



KOTER À BRUXELLES : ENTRE GALÈRE ET PRÉCARITÉ

étude RBDH - décembre 2025

RBDH
BBRoW
Rassemblement Bruxellois
pour le Droit à l'Habitat
Brusselse Bond voor
het Recht op Wonen

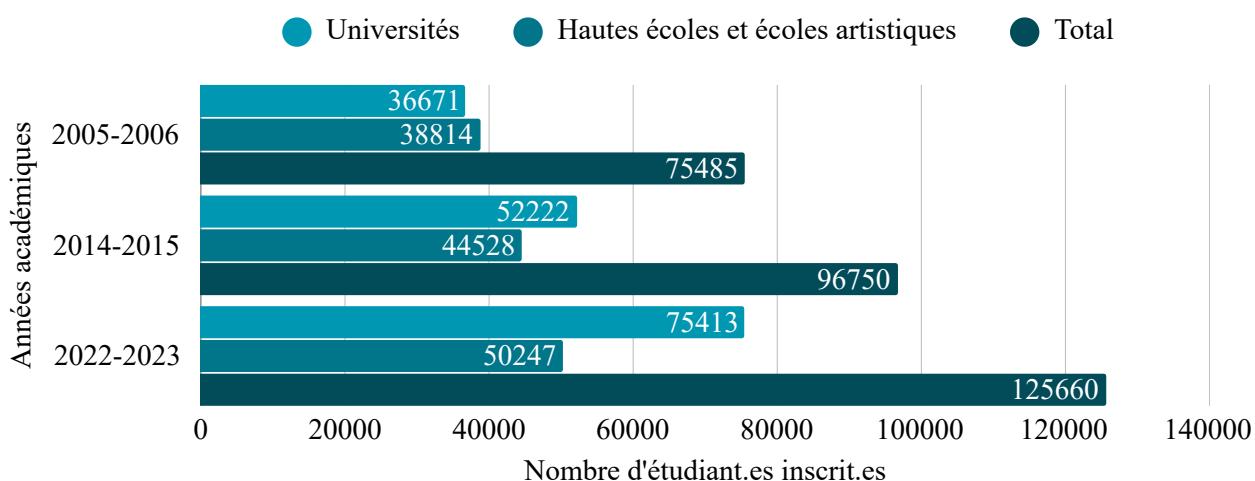
Bruxelles, pôle européen et international, accueille une population étudiante en constante évolution. Une majorité d'étudiant.es habitent la ville. La moitié vit chez ses parents, l'autre moitié en dehors du domicile familial. La décohabitation étudiante implique des besoins en logement auxquels la Région peine à répondre tant en termes quantitatifs et qualitatifs, qu'en terme d'accessibilité financière. Or, de bonnes conditions de logement, incluant un prix modéré, influencent la réussite scolaire. Où se situent les nœuds ? Quelles sont les initiatives portées par la Région et qu'elles sont celles qui font défaut ?

BRUXELLES, PREMIÈRE VILLE ÉTUDIANTE DU PAYS

D'après les dernières statistiques disponibles (année académique 2022-2023), 125.660 étudiant.es étaient inscrit.es dans 23 établissements bruxellois d'enseignement supérieur (universités, hautes écoles et écoles supérieures artistiques), ce qui fait de Bruxelles, la ville la plus étudiante du pays. Un peu plus de 2/3 des étudiant.es sont dans l'enseignement francophone, le tiers restant dans le réseau néerlandophone. Parmi eux, environ 60.000 koteurs.ses.

Le graphique qui suit montre l'augmentation forte du nombre d'étudiant.es fréquentant le supérieur bruxellois entre le début des années 2000 et aujourd'hui (+66%), mais le mouvement est amorcé depuis plus longtemps.

Évolution du nombres d'étudiant.es inscrit.es



Sources : Perspective.brussels et IBSA

Cette massification de l'accès à l'enseignement supérieur, particulièrement marquée du côté des universités, est corrélée à une démocratisation relative des études et à l'augmentation de la mobilité internationale des étudiant.es, à l'œuvre depuis plusieurs décennies.¹ A Bruxelles, environ 20% des étudiant.es (+/-25.000) ne vivaient pas en Belgique au moment de leur inscription dans l'enseignement supérieur (2022-2023).² A moins de disposer d'accroches dans le pays à leur arrivée, tous.les internationaux.ales sont à la recherche d'un logement étudiant.

La population étudiante bruxelloise devrait continuer à évoluer à la hausse dans les prochaines années et les besoins en logement s'intensifier. Le taux d'évolution annuel moyen des 15 dernières années oscille autour des 3,5%.³ On peut ainsi estimer que dans 10 ans, 45.000 étudiant.es supplémentaires accèderont à l'enseignement supérieur bruxellois et environ la moitié devra pouvoir trouver à se loger en ville.

LES ÉTUDIANT.ES ET LEUR LOGEMENT

Où vivent les étudiant.es ?

Les étudiant.es sont particulièrement présent.es dans certaines communes bruxelloises, une répartition spatiale directement liée à l'implantation des universités et écoles supérieures. Ixelles arrive en tête (31,4 % des étudiant.es y logent), suivie par Bruxelles (17%), Etterbeek (10%), Anderlecht (8,5%) et Woluwé-Saint-Lambert (6%) en 5^{ème} position.



Source : Perspective, *Panorama*, op.cit, p.28.

Cette ventilation vaut pour les étudiant.es “en logement étudiant” selon l'enquête (à l'exclusion des celles et ceux qui sont logés chez leurs parents et en logement “personnel”).

Dans les lignes qui suivent, nous examinons la situation des étudiant.es “koteur.ses”. On entend par là, toutes celles et ceux qui ne vivent plus chez leurs parents (la semaine du moins) et qui doivent trouver à se loger à Bruxelles, en leur qualité d'étudiant.es (et les revenus – ou leur absence - qui vont avec). Iels sont 60.000 aujourd’hui, plus de 80.000 dans 10 ans.

L'offre de logement étudiant reste assez mal documentée. Depuis le premier monitoring du logement étudiant qui vient de paraître (janvier 2026), on connaît le nombre d'unités spécifiquement destinées aux étudiant.es - entendez les résidences étudiantes des universités et celles construites par le privé -, il s'élève à 11.305 chambres et studios.⁴

¹ Le programme Erasmus a été mis en place à la fin des années 80.

² [Selon l'échantillon du dernier panorama de la vie étudiante 2023-2024, réalisé en par Perspective.brussels, février 2025.](#) L'enquête se fonde sur près de 3000 questionnaires, représentatifs des 125.660 étudiant.es (sur les 137.000 inscrit.es en 2024, à l'exclusion de la promotion sociale, secteur pour lequel la représentativité n'a pas pu être atteinte).

³ Taux calculé à partir des données de l'IBSA sur la population étudiante de l'enseignement supérieur entre les années académiques 2005-2006 et 2021-2022 (15 ans).

⁴ [Perspective, Monitoring du logement étudiant en RBC, n°1, Bruxelles, janvier 2026](#)

Le chiffre tient aussi compte des logements proposés par BRIK et l'AISE réservés aux étudiant.es, nous y reviendrons. A noter que ce résultat diffère quelque peu des résultats du panorama *de la vie étudiante* (enquête), par Perspective toujours, selon lequel les étudiant.es en résidence seraient environ 16 000. (41,2% des logements étudiants).

Se loger sur le marché locatif privé classique

La toute grande majorité des koteur.es est donc logée sur le marché locatif privé “traditionnel”, sur lequel les étudiant.es se trouvent “en concurrence” avec des candidat.es locataires non-étudiant.es. Un marché qui, dans son segment le plus abordable, est hyper-tendu et excluant et sur lequel iels exercent une pression supplémentaire, spécialement dans les quartiers proches des universités/hautes écoles.

Ce segment de l'offre est entouré de nombreuses zones d'ombre. Le monitoring devrait l'aborder dans une prochaine édition. Rappelons que l'initiative visant à étudier le marché du logement étudiant- et les loyers qui y sont pratiqués -remonte à la législature 2014-2019. Dix ans plus tard, l'information demeure incomplète.

Faute de monitoring, nous nous sommes référé.es à l'enquête menée en 2023-2024 par Perspective toujours, le *panorama de la vie étudiante*, pour proposer une estimation de la répartition des étudiant.es dans les différents types de biens sur le marché locatif privé : **iels seraient environ 25.000 en logement individuel (studios / appartements)⁵ , 15.000 en colocation et 3.500 “chez l'habitant”**.

La colocation est prisée par les étudiant.es ; elle est généralement plus abordable que les studios privés (575 euros/ personne en moyenne en colocation), et plus flexibles que d'autres formes de location. Les colocations s'organisent principalement dans de grands appartements ou maisons plutôt destinés aux familles avec enfants (moyenne de 4 étudiant.es par colocation). La formule se développe parce qu'elle est intéressante pour les bailleurs qui en tirent un profit plus élevé qu'en louant à un seul ménage. Le différentiel s'élève à plus de 400 euros pour les logements de 4 chambres et plus (2018).⁶

Certains particuliers proposent **une (ou plusieurs) chambre(s) dans leur propre logement**. Ce sont là principalement des familles dont les enfants ont quitté le domicile familial ; les chambres excédentaires sont alors proposées à des étudiant.es. La formule répond à plusieurs enjeux sociétaux : lutter contre la sous-occupation, offrir un complément de revenus appréciable aux ménages qui accueillent et proposer des solutions abordables aux étudiant.es. Il faudra tout de même compter 500 euros pour occuper une chambre.⁷

⁵ Notons que le Panorama indique qu'1/3 des étudiant.es qui n'est plus chez ses parents vit dans un logement “personnel” et pas dans un logement “étudiant”. On a du mal à cerner cette réalité qui concerne 20 000 étudiant.es. Peut-être faut-il aller chercher du côté des étudiant.es en fin de parcours scolaire, les plus âgé.es qui ont gagné en autonomie ? Des étudiant.es en horaires décalés ? Qui ont déjà un pied dans le monde du travail ? Le Panorama de la vie étudiante ne permet pas de le confirmer aujourd’hui. Il serait intéressant, à l'avenir, de pousser les investigations pour mieux cerner les motivations des étudiant.es qui optent pour un “logement personnel”. Quel est leur profil ? De quels moyens disposent-iels ? Nous avons couplé cette catégorie à celles “location individuelle”, “location en couple”, “logement dont moi ou un membre de ma famille est propriétaire” qui sont considérées comme du logement étudiant dans le panorama pour obtenir l'estimation de 25 000.

⁶ [Observatoire des loyers, enquête 2018, p.23](#)

La concurrence colocations / grands appartements familiaux, et l'inflation sur les prix est renforcée, depuis quelques années maintenant, par l'intervention des sociétés de cohousing, qui surfent sur la vague de la colocation. Elles rénovent des maisons ou de petits immeubles pour les proposer à de jeunes actif.ves principalement.

[CF. Charlotte Casier, « Le coliving ou la financiarisation des maisons bruxelloises », Brussels Studies \[En ligne\], Collection générale, document 179, mis en ligne le 23 avril 2023.](#)

⁷ Perspective, Panorama, op.cit, p. 56

Pointons encore **l'habitat intergénérationnel**. A Bruxelles, l'ASBL “1 toit 2 âges” s'est donnée pour mission de créer des binômes personnes âgées/jeunes, là aussi dans une logique win/win : côté senior.e, un complément de revenu et une présence pour rompre la solitude et continuer à vivre dans un logement devenu trop grand ; côté étudiant.e, une solution d'hébergement sous les prix du marché. Entre 350 et 450 euros/mois, selon la taille et le confort des espaces (individuels et partagés) et 250 euros pour les étudiant.es choisissant la formule “service”. La contrepartie à la réduction de loyer consiste alors à offrir des services durant quelques heures par semaine pour soutenir et accompagner la personne âgée hébergeuse. L'ASBL crée les binômes - ils sont plus de 400 à avoir été constitués depuis 2009 à Bruxelles - en fonction des profils et centres d'intérêt des jeunes et des âgés et propose un accompagnement voire des médiations le cas échéant. Elle est également à l'initiatives d'activités pour faire vivre l'intergénérationnel.⁸ Le projet Part' Ages (Forest), porté par l'ASBL “Une maison en plus”, encourage également les cohabitations personnes âgées isolées /jeunes qui cherchent des solutions de logements soutenables financièrement.⁹

Les carences en matière de logements spécifiquement destinés aux étudiant.es ricochetent sur le marché locatif classique. Rappelons qu'au moins **25 000 étudiant.es se logent sur ce marché**. Si ce dernier répond aux attentes d'une partie d'entre elles et eux ; pour les autres, il s'agit plutôt d'une solution par défaut, faute de place en logement dédié. Dans quelles proportions ? Rien ne permet de le déterminer aujourd'hui. Il serait fort utile de pousser les investigations de ce côté-là.

Un manque criant de résidences universitaires abordables

Environ 4000 unités de logement sont proposées par les universités bruxelloises. Les hautes écoles, quant à elles, n'ont pratiquement jamais de chambres à proposer à “leurs” étudiant.es.

Institutions	Unités de logement*
VUB	1505
ULB	1090
USL	159
UCL Alma	1315
TOTAAL	4069

*A côté des résidences dont les universités sont propriétaires, une partie des logements gérés par l'ULB et tous les logements gérés par Saint-Louis appartiennent à des sociétés privées et sont mis en gestion auprès des universités.

Sources : sites web des institutions

Ces 4000 logements représentent à peine 6 % des logements occupés par les koteur.ses. Si l'on reporte ce nombre à tous.les étudiant.es inscrit.es à Bruxelles, le taux baisse à 1 logement pour 35 étudiant.es. **Les institutions d'enseignement supérieur bruxelloises sont**

⁸ Pour en savoir plus sur l'ASBL et ses projets : [1Toit2Ages - Logement intergénérationnel](#)

⁹ Pour plus d'informations sur le projet : [Projets | Une Maison en Plus](#) et [le portrait sonore d'habitantes et du chargé du projet réalisé par le RBDH](#)

donc en capacité de loger 3% de leur étudiant.es, contre 7,5% pour l'UCL et le campus de Louvain-la-Neuve par exemple.

L'attractivité des logements des universités tient à leur prix - les chambres meilleur marché sont louées à 280€/mois à l'ULB - **et à leur localisation**, généralement au sein ou à proximité immédiate des campus. Elle est telle que les listes d'attentes ne cessent de s'allonger et le nombre de candidat.es déçu.es de grossir. A l'ULB, par exemple, - qui reçoit annuellement 4000 demandes pour ses 1100 logements – il a fallu développer une procédure d'attribution qui garantit un accès prioritaire aux étudiant.es de condition modeste¹⁰ et aux étudiants.es étranger.ères.¹¹

Le parc évolue très peu, on ne note aucune progression significative en 10 ans.¹² Les universités ne disposent plus tellement de leviers pour s'étendre.

Le foncier disponible se raréfie, les terrains ont été progressivement construits ou vendus, certains à la promotion privée. C'est notamment le cas du campus de la Plaine. Pour financer les développements immobiliers de l'ULB (nouveaux auditoires), celle-ci a revendu, en 2005, plus de 8 hectares à deux promoteurs privés (Eckelmans et Immobel). Ils y ont développé et y développent encore de multiples projets, comptant plusieurs centaines de logements inabordables, des commerces, des équipements ... et des logements étudiants luxueux. Des projets particulièrement lucratifs et très controversés¹³ qui viennent modifier la physionomie du campus et limiter les opportunités de développements propres de l'ULB.

Les caisses des universités ne sont pas suffisamment fournies que pour acheter ou construire de nouveaux logements et les défis en matière de rénovation de l'existant - et d'amélioration de la performance énergétique dans des bâtiments anciens et peu isolés - pèsent sur leur budget. Pour le développement et l'entretien de leurs parcs de logements, les universités mobilisent l'“enveloppe sociale”, ou une partie de celle-ci du moins, l'enveloppe sociale couvrant les aides financières pour les étudiant.es précaires, les projets collectifs, informatiques, culturels, les frais de fonctionnement des services sociaux, les restaurants universitaires... La liste est longue¹⁴! Les montants des enveloppes sociales, attribuées par la Fédération Wallonie Bruxelles, sont liés au nombre d'inscrit.es par établissement. Par exemple, pour l'ULB et ses 40.000 étudiant.es, elle s'élève à 12 millions d'euros par an, dont 2 sont consacrés aux infrastructures de logements.¹⁵

Face à de telles limites, à l'ULB, on a fait le choix de louer des résidences privées pour proposer un peu plus de chambres. Pour garantir leur abordabilité, l'université subside une part du loyer. Un

¹⁰ Pour être considéré étudiant.e de condition modeste, les revenus imposables (des parents) peuvent être un peu plus élevés que ceux qui ouvrent la voie à une bourse d'études.

¹¹ Entretien avec Valérie Dumoulin, département des services à la communauté de l'ULB, 15 octobre 2025.

¹² Voir notamment : [#7 Où sont les kots ? Réinvestir dans le logement étudiant – BSI Position Papers](#) et [Brik, Manifeste pour un logement étudiant moderne, abordable et de qualité, 2024](#)

¹³ Plusieurs collectifs étudiants notamment se sont opposés à ces projets : Sauver la plaine, et les voisins de Delta par exemple.

La commission de concertation d'Ixelles vient encore de rendre un avis unanimement défavorable sur le projet Universalis Park – phase 3 - d'Immobel, compte tenu de la densité proposée et du type de logements.

[Ixelles : avis défavorable au projet Universalis Park 3 à la Plaine - RTBF Actus](#)

¹⁴ [Conseils sociaux: Affection et utilisation des subsides](#)

¹⁵ Entretien avec Valérie Dumoulin, op cit.

choix court terme, couteux aussi, qui renvoie de l'argent public vers le privé, et qui remet inévitablement en doute le bien-fondé des cessions de terrains du début des années 2000.¹⁶

A côté de leur parc propre, les institutions néerlandophones collaborent avec [Brik - vzw](#). La structure gère environ 20 résidences pour 400 kots (Brik est propriétaires d'une partie, environ une centaine, mandataire pour l'autre) qu'elle propose aux étudiant.es de l'enseignement néerlandophone, à loyers raisonnables (à partir de 320 euros pour une chambre et 450 euros pour un studio).¹⁷

BRIK – Student in Brussel vzw

Créée en 2012

Subsidié par le gouvernement flamand et la commission communautaire flamande (VGC)

23 travailleurs.ses en 2024

Mission :

Proposer des logements abordables et de qualité aux étudiant.es de l'enseignement supérieur néerlandophone

Activités :

Gestionnaire de 406 kots dans 21 résidences étudiantes (en 2024)

- Dont une résidence internationale
- Dont quelques appartements pour jeunes diplômé.es

Kot (espaces partagées) : à partir de 320€ (hors charges)

Kot+ (douche privée) : à partir de 380 €

Studio : à partir de 452,5€

Co-gestionnaire du site web mykot (volet néerlandophone)

- 4077 offres
- Beaucoup de logements neufs issus des résidences privées
- Pas de conditions de loyers ni de revenus
- Visite préalable des logements (contrôle de qualité)
- Médiation locative

Conseils en ligne et guides d'information divers pour les étudiant.es et les diplômé.es

Mise à disposition d'espaces d'études

Sources : entretien du 21 octobre 2025, op.cit. et [site internet de l'asbl](#)

¹⁶ Idem

A noter que l'offre de l'ULB est meilleure marché que celle des autres établissements universitaires bruxellois. Sur le campus de Saint Louis, une seule résidence propose aux étudiant.es des chambres à 500 euros par mois. Pas de condition d'attribution, premier arrivé premier servi. La résidence est gérée en partenariat avec XIOR, une société immobilière privée spécialisée dans le logement étudiant, implantée dans 8 pays européens, cotée en bourse et où la rentabilité financière attendue par les actionnaires pousse les prix à la hausse.

¹⁷ Entretien avec Elien Begtas et Jurgen Ral, Brik, le 21 octobre 2025 et [Brik, Jaarverslag 2024](#)



A épingle encore : la Fédération Wallonie-Bruxelles met également des chambres à disposition des étudiant.es des hautes écoles au sein de la Maison des étudiant.es, située à Uccle (environ 200 chambres). Les loyers oscillent entre 300 euros (étudiant.es UE inscrit.es dans les écoles de la FWB) et 400 euros (pour les non européen.nes).¹⁸

Produire des logements publics et/ou socialisés pour les étudiant.es

L'offre publique et universitaire s'arrête là (ou presque). Pas de logements sociaux destinés aux étudiant.es. Et pas de véritables perspectives non plus. L'enveloppe sociale, financée par la Fédération Wallonie-Bruxelles, est insuffisante pour que les institutions d'enseignement développent de nouveaux projets. Alors, **est-ce que du côté de la Région bruxelloise, compétente en matière de logement, on œuvre pour développer du logement étudiant abordable ?**

CityDev, opérateur régional chargé de produire du logement moyen acquisitif et des espaces liés au développement économique, aurait pu/dû participer à l'effort. Bien que le développement de logement étudiant ne figure pas spécifiquement dans ses missions, son projet “CityCampus/Gryson” (2023) compte 293 logements étudiants qui ont été cédés à un opérateur privé¹⁹. D'autres options auraient dû être privilégiées, la mise en gestion auprès de l'AIS étudiante au premier chef. En confiant le projet au privé, on étend l'offre certes, mais pas l'offre abordable. Le tableau tarifaire ci-dessous en témoigne.

Type	Capacité	Superficie	Infos	Loyer	Charges
COHOUSING ROOM	1	14 m ²	cuisine et sdb pour 8 étudiants	544 €	115 €
COMFY ROOM	1	18 m ²	salle de bain privée	577 €	125 €
COMFY STUDIO	1	25-35 m ²	sdb et kitchenette privés	734 €	146 €
COMFY+ STUDIO	2	35-39 m ²	sdb et kitchenette privés, 2 lits	840 €	169 €

Source : [City Campus | Brukot](#)

De même, on attend depuis des années la concrétisation du projet Usquare (460 logements étudiants et 120 logements sociaux) sur le site de l'ancienne caserne d'Ixelles, idéalement situé à proximité de l'ULB et de la VUB. On ignore toujours quel sera le montage retenu pour financer et réaliser les logements étudiants : Les universités ? La société d'aménagement urbain (la SAU) de la Région ? Un acteur privé ? “Tous les scénarios sont encore possibles”. La question est pourtant fondamentale car “la part de logements abordables dépendra du choix opérationnel retenu”, rappelle le Ministre-Président en novembre dernier.²⁰ Compte tenu de la situation financière de la Région et des universités, le risque que le privé prenne la main n'est pas du tout à écarter.

¹⁸ [Inscriptions - La maison des étudiantes - Uccle](#)

Pour être complèt.es, la COCOF gère un internat de 33 chambres sur le site du CERIA

¹⁹ [Citydev, Citycampus - fiche technique](#)

²⁰ [R. Vervoort, Commission du développement territorial, Parlement bruxellois, 13 octobre 2025, p.33 et suivantes](#)

Du côté de la Région, on défend donc le développement de **projets étudiants dans des zones stratégiques**, proches des institutions d'enseignement supérieur principalement, **mais on ne garantit pas son caractère abordable.**²¹

En Wallonie, la précédente législature avait retenu, parmi les chantiers du “Plan de relance pour la Wallonie”, la création de plus de 500 kots par les sociétés de logement social²² et par les universités, pour un budget de 30 millions d'euros.²³ Un tel projet n'est pas dans les cartons des décideur.es bruxellois.es, alors que les besoins y sont plus criants encore que dans les régions voisines. La récente décision du gouvernement en affaires courantes imposant la revente de terrains sociaux n'augure rien de favorable.²⁴

Pour soutenir les plus précaires, la Région a plutôt opté pour la **socialisation des logements privés**. Elle a ainsi créé, en 2016, une nouvelle agence immobilière sociale qui s'adresse exclusivement aux étudiant.es.

A ce jour, **l'AIS étudiante loue 400 unités à loyer très abordable** (200 euros pour une chambre, 370 euros pour un studio), réservées aux étudiant.es (ou leurs parents) qui répondent aux conditions de revenus du logement social.²⁵ Les profils des locataires de l'AISE, ce sont des jeunes qui s'assument seul.es (98% des locataires subviennent seul.es à leur besoins), qui ont connu des situations familiales compliquées (75% sont domicilié.es dans leur kot, leur unique résidence)²⁶, des étudiant.es étranger.ères aussi, qui ont obtenu un statut de séjour par le biais des études, mais qui n'ont pas accès à l'aide sociale (40 % de non-belges dont la moitié est originaire d'Afrique subsaharienne).²⁷

Le nombre de logements devrait doubler dans les prochaines années, par la prise en gestion de grands projets neufs développés par la promotion privée.²⁸ Une croissance attendue, la demande est là. En 2024, l'AISE a proposé un logement à 90 étudiant.es pour 224 candidatures recevables. Le différentiel est de plus en plus élevé, année après année (134 en 2024 contre 51 en 2023). L'AIS constate aussi un allongement de la durée des baux, de quoi ralentir encore les attributions.²⁹

²¹ [Le plan Régional de Développement Durable \(PRDD\)](#) identifiait plusieurs zones stratégiques dans lesquelles il fallait privilégier le logement étudiant (à Anderlecht sur les sites CERIA et Erasme, du côté des casernes d'Ixelles et Etterbeek et sur le campus de l'UCL à Woluwé-Saint-Lambert). Le PRDD n'est pas l'outil pour cadrer la question des loyers des logements à développer.

²² En Wallonie, certaines SLSP mettent en location des logements sociaux à destination des étudiant.es, c'est par exemple le cas de la SLSP "notre maison" qui propose 49 kots sociaux à Ottignies - Louvain-La-Neuve.

²³ [Logements publics à destination des étudiants](#)

²⁴ [BRUZZ, Gewestelijke Huisvestings-maatschappij moet meerdere gebouwen verkopen uit geldnood, 16/12/2025](#) ou [BX1, La SLRB va devoir se séparer de deux sites et vendre des logements pour épouser sa dette auprès de la Région, 7/01/2026](#)

²⁵ Autre condition d'accès : être régulièrement inscrit.es dans une institution d'enseignement de plein exercice de l'enseignement supérieur bruxellois.

²⁶ La domiciliation permet l'ouverture des droits auprès des CPAS.

²⁷ AISE, Rapport annuel 2024, p.20 et suivantes

²⁸ On peut notamment citer le projet “The Crown” situé à Ixelles, le long de l'avenue de la Couronne. Un vrai plus pour l'AISE qui peine à s'implanter dans les communes les plus tendues, comme l'est Ixelles, très recherchée par les étudiant.es.

²⁹ AISE, rapport annuel, op.cit.

L'agence immobilière sociale étudiante - AISE

Créée en 2016

12,5 ETP

Parc de logements

- 407 logements : 67 chambres et 340 studios
- 400 logements en projets avec la promotion immobilière privée
- Loyers locataires : 200€/mois pour une chambre et 350 €/mois pour un studio
- Bail étudiant d'un an renouvelable

Projets en partenariat

- 25 logements intergénérationnels
- 1 studio en habitat groupé pour un.e étudiant.e venant d'obtenir le statut de réfugié.e, par une convention avec l'ASBL Convivial
- 1 logement d'urgence disponible pour les étudiant.es de l'EPHEC

Conditions de revenus des locataires

Ne pas avoir de revenus supérieurs aux revenus d'admission du logement social (ceux des personnes de qui le candidat-locataire est à charge ou, si le candidat-locataire pourvoit seul à son entretien, les revenus de son propre ménage).

Profil des locataires :

- 438 locataires en 2024
- 55% de femmes (dont 5 femmes seules avec enfants) et 45 % d'hommes
- 76% domicilié.es dans le logement
- 39 % de nationalité non belge
- 64% perçoivent des revenus du CPAS

Profil des propriétaires :

- Sociétés privées : 64%
- Personnes physiques : 34%
- Communes et CPAS : 2%

Source : Entretien, op.cit et AISE, Rapport annuel 2024

L'offre croît par la construction de nouvelles résidences privées

Depuis plusieurs années, le segment du logement étudiant est convoité par **la promotion privée qui y trouve un potentiel important : il manque des logements étudiants**, l'offre universitaire abordable est limitée et stagne, **alors que la population étudiante, elle, va croissante**³⁰. Le risque de vide locatif est faible.

Bruxelles est la capitale étudiante de la Belgique avec plus de **137 000 étudiants**, un nombre qui ne cesse d'augmenter chaque année. Aujourd'hui, il manque déjà 10 000 chambres ; en 2030, ce chiffre passera à 55 000. De plus, une grande partie de l'offre existante ne répond plus aux attentes.

CAPITALISER SUR CE DÉFICIT

Source : [Investir dans des chambres d'étudiants à Bruxelles - Meyboom](#)

Et ce **segment immobilier** est particulièrement **rentable** : les loyers au m² sont plus élevés que pour la location classique, compte tenu notamment des surfaces réduites. Les spécialistes parlent de rendements qui oscillent entre 4 et 5%³¹, ce que peu de produits d'investissement promettent... L'ARAU estime qu'un projet de 250m², par exemple, se loue 3400 euros/mois pour 4 appartements 1 chambre, contre 7065 euros/mois s'il est divisé en 9 studios étudiants. Plus du double, le calcul est vite fait pour un.e investisseur.se.³²

Certain.es vendeur.ses mettent en outre en avant **"la libre détermination du loyer"**.

Libre détermination du loyer

Les logements étudiants, **exclus du champ d'application** de la loi sur les baux, autorisent ainsi une **révision annuelle des loyers**. En outre, ces locataires bénéficient généralement d'une solvabilité accrue, leurs parents assumant généralement le paiement du loyer.

[Consultez les plans](#)



Source : [Kosy - Fortior](#)

³⁰Le secteur immobilier privé produit des rapports et analyses du marché qui détaillent la croissance de la population étudiante et les tentions du marché du logement étudiant.

Voir par exemple : [Diggit, Kotkompas, 2025](#)

³¹ [L'Echo, Logements étudiants: un marché sous pression qui séduit les investisseurs](#)

³² [ARAU, Le logement ne doit pas être un objet de spéculation immobilière !, décembre 2024, p.5](#)

Les arguments ne manquent pas pour convaincre les investisseur.ses ! "Ce qui est spectaculaire, c'est la vitesse à laquelle les grands acteurs investissent le marché bruxellois et ailleurs, ce qui montre à quel point le secteur est rentable", explique Benjamin Wayens, géographe et professeur à l'ULB, dans les colonnes de l'Echo.³³

Bruxelles compte 6000 unités en résidences étudiantes privées³⁴. Les futures éditions du monitoring du logement étudiant pourront certainement nous éclairer sur leur évolution. L'observatoire Wallon du logement étudiant a montré que c'est dans ce segment du parc étudiant que la croissance est la plus importante.³⁵ C'est le cas à Bruxelles également. La commune d'Ixelles, commune de prédilection des jeunes, a reçu des demandes de permis pour 2000 nouvelles unités rien qu'en 2025³⁶ et les projets ne se limitent pas Ixelles. Le monitoring a identifié un peu plus de 4000 logements projetés à court ou moyen terme à l'échelle régionale.

Ces logements sont développés, commercialisés et gérés sous des formes diverses, par des acteurs polymorphes : certaines sociétés immobilières sont spécialistes du logement étudiant (XIOR, Studeo, UpKot...), d'autres profitent de la conjoncture pour développer l'un ou l'autre projet, à côté de leurs développements traditionnels (Bouygues, ION, Artone...); certains construisent et gèrent les logements, d'autre construisent et revendent à des particuliers ou à des institutions...

L'offre privé croît rapidement, elle est en train de combler une partie du déficit, sur le plan quantitatif du moins. Les studios sont préférés aux chambres, plus attrayants pour les investisseurs qui pourraient les destiner à d'autres publics (jeunes actifs par exemple) si la conjoncture le demande. Revers de la médaille côté étudiant : **les prix s'envolent**. Les résidences sont luxueuses et bien équipées (salles d'études, espaces communs, salles de sport, conciergerie et assistance 24/24 et 7/7...). Du confort qui pousse, à nouveau, les prix à la hausse. Les loyers pratiqués dans ces résidences dépassent (parfois très largement !) les 700 euros par mois.



³³ [L'Echo, Logements étudiants: un marché sous pression qui séduit les investisseurs](#)

³⁴ Perspective, Monitoring, op.cit

³⁵ [CEHD, Observatoire wallon des logements étudiants, Édition 2023](#)

³⁶ [L'Avenir, Première en Belgique: Ixelles impose 15% de logements "accessibles" à tous les grands projets de kots étudiants](#)

La promotion privée doit contribuer à l'offre abordable

Pour rééquilibrer le segment, les pouvoirs publics doivent faire contribuer la prolifique promotion privée à l'offre abordable. Comment ? Il existe des leviers au niveau urbanistique et réglementaire à activer.

Le règlement régional d'urbanisme (RRU), dont la réforme est attendue depuis une dizaine d'années maintenant, **devrait s'adapter au logement étudiant**. Ce n'est pas le cas aujourd'hui. Pas de catégorie spécifique, le logement étudiant doit suivre les prescriptions générales. La justification qui avait été retenue à l'adoption du RRU était la suivante :

“

“ Il n'apparaît en effet pas opportun de créer une catégorie spécifique, fondée sur une destination ou une utilisation particulière de logements, ce qui aurait pour effet de promouvoir la construction de logements spécifiques, non susceptibles d'être reconvertis à des fins résidentielles ordinaires.”³⁷

”

Avec une exception pour les établissements universitaires :

“

“les chambres d'étudiant qui s'inscrivent dans un établissement d'hébergement collectif appartenant à une personne morale de droit public ou d'intérêt public telle qu'une université sont exclus du champ d'application (...).”³⁸

”

Pourtant, si la promotion privée était encouragée à produire des chambres, plutôt que des studios, les prix s'en ressentiraient. A Louvain ou Gand par exemple, 20% des grands projets étudiants doivent être constitués de chambres “standards”, avec cuisines et sanitaires partagés, plus abordables que les studios tout équipés.³⁹ Nous relayons cette option, défendue par Brik notamment.

Dans le projet de réforme du RRU soumis à enquête publique en 2022, non abouti, le législateur bruxellois définissait le logement étudiant et distinguait 2 typologies : le logement collectif (chambre individuelle de 12 m² minimum et cuisine / sanitaire communs) du logement individuel (24m² minimum, le tout privatif) et imposait une mixité, une “répartition équilibrée” entre le nombre de logements étudiants individuels et collectifs dans tous les nouveaux projets de logements étudiants.⁴⁰

³⁷ [Règlement régional d'urbanisme, titre 2](#)

³⁸ RRU, Op.cit.

³⁹ [Brik, Manifeste pour un logement étudiant modéré, abordable et de qualité, 2023](#)

⁴⁰ [RRU_Reglementaire.pdf](#)

Autre option : La commune d’Ixelles, particulièrement sollicitée par les promoteurs de logement étudiant, a décidé d’imposer comme condition à tous les permis introduits pour les grands projets, la réalisation de **15% de logements “abordables”**⁴¹, incitant les collaborations avec l’AISE. Sans quoi, la commune remettra un avis défavorable sur le projet. Il s’agit d’une ligne directrice arrêtée par la nouvelle majorité communale en tout début de législature ; les édiles locaux invoquant une urgence à agir compte tenu de la pression sur le logement dans la commune et les très nombreux projets spéculatifs proposés par les promoteurs. Il ne fallait pas tergiverser plus encore, la spéculation sur le logement étudiant est une réalité. Les mêmes considérations et orientations mériteraient d’être généralisées et portées à l’échelle régionale.⁴²



Pour rappel, sous la précédente législature, la majorité s’était accordée (même si le projet n’a pas pu être voté en fin de législature) pour imposer un quota de logements à finalité sociale dans tous les grands projets immobiliers. Le principe était le suivant : dans tous les nouveaux projets de logements privés de plus de 3500 m², 25% de la superficie devaient être proposés à un opérateur immobilier public, le logement social en tête, à un prix plafonné. La même philosophie devrait s’appliquer au logement étudiant. Bruxelles manque de kot certes, mais Bruxelles manque surtout de chambres accessibles aux étudiant.es modestes.

Des loyers librement déterminés

Lorsque le Panorama interroge les étudiant.es sur les difficultés rencontrées dans la recherche d’un kot, le prix est évoqué comme obstacle n°1 dans ... 94,4% des cas !

Le segment du logement étudiant est plus cher que celui de la location classique. Si l’on rapporte le cout du loyer au m², on est sur un rapport de plus de 2,5 : 9,8€/m² pour une location classique contre 25,7€/m² pour le logement étudiant⁴³ (données 2019).

Et l’évolution y est plus marquée encore que dans le segment de la location classique. Les loyers médians ont fait un saut de **+25% en 5 ans !**⁴⁴

Le marché profite de l'**augmentation du nombre d’étudiant.es et de l’absence de régulation publique pour maximiser les prix et les profits**. Pour infléchir cette dynamique inflationniste, les

⁴¹ En plus des charges d’urbanisme, et pas à la place des charges d’urbanisme.

⁴² [Infoxl, avril 2025](#) et [Conseil communal - Gemeenteraad - 27/03/2025 \(2h30\)](#)

⁴³ Nous avons utilisé les données du dernier [observatoire bruxellois des loyers](#) publié (enquête 2018) pour le marché traditionnel : un loyer moyen de 739 euros, indexé pour 2019, et une superficie moyenne de 77m². Pour le logement étudiant, nous nous sommes basé.es sur les données du [Panorama de la vie étudiante 2019 – 2020](#) pour le loyer moyen d’un logement étudiant en 2019 (505 euros/mois) et [le rapport du CEHD relatif à la grille indicative des loyers des logements étudiant en Wallonie](#) pour les surfaces moyennes : 19 m² (valeur probablement surestimée, la médiane étant de 15m²).

⁴⁴ Perspective, Panorama, op.cit.

autorités bruxelloises doivent agir sur les loyers des kots. La Wallonie a récemment publié une grille des loyers dédiée au logement étudiant.⁴⁵

Ce n'est pas le cas à Bruxelles. La **grille bruxelloise est construite pour les logements individuels classiques et s'adapte mal aux logements collectifs** et à la colocation par exemple. La commission paritaire n'a ainsi jamais pu rendre d'avis sur la justesse du loyer d'un logement partagé/collectif faute d'unanimité. Sur le banc des bailleurs, on admet volontiers que les tarifs des logements partagés soient plus élevés parce qu'ils subiraient une usure anormale ou, même, parce qu'ils sont occupés par des jeunes. Des considérations bien loin des caractéristiques propres des logements, qui devraient pourtant, exclusivement, dicter le loyer raisonnable.

Introduire les particularités du logement collectif dans la grille devrait être l'un des projets du futur gouvernement, d'autant que les données sur les prix seront rendues disponibles par le second volet du monitoring du logement étudiant de Perspective.

Comparaison des loyers (hors charges) des différents logements étudiants

Propriétaire ou gestionnaire	Chambre	Studio
AISE (2025)	200 €	350 €
Brik (2025)	393 €	515 €
Universités (2025)		
ULB	280 € - 420 € (sanitaires privatifs)	510€
UCL Alma	330 € - 515 €	500 € - 725 €
VUB	420 €	526 €
Saint-Louis	515 € - 675 € (sanitaires privatifs)	765 €
Chambre chez un particulier (2023)	502 €	
Chambre en colocation (2023)	575 €	
Résidence privée (2023)	645 €	724 €

Sources : Les sites internet des universités et gestionnaires de logements, entretiens avec l'AISE et Brik, op.cit.; [Perspective, Panorama de la vie étudiante 2022/2023](#) (chambres chez un particulier et colocations) et [Brik, Student housing in Brussels, septembre-novembre 2023](#) (résidences privées).

Les loyers des logements universitaires sont des fourchettes entre les options les moins et les plus chères (liées aux équipements et surfaces), les valeurs retenues pour les unités en résidences privées, chez l'habitant, en colocation et chez Brik sont des loyers moyens.

⁴⁵ [Grille des loyers de Wallonie](#)

LA PRÉCARITÉ ÉTUDIANTE

La précarité financière et matérielle n'épargne pas les étudiant.es. **La décohabitation est un facteur de risque majeur de précarisation, à cause du logement** bien sûr, qui constitue la dépense n°1 pour les étudiant.es koteur.ses et/ou leur famille. Il faut compter en moyenne 7000€/an⁴⁶, rien que pour se loger (marché locatif privé). Pour certain.es jeunes d'ailleurs, la navette quotidienne entre l'école et le domicile familial s'impose comme la seule alternative soutenable financièrement.

Parmi les décohabitant.es, **la précarité financière touche plus rudement encore les étudiant.es de nationalité étrangère, surtout les non-européen.nes** dont l'accès aux bourses d'études est limité ou nul et qui doivent s'acquitter de la totalité du minerval (835€)⁴⁷, voire de frais d'inscription supplémentaires (+4175 euros/an du côté francophone)⁴⁸. Cout des études et du logement rendent les conditions de vie particulièrement difficiles.

L'enquête de l'Observatoire de la vie étudiante de l'ULB (2023-2024), montre qu'une part importante des décohabitant.es paie seul son loyer (37,9% en 2023). Un loyer moyen qui a sensiblement augmenté entre les deux éditions de l'enquête. Et même parmi celles et celles qui bénéficient d'un apport financier, son montant (en augmentation également) ne suffit pas à couvrir l'entièreté des dépenses de loyer.⁴⁹

Années d'enquête	Montant moyen du loyer	Montant moyen des apports mensuels	Proportion de répondant.es qui reçoit des apports financiers familiaux	Proportion de ceux et celles qui n'en reçoivent pas
2020	504,5€	305€	58,8%	41,2%
2023	580,8€	368€	62,1%	37,9%

Source : [Observatoire de la vie étudiante de l'ULB](#), enquête sur les ressources économiques des étudiant.es, édition 2023-2024, page 14.

⁴⁶ Moyenne calculée sur base du tableau précédent comprenant les colocations, les chambres et les studios du secteur privé.

⁴⁷ 1157€/an dans l'enseignement néerlandophone (bacheliers et masters) pour les étudiant.es belges, européen.nes et les réfugié.es politiques reconnu.es et cela, pour l'année académique 2025-2026. Pour les non-européen.nes, la hauteur des frais d'inscription dépend de la filière d'enseignement retenue (4000 à 5000€/par année académique). Du côté francophone, le minerval de la prochaine année académique (2026-2027) passera à 1194€/an au lieu de 835€.

⁴⁸ A partir de la rentrée académique 2025-2026, les ressortissant.es des pays non européens s'acquittent du minerval et d'une contribution complémentaire portant l'inscription à 5010€/an ! Des exonérations existent, notamment pour les étudiant.es qui proviennent des pays qui ont un indice de développement extrêmement bas ([environ une soixantaine de pays](#)). Tous.les autres paient le prix plein, dont beaucoup d'étudiant.es provenant d'autres pays pauvres (mais pas assez pauvres !), comme le Maroc ou l'Algérie par exemple.

⁴⁹ Brik a également publié des données sur la part des étudiant.es koteur.ses dans l'enseignement supérieur néerlandophone qui assume tout ou partie de leur loyer, en distinguant étudiant.es belges et internationaux.ales. [Op kot in Brussel](#), enquête 2024

Ces étudiant.es qui s'assument (partiellement) seul.es, s'exposent à un risque plus élevé de précarité financière et de privations matérielles. Les ressources limitées obligent à faire l'impasse sur certaines dépenses, par exemple sur le matériel didactique, pourtant nécessaire au bon déroulement des études, sur les sorties également, les activités sociales ou de loisirs, et même sur la satisfaction de besoins vitaux comme l'alimentation...

Et ce sont des **étudiant.es qui travaillent beaucoup**. Un emploi rémunéré, parfois plusieurs. D'après le panorama de la vie étudiante, un.e étudiant.e sur deux a un job, un.e sur dix cumule les petits boulots pendant l'année académique. Tous et toutes n'ont pas les mêmes impératifs financiers (survie, argent de poche...) et ne travaillent pas avec la même intensité.⁵⁰ La moitié est cependant jobiste plus de 15h par semaine (y compris soirées et we).

La FEF (Fédérations des étudiant.es francophones) révélait qu'en Fédération Wallonie-Bruxelles, 20% des étudiant.es manquaient au moins 5h de cours par semaine pour travailler.⁵¹ C'est la réussite scolaire qui est en jeu lorsque les étudiant.es sont constraint.es de faire autre chose que de participer aux cours et étudier. Des chercheurs.ses français.es ont montré que l'emploi salarié avait un impact négatif sur la réussite scolaire à partir d'un seuil situé autour de 15h à 18h par semaine.⁵²



La Fédération Wallonie-Bruxelles octroie des **allocations d'études aux étudiant.es à faibles revenus**, la Région flamande fait de même. Les koteur.ses bénéficient de montants supérieurs, mais qui sont loin de couvrir tous les besoins. Du côté francophone, le montant moyen d'une bourse d'études pour les décohabitants s'élève à environ 1600 euros pour l'année (avec exemption du minerval).⁵³

La FEF, de même que la Ligue des familles et d'autres partenaires associatifs réclament une meilleure prise en compte du cout réel des études (et en cela, du cout du logement) dans le calcul des aides, cout des études estimé par ces mêmes acteurs, à 12772 euros pour les étudiant.es boursier.ères qui kotent (4149 euros pour les externes).⁵⁴

Au-delà des montants, il y a, au niveau des conditions d'éligibilité, des effets de seuil qui précarisent, des critères de nationalité qui excluent et une part non négligeable de non-recours aux droits (les aides ne sont pas connues des étudiant.es ou de leur famille). Les acteurs associatifs demandent d'ailleurs d'**étendre l'accès aux bourses d'études et préconisent leur automatisation**. Epingleons

⁵⁰ L'obligation de travailler pour raisons financières augmente progressivement avec l'âge. C'est ce que l'observatoire de la vie étudiante de l'ULB démontre.

⁵¹ Adam Assaoui, Président de la FEF, entendu au colloque organisé par le groupe Ecolo, le 2 décembre 2025, au Parlement bruxellois, colloque intitulé : Qui pourra encore se loger à Bruxelles demain ?

⁵² Catherine Béduwé, Julien Berthaud, Jean-François Giret, Georges Solaux, 2019, « Les effets du travail étudiant sur la réussite des études », in Regards croisés sur les expériences étudiantes – L'enquête Conditions de vie 2019, Etudes et recherches, La documentation Française, pp 40-45. Cité dans l'Observatoire de la vie étudiante de l'ULB, édition 2023-2024, op.cit.

⁵³ Ligue des familles, [c'est le moment de remplir votre demande d'allocations d'études, 9 juillet 2024](#). Dans l'enseignement supérieur, le montant peut varier de 400 à 6000 euros.

⁵⁴ La Ligue des familles en partenariat avec la FEF, le Rassemblement wallon de lutte contre la pauvreté et le Forum – Bruxelles contre les inégalités, [Vers une réforme souhaitable des allocations d'études, octobre 2023, p.28](#). Il n'y a pas que la dépense en loyer qui différencie les koteurs.ses des non koteurs.ses, mais aussi d'autres dépenses liées au logement, les dépenses alimentaires...

également l'appui financier des services sociaux des écoles qui peuvent palier, pour partie, le non-accès à d'autres allocations.

La revalorisation du loyer dans le calcul de la bourse ou éventuellement dans un dispositif spécifique (de type allocation-loyer) ne doit pas faire oublier que la solution structurelle et meilleur marché pour la collectivité tient à la régulation des loyers, dans ce segment-là aussi.

Autre indicateur pour approcher la précarité étudiante, la proportion de bénéficiaires du revenu d'intégration sociale parmi les étudiant.es. Ils et elles sont environ **10% à percevoir une aide sociale des CPAS à Bruxelles**. Les différences régionales sont fortes, on parle de 5% en Wallonie et moins de 2% en Flandre.

Si on ajoute, à l'analyse, les bénéficiaires du statut BIM (intervention majorée en matière de soins de santé notamment), on constate que **plus d'un.e étudiant.e bruxellois.e sur trois vit seule ou dans une famille avec de faibles revenus**.⁵⁵ A nouveau, les différences régionales sont criantes. Avant même d'entamer leurs études et d'en assumer le cout, ces jeunes et ces familles sont déjà en situation de faiblesse monétaire. Les allocations d'études doivent certes permettre d'éviter d'aggraver leur situation, mais à condition que les montants soient adaptés, ce qui n'est pas le cas.

Pour celles et ceux qui dépendent de l'aide sociale, la domiciliation dans leur logement est un enjeu crucial. Or, il n'est pas rare que les propriétaires s'opposent à la domiciliation, une pratique pourtant illégale⁵⁶, ou s'opposent à ce que l'étudiant.e fixe sa résidence principale dans le logement, ce qui est autorisé en revanche, mais doit être strictement justifié⁵⁷.

DES CONDITIONS DE LOGEMENT QUI INTERPELLENT

Comme pour l'ensemble du parc locatif bruxellois, le niveau de qualité des kots est une donnée mal connue. Plusieurs signaux laissent toutefois à penser que les étudiant.es sont aussi malmené.es, outre le prix, sur le plan de la qualité des logements qu'ils occupent.

25% des répondant.es interrogé.es dans le panorama de la vie étudiante (Perspective toujours) **se plaignent de leur logement**, humidité et isolation thermique au premier plan. Iels sont plus nombreux.ses encore à interroger le rapport qualité/prix ; des loyers élevés pour des surfaces particulièrement réduites.

⁵⁵ [SPP intégration sociale, Lutte contre la Pauvreté, Économie sociale et Politique des Grandes Villes, Focus 34 : les jeunes et les étudiants aidés par le CPAS, 2023, p.20.](#) Les chiffres sont issus du croisement entre les données du SPP intégration sociale et celles de la banque-Carrefour de la sécurité sociale.

⁵⁶ La domiciliation est un acte administratif qui ne concerne que l'étudiant.e et la commune. Toutefois, si l'étudiant.e n'est pas autorisé.e à fixer sa résidence principale dans le logement, se domicilier s'avère extrêmement difficile.

⁵⁷ Article 234 du Code du logement : *est réputée non écrite la clause interdisant l'affection du bien à la résidence principale du preneur lorsqu'elle n'est pas appuyée par une justification expresse et sérieuse, relative notamment à la destination naturelle du bien loué, et n'est pas accompagnée de l'indication de la résidence principale du preneur au cours du bail.*

Les constats de la plateforme logement étudiant (PLE)

La PLE, qui cogérait jusqu'il y a peu le site mykot avec l'asbl Brik, nous livre une analyse plutôt révélatrice des visites de logements qu'elle a effectuées ces dernières années, pour s'assurer de la qualité des biens proposés avant publication sur mykot. Le projet mykot, qui existait déjà du côté néerlandophone avant l'arrivée de la PLE, est né justement de la volonté de garantir une offre de qualité aux jeunes étudiant.es.

Si ce sont plutôt les observations de la PLE que nous avons retenues ici, c'est que l'asbl a surtout cherché à capter des offres de logement chez l'habitant, là où Brik gère davantage, et de plus en plus, des offres émanant de propriétaires/gestionnaires de résidences étudiantes privées. Le problème y est moins la qualité que l'abordabilité financière.⁵⁸

La PLE mentionne qu'une **majorité de logements** - visités à la demande de propriétaires qui souhaitent profiter de la gratuité de mykot et de sa connaissance relative dans le monde étudiant⁵⁹ - **ne respecte pas les normes de qualité minimales**. Il ne s'agit pas de logements insalubres ou dangereux, pour la plupart en tout cas, mais près de 8 fois sur 10, la conformité n'est pas au rendez-vous.

Souvent, ce qui est problématique, c'est la superficie des chambres proposées à la location.⁶⁰ La PLE intervient, on l'a dit, auprès de propriétaires qui mettent une ou plusieurs chambres à disposition dans leur propre logement. C'est avec cet objectif-là que la PLE a été créée ; toucher et responsabiliser ces propriétaires occupant.es qui ne transforment pas toujours leur habitation personnelle en toute transparence et légalité.

Chambres trop petites donc ou qui ne respectent pas les hauteurs minimales sous plafond, éclairage insuffisant... Des pièces de vie ou des parties de logement reconvertis en kot étudiant sans permis d'urbanisme et qui ne disposent pas tous, d'équipements collectifs suffisants pour le nombre d'occupant.es. Parfois, les installations électriques sont vétustes ou ont fait l'objet de transformations mais l'attestation de conformité fait défaut.

Et quand des mises en conformité, des régularisations sont possibles ou des travaux nécessaires, les propriétaires ne sont pas faciles à convaincre.⁶¹ La plupart ne juge pas nécessaire de combler les manques et préfèrent aller voir ailleurs, sur d'autres sites où les exigences de qualité sont inexistantes. La demande est telle que la mise en location est assurée de toute façon.

⁵⁸ Mykot n'a pas d'exigences sur le prix.

⁵⁹ Les répondant.es qui ont participé au dernier panorama de la vie étudiante sont 22,5% seulement à connaître l'existence de mykot.

⁶⁰ Ce sont les normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme qui sont utilisées par les deux partenaires, PLE et Brik, en ce qui concerne les superficies minimales.

⁶¹ D'après Brik, l'absence de normes incendie harmonisées entre logements neufs et logements existants renforcent la difficulté à se mettre en mouvement, même chez les propriétaires les plus motivés.

La Plateforme Logement Etudiant – PLE

Créée en 2015

Reconnue comme AIPL

1,5 ETP jusqu'au 31/12/2025, 1 ETP à partir de 2026

Mission : renforcer l'accès à l'enseignement supérieur par l'amélioration des conditions de location pour les étudiant.es et les bailleurs.

Activités :

Co-gestionnaire du site web MyKot (volet francophone) jusqu'au 31/12/2025

- 2882 offres
- Chambres chez l'habitant
- Pas de conditions de loyers ni de revenus
- Visite des logements pour en garantir la qualité

Outils de sensibilisation à destination des propriétaires et des locataires

[Aide juridique en collaboration avec QUID asbl](#)

Sources : entretien PLE, op.cit et [site internet de la PLE](#)

La PLE soulève également d'autres problèmes, qui touchent plutôt à la relation locative et au respect du droit du bail et qui émergent parfois déjà dans les échanges lors de la première visite, ou plus tard alors, à l'initiative des étudiant.es : absence de clef pour fermer sa chambre, restrictions horaires quant à l'utilisation des espaces communs, interdiction de recevoir des visites...

Mykot a pour vertu, outre la garantie de qualité des logements, d'assurer l'étudiant.e de l'existence bien réelle du bien, car **les arnaques sur les réseaux sociaux, dans ce segment, se multiplient**. Le panorama de la vie étudiante relève que 34% des répondant.es⁶² en ont déjà été victimes. Les étudiant.es étranger.ères, qui ne connaissent pas le système belge, en sont les principales cibles. Il arrive, par exemple, qu'ils soient invité.es à réserver un logement depuis l'étranger, en avançant le premier mois de loyer ou une garantie locative pour un bien qui s'avèrera fictif.⁶³

D'autres observations inquiétantes

Une étude récente de l'IGEAT (ULB) et de l'asbl SOHAB (Solidarité pour l'habitat), ciblée sur un quartier ixellois jouxtant l'ULB, met en avant des situations de grand inconfort dans les logements étudiants : des chambres semi-enterrées sans possibilité d'aération, d'importants problèmes

⁶² Perspective, Panorama, op.cit, p.58

⁶³ Entretien du 13 octobre 2025 avec Quentin Monnier, Secrétaire général de la FEF.

d'humidité et de moisissures, des petites chambres dans des maisons sur-divisées sans espaces communs...⁶⁴

L'asbl QUID, service d'aide juridique de première ligne de l'ULB - tenu par des étudiant.es en droit – se fait pareillement le relais de plaintes récurrentes sur l'état des logements : humidité, absence d'eau chaude, chauffage défaillant (ou usage restreint), présence de nuisibles...

Des pratiques abusives autour du bail sont aussi dénoncées, notamment en ce qui concerne la constitution de la garantie locative (empochée plutôt que placée sur un compte bloqué) et sur sa restitution, tardive, partielle voire jamais restituée.⁶⁵ L'asbl s'est associée à la PLE pour étendre les consultations juridiques sur le logement à tous.tes les étudiant.es bruxellois.es de l'enseignement supérieur qui sont en demande et partie fragile au contrat.⁶⁶

“Le kot est généralement une première expérience locative. L'étudiant-locataire connaît mal ses droits. Il est confronté à des propriétaires ou agences immobilières qui, conscients de l'inexpérience de l'étudiant, peuvent en profiter tant en ce qui concerne les conditions de location que la résolution des éventuels conflits.”⁶⁷

Et puis, il y a une idée trop répandue, qui voudrait que les jeunes puissent vivre dans des logements moins qualitatifs, parce que temporaires, parce que leurs attentes seraient moindres, parce qu'il s'agirait d'un passage nécessaire pour se construire...⁶⁸ **Il faut combattre l'idée que la précarité serait un rite initiatique propre à la vie étudiante.**⁶⁹

On pourrait sans doute encore multiplier les observations qui confirment l'existence de logements non qualitatifs dans le segment étudiant. La DIRL n'a pas pu nous renseigner sur la proportion de plaintes introduites par ce public, la donnée n'est pas monitorée. Il est fort probable que les étudiant.es aient moins tendance encore que les autres locataires à faire appel à l'inspection régionale. Le caractère temporaire et transitoire de la location n'encourage pas la démarche.

Qu'a fait la région bruxelloise ?

On ne peut pas dire que cette réalité soit ignorée des mandataires politiques, mais les tentatives d'intervention n'ont guère été probantes jusqu'ici. En 2017, le gouvernement Vervoort II a choisi de mettre en place un **label de qualité pour le logement étudiant**, pour pousser les propriétaires bailleurs au respect des normes minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement.

⁶⁵ Entretien du 13 octobre 2025 avec Quentin Monnier, Secrétaire général de la FEF.

⁶⁴ MAY X., Le logement étudiant dans le quartier de la Petite Suisse, octobre 2025

⁶⁶ Hélin ALINAK et Selma KAZANCI pour l'asbl Quid, colloque d'ecolo du 2 décembre 2025 sur le logement, op.cit.

⁶⁷ [Aide juridique au logement étudiant \(AJLE\)](#)

⁶⁸ [Fédération des étudiant.es francophones, La condition étudiante dans la problématique du logement, p.2.](#)

⁶⁹ [Une tendance dénoncée par la FEF et la PLE notamment.](#)

⁶⁹ [Cité dans l'observatoire européen de la diversité](#)

Les demandes de labellisation devaient être introduites, sur simple attestation sur l'honneur, auprès de la DIRL, l'inspection régionale du logement, garante des normes du Code. A charge de cette administration de contrôler a posteriori (une partie) des logements labellisés. Le site mykot devait héberger les logements labellisés, permettre de démultiplier les offres de qualité, et soutenir le travail de la PLE et de Brik, des acteurs non habilités à imposer des mises en conformité.

Si on parle au passé, c'est parce que **ce label, qui n'a jamais été rendu obligatoire, s'est avéré un flop total.** En 2018, la DIRL traitait 985 demandes de labellisation. Un premier succès directement corrélé à la proactivité de la DIRL auprès des universités (le label visait aussi la qualité des logements universitaires et pas seulement ceux du privé) qui a fondu comme neige au soleil les années suivantes ; 22 dossiers introduits seulement en 2022. Les rapports d'activité suivants ne mentionnent plus aucune donnée chiffrée.

Outre son caractère facultatif qui explique en partie son échec, les critères d'accès au label contenaient également une autre exigence, à savoir l'obligation de contracter un bail étudiant.⁷⁰ Un nouveau régime instauré, lui, en 2018, plus souple pour les étudiant.es en matière de préavis, mais qui n'a jamais été rendu obligatoire non plus et qui est, de ce fait, trop peu utilisé. La sous-utilisation du bail étudiant a limité, de fait, la portée potentielle du label.

Quelles pistes privilégier ?

De notre point de vue, le label pose deux problèmes de fond, d'une part son caractère facultatif, d'autre part, sa délivrance sur base d'une simple attestation sur l'honneur. Cette dernière ne suffit pas à garantir la qualité d'un logement. Il faut des contrôles. Le label pourrait, en outre, s'avérer contre-productif, s'il est utilisé par des bailleurs.resses pour justifier des augmentations de loyer mais sans qualité éprouvée. C'est une mesure qui, par ailleurs, ne permet pas de toucher le cœur du problème ; ce ne sont pas les propriétaires de logements en très mauvais état qui sollicitent un label.

Rendre le label obligatoire et y associer des visites de contrôle préalables systématiques reste la solution idéale, mais l'option n'est pas très réaliste. La DIRL dispose d'effectifs limités.

Il nous semblerait plus efficace et moins énergivore que l'inspection régionale cible une partie de ces visites d'initiative sur les logements étudiants, spécifiquement dans des quartiers proches des lieux d'enseignement, en collaboration avec les communes, qui disposent d'informations sur le bâti local et luttent, de leurs côtés, contre les subdivisions illégales (courantes dans ce secteur où des unifamiliales sont transformées en chambres multiples). Des infractions urbanistiques qui peuvent présumer de potentiels défauts de qualité.

Un bail pour rien ?

De même, garantir aux étudiant.es un peu plus d'équilibre dans le bail est une nécessité. Au moment de la régionalisation du bail, le législateur de 2018 a conçu un nouveau régime contractuel, le bail étudiant, censé apporter des réponses juridiques aux spécificités de la vie étudiante, en matière de durée de bail et de résiliation anticipée.

⁷⁰ Ainsi que l'obligation de posséder un certificat PEB pour le logement en question et d'établir une communication claire, harmonisée et transparente sur le loyer et les charges. [Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 novembre 2017 fixant les conditions que doivent remplir les logements d'étudiants en vue d'obtenir le label « logement étudiant de qualité ».](#)

Les représentant.es des étudiant.es demandaient des baux de 10 mois pour éviter la charge des loyers des mois d'été dans des logements le plus souvent désertés. De même, iels plaident pour faciliter les départs en cours de route, sans frais, parce que les étudiant.es, plus que les autres, ont besoin de souplesse en cas de réorientation, d'abandon d'études ou encore de départ à l'étranger...

Si le législateur n'a pas suivi l'avis des étudiant.es sur les baux de 10 mois (le bail étudiant est conclu en principe pour 12 mois sauf clause contraire), les conditions de résiliation, elles, ont été assouplies.

Le bail étudiant prévoit que le la locataire puisse mettre fin au contrat à tout moment, moyennant un délai de préavis de 2 mois et sans indemnités. Il est même possible pour l'étudiant.e de mettre un terme au contrat avant même d'occuper le logement, en cas d'échec à un examen d'entrée ou à une deuxième session d'examens qui hypothèquerait la suite des études par exemple.⁷¹

Le régime existe mais **il n'a pas été rendu obligatoire**, sans doute le fruit d'un compromis bancal et improductif entre droit au logement et défense des intérêts de la propriété. La résiliation dans le chef du.de la locataire, qui peut intervenir à tout moment dans le régime étudiant, peut créer une incertitude du côté des bailleurs.eresses, les candidat.es à la relocation étant moins nombreux.ses en cours d'année. Résultat, le bail étudiant n'est pas un premier choix.⁷² Les propriétaires lui préfèrent le bail de droit commun.⁷³ Les modalités de fin de bail n'y sont pas réglementées et peuvent être fixées contractuellement.

Notre point de vue, c'est que le bail étudiant doit s'appliquer dès lors qu'il est conclu avec une personne qui a la qualité d'étudiant.e. Ce n'est pas aux parties (au propriétaire) à choisir les règles auxquels elles acceptent de se soumettre. C'est vers une obligation qu'il faut basculer.⁷⁴

Autre élément qui nous interroge et qui dit quelque chose de la façon dont le législateur entend protéger les étudiant.es, c'est la garantie locative. En 2024, le Code du logement a connu plusieurs belles avancées, notamment celle d'interdire le cautionnement (exiger un garant) en cumul d'une garantie locative, pour en finir avec des comportements abusifs imposant toujours plus de preuves de solvabilité aux locataires... Sauf dans le bail étudiant.

Le législateur a jugé que la faiblesse ou l'absence de revenus de la population étudiante justifiait plus de garanties. C'est pourtant la volonté d'empêcher les discriminations dans l'accès au logement des revenus les plus faibles, qui a conduit à interdire le cautionnement pour tous les autres locataires. Tous.tes les étudiant.es ne bénéficient pas d'un soutien financier familial. Empêcher le cumul, c'est protéger les plus vulnérables d'entre eux.elles.

⁷¹ Une disposition qui n'est guère opérante, dans la mesure où l'étudiant.e doit en aviser le.la propriétaire 1 mois avant l'entrée effective dans le logement. Un délai incompatible avec les temps scolaires (temps des deuxièmes sessions par ex.)

⁷² D'après le Panorama (p.55), un tiers des répondant.es aurait signé un bail étudiant. Les rédacteurs.rices du rapport proposent toutefois de prendre cette donnée avec beaucoup de réserve. Il se pourrait que les répondant.es ignorent les spécificités du bail étudiant et cochent cette proposition, du fait de leur statut d'étudiant.e seulement.

⁷³ Le bail de droit commun est le régime qui s'impose lorsque que le preneur n'établit pas sa résidence principale dans le logement. Beaucoup d'étudiant.es restent domicilié.es chez leurs parents.

⁷⁴ Brik demande une évaluation approfondie de cette réglementation, en concertation avec les propriétaires et les étudiant.es, notamment sur les questions de résiliation anticipée et cela, avant d'envisager une obligation.

CONCLUSION

Un peu plus de 125000 étudiant.es fréquentent l'enseignement supérieur à Bruxelles et environ la moitié décohabite. Il y a donc d'importants besoins en logement, en nombre et en qualité, qui ne sont, hélas, pas rencontrés à l'heure actuelle.

Le logement étudiant est un segment qui échappe à toute forme de régulation sur les prix. Les effets protecteurs du bail de résidence principale s'appliquent peu (en l'absence de domiciliation) et les mécanismes de "régulation" développés au niveau bruxellois (notamment la grille des loyers) ne sont pas adaptés aux logements collectifs ; chambres d'étudiant.es ou colocations.

Le prix au m² d'un logement étudiant est 2,5 fois supérieur à celui d'un autre logement locatif. Le cout du logement est responsable de la précarité étudiante et des difficultés des familles à soutenir les études de leurs enfants. Il faut compter en moyenne 7000€/an, rien que pour le logement. Pour celles et ceux qui assument par ailleurs un loyer ou un emprunt hypothécaire pour le logement familial, cela peut très vite devenir insoutenable. Et pour les étudiant.es autonomes, le travail salarié, qui se superpose au temps scolaire, devient un passage obligé.

Il nous semble indispensable que le prochain gouvernement se saisisse de cette question pour faire évoluer la législation sur les loyers abusifs, en tenant compte spécifiquement des logements collectifs. Et cela, en collaboration avec Perspective (l'administration régionale), pour améliorer la connaissance sur les prix et ajuster les loyers de référence et la commission paritaire locative, qui est déjà sollicitée sur les logements partagés mais sans cadre adapté. Il faut quand même rappeler que 3/4 des étudiant.es sont logé.es dans le privé, dans des logements qui appartiennent, pour la plupart, à des particuliers.

Les résidences universitaires bon marché sont faiblement représentées dans l'offre de logement (à peine 6%) et leur potentiel de développement est désormais quasiment nulle : pas ou plus de réserves foncières, très peu de moyens pour construire. Pour les écoles de la Fédération Wallonie-Bruxelles, ce n'est pas l'enveloppe sociale dont elles sont bénéficiaires qui permettra de faire progresser le stock de logements.

La réponse de la Région bruxelloise à l'envolée des prix, dans un contexte où il n'existe pas ou quasiment pas d'offre publique destinée aux étudiant.es, a été la création en 2016, d'une agence immobilière sociale étudiante. Elle gère aujourd'hui quelques 400 chambres et studios abordables et les perspectives, à quelques années, permettront le doublement du patrimoine en gestion. C'est une initiative qu'il faut souligner car elle apporte une bouffée d'oxygène aux étudiant.es les plus précaires.

Pour le reste, Bruxelles, pourtant première ville étudiante du pays, manque cruellement d'une vision pour le développement du logement étudiant abordable, notamment dans les zones stratégiques en développement ou en reconversion, à proximité des pôles d'enseignement.

Aujourd'hui, la production de nouvelles résidences universitaires est concentrée dans les mains des promoteurs privés, qui en ont fait une entreprise particulièrement rentable.

Et même sur des terrains publics ou dans des projets portés par des opérateurs publics, on préfère confier la production ou la gestion des logements à la promotion immobilière privée.

C'est le cas sur le site du Citycampus (proche du Ceria et d'Erasme) développé par Citydev où l'option AISE n'a pas été retenue, ni d'autres alternatives publiques d'ailleurs. L'incertitude plane aussi sur l'abordabilité des logements étudiants qui seront développés dans les anciennes casernes à Ixelles (Usquare), proches des campus de la VUB et de l'ULB.

Plus de la moitié des logements en résidences universitaires est privée et inabordable. En plus des occasions de productions publiques manquées, le laissez-faire de la Région en matière de développement privé doit cesser. A Ixelles, où la promotion immobilière privée construit à tour de bras, la commune a décidé d'imposer, aux constructeurs, un quota de 15% de logements abordables. Pourquoi la Région ne s'engage-t-elle pas dans cette voie ? Les logements pourraient être confiés à l'AISE ou à un opérateur public.

Il faut plus de logements, plus de logements bon marché, mais aussi plus de logements de qualité. Les représentant.es des étudiant.es, les acteurs.rices du logement étudiant pointent des manquements dans les biens occupés ; des normes d'habitabilité non respectées, des conversions d'habitations/chambres en kots sans aval urbanistique, créant inconfort et précarité. Et non, contrairement à une idée tenace, être mal logé.e, ne constitue pas un rite de passage pour la jeunesse. La Région avait mis en place un label de qualité il y a quelques années qui a montré ses limites. Il faut pouvoir en tirer des leçons et avancer vers des solutions potentiellement plus réalistes et efficaces, notamment encourager des visites d'initiative de la DIRL plus ciblées, là où les suspicions de mal logement sont les plus fortes.

Développer une politique du logement qui tient compte de la jeunesse, c'est refuser que les profits de quelques-un.es hypothèquent les études et l'avenir de milliers d'autres.

Nous remercions pour leurs précieux éclairages toutes les institutions rencontrées pour la rédaction de cette étude : l'AISE, la PLE, Brik, le département des services à la communauté de l'ULB, la FEF, l'asbl 1toit 2 âges, Perspective Brussels.

Cette étude est produite et publiée avec le soutien de la Fédération Wallonie-Bruxelles, éducation permanente, et de la Région de Bruxelles-Capitale, insertion par le logement

Etude RBDH – décembre 2025, actualisée en janvier 2026

