Bruxelles-Capitale, 2024. *Règlement régional d'urbanisme de la Région de Bruxelles-Capitale*, Titre II, Chapitre Ier, Art. 1er, § 4, extrait intégral. [en ligne]. <https://urbanisme.irisnet.be/pdf/ArreteRRU.pdf> [consulté le 6 novembre 2024].

¹³ *Ibid.*

ÉTABLISSEMENT D'HÉBERGEMENT COLLECTIF

« Établissement d'hébergement collectif : locaux appartenant à une personne morale de droit public ou d'intérêt public et offrant des possibilités de séjour collectif, tels que les pensionnats et chambres d'étudiants appartenant à une université¹⁴. »

Du point de vue des normes urbanistiques, le RRU ne donne pas de normes pour les établissements d'hébergements collectifs. urban.brussels – Service public régional Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - applique dès lors celles des communes lorsqu'il y en a, ou sans cela, le bon aménagement des lieux en tenant compte des conditions locales et de la nécessité de disposer de locaux communs¹⁵.

En outre, Urban interprète de manière plus large la définition d'établissement d'hébergement collectif figurant dans le glossaire du RRU. Urban accepte, pour qu'un projet soit reconnu comme tel et donc exempté des prescriptions du Titre II du RRU, qu'il repose sur une convention signée entre une université et un promoteur privé¹⁶. Cette interprétation ne cantonne ainsi pas l'établissement d'hébergement collectif étudiant à des ensembles de logements « *appartenant à une personne morale de droit public ou d'intérêt public* ».

Ainsi, les grands ensembles de logements étudiants (de type résidence universitaire), qu'ils soient publics, privés d'intérêt public ou privés d'intérêt commercial, sont repris sous l'appellation « établissement d'hébergement collectif » dans le cadre d'une procédure d'instruction de permis d'urbanisme.

PURPOSE BUILT STUDENT ACCOMODATION (PBSA) - LOGEMENT DESTINÉ (AUX ÉTUDIANTS)

S'il est difficile de retrouver l'origine exacte de la notion de Purpose Built Student Accommodation (PBSA), traduit en français par logement destiné aux étudiants, elle est aujourd'hui très largement admise aussi bien par le secteur immobilier que dans la littérature sur le logement étudiant. Les définitions rencontrées convergent ainsi sur certains éléments essentiels : il s'agit de logements spécifiquement conçus et aménagés pour les étudiants et étudiantes de l'enseignement supérieur, répondant à leurs besoins particuliers. Par ailleurs, en étant spécifiquement destiné aux étudiants, ce type de logement permet notamment de segmenter le marché de la location réduisant la mise en concurrence avec les non-étudiants sur le marché locatif classique¹⁷.

La notion est généralement associée aux résidences développées par le secteur privé. Toutefois, les résidences universitaires peuvent techniquement être incluses dans cette catégorie de logement¹⁸.

La définition utilisée dans le cadre du monitoring logement étudiant en RBC, intègre dès lors aussi bien les résidences privées d'intérêt commercial que les résidences universitaires gérées par des

¹⁴ Région de Bruxelles-Capitale, 2024. *Règlement régional d'urbanisme de la Région de Bruxelles-Capitale*, Titre II, Chapitre VI, Chapitre 1, article 2, 6° : définition des établissements d'hébergement collectif. [en ligne]. <https://urbanisme.irisnet.be/pdf/ArreteRRU.pdf> [consulté le 13 novembre 2024].

¹⁵ urban.brussels, communication personnelle, 8 novembre 2024.

¹⁶ Ibid

¹⁷ RG Group, s.d. *8 ways PBSA positively impacts local economies*. [en ligne]. <https://rg-group.co.uk/whitepaper/8-ways-pbsa-positively-impacts-local-economies/> [consulté le 17 janvier 2025].

¹⁸ Ince, Toprak, 2020. An overview of private purpose-built student accommodation: possible development scenarios in consideration of undersupply of student housing in Milan. Scuola di Architettura Urbanistica Ingegneria delle Costruzioni, Politecnico di Milano, p. 35.

acteurs publics ou privés d'intérêt public. Les logements appartenant à un établissement d'hébergement collectif étudiant sont considérés comme du logement destiné aux étudiants dès lors que leur conception répond spécifiquement aux besoins des étudiants et que d'un point de vue urbanistique, ces logements sont reconnus comme leur étant destinés.

Il convient de préciser que le **coliving** n'est pas assimilé au logement destiné aux étudiants. Certes, les colivings bruxellois accueillent un certain nombre de stagiaires et d'étudiants, en particulier en fin de parcours universitaire, mais ils s'adressent avant tout à un public de jeunes expatriés internationaux, qui en constituent la majorité des résidents¹⁹. Ainsi, la cible principale du coliving n'est pas l'étudiant en tant que tel. Les caractéristiques propres à ce type de logement - accès facilité à l'information, flexibilité contractuelle, formule « clé en main », dimension communautaire et niveau de loyer relativement élevé - en font une solution particulièrement attrayante pour les jeunes actifs internationaux²⁰.

Dans les cas où des étudiants occupent un coliving, celui-ci sera alors considéré comme un logement non-destiné (aux étudiants), au sens de la définition précisée ci-après, à l'instar de tout autre logement non spécifiquement conçu pour les étudiants, mais effectivement occupé par eux (comme des chambres chez des particuliers, ou encore des maisons unifamiliales ou des appartements occupés par une collocation).

LOGEMENT NON-DESTINÉ (AUX ÉTUDIANTS)

Il s'agit de tout type de logement occupé par un étudiant, mais qui ne lui est pas destiné exclusivement.

Les étudiants et étudiantes ne se limitent en effet pas au logement destiné (ou PBSA) pour se loger. La notion de logement non-destiné comprend tous les autres logements (hors logements destinés) disponibles sur le marché locatif classique vers lesquels les étudiants et étudiantes se tournent pour se loger et où ils entrent alors en concurrence avec des non-étudiants pour devenir locataires.

MONITORING DU LOGEMENT ÉTUDIANT

Définition de Perspective : Le monitoring du logement étudiant est un outil de veille territoriale développé et géré par Perspective. Il porte à la fois sur l'offre de logements étudiants et sur la demande pour ce type de logement en Région de Bruxelles-Capitale. Il se compose principalement d'une base de données (BDD) regroupant des informations collectées sur l'offre de logement étudiant au sein de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le monitoring du logement étudiant vise, d'une part, à objectiver l'offre (existante et projetée) en examinant ses différents aspects, tant quantitatifs que qualitatifs, et d'autre part, à quantifier la demande pour permettre une analyse croisée des deux dimensions. Ces analyses se traduisent sous forme de statistiques, de cartes et d'autres supports d'étude. En complément de la base de données, le monitoring inclut un rapport méthodologique, une typologie du logement étudiant et un ensemble de définitions utiles à la compréhension et à l'exploitation des données.

¹⁹ Casier, Charlotte, 2023. *Le coliving ou la financiarisation des maisons bruxelloises*. Brussels Studies, n° 179. [en ligne]. <https://journals.openedition.org/brussels/6781> [consulté le 31 juillet 2025].

²⁰ Ibid

4. MÉTHODOLOGIE

4.1. IDENTIFIER ET RENCONTRER LES ACTEURS

4.1.1. Les acteurs

Une des premières étapes essentielles du projet est d'identifier les acteurs du logement étudiant au sein de la Région de Bruxelles-Capitale. Un inventaire des différentes sources de connaissances et de données susceptibles d'alimenter le monitoring ainsi que les définitions qui y sont liées est ainsi réalisé. L'objectif n'est pas, à proprement parler, d'établir un inventaire exhaustif de tous les acteurs liés au logement étudiant ou travaillant, d'une manière ou d'une autre, sur ce sujet. Il s'agit plutôt de recenser les acteurs qui gèrent ou construisent des logements étudiants au sein de la Région bruxelloise, ou qui disposent d'informations pertinentes permettant d'identifier ces logements.

Pour ce faire, au-delà des lectures et des recherches menées, Perspective peut s'appuyer sur le soutien du comité d'expertise²¹ de la Vie Étudiante. Certains membres de ce comité travaillent soit directement sur la thématique du logement étudiant, soit en étroite collaboration avec des acteurs de ce domaine. Ce comité a ainsi apporté une expertise précieuse, permettant à Perspective d'identifier les acteurs pertinents et d'obtenir des données de contact.

L'identification des acteurs clés est un processus évolutif qui s'est affiné au fil des rencontres (voir p. 1313) et qui a permis un regroupement des acteurs en trois grandes catégories :

> Les acteurs publics :

- perspective.brussels :
 - Département Connaissance territoriale (DCT) : au travers notamment du Référent Logement pour son expertise en matière de logement, de l'Observatoire des Permis Logement qui traitent les historiques des Permis d'Urbanisme (PU) dont sont extraits ceux qui portent sur le logement étudiant, de la plateforme régionale d'enregistrement des baux (prochainement) ou encore de membres du département ayant travaillé sur la thématique du logement.
 - Département Stratégie territoriale (DST)
 - L'Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse (IBSA)
- urban.brussels : octroie les permis d'urbanisme et dispose d'une connaissance approfondie des normes urbanistiques applicables en Région de Bruxelles-Capitale.
- Bruxelles logement : est en charge de diverses missions dont notamment d'être le garant du respect des normes fixées par le Code bruxellois du Logement. Bruxelles logement est également compétente pour octroyer le « label logement étudiant²². »
- citydev.brussels : produit principalement du logement classique conventionné et des espaces à vocation économique. Le développement de logement étudiant ne figure pas spécifiquement dans ses missions. Citydev a toutefois réalisé le projet, « Citycampus », qui héberge une

²¹ perspective.brussels, s.d. *Vie étudiante*. [en ligne]. <https://perspective.brussels/fr/enjeux-urbains/vie-etudiante> [consulté le 31 juillet 2025].

²² Région de Bruxelles-Capitale, s.d. *Label logement étudiant*. [en ligne]. <https://be.brussels/fr/logement/location/conformite-logement/label-logement-etudiant> [consulté le 22 avril 2025].

grande quantité de logements étudiants (293) qui ont été confiés en gestion à un organisme privé.

> Les acteurs privés d'intérêt public :

- Les Institutions d'Enseignement supérieur (IES) : elles gèrent directement du logement étudiant ou en possèdent, au travers principalement de leur service aux étudiants, bien souvent en charge de la politique de logement étudiant :
 - Université Catholique de Louvain (UCLouvain)
 - Université Libre de Bruxelles (ULB)
 - Facultés Universitaires Saint-Louis (qui ont fusionné avec l'UCLouvain, mais dont la politique logement n'est pas encore intégrée au moment de la rédaction de ce rapport)
 - Haute École Léonard de Vinci (HE Vinci)
 - Vrije Universiteit Brussel (VUB)
 - Erasmus Hogeschool Brussels (EhB)
- L'Agence Immobilière Sociale Étudiante (AISE) : Elle fonctionne selon le principe des Agences Immobilières Sociales (A.I.S.), mais s'adresse exclusivement aux étudiants et étudiantes. Son objectif est de permettre aux étudiants et étudiantes dont les revenus sont modestes de se loger à Bruxelles à un prix inférieur à celui du marché classique tout en garantissant aux propriétaires une gestion optimale de leurs biens²³.
- Vzw Brik – Student in Brussel : soutenue par la Communauté flamande et la Vlaamse Gemeenschap Commissie, cette asbl constituée par les institutions néerlandophones d'enseignement supérieur de Bruxelles est le point de contact des étudiants et des étudiantes inscrits dans une institution d'enseignement supérieur néerlandophone en Région de Bruxelles-Capitale. Brik les aide à trouver un kot, leur fournit des informations sur la vie à Bruxelles et organise des événements sur mesure. Tout ceci se fait en collaboration avec la VUB, EhB, Odisee, LUCA School of Arts et KU Leuven campussen Brussel. Dans ce cadre, Brik a développé la plateforme « MyKot », qui est un outil de recherche de kot et qui met les étudiants et étudiantes en contact avec des bailleurs, propose des kots conformes aux réglementations et fonctionne sur la base d'un contrat type. Par ailleurs, Brik dispose également d'un parc de logement étudiant propre.
- Plateforme Logement Étudiant (PLE)²⁴ : elle apporte conseils et recommandations aux propriétaires désireux de mettre un bien en location et informe les étudiants et étudiantes sur les possibilités de logement en Région de Bruxelles-Capitale. Elle collabore avec Brik dans le cadre de la plateforme MyKot²⁵.

²³ AISE, s.d. *Qui sommes-nous ?* [en ligne]. <https://www.aise-svks.brussels/> [consulté le 22 avril 2025].

²⁴ PLE, s.d. *Plateforme logement étudiant*. [en ligne]. <https://ple.brussels/> [consulté le 22 avril 2025].

²⁵ <https://www.mykot.be/en>

> Les acteurs privés :

- En personnes physiques : ce sont les particuliers qui ont le statut de personne physique et possèdent des logements mis en location. Ils constituent la part la plus décentralisée de l'offre de logement et la plus difficile à identifier et comptabiliser.
- En personne morale : il s'agit de promoteurs, groupes immobiliers ou société immobilière de taille variable, produisant et/ou possédant et/ou gérant des logements à destination des étudiants et étudiantes. Ces acteurs ont intensifié leurs investissements ces dernières années²⁶ et constituent un panel d'acteurs essentiel au développement de nouveaux logements : UpKot, Artone, Xior Studenthousing, Eckelmans, Studeo Living, Diggit Studentlife, Wilgimm, Les Estudines, ou encore à côté sont quelques exemples de ces acteurs bien implantés sur le territoire bruxellois et qui mettent en location des logements au sein de résidences étudiantes.

4.1.2. Les rencontres

Sur la base du travail d'identification des acteurs, plusieurs prises de contact sont initiées dans le but d'organiser des rencontres.

Ces rencontres poursuivent plusieurs objectifs. Tout d'abord, elles visent à établir un premier contact avec des acteurs clés du secteur et à leur présenter la mission du monitoring du logement étudiant. Il est primordial d'expliquer clairement les objectifs de cette mission, non seulement pour les impliquer dans le processus, mais également pour les rassurer quant à l'utilisation prévue des données collectées. Ensuite, ces échanges permettent d'approfondir la connaissance du secteur du logement étudiant, en favorisant un partage d'informations et en collectant des documentations pertinentes. Ces discussions offrent l'opportunité de mieux comprendre les politiques de logement étudiant propres à chaque acteur rencontré, ainsi que leur vision pour l'avenir. Enfin, dans une perspective plus concrète liée à la construction de la base de données du monitoring, ces rencontres permettent de définir les modalités d'échange de données ou d'accéder à des informations. Celles-ci concernent à la fois l'offre de logements étudiants existante ou projetée en Région de Bruxelles-Capitale, mais aussi d'éventuelles données permettant de mieux estimer la demande en logement étudiant.

Les rencontres suivent une même structure :

- > Présentation et tour de table pour initier le contact ;
- > Présentation PowerPoint couvrant :
 - Le projet du monitoring et son lien avec les missions de Perspective ;
 - Quelques chiffres sur le logement issu de l'enquête Panorama de la vie étudiante ;
 - La nécessité d'un monitoring, malgré l'existence de l'enquête Panorama ;
 - Les objectifs et étapes principaux du projet de monitoring ;
- > Séance de questions-réponses, axée sur les missions de l'acteur et les données disponibles ;
- > Discussion sur les modalités d'échange de données.

Ainsi, plusieurs rencontres sont organisées avec des acteurs publics, ou privés d'intérêt public, telles que des ASBL. Le tableau 1 résume l'historique de ces rencontres.

²⁶ Brik – Student in Brussel, 2023. *Manifeste pour un logement étudiant moderne, abordable et de qualité*. [en ligne]. https://issuu.com/brikstudent/docs/manifest-brik_fr [consulté le 31 juillet 2025].

TABEAU 1 : HISTORIQUE DES RENCONTRES

Acteur	Date	Objectifs de la rencontre
Perspective (Département Connaissance Territoriale) :		
> Membres ayant travaillé sur la mission	05-09-23	Échange sur le logement étudiant et partage de documentations
> Observatoire des permis logement	08-02-24	Liste des PUs portant sur le logement collectif « étudiant » octroyés entre 2013 et 2020 inclus
Urban	26-10-23	Compréhension des normes et des démarches urbanistiques (Permis d'Urbanisme) en matière de logement étudiant
Brik	13-09-23	Rencontre, compréhension du rôle et des missions de l'ASBL et échange de données
	17-10-24	Mise en place d'une convention d'échange de données : en cours
Plateforme Logement Étudiant (PLE)	13-09-23	Rencontre et compréhension du rôle et des missions de l'ASBL
	12-12-24	Mise en place d'une convention d'échange de données : en cours
AISE	26-10-23	Rencontre, présentation des objectifs du projet, compréhension de la politique de logement de l'agence et échange de données
Bruxelles Logement	09-01-24	Rencontre, échange sur les missions de Bruxelles logement en lien avec le logement et sur le « label logement étudiant »
citydev.brussels	03-03-25	Vision de l'institution en matière de production de logement étudiant et échange sur le projet Citycampus
Service Logement ULB	20-10-23	Rencontre, présentation des objectifs du projet, compréhension de la politique de logement de l'institution et échange de données
Service Logement UCL	30-10-23	Rencontre, présentation des objectifs du projet, compréhension de la politique de logement de l'institution et échange de données
Service Logement VUB	26-09-24	Rencontre, présentation des objectifs du projet, compréhension de la

		politique de logement de l'institution et échange de données
Service Logement UCL Saint-Louis	30-07-2024	Rencontre, présentation des objectifs du projet, compréhension de la politique de logement de l'institution et échange de données
Service Logement HE Vinci	18-03-2024	Rencontre, présentation des objectifs du projet, compréhension de la politique de logement de l'institution
Infor Jeunes Bruxelles	04-02-2025	Rencontre, présentation des objectifs du projet, compréhension de leurs missions et des besoins de la population étudiante et échange potentiel de données
Bruxelles-J	03-02-2025	Rencontre, présentation des objectifs du projet, compréhension de leurs missions et des besoins de la population étudiante et échange potentiel de données
Communes bruxelloises :		
> Anderlecht	13-05-25	Sollicitation de plusieurs communes afin de connaître le projet. Rencontre, présentation des objectifs du projet, compréhension de leurs enjeux et des besoins, et échange potentiel de données
> Ixelles	27-05-25	
> Forest	13-06-25	

4.2. DÉFINIR LES PHASES DE LA MISSION

Le travail d'identification des acteurs et les échanges réalisés lors des rencontres mettent assez rapidement en lumière les difficultés auxquelles se heurte le recensement du logement étudiant en Région de Bruxelles-Capitale. Ces difficultés, que nous exposons brièvement ici, conduisent à un phasage de la mission.

Pour bien saisir les difficultés rencontrées, il est nécessaire de rappeler brièvement la différence entre le **logement destiné (aux étudiants)**, aussi appelé en anglais « Purpose Built Student Accommodation (PBSA) », et le **logement non-destiné (aux étudiants)**, deux notions définies dans le chapitre dédié aux définitions (p.8).

Le logement destiné désigne un logement exclusivement réservé aux étudiants et spécifiquement conçu pour répondre à leurs besoins. Il a pour vocation unique de loger des étudiants. À l'inverse, le logement non-destiné englobe toute forme de logement occupé par un étudiant, mais qui ne lui est pas spécifiquement destiné initialement et exclusivement.



Comme le démontrent les résultats de la dernière enquête Panorama²⁷, la population étudiante tend à privilégier des logements situés à proximité de leurs campus ou institutions d'enseignement supérieur. Le logement non-destiné constitue toutefois une forme de logement étudiant beaucoup plus décentralisée. Il s'agit en effet de logements intégrés au tissu urbain ordinaire : appartements, maisons en colocation, studios indépendants ou encore chambres chez des particuliers. Contrairement aux logements destinés, qui se regroupent généralement en ensembles résidentiels plus grands (résidences universitaires), les logements non-destinés sont à la fois géographiquement dispersés dans la ville — par exemple, des colocations insérées dans des quartiers résidentiels unifamiliaux — et imbriqués dans le bâti existant : une colocation peut ainsi se situer dans un appartement, au-dessus d'un logement familial et en dessous d'un logement occupé par un jeune travailleur. Cette dispersion rend leur identification et leur quantification plus complexe.

Cette décentralisation s'accompagne d'une fragmentation, voire d'une absence de données. En effet, les logements non-destinés sont notamment détenus par des particuliers, sur le marché locatif classique, ce qui rend les informations à la fois plus variées et plus difficiles à recenser. Par ailleurs, l'usage du bail étudiant est loin d'être généralisé et le statut des locataires n'est pas systématiquement indiqué dans les bases de données de logement traditionnelles, compliquant davantage l'identification précise de ces logements.

Ces difficultés à collecter une partie des données du logement étudiant conduisent le projet de monitoring du logement étudiant à adopter une approche en deux phases.

La première phase se concentre sur le logement destiné aux étudiants (existant et projeté), dont les sources de données sont plus clairement identifiables et centralisées. Cette phase couvre la période allant de septembre 2023 à octobre 2025. La phase 1 comprend : la définition du projet, une phase d'appréhension du secteur, l'identification et les rencontres des acteurs, la collecte des données sur le logement destiné aux étudiants (existant et projeté), la construction d'une première version de la base de données et l'élaboration de typologies, la rédaction du rapport méthodologique et une première analyse chiffrée et cartographiée des données récoltées durant cette première phase.

La deuxième phase du projet, prévue pour 2026, vise à quantifier le logement non-destiné, c'est-à-dire celui qui est simplement occupé par des étudiants sur le marché locatif classique. Elle cherche également à analyser, dans la mesure du possible, les données collectées aux phases 1 et 2 selon une approche plus qualitative (prix, accessibilité, qualité des espaces, etc.). Parallèlement, cette deuxième phase permet d'approfondir les questions liées à l'estimation de la demande en logement étudiant en RBC.

Les deux phases sont par nature évolutives.

²⁷ perspective.brussels, 2021. *Panorama de la vie étudiante à Bruxelles. Chapitre « Logement »*, p. 41. [en ligne] : https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/rapport_enquete_panorama_de_la_vie_etudiante.pdf [consulté le 1er août 2025].

4.3. COLLECTER ET TRAITER LES DONNÉES DE LA PHASE 1 : LES LOGEMENTS DESTINÉS EN RBC

4.3.1. Les données issues de sources directes

Comme expliqué précédemment, les sources de données relatives au logement destiné aux étudiants, qu'ils soient existants ou projetés, présentent l'avantage d'être plus centralisées et faciles à identifier. Le travail de clarification des acteurs permet d'identifier les principaux acteurs qui gèrent du logement destiné aux étudiants en RBC.

La liste suivante reprend les logements destinés dont les informations ont pu être collectées directement auprès des acteurs qui en ont la gestion :

- > Les logements existants et/ou projetés gérés par les Institutions d'Enseignement Supérieur (IES). Ces logements n'ont vocation qu'à loger des étudiants et étudiantes inscrits au sein de l'institution qui les gèrent ou qui en ont délégué la gestion. Seules les IES suivantes disposent d'un parc de logement en gestion propre à Bruxelles²⁸ :
 - Université catholique de Louvain (UCLouvain) (représentant 5,7 % de la population étudiante de Bruxelles)
 - Université catholique de Louvain - Saint Louis²⁹ (représentant 3,3 % de la population étudiante de Bruxelles)
 - Université libre de Bruxelles (ULB) (représentant 27,7 % de la population étudiante de Bruxelles)
 - Vrije Universiteit Brussel (VUB) (représentant 14,7 % de la population étudiante de Bruxelles)
 - Haute École Léonard de Vinci (HELdV) (représentant 5,3 % de la population étudiante de Bruxelles)
- > Les logements (existants ou projetés) gérés par des ASBL pour les étudiants :
 - L'ASBL Brik : dispose d'un parc propre de logements qu'elle met à disposition des étudiants et étudiantes inscrits dans une institution d'enseignement supérieur néerlandophone.
 - L'ASBL AISE : comme les conditions d'admission aux logements AISE le stipule, l'ASBL propose des logements aux personnes inscrites et fréquentant une institution d'enseignement supérieur et dont les revenus ne dépassent pas les revenus d'admission du logement social³⁰. Il s'agit donc de logements destinés spécifiquement à un certain type d'étudiantes et étudiants.

Ces données sont généralement compilées dans des fichiers Excel ou dans des documents texte et comprennent un degré variable d'information en fonction de l'acteur en question.

²⁸ Les six institutions consultées regroupent, à titre indicatif, 83 558 étudiantes et étudiants, soit pratiquement 61 % de la population étudiante bruxelloise (137 010 personnes), selon les données de l'année académique 2022/2023, récoltées par l'Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse, publiées dans la dernière édition de l'enquête Panorama.

²⁹ La fusion entre l'Université Saint-Louis Bruxelles et l'Université catholique de Louvain est opérationnelle depuis la rentrée académique de 2023. Le parc immobilier de chaque institution (site Alma de l'UCL et logements de l'USLB), au moment de la consultation pour le présent document, était encore géré séparément.

³⁰ A.I.S.E. – Société de Logement des Étudiants, s.d. *Quelles conditions pour avoir accès aux logements de l'A.I.S.E. ?* [en ligne]. <https://www.aise-svks.brussels/etudiants/> [consulté le 13 novembre 2024].

À côté du logement destiné, géré par les acteurs publics et privés d'intérêt public comme les ASBL, un certain nombre de grands acteurs privés d'intérêt commercial mettent également du logement destiné aux étudiants en location. Il s'agit de grands acteurs immobiliers souvent présents soit dans d'autres villes belges soit à l'international, mais aussi de plus petits acteurs ne possédant parfois qu'une seule résidence.

Pour ces acteurs privés d'intérêt commercial, les données sont collectées directement sur internet. En effet, ces acteurs font généralement la promotion de leurs logements directement sur leur propre site. Par ailleurs, certaines IES comme l'ULB ou la VUB recensent sur leurs propres sites internet des acteurs privés vers lesquelles leurs étudiants et étudiantes peuvent se tourner également pour se loger. Cette recherche via internet permet de collecter les logements produits et/ou gérés par les acteurs suivants :

- > ÀKoté
- > Artone
- > Co-Homing
- > Diggitt Studentlife
- > GPartners Immo
- > Goddard Loyd RE
- > Heres nv.
- > Home Invest Belgium
- > IMMO du Solbosch
- > Immo J. Eckelmans
- > ION
- > Les Estudines
- > Promiris
- > Studeo Living
- > Unest Student Housing
- > Upkot
- > Wilgimmo
- > Xior Student Housing

Cette liste peut être amenée à évoluer, l'identification des acteurs du logement destiné étant un processus continu et le marché étant lui-même en évolution. Toutefois, à ce stade, la majorité des acteurs privés d'intérêt commercial ayant des activités en RBC en lien avec le logement destiné s'y retrouvent.

Si les logements de ces acteurs privés sont en théorie destinés aux étudiants et étudiantes, il n'est toutefois pas exclu qu'une partie de ceux-ci soit dans la pratique louée à des personnes non-étudiantes. Il serait intéressant de parvenir à quantifier cette tendance. Une rencontre avec certains de ces acteurs pourrait être une piste à approfondir pour tenter de répondre à cette question (phase 2 de la mission). On peut toutefois poser un certain nombre d'hypothèses qui vont dans le sens d'une occupation majoritaire de ceux-ci par des étudiants et étudiantes :

- > Beaucoup de ces logements ont été construits à l'aide d'un permis de type « établissement d'hébergement collectif pour étudiants » qui destine d'un point de vue urbanistique les logements aux étudiants et étudiantes ;
- > Le marché du logement étudiant est globalement sous tension, ce qui peut laisser présager un taux de remplissage élevé des logements par des étudiants et étudiantes ;
- > Certains de ces acteurs ont des partenariats avec des IES réservant une partie des logements mis en location à leurs étudiantes et étudiants.

4.3.2. Les données issues de l'observatoire des permis logement

Afin de comprendre l'évolution du logement à Bruxelles, au regard entre autres de l'essor démographique que connaît la Région depuis le début des années 2000, Perspective réalise l'Observatoire des Permis Logement avec la collaboration d'urban.brussels, lequel met à disposition les données sources (permis d'urbanisme - PU)³¹. Cet observatoire constitue ainsi une source de données pour identifier des logements étudiants qui sont soumis à un permis d'urbanisme, à condition que ces permis aient pour conséquence de modifier le nombre de logements étudiants existants, que ce soit dans le cadre d'une construction, d'une transformation, d'une rénovation ou même d'un changement de destination. Les permis d'urbanisme qui ne modifient pas le nombre net de logements étudiants en RBC ne sont donc pas repris par l'observatoire des permis logement.

Comme nous l'avons vu précédemment (voir p.7), il n'existe toutefois pas à proprement parler de définition du logement étudiant d'un point de vue urbanistique en RBC. Les seuls logements pouvant être assimilés à du logement étudiant en RBC d'un point de vue urbanistique sont les logements au sein d'un établissement d'hébergement collectif étudiant. Ces établissements doivent en théorie appartenir à une personne morale de droit public ou d'intérêt public comme une université, ou alors avoir fait l'objet d'une convention entre un promoteur et une IES pour appuyer leur construction (voir p.7).

Les permis d'urbanisme pour les établissements d'hébergement collectif permettent donc d'identifier aussi bien les logements destinés aux étudiants voués à être gérés par les IES, que ceux portés par les autres acteurs comme les acteurs privés d'intérêt commercial.

L'Observatoire des Permis Logement de Perspective produit chaque année, avec un certain décalage dans le temps, des données issues des permis d'urbanisme sur le nombre de chambres supplémentaires ou supprimées dans les établissements d'hébergement collectif destinés aux étudiants. La première année d'observation porte sur 2013. Une première série temporelle, couvrant la période 2013-2020 et portant sur ces établissements, permet d'alimenter la base de données du présent monitoring.

Des vérifications croisées entre différentes sources d'information rendent possible l'identification, parmi les permis d'urbanisme, de ceux qui sont bien réalisés. Pour cela, les informations disponibles sur Nova³², concernant les « actes et travaux », sont d'abord mobilisées, lorsqu'existantes. Certains permis sont en effet suivis, et des informations sur le déroulement des travaux sont encodées sur la plateforme Nova. En parallèle, des recherches sur Google Maps et sur le web permettent également de confirmer

³¹ perspective.brussels, s.d. *Observatoire des permis logement*. [en ligne]. <https://perspective.brussels/fr/enjeux-urbains/logement/observatoire-des-permis-logement> [consulté le 9 janvier 2025].

³² Nova est une application permettant de gérer de manière numérique et centralisée les permis d'urbanisme et d'environnement. L'application permet également aux agents régionaux et aux agents des 19 communes de la Région de Bruxelles-Capitale de traiter ces demandes.

l'exécution des travaux pour un grand nombre de permis, en particulier pour les projets les plus importants en termes de taille.

Sur les 81 permis portant sur 4 710 chambres de la série temporelle 2013 à 2020, 50 d'entre eux portant sur 3 754 logements sont identifiés comme réalisés et sont donc ajoutés à la base de données du monitoring. Pour les 31 permis restants, une vérification supplémentaire sera réalisée chaque année jusqu'à ce qu'une décision définitive soit prise sur la manière de la traiter, selon des modalités encore à définir.

Ce travail sur les permis d'urbanisme va se poursuivre : l'analyse des permis d'urbanisme de 2021, 2022 et 2023 est prévue au premier semestre 2026. Ils ne sont donc pas pris en compte dans ce rapport. Cette source de données permettra d'alimenter le monitoring surtout en « projets » ou « intention de projets » de logements étudiants, ceux-ci n'ayant soit pas encore été réalisés, soit sont en chantier. Ces PU devront évidemment être suivis au fil du temps pour voir s'ils se matérialisent ou non en logements.

4.4. ÉLABORER LA BASE DE DONNÉES

Par souci de simplicité et de flexibilité, l'intégralité des données collectées sur les logements étudiants, qu'ils soient existants ou en projet, est initialement centralisée dans un fichier Excel. Les avantages de travailler avec Excel, notamment en ce qui concerne l'encodage, ne sont plus à démontrer et ont conduit à son choix pour la première version de la base de données (BD). Celle-ci a été construite de manière évolutive, au fil des collectes de données, se voyant ajouter de nouveaux champs lorsque l'information collectée était jugée potentiellement utile.

La BD contient actuellement une trentaine de champs qui permettent de stocker des informations sur différents aspects des logements monitorés. Tout d'abord, des métadonnées, comme la source d'information du logement, la date de mise à jour de la ligne d'information ou encore s'il s'agit de logements existants, en projet ou à l'état d'intention de projet. Ensuite, des données permettant d'identifier le logement et ceux qui le possèdent/le gèrent, ainsi que des données permettant de géolocaliser celui-ci. Troisièmement, des champs couvrant plutôt des aspects qualitatifs du logement, comme le nombre de m² disponibles ou encore une description sommaire des espaces. Enfin, des données quantitatives sur le volet financier, avec par exemple le loyer ou les charges, ainsi que des données permettant de comptabiliser le nombre d'unités de logement en RBC³³.

Il convient de préciser que tous les champs ne sont pas complétés pour chacun des logements. Certains champs pourraient encore être ajoutés ou supprimés. La logique actuelle de construction de la BD repose sur le principe de « qui peut le plus, peut le moins », visant à être le plus exhaustif possible dans la collecte des données. Si la volonté première du monitoring est d'aborder des questions plus quantitatives sur le logement en RBC en permettant de répondre à la question du « où » et du « combien » en matière d'offre de logement, la mission vise aussi, dans un second temps, à aborder des questions d'ordre plus qualitatif sur le logement étudiant de la Région, raison pour laquelle des données complémentaires sont collectées dès que cela est possible.

Bien qu'Excel remplisse parfaitement son rôle en tant qu'outil de base de données, il présente aussi des limites, notamment parce qu'il oblige à répéter beaucoup d'informations en adoptant une logique de tableau unique, là où une base de données relationnelle permettrait de stocker certaines informations une seule fois et d'établir des liens entre les différentes informations stockées, par exemple en mettant en relation différents tableaux. Par ailleurs, Excel ne permet pas une visualisation géographique

³³ La méthodologie permettant de compter le nombre d'unités de logement en RBC est détaillée à la page 21.

instantanée de l'information. Toutes ces raisons pourraient conduire à opter à l'avenir pour un autre outil qu'Excel. Toutefois, étant donné le nombre de logements stockés dans la BD, il est primordial de garder en tête le besoin de pouvoir encoder et mettre à jour des quantités importantes de données très facilement.

4.5. CONSTRUIRE LES TYPOLOGIES DU MONITORING

4.5.1. Typologie du logement étudiant destiné

Afin de quantifier l'offre de logements étudiants en RBC, il est primordial de déterminer une unité de comptage adaptée. Si cette question peut sembler triviale, elle nécessite néanmoins de procéder à des arbitrages concernant la typologie des logements et l'échelle de comptage adoptée.

La réflexion sur la typologie des logements débute à partir des données collectées et des classifications employées par les différents acteurs du logement étudiant en RBC. En pratique, il existe presque autant de typologies que d'acteurs dans ce domaine. Cela ne signifie pas pour autant que chaque type de logement correspond à une forme unique d'habitat. En réalité, cette multiplicité répond souvent à une logique commerciale visant à permettre une tarification différenciée selon certains critères, ou à une logique de praticité pour le traitement des données.

De manière générale, les critères suivants influencent la typologie des logements :

- > La superficie du logement ;
- > La présence ou l'absence de wc privatifs ;
- > La présence ou l'absence d'un évier dans la chambre ;
- > La présence ou l'absence d'une cuisine privative ;
- > La présence ou l'absence d'une salle de bain privative.

Ces critères, combinés entre eux, génèrent différents types de logements, avec des seuils et des appellations qui varient eux-mêmes d'un acteur à l'autre. Toutefois, pour éviter une multiplication excessive des catégories et l'introduction de seuils ou critères subjectifs, notamment sur la superficie, l'option d'une typologie simple s'impose. Celle-ci est conçue pour s'appliquer à l'ensemble des logements étudiants de la Région et repose sur la recherche d'un dénominateur commun aux typologies existantes.

La typologie proposée s'appuie ainsi sur des critères faciles à interpréter afin d'éviter toute ambiguïté dans les arbitrages. Cette simplification s'explique également par les disparités dans le niveau de détail des informations fournies par les différents acteurs. Cependant, cette démarche ne doit pas occulter le fait qu'il existe, du point de vue de l'étudiante et de l'étudiant, diverses manières d'occuper/vivre/louer son logement étudiant. C'est d'ailleurs plutôt ce point de vue qui est adopté dans la typologie proposée par l'enquête *Panorama de la vie étudiante*³⁴. En revanche, dans le cadre du monitoring, c'est plutôt le point de vue des aménageurs et des constructeurs qui est privilégié, avec une typologie basée dans ce cas-ci plutôt sur la matérialisation des espaces.

³⁴ perspective.brussels – Service École et Vie Étudiante, 2025. *Panorama de la vie étudiante : pratiques urbaines et rapport à la ville*. [en ligne].
https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/rapport_enquete_panorama_de_la_vie_etudiante.pdf.

Compte tenu de ces différents facteurs, une typologie avec deux types de logements différents est proposée :

- > **Chambre en logement collectif** : dans ce type de logement, l'étudiant ou l'étudiante dispose à minima de sa chambre à titre privatif et partage tout ou une partie des autres composantes du logement (cuisine, salle de bain ou de douche et toilettes). En pratique, ce type de logement se décline parfois sous la catégorie « chambre + » et propose alors dans ce cas un sanitaire privatif, et/ou une douche et/ou salle de bain privative. Par souci de lisibilité, cette catégorie n'est pas retenue et c'est le caractère plus général d'existence ou non de pièces collectives à partager parmi les pièces de vie essentielles (cuisine, salle de bain, sanitaire) qui est maintenu pour permettre la distinction avec le logement individuel.

En pratique, ce type de logement peut se matérialiser sous diverses formes : appartement partagé, chambre en résidence, chambre en collocation, etc.

- > **Logement individuel** : dans ce type de logement, l'étudiant ou l'étudiante dispose à titre privatif et individuel de l'ensemble de composantes d'un logement classique (à minima : chambre, cuisine, salle de bain ou de douche et toilettes). Ce type de logement se matérialise généralement par un appartement 1 chambre, un studio ou un flat.
- > **Ventilation inconnue** (entre logement individuel et chambres en logement collectif) : en pratique, une troisième catégorie est ajoutée à la base de données pour regrouper les logements situés dans un bâtiment ou une résidence et pour lesquels on ne dispose d'aucune information précise sur la ventilation exacte entre logements individuels et chambres en logement collectif

Sur la base de cette typologie, le comptage des logements étudiants identifiés en Région de Bruxelles-Capitale peut être effectué de manière relativement simple : il suffit d'additionner chaque chambre de logements collectifs avec les logements individuels pour obtenir le total de logements étudiants en RBC. Bien qu'il soit vrai qu'une chambre en logement collectif ou qu'un logement individuel puisse parfois accueillir plusieurs personnes (notamment des couples), les données sur l'occupation réelle des logements sont rarement disponibles. Pour cette raison, le comptage par « lit », bien qu'utilisé par certains acteurs, n'est pas retenu.

Ainsi, le comptage du nombre de logements peut être interprété comme le nombre minimum de personnes pouvant être logées. Chaque logement, qu'il s'agisse d'une chambre en logement collectif ou d'un logement individuel, permet en effet d'héberger au moins une personne. Il convient toutefois de ne pas interpréter ces chiffres de manière excessive : structurellement, la grande majorité des chambres ne peuvent accueillir qu'une seule personne.

4.5.2. Typologie des gestionnaires du logement étudiant destiné

À côté de la typologie portant à proprement parler sur le logement lui-même, il semble pertinent d'y ajouter une typologie relative aux gestionnaires de logements. Quatre catégories ont ainsi été retenues : les gestionnaires publics, les gestionnaires privés d'intérêt public, les gestionnaires privés d'intérêt commercial et la catégorie « acteur inconnu ».

Le point de vue du gestionnaire est privilégié à celui du propriétaire, car c'est la forme de gestion et surtout la finalité de celle-ci qui influencent le plus directement la politique de prix. En effet, derrière chaque catégorie de gestionnaire peuvent se refléter des situations foncières très variées : certains gestionnaires sont propriétaires de leurs bâtiments, d'autres sont locataires ou bénéficient d'un bail

emphytéotique ou d'autres montages contractuels. Ce n'est donc pas tant le statut de propriété qui détermine le niveau du loyer, mais bien la finalité de l'organisation gestionnaire — à savoir si elle poursuit un objectif d'intérêt public ou un objectif commercial.

Ainsi, certains logements appartenant à des propriétaires privés à finalité commerciale peuvent être mis en location par des acteurs publics ou privés d'intérêt public, parfois subventionnés pour assurer cette mission. C'est notamment le cas de certains logements gérés par l'AISE, ou encore par l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles et l'ULB.

La première catégorie, celle des **gestionnaires publics**, regroupe un nombre limité d'unités en Région de Bruxelles-Capitale. On y retrouve notamment les chambres des I.A.C.F. (Maisons des Étudiant·e·s) de Wallonie-Bruxelles Enseignement (WBE) ainsi que l'internat autonome du CERIA, géré par Commission communautaire française (COCOF).

La seconde catégorie, celle des **gestionnaires privés d'intérêt public**, comprend les logements gérés par des entités privées, telles que les institutions d'enseignement supérieur (IES) ou des ASBL facilitatrices de services pour étudiant·e·s, comme Brik ou l'AISE.

La troisième catégorie, celle des **gestionnaires privés d'intérêt commercial**, regroupe les logements administrés par des personnes morales (groupes, entreprises, agences immobilières, etc.) poursuivant un but lucratif. Ces gestionnaires mettent en location et administrent des biens soit pour leur propre compte, soit pour celui d'un particulier ou d'une autre personne morale.

Enfin, une quatrième catégorie, intitulée « **acteur inconnu** », regroupe les logements dont le gestionnaire n'a pas pu être identifié.

4.5.3. Typologie croisée

La typologie du monitoring du logement étudiant (Logement individuel, Chambre en logement collectif, Ventilation inconnue [entre logement individuel et chambres en logement collectif]) combinée à celle du gestionnaire du logement (public, privé d'intérêt public, privé d'intérêt commercial, acteur inconnu) débouche ainsi sur 12 catégories :

TABEAU 2 : TYPOLOGIE

Logement individuel Gestionnaire public	Logement individuel Gestionnaire privé d'intérêt public	Logement individuel Gestionnaire privé d'intérêt commercial	Logement individuel Acteur inconnu
Chambre en logement collectif Gestionnaire public	Chambre en logement collectif Gestionnaire privé d'intérêt public	Chambre en logement collectif Gestionnaire privé d'intérêt commercial	Chambre en logement collectif Acteur inconnu
Ventilation inconnue (entre logement individuel et chambres en logement collectif) Gestionnaire public	Ventilation inconnue (entre logement individuel et chambres en logement collectif) Gestionnaire privé d'intérêt public	Ventilation inconnue (entre logement individuel et chambres en logement collectif) Gestionnaire privé d'intérêt commercial	Ventilation inconnue (entre logement individuel et chambres en logement collectif) Acteur inconnu

5. ANALYSE DES DONNÉES

5.1. INTRODUCTION

Ce chapitre analyse les données collectées lors de la première phase du monitoring du logement étudiant. Pour rappel, cette mission se déroule en plusieurs étapes, la première étant consacrée à l'identification de l'offre de logements destinés aux étudiantes et étudiants. Pour plus de précisions sur cette notion et sur l'organisation de la mission, il est recommandé de se référer aux sections précédentes, notamment aux points « 3. Définitions » (p.8) et « 4. Méthodologie

» (p. 11).

Dans cette première approche analytique des résultats, l'objectif est de mettre en évidence certaines tendances observables sur le territoire bruxellois, en s'appuyant sur les informations disponibles pour l'ensemble des logements destinés aux étudiants et étudiantes. Ces tendances sont analysées selon plusieurs critères, tels que la commune d'implantation, la typologie des logements et celle des gestionnaires. Lorsque cela est possible, elles sont mises en perspective avec d'autres données administratives disponibles ainsi qu'avec les observations issues de l'enquête « Panorama de la vie étudiante ».

Dans un second temps, la répartition de ces logements sur le territoire, que ce soit pour l'existant ou le projeté, est examinée plus en détail grâce à des représentations cartographiques à l'échelle des quartiers, issues du Monitoring des quartiers³⁵. Cette approche permet également de dégager les grandes tendances spatiales du logement destiné aux étudiants dit « logement destiné » ci-après, en tenant compte de la localisation des implantations des différentes institutions d'enseignement supérieur (IES).

Par ailleurs, certaines données relatives à la demande en logements étudiants – principalement issues de l'enquête « Panorama de la vie étudiante » – sont mobilisées pour tenter, avec prudence et en soulignant les limites de l'exercice, de confronter l'offre existante à la demande étudiante. Il convient toutefois de rappeler que la phase 2 du monitoring sera spécifiquement consacrée à la quantification plus approfondie de cette demande potentielle.

5.2. PRÉCISIONS, LIMITES ET HYPOTHÈSES

- > Il est important de rappeler que la collecte et l'analyse des données constituent un travail continu, et que le marché immobilier est en constante évolution. Par conséquent, ces chiffres sont appelés à évoluer et à être mis à jour.
- > Les données relatives aux logements destinés aux étudiants gérés par des acteurs publics ou privés d'intérêt public sont considérées pour ce rapport comme complètes, sur base des contacts individuels pris avec chacun des gestionnaires concernés.
- > Pour les logements destinés aux étudiants et gérés par des acteurs privés d'intérêt commercial, il est considéré qu'une majorité des données a été collectée. Bien que le nombre de ces gestionnaires soit supérieur à celui des gestionnaires publics et privés d'intérêt public réunis, la mobilisation de

³⁵ Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse (IBSA), s.d. *Monitoring des quartiers. À propos*. [en ligne]. <https://monitoringdesquartiers.brussels/a-propos> [consulté le 1 août 2025]



différentes sources – rencontres avec les acteurs, analyse des permis d'urbanisme et recherches sur internet – permet de garantir qu'une grande partie des logements est prise en compte, assurant ainsi, a minima, une bonne représentativité des données pour ce type de logement.

- > Les données collectées se limitent aux logements situés en Région de Bruxelles-Capitale. Certains campus (Erasmus, Alma, Campus Jette, Ceria) se situent à proximité de la frontière avec la Région flamande où certaines résidences ont été construites³⁶. Celles-ci ne sont pas reprises dans les données du monitoring.
- > La phase 2 de la mission de monitoring du logement étudiant vise à collecter des données sur le logement étudiant occupé ainsi que sur la demande en logement étudiant. Toutefois, afin de réaliser une première confrontation entre l'offre et la demande, certaines données décrites ci-après seront utilisées pour quantifier cette demande.

Cette approche repose sur l'hypothèse, validée méthodologiquement par l'IBSA, selon laquelle les données collectées dans le cadre de l'enquête Panorama de la Vie Étudiante constituent un échantillon statistiquement représentatif des étudiants et étudiantes de la Région de Bruxelles-Capitale (RBC), à l'exception des étudiants inscrits dans les formations de niveau supérieur offertes par des Établissements de Promotion sociale³⁷. Ces derniers sont donc exclus des estimations de la demande en logement étudiant, ce qui constitue une limite méthodologique.

L'estimation repose sur les éléments suivants :

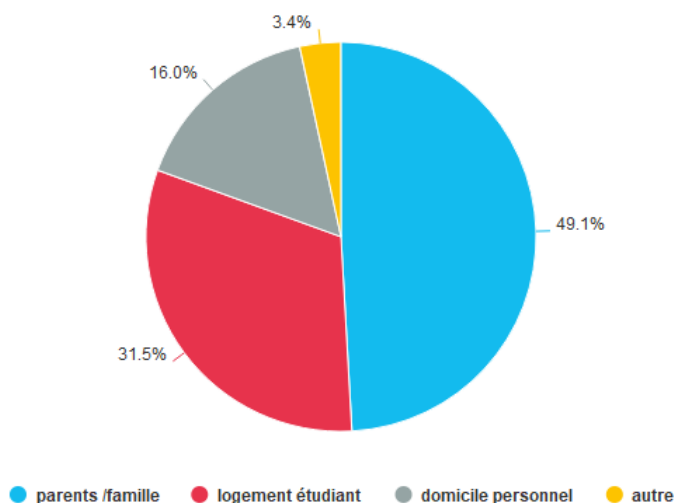
- Effectif total des étudiants et étudiantes sur base des données administratives dont l'IBSA³⁸ dispose sur le nombre total d'étudiantes et d'étudiants inscrites et inscrits au sein d'une IES en RBC pour l'année académique 2022-2023 :
 - Le nombre total d'étudiants inscrits pour l'année académique 2022-2023 en RBC est de **137 010**.
 - Hors Promotion Sociale (niveau supérieur), ce nombre s'établit à **125 660**.
- Proportion d'étudiants et étudiantes vivant en semaine en RBC :
 - Selon l'enquête Panorama de la Vie Étudiante, 72,8 % des répondants et répondantes déclarent résider en semaine en RBC.
 - Appliqué aux 125 660 étudiants et étudiantes, cela représente environ 91 500 étudiants et étudiantes vivant en semaine en RBC.
- Répartition des lieux de résidence des étudiantes et étudiants en semaine :
 - L'enquête indique que 31,5 % des répondants et répondantes déclarent résider en logement étudiant (voir graphique ci-dessous).

³⁶ Exemples : Résidence E-makot à Sint-Pieters-Leeuw, résidence Xior Alma à Zaventem

³⁷ Les étudiants de Promotion Sociale représentent 11 350 étudiants pour l'année académique 2022-23 soit 8,3 % de la population étudiante.

³⁸ Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse (IBSA), s.d. *Population scolaire*. [en ligne]. <https://ibsa.brussels/themes/enseignement/population-scolaire> [consulté le 9 janvier 2025].





- Appliqué à la population étudiante totale (hors Promotion sociale), cela correspond à environ 39 600 étudiantes et étudiants vivant en logement étudiant.
- Localisation des logements étudiants :
 - Parmi ces répondants et répondantes en logement étudiant, 93,9 % déclarent vivre dans un logement situé en RBC.
 - Ainsi, environ 37 200 étudiants et étudiantes (hors Promotion sociale) résident dans un logement étudiant situé en RBC.
- > Sur la base de ces calculs, **37 200** constitueraient une première approximation de la demande en logement étudiant en RBC. Toutefois, cette estimation comporte deux biais à signaler :
 - Sous-estimation potentielle de la demande réelle : cette approche considère uniquement les étudiants et étudiantes déjà logés en logement étudiant en RBC, sans inclure ceux qui n'ont pas trouvé de logement pour des raisons diverses. Cette approche minimise la demande puisqu'elle invisibilise ceux et celles qui n'ont pas recouru au logement étudiant, mais qui le souhaiteraient.
 - Exclusion des étudiants et étudiantes inscrits en Promotion sociale (11 350 sur 137 010 étudiants, autrement dit 8,3 %) : La non-prise en compte de cette part d'étudiants et d'étudiantes limite la portée de l'estimation aux autres étudiants et étudiantes (91,7 %).

Cette estimation constitue donc une première base pour analyser l'adéquation entre l'offre et la demande en logement étudiant en RBC, tout en tenant compte des limites décrites ci-dessus.

5.3. L'OFFRE DE LOGEMENTS ÉTUDIANTS DESTINÉS EN RBC

5.3.1. Les chiffres clés sur le logement destiné existant

En croisant différents champs disponibles de la base de données du monitoring, il est possible de produire des tableaux permettant de mettre en évidence un certain nombre de constats sur le logement étudiant destiné en RBC, en regard du nombre d'unités de logement, de la commune, du type de logement, du type de gestionnaire et également en confrontant l'offre à l'estimation de la demande.

5.3.1.1. Nombre d'unités de logement par commune et type de logement

Le tableau ci-dessous (tableau 3) indique le nombre d'unités de logement destiné aux étudiants par type de logement, et ce, pour chaque commune. Le nombre total d'unités de logements étudiants destinés au sein de la Région s'élève à 11 305 unités, tout type de logements confondus. On constate, sans surprise, une concentration plus importante de ces logements dans les communes où se situent les principaux campus et sites d'institutions d'enseignement supérieur de la Région.

TABLEAU 3 : NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT PAR COMMUNE ET TYPE DE LOGEMENT

Code postal	Commune	Chambre en logement collectif	Logement individuel	Ventilation inconnue (entre logement individuel et chambre en logement collectif)	Total général (Part sur le total de logement destiné en RBC)
1070	Anderlecht	615	887	130	1 632 (14,44 %)
1160	Auderghem	379	148	22	549 (4,86 %)
1000	Bruxelles-Ville	1 333	404	525	2 262 (20,01 %)
1040	Etterbeek	330	131	0	461 (4,08 %)
1190	Forest	91	0	0	91 (0,80 %)
1083	Ganshoren	27	1	0	28 (0,25 %)
1050	Ixelles	1 160	978	1 137	3 275 (28,97 %)
1090	Jette	333	60	148	541 (4,79 %)
1080	Molenbeek-Saint-Jean	44	9	0	53 (0,47 %)
1060	Saint-Gilles	56	37	0	93 (0,82 %)
1210	Saint-Josse	0	2	0	2 (0,02 %)
1030	Schaerbeek	67	171	21	259 (2,29 %)
1180	Uccle	152	12	0	164 (1,45 %)
1170	Watermael-Boitsfort	0	0	12	12 (0,11 %)
1200	Woluwe-Saint-Lambert	1 183	198	501	1 882 (16,65 %)
1150	Woluwe-Saint-Pierre	0	1	0	1 (0,01 %)
TOTAL		5770	3039	2496	11 305 (100 %)

Ixelles arrive ainsi en tête avec 3 275 unités de logements, ce qui représente un peu moins d'un tiers (28,97 %) des logements destinés aux étudiants de la Région de Bruxelles-Capitale. Elle est suivie par Bruxelles-Ville, avec 2 262 unités de logement (20,01 %), Woluwe-Saint-Lambert, avec 1 882 unités de logement (16,65 %) et Anderlecht en quatrième position avec 1 632 unités de logement (14,44 %).

Ces quatre communes à elles seules représentent ainsi près de 80 % de l'offre de logements destinés en RBC. Le fait que ces communes arrivent en tête de celles accueillant le plus de logements destinés aux étudiants n'a rien d'un hasard : ce sont elles qui abritent le plus d'IES, lesquelles concentrent la grande majorité des inscriptions étudiantes. Par ailleurs, ces communes hébergent les trois IES (VUB, ULB, UCLouvain – et sa composante Saint-Louis) qui disposent de leur propre parc de logements destinés en Région de Bruxelles-Capitale.

Notons par ailleurs que trois communes bruxelloises ne disposent d'aucun logement étudiant destiné. Il s'agit des communes de Berchem-Sainte-Agathe, d'Evere et de Koekelberg.

5.3.1.2. Nombre d'unités de logement en fonction de la typologie de logement

Si l'on s'intéresse cette fois-ci à la composition de l'offre de logements destinés en Région de Bruxelles-Capitale, on constate (voir tableau 4) que plus de la moitié (51,04 %) des logements destinés appartiennent à la typologie « chambre en logement collectif », l'autre moitié de l'offre étant répartie de manière quasi égale entre des logements individuels (26,88 %) et des logements pour lesquels la ventilation entre des logements individuels et des chambres en logement collectif est inconnue (22,08 %).

TABEAU 4 : NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT EN FONCTION DE LA TYPOLOGIE DE LOGEMENT

Typologie de logement	Total
Chambre en logement collectif	5 770 (51,04 %)
Logement individuel	3 039 (26,88 %)
Ventilation inconnue (entre logement individuel et chambres en logement collectif)	2 496 (22,08 %)
TOTAL	11 305 (100 %)

Une clarification auprès des gestionnaires de logements appartenant à cette dernière catégorie permettrait de préciser avec exactitude la typologie de ceux-ci, à répartir donc entre des « logements individuels » et des « chambres en logement collectif ». Si environ un quart (22,08 %) des unités de logement sont encore à répartir, la tendance semble indiquer la présence majoritaire de logements collectifs parmi les logements étudiants destinés en RBC.

5.3.1.3. Répartition des unités de logement par type de gestionnaire et type de logement

Le tableau 5 ci-dessous permet d'analyser la répartition des unités de logements étudiants destinés selon le type de gestionnaire et le type de logement. Plusieurs constats sont identifiés :

- > Les unités de logement gérées par les acteurs publics représentent 2,26 % de l'offre totale avec 255 unités et sont toutes des chambres en logement collectif.
- > Les unités de logement gérées par des acteurs privés d'intérêt public représentent 42,20 % de l'offre totale avec 4 771 unités et sont en grande majorité des chambres en logement collectif (3 927 unités contre 844 pour les logements individuels).
- > Les unités de logement gérées par des acteurs privés d'intérêt commercial représentent 52,77 % de l'offre totale avec 5 966 unités et sont quant à elles en majorité des logements individuels (2 195 unités contre 1 588 pour les chambres en logement collectif et 2 183 unités de ventilation inconnue).
- > Sur les 5 770 chambres en logement collectif de la RBC, 4 182 sont publiques ou privées d'intérêt public, soit 72,5 % des unités de cette catégorie de logement.
- > Sur 3 039 logements individuels de la RBC, 2 195 sont privés d'intérêt commercial, soit 72,2 % des unités de cette catégorie de logement.

TABEAU 5 : RÉPARTITION DES UNITÉS DE LOGEMENT PAR GESTIONNAIRE ET PAR TYPE

Type de Gestionnaire	Chambre en logement collectif	Logement individuel	Ventilation inconnue (entre logement individuel et chambre en logement collectif)	Total général
Public	255	0	0	255 (2,26 %)
Privé d'intérêt public	3 927	844	0	4 771 (42,20 %)
Privé d'intérêt commercial	1 588	2 195	2 183	5 966 (52,77 %)
Acteur inconnu	0	0	313	313 (2,77 %)
TOTAL	5 770	3 039	2 496	11 305 (100 %)

Si la répartition définitive des 2 183 unités de logement étudiant destinées à gestion privée d'intérêt commercial n'est pas encore connue, une tendance semble se dessiner : les gestionnaires privés d'intérêt commercial investissent majoritairement dans le logement individuel.

Cela confirme ce qui ressort des échanges que Perspective a pu avoir avec certains acteurs de l'enseignement supérieur. Aussi, Brik souligne dans son « *Manifeste pour un logement étudiant, moderne et de qualité* »³⁹, cette tendance qu'ont les investisseurs privés d'intérêt commercial à produire du logement relativement cher, principalement à caractère individuel. Si cette tendance se vérifie avant tout par la prédominance, au sein des logements gérés par les acteurs privés d'intérêt commercial, des logements individuels par rapport aux chambres en logement collectif, il est toutefois intéressant de noter

³⁹ Brik – Student in Brussel, 2023. *Manifeste pour un logement étudiant moderne, abordable et de qualité*. [en ligne]. https://issuu.com/brikstudent/docs/manifest-brik_fr.



que ces mêmes acteurs disposent également d'un nombre significatif de chambres avec sanitaires privés. Celles-ci sont certes reprises dans la catégorie « chambres en logement collectif », mais elles en constituent souvent le segment le plus onéreux.

Les IES encouragent davantage la production de logements collectifs, avec mutualisation des différents espaces (cuisine, séjour, salle de bain, etc.), pour diverses raisons : favoriser les rencontres et la vie en communauté, mais aussi afin de limiter le coût des loyers d'une manière structurelle. C'est également la vision mise en évidence dans le Manifeste de Brik.

Plus généralement, on peut raisonnablement postuler que la prédominance du secteur privé d'intérêt commercial dans l'offre de logement étudiant en RBC — déjà mise en évidence ici pour le logement destiné (52,77 % de l'offre) — est d'autant plus marquée que les étudiantes et étudiants non-propriétaires, vivant hors du foyer familial en semaine et ne résidant pas dans un logement spécifiquement destiné aux étudiants, se tournent vraisemblablement vers le marché locatif classique, lui aussi majoritairement privé.

Pour rappel, l'analyse de cette hypothèse ainsi que l'étude de la composition du marché du logement non-destiné aux étudiants, mais occupé par ces derniers, font l'objet d'un examen approfondi dans la phase 2 de la mission.

5.3.1.4. Répartition des unités de logement par gestionnaire public et privé d'intérêt public

L'offre des acteurs publics se compose de 255 unités de logement en RBC. Il s'agit ici de l'offre en internat, gérée par les deux seuls gestionnaires de logements étudiants purement publics en RBC : Wallonie-Bruxelles Enseignement (WBE) via ses Maison Des Étudiant(e)s⁴⁰ et la COCOF via l'internat autonome du C.E.R.I.A. La répartition exacte de ces 255 unités de logement se retrouve dans le tableau 6.

TABLEAU 6 : RÉPARTITION DES UNITÉS DE LOGEMENT PAR GESTIONNAIRE PUBLIC

Gestionnaires	Unités de logement
WBE (via I.A.C.F Maison Des Étudiant(e)s)	222
COCOF	33
Total général	255

Concernant cette fois l'offre de logements gérée par les acteurs privés d'intérêt public, celle-ci s'élève à 4 771 unités en RBC. La répartition exacte de ces 4 771 unités de logement se retrouve dans le tableau 7 ci-dessous.

⁴⁰ L'appellation officielle est Internat Autonomes de la Communauté Française (I.A.C.F)

La majorité de ces logements destinés privés d'intérêt public est gérée directement par les IES puisque l'UCL, l'ULB, la VUB et UCL Saint-Louis gèrent 4 069 unités, soit 85,3 % de cette offre. Ces acteurs constituent les acteurs historiques de cette catégorie, l'AISE et Brik étant des acteurs plus récents.

TABLEAU 7 : RÉPARTITION DES UNITÉS DE LOGEMENT PAR GESTIONNAIRE PRIVÉ D'INTÉRÊT PUBLIC

Gestionnaires	Unités de logement
AISE	369
BRIK	306
Don Bosco	27
Saint-Louis	159
UCL	1 315
ULB	1 090
VUB	1 505
Total général	4 771

5.3.1.5. Confrontation entre l'offre de logement destiné et l'estimation de la demande en logement étudiant

L'offre de logements publics et l'offre privée d'intérêt public regroupent conjointement 5 026 unités de logements étudiants destinés. En confrontant cette offre (5 026 unités) à l'estimation de la demande (37 200 étudiants⁴¹), le constat est marquant : un peu plus de 13,5 % seulement des étudiantes et étudiants vivant en Région bruxelloise trouvent un logement auprès d'acteurs publics ou privés d'intérêt public, qui constituent pourtant l'offre la plus accessible financièrement.

En confrontant cette fois l'ensemble de l'offre de logements étudiants destinés disponibles au sein de la Région, soit 11 305 unités, à l'estimation de la demande, soit à nouveau 37 200, on peut estimer que seuls 30,4 % d'entre eux (soit 11 305 sur 37 200) occupent un logement spécifiquement destiné aux étudiants (qu'il soit privé d'intérêt commercial, privé d'intérêt public ou public). On peut donc poser l'hypothèse que le reste de la demande, soit plus de 25 000 étudiants, s'est tourné vers du logement non destiné aux étudiants pour se loger. Ils entrent alors en concurrence avec les Bruxellois non étudiants, et plus largement avec l'ensemble du marché - principalement dans le secteur locatif - classique.

⁴¹ Rappels issus des hypothèses développées à la p.25 : il s'agit d'une estimation minimaliste de la demande potentielle en logement étudiant, basée sur des données issues de l'enquête Panorama de la vie étudiante à partir des étudiants inscrits en IES en RBC, hors Promotion Sociale (niveau supérieur), vivant en logement étudiant en RBC.

5.3.2. Cartographies des logements destinés aux étudiants

Cette partie du rapport analyse la répartition spatiale des logements destinés de la Région au travers de supports cartographiques, notamment en les croisant avec la cartographie des différents sites et campus situés au sein de la RBC. La première partie présente la répartition territoriale des logements étudiants destinés existant au sein de la Région. Tandis que la seconde partie présente la répartition territoriale des projets de logements étudiants destinés.

- > Carte 1 : Répartition des logements destinés aux étudiants, par quartier et par type de logement – novembre 2025
- > Carte 2 : Répartition des Institutions d'Enseignement Supérieur (campus/site) – novembre 2025
- > Carte 3 : Répartition des logements destinés aux étudiants, par quartier et par type de gestionnaire – novembre 2025
- > Carte 1 : Projets et intentions de projets de logements destinés aux étudiants, par quartier – novembre 2025

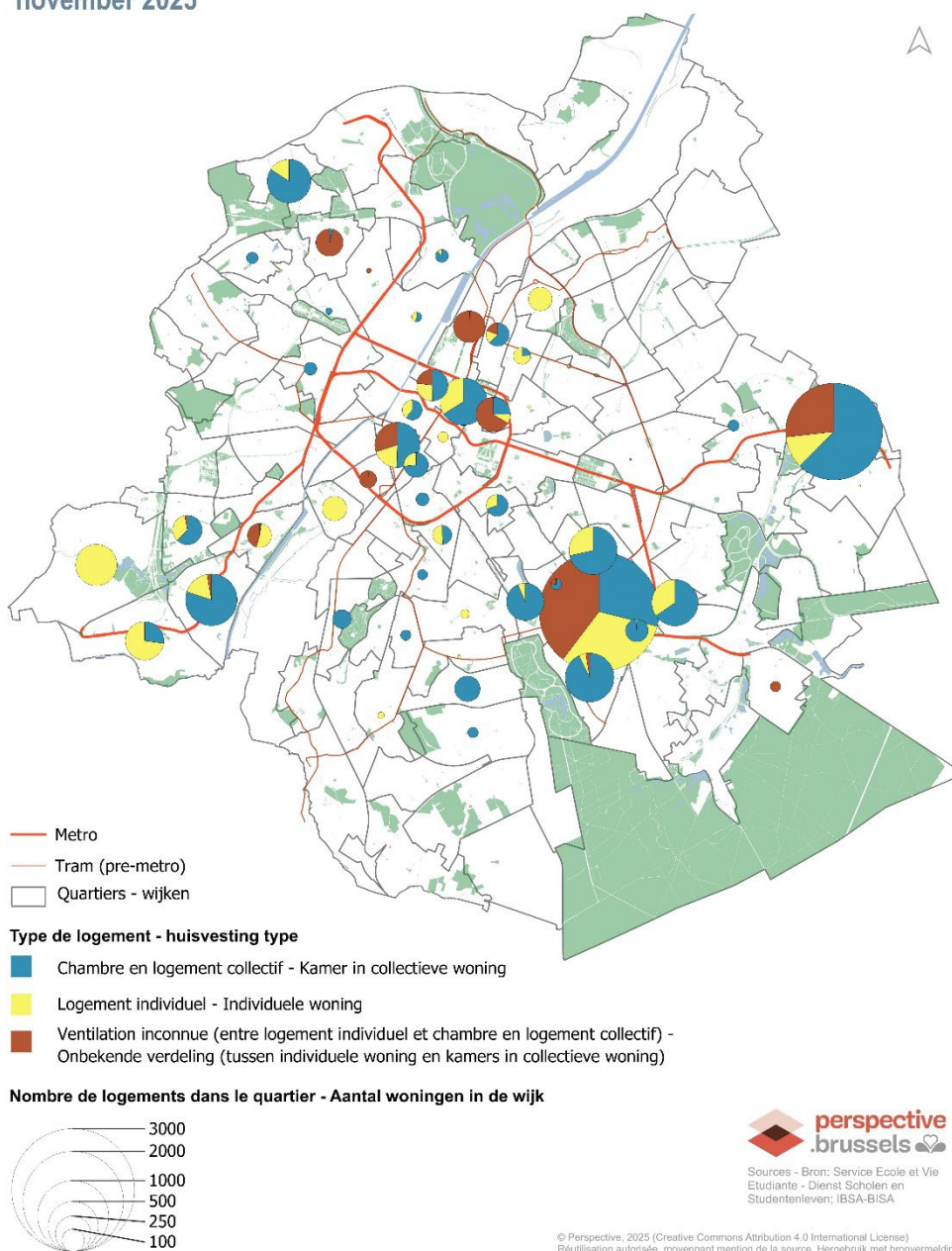
5.3.2.1. Logements destinés existants

La carte 1 ci-dessous spatialise, par quartier et par type de logement, la répartition des logements étudiants destinés au sein de la Région de Bruxelles-Capitale.

Carte 2 : Répartition des logements destinés aux étudiants par quartier et par type de logement – novembre 2025

Répartition des logements destinés aux étudiants par quartier et par type - novembre 2025

Verdeling van specifieke studentenhuysvesting per wijk en type - november 2025



On constate d'emblée que deux quartiers concentrent un grand nombre de logements destinés. Le quartier « Université », au sud-est de la première couronne, arrive ainsi en première position avec 2 853 unités de logements destinés, repartis de manière assez similaire entre des chambres en logement collectif et des logements individuels, le dernier tiers étant de ventilation inconnue entre les deux catégories de logement. Si l'on s'intéresse aux quartiers autour, on constate que l'offre en logements destinés y est composée majoritairement de « chambres en logement collectif ». Ceci explique par la présence dans ces quartiers de nombreuses résidences de l'ULB et de la VUB qui ont tendance à privilégier des chambres en logement collectif dans leurs résidences propres.

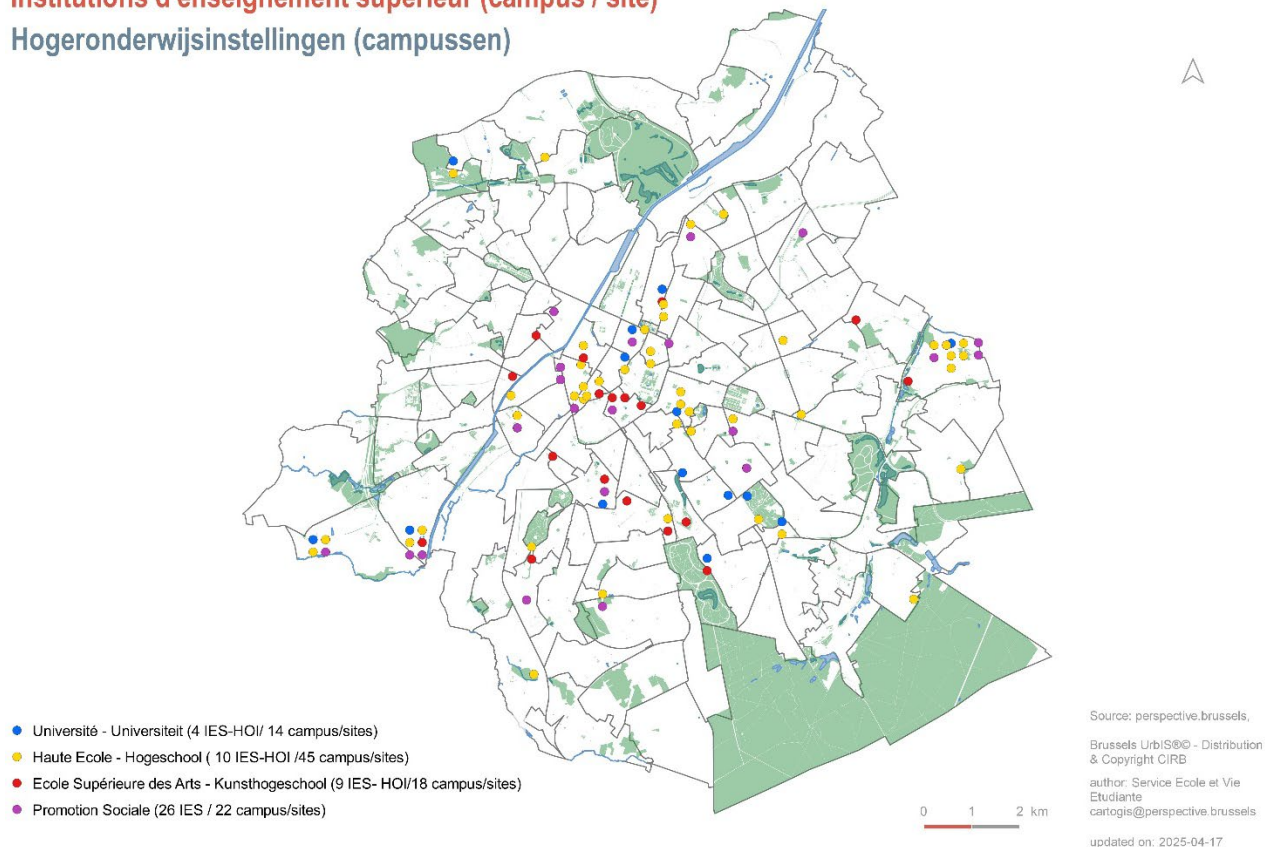
Le deuxième quartier de la Région en termes de nombre d'unités de logements destinés est le quartier « Kappelleveld », situé à l'est de la Région, avec 1 865 unités. La grande majorité de cette offre est également composée de chambres en logement collectif, qui ne sont autres que les chambres des résidences de l'UCL.

Ces deux quartiers (« Universités » et « Kappelleveld », respectivement situés dans les communes d'Ixelles pour le premier et de Woluwe-Saint-Lambert pour le second) concentrent à eux seuls près de 42 % de l'offre de logements destinés de la Région.

En mettant en relation la carte 1 avec la carte 2 (ci-dessous) qui localise les Institutions d'Enseignement Supérieur (campus/sites), on constate que la spatialisation des logements destinés au sein de la Région de Bruxelles-Capitale épouse celle des sites et campus des IES.

Carte 3 : Répartition des Institutions d'Enseignement Supérieur (campus/site) – novembre 2025

Institutions d'enseignement supérieur (campus / site) **Hogeronderwijsinstellingen (campussen)**



Il apparaît que la proximité des infrastructures et équipements liés à la vie étudiante (auditoires, bibliothèques, centres sportifs, cercles, etc.) est un facteur déterminant dans la localisation de ces logements. Par ailleurs, le développement de certaines résidences des IES répond également à une logique foncière : ces résidences ont historiquement été construites sur des terrains maîtrisés ou possédés par les IES elles-mêmes, terrains qui sont attenants à leurs implantations.

Concrètement, cela se matérialise par une forte concentration de logements destinés autour de clusters d'implantations d'Institutions d'Enseignement Supérieur :

- > Au sud-est de la première couronne, autour des campus de l'ULB et de la VUB ;
- > Sur le campus de l'Alma, à l'est de la Région ;
- > Dans le pentagone bruxellois, au centre de la Région ;
- > À l'ouest de la Région à Anderlecht, à proximité d'Erasme et du Ceria ;
- > Au nord de la Région à Jette, à proximité de l'UZ Bruxelles.

La carte 3 ci-dessous spatialise, par quartier et par type de gestionnaire, la répartition des logements destinés aux étudiants au sein de la Région de Bruxelles-Capitale.

Elle met en évidence la forte concentration de logements privés d'intérêt commercial dans le quartier « Universités », situé au sud-est de la première couronne, où ceux-ci représentent près des trois quarts de l'offre du quartier. Cette concentration témoigne du développement, ces dernières années, de résidences étudiantes à proximité des deux plus grandes universités de la Région — l'ULB et la VUB — par des groupes immobiliers tels que Upkot, Xior, Eckelmans, Studeo Living ou Diggitt Studentlife.

Cette forte présence de logements privés d'intérêt commercial dans cette zone est toutefois à nuancer, en raison d'une concentration dominante de logements gérés par des acteurs privés d'intérêt public dans les quartiers avoisinants du quartier « Universités », tels que « Étangs d'Ixelles », « Boondael », « Chaussée de Wavre – Saint-Julien » ou « Chasse ».

Dans le quartier « Kapelleveld », à l'est de la Région, l'offre de logements étudiants est également largement dominée par des opérateurs privés d'intérêt public, représentant environ deux tiers de l'offre totale du quartier.

Que ce soit pour ce dernier quartier ou pour ceux avoisinant le quartier « Universités », cette situation s'explique, comme mentionné précédemment, par la présence de grandes résidences universitaires appartenant aux institutions d'enseignement supérieur (IES) : celles de la VUB et de l'ULB autour du quartier « Universités », et celles de l'UCLouvain dans le quartier « Kapelleveld ». Ces résidences, comme le montre également la carte 1, sont majoritairement composées de chambres en logements collectifs.

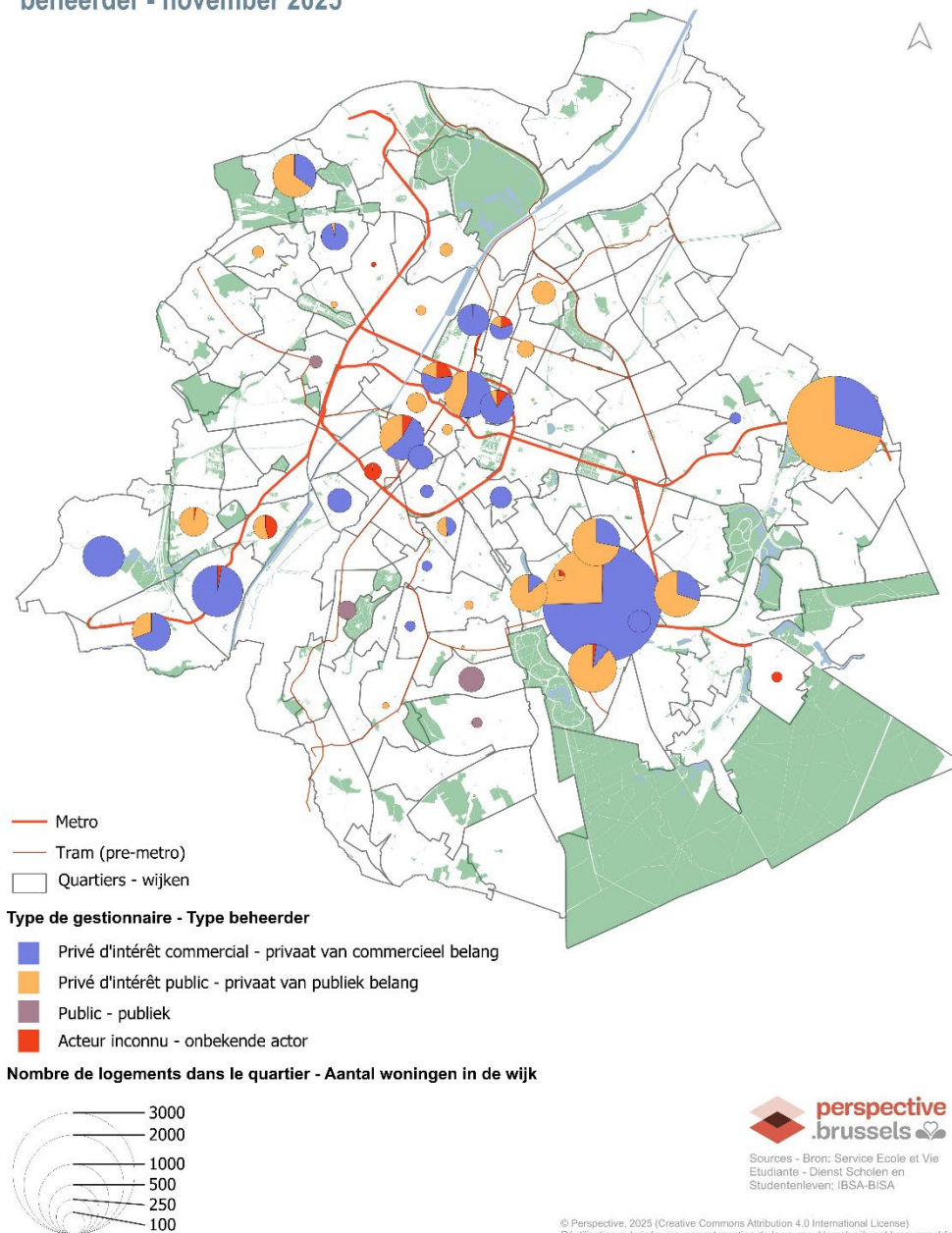
Plus généralement, on peut constater que l'offre de logements destinés privés d'intérêt commercial est proportionnellement plus représentée dans le centre et l'ouest de la Région.

Le logement destiné public, bien que peu nombreux dans la Région (255 unités) est quant à lui situé en grande majorité au sud de la Région (Forest, Uccle et Ixelles).

Carte 4 : Répartition des logements destinés aux étudiants par quartier et par type de gestionnaire – novembre 2025

Répartition des logements destinés aux étudiants par quartier et par type de gestionnaire - novembre 2025

Verdeling van specifieke studentenhuysvesting per wijk en type beheerder - november 2025



5.3.2.2. Logements destinés projetés

La collecte de données, via les rencontres d'acteurs, les recherches sur internet ou encore via la presse, permet d'identifier un certain nombre de projets ou d'intentions de projet de logements destinés aux étudiants au sein de la Région. Ces données sont, au même titre que les données concernant l'offre de logement destiné existant, centralisées dans la base de données du monitoring du logement étudiant. Au moment de la rédaction de ce rapport (novembre 2025), la base de données centralise **4 391 unités** de logement destiné aux étudiants en projet ou au stade d'intention de projet.

Il est important de préciser qu'en l'état, cet inventaire des projets et intentions de projets n'est probablement pas exhaustif. Il se base sur les informations qui ont été communiquées à Perspective ou que Perspective a pu identifier au travers de ses propres recherches.

Par ailleurs, en raison d'un décalage temporel dans le traitement des données liées aux permis d'urbanisme, cet inventaire n'a pas pu être enrichi avec les dernières données de l'Observatoire des Permis Logement⁴² de Perspective. En effet, seuls les permis d'urbanisme introduits entre 2013 et 2020 ont pu être traités au moment de la rédaction de ce rapport (2025) et enrichissent dès lors la base de données sur les logements destinés existants et non celle sur les projets. Les projets recensés ici proviennent dès lors d'autres sources (internet, presse, contacts directs, etc.). Il va de soi que, si ces projets aboutissent à une instruction, ils apparaîtront ultérieurement dans les permis d'urbanisme postérieurs à 2020, une fois ceux-ci traités.

La carte 4, ci-dessous, représente, par quartier, le nombre d'unités de logement à l'état de projet ou d'intention de projet.

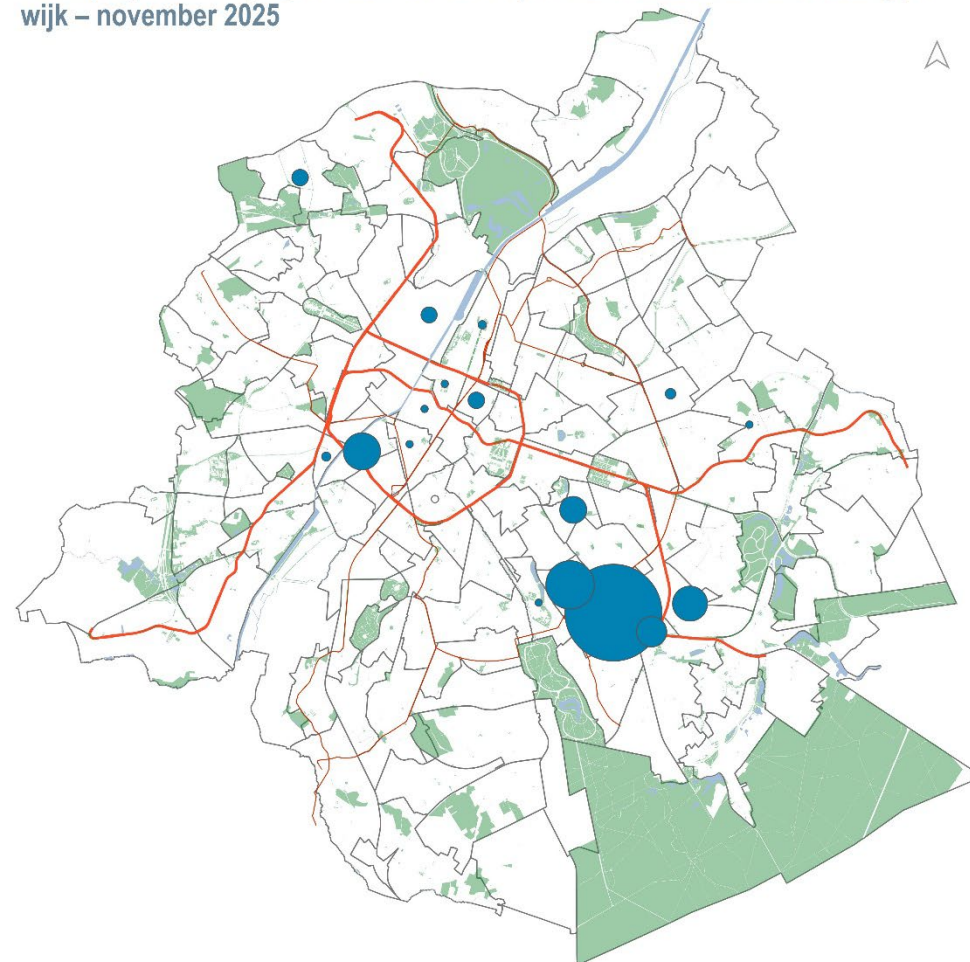
⁴² perspective.brussels, s.d. Observatoire des permis logement. [en ligne]. <https://perspective.brussels/fr/enjeux-urbains/logement/observatoire-des-permis-logement> [consulté le 9 janvier 2025].



Carte 5 : Projets et intentions de projets de logements destinés aux étudiants par quartier – novembre 2025

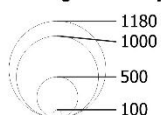
Projets et intentions de projets de logements destinés aux étudiants par quartier – novembre 2025

Woonprojecten en projectintenties voor specifieke studentenhuysvesting per wijk – november 2025



- Quartiers - wijken
- Projet(s) et/ou intention(s) de projets de logement dans le quartier - Woningproject(en) en/of projectintentie(s) in de wijk

Nombre de logements projetés dans le quartier – Aantal geplande woningen in de wijk



On constate que, mis à part quelques projets disséminés au sein de la Région, une grande majorité des unités de logement projetées (2 566 sur 4 391, soit 58,4 %) se concentre dans le quartier « Universités » et certains quartiers avoisinants (les quartiers « Chaussée de Wavre – Saint-Julien », « Delta » et « Hôpital Etterbeek-Ixelles »).

Ces projets, s'ils se concrétisent, viendront renforcer une tendance déjà observable dans le logement existant, à savoir une forte concentration de logements destinés aux étudiants dans et autour du quartier « Universités », quartier qui figure déjà parmi les quartiers accueillant le plus de logements de ce type au sein de la Région.

Si la localisation de ces futurs logements à proximité du principal pôle étudiant de la Région se justifie aisément, elle soulève toutefois la question d'une surspécialisation de certains quartiers, en quartiers étudiants. Une telle concentration peut, à terme, générer des déséquilibres urbains : pression accrue sur les infrastructures locales, moindre mixité sociale, vie de quartier rythmée par le calendrier scolaire ou encore pression accrue sur le foncier.

Il pourrait donc être pertinent, dans une logique d'aménagement équilibré du territoire, d'envisager une diversification géographique de l'offre en logements étudiants destinés, notamment au sein des quartiers un peu plus éloignés, mais bien desservis par les transports en commun. Cela permettrait de mieux répartir les effets positifs de la présence étudiante tout en évitant les phénomènes de saturation.

Cette logique d'une plus grande répartition urbaine de la présence d'étudiants « en kot » relève de la vision du développement de la ville et a déjà fait l'objet de constats et recommandations de spécialistes dans le cadre du projet « Studenten maken stad » en 2016. Dans le texte de la publication finale, en 2019, le rôle des étudiants pour redynamiser d'autres quartiers est souligné : « *Les jeunes acceptent un lieu qui n'est pas encore pleinement développé et où la mixité urbaine doit parfois encore se concrétiser (...). La ville est un mélange de fonctions, dont la base est l'habitat. D'abord viennent les étudiants comme pionniers, puis la prochaine étape, ce sont les logements abordables pour jeunes ménages. Ainsi démarre le renouvellement urbain.* »⁴³ En 2021, la vzw Brik publie son « Manifeste pour un logement étudiant moderne, abordable et de qualité » et abonde dans ce sens : « *Nous recommandons de mettre davantage l'accent sur le logement étudiant en tant que rôle pionnier dans le cadre de grands projets urbains et de développement de zones. Les logements étudiants sont une valeur ajoutée lors du développement d'un nouveau quartier.* »⁴⁴. De manière plus spécifique et concrète, la rénovation urbaine pourrait faire valoir cet aspect, également. Plus récemment, un collectif d'auteurs s'est penché sur la question du logement étudiant dans un « position paper » publié par le Brussels Studies Institute en juin 2024. Parmi les recommandations, la « *rénovation et la transformation de bâtiments de bureaux et autres espaces initialement non résidentiels en logements étudiants pourraient être une voie intéressante...* ».⁴⁵ Les recommandations émises dans le cadre de la dernière enquête "Panorama de la vie étudiante" vont également dans le sens d'une répartition des logements tenant compte de l'implantation des IES mais aussi des possibilités en termes de mobilité (desserte transports en commun ou aménagements pour la mobilité active).

⁴³ Vlaams Bouwmeester, Brik, Team Bouwmeester Brussel, « *Studenten maken stad – Eindpublicatie* », Brussel: Vlaams Bouwmeester, 2019. ISBN 9789040304026, p. 37.

Dans une récente interview, M. Borret maintient les mêmes propos : « *Studenten zijn het ideale publiek om wijken waar mensen nu nog minder graag wonen, terug te winnen voor de stad.* » que l'on peut traduire par « *Les étudiants constituent le public idéal pour reconquérir, pour la ville, les quartiers où les gens sont encore moins enclins à vivre aujourd'hui.* » (Borret, K. (2025, 20 août). *Studentenhuysvesting groeit, maar niet voor elk budget*. BRUZZ. Consulté le 22 août 2025, depuis <https://www.bruzz.be/actua/analyse/studentenhuysvesting-groeit-maar-niet-voor-elk-budget-2025-08-20>)

⁴⁴ Brik – Student in Brussel vzw, « Manifeste pour un logement étudiant moderne, abordable et de qualité », Bruxelles, Brik, 2021, p.21

⁴⁵ Aernouts, N., Bernard, N., Hubert, M., Ranson, G., Rasson, G., Sansen, J. & Wayens, B. #7 Où sont les kots ? *Réinvestir dans le logement étudiant*, BSI Position Papers, 3 juin 2024, p. 5



5.4. CONCLUSION

Ce chapitre dresse un état des lieux actualisé (novembre 2025) de l'offre de logements destinés aux étudiants en Région de Bruxelles-Capitale. Celle-ci s'élève à 11 305 unités.

L'analyse typologique met en évidence que plus de la moitié des logements sont des chambres en logement collectif (5 770 unités, soit 51,04 % de l'offre), dont près de trois quarts (72,5 %) relèvent d'acteurs publics ou privés d'intérêt public.

Du point de vue des gestionnaires, les acteurs privés d'intérêt commercial occupent une place prépondérante avec 5 966 unités, soit 52,8 % de l'offre totale. Leur production se concentre davantage sur le logement individuel, segment généralement plus onéreux du marché du logement étudiant.

En confrontant toute l'offre de logements destinés (11 305 unités) à une première estimation (minimaliste) de la demande régionale, évaluée à 37 200 étudiants, le taux de couverture atteint environ 30 % laissant plus de 25 000 étudiants dépendre du marché locatif classique. Cette situation confirme la forte tension sur le logement étudiant à Bruxelles. L'offre publique et privée d'intérêt public, plus abordable, ne répond qu'à environ 13 % des besoins estimés, avec seulement 5 026 unités.

Sur le plan spatial, les logements étudiants se concentrent très fortement autour des grands pôles universitaires d'Ixelles et de Woluwe-Saint-Lambert, une tendance également observée dans les projets en développement puisqu'ils sont pour la grande majorité projetés dans le « quartier Universités » et les quartiers alentour. Plus généralement, l'offre actuelle est concentrée à près de 80 % dans quatre communes – Ixelles, Bruxelles-Ville, Woluwe-Saint-Lambert et Anderlecht – qui accueillent les principaux campus universitaires.

Cette polarisation invite à engager une réflexion sur une répartition plus équilibrée du logement étudiant à l'échelle régionale, afin de favoriser la mixité urbaine, de diversifier les localisations et de limiter la pression foncière dans certains quartiers déjà fortement spécialisés.

6. BENCHMARKING

6.1. INTRODUCTION

Au moyen d'une démarche inspirée d'un benchmarking, ce chapitre propose une exploration comparative des pratiques mises en œuvre dans différentes villes européennes : Londres, Paris, Rome, Madrid. L'objectif est d'observer, d'analyser et de comprendre des outils et des méthodes utilisés ailleurs, afin d'en tirer des enseignements utiles et éventuellement transposables. Cette approche permet non seulement d'identifier les tendances et les bonnes pratiques, mais aussi de mettre en perspective les choix locaux à l'aune d'expériences variées.

Après une brève mise en contexte, le chapitre se structure en deux parties complémentaires : la première section se consacre aux **outils observés**, avec une attention portée à leur définition, leur usage, les interprétations possibles, ainsi que leurs limites. La seconde section traite des processus utilisés permettant d'identifier et de quantifier la **demande** de logements étudiants, en examinant les méthodes mobilisées, les définitions retenues et en proposant une analyse comparative de différentes approches.

La difficulté à trouver un logement étudiant n'est pas exclusive aux Bruxellois et Bruxelloises. Dans d'autres villes de Belgique et d'Europe, des tensions sont également observées face à une dynamique de croissance du nombre d'inscrits dans l'enseignement supérieur et d'un parc immobilier spécifique aux étudiants qui n'évolue pas à la même vitesse. Au sein des pays européens, les contextes locaux varient fortement, l'afflux des étudiants internationaux d'origine chinoise, dans des proportions très importantes, est par exemple une particularité du Royaume-Uni⁴⁶. En Belgique, des villes comme Gand, Anvers et Leuven procèdent déjà à des analyses et/ou à des changements réglementaires pour identifier et améliorer la situation en termes d'accessibilité au logement. Le dénominateur commun à l'ensemble des pays, y compris la Belgique, est celui de l'avènement des logements de type PBSA⁴⁷.

Au fur et à mesure que de nouveaux logements de type PBSA voient le jour et atteignent des taux d'occupation proches de 100 %, ce segment du marché immobilier devient un véritable actif dans les portefeuilles d'investissement. En effet, l'arrivée du PBSA peut être considérée comme une sorte d'évolution ou d'offre complémentaire aux résidences étudiantes classiques, construites dans les campus, et gérées directement par les établissements, souvent des universités. Avec le PBSA, les promoteurs privés (et fonds d'investissement) deviennent des acteurs omniprésents sur le marché du logement étudiant – ayant créé également des outils pour analyser ce segment locatif en détail. Ce contexte explique en partie le fait que la plupart des statistiques et rapports disponibles sur la thématique proviennent de sources liées à ces entreprises.

⁴⁶ Eurostat. *Learning mobility statistics. Part globale des étudiants chinois (y compris Hong Kong) dans l'espace EU en 2022*. [en ligne]. https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/images/0/09/Learning_mobility_ET2024.xlsx [consulté le 1 août 2025] ;

Higher Education Statistics Agency (HESA). *Where do HE students come from?: Non-UK HE students by HE provider and country of domicile. Année académique 2023/2024*. [en ligne]. <https://hesa.ac.uk> [consulté le 3 avril 2025].

Remarque : Eurostat indique une part globale de 6 % en 2022 pour les étudiants chinois, y compris Hong Kong, dans l'espace EU (hors Pays-Bas et Slovaquie) ; HESA, l'agence des statistiques de l'enseignement supérieur au Royaume-Uni, indique un taux de 20,5 % d'étudiants chinois au Royaume-Uni pour l'année académique 2023/2024.

⁴⁷ Purpose Built Student Accommodation, comme indiqué plus haut, souvent traduit en français par « logement destiné ».



Avant de se pencher sur les principaux outils existants pour analyser le marché du logement étudiant, en termes d'offre, il est intéressant de noter que Bruxelles n'échappe pas à ces rankings et monitorings créés par le secteur privé. Pour la vision locale, la SRL Diggitt Studentlinfe lance dès 2020 une étude annuelle, appelée Kotkompas. Le marché belge du PBSA y est analysé. Sans donner de chiffres spécifiques pour la Région bruxelloise, le document affirme que le « taux de kotisation » (kotratio) pour les villes étudiantes belges est en moyenne de 45 % et le besoin est qualifié de « très élevé » à Bruxelles⁴⁸. Cette analyse est confirmée par une récente étude menée par Patrizia SE, société européenne de gestion d'investissements immobiliers et d'infrastructures, basée en Allemagne. La première édition de leur « Student City Index » propose une liste qui classe des villes selon leur attractivité pour l'investissement dans le PBSA. Un total de 180 villes étudiantes y sont analysées, dans 21 pays. Bruxelles est classée à la septième place⁴⁹.

6.2. OUTILS OBSERVÉS

6.2.1. Définitions et interprétations

Parmi les chiffres mis en avant dans les rapports et newsletters des spécialistes, le ratio étudiant/lit, traduit également en taux de couverture, représente une manière de calculer la tension du marché (et les potentialités, pour les investisseurs). La connaissance des ratios et taux de couverture constatés dans d'autres pays et villes européens peut permettre, dans le contexte de la mise en place du présent monitoring, de mieux cerner la réalité bruxelloise, et de la comparer à ces concurrentes, dans un contexte d'internationalisation de l'enseignement supérieur et de rivalité entre villes, voire pays.

- > Le **ratio étudiant/lit** (en anglais « student-to-bed ratio ») est défini comme le nombre d'étudiants pour chaque lit disponible dans un logement PBSA. Le ratio brut exprime, donc, combien d'étudiants se partagent un lit PBSA. Concrètement, un ratio de 2,0 signifie qu'il y a deux étudiants pour chaque lit disponible, indiquant une pression sur le marché. Ce ratio est un outil utilisé par les investisseurs, les développeurs et le cas échéant par les pouvoirs publics pour évaluer la saturation ou la pénurie du marché du logement étudiant.

Rappelons que le comptage par lit n'est pas utilisé pour le monitoring du logement étudiant en RBC : c'est la chambre qui est retenue comme unité de comptage. Les raisons de ce choix sont exposées au point « 4.5.1. Typologie du logement étudiant destiné ». Dans ce cadre, une chambre permet de loger au moins une personne et contient donc au moins un lit. De manière prudente, mais réaliste, on peut considérer qu'une chambre équivaut à un lit. Le ratio étudiant/lit peut donc également être lu dans le cadre du monitoring du logement étudiant comme étant le ratio étudiant/chambre.

- > Le **taux de couverture**, exprimé en pourcentage, indique quant à lui la proportion de la population étudiante qui peut être logée dans des logements PBSA.

L'interprétation du ratio étudiant/lit (ou étudiant/chambre) dépend du contexte local, mais certaines tendances se dessinent. Un ratio supérieur à 2,0 indique une forte pression sur l'offre. Un ratio compris entre 1,5 et 2,0 est généralement considéré comme équilibré, tandis qu'un ratio inférieur à 1,5 peut

⁴⁸ Diggitt Student Life. *Kotkompas*. [en ligne]. <https://www.diggittstudentlife.eu/fr/kotkompas> [consulté le 1 août 2025].

⁴⁹ Expertise BV, 2025. *Square Info n° 407*, 29 mai 2025, p. 4.

Remarque : Londres est la première du classement, suivie par Paris, Berlin, Vienne, Madrid, Copenhague, Bruxelles, Stockholm, Zurich et Barcelone.

signaler une surcapacité ou une inadéquation de l'offre. La société britannique de services immobiliers Savills, considère un ratio idéal autour de 1,5 permettant de concilier performance économique et accessibilité pour les étudiants. En termes de taux de couverture, cela représente environ 66,7 % de la population étudiante au sein de la ville en question.

6.2.2. Analyses

Les données disponibles montrent des variations importantes entre pays et villes européens.

- > Au Royaume-Uni : le ratio national moyen est de 2,7. Le taux de couverture serait de 37 % selon Savills⁵⁰. La capitale, Londres, présente un taux de couverture de 31 % selon Aberdeen Investments⁵¹.
- > En France : le ratio national moyen se situe autour de 5,0. Le taux de couverture serait d'environ 20 %, d'après ICEF Monitor⁵². La capitale, Paris, présenterait un ratio brut de 2,5 à 3 étudiants par lit, selon Bonard/Accommodation for Students⁵³.
- > En Italie : le ratio national moyen est de 33. Le taux de couverture serait ainsi de 3 % (Aberdeen Investments). La capitale, Rome compte 6 500 lits et 220 000 étudiants, ce qui représente un ratio de 33,8 et un taux de couverture de seulement 2,95 %.
- > En Espagne : le ratio national moyen est de 15,4. Le taux de couverture est de 6,5 % (Real Assets IPE)⁵⁴. La capitale, Madrid compte 15 838 lits et 65 182 étudiants, ce qui représente un ratio de 4,0 et un taux de couverture de 25 %.

À titre de comparaison, si l'on applique les calculs de ratio et de taux de couverture, explicités ci-dessus, à la réalité bruxelloise constatée dans la présente publication, combinée à la logique ici proposée (à savoir une agrégation des logements PBSA avec résidences universitaires et autres, constituant la notion de « logement destiné »), les résultats sont les suivants :

- > Ratio étudiant/chambres en RBC⁵⁵ = 137 000 étudiants/11 305 chambres = 12
- > Taux de couverture en RBC = 11 305/137 000 = 8,2 %

⁵⁰ The Times, 2024. *Student beds shortage exceeds 230,000*. [en ligne]. <https://www.thetimes.co.uk/article/student-beds-shortage-exceeds-230000-qsbjwqmc1> [consulté le 1 août 2025].

⁵¹ Aberdeen Investments, s.d. *European student accommodation : testing the theory*. [en ligne]. <https://www.aberdeeninvestments.com/en-gb/institutional/insights-and-research/european-student-accommodation-testing-the-theory-> [consulté le 31 juillet 2025].

⁵² ICEF Monitor, 2024. *How many students for how many beds? Managing supply and demand in UK student housing*. [en ligne]. <https://monitor.icef.com/2024/04/how-many-students-for-how-many-beds-managing-supply-and-demand-in-uk-student-housing/> [consulté le 31 juillet 2025].

⁵³ Bonard, 2024. *Student Housing Annual Report 2023*, Vienne, p. 9.

Bruxelles y est également mentionnée parmi les villes à forte tension sur le marché, bien que sans ratio numérique explicite.

⁵⁴ Real Assets IPE, 2024. *European PBSA market sees rental and occupancy growth*. [en ligne]. <https://realassets.ipe.com/propertyeu/european-pbsa-market-sees-rental-and-occupancy-growth/10090032.article> [consulté le 1 août 2025].

⁵⁵ Comme rappelé plus haut dans cette section, il a été choisi pour ce Monitoring de travailler avec la chambre comme unité de référence (choix explicité dans la section « 4.5.1. Typologie du logement étudiant destiné »).

En comparaison avec les taux des quatre grandes capitales européennes citées ci-dessus, seule Rome dispose d'un taux de couverture plus faible que le taux bruxellois, les trois autres capitales faisant nettement mieux que la Région bruxelloise.

Si cette approche a notamment le mérite de permettre une comparaison avec d'autres villes européennes, l'approche ici proposée semble un peu plus précise puisqu'elle confronte l'ensemble de l'offre de logements étudiants destinés disponibles, soit 11 305 unités, à une estimation déjà plus fine de la demande, bien que minimisée, soit 37 200 étudiants (selon les chiffres de l'enquête Panorama). On atteint dès lors un taux de couverture de 30,4 % et un ratio de 3,3 étudiants par chambre. Précisons que les ratio et taux de couverture obtenus ne peuvent pas être directement comparés tels quels à ceux présentés plus haut puisque la formule n'utilise pas la même base comme dénominateur.

6.2.3. Limites et alternatives

Une analyse publiée par StuRents⁵⁶ aborde les limites méthodologiques de l'utilisation des ratios et taux de couverture PBSA. En premier lieu, il est indiqué que ces chiffres ne tiennent pas compte de l'offre alternative (colocations, notamment). Cet aspect, constaté également dans le présent rapport, est à la source du phasage du présent monitoring, comme indiqué dans la section 4.2 de ce document.

Autre élément, la capacité financière des étudiants à accéder à ce type de logement (souvent plus cher que d'autres) n'est pas prise en compte. Autrement dit, l'accessibilité des logements n'est pas traduite dans le taux de couverture PBSA, alors que celui-ci pourrait, in fine, orienter des politiques publiques pour la construction de ce type de logement.

Enfin, ce ratio se base sur l'ensemble des étudiants pour quantifier la demande et ne prend pas en compte les estimations potentiellement existantes et plus précises de la demande.

Pour pallier ces limites, StuRents propose un ratio qui se concentrerait sur la demande principale (« core »), à savoir uniquement celle des étudiants primo-arrivants (c'est-à-dire ceux inscrits en « première bac ») et des étudiants internationaux. Il serait intéressant de faire cet exercice par rapport à la réalité bruxelloise, d'autant plus qu'environ 60 % d'étudiants du supérieur sont d'origine non bruxelloise, selon les dernières enquêtes « Panorama de la vie étudiante ». Une part importante de ceux-ci (hors navetteurs) sont en effet en recherche de logements étudiants.

6.3. PROCESSUS OBSERVÉS DE QUANTIFICATION DE LA DEMANDE

Au cœur de la question des ratios et taux de couverture, l'aspect précis de la demande en logements étudiants est central pour les politiques publiques en matière d'enseignement supérieur et d'aménagement du territoire. Cette question conditionne la planification de l'offre, l'accessibilité financière et la qualité des conditions de vie étudiante. Cependant, comme déjà évoquée dans le présent document, la demande n'est pas un concept univoque : elle peut être observée (étudiants effectivement logés hors du domicile familial), souhaitée, latente ou invisible. Ces concepts sont développés dans au moins trois recherches que nous avons pu consulter : une étude de préfiguration, pour évaluer les besoins dans la

⁵⁶ Martin, Calum, 2024. *Student Accommodation Research: Exploring Alternatives to the Student-to-bed Ratio*. StuRents. [en ligne]. <https://sturents.com/student-accommodation-news/en/2024/03/05/student-accommodation-research-exploring-alternatives-to-the-student-to-bed-ratio> [consulté en juin 2025].

mise en place d'un monitoring en Flandre, réalisée par le Steunpunt Wonen⁵⁷ ; l'édition 2023 de l'Observatoire wallon du logement étudiant⁵⁸ et l'édition 2024 du monitoring national réalisé par Kences aux Pays-Bas⁵⁹.

La demande en logements étudiants ne se limite ainsi pas au nombre d'étudiants logés en résidence ou en « kot ». Elle devrait inclure également la part des étudiants qui aimeraient vivre hors du domicile familial, ainsi que ceux dont les besoins qualitatifs ne sont pas satisfaits. Comme le souligne le rapport du Steunpunt Wonen flamand, les données brutes n'incluent pas la demande latente ni les préférences individuelles. Elles ne reflètent ni la qualité souhaitée ni les obstacles économiques ou logistiques⁶⁰.

6.3.1. Approches méthodologiques observées

> En Wallonie

L'absence de données directes a conduit à des estimations indirectes basées sur des proxys géographiques. Trois scénarios ont été élaborés par l'équipe de l'Observatoire :

- Version A : étudiants hors arrondissement (58,7 %).
- Version B : étudiants à plus de 45 minutes en train.
- Version C : étudiants hors arrondissements limitrophes.

Ce choix est appuyé par la difficulté à obtenir des données fiables depuis les registres de la population, ou auprès des Institutions d'Enseignement : aucun établissement d'enseignement supérieur ne collecte formellement le statut de kotteur à l'inscription. Les communes ne peuvent pas non plus les recenser, car la plupart des étudiants restent domiciliés chez leurs parents⁶¹. Le résultat de l'approche wallonne indique qu'environ 30 % des étudiants sont kotteurs, soit 39 000 à 41 500 étudiants. Ces chiffres ont été ensuite validés par les établissements.

> En Flandre

La méthodologie conseillée par le Steunpunt combine plusieurs indicateurs : kotratio (part des étudiants en kot), kotwens (désir latent de vivre en kot) et l'analyse des besoins qualitatifs.

Pour le souhait ou le désir de vivre en kot, il est constaté que 35 % des étudiants non-kotteurs déclarent vouloir être en kot. Le principal frein est le coût, mentionné dans 74 % des cas⁶².

Les notions de demande latente et de demande invisible sont conseillées dans leur approche par le biais d'une enquête ciblée. La demande invisible inclut les étudiants qui souhaiteraient vivre en kot, mais y renoncent (raisons financières...) et la demande latente regroupe ceux qui ont cherché, mais n'ont pas

⁵⁷ KU Leuven, VUB, Universiteit Antwerpen, 2024. Ad-hoc Monitor Studentenhuisvesting. Rapport eindversie. Leuven : Steunpunt Wonen, p. 163.

⁵⁸ Anfrie, M.-N., Coban, E. & Staron, T., 2023. Observatoire wallon du logement étudiant – Édition 2023. Charleroi : Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie, rapport, p. 54.

⁵⁹ Kences, 2024. Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2024. Utrecht : Kenniscentrum Studentenhuisvesting, p. 63.

⁶⁰ KU Leuven, VUB, Universiteit Antwerpen, 2024. Ad-hoc Monitor Studentenhuisvesting. Rapport eindversie. Leuven : Steunpunt Wonen, p. 13 et 84.

⁶¹ Anfrie, M.-N., Coban, E. & Staron, T., 2023. Observatoire wallon du logement étudiant – Édition 2023. Charleroi : Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie, rapport, p. 7-8.

⁶² KU Leuven, VUB, Universiteit Antwerpen, 2024. Ad-hoc Monitor Studentenhuisvesting. Rapport eindversie. Leuven : Steunpunt Wonen, p. 7.

trouvé de logement répondant à leurs attentes⁶³. Des exemples sont cités, pour mieux comprendre les contours de cet aspect : 45 % n'ont pas trouvé une bonne isolation intérieure, 39 % pour l'isolation extérieure, 33 % pour la fraîcheur en été.

> Aux Pays-Bas

La demande est définie, dans le monitoring développé par Kences, par la combinaison de la population effectivement logée hors du domicile (demande observée) et des intentions exprimées par les étudiants dans une enquête nationale (demande théorique ou demande latente).

Pour l'édition 2024 du monitoring, il apparaît, au niveau national, qu'un total de 404 800 étudiants habitent hors du domicile parental. Par ailleurs, l'enquête nationale a de son côté constaté que 437 200 étudiants souhaiteraient être logés hors du domicile : la demande potentielle est donc supérieure⁶⁴. Plus spécifiquement, pour les 20 principales villes du pays, la demande observée est de 338 500 logements et la demande souhaitée chiffrée à 360 700 étudiants, pour un déficit estimé donc à 23 100 logements en 2023-2024. Une fois ce déficit établi, une projection est réalisée, faisant appel également à des éléments contextuels, comme le retour de la bourse d'études (basisbeurs), dans ce cas considéré comme un facteur aggravant, étant donné l'augmentation de la capacité financière des étudiants. Ce déficit pourrait ainsi atteindre 42 400 logements en 2031-2032⁶⁵.

6.4. CONCLUSION

Ce chapitre permet d'explorer, dans une approche comparative, certaines pratiques mises en œuvre dans plusieurs villes européennes pour analyser les dynamiques du logement étudiant. Des indicateurs tels que le ratio étudiant/lit et le taux de couverture constituent des repères utiles pour objectiver les tensions du marché, tout en facilitant les comparaisons entre territoires. Toutefois, leur interprétation demeure conditionnée par les contextes locaux et leur portée reste ainsi limitée : ces outils ne reflètent pas toujours la diversité des situations étudiantes, notamment en matière d'accessibilité financière, d'alternatives résidentielles (colocation, logement classique privé) ou encore la nature latente ou invisible de la demande. Les exemples wallon, flamand et néerlandais montrent l'intérêt d'approches intégrées, combinant analyses statistiques, données qualitatives et prise en compte de la demande potentielle. Dans ce contexte, le classement plutôt favorable de la Région bruxelloise, selon certains indices d'investisseurs, reflète également une couverture insuffisante par rapport à d'autres capitales. Toutefois, cette situation ne peut être pleinement comprise sans une meilleure connaissance de la demande réelle, différenciée et contextualisée. L'objectif n'est pas de reproduire des modèles étrangers, mais d'en tirer des enseignements pour construire une méthode adaptée aux réalités locales. Les données issues de l'enquête Panorama offrent déjà une base précieuse pour affiner cette analyse de la demande. Le travail de quantification de la demande, qui fera l'objet d'un approfondissement dans la deuxième phase du monitoring, constitue une étape clé pour soutenir l'élaboration de politiques publiques cohérentes, à l'intersection des enjeux de logement, d'enseignement supérieur et d'aménagement du territoire.

⁶³ Ibid., p. 97 et p.129

⁶⁴ Kences, 2024. Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2024. Utrecht : Kenniscentrum Studentenhuisvesting, p. 73-74.

⁶⁵ Ibid., p. 73 et p. 88

7. CONCLUSION GÉNÉRALE

Ce premier exercice de monitoring du logement étudiant permet de poser les bases d'un suivi régulier et objectif du logement étudiant en Région de Bruxelles-Capitale. Le travail de compréhension du secteur ainsi que l'identification des acteurs et des sources de données disponibles conduisent à structurer le projet en deux phases. La première phase, sur laquelle porte ce rapport, se concentre sur le logement spécifiquement destiné aux étudiants — appelé plus simplement « logement destiné » — également désigné dans le monde anglo-saxon par l'appellation « Purpose-Built Student Accommodation » (PBSA). La deuxième phase portera quant à elle sur le logement occupé par les étudiants (sur le marché locatif classique), à savoir tout type de logement occupé par un étudiant, mais qui ne lui est pas destiné exclusivement.

Le caractère plus centralisé des données sur le logement destiné permet une première collecte de données quasi exhaustive, suivi par la construction de plusieurs typologies. Celles-ci distinguent d'abord les types de logement (« chambre en logement collectif » ou « logement individuel »), puis le statut du gestionnaire (« public », « privé d'intérêt public » ou « privé d'intérêt commercial »). Cette classification permet de mieux appréhender la diversité de cette offre existante en RBC.

L'analyse met ainsi en lumière une offre de 11 305 unités de logements destinés, soit une couverture limitée face à une demande potentielle estimée à 37 200 étudiants (hors promotion sociale) vivant en logement étudiant en RBC. Cette estimation de la demande, fondée sur les résultats de l'enquête « Panorama de la vie étudiante »⁶⁶, constitue en l'occurrence une hypothèse minimaliste de la demande. Sur base de cette hypothèse, moins d'un tiers des besoins sont aujourd'hui couverts par l'offre spécifiquement destinée aux étudiants. Les étudiants restants se tournent massivement vers le marché locatif classique, accentuant la pression locative sur celui-ci. Des indicateurs utilisés pour d'autres villes européennes, comme le ratio étudiant/lit et le taux de couverture PBSA, même quand appliqués aux chiffres ici évoqués (qui ne tiennent pas compte du nombre total d'étudiants pour quantifier la demande potentielle), restent élevés et démontrent une grande pression sur ce segment du marché immobilier (ratio de 3,5 étudiants par lit et taux de couverture de 30,4 %)⁶⁷.

L'étude montre également que les logements destinés publics et privés d'intérêt public représentent conjointement moins de la moitié (44,5 %) de l'offre actuelle, alors qu'ils constituent le segment le plus accessible financièrement. Enfin, le travail cartographique met en évidence une forte concentration des logements destinés autour des principaux pôles universitaires, notamment dans et autour du quartier « Universités », dans le quartier « Kapelleveld », ainsi que dans les communes d'Ixelles et de Woluwe-Saint-Lambert. La Ville de Bruxelles et la commune d'Anderlecht se distinguent également par une offre plus disséminée, mais conséquente, se plaçant respectivement en 2^e et 4^e position en termes de nombre de logements destinés. Par ailleurs, la cartographie des projets en cours montre que la quasi-totalité des nouveaux développements se localise dans et autour du quartier « Universités », ce qui tend à renforcer la spécialisation fonctionnelle de ces territoires en quartiers étudiants.

La mission de monitoring du logement étudiant met ainsi en évidence le nombre relativement restreint de logements spécifiquement destinés aux étudiants, au regard du nombre d'étudiants inscrits dans

⁶⁶ perspective.brussels – Service École et Vie Étudiante, 2025. *Panorama de la vie étudiante : pratiques urbaines et rapport à la ville*. [en ligne].
https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/rapport_enquete_panorama_de_la_vie_etudiante.pdf

⁶⁷ Pour rappel, plus le ratio est élevé, au moins il y a de lit par étudiant, avec un ratio de 1,5 étudiant par lit considéré comme étant idéal (voir p.41).



l'enseignement supérieur et vivant effectivement en logement étudiant. Ce constat est d'autant plus interpellant que l'estimation faite tend à sous-évaluer la demande réelle : elle ne prend pas en compte les étudiants inscrits en promotion sociale, ni ceux qui n'ont pas pu accéder à un logement, que ce soit en raison d'une offre inadéquate ou de critères de recherche non satisfaits, en particulier en matière de coût. À l'instar d'études déjà menées en Flandre, en Wallonie ou aux Pays-Bas, la demande latente sera abordée dans l'évolution ultérieure du monitoring du Logement étudiant.

Par ailleurs, il convient de souligner que le manque de logements étudiants dépasse le seul enjeu de l'étudiant : une part conséquente de cette demande se reporte en effet sur le marché locatif classique, contribuant ainsi à accentuer la pression concurrentielle entre locataires sur un marché déjà tendu, souvent pointé du doigt pour l'augmentation rapide du coût des loyers. Pourtant, le logement étudiant et, par extension, le bien-être étudiant, constituent un enjeu majeur pour la Région, tant pour garantir un cadre de vie digne que pour renforcer son attractivité internationale et favoriser l'ancrage des futurs diplômés sur son territoire.

8. RECOMMANDATIONS

Cette dernière partie met en évidence plusieurs recommandations afin de répondre aux constats identifiés dans cette première analyse du monitoring logement étudiant.

> Poursuivre le développement du monitoring du logement étudiant

Partant de l'adage selon lequel on ne sait pas répondre à un problème qu'on ne connaît pas, poursuivre le travail de monitoring du logement étudiant est essentiel pour assurer l'actualisation régulière des données, et ainsi analyser et objectiver l'offre et la demande en RBC au fil des ans.

Que la production future de logements étudiants soit menée par des acteurs publics, privé d'intérêt public ou privé d'intérêt commercial, le travail de suivi des permis d'urbanisme est indispensable et doit se faire au maximum « en temps réel » pour que les indicateurs de suivi soient au plus proche de la réalité. Perspective a pour objectif de poursuivre ce travail.

Cette dynamique s'inscrit aussi bien dans la poursuite de la collecte d'information entamée dans le cadre de la phase 1, qui porte sur le logement destiné aux étudiants, que dans le cadre de la phase 2 de la mission, centrée, pour rappel, sur le logement occupé par les étudiants et sur une meilleure quantification de la demande en logements étudiants.

> Adopter un Plan Régional pour le logement étudiant

Élaborer et adopter un nouveau Plan stratégique régional en matière de logement étudiant, à l'instar du Plan Régional du Logement (PRL) ou du Programme Alliance Habitat (AH), comportant des objectifs chiffrés clairs et assignés en matière de production de nouveaux logements étudiants, et un mécanisme de suivi régulier de leur atteinte est une étape clé pour assurer un logement étudiant de qualité et en quantité suffisante en RBC. Une attention particulière doit être portée à la production de logements destinés publics ou privés d'intérêt public, qui constituent aujourd'hui l'offre la plus abordable. Le Plan doit également comporter d'autres dispositions et objectifs, comme ceux proposés ci-dessous, en matière d'urbanisme notamment. Perspective est disposé à piloter ce Plan qui doit être élaboré, concrétisé et suivi à l'aide d'un comité d'accompagnement composé des acteurs clés en RBC.

> Définir un taux de couverture à atteindre en RBC

En s'inspirant des objectifs fixés par d'autres grandes villes étudiantes belges, nous recommandons de définir un taux de couverture minimal/cible à atteindre à l'échelle de la Région.

En effet, ce taux permet de mesurer l'adéquation entre l'offre et la demande potentielle, et d'objectiver l'évolution de la situation. La fixation d'un objectif chiffré rend dès lors possible d'identifier les efforts à consentir en chiffrant le nombre de logements étudiants nécessaires pour l'atteinte de l'objectif et constitue ainsi un levier pour encourager l'accroissement de l'offre. La poursuite du monitoring du logement étudiant devra assurer le suivi de l'atteinte de cet objectif en monitorant de manière continue l'évolution de l'offre face à la demande en logement étudiant en Région de Bruxelles-Capitale.

> Renforcer l'offre de logements destinés financièrement accessibles via les opérateurs public et privé d'intérêt public

Pour garantir le développement d'une offre financièrement accessible, il est nécessaire de renforcer les moyens mis à disposition des acteurs publics et privés d'intérêt public du logement étudiant, tels que les institutions d'enseignement supérieur (IES), Brik ou encore l'AISE. L'objectif est de leur permettre d'augmenter le parc de logements qu'ils gèrent et de couvrir les frais de gestion qui y sont liés. D'autres acteurs, en particulier les opérateurs bruxellois du logement public (SLRB, Fonds du Logement, Citydev,



Urban via les outils de revitalisation urbaine), pourraient également être mobilisés, au travers d'objectifs quantifiés et de moyens supplémentaires nécessaires pour les atteindre.

Une attention particulière doit toutefois être portée à la définition des publics cibles, afin que l'offre ne se limite pas aux seuls étudiants répondant aux critères du logement social. Il convient également d'inclure ceux dont les revenus dépassent légèrement les seuils fixés, afin d'éviter les effets de seuil et de mieux répondre à la diversité des situations étudiantes. Lors de notre rencontre avec l'AISE, celle-ci a souligné la nécessité de proposer des solutions pour les étudiants dont les revenus excèdent de peu le plafond d'accès au logement AISE, et qui se retrouvent de facto exclu de cette offre, alors même que leur situation demeure très précaire. Cela n'empêche évidemment pas de poursuivre le développement de l'offre propre à l'AISE.

Il convient enfin, dans le cadre d'un contexte budgétaire régional complexe, de veiller à ce que les mesures de soutien au développement d'une offre publique tiennent compte également des modes de développement de celle-ci qui présente le meilleur rapport coût/unités de logement.

- > Renforcer l'offre de logements destinés financièrement accessibles via un ratio minimum de chambre en logement collectif dans chaque nouveau projet

Les acteurs privés d'intérêt commercial ont également un rôle crucial à jouer dans le développement de l'offre de logements destinés, rôle qu'il joue déjà en partie, comme en témoignent les projets en cours, ou les permis d'urbanisme déjà introduits.

Toutefois, on observe une tendance du secteur privé d'intérêt commercial à privilégier la production de « logements individuels », plus chers que les « chambres en logement collectif ». Or, ces dernières — grâce à la mutualisation des espaces de vie et une superficie plus restreinte — constituent une solution structurellement plus abordable pour les étudiantes et étudiants.

Nous encourageons dès lors, à l'instar de Brik et de certaines IES, le développement prioritaire de chambres en logement collectif, non seulement pour des raisons économiques, mais aussi parce qu'elles favorisent un mode de vie communautaire, propice aux échanges et aux rencontres.

Des mécanismes de contraintes spécifiques, liés à la délivrance des permis d'urbanisme, pourraient être appliqués pour tout nouveau projet porté par des opérateurs privés d'intérêt commercial. La mise en place d'un ratio minimal de « chambres en logement collectif » par rapport aux « logements individuels » dans les permis d'urbanisme portant sur des établissements d'hébergement collectif étudiant, constitue une mesure pragmatique pour orienter la production vers une offre plus abordable.

Ce type de dispositif existe déjà dans une ville étudiante comme Gand par exemple, où la Ville impose désormais que 20 % des chambres, dans tout nouveau projet de construction de logements étudiants, soient des « kots de base »⁶⁸. Ceux-ci sont définis comme des chambres d'au moins 12 m², dotées d'équipements communs. Le conseil des étudiants de Gand plaide même pour faire passer ce taux à 80 %⁶⁹.

Fixer ce taux à un seuil minimum - 50 % par exemple -, permettrait de garantir une production minimale de logements destinés financièrement accessibles, quel que soit le porteur de projet.

⁶⁸ Steffens, Eric, 2022. *La pénurie de kots d'étudiants à Gand fait flamber les prix*. VRT, 31 octobre 2022. [en ligne] : <https://www.vrt.be/vrtnws/fr/2022/10/31/la-penurie-de-kots-detudiants-a-gand-fait-flamber-les-prix/> [consulté le 31 juillet 2025].

⁶⁹ Ibid



> Définir une vision stratégique et territoriale des projets de logements étudiants

Comme nous l'avons vu à l'aide de la carte des projets de nouveaux logements destinés en RBC, ceux-ci visent presque entièrement à s'implanter à proximité des deux principaux campus de la Région, à savoir celui de l'ULB (Solbosch et Plaine) et celui de la VUB. Si Perspective soutient la production de ces nouveaux logements, et ce, notamment à proximité de ces campus, la logique de proximité au campus étant un critère important aux yeux des étudiants, ces espaces ne peuvent pas répondre seuls à la pénurie de logements étudiants de la Région. C'est pourquoi, Perspective encourage également la production de logements destinés dans d'autres quartiers de la Région, soit à proximité d'autres sites et campus, soit à proximité de grands axes de transports en commun structurant la Région (principalement train et métro) qui desservent les différents campus de la Région. Favoriser la création de ce type de logement au sein de quartier d'affaires ou industriel en réaménagement est une approche complémentaire à intégrer dans la définition d'une vision stratégique et territoriale, puisque la présence d'étudiants permet de redynamiser l'économie locale et ainsi de revitaliser certains quartiers peu occupés.

9. BIBLIOGRAPHIE

Aberdeen Investments, s.d. *European student accommodation: testing the theory*. [en ligne]. Disponible à l'adresse : <https://www.aberdeeninvestments.com/en-gb/institutional/insights-and-research/european-student-accommodation-testing-the-theory-> [consulté le 31 juillet 2025].

Aernouts, N., Bernard, N., Hubert, M., Ranson, G., Rasson, G., Sansen, J. & Wayens, B., 2024. #7 Où sont les kots ? Réinvestir dans le logement étudiant. BSI Position Papers, 3 juin 2024, p. 5.

A.I.S.E, s.d. Qui sommes-nous ? [en ligne]. Disponible à l'adresse : <https://www.aise-svks.brussels/> [consulté le 22 avril 2025].

A.I.S.A. – Société de Logement des Étudiants, s.d. *Quelles conditions pour avoir accès aux logements de l'A.I.S.E. ?* [en ligne]. Disponible à l'adresse : <https://www.aise-svks.brussels/etudiants/> [consulté le 13 novembre 2024].

Anfrie, M.-N., Coban, E. & Staron, T., 2023. *Observatoire wallon du logement étudiant – Édition 2023*. Charleroi : Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie, p. 7–8 et 54.

Bayeul, A., 2023. *Cave sans fenêtre, loyers « exorbitants », disponibilité limitée...* RTL Info, 6 septembre 2023. [en ligne]. Disponible à l'adresse : <https://www.rtl.be/actu/vos-temoignages/cave-sans-fenetre-loyers-exorbitants-disponibilite-limitee-la-galere-de-franco/2023-09-06/article/581361> [consulté le 31 juillet 2025].

Bonard, 2024. *Student Housing Annual Report 2023*. Vienne, p. 9.

Borret, K., 2025. *Studentenhuisvesting groeit, maar niet voor elk budget*. BRUZZ, 20 août 2025. [en ligne]. Disponible à l'adresse : <https://www.bruzz.be/actua/analyse/studentenhuisvesting-groeit-maar-niet-voor-elk-budget-2025-08-20> [consulté le 22 août 2025].

Brik – Student in Brussel, 2023. *Manifeste pour un logement étudiant moderne, abordable et de qualité*. [en ligne]. Disponible à l'adresse : https://issuu.com/brikstudent/docs/manifest-brik_fr [consulté le 31 juillet 2025].

Casier, C., 2023. *Le coliving ou la financiarisation des maisons bruxelloises*. Brussels Studies, n° 179. [en ligne]. Disponible à l'adresse : <https://journals.openedition.org/brussels/678> [consulté le 31 juillet 2025].

Diggit Student Life, s.d. *Kotkompas*. [en ligne]. Disponible à l'adresse : <https://www.diggitstudentlife.eu/fr/kotkompas> [consulté le 1 août 2025].

Eurostat, 2024. *Learning mobility statistics*. [en ligne]. Disponible à l'adresse : https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/images/0/09/Learning_mobility_ET2024.xlsx [consulté le 1 août 2025].

Expertise BV, 2025. *Square Info*, n° 407, 29 mai 2025, p. 4.

HESA – Higher Education Statistics Agency, 2024. *Where do HE students come from? Non-UK HE students by HE provider and country of domicile*. [en ligne]. Disponible à l'adresse : <https://hesa.ac.uk> [consulté le 3 avril 2025].

IBSA – Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse, s.d. *Monitoring des quartiers*. À propos. [en ligne]. Disponible à l'adresse : <https://monitoringdesquartiers.brussels/a-propos> [consulté le 1 août 2025].



IBSA – Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse, s.d. *Population scolaire*. [en ligne]. Disponible à l'adresse : <https://ibsa.brussels/themes/enseignement/population-scolaire> [consulté le 9 janvier 2025].

ICEF Monitor, 2024. *How many students for how many beds? Managing supply and demand in UK student housing*. [en ligne]. Disponible à l'adresse : <https://monitor.icef.com/2024/04/how-many-students-for-how-many-beds-managing-supply-and-demand-in-uk-student-housing/> [consulté le 31 juillet 2025].

Ince, T., 2020. An overview of private purpose-built student accommodation: possible development scenarios in consideration of undersupply of student housing in Milan. Politecnico di Milano, p. 35.

Kences, 2024. *Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2024*. Utrecht : Kenniscentrum Studentenhuisvesting, p. 63, 73–74, 88.

KULeuven, VUB, Universiteit Antwerpen, 2024. *Ad-hoc Monitor Studentenhuisvesting*. Leuven : Steunpunt Wonen, p. 7, 13, 84, 163, 129.

La Libre, 2023. *La pénurie de logements étudiants s'accroît à l'Université Saint-Louis et à l'ULB*. 31 août 2023. [en ligne]. Disponible à l'adresse : <https://www.lalibre.be/etudiant/kot/2023/08/31/la-penurie-de-logements-etudiants-saccroît-a-luniversite-saint-louis-et-a-lulb-47BOYNRN55FDNAPRAYKZP5P77I/> [consulté le 31 juillet 2025].

Lyon, C., 2024. *À Bruxelles, flambée des loyers pour les étudiants*. Courrier International, 2 septembre 2024. [en ligne]. Disponible à l'adresse : https://www.courrierinternational.com/article/immobilier-a-bruxelles-flambée-des-loyers-pour-les-etudiants_221583 [consulté le 31 juillet 2025].

Martin, C., 2024. *Student Accommodation Research: Exploring Alternatives to the Student-to-bed Ratio*. StuRents. [en ligne]. Disponible à l'adresse : <https://sturents.com/student-accommodation-news/en/2024/03/05/student-accommodation-research-exploring-alternatives-to-the-student-to-bed-ratio> [consulté en juin 2025].

Mykot.be, s.d. *Site web*. <https://www.mykot.be/en> [consulté le 31 juillet 2025].

perspective.brussels, 2021. *Panorama de la vie étudiante à Bruxelles*. [en ligne]. Disponible à l'adresse : https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/rapport_enquete_panorama_de_la_vie_etudiante.pdf [consulté le 1 août 2025].

perspective.brussels, s.d. *Observatoire des permis logement*. [en ligne]. Disponible à l'adresse : <https://perspective.brussels/fr/enjeux-urbains/logement/observatoire-des-permis-logement> [consulté le 9 janvier 2025].

perspective.brussels – service école et vie étudiante, 2025. *Panorama de la vie étudiante : pratiques urbaines et rapport à la ville*. [en ligne]. Disponible à l'adresse : https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/rapport_enquete_panorama_de_la_vie_etudiante.pdf

PLE – Plateforme Logement Étudiant, s.d. *Plateforme logement étudiant*. [en ligne]. Disponible à l'adresse : <https://ple.brussels/> [consulté le 22 avril 2025].

Real Assets IPE, 2024. *European PBSA market sees rental and occupancy growth*. [en ligne]. Disponible à l'adresse : <https://realassets.ipe.com/propertyeu/european-pbsa-market-sees-rental-and-occupancy-growth/10090032.article> [consulté le 1 août 2025].

RG Group, s.d. *8 ways PBSA positively impacts local economies*. [en ligne]. Disponible à l'adresse : <https://rg-group.co.uk/whitepaper/8-ways-pbsa-positively-impacts-local-economies/> [consulté le 17 janvier 2025].



Région de Bruxelles-Capitale, 2024. *Code bruxellois du Logement, Titre Ier, art. 2 §1er 3°*. [en ligne]. Disponible à l'adresse : <https://be.brussels/fr/logement/soutien-aux-acteurs-du-logement/code-bruxellois-du-logement> [consulté le 6 novembre 2024].

Région de Bruxelles-Capitale, 2024. *Code bruxellois du Logement, Titre XI, Chap. III, Sect. 2, art. 238/1*. [en ligne]. Disponible à l'adresse : <https://be.brussels/fr/logement/soutien-aux-acteurs-du-logement/code-bruxellois-du-logement> [consulté le 6 novembre 2024].

Région de Bruxelles-Capitale, 2024. *Label logement étudiant*. [en ligne]. Disponible à l'adresse : <https://be.brussels/fr/logement/location/conformite-logement/label-logement-etudiant> [consulté le 22 avril 2025].

Région de Bruxelles-Capitale, 2024. *Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, Chap. Ier, art. 1 §4 ; Titre II, Chap. VI, chap. 1, art. 2, 6°*. [en ligne]. Disponible à l'adresse : <https://urbanisme.irisnet.be/pdf/ArreteRRU.pdf> [consulté le 5–13 novembre 2024].

RTBF, 2024. *De plus en plus d'étudiants et une offre de logements qui évolue trop lentement*. 5 mai 2024. [en ligne]. Disponible à l'adresse : <https://www.rtb.be/article/de-plus-en-plus-d-etudiants-et-une-offre-de-logement-qui-evolue-trop-lentement-les-loyers-des-kots-sont-en-augmentation-11369333> [consulté le 31 juillet 2025].

Steffens, E., 2022. *La pénurie de kots d'étudiants à Gand fait flamber les prix*. VRT, 31 octobre 2022. [en ligne]. Disponible à l'adresse : <https://www.vrt.be/vrtnws/fr/2022/10/31/la-penurie-de-kots-detudiants-a-gand-fait-flamber-les-prix/> [consulté le 31 juillet 2025].

The Times, 2024. *Student beds shortage exceeds 230,000*. [en ligne]. Disponible à l'adresse : <https://www.thetimes.co.uk/article/student-beds-shortage-exceeds-230000-qsbjwqmcl> [consulté le 1 août 2025].

Trends-Tendances, 2024. *Les loyers explosent à Bruxelles (infographie)*. 7 février 2024. [en ligne]. Disponible à l'adresse : <https://trends.levif.be/immo/les-loyers-explosent-a-bruxelles-infographie/> [consulté le 31 juillet 2025].

urban.brussels, 2024. *Communication personnelle*, 8 novembre 2024.

Vlaams Bouwmeester, Brik, Team Bouwmeester Brussel, 2019. *Studenten maken stad – Eindpublicatie*. Bruxelles : Vlaams Bouwmeester, p. 37. ISBN 9789040304026.



