SoHab
ASSOCIATION DE SOLIDARITÉ POUR L'HABITAT

ÉTUDE

Le mal-logement étudiant dans le quartier de la Petite Suisse

Étude réalisée par Xavier May, IGEAT - ULB
pour SoHab

NOVEMBRE 2026

ULB IGEAT



Auteur Xavier May, Université Libre de Bruxelles - Institut de Gestion de l'Environnement et d'Aménagement du Territoire (IGEAT)

Responsable éditorial Alexis Picavet, SoHab

Couverture et Avant-propos SoHab

Cette étude a été réalisée de mars à octobre 2025 dans le cadre du projet « Facilitateur Logement Petite Suisse », porté par l'asbl SoHab dans le cadre du Contrat de Quartier Durable Petite Suisse. Ce dernier est à l'initiative du Bourgmestre Romain de Reusme, de l'Echevine Nevruz Unal de la Rénovation urbaine - Contrats de Quartier, et des membres du Collège des Bourgmestres et Echevin·es d'Ixelles.

Avec le soutien de la Commune d'Ixelles et de la Région de Bruxelles-Capitale

urban.brussels

Ixelles
Elsene

Avant-propos

CONTEXTE

L'étude sur « le mal-logement étudiant dans le quartier de la Petite Suisse », qui fait l'objet de cette publication, s'inscrit dans le projet « Facilitateur Logement Petite Suisse [2025-2027] » de SoHab, Association de Solidarité pour l'Habitat, dans le cadre du Contrat de Quartier Durable (CQD) Petite Suisse[1].

Le projet, encore en cours à l'heure de cette publication, a pour but de sensibiliser les propriétaires du périmètre quant à l'entretien et à la rénovation énergétique du bâti, ainsi qu'aux besoins en termes de logements accessibles.

Tout en informant et sensibilisant à l'amélioration de la qualité et mise aux normes de sécurité, de salubrité et de performance énergétique du bâti, ainsi qu'à la socialisation des logements, le projet, communément appelé « Petite Suisse Grande Rénovation solidaire et énergétique », offre aux propriétaires désireux de mener un projet à finalité sociale une assistance à maîtrise d'ouvrage poussée permettant le passage à l'action.

L'objectif de SoHab est de favoriser la création de logements adaptés, décents et abordables et, ainsi, le maintien des habitants dans leur quartier dans de bonnes conditions de logement. Nous visons également pour cela la mixité des profils d'occupants, et des typologies d'unités d'habitation, au regard de la mixité d'usagers du Contrat de Quartier Durable (ménages âgés, familles, familles monoparentales et étudiants).

Pour y parvenir, SoHab assure un travail local à la fois individuel, sur mesure, et collectif, à destination des habitants et des propriétaires du CQD.

OBJET DE L'ÉTUDE

Plusieurs éléments du diagnostic réalisé dans l'année de l'élaboration du programme du CQD [2023] témoignent de multiples enjeux autour du logement dans le quartier et en particulier du logement étudiant, accentué par la présence de nombreux pôles universitaires à proximité immédiate. Le diagnostic pointe de nombreuses subdivisions de maison, la location de biens dégradés par des marchands de sommeil à un public de personnes vulnérables, dont des étudiants et étudiantes, ainsi que des prix élevés à l'achat et à la location.

En conséquence, la première étape du projet consistait à réaliser une étude sur le mal-logement étudiant dans le périmètre du CQD pour objectiver la situation en place et pouvoir l'intégrer dans la concrétisation du projet global.

Cette étude répond dès lors à trois objectifs :

- Approfondir les données du diagnostic du CQD par une synthèse des statistiques disponibles sur le marché du logement et la composition démographique du quartier ;
- Identifier les problèmes récurrents de mal-logement vécus par les étudiants et étudiantes dans le quartier ;
- Identifier le profil des bailleurs et bailleuses des logements étudiants du quartier, leurs motivations et/ou obstacles à entretenir et rénover ces biens.

Le mal-logement étudiant est une problématique complexe qui nécessite une analyse approfondie pour comprendre ses multiples dimensions.

1 Le programme d'actions du Contrat de Quartier Durable (CQD) Petite Suisse intègre une opération « Rénovation-isolation du bâti et sensibilisation AIS » comprenant elle-même plusieurs objectifs. Un de ceux-ci était la réalisation d'une étude préliminaire sur le mal-logement dans le quartier, abordant spécifiquement les questions de salubrité du logement.

Si elle est mal connue à Bruxelles de façon générale[2], elle reste pourtant un enjeu majeur à la fois pour le public étudiant et les autres personnes habitant ces quartiers, que ce soit en termes de qualité de vie, mais aussi de nuisances et de vie de quartier.

ATOUTS D'UN PARTENARIAT

En lien avec les spécificités du périmètre du CQD Petite Suisse, SoHab a réalisé un partenariat avec l'équipe de recherche de l'Institut de Gestion de l'Environnement et d'Aménagement du Territoire (IGEAT) de l'Université Libre de Bruxelles (ULB) pour investiguer cette problématique.

Ensemble, SoHab et l'IGEAT ont choisi d'adopter une approche multidimensionnelle du mal-logement, en prenant en compte l'état du bâti, la (sur)division, et le prix des loyers, trois aspects qui affectent particulièrement le logement étudiant.

CONCLUSION

Le rapport de l'étude que vous trouverez dans cette publication éclaire la situation tendue du logement étudiant sur le territoire du CQD Petite Suisse, et plus largement d'Ixelles, où l'état du bâti et la réalité des inégalités d'accès au logement se heurtent à la conception financière spéculative du logement étudiant comme produit lucratif et rentable pour l'investisseur.

Ces éléments sont venus consolider la direction de notre projet « Petite Suisse, Grande Rénovation solidaire et énergétique », et les opérations de rénovation à mener par le CQD Petite Suisse, en identifiant les problèmes les plus répandus et les leviers à enclencher pour inciter les propriétaires des logements concernés à rénover, ou en inciter d'autres à rendre leur(s) logement(s) accessible(s).

LA SYNERGIE D'UN PARTENARIAT ASSOCIATIF-UNIVERSITAIRE

SoHab a collaboré avec l'IGEAT tout au long de l'étude, en tant que partenaire technique au niveau des outils et méthodes, via :

- L'élaboration de formulaires d'enquête préalables et des questionnaires d'entretien aux étudiants et étudiantes locataires, ainsi qu'aux propriétaires louant de tels bien ;
- La réalisation de visites techniques des logements concernés ;
- Par son rôle de porteur de projet et de facilitateur, une campagne de communication (courrier, internet, flyers toute boite, etc.), la mise en relation de contacts, l'organisation des évènements de présentation.

L'IGEAT a apporté son expertise de recherche universitaire et la richesse de ses connaissances et bases de données.

L'ensemble a permis de tirer le meilleur parti des forces de chaque partenaire pour aboutir à une étude ancrée localement tout en dressant un portrait utile au niveau régional.

2 Bien que des actrices et acteurs tels que l'ARAU, Perspective, le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat, se penchent depuis peu sur la problématique du logement étudiant, au vu des projets de logements étudiants portés par des promoteurs immobiliers qui se construisent en nombre ces dernières années, sans forcément d'imposition de charges d'urbanisme ni de quota de logements abordables à respecter.

SoHab a organisé la présentation publique des résultats de cette étude le 10 octobre 2025 à l'ULB avec l'intervention de son auteur, Xavier May, chercheur au sein de l'IGEAT, auprès de professionnels du secteur, notamment des représentants de la Région de Bruxelles-Capitale et de la Commune d'Ixelles, ainsi que des associations travaillant sur les questions du logement ou de la rénovation urbaine. Ce public averti a pu réitérer la pertinence du sujet et de ses enjeux plus que jamais d'actualité.

La publication de cette étude sur « le mal-logement étudiant dans le quartier de la Petite Suisse » intervient dans un contexte marqué par les grands projets immobiliers de résidences étudiantes, tout particulièrement à Ixelles, dans et autour du quartier qui nous préoccupe ici, et au moment où différents acteurs et pouvoirs publics s'emparent simultanément du sujet, alors même que le flou autour de la définition légale de « logement étudiant » subsiste.

SoHab souhaite que les constats apportés par cette étude puissent enrichir la conscience de l'importance de réguler une partie du marché et alimenter la réflexion sur les actions politiques et sociétales à mettre en œuvre pour garantir l'accès à des logements dignes pour toutes et tous, y compris aux étudiants.[3]

Les enseignements de cette étude invitent les pouvoirs publics à poursuivre le travail de définition, d'encadrement et de régulation du logement étudiant dans la législation bruxelloise afin de mieux garantir l'accès à des logements dignes et adaptés.

Bonne lecture !

Pour SoHab,

Delphine Lepot

Chargée de mission « Petite Suisse, Grande Rénovation solidaire et énergétique »

3 Entre la réalisation de cette étude et sa publication, une première étape a été concrétisée en ce sens à Ixelles : un immeuble de 200 kots étudiants accessibles aux plus précaires, géré par l'Agence Immobilière Sociale - Etudiante, a été inauguré en 2026, à proximité immédiate du périmètre du CQD.

Table des matières

1. DIAGNOSTIC SUR LE LOGEMENT DANS LE QUARTIER DE LA PETITE SUISSE....4

1.1 Nombre de logements et taux d'occupation sur base du Census 2021....4
1.2 Données existantes sur la création de nouveaux logements....5
1.3 Caractéristiques du stock de logements sur base des données cadastrales de 2015....7
1.4 Evolution de la population étudiante à l'ULB et à la VUB....12
1.5 Données démographiques....13

2. ENQUÊTE QUALITATIVE BASÉE SUR DES ENTRETIENS AVEC DES ÉTUDIANT·ES....15

2.1 Méthode de recrutement des étudiant·es....15
2.2 présentation synthétique des étudiant·es interrogé·es....16
2.3 Typologies des logements, inclusion des charges et sur-division....18
2.4 Mal-logement et inconfort ressenti....19
2.5 Les prix des logements étudiants....20
2.6 Perceptions variables de la difficulté de trouver un logement....22
2.7 Les relations avec les propriétaires....22

3. ENQUÊTE QUALITATIVE BASÉE SUR DES ENTRETIENS AVEC DES BAILLEUR·EUSES ET LA PLATE-FORME LOGEMENT ÉTUDIANT (PLE)....25

3.1 Méthode de recrutement des bailleur·euses....25
3.2 Présentation synthétique des propriétaires interrogé·es....25
3.3 Constats sur base des témoignages des propriétaires....26
3.4 Entretien avec la Plateforme Logement Étudiant (PLE)....27

4. CONCLUSIONS....29

5. ANNEXE....32

Index des figures

Figure 1 : part des logements potentiellement à louer selon l'âge des bailleur·euses (2015).....8

Figure 2 : part des logements potentiellement à louer selon la taille du portefeuille de logements des bailleur·euses.....9

Figure 3 : part des logements potentiellement à louer selon le décile de revenu des bailleur·euses 10

Figure 4 : époque de construction des logements potentiellement à louer.....11

Figure 5 : nombre d'étudiant·es inscrits à l'ULB (1944-2024).....12

Figure 6 : structure par âge de la population du quartier de la Petite Suisse, d'Ixelles et de la Région de Bruxelles-Capitale (2024).....13

Figure 7 : évolution de la part des 18-29 ans dans la population du quartier de la Petite Suisse (1997-2024).....14

Index des tableaux

Tableau 1 : logements étudiants récemment construits ou en projet le long de l'avenue de la Couronne.....6

Tableau 2 : colivings présents dans le quartier de la Petite Suisse.....6

Tableau 3 : logements selon le statut d'occupation, le lieu de résidence des bailleur·euses et le type de bailleur·euse pour les logements en p-location (2015).....7

Tableau 4 : synthèse des caractéristiques des logements des étudiant·es interrogé·es.....16

Tableau 5 : synthèse des caractéristiques des logements étudiants dont les propriétaires ont été interrogé·es.....25

Ce rapport consacré au mal-logement étudiant s'inscrit dans le cadre du projet « Facilitateur Logement Petite Suisse », porté par l'ASBL SoHab dans le cadre du Contrat de Quartier Durable Petite Suisse.

Par « quartier de la Petite Suisse », nous entendons systématiquement le territoire formé par les deux secteurs statistiques « Petite Suisse » et « Été », qui constituent la zone d'action couverte par le Contrat de Quartier.

Ce rapport a pour but d'objectiver les conditions de logement des étudiant·es dans le quartier de la Petite Suisse. Nous avons adopté une approche multidimensionnelle du mal-logement en prenant en compte l'état du bâti, la (sur)division, et les loyers, trois aspects qui affectent particulièrement le logement étudiant.

En pratique, cette recherche comprend 3 volets :

- une partie quantitative constituée d'une synthèse des statistiques disponibles sur le marché du logement, la composition démographique du quartier et l'évolution de la population étudiante ;
- une partie qualitative basée sur 8 entretiens avec des étudiant·es habitant les deux secteurs statistiques du Contrat de Quartier Durable Petite Suisse visant à identifier des problèmes récurrents de mal-logement des étudiant·es dans le quartier, en parallèle avec des visites techniques ;
- une partie qualitative basée sur des entretiens avec 4 propriétaires du quartier et une travailleuse de la Plateforme Logement Étudiant (PLE) destinée à mieux comprendre le profil des bailleur·euses des logements étudiants du quartier, leurs motivations et/ou obstacles à entretenir et rénover ces biens.

1. DIAGNOSTIC SUR LE LOGEMENT DANS LE QUARTIER DE LA PETITE SUISSE

1.1 NOMBRE DE LOGEMENTS ET TAUX D'OCCUPATION SUR BASE DU CENSUS 2021

À Bruxelles, comme dans le reste du pays, il n'existe pas d'informations précises et fiables sur le nombre de logements ou sur les caractéristiques du bâti (nombre de pièces, confort, qualité…). Le nombre de logements apparait très différent selon les sources utilisées (Registre national, Cadastre, base de données Vivaqua). Une cause importante de cette incertitude sont les cas de divisions/remembrements de logements (voir explications en annexe). Le nombre de logements dans le quartier de la Petite Suisse est donc une estimation de la réalité.

Sur base du Census 2021, les secteurs statistiques « Petite Suisse » et « Été » comptent 4965 logements classiques (les chambres d'étudiant·e sont considérées comme des logements classiques par Statbel). Parmi ceux-ci, 1021 (21 %) sont considérés comme inoccupés, ce qui est un chiffre invraisemblable. À l'échelle de la Région de Bruxelles-Capitale, le taux de logements inoccupés est légèrement moins élevé (16,8 %) mais tout aussi irréaliste.

La part des logements vides est très mal connue en Région de Bruxelles-Capitale. Un modèle entrainé sur base d'un contrôle par l'administration de 5000 adresses tirées aléatoirement, et basé sur les données longitudinales 2015-2022 du Registre national, du Cadastre, de la consommation d'eau et des occupations enregistrées à la Banque des Entreprises suggère que l'importance des logements structurellement inoccupés dans le quartier de la Petite Suisse est globalement assez similaire à celle observée dans la majorité des quartiers bruxellois. En considérant comme vides les logements affectés d'une probabilité de vide au moins égale à 50 %, les taux estimés du secteur statistique « Petite Suisse » (1,6 %) apparait un peu plus faible que la moyenne régionale (2,7 %) au contraire du secteur « Été » (4,2 %).

Comme le taux d'occupation des logements est nettement surestimé sur base des données du Census 2021, nous estimons le taux de propriétaire occupant en faisant le rapport entre le nombre de logements occupés par leur propriétaire (725) et le nombre total de logements classiques (4965). De la sorte, le taux de propriétaires occupants serait de 14,6 % pour le quartier de la Petite Suisse et de 31,7 % pour la Région de Bruxelles-Capitale. Il s'agit donc d'un quartier où les logements sont principalement loués.

1.2 DONNÉES EXISTANTES SUR LA CRÉATION DE NOUVEAUX LOGEMENTS

Entre 2003 et 2020, moins de 300 logements (classiques, non étudiants) ont été autorisés en net[1] dans le quartier de la Petite Suisse. Entre 2013 et 2020, un peu plus de 550 logements étudiants ont été autorisés en net. À noter que ces données correspondent à la délivrance de permis d'urbanisme. Ce n'est pas parce qu'un permis d'urbanisme a été délivré que le logement est nécessairement construit.

Une étude de l'Arau (2024)[2] fournit les chiffres suivants concernant les créations de nouveaux logements étudiants dans le cadre de gros projets immobiliers à proximité de l'avenue de la Couronne.

[1] En net signifie que l'on déduit les destructions de logement des constructions.

[2] ARAU (2024), Le logement étudiant ne doit pas être un objet de spéculation, Bruxelles, https://www.arau.org/content/uploads/2024/12/20241212_analyse_ARAU_couronne.pdf.

Tableau 1 : logements étudiants récemment construits ou en projet le long de l'avenue de la Couronne

Adresse	Porteur du projet	Nombre de chambres	Délivrance du permis	Statut du projet	Prix d'une chambre
Av. de la Couronne, 357 et 365-369 / rue César Franck, 64-66 et 76 (*Village Patrimmonia*)	Patrimmonia (+ ULB)	306	2012	Terminé	495 (+ charges)
Rue de l'Eté, 95-103 (*Studeo*)	Studeo	99	2013	Terminé	850 (studio)
Rue du Printemps, 50-54 (Studeo)	Studeo	102	2016	Terminé	925 (studio)
Avenue de la couronne, 480-484	Aldi	129	2017	Terminé	550 (+ charges)
Rue du Printemps, 31-35 (*Studeo*)	Studeo	66	2018	Terminé	835 (studio)
Av. de la Couronne, 456-472	Bouygues	145	2017 et 2021	Terminé	600 (+ charges)
Rue du Printemps, 45-61 (angle av. de la Couronne) (*Spring Gradens*)	Crown Estates / Dewaele	178	2022	Travaux en cours	?
Av. de la Couronne, 486-498 (*The Crown*)	Artone et Brownfields (+ AISE)	200	2023	Travaux en cours	188
Av. de la Couronne, 504-514	Tonkar Wash sprl	92	/	Instruction	?

Source : ARAU (2024) actualisé par l'auteur

847 nouveaux logements étudiants ont été nouvellement construits depuis 2012 aux abords de l'avenue de la Couronne. 378 sont actuellement en construction (dont 200 en AISE) et un permis d'urbanisme est à l'instruction pour 92 logements supplémentaires. Le millier de nouveaux logements étudiants récemment construits dans le quartier représente dès lors une part importante des ± 5000 logements existants dans le quartier de la Petite Suisse.

Les prix de ces nouveaux logements commencent à 495 € pour une chambre de 10 m² (hors charges) dans la résidence la moins chère[3] ; ce qui est un loyer particulièrement élevé au m².

Par ailleurs, 7 colivings totalisant 54 chambres ont été créés depuis 2017.

Tableau 2 : colivings présents dans le quartier de la Petite Suisse

Société	Nom	Adresse	Chambres	Année d'ouverture
ShareHomeBrussels	Couronne	Avenue de la Couronne 441	6	2018
ShareHomeBrussels	César	Rue César Franck 102	8	2021
Ikoab	Elise	Rue Elise 120	8	2017
Cohabs	La Cambre 122	rue Elise 122	8	2021
Cohabs	La Cambre 124	rue Elise 124	8	2021
ColocHousing	Elise 37	Rue Elise 37	8	
Ikoab	Emile Banning	Rue Emile Banning 116	8	2020

Source : base de données de Charlotte Casier

Le développement des colivings et la création de centaines de chambres et de studios étudiants dans le quartier de la Petite Suisse témoignent de l'intérêt des investisseurs pour ce secteur dans le quartier au cours des dernières années. Le logement étudiant est de fait devenu un produit financier très rentable.

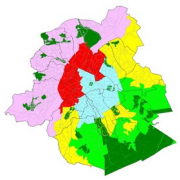
[3] Excepté pour les 200 logements étudiants en AISE mais ceux-ci ne sont pas encore construits.

1.3 CARACTÉRISTIQUES DU STOCK DE LOGEMENTS SUR BASE DES DONNÉES CADASTRALES DE 2015

Toutes les statistiques de cette section sont basées sur des extraits des données cadastrales de 2015. Ces données ne sont certes pas récentes mais nous avons pu, pour cette année-là, croiser différentes sources de données difficiles à mettre ensemble.

Sont considérés comme potentiellement à louer (p-loué ou en p-location) tous les logements détenus à une autre adresse que le lieu de résidence du·de la bailleur·euse, ainsi que les (N-1) logements détenus à l'adresse de résidence du·de la bailleur·euse lorsque N > 1[4].

Tableau 3 : logements selon le statut d'occupation, le lieu de résidence des bailleur·euses et le type de bailleur·euse pour les logements en p-location (2015)

Espaces 	% logements occupés par leur propriétaire	Part des logements en p-location selon le lieu de résidence des bailleur·euses			Part des logements en p-location selon le type des bailleur·euses		
		RBC	Belgique (hors RBC)	Étranger	Personnes physiques p-louant		Personnes morales
					À domicile	Hors domicile	
Petite Suisse ( )	21	60	35	5	13	69	19
RBC	33	62	33	5	15	58	27
Autres quartiers est	36	58	36	5	10	61	29
Ixelles	25	59	33	8	12	64	23
Croissant pauvre	24	74	23	3	24	46	29
Quartiers ouest	40	59	38	3	14	59	27
1re couronne est	25	59	33	8	13	62	25
Quartiers aisés est	44	55	37	7	8	68	23

Source : extrait des données cadastrales (2015)

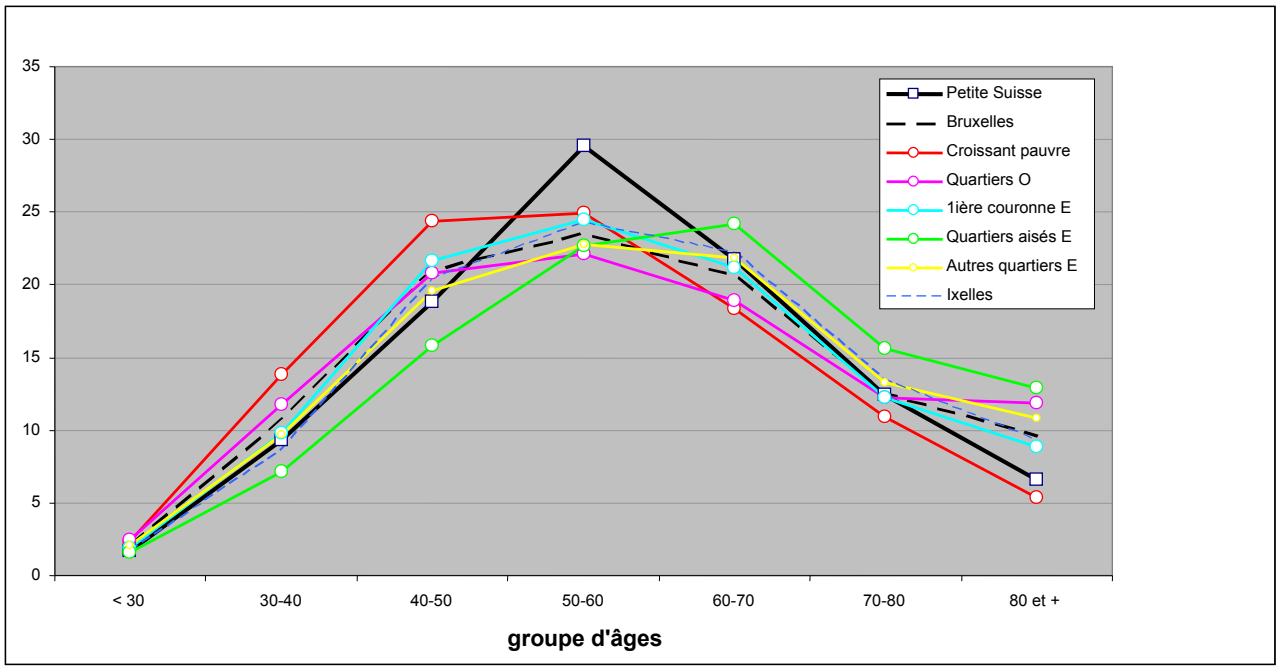
Trois spécificités ressortent du tableau 3. Premièrement, la part de propriétaires occupants dans le quartier de la Petite Suisse est particulièrement faible (21 % contre 33 % en moyenne pour la Région de Bruxelles-Capitale). Cette part a encore vraisemblablement baissé suite à la création de plusieurs complexes de logements étudiants gérés par des sociétés à proximité de l'avenue de la Couronne. Cette spécificité doit être prise en compte dans la volonté de rénover et d'améliorer le bâti.

[4] Par exemple, si un propriétaire possède trois logements à son adresse de résidence, on considère que deux logements sont potentiellement à louer.

Deuxièmement, en 2015, la location par des personnes morales est plus rare que dans les autres espaces de la Région bruxelloise. Toutefois, depuis 2015, cette part a vraisemblablement augmenté avec les nouveaux ensembles de logements étudiants créés récemment aux abords de l'avenue de la Couronne.

Troisièmement, les bailleur·euses (personnes physiques) ne résidant pas sur place est fréquente. Près de 70 % des logements en p-location appartiennent à des bailleur·euses résidant ailleurs – un taux très élevé au niveau régional. Parmi ces derniers, les bailleur·euses résidant à Bruxelles sont légèrement sous-représenté·es, au profit des bailleur·euses résidant en Belgique mais hors Région bruxelloise.

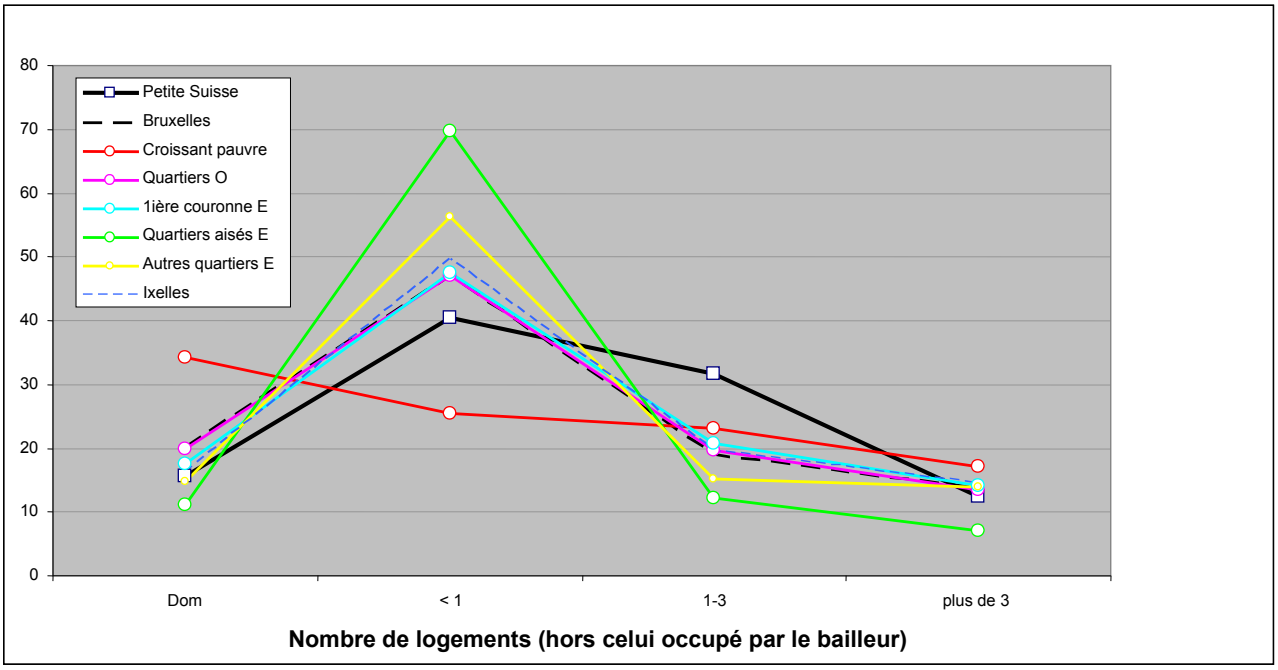
Figure 1 : part des logements potentiellement à louer selon l'âge des bailleur·euses (2015)



Sources : extrait des données cadastrales (2015), Statbel

Les bailleur·euses de la tranche d'âge 50-60 ans sont sur-représentés dans le quartier de la Petite Suisse. Ils·elles sont donc relativement peu âgés et peut-être davantage susceptibles de faire des travaux dans les biens qu'ils·elles louent.

Figure 2 : part des logements potentiellement à louer selon la taille du portefeuille de logements des bailleur·euses

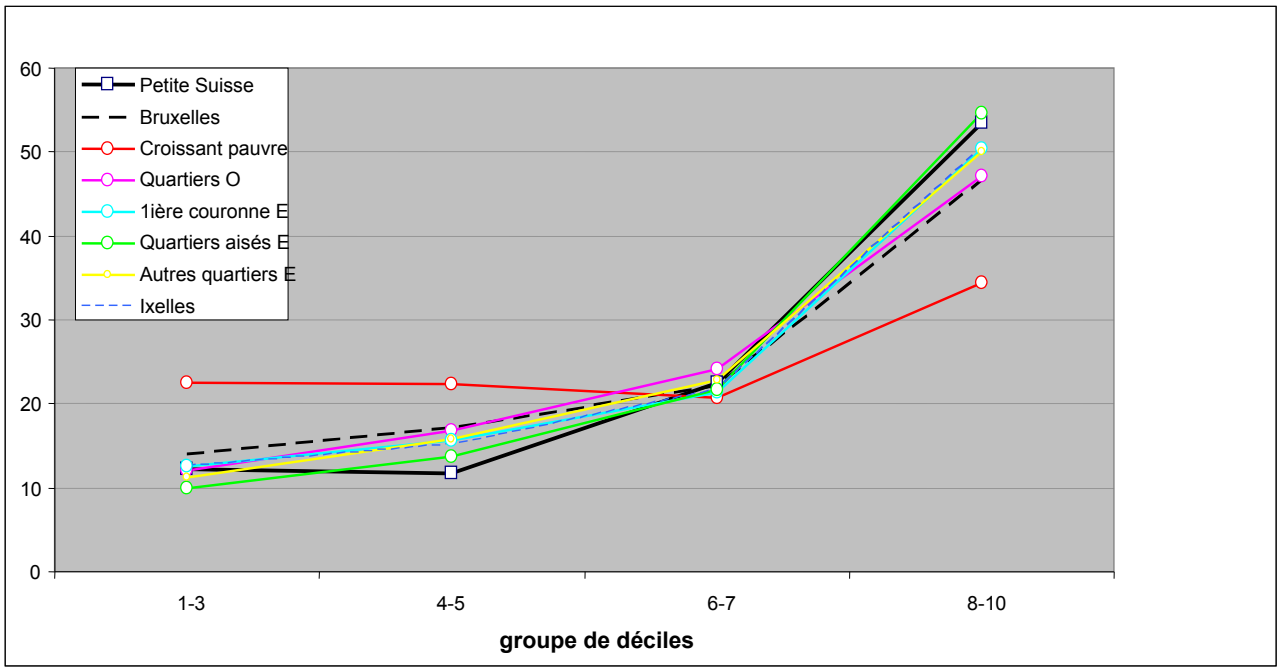


Sources : extrait des données cadastrales (2015), Statbel

Les bailleur·euses disposant de portefeuilles de 1 à 3 logements sont nettement plus fréquents dans le quartier de la Petite Suisse que dans les autres types d'espace. Une explication pourrait être que, comme les maisons unifamiliales sont souvent divisées dans le quartier, les propriétaires possèderaient plus souvent un bien divisé en plusieurs logements.

Sur la figure 3, on constate que les bailleur·euses appartenant aux hauts déciles de revenus sont (modérément) surreprésentés dans le quartier de la Petite Suisse.

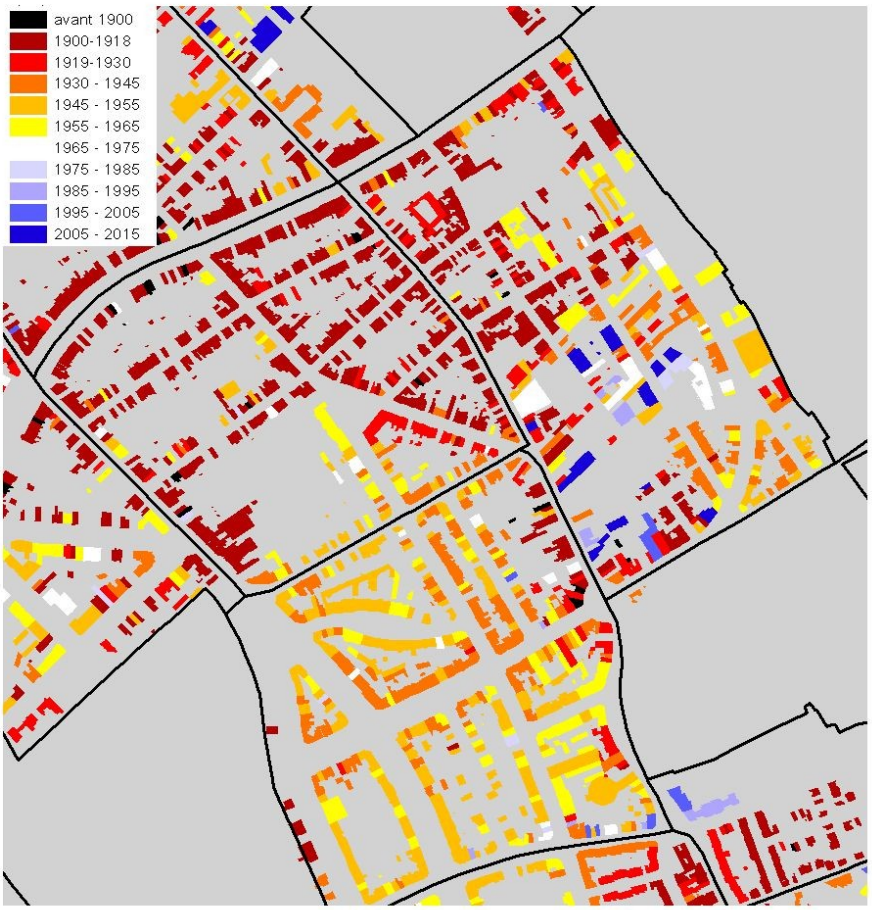
Figure 3 : part des logements potentiellement à louer selon le décile de revenu des bailleur·euses



Sources : extrait des données cadastrales (2015), Statbel

Dans le cadre d'un développement urbain aux tendances concentriques, les immeubles du quartier de la Petite Suisse sont plus récents que dans la première couronne de Bruxelles (le centre). Les immeubles d'avant 1900 sont presque absents. Au nord du quartier, une majorité d'immeubles ont été construits avant 1920. Plus au sud, les immeubles sont plus récents (notamment dans le secteur statistique « Été »).

Figure 4 : époque de construction des logements potentiellement à louer

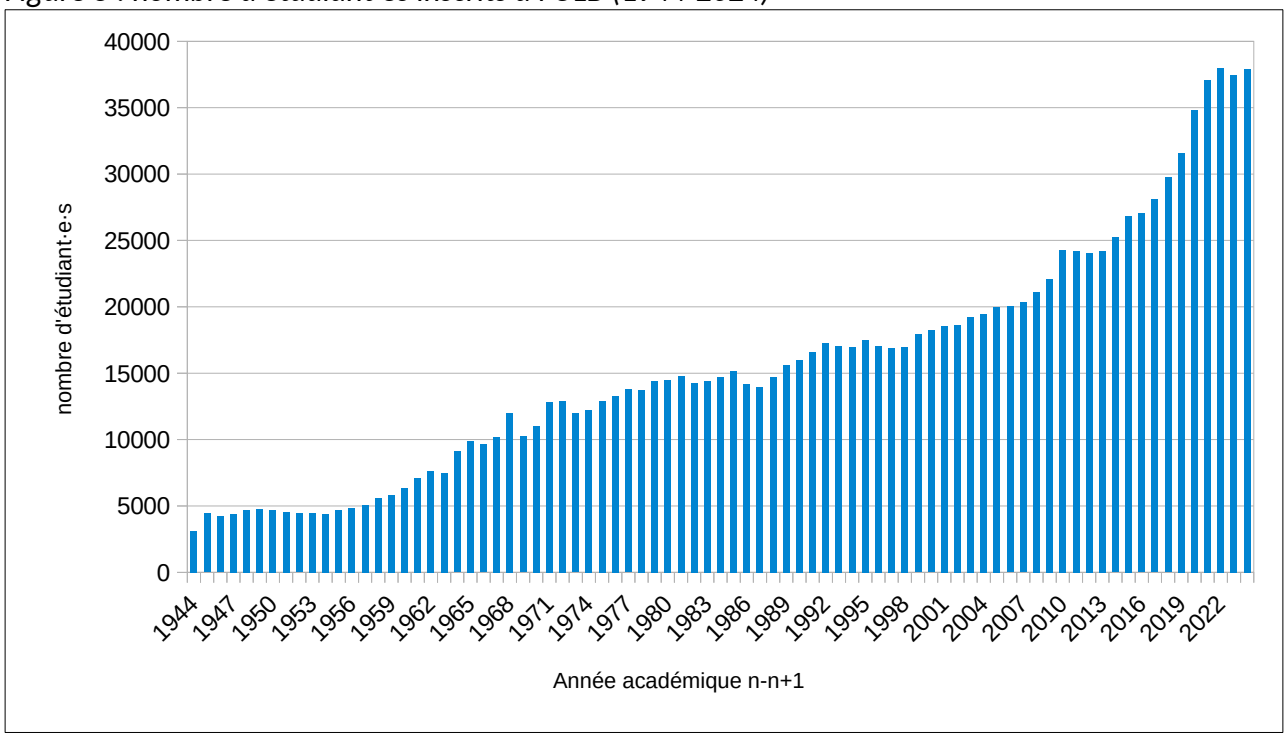


Source : extrait des données cadastrales (2015)

1.4 EVOLUTION DE LA POPULATION ÉTUDIANTE À L'ULB ET À LA VUB

La population étudiante a crû très rapidement au cours des dernières décennies. À l'ULB, comme on peut le voir sur la figure 5, la population étudiante a plus que doublé entre 1999 (17 907) et 2024 (37 936) et a plus que triplé depuis 1974. À la VUB, la croissance est encore plus rapide puisqu'entre 2008 et 2024, le nombre d'étudiant·es passe de 9 687 à 24 199[5].

Figure 5 : nombre d'étudiant·es inscrits à l'ULB (1944-2024)



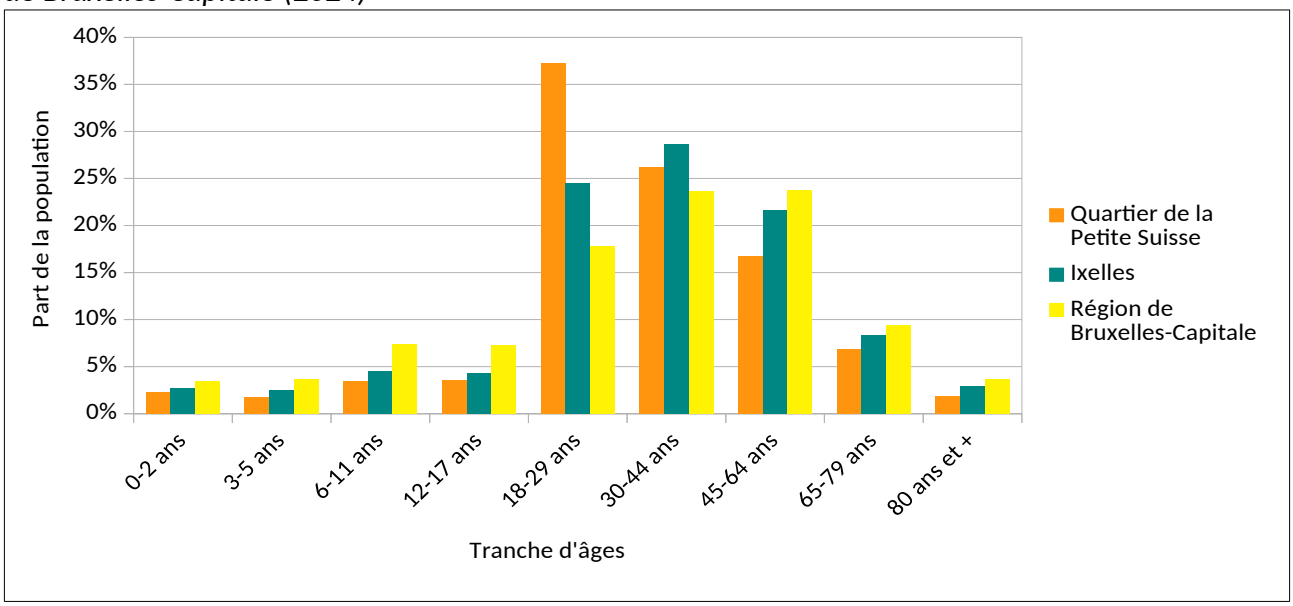
Source : ULB

Certes, ces chiffres sont pour toute l'ULB et toute la VUB qui ont plusieurs campus parfois très éloignés du quartier de la Petite Suisse mais cette augmentation extrêmement rapide du nombre d'étudiant·es a de fait sensiblement augmenté la pression sur le logement (étudiant) autour des campus de la Plaine et du Solbosch et donc aussi dans le quartier de la Petite Suisse.

[5] Source : VUB 2024 – A Bird's Eye View of Our University ; VUB 2022-2023 –A Bird's Eye View of Our University.

1.5 DONNÉES DÉMOGRAPHIQUES

Figure 6 : structure par âge de la population du quartier de la Petite Suisse, d'Ixelles et de la Région de Bruxelles-Capitale (2024)



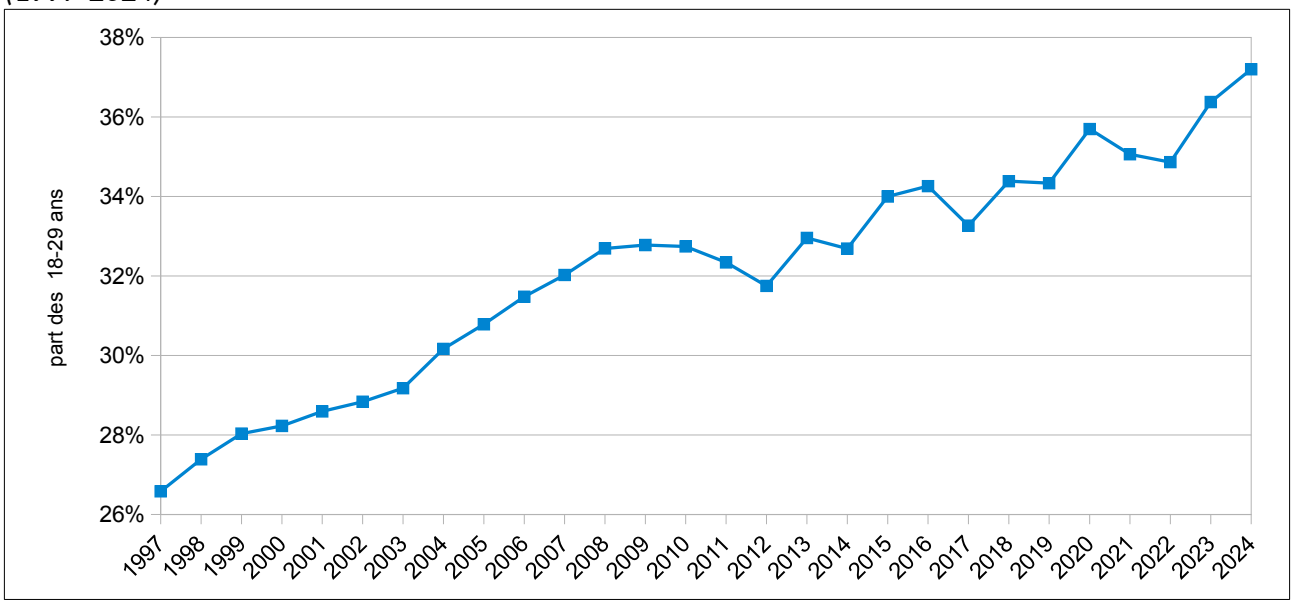
Source : IBSA

Dans le quartier de la Petite Suisse, il y a une sous-représentation importante des enfants par rapport à la moyenne ixelloise et de la Région dans son ensemble, ce qui traduit la faible présence des familles avec enfants vivant dans le quartier de la Petite Suisse. Le quartier compte également une part relativement faible de personnes âgées de 45 ans et plus par rapport à celle de la commune d'Ixelles et de la Région bruxelloise.

Dans le même temps, on observe une sur-représentation significative des jeunes de 18-29 ans liée à la présence des étudiant·es. 37 % des habitants du quartier ont entre 18 et 29 ans (contre 24 % pour la commune d'Ixelles et 18 % pour la Région bruxelloise). La présence massive des jeunes de 18-29 ans dans le quartier est en outre sous-estimée dans les chiffres ci-dessus dans la mesure où l'on sait qu'un nombre important d'étudiant·es ne sont pas domicilié·es à leur lieu de résidence (mais souvent chez leurs parents).

De fait, avec l'augmentation de la population étudiante, la part des 18-29 ans domiciliés dans le quartier de la Petite Suisse (mais nombreux sont ceux qui ne se domicilient pas dans leur logement étudiant) est passée de 26,5 % en 1997 à 37,2 % en 2024.

Figure 7 : évolution de la part des 18-29 ans dans la population du quartier de la Petite Suisse (1997-2024)



Source : IBSA

Les difficultés rencontré·es par les étudiant·es pour se loger n'ont donc pas toujours été aussi grandes. La situation est actuellement bien plus critique qu'il y a 20 ou 25 ans ; surtout que cette augmentation du nombre d'étudiant·es a été de pair avec une hausse importante de la population bruxelloise dans son ensemble sur la même période. Pour rappel, la Région de Bruxelles-Capitale est passée de 955 000 habitants en 1999 à 1 250 000 habitants en 2024. La problématique du (mal-)logement étudiant vient donc se greffer sur un marché immobilier bruxellois en forte tension présentant de graves problèmes de mal-logement par ailleurs.

2. ENQUÊTE QUALITATIVE BASÉE SUR DES ENTRETIENS AVEC DES ÉTUDIANT·ES

Comme les données quantitatives sur les logements et leurs caractéristiques sont pauvres en Belgique (et à Bruxelles), nous avons cherché à mieux comprendre les situations de mal-logement vécues par les étudiant·es dans le quartier de la Petite Suisse par le biais d'entretiens semi-directifs. L'échantillon de 8 étudiant·es que nous avons pu interroger n'est bien entendu nullement représentatif de toutes les situations vécues dans le quartier mais il apporte un éclairage.

2.1 MÉTHODE DE RECRUTEMENT DES ÉTUDIANT·ES

Le recrutement des étudiant·es pour l'enquête s'est révélé difficile ; probablement en raison du périmètre géographique restreint de l'étude, et ce malgré une indemnisation de 15 € pour l'entretien. Conformément au cahier de charge, 8 entretiens semi-directifs d'une durée approximative de 45 minutes ont été réalisés avec des étudiant·es vivant dans le périmètre du quartier la Petite Suisse.

Pour recruter les étudiant·es, différents moyens ont été utilisés. Nous avons sollicité les services et associations étudiants[6] pour qu'ils nous mettent en contact avec des étudiant·es rencontrant des problèmes de mal-logement. Ces démarches n'ont abouti à aucun entretien.

Nous avons demandé aux services administratifs de l'ULB de nous fournir les adresses de résidence déclarées par les étudiant·es au cours des 5 dernières années dans le périmètre de la Petite Suisse. L'ULB nous a renseigné 540 adresses (une adresse concerne souvent plusieurs logements, voire plusieurs dizaines de logements dans le cas d'immeubles). Nous avons distribué des flyers dans toutes les boites aux lettres de ces 540 adresses. Grâce à cela, nous avons réussi à recruter 5 étudiant·es.

Un message a été posté sur Instagram et a permis de recruter deux étudiant·es vivant dans le périmètre de l'étude. Enfin, la sœur d'une collègue ayant vécu une situation de mal-logement dans le quartier de la Petite Suisse a également été interrogée.

Dans le cadre de l'étude, nous avons interrogé 5 étudiantes et 3 étudiants. Les entretiens ont eu lieu du 31 mars au 16 mai 2025 de manière à éviter les périodes de blocus et de vacances des étudiant·es où ceux-ci ne sont pas disponibles. 6 entretiens sur 8 ont eu lieu dans le logement, un a eu lieu à l'ULB et le dernier par visioconférence.

Nous avons régulièrement terminé l'entretien par une visite du logement et avons systématiquement proposé à l'interviewé·e qu'un·e conseiller·e en rénovation et usages de l'association SoHab réalise une visite technique du logement. Cette visite avait pour but d'examiner le logement au regard des exigences minimales d'habitabilité du Code Bruxellois du Logement, permettant d'objectiver la conformité ou non-conformité technique du logement par rapport à la loi.

[6] Nous avons contacté la Fédération des Étudiant·e·s Francophones (FEF), la Plateforme logement étudiant (PLE), l'Association des Cercles Étudiants, Schola ULB, le Service Social Étudiant (SSE) de l'ULB, la Street Law Clinic de l'ULB, le webzine Prisme de l'ULB, l'Union syndicale étudiante, l'ASBL Quid d'aide juridique aux étudiants et le Bureau des Étudiant·e·s Administrateur·rice·s (BEA).

Quatre visites techniques ont ainsi été réalisées consécutivement aux entretiens. Un rapport reprenant les points de non-conformité relevés a été réalisé et transmis aux locataires suite à chacune de ces visites.

2.2 PRÉSENTATION SYNTHÉTIQUE DES ÉTUDIANT·ES INTERROGÉ·ES

Le tableau ci-dessous présente les caractéristiques des logements des personnes interrogées.

Tableau 4 : synthèse des caractéristiques des logements des étudiant·es interrogé·es

Initiales	Genre de la personne interviewée	Adresse	Type de logement	Nombre d'habitants	Nombre de chambres	Loyer total	Loyer de l'interviewé·e	Charges incluses dans le loyer	Meublé	durée du bail
ZG	F	rue Émile Banning	maison avec 4 chambres	4	4	2100 €	565 €	aucune	non	> 1 an
JA	M	Boulevard Général Jacques	studio en sous-sol semi-enterré	2	1	1100 €	1100 €	eau, chauffage, électricité, internet	oui	1 an
LL	M	rue Élise	maison avec 4 chambres	4	4	2000 €	495 €	eau, chauffage, gaz, électricité	non	> 1 an
MK	F	rue César Franck	appartement 2 chambres	2	2	1290 €	650 €	chauffage, charges d'immeuble	non	> 1 an
SK	F	avenue Général Médecin Derache	appartement 2 chambres	2	2	1142 €	542 €	charges d'immeubles	non	> 1 an
KN	M	Boulevard Général Jacques	appartement 2 chambres et jardin	4	2	1150 €	550 €	aucune	non	> 1 an
LA	F	avenue de la Couronne	appartement 2 chambres	2	2	1245 €	625 €	chauffage, charges d'immeuble	non	> 1 an
ER	F	rue Maximilien	chambre meublée dans une maison unifamiliale (sur)divisée en chambres pour étudiant·es	10	10	± 5000 €	510 €	eau, chauffage, électricité, internet	oui	1 an

ZG vit dans une maison qu'elle partage avec 3 autres colocataires depuis bientôt 3 ans. Elle est très insatisfaite de son logement à cause d'importants problèmes d'humidité. Bien qu'elle aère son logement tous les jours, elle est contrainte de chauffer jour et nuit d'octobre à avril pour limiter l'apparition de taches d'humidité dans la maison. ZG émarge au CPAS et bénéficie de ce fait du tarif social pour l'énergie, ce qui lui permet de réduire ses factures d'énergie. Sa relation avec son propriétaire s'est dégradée au cours du temps. Elle est contente de quitter cette maison à la fin de l'année académique.

JA occupe avec sa compagne depuis le début de l'année académique un minuscule studio meublé de ± 29 m² semi-enterré pourvu d'une seule fenêtre. JA est arrivé du Luxembourg en début d'année académique et lui et sa compagne ont tous les deux un léger handicap qui constitue un obstacle à l'occupation d'un logement avec beaucoup d'escaliers. Leur studio est en bon état mais la seule source d'aération est la fenêtre qui s'ouvre en soufflet au ras du sol sur le boulevard Général Jacques. Faute d'aération, le studio présente de graves problèmes d'humidité. Pour pallier ce problème, JA a acheté un déshumidificateur électrique. Celui-ci est en fonctionnement tous les jours et peut extraire jusqu'à 2 litres d'eau par jour. Le loyer est de 1100 € et la propriétaire leur a interdit de se domicilier dans le logement. JA et sa compagne veulent changer de logement à la fin de l'année académique. Ils bénéficient tous les deux d'une bourse d'étude du Luxembourg et ont accès à un prêt étudiant.

LL vit en colocation depuis deux ans et demi dans une grande maison unifamiliale un peu défraichie comportant 4 chambres. LL se plaint de problèmes d'humidité dans la salle de bain, de la chaudière qui a un fonctionnement erratique (trop chaud ou trop froid) et de la vétusté de l'ameublement et de l'équipement. Les propriétaires, avec qui il entretient de bonnes relations sont un couple âgé d'une septantaine d'années. Ceux-ci louent cette maison à des étudiants depuis de nombreuses années et entretiennent leur bien de façon minimale. Ils ne désirent pas faire de travaux. LL est bien aidé financièrement par ses parents et travaille à côté comme étudiant. Il est relativement content de son logement et désire continuer à y habiter l'année prochaine.

MK a emménagé cette année académique dans un appartement deux chambres dans un immeuble avec ascenseur. Elle y a rejoint une amie qui occupait l'appartement depuis plusieurs années. L'appartement est globalement en bon état. Dans le salon, il y a une grande tache d'humidité qui est liée à une infiltration d'eau provenant de la terrasse de l'appartement d'en haut. La réparation de l'étanchéité de la terrasse a été réalisée par le propriétaire mais la tache du salon n'a pas encore été réparée. Il existe également de légers problèmes de moisissures dans la salle de bain et dans les chambres. MK est globalement satisfaite de son logement et compte rester dans son logement jusqu'à la fin de l'année académique. Ses parents paient son loyer et elle paie ses charges avec sa bourse d'étudiante du Luxembourg. Elle travaille parfois en été. Elle s'estime privilégiée.

SK a emménagé avec sa colocataire depuis deux ans et demi dans un appartement deux chambres dans un immeuble avec ascenseur. L'appartement est en bon état et SK est globalement satisfaite de son logement. Ses parents l'aident financièrement, elle a un job étudiant mais elle s'en sort très difficilement financièrement. Pour cette raison, elle et sa colocataire n'ont jamais allumé le chauffage en hiver pour ne pas devoir le payer. Elles ont acheté une petite chaufferette électrique pour quand il fait très froid. Malgré cela, elles ne souffrent pas trop du froid et ne se plaignent pas de moisissures dans l'appartement. SK doit quitter l'appartement contre son gré à la fin de l'année académique car le bail prend fin et son propriétaire a l'intention d'augmenter le loyer.

LA a emménagé avec sa colocataire depuis deux ans et demi dans un appartement deux chambres dans un immeuble avec ascenseur. L'appartement est en bon état mais l'isolation n'est pas bonne : elle a froid en hiver et chaud en été. Comme problème, elle mentionne un vieux châssis dans sa chambre qui laisse entrer la pluie lorsque le vent chasse et de petites traces de moisissures sur un mur près des toilettes. Elle est satisfaite de son logement et n'a pas l'intention de le quitter prochainement. Elle vit grâce à sa bourse luxembourgeoise et à son prêt étudiant. Elle ne se plaint pas de difficultés financières.

ER a loué début septembre une chambre meublée de ± 10 m² dans une maison unifamiliale défraichie transformée en une dizaine de chambres pour étudiant·es. Elle y est restée un an. La maison n'est pourvue d'aucun espace commun (à l'exception d'une cour non entretenue) : il n'y a ni salle à manger, ni cuisine. La maison est pourvue d'une seule douche à la cave pour tous les résidents et de trois toilettes communes. La salle de douche non chauffée est munie d'un ventilateur et comporte des traces de moisissures sur les murs. Sa chambre est équipée d'un lavabo sans eau chaude, d'un petit frigo et d'une taque de cuisson électrique que ER préfère ne pas utiliser car elle la juge dangereuse. Au lieu de cela, elle a emprunté un autocuiseur et un micro-ondes pour cuisiner. Le propriétaire lui interdit de se domicilier dans la chambre. Ses parents lui paient son kot et lui donnent de l'argent de poche. Elle retourne chez eux le weekend et travaille le samedi près de leur domicile. Elle s'en sort financièrement mais n'est pas satisfaite de son logement.

Au final, nous ne pensons pas avoir réussi à toucher les étudiant·es les plus mal logé·es et/ou les plus précaires. Excepté SK, aucun ne se plaint d'un manque de moyens financiers. Quatre etudiant·es travaillaient de manière régulière (SK, LL, ER, KN) en plus de l'aide financière que leur fournissent leurs parents. ZG travaille en été car le CPAS le lui impose. JA, MK et LA bénéficient d'une bourse et d'un prêt du Luxembourg (en plus d'un soutien financier parental éventuel).

2.3 TYPOLOGIES DES LOGEMENTS, INCLUSION DES CHARGES ET SUR-DIVISION

4 typologies de logements ont été rencontrées lors des entretiens : deux maisons unifamiliales (4 chambres) louées en colocation par des étudiant·es, quatre appartements (deux chambres) en colocation dans des immeubles à appartement, un studio et une chambre.

Certains logements sont loués charges comprises, d'autres non. L'inclusion des charges dans le loyer peut dépendre de la typologie du logement. Dans le cas de la maison unifamiliale divisée (abusivement) en plusieurs logements, il n'existe souvent pas de compteur d'eau ou d'électricité pour chaque chambre et ces charges sont dès lors incluses dans le loyer. De même, il est peu onéreux pour le propriétaire de placer une connexion wifi pour tout l'immeuble incluse dans les charges. Par contre, pour les appartements ou les maisons unifamiliales louées dans leur entièreté, le gaz, l'électricité et l'internet ne sont souvent pas compris.

Parmi les 8 étudiant·es interrogé·es, JA et ER vivent dans des maisons unifamiliales sur-divisés en de multiples logements étudiants permettant une rentabilité locative maximale au m². Ces deux logements sont les plus chers (par rapport à leur surface). En raison de la non-conformité de ces logements au Code bruxellois du Logement et de leur probable absence de reconnaissance officielle, les propriétaires interdisent aux étudiant·es de s'y domicilier.

JA occupe avec sa compagne un petit studio meublé semi-enterré insalubre de moins de 30 m² qui ne respecte pas le code du logement (notamment en raison de la taille restreinte de l'unique fenêtre). Le studio est situé dans une maison unifamiliale sur-divisée en plusieurs petits logements. Il paie 1 100 € de loyer (toutes charges comprises) pour un studio dont la seule ventilation possible est une fenêtre qui s'ouvre en soufflet au ras du sol sur le boulevard Général Jacques. JA et sa compagne sont étrangers (ils viennent du Luxembourg). Ils ont pris en location ce studio meublé car ils ne trouvaient rien d'autre, désiraient un logement charge comprise (par souci d'éviter des frais inattendus) et voulaient résider près de l'université (ils ont chacun un léger handicap). Ils n'étaient pas conscients des problèmes d'humidité de leur studio.

ER occupe une chambre meublée de 10 m² dans une maison unifamiliale sur-divisée en 10 chambres d'étudiant·es sans aucun espace commun (la cuisine a également été transformée en chambre). Elle dispose dans sa chambre d'un lavabo sans eau chaude et est contrainte de préparer à manger avec un autocuiseur et un micro-ondes qu'elle a empruntés. ER a pris ce logement car elle voulait habiter près de l'ULB (elle a 25 ans et n'a plus droit à un abonnement avec réduction de la STIB). En outre, elle a décidé au dernier moment de s'inscrire à l'université et n'avait donc plus beaucoup de choix en termes de logement étudiant disponible.

2.4 MAL-LOGEMENT ET INCONFORT RESSENTI

Trois étudiant·es (ZG, JA et ER) vivent objectivement une situation de mal-logement et souhaitent déménager. ZG et JA rencontrent de graves problèmes d'humidité et ER vit dans une petite chambre sans accès à un espace commun ou une cuisine.

JA et sa compagne vivent dans un studio très exigu pour le prix qu'ils paient, ont seulement une fenêtre qui s'ouvre en soufflet (au ras du trottoir du boulevard Général Jacques). Cette fenêtre est trop petite par rapport aux dimensions du logement d'après le Code du Logement. Il a été contraint d'acheter et d'utiliser en permanence un déshumidificateur pour empêcher les moisissures de proliférer sur les murs.

Quand ils ont emménagé dans leur studio meublé, le lit était cassé et ils ont dû insister auprès de la propriétaire pour qu'elle le remplace. La douche se bouche tous les quelques jours. JA n'ose toucher à rien dans le studio car la propriétaire leur a dit qu'elle leur ferait payer quel que dégât que ce soit et leur garantie locative a été versée directement sur le compte de la propriétaire. De plus, le fonctionnement de la porte d'entrée est défectueux et de ce fait dangereux : si celle-ci est fermée à clé de l'extérieur, il est impossible de l'ouvrir de l'intérieur. Comme leur fenêtre est munie de barreaux, il est impossible pour eux dans ce cas de sortir de l'immeuble (notamment en cas d'urgence).

Malgré une ventilation adéquate de son logement, ZG rencontre de graves problèmes d'humidité. Elle est contrainte de chauffer jour et nuit 6 mois par an. En outre, elle a installé un déshumidificateur dans sa chambre mais, malgré cela, de grandes taches d'humidité sont apparues sur les murs. ZG et ses colocataires doivent régulièrement nettoyer les murs pour enlever des taches noires d'humidité. Des objets personnels ont dû être jetés car ils avaient pourri. Avant la location, les propriétaires avaient masqué les taches d'humidité en les repeignant mais elles sont rapidement réapparues. Outre les graves problèmes d'humidité, la maison louée présente beaucoup de soucis (plomberie, plancher en putréfaction dans la salle de bain, etc.) et l'installation électrique est vétuste et dangereuse : panne électrique et prise qui « pend » dans la cuisine (à laquelle un fournisseur d'électroménager refuse de brancher un nouveau four).

ER occupe une petite chambre de 10 m² sans cuisine et sans espace commun (excepté une cour extérieure non entretenue). Elle n'a pas l'eau chaude dans le lavabo de sa chambre ; le lavage des casseroles est difficile car celles-ci n'y entrent pas. Le réchaud électrique est posé sur un meuble étroit et ER a peur de l'utiliser de crainte que les casseroles ne tombent : elle a donc renoncé à l'utiliser. La salle de douche et les 3 toilettes sont partagées avec les occupants des 9 autres chambres qu'elle ne connait pas, faute d'espace de rencontre. La douche, située au sous-sol, est insuffisamment ventilée et sans chauffage. Des moisissures sont présentes au mur.

KN se plaint de problèmes d'humidité dans la chambre de son appartement (nous n'avons pas visité son logement). Des moisissures apparaissent sur les murs et le sol et il est contraint de les nettoyer régulièrement. D'après l'interviewé, l'humidité est due au manque d'isolation. Toutefois, il déclare ne pas aérer sa chambre en hiver. On peut donc supposer que le problème d'humidité soit au moins en partie lié à l'usage. Il en a déjà parlé avec la propriétaire qui est d'accord de faire des travaux mais KN ne désire pas que ceux-ci aient lieu pendant qu'il occupe le bien. KN se déclare globalement satisfait de son logement et désire continuer à l'occuper.

Seule SK a choisi avec sa colocataire de ne pas chauffer leur appartement en hiver, faute de moyens pour payer le chauffage. Elles ont tout de même acheté une petite chaufferette électrique qu'elles utilisent occasionnellement pour chauffer une pièce. Grâce à la bonne qualité de son appartement, elle ne rencontre pas de problèmes de moisissures.

Les moisissures sont de loin le problème le plus souvent cité par les étudiant·es. Elles sont bien souvent absentes ou camouflées (par exemple chez ZG) au moment de la prise en location qui a lieu à la fin de l'été. Ensuite, elles apparaissent avec l'hiver et la baisse des températures extérieures. Plusieurs étudiant·es considèrent même que les problèmes d'humidité sont généralisés dans les logements étudiants et qu'il faut s'en accommoder.

« *J'ai l'impression que de toute façon dans les logements étudiants j'en connais pas un où il n'y avait aucun problème (KN)* ».

« *C'est un peu bizarre de dire, mais pour moi quand tu rentres dans un logement à Bruxelles, je ne sais pas dans combien de cas sur 10, il y a d'office de l'humidité quelque part. Du coup, c'est un peu plus une acceptance que de vouloir le combattre. Je dis ça beaucoup, mais ce n'est pas la fin du monde pour moi. Il y en a partout [de l'humidité], et ici, on en a encore très peu comparé à d'autres logements. […] Il y a de l'humidité dans tous les logements de Bruxelles, surtout dans les logements étudianats. (MK)* ».

2.5 LES PRIX DES LOGEMENTS ÉTUDIANTS

Seul JA et sa compagne ont un logement indépendant (un petit studio). Pour celui-ci, JA paie 1100 € de loyer pour environ 29 m². Les 7 autres étudiant·es sont dans des formes de logements partagées : des appartements (deux chambres) partagés, des maisons unifamiliales où chaque étudiant·e occupe une chambre ou une maison unifamiliales sur-divisées en de nombreuses chambres d'étudiant·es sans espace commun et avec douche et WC partagés.

Après JA, MK paie le plus (650 €, incluant un forfait de charges d'immeubles et de chauffage mais pas l'électricité et l'eau) et LL le moins (500 € charges comprises). Bien entendu, tous les logements ne sont pas de qualité, ni de superficie équivalentes. LL vit dans une maison défraichie tandis que MK vit dans un appartement 2 chambres relativement confortable dans un immeuble à appartements avec ascenseur. Néanmoins, l'écart entre les prix des logements est limité du fait que les étudiant·es (hormis celles et ceux arrivant de l'étranger) se familiarisent rapidement avec les prix et le fonctionnement du marché bruxellois.

Le studio de JA et la chambre de ER sont clairement les deux logements avec le cout au mètre carré le plus élevé. Ces deux logements sont les seuls qui sont meublés et qui sont situées dans des maisons unifamiliales sur-divisées. Il est vraisemblable qu'une catégorie de propriétaires choisisse d'investir dans des maisons unifamiliales qu'ils·elles divisent *sans autorisation* de la commune en de très petites unités pour rentabiliser leur investissement au maximum au détriment du confort et du bien-être des locataires. Pour encore augmenter le rendement, ces logements peuvent être loués meublés. De fait, les propriétaires de JA et ER leur ont interdit de se domicilier dans le logement car on peut supposer que ces logements ne soient pas répertoriés à l'urbanisme.

De plusieurs témoignages (LL, JA, LA), il ressort que les étranger·ères (notamment les Erasmus) arrivant à Bruxelles pour étudier rencontrent des difficultés spécifiques. Ils·elles ne connaissent souvent personne, ignorent les règlementations et ne savent pas comment les choses fonctionnent. Ils·elles sont donc plus susceptibles d'occuper des logements chers, d'être victimes de propriétaires peu scrupuleux·euses et/ou de pratiques illégales (JA a par exemple donné sa garantie locative à sa propriétaire qui l'a déposée sur son compte à elle car il ignorait que la loi prévoyait des modalités plus protectrices pour le locataire). En outre, les étrangers doivent bien souvent chercher un logement sans être sur place. C'est d'autant plus compliqué pour eux s'ils·elles ne parlent pas français ou néerlandais car, outre la barrière de la langue, il est plus difficile pour eux de se renseigner sur les règlementations ou de trouver l'aide en cas d'abus.

LL est Français et nous a livré un témoignage de son arrivée dans son premier logement à Bruxelles (tout près de l'ULB) qui illustre bien les difficultés auxquelles sont confrontées les étudiant·es étranger·ères arrivant à Bruxelles.

« J'habitais un peu plus bas dans la rue [avenue Buyl] après l'arrêt Solbosch. C'était quelque chose en termes de mal-logement. C'était un logement de 11 personnes. La propriétaire était une dame assez âgée, qui avait plusieurs maisons sur Ixelles. Ils logeaient environ 80 étudiants dans des grandes maisons. Je sais qu'ils ont une maison dans la rue qui descend à Flagey, où il y a 17 ou 18 personnes. La promiscuité… Dans notre maison, j'ai dû partir au bout d'un an et demi parce qu'ils la vendaient et maintenant c'est une agence immobilière [qui gère la maison, située] 10 avenue du Pesage. Ils avaient rentabilisé l'espace pour faire le plus de chambres possibles. On se retrouvait avec une chambre dans la cuisine. C'est comme si la pièce à gauche [il évoque l'espace WC et la salle de douche de son logement actuel qui est attenante à la cuisine] était une chambre. En termes de nuisances sonores, pour la personne qui habitat là, c'était juste horrible. Surtout qu'on était 11, donc il y a énormément de passage. Ils avaient aussi décidé de mettre une chambre au sous-sol côté rue. Il y avait une vitre mais pas de fenêtre, donc aucun moyen d'aérer. En termes d'hygiène, la personne se plaignait. C'était une petite piaule. C'était vraiment compliqué. Il y avait des chambres qui faisaient 7-8 m². […]. Le [gérant de la] propriétaire était un peu fou, comme ça. À un moment, il est arrivé dans le kot. Normalement, il était censé nous prévenir 48 h à l'avance. Et puis, il est arrivé dans le kot, téléphone à la main, en nous filmant. "J'ai eu les voisins au téléphone, la preuve que vous faites une soirée". On était 8, assis autour de la table. Il y avait un petit baffle qui mettait de la musique, mais ça va, on discutait. Il devait être 22h30. Et surtout d'arriver en nous filmant. Le ton est monté, on lui a dit : "Vous n'avez pas le droit de faire ça". Il est rentré avec sa clé. Il avait une gestion un peu dure du kot.

[…] En fait il nous avait bien eus. Ils avaient attendu qu'on arrive tous ; moi, j'avais fait un an. À partir de aout-septembre, ils ont attendu qu'on revienne tous dans le kot. Donc, on pensait qu'on allait tous re-signer pour un an. Puis, il est arrivé avec sa collègue dans le kot pour nous présenter les contrats. Hé bien voilà, en fait ce sera 6 mois. Sauf qu'on était tous déjà installés, on va pas re-déménager. Il nous a fait croire que ça allait être pour un an. Il a attendu qu'on s'installe et maintenant en fait c'est 6 mois. Il voulait vendre dans l'hiver. Il y en a, cela allait parce qu'ils faisaient des Erasmus. En fait, ils misent beaucoup sur cela. Ils ont une grosse communauté d'étudiants, mais c'est que des étrangers, des Erasmus qui n'ont pas forcément la possibilité de voir les photos avant. C'est arrivé qu'il y en a qui arrivent au kot et disent que ce ne sont pas les mêmes photos que l'annonce sur Facebook. Mais on leur dit que l'autre chambre a été prise. Ils misent sur la barrière de la langue. Ils [les étudiants étrangers] n'osent pas négocier ou rentrer dans un rapport de force. Et en fait, ils arnaquent. C'est une forme d'arnaque, de malhonnêteté. (LL) ».

2.6 PERCEPTIONS VARIABLES DE LA DIFFICULTÉ DE TROUVER UN LOGEMENT

Quatre étudiant·es ont trouvé leur logement sur le site Immoweb (JA, ZG, LA, SK), ER via le site Brukot et les trois autres ont rejoint une connaissance ou ont trouvé par le bouche-à-oreille (MK, LL, KN).

La perception de la pénibilité de trouver un logement varie beaucoup d'une personne à l'autre. JA et SK estiment avoir rencontré de grandes difficultés qui ont été une forte source de stress pour eux.

«JA : *C'était vraiment difficile. Et c'était difficile. Parfois, on recevait pas de réponses.*
XM : Et donc, vous avez cherché pendant combien de temps ?
JA : Deux mois. Un mois et demi. […] Quand on est arrivé au moment, il n'y avait jamais presque de réponses. On envoyait, on envoyait, on envoyait [des demandes]. Après, il y avait rien. Il n'y avait pas un vrai contact. Et donc, à la fin, on s'est dit… Ou parfois, c'étaient des choses où c'était beaucoup trop hors budget ».

« *On a trouvé notre appartement sur Immoweb. Mais on était vraiment désespérées quoi. Ça faisait vraiment un sacré bout de temps qu'on cherchait, et la preuve c'est qu'on l'a trouvé en octobre, novembre, alors que l'année académique avait déjà commencé (SK)* ».

À l'inverse, ZG, LA et ER n'ont pas éprouvé trop de difficultés à trouver leur logement.

5 étudiant·es (JA, KN, LA, MK et SK) ont dû présenter un garant pour pouvoir louer leur logement.

Les relations et le bouche-à-oreille sont souvent perçus comme la meilleure manière de trouver un logement pas trop cher et de qualité satisfaisante. De ce fait, les étudiant·es étranger·ères qui arrivent à Bruxelles (notamment les Erasmus) rencontrent davantage de difficultés puisqu'ils·elles ne connaissent bien souvent personne.

2.7 LES RELATIONS AVEC LES PROPRIÉTAIRES

Parmi les propriétaires des 8 étudiant·es, au moins 3 propriétaires (de LA, MK, SK) sont des multi-propriétaires en société. KN mentionne que sa propriétaire possède plusieurs appartements. Les propriétaires de JA, ER, LL et ZG louent plusieurs chambres ou studios dans l'immeuble et possèdent peut-être par ailleurs d'autres biens.

4 propriétaires (JA, LL, KN, ER) sur les 8 ne louent qu'à des étudiant·es.

La manière dont les étudiant·es perçoivent leurs propriétaires est variable. Deux propriétaires (JA, ZG) sont clairement perçus comme malhonnêtes. Pour JA, les raisons de cette opinion négative de sa propriétaire sont multiples : dépôt de la garantie locative sur le compte personnel de la propriétaire, studio très cher, équipement du studio avec un lit cassé, interdiction de se domicilier dans le logement, logement non conforme au Code du logement, absence de réactivité face aux problèmes soulevés par les locataires, etc. Par ailleurs, leur propriétaire a changé radicalement après la conclusion du bail :

« Le jour où on est rentrés dans l'appartement, j'étais moi toute seule, et elle la première chose qu'elle m'a dit, c'est : "Attention, essayez de mettre des tapis partout parce que si tu casses un carrelage, tu vas payer un carrelage nouveau". Mais c'est juste hyper… Elle était si sympathique au début et… C'était un switch (compagne de JA) ».

ZG a eu au début une bonne relation avec ses propriétaires. Leurs relations se sont progressivement dégradées suite à l'apparition des problèmes d'humidité importants et aux autres soucis dont souffre la maison qu'elle loue. Les problèmes d'humidité avaient été dissimulés par de petits travaux avant leur emménagement et toutes les réparations sont du bricolage.

LL a un rapport ambigu avec ses propriétaires. Ceux-ci lui font confiance et le chargent de commander de petites réparations mais LL a peur que ses propriétaires ne renouvèlent pas le bail (de 3 ans) et ne l'en avertissent qu'au dernier moment ; ce qui le mettrait dans une situation délicate.

À l'inverse, NK et SK estiment avoir une bonne relation avec leur propriétaire.

Beaucoup de propriétaires sont perçus comme manquant de réactivité face aux problèmes soulevés par les locataires. Seules SK et ER ne s'en plaignent pas mais elles n'ont jamais demandé de travaux ou de réparation à leur propriétaire.

ZG, JA, LA et MK ont des appréhensions pour la restitution de leur garantie locative. Ces 4 étudiant·es redoutent que leurs propriétaires ne leur imputent des dégradations qui sont en réalité dues à la vétusté des logements qu'ils·elles occupent.

JA n'ose toucher à rien dans son studio (par exemple enlever la barre de rideau qui l'empêche d'ouvrir complètement la fenêtre de son studio), ni faire le moindre trou dans le mur à cause de la garantie locative.

LA a peur de devoir payer pour le parquet de sa chambre qui a été endommagé suite à de l'eau qui s'est infiltrée lors d'un orage par son châssis défectueux, alors qu'elle avait signalé le problème à son propriétaire. « *Mais la fenêtre, c'est chiant. Surtout en hiver, l'eau qui rentre… Parce qu'en plus, quand je suis pas là, ça peut toujours arriver. Et il y a un jour… C'est ça. Il y a un jour où je suis rentrée, il y avait la trace d'une flaque d'eau par terre, mais ça avait séché, quoi. Sauf que c'est du parquet et ça s'est levé un tout petit peu. Après, ça va tomber sur moi, quoi. C'est moi qui vais devoir payer si, au cas où, il y a un dégât ou quoi, alors que…* »

MK craint de devoir payer pour des taches d'humidité qui apparaissent dans la salle de bain. « *La peur principale, c'est surtout qu'ils nous disent que c'est de notre faute. Dans la salle de bain, je pense qu'il y a un problème avec le ventilo, il est très vieux. Je pense qu'il faut aussi déboucher parfois les tuyaux des ventilations. C'est un sujet que je ne maitrise pas du tout. Ma coloc, pareil. Du coup, j'ai juste peur qu'au lieu de nous aider, il va nous rajouter des frais (MK)* ».

ZG a des appréhensions suite aux dégâts provoqués par les problèmes d'humidité généralisés dans la maison et par rapport au pourrissement du plancher dans la salle de bain alors que ce problème est dû au manque d'étanchéité de la paroi vitrée de la douche.

Au final, peu de propriétaires sont perçus comme ayant l'intention de rénover ou d'entretenir leur bien, à l'exception des propriétaires de ZG et de SK. Dans le logement de ZG, c'est sans doute indispensable pour remédier aux sérieux problèmes d'humidité même si celle-ci suppose que l'objectif est d'augmenter le loyer. Dans le cas de SK, son propriétaire envisage de faire quelques travaux pour augmenter le loyer.

« *Il m'a dit que dans tous les cas, lui, ça l'arrangeait qu'on rende un peu le bail parce qu'il comptait reprendre l'appartement, faire peut-être quelques travaux dedans. Et puis surtout, il avait réalisé que c'était vraiment en dessous du marché. Donc, il voulait augmenter les prix. Et donc, en plus, avec les travaux, peut-être qu'il prendrait de la valeur, l'appartement. (SK)* »

3. ENQUÊTE QUALITATIVE BASÉE SUR DES ENTRETIENS AVEC DES BAILLEUR·EUSES ET LA PLATEFORME LOGEMENT ÉTUDIANT (PLE)

Afin de mieux cerner la problématique du (mal-)logement étudiant, cette recherche comporte un volet où les bailleur·euses sont interrogé·es concernant la gestion de leurs biens loués à des étudiant·es et situés dans le quartier de la Petite Suisse. 4 propriétaires et une travailleuse de la Plateforme Logement Étudiant ont accepté de répondre à nos questions dans le cadre d'entretiens semi-directifs.

3.1 MÉTHODE DE RECRUTEMENT DES BAILLEUR·EUSES

Les adresses mail (et certains numéros de téléphone) des propriétaires ont été recueillies de deux façons : via un questionnaire papier (ou en ligne) envoyé par SoHab à tous les propriétaires du quartier et lors de la séance d'information du 27 mars 2025 à l'ULB au sujet du Contrat de Quartier Durable.

44 personnes ont répondu au questionnaire dont 6 louaient au moins un logement à des étudiant·es. Les coordonnées de 4 autres propriétaires de logement étudiant ont été récoltées lors de la soirée d'information du 27 mars. Sur ces 10 propriétaires de logements étudiants contactés, 4 ont accepté de répondre à nos questions par téléphone ou en visioconférence.

De manière générale, les propriétaires qui ont répondu au questionnaire ou participé à la soirée de présentation du Contrat de Quartier Durable sont ceux qui sont intéressés par la rénovation de leur logement. Plus particulièrement, on peut supposer que les propriétaires ayant accepté de répondre à nos sollicitations et de nous consacrer du temps ne sont sans doute pas ceux ayant les pratiques les plus contestables. Comme pour les étudiant·es, on peut supposer qu'il y a un biais de sélection ; ce qui signifie que les propriétaires interrogé·es ne sont pas tout à fait représentatifs des propriétaires du quartier de la Petite Suisse.

3.2 PRÉSENTATION SYNTHÉTIQUE DES PROPRIÉTAIRES INTERROGÉ·ES

Le tableau ci-dessous présente les caractéristiques des logements des propriétaires interrogé·es.

Tableau 5 : synthèse des caractéristiques des logements étudiants dont les propriétaires ont été interrogé·es

Initiales	Genre de la personne interviewée	Adresse du logement étudiant loué	Type de logement	Conforme à l'urbanisme	Loyer par logement	Charges incluses dans le loyer	Meublé	durée du bail
B	M	ch. de Boondael	4 studios loués à des étudiants + 2 appartements loués à des non-étudiants	non	550 €	eau	non	1 an renouvelable
L	F	rue Emile Banning	3 chambres avec espaces communs (salon, cuisine, salles à manger, salle de bain) + 3 appartements loués à des non-étudiants	non	2 chambres à 500€ et 1 chambre à 450€, charges incluses	eau, chauffage, électricité, wifi et ménage	non	1 an renouvelable
W	M	rue de l'automne	4 studios loués à des étudiants	?	500€, hors charges	aucune	non	1 an renouvelable
V	M	rue Emile Banning	2 chambres louées chez l'habitant (avec 1 kitchenette sur le pallier, 1 toilette et 1 salle de douche), aucun espace commun	non	475€ charges comprises	eau, gaz, électricité et internet	oui	10 mois (1/9 au 30/6) renouvelables

B louait 4 petits studios d'environ 35 m² à des étudiant·es dans un immeuble composé de 6 logements au total (2 appartements plus grands sont loués à des non-étudiant·es). L'immeuble est dans la famille depuis 35 ans. Il a été complètement rénové il y a 15 ans et des travaux d'isolation ont été réalisés en 2022. B a eu un conflit avec le service d'urbanisme de la commune d'Ixelles qui l'a obligé à transformer ses 4 studios pour étudiant·es en 2 appartements plus grands qu'il ne compte dès lors plus louer à des étudiant·es (en raison de leur dimension). À cause des difficultés rencontrées avec le service d'urbanisme de la commune d'Ixelles, il a l'intention de revendre son immeuble pour en acheter un autre avec un bon PEB en périphérie bruxelloise.

L a acquis son immeuble en 2021 pour faire un investissement et a effectué des travaux de rafraichissement en 2022. Le bien est composé de 3 appartements (demi-sous sol, 1er et 2e étage) et de 3 chambres étudiantes avec des espaces communs au 3e étage plus l'espace sous le toit. Elle part à la pension dans 5 ans et voudrait faire des travaux d'ici-là pour régulariser à l'urbanisme la situation de son bien. Avec les travaux, elle va probablement supprimer les chambres pour étudiant·es car le logement sera plus luxueux et elle désire diminuer la rotation des locataires à terme.

W loue quatre studios de 30-40 m² dans un immeuble de 4 étages (un studio par niveau). L'immeuble est dans la famille depuis 3 générations et a été divisé en studios dans les années '80 par les parents du propriétaire actuel. Les studios sont loués exclusivement à des étudiant·es, de préférence dont les parents résident en Belgique. Il ne veut pas que les étudiant·es se domicilient dans les studios pour éviter que le studio soit leur résidence principale ou y habitent après leurs études (trop petit). Au cours des 10-15 dernières années, des travaux de mise en conformité de l'électricité ont été réalisés et les chaudières ont été remplacées (en plus de la réparation des ardoises du mur pignon). Des travaux d'isolation sont prévus d'ici un ou deux ans (isolation du toit et du mur pignon).

V a acheté sa maison unifamiliale il y a 30 ans. Depuis 25 ans, Il loue deux chambres meublées de ± 12 m² chacune au 2e étage de sa maison. L'étage comprend également une kitchenette aménagée sur le palier (sans table), un WC et une petite salle de douche. La division de sa maison n'est pas déclarée à l'urbanisme mais il paie une taxe communale sur les chambres d'étudiantes. Il ne loue qu'à des étudiantes car les espaces sont jugés trop petits pour permettre la mixité. V conclut des baux de 10 mois car les chambres sont utilisées pendant l'été pour héberger de la famille qui vit à l'étranger. Les baux ne sont pas enregistrés et les loyers non indexés. Il refuse que les étudiantes se domicilient car des étudiantes ne se sont pas dé-domiciliées par le passé en partant et celui lui a occasionné des soucis (réception de courriers pour payer des taxes et visite de la police).

3.3 CONSTATS SUR BASE DES TÉMOIGNAGES DES PROPRIÉTAIRES

Les 4 propriétaires gèrent leurs biens directement eux-mêmes et ne passent pas par une agence.

La fourchette de prix entre les différents biens est assez resserrée puisque comprise entre 450 € charges comprises pour une petite chambre et 550 € charges non comprises pour un petit studio. Ces faibles différences de prix s'expliquent par le fait que les 4 propriétaires interrogé·es déclarent tous se caler sur les loyers qu'ils observent sur intenet. Tous considèrent se trouver plutôt légèrement en dessous du prix du marché ; ce qui leur permet de trouver extrêmement facilement un·e locataire, soit par le bouche-à-oreille, soit lorsqu'ils publient une annonce. Les propriétaires se contentent de mettre leur annonce sur un seul site internet (Brukot, Facebook ou Brik) car ils reçoivent déjà trop de demandes.

Ces propriétaires estiment louer un bien en bon état, ne pas avoir de conflits avec leurs locataires qu'ils peuvent se permettre de sélectionner soigneusement et ne rencontrent aucun problème d'impayés. Les 4 propriétaires exigent une garantie locative de 2 mois (pas toujours versée sur un compte bloqué) mais pas nécessairement de garant (deux propriétaires n'exigent pas de garant en plus de la garantie locative). Très souvent, les locataires restent plus d'un an dans le logement ; même chez V qui ne loue pas pendant les mois de juillet et aout mais les locataires peuvent laisser leurs affaires dans une armoire qui ferme à clé pendant l'été.

2 des 4 propriétaires possèdent un bien comportant des logements de différentes tailles (B et L). Dans ce cas, les petits logements sont réservés aux étudiant·es et les plus grands sont loués à d'autres types de ménage. Les 2 autres propriétaires (W et V) ne louent qu'à des étudiant·es des espaces jugés trop exigus que pour être loués à d'autres formes de ménages. Dans notre échantillon, les logements les plus petits sont donc expressément réservés aux étudiant·es.

Les baux sont généralement enregistrés mais pas toujours (l'opération est jugée fastidieuse). Un propriétaire déclare essayer d'être plus rigoureux avec l'enregistrement des baux depuis que la possibilité d'indexer le loyer y est conditionnée. De manière générale, les obligations légales influencent au moins en partie les comportements des propriétaires (par exemple la garantie locative limitée à 2 mois au lieu de 3 auparavant ou l'enregistrement des baux pour pouvoir indexer).

Parmi les propriétaires interrogé·es, aucun ne loue à des étudiant·es étranger·ères (par exemple des étudiant·es Erasmus) ou pour des durées inférieures à 12 mois (10 en ce qui concerne V).

Deux propriétaires (B et L) se plaignent de la sévérité des normes et des règlementations en matière d'urbanisme et de travaux. Les deux autres (W et V) ne se posent pas la question de la conformité de leur bien à l'urbanisme.

Trois propriétaires (B, L, W) ont fait récemment, vont faire ou feront prochainement des travaux de rénovation.

Au final, excepté B qui se déclare insatisfait du rendement de son investissement qu'il sous-estime manifestement[7], les autres propriétaires jugent leur bien rentable.

3.4 ENTRETIEN AVEC LA PLATEFORME LOGEMENT ÉTUDIANT (PLE)

Nous avons également interrogé Amélie Struelens qui travaille à la Plateforme Logement Étudiant (PLE). Elle a comme rôle principal de visiter des logements proposés par des propriétaires et de vérifier s'ils sont conformes au Code bruxellois du Logement. Dans ce cas, ces logements peuvent être référencés sur le site internet MyKot (auquel PLE collabore).

La très grande majorité des logements visités par la Plateforme Logement Étudiant sont des logements *meublés* chez l'habitant, où le propriétaire vit sur place (maisons familiales partagées). Cela signifie que l'association opère dans une niche de marché où ce sont les propriétaires qui les sollicitent ; les « marchands de sommeil » ne les contactent pas. Ces propriétaires veulent souvent montrer la qualité de leur bien.

[7] Il réalise un rapide calcul de rentabilité qui sous-évalue ses revenus et surestime ses couts pour démontrer un rendement de 2 % par an sur les 15 dernières années.

Les logements les moins chers commencent autour de 400-450€ (hors charges) mais ce sont les propriétaires qui proposent des logements de mauvaise qualité ou en mauvais état. Pour avoir un logement en meilleur état ou un peu plus spacieux, les loyers commencent à 500 € auxquels il faut ajouter les charges.

Seuls 10 % à 20 % des chambres pour lesquelles ils sont contactés par les propriétaires correspondent aux normes et peuvent être proposées sur le site internet MyKot. Ceci signifie que les propriétaires ne sont souvent pas conscients que le logement qu'ils proposent ne respecte pas les normes. Lorsque le logement n'est pas conforme au Code bruxellois du Logement, les propriétaires sont informé·es des adaptations nécessaires, et certain·es recontactent la Plateforme Logement Étudiant après les avoir effectuées.

D'après elle, les difficultés principales rencontrées par les étudiant·es sont le déficit d'offres de logements étudiants et la hauteur des loyers. Les étudiant·es peinent à trouver un logement bon marché ou abordable. Cette situation les pousse souvent à travailler pour compléter leur budget, ce qui peut impacter négativement leur réussite académique.

Amélie Struelens observe une augmentation des « comportements abusifs » de la part des propriétaires. Ceux-ci incluent :

- la restriction des durées d'occupation des lieux communs ;
- la restriction de l'usage du Wi-Fi ;
- des difficultés concernant les décomptes des charges en fin d'année ;
- des problèmes lorsque l'étudiant·e souhaite quitter le logement de manière anticipée, avec des propriétaires qui ne respectent pas les dispositions légales ;
- le refus de restituer la garantie ;
- l'interdiction d'occuper le logement le weekend, ce qui est illégal en théorie bien que de telles annonces soient publiées.

Elle sait que certains propriétaires interdisent aux étudiant·es de se domicilier à l'adresse de leur logement. D'après elle, cette interdiction est souvent liée au fait que le logement n'est pas reconnu comme tel par la commune ou l'urbanisme ou pour éviter une taxation éventuelle.

Elle constate également que de nombreux·ses étudiant·es ont des appréhensions concernant la fin du bail et la restitution de la garantie locative. Selon elle, il y a une énorme méconnaissance des démarches à effectuer par les étudiant·es, surtout étranger·ères qui sont pénalisé·es par leur méconnaissance du système.

En revanche, Amélie Struelens n'est pas fréquemment confrontée à des problèmes de moisissures lors de ses visites des logements qu'elle effectue.

En ce qui concerne les prix des logements étudiants, ceux-ci sont fixés principalement par la comparaison avec les prix affichés sur les canaux de diffusion. Elle n'a jamais rencontré de propriétaires « philanthropes » qui fixerait un prix bas juste pour couvrir ses couts et avoir une rémunération « correcte » de son capital.

4. CONCLUSIONS

Dans le cadre de cette étude, nous avons dressé une série de constats concernant le logement étudiant dans le quartier de la Petite Suisse.

Le quartier se singularise par une part particulièrement faible de propriétaire-occupants : environ 20 %, contre 25 % en moyenne à Ixelles et 33 % à l'échelle régionale. Les bailleur·euses (personnes physiques) qui mettent en location des logements dans le quartier de la Petite Suisse présentent 3 spécificités : ils sont plus nombreux à louer hors de leur domicile, appartiennent plus fréquemment à la tranche d'âge des 50-60 ans et détiennent plus souvent entre un et trois biens que la moyenne des bailleur·euses bruxellois·es.

Logiquement, le quartier se distingue par une proportion élevée de jeunes adultes âgés de 18 à 29 ans (37 % de la population enregistrée) tandis que les enfants de 3 à 17 ans — et donc les familles avec enfants — y sont peu nombreux. La demande immobilière liée aux étudiant·es a continuellement augmenté au cours des dernières décennies car le nombre d'étudiants à l'ULB (tous sites d'implantation confondus) a plus que doublé en 25 ans et plus que triplé en 50 ans. De même, à la VUB (tous sites d'implantation confondus), le nombre d'étudiants a plus que doublé en 15 ans. La part des 18-29 ans domiciliés dans le quartier de la Petite Suisse est ainsi passée de 26,5 % en 1997 à 37,2 % en 2024 (mais de nombreux étudiants ne se domicilient pas dans leur logement).

Les entretiens avec huit étudiant·es ont permis de mettre en évidence les très fréquents problèmes d'humidité et de moisissures dans les logements qu'ils ou elles occupent. Trois cas de grand inconfort ressenti ont été rencontrés. Deux logements (sur huit) résultent clairement d'une sur-division des espaces, ce sont également les seuls logements loués meublés et les plus chers au m^3 dans notre échantillon. Certains propriétaires n'hésitent pas à mettre en location à des prix (très) élevés des logements humides et/ou très exigus. Les étudiants ont souvent le sentiment que leur propriétaire n'est pas honnête et ont de ce fait des appréhensions par rapport à la fin du bail et à la restitution de leur garantie locative.

Ces entretiens ont permis de souligner la vulnérabilité spécifique des étudiant·es étranger·ères (notamment les Erasmus) qui arrivent à Bruxelles. Ils n'ont pas de réseau de connaissances, doivent souvent chercher un logement depuis l'étranger, ignorent les règlementations et le fonctionnement du marché locatif bruxellois et ne parlent parfois ni français, ni néerlandais. Ils sont donc plus susceptibles d'occuper des logements chers, d'être à la merci de propriétaires peu scrupuleux et/ou de pratiques illégales.

Les entretiens avec 4 bailleur·euses révèlent que ceux-ci réservent leurs petits logements aux étudiant·es. En effet, lorsque le ou la propriétaire possèdent des logements de tailles différentes, les plus petits sont loués expressément aux étudiants et les plus grands à d'autres types de ménages. Les propriétaires interrogé·es disent tous fixer leurs loyers en se comparant avec les prix du marché, ce qui conduit à de faibles écarts de prix entre les biens loués par ceux-ci. En choisissant un loyer légèrement en dessous du prix du marché, les 4 bailleur·euses interrogé·es peuvent sélectionner soigneusement leurs locataires et ne rencontrent aucun problème d'impayés, de vide locatif ou de dégradation. Ils ne prennent donc pas de risques et leurs biens offrent une (très) bonne rentabilité.

Ces constats que nous avons pu dresser sur base des entretiens menés avec les étuidant·es et les bailleur·euses ne révèlent cependant qu'une partie de la réalité du logement étudiant dans le quartier de la Petite Suisse. Nous n'avons pas réussi à rencontrer les étudiant·es les plus mal logé·es et/ou les plus précaires. Ces dernier·ères n'ont souvent pas de boite aux lettres pour réceptionner un flyer, cumulent leurs études avec un travail et n'ont ni le temps, ni l'envie de participer à une enquête qui ne leur apporte aucune aide directe. De même, les beilleur·euses peu scrupuleux·euses n'ont rien à gagner à participer à une enquête sur leurs pratiques. Cela constitue indéniablement une limite à une telle étude.

Une travailleuse de la Plateforme Logement Étudiant (PLE) a également été interrogée. Son témoignage apporte un éclairage différent sur la problématique. Cette association travaille essentiellement avec des propriétaires qui souhaitent proposer une chambre à louer à leur domicile sur le site internet MyKot auquel PLE collabore. Pour pouvoir être référencés sur ce site, le logement doit être conforme au Code bruxellois du Logement. En pratique, seuls 10 % à 20 % de chambres proposées par les propriétaires à la Plateforme du Logement Étudiant (PLE) respectent les prescrits légaux. Ces chambres sont très souvent meublées (ce qui est moins le cas des autres formes de logement étudiant) et les problèmes d'humidité ou de moisissure sont peu fréquents chez l'habitant. Les prix demandés par ces propriétaires sont proches de ceux proposés par les bailleur·euses que nous avons interrogé·es car ils sont également déterminés sur base des autres offres existantes. Pour la Plateforme Logement Étudiant (PLE), les logements meublés sont plus chers (que les non meublés). Cette association observe une hausse des comportements abusifs de la part des propriétaires (restriction à l'usage des lieux, du wifi, non respect de la loi en termes de rupture de bail, refus de restituer la garantie, etc.) et confirme les difficultés plus grandes rencontrées par les étudiants arrivant de l'étranger.

Au final, le quartier de la Petite Suisse est un quartier où s'exerce une très forte pression immobilière qui s'intensifie d'année en année en lien avec l'augmentation constante du nombre d'étudiants en recherche de logements. Dans ce contexte, il n'existe pas de régulation des loyers, la fiscalité sur le logement est forfaitaire – il n'y a pas de taxation des loyers réels – et avantageuse puisque le précompte immobilier est faible au regard des revenus locatifs. Les investissements dans l'immobilier sont donc très rentables et peu risqués (comme en témoignent les propriétaires interrogés)[8] puisqu'on peut même exiger un garant. L'investissement est d'autant plus rentable que le logement est petit et meublé.

Par conséquent, des propriétaires investissent dans le quartier de la Petite Suisse pour faire fructifier leur épargne dans des biens déjà sur-divisés, qu'ils sur-divisent ou qu'ils louent à des colocations d'étudiant·es pour un loyer total qu'il serait difficile d'obtenir d'un ménage « ordinaire » (par exemple un couple avec ou sans enfant). De même, des propriétaires-occupants choisissent de louer une partie de leurs biens (souvent des chambres) parce qu'ils peuvent en tirer des revenus complémentaires appréciables.

[8] Par ailleurs, avec un bien divisé en de nombreuses unités, le risque de défaut de paiement est plus bas ; il est en effet peu probable qu'aucun locataire ne paie son loyer.

Ces investissements lucratifs sont aussi possibles grâce à une grande acceptabilité sociale de tirer un profit élevé de ses locataires. Le logement est perçu comme un moyen comme un autre de gagner de l'argent sans prendre en compte que cette rémunération élevée est réalisée au détriment du locataire et de son droit à un logement décent (pourtant garanti par la Constitution). Dans le meilleur des cas, le loyer est fixé au prix du marché, sans prendre en compte ce que coute et rapporte le bien. Si les loyers dans le quartier augmentent de 30 %, les bailleur·euses augmentent le loyer demandé de 30 % même si le bien est amorti et qu'ils n'engagent pas ou peu de frais.

Ce contexte de pénurie de logements étudiants, d'absence de règlementation des loyers et de profitabilité élevée attire aussi des promoteurs immobiliers qui construisent de gros projets de logements étudiants. Ceux-ci sont devenus un produit financier très rentable. 850 nouveaux logements ont été construits aux abords de l'avenue de la Couronne au cours de la dernière décennie et près de 400 sont actuellement en construction (dont 200 en AISE). Il ne s'agit pas de mal-logement à proprement parler puisque ceux-ci sont neufs et respectent les normes du Code bruxellois du logement. Cependant, ces nouveaux logements sont chers et exigus pour permettre une rentabilité maximale.

La situation du logement étudiant dans et en dehors du quartier de la Petite Suisse n'est pas sans conséquence sur le bien-être des étudiants. Beaucoup d'étudiants doivent travailler pour payer leur logement, ce qui impacte leurs études et leur réussite. En outre, l'Observatoire de la vie étudiante (ULB) montre dans une enquête[9] menée en collaboration avec l'UCLouvain auprès de 3079 étudiant·es qu'il y a une corrélation entre satisfaction vis-à-vis du logement et santé mentale. Parmi les répondant·es (très) insatisfait·es de leur logement, seule 3,2 % déclarent un niveau de bien-être élevé, tandis qu'ils·elles sont 28,5 % à déclarer un faible niveau de bien-être. À l'inverse, chez les répondant·es très satisfait·es de leur logement, 12,1 % présentent un niveau de bien-être élevé, et 10,5 % un niveau de bien-être faible.

[9] https://www.ulb.be/fr/ove/le-logement-des-etudiant-es

5. ANNEXE

Si on se base sur le Cadastre pour déterminer le nombre de logements, les difficultés de dénombrement des logements sont entre autres liées :

- aux occupations de fait restées non enregistrées et non conformes à la nature par destination des immeubles et locaux (par exemple l'utilisation comme logements de locaux initialement destinés au commerce) ;
- aux sur-divisions ou aux remembrements non enregistrés (division d'un logement en plusieurs logements de fait, regroupement de plusieurs logements en maison unifamiliale…) ;
- à la définition du logement propre au Cadastre (reposant éventuellement sur la possibilité, et non sur l'effectivité, de la division en plusieurs logements)

La seconde source pour estimer le nombre de logements est le Registre national. Celui-ci ne permet qu'une estimation du nombre de logements à partir des ménages effectivement enregistrés (avec un suivi longitudinal pour prendre en compte les inoccupations temporaires, par exemple entre les locations successives). Cependant l'usage du Registre national pour estimer le nombre de logements pose notamment problème dans les situations suivantes :

- les logements inoccupés ;
- des logements structurellement occupés par des personnes non régulièrement inscrites à l'adresse correspondante (étudiant·e·s domicilié·e·s chez leur parent mais résidant ailleurs, personnes en séjour irrégulier…) ;
- plusieurs ménages peuvent être enregistrés dans un même logement (par exemple dans des colocations) ;
- des logements de seconde résidence, etc.
- des logements occupés par d'autres fonctions ;
- …

Par ailleurs, les différentes pratiques en matière d'enregistrement des ménages à une même adresse peuvent conduire à des différences dans l'identification et la composition des ménages.

En pratique, les problèmes soulevés par ces deux sources sont tellement importants que cela a conduit Statbel lors des Census 2011 et 2021 à introduire des logements virtuels lorsque les données du Registre national dénombraient davantage de ménages que de logements selon le Cadastre. Cette situation est très loin d'être exceptionnelle à Bruxelles où le rapport entre le nombre de logements occupés (plus exactement : de logements considérés à priori comme des logements différents) et le nombre de ménages était très fréquemment inférieur à 0,8 dans les secteurs statistiques du centre dense (et en particulier du croissant pauvre). Il n'est cependant nullement évident que ces logements virtuels correspondaient systématiquement à un logement effectif.

So Hab
ASSOCIATION DE SOLIDARITÉ POUR L'HABITAT

Pour des villes
solidaires et durables

Chaussée d'Ixelles 29/9
1050 Ixelles
sohab.be

ULB
IGEAT

Institut de Gestion de l'Environnement et d'Aménagement du Territoire (IGEAT)

Avenue Franklin Roosevelt 50
1050 Brussels
gag.sciences.ulb.be