



Pôle de | **Namur**
académique

Enquête sur le logement étudiant à Namur

Dr. Eric CORNELIS,

UNamur, naXys

Clotilde de MONTPELLIER d'ANNEVOIE,

UNamur, Dpt. Géographie

Sébastien DUJARDIN

UNamur, Dpt. Géographie

Une étude financée par la Ville de Namur



Partie I : analyse de l'enquête sur le logement étudiant à Namur

1. Introduction

Soucieuse de la problématique du logement étudiant et désireuse d'avoir une meilleure connaissance de l'offre de petits logements (« kots ») sur son territoire en vue de pouvoir ajuster sa politique urbanistique, la Ville de Namur a chargé le Pôle Académique de Namur (PAN) de la réalisation d'une enquête sur cette problématique. Au sein du PAN, c'est l'Université de Namur, et plus spécifiquement son centre de recherches naXys, qui a pris en charge la conduite de cette enquête ainsi que son analyse.

Le présent rapport a pour objectif de présenter les principaux enseignements qui peuvent être retirés de cette enquête. Il présentera d'abord le protocole suivi pour mener l'enquête ainsi qu'un portrait « global » de l'échantillon des répondants en vue de s'assurer de la représentativité de celui-ci. Ensuite, les résultats de l'enquête seront présentés selon deux angles de vue. D'une part, nous nous focaliserons sur les étudiants en nous efforçant surtout de caractériser la population estudiantine louant un logement sur Namur (les kotteurs). D'autre part, nous analyserons les résultats en prenant les logements (les kots) comme point d'intérêt. Enfin, nous esquisserons une courte étude sociologique basée sur les raisons guidant les étudiants dans leur choix d'un kot ou, au contraire, dans leur décision de ne pas koter. En conclusion, nous nous efforcerons de mettre en avant les éléments phares qui nous paraissent devoir être retenus de cette enquête.

1. L'enquête

Le questionnaire de l'enquête a été établi en concertation avec la Ville de Namur et des représentants du PAN ; il est reproduit en annexe de ce rapport.

Le mode d'administration de l'enquête a consisté à mettre en ligne le questionnaire. Un message électronique a été envoyé à l'ensemble des étudiants inscrits dans les établissements du PAN disposant d'une implantation sur le territoire namurois. Le site web (<http://www.enquete-logement-etudiant-namur.be/>) a alors été ouvert pour les répondants pendant environ un mois. Au milieu de cette période, un message de rappel a encore été envoyé aux étudiants.

Techniquement, le site de l'enquête a été développé en php avec une base de données MySQL (les composantes sont donc « open source »). Un certain nombre de contrôles ont été incorporés dans le code de l'enquête (obligation de fournir certains champs ; restriction de certains menus « pop-up » à des ensembles de données liées à la réponse à une question précédente (p.ex. liste des rues réduite à celles correspondant à la commune (avant fusion) choisie précédemment)).

Il est à noter encore que des incitants ont été proposés aux étudiants : par tirage au sort, un certain nombre de lots, dont deux d'une valeur assez importante (smartphone et remboursement d'un séjour d'une semaine au ski), ont été distribués parmi les répondants. Cela a certainement contribué au succès de l'enquête.

2. Les réponses et leur représentativité

2.1. Nombre de réponses

À l'issue de cette enquête, 5744 réponses ont été enregistrées dont 4695 peuvent être considérées comme complètes.

Après un nettoyage qui a, notamment, consisté à retirer les réponses qui s'avéraient être des doublons¹, la base de données sur laquelle toutes les analyses ont pu être réalisées comprend donc finalement **4505 réponses**.

2.2. Population de base

La population enquêtée correspond à l'ensemble des étudiants des implantations namuroises (c.-à-d. sises dans une des (anciennes) communes de la ville de Namur) des établissements du PAN. D'après les chiffres que nous avons obtenus du Pôle, cette population se monte à 15459 étudiants comme on peut le voir dans le tableau 1

Établissement	Nombre d'étudiants inscrits dans une implantation de la commune de Namur
EICVN	140
HEAJ	2400
HENALLUX	4571
HEPN	1442
IMEP	282
UNamur	6624
TOTAL	15459

Tableau 1 : population des établissements namurois du PAN

Il faut cependant noter que la population de l'école industrielle et commerciale de la Ville de Namur (EICVN) n'a pu être communiquée avec précision (« au maximum 150 étudiants »).

2.3. Marge d'erreur

Vu ces chiffres, nous pouvons estimer que les analyses statistiques permettront de fournir des indicateurs globaux avec une **marge d'erreur inférieure à 2%** (pour un niveau de confiance de 99%)².

2.4. Par genre

Si on regarde d'un peu plus près le profil des répondants, on observe que nous avons 59%³ de personnes du sexe féminin et 41% de personnes du sexe masculin.

2.5. Par établissement

Pour ce qui est de la répartition entre établissements, le tableau 2 compare celle observée dans les répondants à celle mesurée dans la population totale.

¹ c.-à-d. des personnes ayant visiblement répondu plusieurs fois à l'enquête.

² Cela signifie que, 99 fois sur 100, le résultat réel ne sera pas éloigné de plus de 2% du résultat statistique calculé.

³ Vu la précision statistique indiquée précédemment, tous les pourcentages sont arrondis à l'unité.

	Part dans les répondants	Part dans la population totale
UNAMUR	48%	43%
HENALLUX	31%	30%
HEAJ	10%	16%
HEPN	7%	9%
IMEP	2%	2%
EICVN	2%	1%

Tableau 2 : répartition des répondants et de la population totale entre établissements

On remarque une légère surreprésentation de l'UNamur et une sous-représentation de la Haute École Albert Jacquard.

Quant aux taux de réponse par établissement, le tableau 3 montre qu'ils se situent entre 53% (mais attention la population totale de l'EICVN n'est pas connue avec certitude) et 20% avec une moyenne de 29% qui peut être considérée comme relativement satisfaisante puisque cela signifie que **près d'un étudiant sur trois a répondu à notre enquête**.

	Taux de réponse
EICVN	53%
HEAJ	20%
HENALLUX	30%
HEPN	21%
IMEP	39%
UNAMUR	33%

Tableau 3 : taux de réponse par établissement

2.6. Par année d'étude

Les répondants sont en grande partie (92%) des étudiants de « bac », avec 40% des répondants étant en première année, mais cela reflète assez bien la structure de la population estudiantine. Les « autres » (4 réponses en fait) du tableau 4 correspondent à des étudiants de l'EICVN qui ne sont pas inscrits dans une filière « classique » (bac, master, etc.).

Bloc1 (première année)	40%
Bac (sauf première année)	52%
Master	6%
Master de spécialisation	1%
Doctorat	1%
Autre	0%

Tableau 4 : répartition des répondants selon leur « année » d'étude

2.7. Pondération éventuelle

Ces différents éléments ainsi que le taux de réponse élevé peuvent rassurer quant à la représentativité de l'échantillon des réponses recueillies. Pour s'en assurer davantage, une

pondération de celles-ci aurait pu être réalisée pour davantage « coller » à la structure des populations étudiantes. Mais cela impliquait de devoir disposer d'une série d'indicateurs (structure par genre, âge, type d'études, etc.) qui auraient dû être réclamés à chacun des établissements concernés. Cela n'a pas pu être mis en œuvre.

3. Les étudiants

3.1. Kotteurs et non kotteurs

Sur l'ensemble des répondants, 2904 (soit 64%) déclarent avoir un logement à Namur. En fait 11% d'entre eux ont le domicile de leur famille dans l'entité namuroise et 1% sont hébergés gratuitement par un membre de leur famille ou un ami. **Les kotteurs représentent donc 52% de nos répondants.**

On notera aussi que **16% des répondants sont domiciliés à Namur.**

3.2. Kotteurs par établissement

Si l'on ventile les kotteurs suivant les établissements du Pôle, on obtient la répartition reprise dans le tableau 5 qui montre que, si l'on fait exception du cas apparemment atypique de l'EICVN, l'HENALLUX se démarque des autres établissements avec un pourcentage significativement plus faible de kotteurs.

	Part des répondants de cet établissement qui sont kotteurs
UNAMUR	59%
IMEP	58%
HEAJ	52%
HEPN	52%
HENALLUX	42%
EICVN	15%

Tableau 5 : pourcentage de kotteurs par établissement

3.3. Kotteurs par année d'études

On peut aussi, comme dans le tableau 6, analyser le pourcentage de kotteurs suivant leur « année » d'études. C'est essentiellement en bac, une fois passée la première année, que l'on retrouve la plus grosse proportion de kotteurs.

	Part de kotteurs dans les répondants
Bloc1 (première année)	48%
Bac (sauf première année)	56%
Master	46%
Master de spécialisation	32%
Doctorat	39%
Autre	0%

Tableau 6 : pourcentage de kotteurs dans chaque « année » d'études

Une autre manière de faire consiste à voir, dans l'ensemble des kotteurs, quelle est leur distribution au travers des « années » d'études. On voit ainsi, comme le montre le tableau 7, que **93% des kotteurs sont en bac** (dont 37% en première année). Cela n'a rien d'étonnant puisque les étudiants de bac sont de loin les plus nombreux (par exemple, ils représentent aux alentours de 90% de la population estudiantine de l'UNamur).

	Part d'étudiants de cette « année » dans les kotteurs
Bloc1 (première année)	37%
Bac (sauf première année)	56%
Master	6%
Master de spécialisation	0%
Doctorat	1%
Autre	0%

Tableau 7 : répartition des kotteurs selon leur « année » d'études

3.4. Kotteurs par genre

Par genre, on observe que 56% des filles kottent pour seulement 46% des garçons. Par conséquent, les kotteurs se répartissent en 64% de filles et 36% de garçons. Donc, **on a grosso modo, deux kotteuses pour un kotteur !** Remarquons cependant qu'il faudrait s'assurer que la répartition filles/garçons de l'échantillon des répondants correspond bien à la répartition de la population estudiantine par genre pour être certains de ne pas souffrir d'un léger biais de surreprésentation de la gent féminine.

3.5. Kotteurs par âge

La répartition des kotteurs suivant leur âge présente bien évidemment un profil similaire à celle par année d'études. La figure 1 nous montre bien un pic entre 18 et 21 ans. Comme on peut aussi le voir dans la figure 2, l'ensemble global des répondants suit la même courbe des âges que les kotteurs.

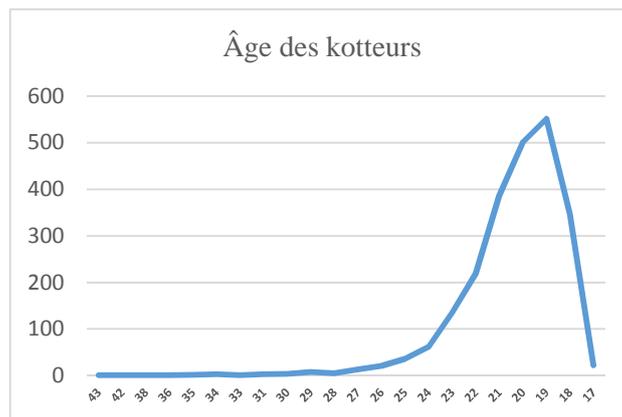


Figure 1 : répartition des kotteurs suivant leur âge

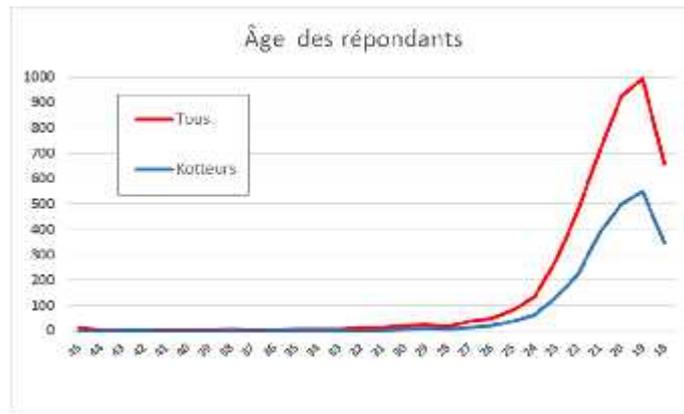


Figure 2 : répartition des répondants suivant leur âge

3.6. Kotteurs boursiers ou non

Le fait d'être boursier ne semble pas être un handicap pour disposer d'un kot ; en effet, nous observons la même part de boursiers (23%) dans la population des étudiants kotteurs que dans celle, globale, des répondants. Cela signifie donc que **près d'un étudiant sur 4 est bénéficiaire d'une bourse d'études**.

3.7. Kotteurs par nationalité

Il est difficile de cerner la nationalité des kotteurs (car, par exemple, des étudiants étrangers peuvent être domiciliés en Belgique) ; nous avons utilisé comme « proxy » le pays où le diplôme de fin d'études secondaires a été délivré. Ceci nous permet de voir qu'il s'agit dans une écrasante majorité des cas de la Belgique (85%) ; parmi les autres pays, la France se détache nettement avec 11%. 34 autre pays sont encore mentionnés mais seuls le Cameroun, le Luxembourg et le Maroc sont au-dessus de la barre de 0,5%. La carte reprise dans la figure 3 mentionne, en vert, l'ensemble des pays étrangers d'où sont diplômés les kotteurs.



Figure 3 : pays étrangers où des kotteurs ont été diplômés du secondaire

La situation dans l'ensemble des répondants n'est pas très différente avec 90% des étudiants diplômés (du secondaire) en Belgique et 7% en France. Donc la part des étudiants diplômés de l'étranger est légèrement supérieure parmi les kotteurs mais pas de manière très frappante. Les pays ayant diplômé des étudiants (kotteurs ou non) sont un peu plus nombreux comme nous le révèle la carte de la figure 4 .



Carte réalisée avec Cartes & Données - © Articipa

Figure 4 : pays étrangers où des répondants (kotteurs et non kotteurs) ont été diplômés du secondaire

3.8. Kotteurs et leur domicile

10% des kotteurs sont domiciliés dans leur kot. Et 11% sont domiciliés à l'étranger. Parmi ceux-ci, 81% sont domiciliés en France et 14% au G.D. de Luxembourg. Les autres pays de domiciliation (Brésil, Congo, Suisse, Allemagne, Espagne, Italie, Maroc, Pays-Bas, Tunisie) sont tous sous le seuil de 1%.

Pour les 1856 kotteurs qui ne sont domiciliés ni dans leur kot, ni à l'étranger, la répartition provinciale de leurs domiciles est donnée par la figure 5. Les provinces du Hainaut, du Luxembourg et de Namur reprennent, chacune, environ 25% de ces kotteurs.

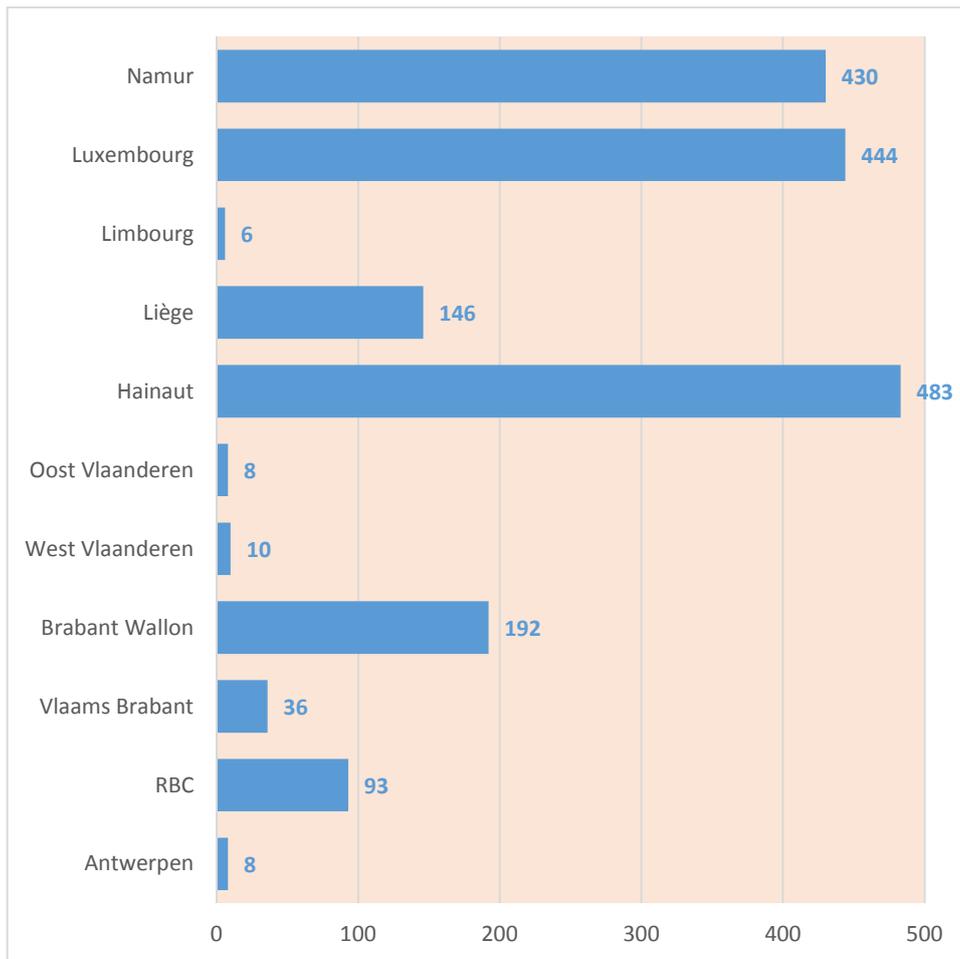


Figure 5 : répartition provinciale des domiciles de kotteurs qui ne sont domiciliés ni dans leur kot, ni à l'étranger

Pour les trois provinces les plus représentées, nous avons poussé l'investigation un peu plus loin, au niveau des arrondissements. Pour la province du Hainaut, on retrouve surtout des kotteurs en provenance de l'arrondissement de Charleroi (34% des hennuyers) et de l'arrondissement de Thuin (27%). Pour la province du Luxembourg, les kotteurs proviennent principalement des arrondissements de Neufchateau (27%), Arlon (25%) et Virton (23%). En province de Namur, le « classement » des arrondissements est : Dinant (42%), Namur (33%) et Philippeville (25%). On remarquera ainsi 141 kotteurs domiciliés dans l'arrondissement de Namur, ce qui représente malgré tout 8% des kotteurs non domiciliés dans leur kot ou à l'étranger. Parmi ces 141, 32 (2%) sont même domiciliés dans la commune de Namur⁴.

La figure 6 reprend une cartographie des domiciles de ces kotteurs. On s'aperçoit que des kotteurs sont domiciliés dans toutes les communes des provinces de Namur et du Luxembourg ainsi que de la Région Bruxelles-Capitale, que le Hainaut et le Brabant wallon sont pratiquement tout couverts et que les kotteurs liégeois viennent principalement de l'est de la province.

⁴ Mais donc en dehors de leur kot.

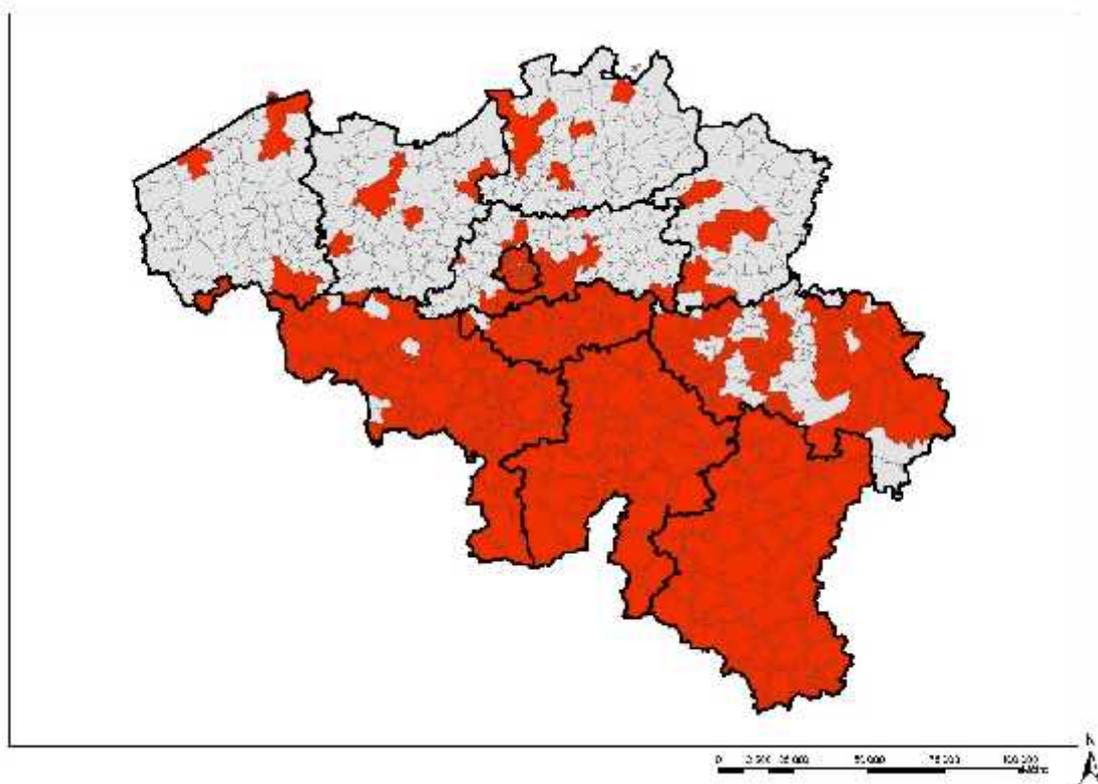


Figure 6: communes de domiciliation des kotteurs domiciliés en Belgique en dehors de leur kot

Une analyse un peu plus fine permet de mieux observer les zones de chalandise des différents établissements⁵. Le tableau 8 montre ainsi que les kotteurs de l’Henallux viennent en grande majorité de la province du Luxembourg (38%) et de celle de Namur (32%) ; seuls les hennuyers (19%) sont également représentés de manière significative. À la HEPN, on vient de la province de Namur (31%) et de celle du Hainaut (28%) avant tout ; le Luxembourg (17%) est également présent. L’IMEP « recrute » surtout dans le Hainaut (33%) et la province de Liège (25%) ; viennent ensuite, à égalité, le Brabant wallon et le Luxembourg (12%). L’UNamur a une zone de chalandise plus étendue allant jusqu’à la province d’Anvers mais ses kotteurs viennent en priorité du Hainaut (29%) et des provinces de Luxembourg et Namur (chacune 20%) ; le Brabant wallon est aussi présent avec 13%.

	Antwerpen	RBC	Vlaams Brabant	Brabant Wallon	West Vlaanderen	Oost Vlaanderen	Hainaut	Liège	Limbourg	Luxembourg	Namur
HEAJ	0%	13%	4%	10%	1%	1%	26%	13%	1%	18%	13%
HENALLUX	0%	1%	1%	4%	0%	0%	19%	5%	0%	38%	32%
HEPN	0%	8%	1%	11%	0%	0%	28%	3%	0%	17%	31%
IMEP	0%	8%	2%	12%	0%	2%	33%	25%	0%	12%	6%
UNAMUR	1%	5%	2%	13%	1%	1%	29%	8%	0%	20%	20%

Tableau 8 : répartition des domiciles par province pour chacun des établissements (pour les kotteurs non domiciliés dans leur kot ou à l’étranger)

⁵ Nous ne dirons rien pour l’EICVN vu le trop faible nombre d’observations (8 kotteurs non domiciliés dans leur kot ou à l’étranger)

En regardant par l'autre bout de la lorgnette, c.-à-d. en observant, province par province, dans quels établissements étudient les kotteurs domiciliés dans cette province, on s'aperçoit que la majorité des kotteurs issus des provinces flamandes sont inscrits à l'UNamur (100% des anversois, 69% des brabançons flamands, 90% des ouest flandriens, 75% des est flandriens et 67% des limbourgeois). L'université est également au-dessus de sa « part de marché » globale (au total 57% des kotteurs considérés ici étudient à l'UNamur) dans la RBC (60%), le Brabant wallon (73%) et le Hainaut (63%). L'IMEP est bien représenté dans la province de Liège (9% alors que sa part globale est de 3%). Pour l'HENALLUX (part globale : 27%), ce sont les provinces de Luxembourg (47%) et de Namur (37%) qui sont surreprésentées alors que la RBC est fort absente (5% seulement). L'HEAJ, dont la part globale est, elle, de 8%, fait de bons « scores » à Bruxelles (22%), dans le Brabant flamand (17%), à Liège (14%) et dans le Limbourg (17%) ; par contre, la province de Namur est sous-représentée (5% seulement).

3.9. Kotteurs disposant d'une voiture à Namur

Les kotteurs disposant d'une voiture à Namur sont 258, soit 11% des kotteurs répondants. Même si ce chiffre peut paraître peu important, il faut quand même penser que cela représente autant de voitures à parquer dans les environs des kots, souvent sur la voirie. Les kotteurs passant bien souvent toute leur semaine à Namur, toutes ces voitures sont ce qu'on appelle des « voitures ventouses » restant ainsi sur un emplacement de parking du lundi au vendredi. Comme un certain nombre de voiries sont soumises au stationnement payant, ces étudiants recherchent souvent les zones où le parking est resté gratuit et « squattent » là bon nombre d'emplacements. Quand on compare la répartition globale, par établissement, des kotteurs et celle des kotteurs avec voiture, on remarque une surreprésentation de l'HEPN (+12%) et une sous-représentation de l'HEAJ (-4%) et de l'UNamur (-8%) (voir figure 7).

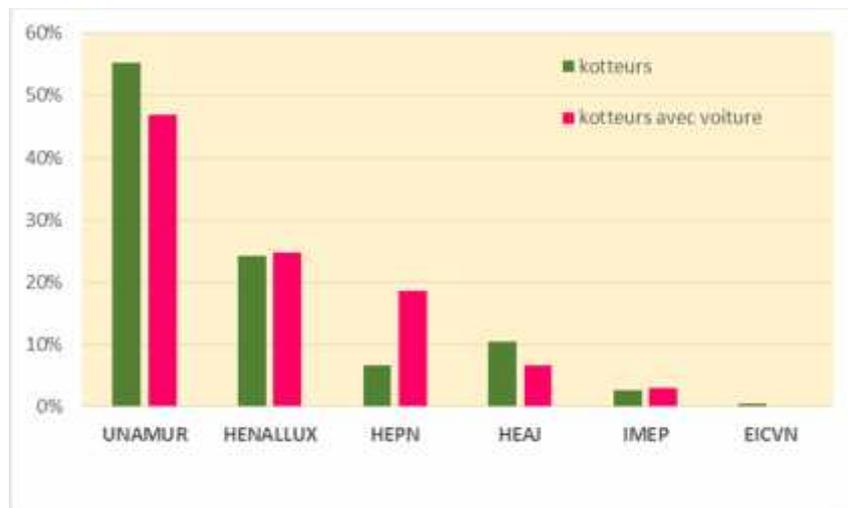


Figure 7 : répartition par établissement des kotteurs et des kotteurs disposant d'une voiture à Namur

On n'observe pas réellement de différences inter-genres pour la possession d'une voiture : 10% des kotteuses et 12% des kotteurs en ont une. Les boursiers (23% des kotteurs) sont légèrement sous-représentés dans les possesseurs de voiture où ils n'interviennent que pour 20% mais on ne peut pas non plus parler d'un effet « bourse » dans la possession d'une voiture. Par contre, il est clair que les kotteurs « étrangers » sont plus enclins à disposer d'un véhicule à Namur : en effet, ils sont 22% dans ce cas. Donc **un kotteur étranger a plus de deux fois plus de chances d'avoir une voiture à Namur qu'un kotteur belge (9%)**. Enfin, plus on avance dans ses études, plus on a de chances d'avoir une voiture à Namur : c'est le cas de 7% des kotteurs

de bloc 1, de 13% de ceux de bac (hors bloc 1), de 16% de ceux de master, de 40% pour les kotteurs en master de spécialisation⁶ et de 38% des doctorants.

3.10. Temps de déplacement

Enfin pour ce qui est de la mobilité, les kotteurs mettent en moyenne 1h 20 min pour rejoindre leur kot à partir de leur domicile. Il faut noter que le graphique repris en figure 8 illustre le phénomène bien connu des arrondis : les réponses « rondes » (1h, 1h30, 2h, 3h et 4h) sont beaucoup plus fréquentes.

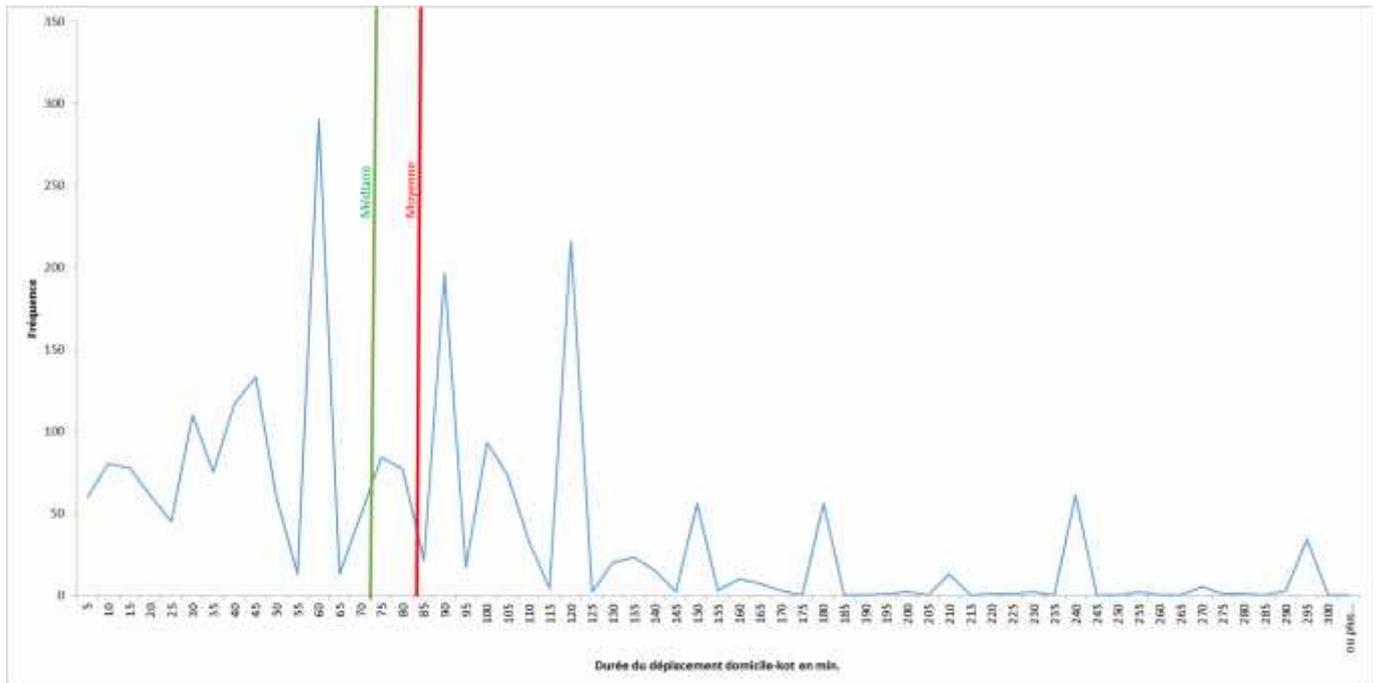


Figure 8 : répartition des durées de déplacement entre le domicile et le kot

Comparer les temps de parcours, pour les kotteurs, entre leur domicile et leur kot, et, pour les non kotteurs, entre leur domicile et leur établissement d'enseignement supérieur permet de voir, comme cela est rapporté dans la figure 9, que les non kotteurs sont globalement plus proches puisque 85% d'entre eux ont un temps de déplacement inférieur à l'heure pour venir aux cours et environ 50% sont même à moins d'une demi-heure de leur établissement. Par contre seule la moitié des kotteurs ont un temps de trajet domicile-kot de moins d'une heure. Sans préjuger des réponses des étudiants que nous analyserons plus loin, on peut donc estimer que la proximité du domicile par rapport à l'établissement est un facteur poussant plutôt à ne pas prendre de kot.

⁶ Attention cependant, l'effectif est très réduit pour cette catégorie.

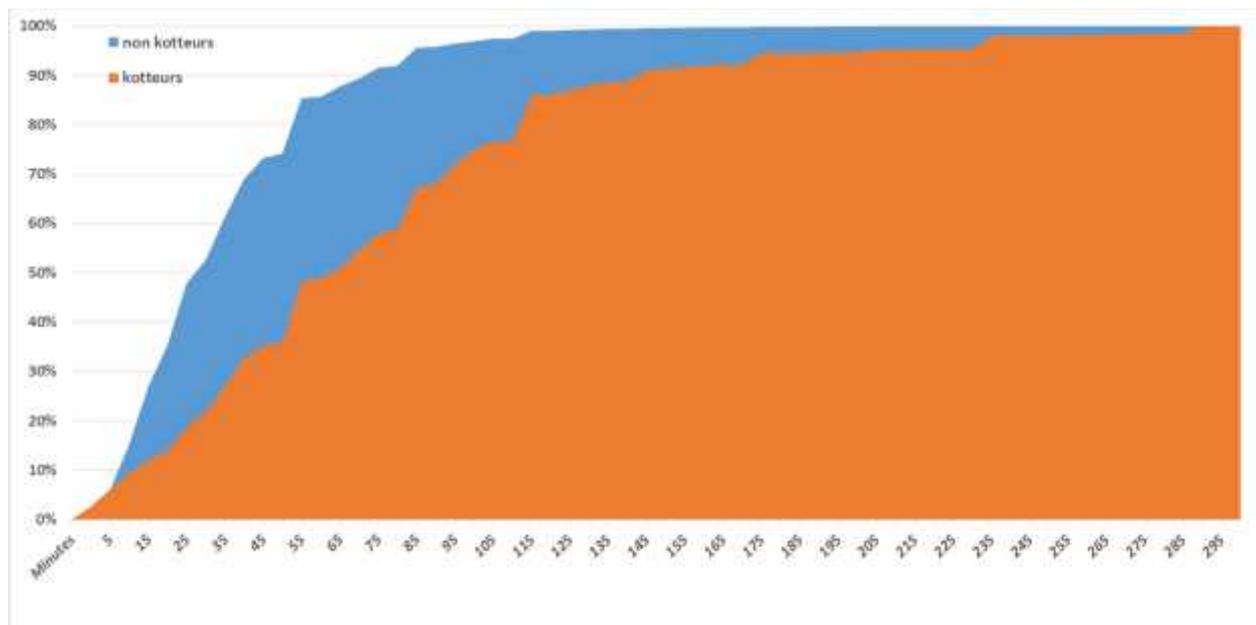


Figure 9 : pourcentages cumulés d'étudiants à « x » minutes de leur kot pour les kotteurs, de leur établissement pour les non kotteurs

3.11. Modes de transport

Entre leur domicile et leur kot, 43% des kotteurs prennent le train ; on arrive même à plus de la moitié de ceux-ci (52%) si l'on ajoute également ceux qui combinent le train avec un autre mode de transport (bus ou vélo). Ils sont 22% à utiliser la voiture et, fait surprenant, 15% à répondre qu'ils recourent à la marche à pieds. Le bus représente 8% des déplacements « domicile-kot », 17% si l'on tient aussi compte des kotteurs qui combinent ce mode avec le train. Environ 50% des marcheurs ont des temps de déplacement de moins d'un quart d'heure et 70% d'entre eux de moins d'une heure. Par contre, plus de deux tiers des usages du train ont des trajets de plus d'une heure.

Pour ce qui est des non kotteurs, ils se rendent dans leur établissement principalement en train (29%), voiture (28%) ou bus (24%). Vu que 12% combinent bus et train tandis qu'1% combine train et vélo, on peut donc avancer des parts de marché de 42% pour le train et 36% pour le bus. Le chiffre de la marche semble ici plus 'raisonnable' avec seulement 5% des non kotteurs y ayant recours. Le vélo est très marginal avec moins de 2% de trajets.

En conclusion, **le mode de transport le plus employé par les étudiants se rendant à Namur** (soit vers leur kot, soit vers leur établissement) **est le train** avec une part de marché de 36%, montant même à 48% (près de la moitié des étudiants) si on prend en compte son usage combiné avec d'autres modes. La proximité de nombreux établissements avec la gare peut favoriser ce recours au réseau ferré. **La voiture** vient en seconde position, **utilisée par un quart des étudiants**. La troisième place revient au bus avec 15% ; il fait même jeu égal avec la voiture (26%) si on considère son usage en combinaison avec le train. Si, dans les modes actifs, la marche est bien présente (10%)⁷, par contre, le vélo ne décolle pas, stagnant en dessous des 2%.

⁷ Mais avec certains doutes sur son usage important (15%) par les kotteurs pour rentrer dans leur kot depuis leur domicile.

Nous avons eu la curiosité de regarder si les étudiants kotteurs des implantations excentrées (à savoir les sites de Champion et de Malonne de l'HENALLUX) avaient des comportements de mobilité particuliers. Et, en effet, par rapport à la moyenne, on constate que le bus est assez prisé (30% et même 53% si on considère également son usage en combinaison avec le train pour Malonne, 20% et 44% avec les combinaisons avec le train pour Champion). La voiture est, elle aussi, fort présente pour Malonne : 32% des répondants indiquent aller de leur domicile à leur kot avec elle. Le train est plus déliassé par ces étudiants : 13% seul, 36% en comptant les combinaisons avec le bus pour Malonne, 22% seul, 46% avec les combinaisons « train-bus » pour Champion.

Ce qui peut paraître plus inquiétant, c'est de voir que beaucoup de non kotteurs privilégient la voiture pour rejoindre ces implantations excentrées : ils sont 46% à se rendre aux cours à Champion en voiture et même 62% pour Malonne. Le bus est utilisé seul par 13% des étudiants de Malonne et en combinaison avec le train par 21% d'entre eux. À Champion, il est employé seul par 31% des étudiants et en combinaison avec le train par 17%. La part modale du bus, toutes combinaisons comprises, est donc de 34% à Malonne et atteint 48% pour Champion, dépassant ainsi (de peu) la voiture pour cette implantation. Le train seul reste à un niveau de 2% qui peut même étonner car on ne voit pas bien comment rejoindre Champion ou Malonne uniquement par le train.

4. Les logements

4.1. Types de logement

Comme on peut le voir dans la figure 10 ce sont les kots avec « commu » (pièce commune à l'ensemble des locataires) qui sont les plus répandus ; viennent ensuite les kots sans partie commune puis les colocations d'appartement et enfin, beaucoup moins répandues, les colocations de maison.

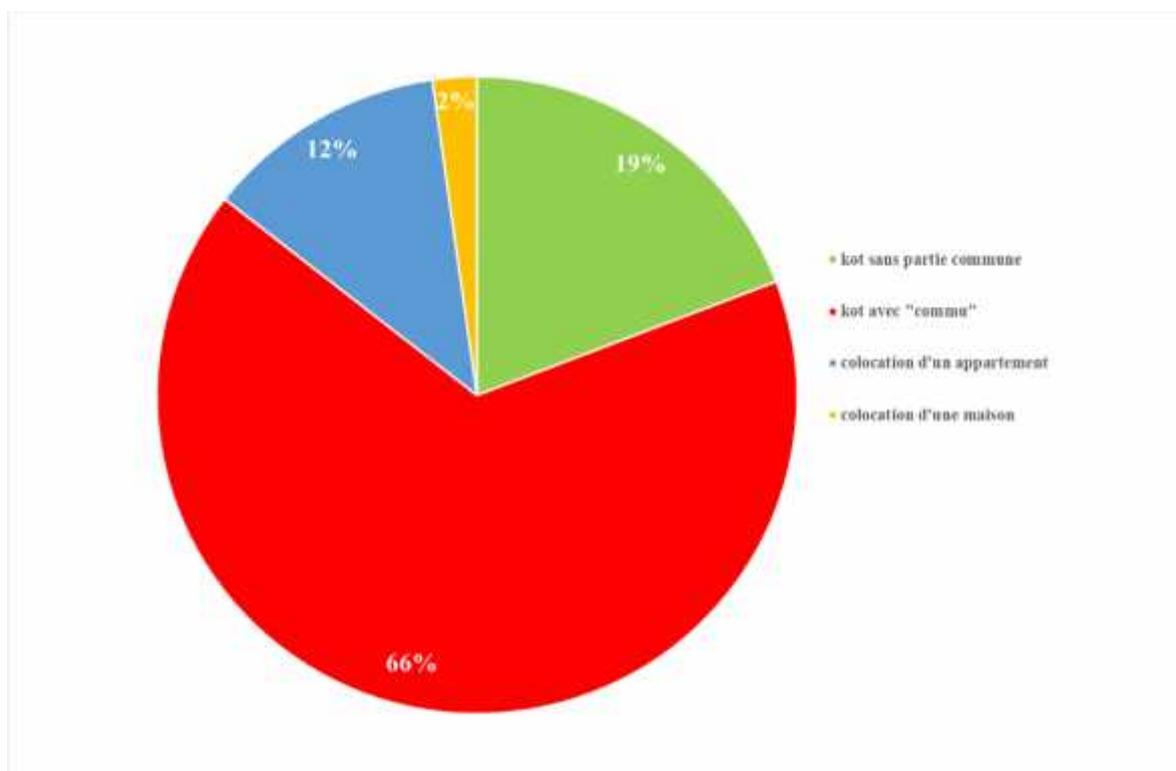


Figure 10 : répartition des kots suivant leur type

Lorsque l'on analyse le choix de type de logements suivant certaines caractéristiques des kotteurs, on s'aperçoit que ni le statut de (non)boursier, ni le genre ne semble jouer de rôle dans ce choix ; le même type de répartition est présent dans tous les cas.

4.2. Loyers

Pour ce qui est des kots (en ce y compris les colocations), leurs loyers suivent la distribution reprise dans le tableau 9. Donc **plus de la moitié des loyers se situent entre 300 et 400 €**

moins de 200 €	1%
entre 200 et 249 €	5%
entre 250 et 299 €	20%
entre 300 et 349 €	27%
entre 350 et 399 €	25%
entre 400 et 449 €	12%
entre 450 et 499 €	5%
500 € ou plus	5%

Tableau 9 : distribution des montants des loyers

En plaçant chaque loyer au milieu de l'intervalle dans lequel il se situe⁸, nous arrivons à **une valeur moyenne de 355 € pour le loyer** ; la médiane étant proche (350€)⁹, on peut en déduire

⁸ Cela signifie que si, par exemple, un loyer est repris dans la catégorie « entre 300 et 349€ », on lui assigne la valeur de 325 € ; on prend la valeur 150€ pour les loyers inférieurs à 200€ et la valeur 600€ pour les loyers supérieurs à 500€. Il faut noter que d'autres manières de procéder ont également été testées mais ne changent pas fondamentalement les résultats moyens obtenus.

⁹ Cela signifie que la moitié des loyers sont inférieurs à 350 € et l'autre moitié, supérieurs à cette valeur.

que la valeur moyenne n'est pas affectée par des phénomènes marginaux (p.ex. quelques loyers fort élevés vs une masse de petits loyers).

On peut pousser un peu plus l'analyse et ventiler ce profil des loyers en fonction du type de logement ; c'est ce qui permet d'obtenir le tableau 10. Ce tableau montre que près d'un kot sans partie commune sur cinq a un loyer dépassant les 500 €. Il faut aussi noter que la distribution des montants des colocations de maison doit être considérée *cum grano salis* car cela ne concerne qu'un petit nombre de réponses (52 pour être précis).

	kot sans partie commune	kot avec "commu"	colocation d'un appartement	colocation d'une maison
moins de 200 €	1%	0%	1%	2%
entre 200 et 249 €	1%	6%	5%	4%
entre 250 et 299 €	12%	23%	12%	15%
entre 300 et 349 €	16%	31%	25%	42%
entre 350 et 399 €	21%	26%	28%	21%
entre 400 et 449 €	14%	12%	16%	6%
entre 450 et 499 €	15%	1%	6%	4%
500 € ou plus	19%	0%	7%	6%
TOTAL	100%	100%	100%	100%

Tableau 10 : distribution des montants des loyers suivant le type de logement

Si, reprenant la méthodologie explicitée précédemment, nous cherchons les loyers moyens par type de logement, nous obtenons les résultats suivants : 406€ pour les kots sans partie commune, 337€ pour les kots avec « commu », 374 € pour les appartements en colocation et 352€ pour les maisons en colocation.

Même si la figure 11 pourrait faire penser que les boursiers privilégient davantage les kots moins coûteux, l'analyse des loyers moyens montre que cela n'est pas significatif puisque la différence entre celui des boursiers (346 €) et celui des non boursiers (357€) est relativement faible.

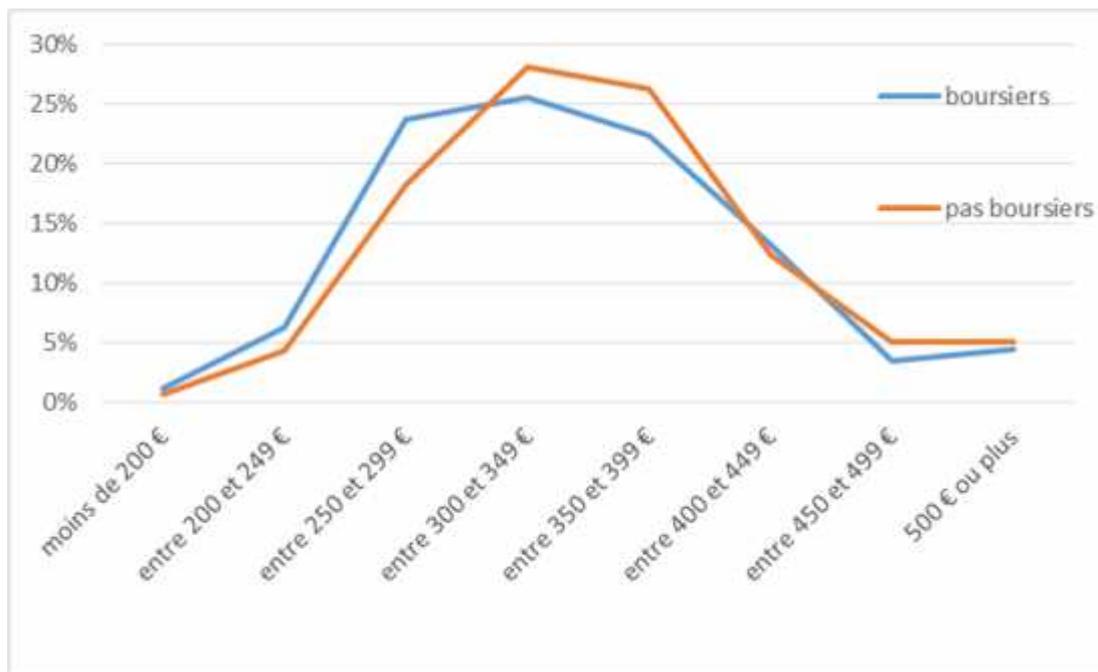


Figure 11 : distribution des loyers suivant le statut de boursier ou de non boursier

Si les étudiants de bloc 1 et de bac (sans bloc 1) ont des loyers moyens assez semblables (359€ et 352 €), ceux de master semblent s’orienter vers des kots moins chers puisque, pour eux, le loyer moyen n’est que de 338 €. Les loyers moyens déboursés par les étudiants en master de spécialisation et les doctorants sont eux plus élevés (respectivement 378€ et 446€) mais il faut garder en mémoire que nous travaillons là avec des échantillons assez réduits.

4.3. Logements meublés

78% des logements sont loués meublés. La situation est cependant contrastée suivant le type de logement : 72% des kots sans partie communautaire sont meublés pour 91% des kots avec « commu » et 69% des maisons prises en colocation¹⁰ mais seulement un quart des appartements en colocation sont dans ce cas.

4.4. Connexion internet

La connexion internet est devenue incontournable puisque 93% des logements en disposent. Dans trois quarts des cas, ce service est d’ailleurs inclus dans le loyer.

4.5. Localisation des logements

Enfin, nous présentons dans le tableau 11, par ordre décroissant, la liste des rues pour lesquelles au moins 20 réponses ont indiqué un kot (en ce y compris les colocations) situé dans cette rue.

Sans grande surprise, des rues comme la rue de Bruxelles, la rue Henri Lemaître, l’avenue Reine Astrid et la rue Henri Blès se détachent. Rappelons que la première comprend la RUE (Résidence Universitaire pour Étudiants)¹¹ tandis que la quatrième est la localisation de la RUEE (Résidence Universitaire pour ÉtudiantEs)¹².

¹⁰ Attention au peu d’observations disponibles

¹¹ mieux connue sous le nom de « home central ».

¹² mieux connue sous le nom de « péda ».

Rue	Nombre de kots repris dans les réponses
Rue de Bruxelles	134
Rue Henri Lemaître	125
Avenue Reine Astrid	111
Rue Henri Blès	105
Avenue Cardinal Mercier	84
Rue Pepin	47
Rue Godefroid	46
Rue Lucien Namêche	41
Rue des Bas Prés	40
Rue Félix Wodon	37
Rue du Séminaire	36
Avenue Léopold II	33
Rue Patenier	32
Avenue des Combattants	31
Chaussée de Charleroi	31
Chaussée de Waterloo	31
Rue des Brasseurs	30
Avenue de Stassart	29
Rue de la Dodane	26
Rue de l'Armée Grouchy	25
Rue Emile Cuvelier	25
Fond de Malonne	24
Rue Basse Marcelle	23
Rue du Président	23
Rue Marie Henriette	23
Place Louise Godin	22
Boulevard d'Herbatte	21
Rue Bosret	21
Rue de la Croix	21
Rue de l'Etoile	21
Boulevard Cauchy	20
Rue Grandgagnage	20
Rue Rogier	20

Tableau 11 : liste, par ordre décroissant, des rues dans lesquelles le plus de kots ont été renseignés (limite min : 20 kots)

Une particularité est encore à noter : pour ce qui est des implantations excentrées (de l'Henallux), à savoir Champion et Malonne, on observe, dans chacun des cas, que la majorité des kotteurs choisissent un logement dans le village où se situe leur école (57% pour Malonne, 49% pour Champion). Cependant, ils sont pratiquement aussi nombreux à préférer kotter dans Namur-centre (42% pour Malonne et 47% pour Champion).

4.6. Immeubles abritant des kots

Nous pouvons maintenant nous intéresser un peu plus précisément aux immeubles contenant des kots¹³. Un total de 1150 adresses différentes ont été répertoriées dans les réponses reçues. L'annexe 1 reprend une cartographie de ces immeubles.

Si on analyse le nombre de kots par immeuble, on s'aperçoit d'abord que les répondants semblent avoir une bonne connaissance de celui-ci ; en effet, dans 82% des cas, l'ensemble des répondants ayant leur kot à une même adresse renseignent le même nombre de kots à cette adresse. Ce taux monte même à 87% si on admet une tolérance de 1¹⁴.

La figure 12 donne la répartition des immeubles en fonction du nombre de kots qu'ils abritent. On voit que les cas les plus fréquents sont des immeubles avec 2 ou 6 kots (12% dans chaque cas) ou avec 3 ou 4 kots (11%). On remarquera aussi que 5% des immeubles abritent plus de 20 kots. Un examen plus approfondi des adresses répertoriées pour ceux-ci montre que pas mal de celles-ci correspondent à des résidences adossées à des établissements d'enseignement supérieur (par exemple, pour l'UNamur, la RUE, la RUEE ou bien encore le Carmel de la rue de l'Aurore à Jambes).

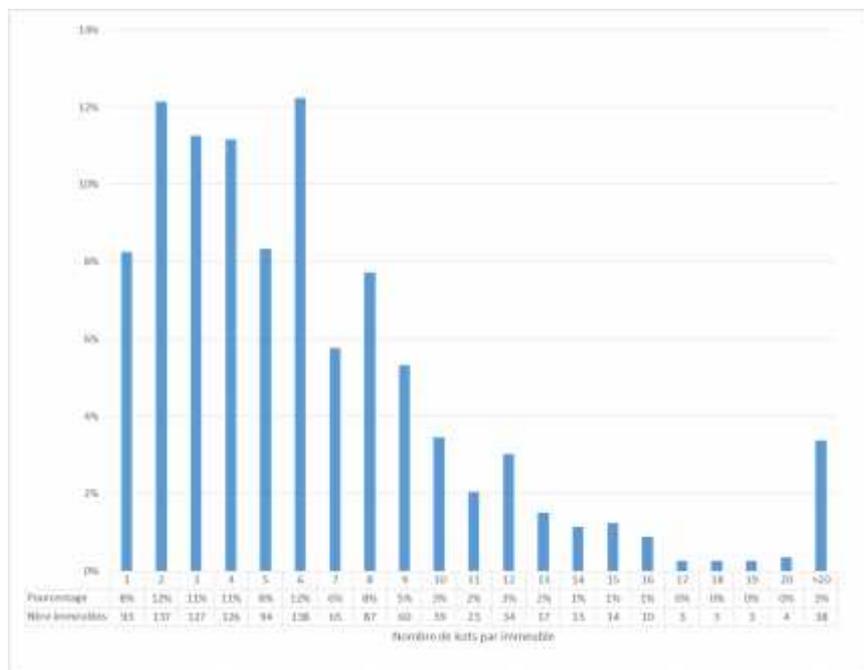


Figure 12 : répartition des immeubles en fonction du nombre de kots qu'ils abritent

86% des immeubles renseignés sont localisés dans l'ancienne commune de Namur, 7% à St-Servais, 2% à Jambes, 1% tant à Bouge, qu'à Champion ou Malonne et quelques-uns à Beez, Belgrade, Dave, Erpent, Temploux, Vedrin ou Wépion.

La liste des rues dans lesquelles on retrouve le plus d'immeubles abritant des kots est reprise dans le tableau 12.

¹³ Nous utilisons ce terme générique mais l'analyse englobe, bien entendu, également les colocations d'appartements ou de maisons.

¹⁴ Il faut entendre par là qu'entre les valeurs maximale et minimale renseignées pour le nombre de kots par les répondants habitant à cette adresse, la différence est au plus d'une unité.

Rue	Nombre d'immeubles
Rue Henri Lemaître	49
Avenue Reine Astrid	46
Rue de Bruxelles	38
Avenue Cardinal Mercier	30
Rue Henri Blès	26
Rue Godefroid	23
Rue des Bas Prés	20
Rue Lucien Namèche	18
Rue Félix Wodon	18
Rue Patenier	18
Chaussée de Charleroi	18
Rue Pepin	17
Rue Emile Cuvelier	16
Rue de la Dodane	16
Chaussée de Waterloo	16
Rue de la Colline	15
Rue des Brasseurs	14
Rue de la Croix	13
Rue des Croisiers	12
Rue Grandgagnage	12
Rue Saint-Jacques	12
Avenue Léopold II	12
Rue de l'Armée Grouchy	12
Rue des Carmes	11
Avenue des Combattants	11
Rue du Président	11
Rue Rogier	11
Rue de la Prévoyance	11
Boulevard d'Herbatte	11
Rue de Bomel	10
Rue Basse Marcelle	10

Tableau 12 : liste des rues contenant au moins 10 immeubles abritant des kots

4.7. Colocations

Pour ce qui est des colocations, elles représentent, rappelons-le, 14% des logements. 84% concernent des appartements et 16% des maisons. Dans 85% des cas, il s'agit d'un choix du(des) locataire(s) et pas d'une imposition du propriétaire. Notons cependant que, pour les maisons en colocation, on observe que dans 38% cela a été imposé par le propriétaire. 61% des colocations se font à 2, 17% à 3, 10% à 4 et 11% à 5 et plus. Dans les appartements en colocation, on est à 2 dans 70% des cas, à 3 dans 18%, à 4 dans 8% et à 5 et plus dans le reste des cas (4%). Dans les maisons, on est un peu plus nombreux en moyenne : on est à 2 dans 15% des cas, à 3 dans 13%, à 4 dans 25%, à 5 dans 15%, à 6 dans 12% et même à plus de 8 dans 13% des cas¹⁵. On observe aussi que dès qu'il y a plus de 5 personnes dans la colocation, le choix de celle-ci apparaît comme majoritairement imposé par le bailleur mais cette remarque doit être prise avec précaution puisqu'elle ne se base que sur 25 observations.

¹⁵ Attention cependant au peu d'observations (52)

5. Les motivations

Au-delà des éléments factuels se rapportant à leur situation et à leur logement, il a été également demandé aux étudiants d'indiquer les raisons les amenant à kotter ou, au contraire, à rentrer chez eux tous les jours. C'est cette partie du questionnaire qui va maintenant être analysée.

5.1. Raisons de ne pas kotter

Voyons d'abord les raisons pour ne pas kotter. 97% des étudiants ne kottant pas à Namur ont répondu à cette question. La raison la plus souvent invoquée (dans 53% des cas) est le fait d'habiter assez près pour rentrer tous les soirs. Le prix trop élevé des kots vient en seconde position avec 36%¹⁶. Pratiquement autant de répondants déclarent que c'est un choix personnel (31%) que c'est un choix de leurs parents (30%). Peu de répondants sont des kotteurs potentiels qui n'auraient pas trouvé de logement puisque seuls 5% d'entre eux indiquent d'avoir pas trouvé de kots correspondant à leurs critères de choix et 2% indiquent n'avoir pas trouvé de kot. Une conclusion, mais peut-être un peu rapide et abusive, pourrait en être tirée : le marché des kots à Namur répond globalement à la demande.

Une analyse plus poussée indique qu'au fur et à mesure que les étudiants progressent dans leurs années d'étude le choix de ne pas kotter devient plus personnel (de 29% en bloc 1 à 51% en master) alors que le choix des parents devient moins important (32% en bloc 1 pour 20% en master). Par contre, entre boursiers et non boursiers, on observe une grosse différence sur le critère financier (prix des kots trop chers) puisque celui-ci est cité par 47% des boursiers pour seulement 33% des non boursiers. Par contre le critère de proximité (j'habite assez près pour rentrer tous les soirs) est davantage évoqué par les non boursiers (56%) que par les boursiers (43%) mais cela est peut-être simplement dû à l'origine géographique des uns et des autres.

5.2. Raisons de kotter

Pour ce qui est des raisons de kotter, trois se détachent : éviter des trajets quotidiens (77%), vivre en autonomie (67%) et ne pas pouvoir rentrer tous les jours pour cause de trajets trop longs (62%). Les première et troisième raisons sont assez proches dans leur sens et on peut donc dire que ce sont majoritairement les questions de mobilité et d'éloignement géographique qui poussent à prendre un logement près de son établissement d'enseignement supérieur. Il faut aussi souligner la recherche d'autonomie présente chez deux kotteurs sur trois. De manière assez amusante, deux raisons somme toute assez antinomiques suivent alors et font jeu égal : profiter des animations à Namur (37%) et travailler en tranquillité (36%). Vivre en communauté (30%), avoir des horaires de cours/stages irréguliers (28%) et s'éloigner de ses parents (24%) sont des raisons moins souvent citées. Enfin, les kotteurs ne sont pas des moutons de Panurge puisque seulement 4% d'entre eux disent avoir décidé de kotter pour faire comme les copains.

¹⁶ Les répondants pouvaient reprendre plusieurs raisons ; la somme des pourcentages donnés ici va donc dépasser les 100% !

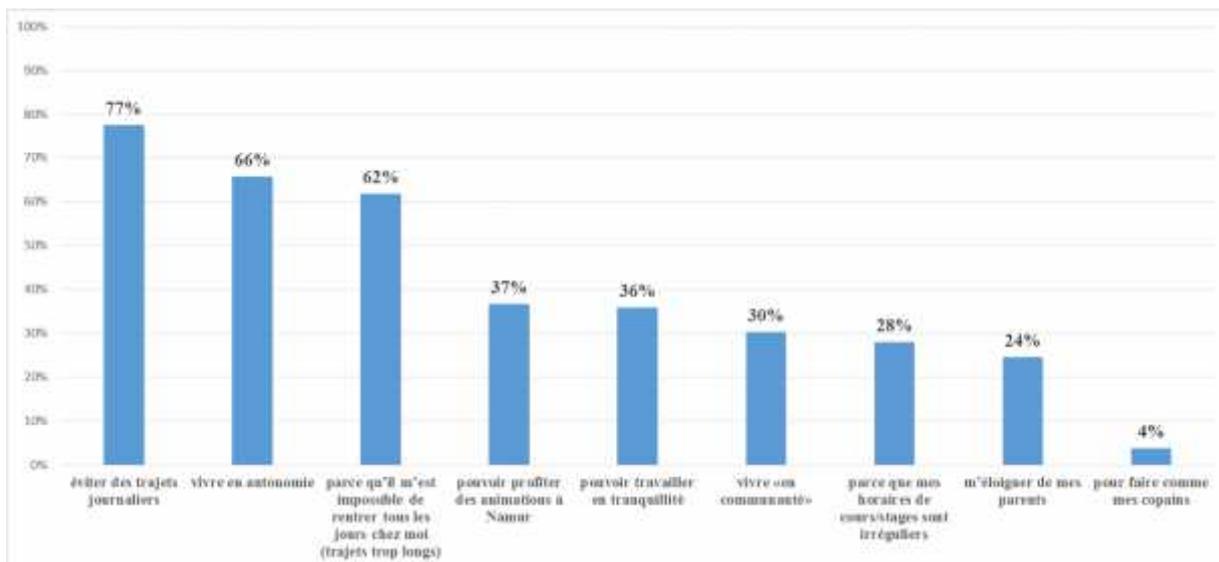


Figure 13 : raisons évoquées pour expliquer le choix de kotte (plusieurs réponses étaient possibles)

Apparemment, kotteuses et kotteurs n'avancent pas les mêmes raisons pour prendre un logement à Namur, Comme on le voit dans le tableau 13, les garçons sont beaucoup plus nombreux que les filles à faire référence aux animations (44% vs 33%) ; ils sont aussi plus enclins à l'autonomie, à l'éloignement des parents et à la vie en communauté.

	Kotteuses	Kotteurs
<i>éviter des trajets journaliers</i>	77%	79%
<i>pouvoir profiter des animations à Namur</i>	33%	44%
<i>vivre en autonomie</i>	62%	72%
<i>m'éloigner de mes parents</i>	21%	30%
<i>pouvoir travailler en tranquillité</i>	36%	36%
<i>vivre «en communauté»</i>	28%	34%
<i>parce que mes horaires de cours/stages sont irréguliers</i>	29%	27%
<i>parce qu'il m'est impossible de rentrer tous les jours chez moi (trajets trop longs)</i>	64%	57%
<i>pour faire comme mes copains</i>	3%	5%

Tableau 13 : raisons évoquées pour expliquer le choix de kotte en fonction du genre (plusieurs réponses possibles)

De la même manière, suivant leur avancement dans leur cursus, les kotteurs ne semblent pas prendre un logement namurois pour les mêmes motifs. Plus ils avancent dans les années d'étude, plus ils souhaitent éviter les trajets journaliers, profiter des animations namuroises, vivre en autonomie ou en communauté. Par contre, la tranquillité du travail est de moins en moins présente et les trajets trop longs sont de moins en moins évoqués. En ce qui concerne l'irrégularité des horaires, c'est entre le bloc 1 et le reste des études qu'on observe une forte différence.

	Bloc 1	Bac (hors bloc 1)	Master
<i>éviter des trajets journaliers</i>	75%	79%	84%
<i>pouvoir profiter des animations à Namur</i>	32%	39%	42%
<i>vivre en autonomie</i>	63%	67%	72%
<i>m'éloigner de mes parents</i>	24%	25%	27%
<i>pouvoir travailler en tranquillité</i>	40%	34%	31%
<i>vivre «en communauté»</i>	25%	33%	36%
<i>parce que mes horaires de cours/stages sont irréguliers</i>	22%	32%	31%
<i>parce qu'il m'est impossible de rentrer tous les jours chez moi (trajets trop longs)</i>	65%	61%	52%
<i>pour faire comme mes copains</i>	4%	4%	3%

Tableau 14 : raisons évoquées pour expliquer le choix de kotter en fonction de l'année d'étude¹⁷
(plusieurs réponses possibles)

On observe aussi des motivations différentes entre les kotteurs boursiers et les autres. Particulièrement, les boursiers sont beaucoup plus nombreux à déclarer rechercher la tranquillité dans le travail. La vie en communauté est citée par moins de boursiers alors que l'éloignement des parents l'est par davantage d'entre eux. Enfin, les kotteurs attirés par les animations namuroises se recrutent plus chez les non boursiers.

	Boursiers	Non boursiers
<i>éviter des trajets journaliers</i>	76%	78%
<i>pouvoir profiter des animations à Namur</i>	31%	38%
<i>vivre en autonomie</i>	65%	66%
<i>m'éloigner de mes parents</i>	29%	23%
<i>pouvoir travailler en tranquillité</i>	43%	34%
<i>vivre «en communauté»</i>	25%	32%
<i>parce que mes horaires de cours/stages sont irréguliers</i>	30%	27%
<i>parce qu'il m'est impossible de rentrer tous les jours chez moi (trajets trop longs)</i>	64%	61%
<i>pour faire comme mes copains</i>	3%	4%

Tableau 15 : raisons évoquées pour expliquer le choix de kotter en fonction du fait d'être boursier ou non
(plusieurs réponses possibles)

L'établissement fréquenté semble aussi énormément faire varier les raisons évoquées pour kotter. Ainsi les animations attirent principalement les étudiants de l'UNamur suivis de ceux de HENALLUX ; les autres sont moins intéressés, surtout ceux de la HEPN. Ce sont ces derniers qui sont aussi les moins nombreux à rechercher travailler en tranquillité. Par contre les étudiants de l'UNamur invoquent assez peu l'irrégularité des horaires alors que cela est une motivation très présente chez les étudiants de HEAJ. On remarque aussi, suivant les établissements, que c'est parfois « éviter des trajets journaliers », parfois « parce qu'il m'est impossible de rentrer tous les jours chez moi (trajets trop longs) » qui une raison mise en avant. Mais au final, lorsque

¹⁷ Les kotteurs en master de spécialisation ou en doctorat n'ont pas été repris vu le peu d'observations pour ces catégories.

l'on somme les pourcentages de ces deux motifs, on obtient un score peu différencié entre établissements pour cette problématique de mobilité.

	UNamur	HENALLUX	HEAJ	HEPN	IMEP
<i>éviter des trajets journaliers</i>	79%	79%	75%	63%	78%
<i>pouvoir profiter des animations à Namur</i>	41%	37%	27%	18%	25%
<i>vivre en autonomie</i>	67%	67%	62%	52%	72%
<i>m'éloigner de mes parents</i>	24%	27%	26%	17%	25%
<i>pouvoir travailler en tranquillité</i>	37%	33%	42%	28%	35%
<i>vivre «en communauté»</i>	33%	31%	21%	20%	28%
<i>parce que mes horaires de cours/stages sont irréguliers</i>	19%	31%	57%	36%	42%
<i>parce qu'il m'est impossible de rentrer tous les jours chez moi (trajets trop longs)</i>	59%	63%	65%	80%	57%
<i>pour faire comme mes copains</i>	4%	4%	3%	1%	2%

Tableau 16 : raisons évoquées pour expliquer le choix de koter en fonction de l'établissement fréquenté (plusieurs réponses possibles)

5.3. Critères de choix d'un kot

Enfin notre dernier coup de projecteur va porter sur les critères qui entrent en ligne de compte pour le choix d'un logement. Les répondants se sont vu proposer une série de critères ; pour chacun de ceux-ci, ils devaient indiquer s'ils le jugeaient important, neutre ou pas important. Nous pouvons donc classer les critères en fonction du nombre de réponses les déclarant importants. Comme on peut le découvrir dans la figure 14 c'est clairement **le prix qui est le premier critère de décision : près de 9 kotteurs sur 10 le jugent important**. La connexion internet est devenue un « must » puisque plus de 8 kotteurs sur 10 estiment que ce critère est important. Il est à noter que cela a bien été compris par les propriétaires puisque nous avons vu plus haut que pratiquement tous les kots sont dotés d'une connexion. Les étudiants essayent aussi d'être proches de leur lieu d'étude puisque la proximité de l'établissement fréquenté est jugé importante par environ 80% d'entre eux. Au-delà de ce « trio de tête » qui se détache nettement, trois autres critères sont jugés importants par grosso modo 6 kotteurs sur 10 : le calme, le confort et la taille du logement. Viennent ensuite, par ordre décroissant, la proximité des commerces et services, la présence d'autres étudiants dans le bâtiment, la proximité des transports en commun, la durée du bail locatif, le caractère meublé du logement, la présence de sanitaires individuels et la présence d'un « commu ». Chacun de ces critères recueille entre 50 et 30% d'avis les jugeant importants. Un dernier critère n'est jugé important par pratiquement personne : c'est la proximité d'une station « Li Bia Velo »¹⁸.

D'ailleurs ce dernier item est aussi celui qui se détache dans la catégorie des « pas importants » ; 8 kotteurs sur 10 le classent comme tel. Pour ce qui est des autres critères, on peut les classer en trois catégories relativement à leur caractère « pas important » : une première classe recueille entre 30 et 20% d'avis « pas important » : la présence de sanitaires individuels, le caractère meublé du logement, la présence d'un « commu », la présence d'autres étudiants dans le bâtiment et la proximité des transports en commun. La durée du bail locatif forme une classe isolée avec 13% d'avis « pas important ». Viennent enfin les critères jugés « pas importants » pas moins de 10% de kotteurs : la proximité des commerces et services, le calme, le confort, la

¹⁸ Il s'agit du système de vélos partagés implanté à Namur

taille, la connexion internet, la proximité de l'établissement d'enseignement supérieur et enfin le prix dont pour ainsi dire personne n'estime qu'il s'agit d'un critère peu important. Combinant les analyses que l'on peut faire en se focalisant sur les caractères « important » ou « peu important », on peut voir que d'une part, une série de **critères** sont vraiment **essentiels** pour la majorité: d'abord et **surtout le prix puis la connexion internet, la proximité de l'établissement d'enseignement supérieur, le calme, le confort, la taille et la proximité des commerces et services**. La proximité d'une station « Li Bia Velo » peut être oubliée ; pour ainsi dire personne ne s'en préoccupe. Tous les autres critères ont une position plus mitigée : jugés importants par une partie des kotteurs, ils sont aussi jugés « pas importants » par une autre partie d'entre eux.

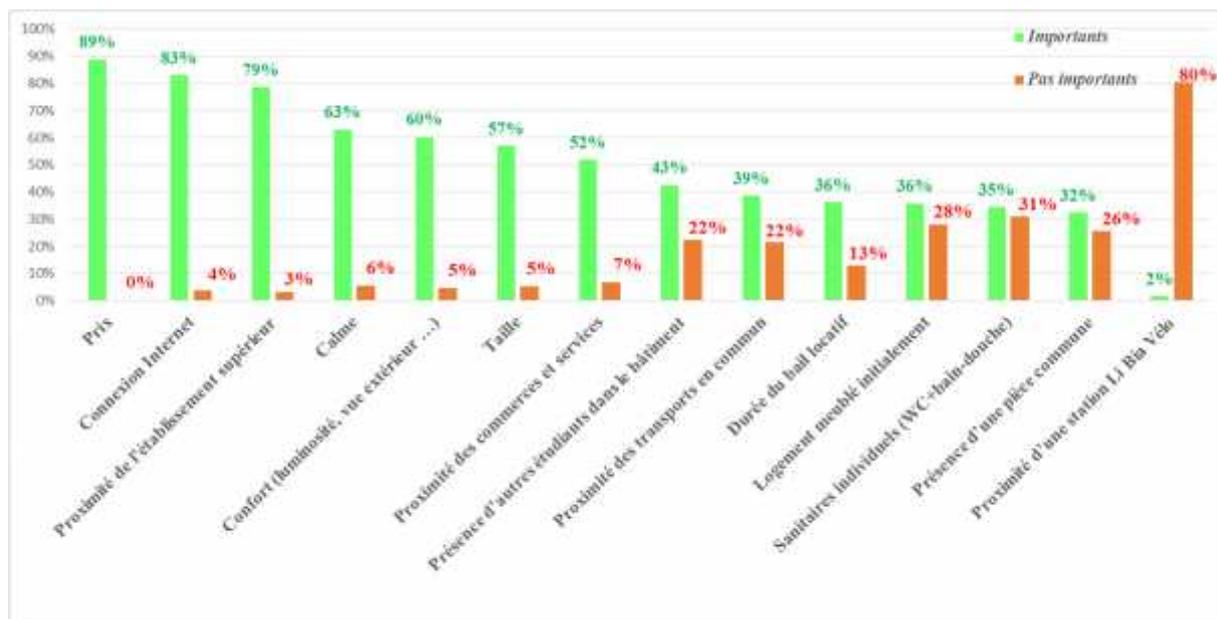


Figure 14 : pour chacun des critères proposés, pourcentages des kotteurs les jugeant « importants » ou les jugeant « pas importants »

Lorsque l'on compare les avis des kotteuses et ceux des kotteurs, on observe que les filles sont encore plus nombreuses (91%) que les garçons (84%) à mettre le prix en avant. Elles donnent aussi plus d'importance au confort (63% vs 56%), au calme (68% vs 54%), à la proximité des commerces et services (55% vs 47%). Mais c'est surtout celle des transports en commun qui est vraiment beaucoup importante pour les kotteuses que pour les kotteurs (45% vs 27%).

Au fur et à mesure que les kotteurs avancent dans leurs études, leurs critères de choix varient légèrement. Ainsi, les étudiants en master accordent plus d'importance à la taille du logement (67% vs 57% pour les étudiants de bac) et à la durée du bail (46% pour 38% aux étudiants de bac (hors bloc 1) et 31% pour les étudiants en bloc 1) alors qu'ils en accordent moins au confort (55% vs 61% en bac), au calme (58% vs 64% en bac), aux sanitaires individuels (28% pour 32% en bac (hors bloc 1) et surtout 39% en bloc 1) et à la proximité des transports en commun (30% pour 36% en bac (hors bloc 1) et 44% en bloc 1).

Entre les boursiers et les non boursiers, les seules différences remarquables dans l'importance des critères se marquent dans le confort bien plus important pour les non boursiers (63% vs 52% pour les boursiers) et dans la présence d'autres étudiants dans le bâtiment, elle aussi davantage mise en avant par les non boursiers (45% vs 36%).

Les répondants avaient également l'opportunité d'indiquer des critères supplémentaires qu'ils jugeaient importants. Peu l'ont fait mais quand de tels critères sont présents, ils sont relatifs aux problématiques de sécurité, de « liberté » (pas de couvre-feu, pouvoir inviter des personnes extérieures, etc.), de parking, de propreté et d'entretien ou d'acceptation d'animaux de compagnie dans le kot.

Pour terminer, le questionnaire demandait aux kotteurs s'ils estimaient que la présence du propriétaire dans le bâtiment était une bonne ou une mauvaise chose. Les réponses se partagent de manière égale entre « c'est à éviter » (47%) et « pour moi, c'est neutre » (47%) ; les avis positifs (« c'est nécessaire ») sont largement minoritaires (6%). Les garçons sont davantage enclins que les filles (51% vs 45%) à éviter la présence du propriétaire. Par contre assez étonnamment, les étudiants de master sont beaucoup plus nombreux que les autres à estimer que la présence du propriétaire dans le bâtiment est nécessaire (10% vs 5%).

Le même type de question était aussi posé pour la proximité des lieux de festivités estudiantines ; plus de la moitié des kotteurs (55%) a une position neutre par rapport à cela ; les autres se partagent de manière presque équitable entre ceux qui estiment que cela est à éviter (25%) et ceux qui pensent que c'est nécessaire (20%). Une fois encore, les filles et les garçons n'ont pas tout à fait le même avis : davantage de filles veulent éviter la proximité des lieux de fêtes (28% vs 20% pour les garçons) tandis que les garçons pensent davantage que cette proximité est nécessaire (25% vs 17% pour les filles). Sur cette question, les avis des boursiers ne se distinguent pas de ceux des non boursiers. Par contre, plus on avance dans les années d'étude, plus on observe un basculement d'une partie des réponses de la catégorie « neutre » vers la catégorie « à éviter » puisque l'on passe d'une part de 57% à 51% et d'autre part de 24% à 29% ; les réponses « nécessaires » restent stables autour des 20%.

6. Conclusion

Au terme de cette analyse statistique, nous pouvons remettre en évidence quelques enseignements soulignés dans le rapport :

- un peu plus d'un étudiant sur deux est un kotteur ;
- on a, grosso modo, deux kotteuses pour un kotteur ;
- 90% des kotteurs sont des étudiants de bac ;
- un étudiant sur quatre est un boursier ;
- très peu de kotteurs sont étrangers ;
- un kotteur étranger a plus de deux fois plus de chances d'avoir une voiture à Namur qu'un kotteur belge ;
- le mode de transport le plus employé par les étudiants se rendant à Namur est le train ;
- la voiture est utilisée par un quart des étudiants pour venir à Namur ;
- la valeur moyenne pour les loyers est de 355 €;
- pratiquement tous les kots disposent d'une connexion internet ;
- ce sont majoritairement les questions de mobilité et d'éloignement géographique qui poussent à prendre un kot ;
- la recherche d'autonomie est aussi un raison de kotter présente chez deux kotteurs sur trois ;

- le prix est le premier critère de choix d'un kot : près de 9 kotteurs sur 10 le jugent important ;
- de manière générale, les critères essentiels pour le choix d'un kot sont d'abord et surtout le prix puis la connexion internet, la proximité de l'établissement d'enseignement supérieur, le calme, le confort, la taille et la proximité des commerces et services.

Au-delà de ces principaux résultats tirés de cette enquête sur le logement étudiant à Namur, les analyses reprises dans ce rapport montrent, à notre sens, tout l'intérêt de celle-ci. Complétées par la base de données cartographiques qui a également été établie à partir des réponses à l'enquête, les statistiques présentées ici permettent une meilleure connaissance de cette problématique des logements pour étudiants dans la ville de Namur. Bien entendu, ce rapport est loin d'être exhaustifs et bien d'autres analyses, bien d'autres croisements pourraient encore être tirés de l'enquête.

Il convient encore de féliciter et remercier la Ville de Namur, et plus particulièrement son échevinat de de la Cohésion sociale, du Logement, de l'Urbanisme et de l'Égalité des chances pour avoir pris l'initiative de cette enquête et pour l'avoir financée ainsi que le Pôle Académique de Namur pour avoir directement adhéré à cette démarche. Il me revient enfin à remercier Clotilde de Montpellier d'Annevoie qui a réalisé l'ensemble du travail cartographique.

Pour conclure, espérons que cette enquête ne reste pas une étude sans lendemain et qu'elle serve efficacement à mener des politiques adéquates en matière de logement étudiant à Namur. Il faut également espérer que cette démarche de diagnostic sera répétée dans le futur afin de pouvoir discerner les évolutions qui feraient jour soit de par des nouvelles tendances de la population estudiantine ou des propriétaires, soit suite à des mesures prises par la Ville de Namur.

Partie II : comparaison avec d'autres sources de données

1. Extraction des rues cibles

1.1. Contextualisation et objectifs

Dans le rapport 'Étude sur la division d'immeubles en plusieurs logements' réalisé par le cabinet de l'Échevine Mme Scailquin, une première analyse a été réalisée sur la densité de logements au sein de 17 rues cibles choisies grâce à des échanges entre la ville et les comités de quartiers namurois.

Partant du principe que, plus une rue est dense en logements, moins les conditions de vie sont optimales car les chances de retrouver des problèmes tels que l'insalubrité des logements, une surpopulation, des nuisances sonores, une mauvaise gestion des déchets, un manque d'intimité par rapport aux voisins, de l'insécurité, un manque de lumière, etc. augmentent. Il est donc fondamental pour l'administration de se renseigner sur la localisation de ces rues 'à risque', c.-à-d. hautement occupées par des bâtiments divisés en plusieurs logements, afin d'améliorer les politiques d'aménagement du territoire.

À partir du nombre total de logements par rue, une densité a été calculée de 3 manières différentes. En effet, trois paramètres, par rapport auxquels une densité a été mesurée, ont été considérés : les numéros postaux, les mètres courants de voirie et les mètres courants de trottoirs bâtis. Les densités calculées suivant le nombre d'unités par numéro postal et suivant le nombre d'unités par mètre courant de trottoir bâti apparaissent les plus cohérentes. En effet, le nombre de mètres courants de voirie n'est pas réellement représentatif tant il dépend de la configuration de la rue. En utilisant le mètre de trottoir bâti, les divers équipements publics et bâtiments de service à la population, en plus des fronts non bâtis, ont été retirés du calcul, ce qui le rend plus pertinent.

De cette étude, il ressort clairement que la rue Dewez, l'avenue Reine Astrid, la rue Delvaux et la rue Henri Lemaître abritent une densité fortement élevée par rapport à la moyenne (voir tableau 17)

	Unités de logements totaux	Unités/numéro postal	Unités/mètre courant voirie	Unités/mètre courant de trottoir bâti
Rue Dewez	246	4,82(246/51)	1,03 (246/240)	0,57 (246/428)
Avenue Reine Astrid	622	4,68 (622/133)	0,87 (622/718)	0,56 (622/1110)
Rue Delvaux	150	4,55 (150/133)	0,88 (150/170)	0,54 (150/274)
Rue Henri Blès	527	4,11 (527/128)	0,79 (527/670)	0,46 (527/1139)
Rue Henri Lemaître	389	3,97 (389/98)	0,86 (389/450)	0,52 (389/744)
Rue Bosret	86	3,58 (86/24)	0,57 (86/150)	0,39 (86/220)
Rue Piret-Pauchet	213	3,09 (213/69)	0,71 (213/300)	0,47 (213/449)
Rue de Dave	345	2,92 (345/118)	0,67 (345/518)	0,41 (345/846)
Rue Tillieux	144	2,53 (144/57)	0,58 (144/250)	0,34 (144/421)
Chaussée Waterloo	575	2,50 (575/230)	0,62 (575/926)	0,33 (575/1773)
Rue Renée Prinz	128	2,29 (128/56)	0,48 (128/268)	0,30 (128/418)
Rue Henri Lecocq	257	2,27 (257/113)	0,63 (257/403)	0,45 (257/570)
Rue Louis Loiseau	75	1,78 (75/42)	0,25 (75/301)	0,16 (75/466)
Avenue de Marlagne	140	1,66 (140/84)	0,31 (140/448)	0,23 (140/616)
Rue Léopold de Hulster	152	1,65 (152/92)	0,38 (152/393)	0,25 (152/609)
Avenue de la Citadelle	124	1,65 (124/75)	0,29 (124/423)	0,20 (124/629)
Rue Saint-Donat	208	1,64 (208/127)	0,51 (208/407)	0,31 (208/663)

Tableau 17 : trois manières de calculer la densité de logement au sein d'une rue.

Source : Cabinet de l'Échevine Mme Scailquin, mars 2016, 'Étude sur la division d'immeubles en plusieurs logements'

Ce phénomène de division d'immeubles est favorisé par le système de logement par 'kot'. En effet, il est très tentant pour un propriétaire de subdiviser son bien afin de le louer à des étudiants, la demande étant très importante à Namur et le rapport locatif étant plus intéressant. Il est donc fondamental de s'intéresser aux étudiants et à la localisation de leur kot lorsqu'on appréhende cette problématique de division d'immeubles dans la ville de Namur.

On peut émettre l'hypothèse que, dans les rues dans lesquelles on retrouve beaucoup de kots, on retrouvera beaucoup d'immeubles divisés. La ville de Namur est donc désireuse de connaître les rues qui comportent un nombre très important de kots et donc d'étudiants, à savoir les rues-cibles.

Dans la partie I (4.6) on lit que 33 rues de la ville de Namur doivent attirer notre attention. En effet, on retrouve dans celles-ci au moins 20 réponses qui indiquent la présence d'un kot. En termes de quantité brute, quatre rues sortent du lot (voir tableau 18) : la rue de Bruxelles, la rue Henri Lemaître, l'avenue Reine Astrid et la rue Henri Blès. Dans ces quatre rues, le nombre de répondants à l'enquête est supérieur à 100, ce qui indique une forte représentation d'étudiants en termes de quantité brute. Cependant, il ne serait pas correct d'extraire les rues cibles en se basant sur une quantité brute de kots car la configuration de la rue joue une importance capitale. Une petite rue fortement bâtie indiquant plus de 100 kots selon l'enquête sera plus intéressante pour la ville de Namur qu'une très longue rue avec des maisons quatre façades indiquant le même nombre de kots. L'intérêt est donc de trouver les rues les plus concentrées, les plus denses en nombre de kots renseignés selon l'enquête auprès des étudiants.

Lorsque l'on aura calculé cette densité, l'intérêt sera de comparer les rues cibles mises en évidence par les deux études susmentionnées et d'en tirer les conclusions appropriées.

Rue	Nombre de kots repris dans les réponses
Rue de Bruxelles	134
Rue Henri Lemaître	125
Avenue Reine Astrid	111
Rue Henri Blès	105
Avenue Cardinal Mercier	84
Rue Pepin	47
Rue Godefroid	46
Rue Lucien Namèche	41
Rue des Bas Prés	40
Rue Félix Wodon	37
Rue du Séminaire	36
Avenue Léopold II	33
Rue Patenier	32
Avenue des Combattants	31
Chaussée de Charleroi	31

Chaussée de Waterloo	31
Rue des Brasseurs	30
Avenue de Stassart	29
Rue de la Dodane	26
Rue de l'Armée Grouchy	25
Rue Emile Cuvelier	25
Fond de Malonne	24
Rue Basse Marcelle	23
Rue du Président	23
Rue Marie Henriette	23
Place Louise Godin	22
Boulevard d'Herbatte	21
Rue Bosret	21
Rue de la Croix	21
Rue de l'Etoile	21
Boulevard Cauchy	20
Rue Grandgagnage	20
Rue Rogier	20

Tableau 18 : liste, par ordre décroissant, des rues dans lesquelles le plus de kots ont été renseignés (limite min : 20 kots)

Source : Partie I, tableau 12

1.2. Méthodologie

Afin d'extraire les rues les plus denses en nombre de kots, nous utiliserons les mètres de trottoir bâti, de la même manière que le rapport de l'Échevine Mme Scailquin, et ce, à la fois pour les 17 rues cibles de cette même étude ainsi que pour les 33 rues mises en évidence par le rapport 'Analyse de l'enquête sur le logement étudiant à Namur'.

Afin de calculer les mètres de trottoir bâti, nous avons utilisé la donnée Shapefile du 'bâti de la ville de Namur' transmise par le département de cartographie de la ville de Namur (Samuel Nottebaert). Un des champs de la table attributaire de cette donnée reprenait les fonctions de chaque bâtiment. Sur base de celui-ci nous avons décidé de ne garder que les bâtiments caractérisés comme 'Logement'-'Bâtiment'-'Libéral' – 'Bureaux' – 'Commerce' et 'Café'. Nous avons comptabilisé ces derniers car il est fréquent qu'au-dessus d'un café, d'un bureau, d'un commerce ou d'une profession libérale, nous trouvions des logements, estudiantins qui plus est. Nous avons également fait attention à ne pas inclure les bâtiments aux extrémités des rues qui portent l'adresse de la rue adjacente. Avec l'aide d'un outil de mesure, nous avons additionné la longueur de façade des bâtiments susceptibles de contenir des logements.

Le nombre de kots par rue repris dans les réponses de l'enquête sera divisé par ces mètres courants de trottoir bâti, ce qui nous permettra d'obtenir une approximation de la densité de kots dans chaque rue étudiée.

Cette méthode entraîne cependant des erreurs. On peut en relever principalement deux : il se peut que certains bâtiments, « éjectés » du calcul à cause d'une fonction jugée inadéquate pour accueillir du logement, contiennent tout de même des logements. De ce fait les mètres courants de trottoir bâti seront sous-estimés et du coup la densité faussement renforcée. Une autre source d'erreur concerne l'enquête en elle-même. Le numéro de boîte aux lettres a été référencé de manière spontanée par l'enquêté et l'on peut soupçonner certaines erreurs. Si l'étudiant a indiqué que son kot se trouvait dans le bâtiment adjacent qui est caractérisé par une fonction retirée du calcul, nous aurons également une sous-estimation de la longueur du trottoir bâti et une augmentation de la densité. Cependant, cette méthodologie a l'avantage de fournir une approximation de cette densité sur des critères communs et de ressortir des tendances, des rues cibles à surveiller ou à enquêter de plus près.

Pour calculer ces mètres courants de trottoir bâti pour la rue de Dave, la chaussée de Waterloo et l'avenue de Marlagne, le même découpage sera utilisé que l'étude sur la division d'immeubles. La chaussée de Charleroi, quant à elle, a été relevée jusqu'au croisement avec la Sambre.

1.3. Résultats

Noms des rues étudiées	Nombre de kots repris dans les réponses*	Mètres courants de trottoir bâti	Densité de kots par mètre courant de trottoir bâti	Densité de logements par mètre courant de trottoir bâti **
Avenue de la Citadelle	0	/	/	0,2
Rue de Dave	0	/	/	0,41
Rue René Printz	0	/	/	0,3
Place Louise Godin	22	58,9	0,37	/
Rue Basse Marcelle	23	63,2	0,36	/
Avenue des Combattants	31	122	0,25	/
Rue de Bruxelles	134	583,7	0,23	/
Rue Henri Lemaître	125	675,7	0,18	0,52
Avenue Cardinal Mercier	84	467,1	0,18	/
Avenue de Stassart	29	165,5	0,18	/
Rue Félix Wodon	37	255,7	0,14	/
Avenue Reine Astrid	111	783,7	0,14	0,56
Rue du Séminaire	36	258,3	0,14	/
Rue de l'Etoile	21	156,5	0,13	/
Rue de la Dodane	26	204,4	0,13	/
Rue Henri Blès	105	886,7	0,12	0,46
Rue Bosret	21	185	0,11	0,39
Rue Lucien Namèche	41	365,9	0,11	/
Rue Grandgagnage	20	181,5	0,11	/
Rue de la Croix	21	192,58	0,11	/
Rue Godefroid	46	424,5	0,11	/
Rue Pepin	47	436,7	0,11	/
Rue du Président	23	250,8	0,09	/
Rue des Bas Prés	40	437,58	0,09	/
Rue de l'Armée Grouchy	25	319,9	0,08	/
Rue Patenier	32	431,2	0,07	/
Avenue Léopold II	33	476,4	0,07	/
Rue Marie Henriette	23	416	0,06	/
Boulevard d'Herbatte	21	394,3	0,05	/
Rue Dewez	14	301,4	0,05	0,57
Fond de Malonne	24	558,6	0,04	/
Rue Rogier	20	469,7	0,04	/
Rue des Brasseurs	30	705,75	0,04	/
Rue Delvaux	8	194,7	0,04	0,54
Chaussée de Charleroi	31	915,9	0,03	/
Rue Emile Cuvelier	25	1126,6	0,02	/
Rue Henri Lecocq	15	687	0,02	0,45
Rue Piret-Pauchet	8	387,19	0,02	0,47
Boulevard Cauchy	20	1126,6	0,02	/
Rue Saint-Donat	9	525,2	0,02	0,31
Chaussée de Waterloo	31	2055,6	0,02	0,33
Avenue Marlagne	5	468,4	0,01	0,23
Rue Louis Loiseau	3	306,3	0,01	0,16
Rue Tillieux	1	299,5	0,00	0,34
Rue Léopold de Hulster	1	590	0,00	0,25

* Résultats du rapport final « Analyse de l'enquête sur le logement étudiant à Namur », Dr Eric Cornelis

** Résultats de « l'Étude sur la division d'immeubles en plusieurs logements »

Extrêmement dense
Très fortement dense
Fortement dense
Faiblement dense

1.4. Interprétation et conclusion

Grâce aux résultats de cette analyse (voir tableau ci-dessus), les rues peuvent être classifiées en 4 catégories :

- extrêmement denses dans lesquelles on retrouve plus de 0.3 kot par mètre de trottoir bâti ;
- très fortement denses dans lesquelles on retrouve entre 0.2 et 0.3 kot par mètre de trottoir bâti ;
- fortement denses dans lesquelles on retrouve entre 0.1 et 0.2 kot par mètre de trottoir bâti et ;
- faiblement denses dans lesquelles on retrouve moins de 0.1 kot par mètre de trottoir bâti.

Dans la Partie I, nous indiquions que l'échantillonnage est représentatif et que 1 étudiant sur 3 aurait répondu au questionnaire. Si on estime que cette proportion est également respectée géographiquement, cela signifierait qu'en 'réalité' il y aurait trois fois plus d'étudiants kottant dans les rues analysées. Grâce à cette information, on peut calculer une nouvelle densité (voir tableau 19) : une densité réelle extrapolée.

On sait que la largeur d'un bâtiment mitoyen typique namurois équivaut à 6 mètres ; on peut donc maintenant estimer le nombre d'étudiants par bâtiment. Le résultat est interpellant. Dans la première catégorie de rues, il y aurait en moyenne 6,57 étudiants par bâtiment, ce qui est extrêmement élevé.

Il faut cependant bien garder à l'esprit que ces calculs sont liés à l'hypothèse suivant laquelle la distribution géographique des kots des répondants reproduit fidèlement celle des logements de l'ensemble des étudiants kotteurs à Namur, hypothèse qui ne peut pas être scientifiquement prouvée.

Catégories de rues	Densité moyenne	Densité 'réelle' extrapolée	Densité moyenne
	<i>Nbr de kot par mètre de trottoir bâti</i>	<i>Nbr de kot par mètre de trottoir bâti</i>	<i>Nbr de kot par bâtiment</i>
Très fortement dense	0,365	1,095	6,57
fortement dense	0,24	0,72	4,32
faiblement dense	0,133	0,399	2,394
très faiblement dense	0,039	0,117	0,702

Tableau 19 : la densité moyenne 'réelle' extrapolée et la densité de kots par bâtiment.

Lorsqu'on analyse plus en détails le tableau des résultats, les rues à très haut score, celles « **extrêmement denses** », 2 rues ressortent : la Place Louis Godin et la rue Basse Marcelle.

La place Louise Godin (A – figure 15) est une petite place à Salzinnes. Une grande partie du trottoir bâti a été enlevé du calcul car il s'agit de l'hôpital Sainte-Elisabeth.

La raison pour laquelle elle se retrouve avec ce score est certainement dû au fait que la clinique Ste Elisabeth n'a pas été prise en compte alors que c'est dans son « domaine » que se trouve un bâtiment de kots pour les étudiantes infirmières. Mais même en prenant en compte les mètres courants de la clinique, le résultat risque d'être faussé par le fait qu'il y a une large profondeur

de terrain avec plein de bâtiments (dont celui avec les kots) mais aussi qu'une grande partie du bâti est en fait situé dans une autre rue (rue du Travail, voire rue Jean Ciparisse).

La rue Basse Marcelle (B - figure 15) est une rue typique de la Corbeille. Les trottoirs sont fortement bâtis mais dans ce cas, par des écoles et des bâtiments de l'administration selon la données shapefile utilisée. Les bâtiments restant dans le calcul des mètres courants de trottoir bâti sont donc restreints et ils renseignent presque tous la présence de kot, d'où le très haut score. Un bâtiment (gris, encadré de rouge) dans lequel se sont signalés pas mal d'étudiants a été retiré du calcul ce bâtiment anciennement de l'administration a été reconditionné en logement en 2013. Il faudrait donc inclure ces mètres de trottoir bâti dans le calcul.

Ces deux rues sont donc des cas particuliers, qui à la fois contiennent des grands immeubles subdivisés en petits logements et à la fois se sont vues faussement enlever des mètres de trottoirs bâti. Le résultat de la densité est donc surestimé.



Figure 15 : Place Louise Godin (A) et Rue Basse Marcelle (B)

Parmi les rues « **très fortement denses** » en étudiants, on trouve l'avenue des Combattants et la rue de Bruxelles.

L'avenue des Combattants (A – figure 16) est une rue assez courte, construite sur un seul trottoir et très proche des établissements scolaires du centre de Namur. Tous les bâtiments sont considérés comme des immeubles divisés potentiels et sont donc comptabilisés dans les mètres courants de trottoir bâti.

La rue de Bruxelles (B – figure 16) se situe dans la Corbeille. Tout comme la rue Basse Marcelle les trottoirs sont fortement bâtis, cependant sur deux pâtés de maison se trouvent les bâtiments de l'UNamur qui sont donc retirés du calcul alors que dans un de ces bâtiments se trouve la résidence de l'UNamur (RUE) dans laquelle 40 kots sont renseignés. La densité de cette rue est donc surestimée.



Figure 16 : Avenue des Combattants (A) et Rue de Bruxelles (B)

Les 6 premières rues « **fortement denses** » sont reprises dans la figure 17. Visuellement, on peut observer qu'elles correspondent à des rues mitoyennes typiques du centre namurois. Seule, la rue du Séminaire (F) semble ne pas avoir pris en compte un grand immeuble composé de petits logements dans lequel des étudiants se manifestent ; il s'agit en fait à nouveau d'un bâtiment de l'UNamur où des kots sont disponibles (kots à projet). La densité est donc vraisemblablement surestimée.

Au vu de cette analyse, on peut donc conclure que 9 rues peuvent être reprises comme rues-cibles:

- **rue Basse Marcelle ;**
- **avenue des Combattants ;**
- **rue de Bruxelles ;**
- **rue Henri Lemaître ;**
- **avenue Cardinal Mercier ;**
- **avenue de Stassart ;**
- **rue Félix Wodon ;**
- **avenue Reine Astrid ;**
- **rue du Séminaire.**

Le tableau de résultats renseigne sur les rues, qui grâce à l'enquête étudiants, sont reprises comme relativement denses. Ce sont toutes celles qui suivent la rue du Séminaire.

Si on compare ces résultats avec ceux obtenus par l'enquête de la ville sur la densité de logements, il semblerait que la haute densité en immeubles divisés de la rue Henri Lemaître et de l'avenue Reine Astrid soit due à la présence de kots. La rue Henri Blès et la rue Bosret relativement denses en immeubles divisés concentrent des étudiants mais en moins grande densité, ce type de population ne pourrait donc expliquer qu'en partie les résultats de l'étude du cabinet de l'Échevine Mme Scailquin. Par contre, très peu d'étudiants se signalent dans la rue Dewez et la rue Delvaux, ce qui signifie que c'est un tout autre type de population qui causerait ces divisions d'immeubles.

Ce calcul de la densité d'étudiants, aura permis d'ajouter des rues-cibles à celles mises en évidence dans la Partie I. En effet, l'avenue de Stassart, la rue Félix Wodon ainsi que la rue du

séminaire qui comptaient moins d'étudiants, apparaissent très denses car ce sont des rues moins longues que la rue de Bruxelles, la rue Henri Lemaitre et l'avenue Cardinal Mercier. La rue Henri Blès par contre se voit retirée des rues-cibles car le mètre courant de trottoir bâti est très important.

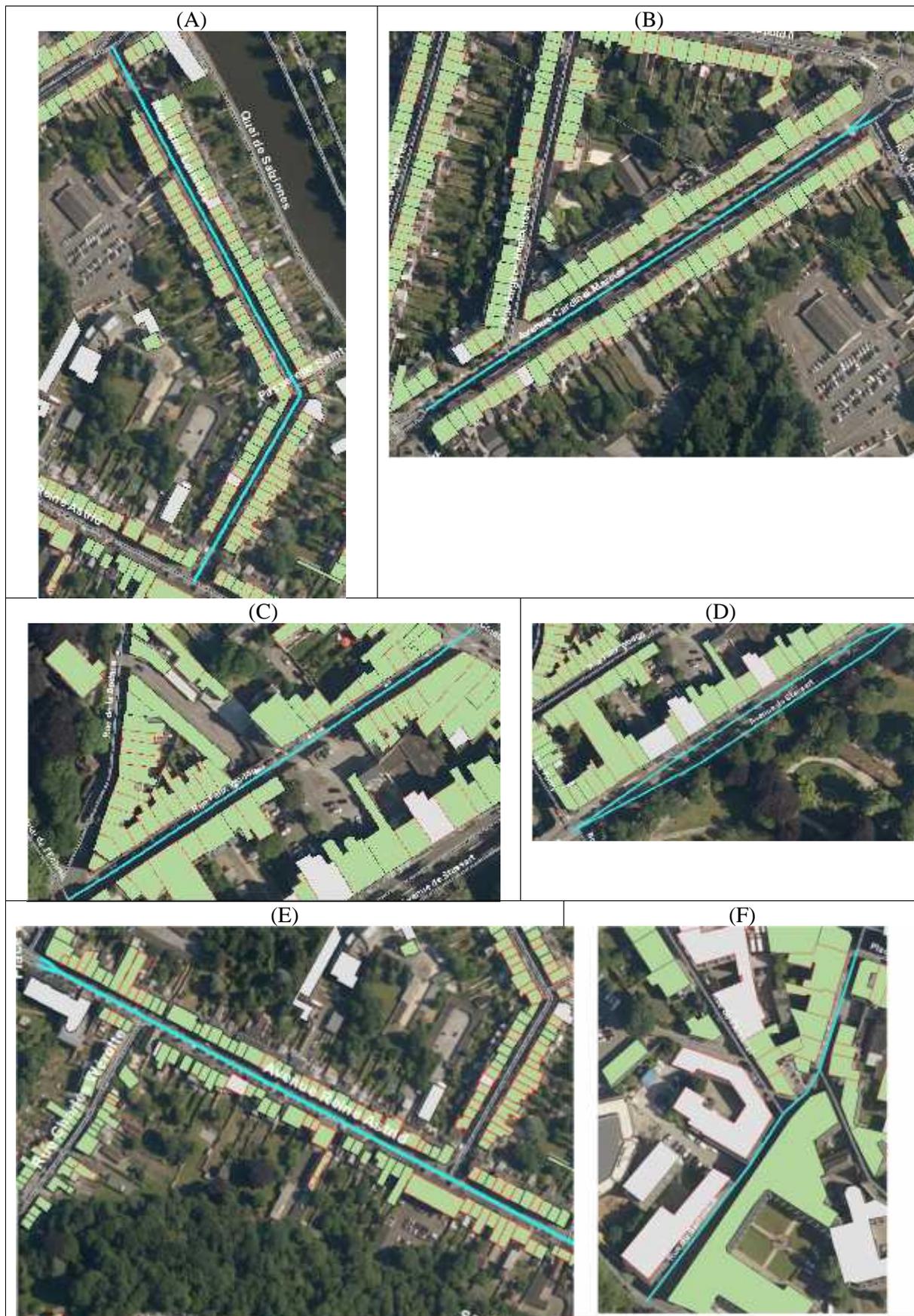


Figure 17 : Rue Henri Lemâtre (A), Avenue Cardinal Mercier (B), Avenue de Stassart (C), Rue Félix Wodon (D), Avenue Reine Astrid (E), Rue du Séminaire (F)

2. Adéquation du logement étudiant avec le Schéma de Structure de la Ville de Namur

2.1. Le Schéma de Structure

Cette partie du rapport fait état d'une évaluation de l'adéquation du logement étudiant par rapport au Schéma de Structure Communal (SSC) de la Ville de Namur. Le schéma de structure est défini par le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie (CWATUPE) comme un document d'orientation, d'évaluation, de gestion et de programmation du développement durable de l'ensemble d'une entité communale. La Ville de Namur s'est dotée d'un schéma de structure qui a été adopté définitivement en avril 2012 par le conseil communal. Bien que le document n'ait pas de valeur réglementaire, il traduit cependant la ligne de conduite que se donne la Ville de Namur et précise ce qu'est pour elle la notion de bon aménagement. Il constitue donc un instrument de conception et de planification important pour le développement futur du logement présent au sein du territoire communal namurois.

Le schéma de structure communal de la Ville de Namur examine la situation actuelle et les perspectives d'évolution de la commune et propose des pistes pour encadrer son avenir à l'horizon 2025. Le dossier du schéma de structure namurois est structuré de la manière suivante :

- la première partie (Partie I. Diagnostic) expose l'analyse de la situation existante de fait et de droit et met en évidence des enjeux territoriaux ;
- la deuxième partie (Partie II. Options) décline d'une part les options territoriales et la structure territoriale en découlant et d'autre part les modalités d'exécution ;
- la troisième partie (Partie III. Évaluation environnementale) précise les principales incidences environnementales du schéma de structure ;
- la quatrième partie (Partie IV. Résumé non technique) propose un résumé de l'ensemble de l'étude.

Une analyse préliminaire du document à travers une recherche approfondie par mots clés (« logement », « étudiant », « kot », « enseignement », « école ») nous renseigne tout d'abord sur le fait que le schéma de structure ne prévoit aucune orientation spécifique concernant le logement étudiant à Namur. La situation du logement étudiant est évoquée uniquement dans l'analyse de la situation existante (Partie I) lorsque la problématique du recensement de la population basée sur des données administratives est mentionnée. À ce propos le document souligne que « l'évaluation quantitative des occupants d'un logement repose toujours sur des données administratives. Or, ces données ne correspondent pas toujours à la réalité si l'on considère l'exemple de l'étudiant qui vit en kot, mais qui est domicilié chez ses parents. D'un point de vue statistique, une famille avec un étudiant vivant en kot n'occupe qu'un seul logement alors qu'en réalité, elle en utilise deux. ».

Dans le cadre de cette étude, nous avons donc choisi de nous focaliser sur la deuxième partie du document qui met avant les options territoriales choisies par la Ville de Namur et la structure territoriale qui en découle. En s'attardant sur la manière dont la Ville de Namur projette le développement futur de son territoire, cela nous permet d'évaluer en quelle mesure la situation actuelle du logement étudiant à Namur entre en adéquation avec ces options territoriales. Parmi

les options territoriales qui ont retenu notre attention car elles peuvent être mises en relation avec le développement du logement étudiant à Namur figurent :

- les réseaux et les modes de déplacement ;
- les conditions de croissance et de densification.

Ces deux options territoriales sont traduites spatialement par l'élaboration d'un schéma des affectations correspondant à l'expression cartographiée des mesures d'aménagement telle qu'identifiée et choisie par la Ville de Namur. La figure 18 ci-dessous reprend un extrait de cette cartographie dénommée « structure territoriale ».

La structure territoriale namuroise est définie à la fois par des éléments de mobilité (liés aux options portant sur les réseaux et les modes de déplacements) et des éléments d'occupation du sol (liés aux options choisies concernant les conditions de croissance et de densification). D'une part la ville de Namur a pour objectif de développer un réseau de transport structurant qui vise à offrir la possibilité d'accéder à pied, à vélo, ou en transports en commun de son logement à toutes les parties de la ville et, en priorité aux noyaux de vie et d'activités et aux nœuds modaux (ex. gare des trains et des bus). D'autre part, la Ville de Namur travaille également à la mise en œuvre d'une planification de l'occupation du sol différenciée qui se base sur des gradients de densité. Il est donc important d'envisager la situation actuelle du logement étudiant et son évolution future à travers les éléments de cette structure territoriale. Dans la suite de ce document, nous abordons successivement la situation du logement étudiant au regard des réseaux et des modes de déplacement et des conditions de croissance et de densification.

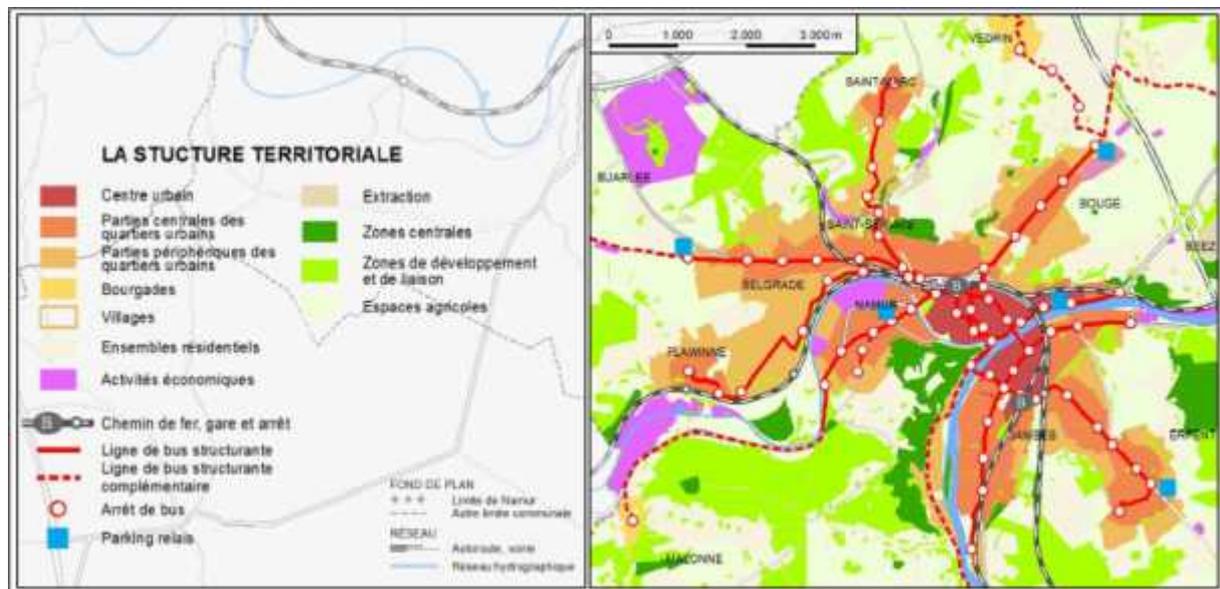


Figure 18. extrait de la structure territoriale définie par le Schéma de Structure Communal de la Ville de Namur

2.2. Le logement étudiant au regard des réseaux et des modes de déplacements

Cette section évalue la proximité du logement étudiant au regard des réseaux et des modes de déplacements définis par le Schéma de Structure Communal de la Ville de Namur. L'organisation du territoire namurois se base en partie sur une structure éco mobile qui inclut les transports en commun, les déplacements cyclistes, piétons et par bateau. À long terme, la

ville de Namur a pour objectif de développer cette structure notamment en renforçant le réseau de transport en commun actuel. De plus, elle prévoit à travers la mise en œuvre du schéma de structure de « localiser la demande en transport au plus près, c'est-à-dire à des distances piétonnes, de l'offre en transports en commun » (SSC Namur, p. 10). À cet égard, nous avons mis en relation la répartition spatiale des bâtiments où les répondants de l'enquête ont signalé au moins un kot (en ce y compris les colocations) avec la structure éco mobile définie par le schéma de structure communal de la Ville de Namur.

Comme le suggère la cartographie ci-dessous (cf. figure 19), la majorité des logements étudiants recensés au travers de l'enquête se situe à proximité directe de la gare des trains de Namur. Nous avons dénombré un total de 4.600 logements étudiants répartis au sein de 734 bâtiments dans un rayon de 1 kilomètre à vol d'oiseau de la gare, soit 78,6% des logements recensés dans l'enquête. Compte tenu du fait que près de la moitié des étudiants se rendent à Namur en train (voir Partie I 3.11), ceci souligne l'importance de conserver une offre en logement étudiant à une distance piétonne de la gare des trains de Namur.

Par ailleurs, un nombre important de logements étudiants se situe à proximité d'une ligne de bus identifiée comme structurante (cf. figure 19). Les logements situés dans la corbeille sont à proximité d'un maillage relativement dense d'arrêts de bus (ex. Rue Godefroid, Rue de Bruxelles, Rue de l'Ange, Rue Rogier). De nombreux logements sont situés le long des axes principaux de la ville et des lignes de bus structurantes (p. ex. Chaussée de Charleroi, Rue Patenier, Avenue Cardinal Mercier, Avenue de Stassart, Avenue des Combattants, Chaussée de Waterloo). Sachant que 26% des étudiants se rendent à leur kot depuis leur domicile en combinant train et bus (cf. Partie I 3.11), cela suggère qu'il est essentiel de conserver et de développer une offre en logement le long de ce réseau de bus structurant afin d'offrir aux étudiants une accessibilité aisée à leur logement en transport en commun.

Nous avons également mis en relation la structure éco mobile avec les 9 rues cibles retenues comme présentant une forte densité d'étudiant (Partie II 1). Sur la figure 17, on observe que seulement trois rues sont localisées le long d'axes de bus structurant (Avenue Cardinal Mercier, Avenue de Stassart et Avenue des Combattants). Huit rues cibles sont situées à moins d'un kilomètre à vol d'oiseau de la gare, ce qui leur assure une bonne accessibilité à pied. Ces rues à forte densité de logement étudiant sont donc en adéquation avec la structure éco mobile de la Ville de Namur : la demande en transport est située à proximité directe de l'offre en transport en commun (train et bus).

L'Avenue Reine Astrid cependant accuse une moins bonne accessibilité par rapport à la gare et au réseau de bus structurant. Une telle situation suggère une moins bonne concordance avec la structure éco mobile. Étant donné que la demande en transport en commun est plus éloignée de l'offre, ce type de rue sera probablement impacté sur le long terme par des problèmes de stationnement à partir du moment où l'étudiant en vient à délaissé les transports en commun pour une voiture. Dans une moindre mesure, cette problématique peut également survenir dans le cas de logements étudiants situés en périphérie du centre urbain, particulièrement à Salzinnes dont les rues accusent une forte concentration de logement étudiant et une faible accessibilité au transport en commun (p. ex. Rue de la Prévoyance, Rue Henry Blès, Rue de la Colline).

Il est à noter que, dans l'enquête, aucune information n'a été récoltée concernant les déplacements des étudiants entre leur logement et leur lieu d'enseignement. Il est dès lors plus

difficile d'évaluer l'adéquation entre l'offre en logement étudiant et les choix modaux des étudiants pour se rendre au cours.

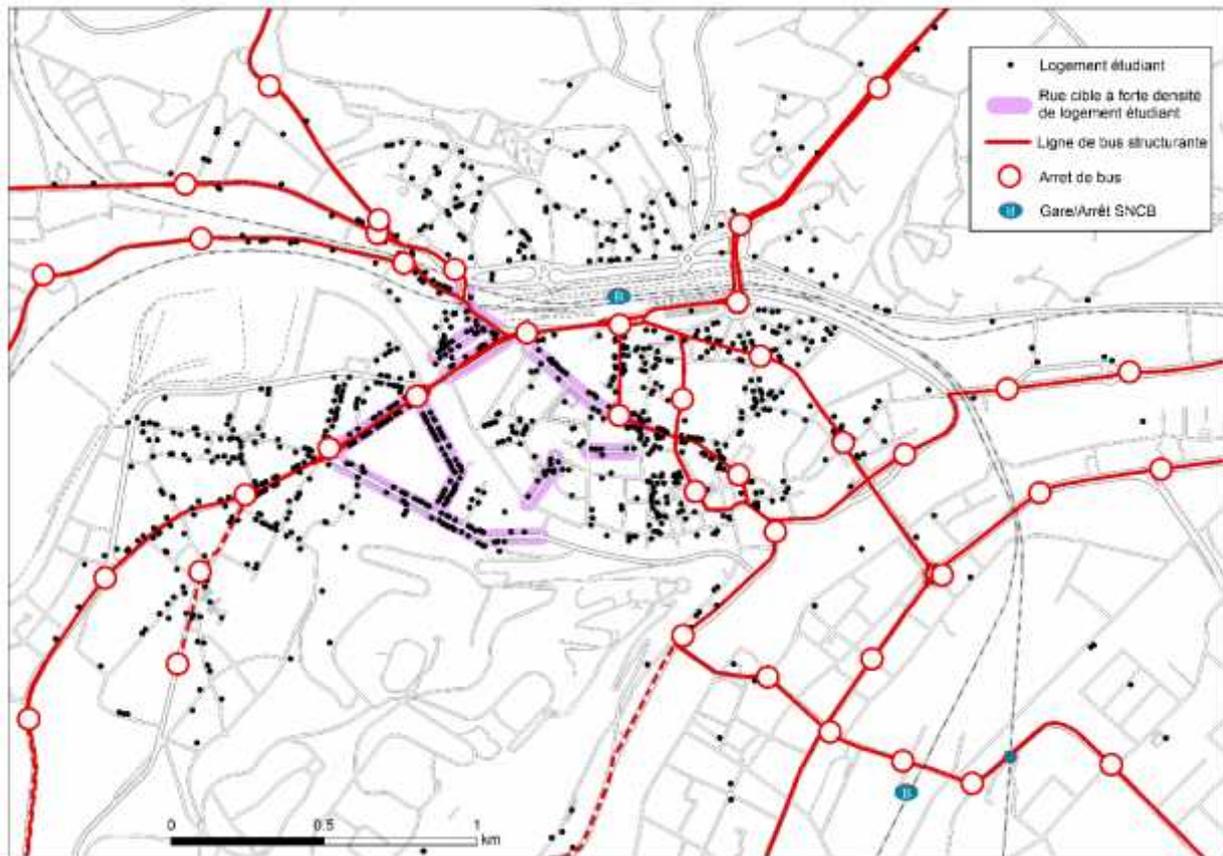


Figure 19. répartition spatiale du logement étudiant par rapport à la structure éco mobile définie par le Schéma de Structure Communal de la Ville de Namur

2.3. Le logement étudiant au regard des conditions de croissance et de densification

La structure territoriale namuroise est définie par des conditions de croissance et de densification. La définition de ces conditions se base notamment sur un zonage à travers lequel des catégories d'occupation du sol sont définies. Ces dernières contiennent une classification urbanistique qui définit des classes de densité. L'organisation des gradations de densité dépend des distances piétonnes par rapport, d'une part, aux services, commerces et équipements de proximité caractérisant les noyaux de vie et, d'autre part, par rapport aux arrêts de transports en commun. Dans son schéma de structure, la Ville de Namur propose une classification urbanistique en six classes basée sur les possibilités et les opportunités de déplacements piétons et en transports en commun dont les coûts environnementaux, sociaux et économiques sont les moins élevés (SSC Namur, p.18).

- Le centre urbain (classe A+).
- Les parties centrales des quartiers urbains (classe A).
- Les parties périphériques des quartiers urbains (classe B+).
- Les bourgades (classe B).
- Les villages (classe C+).
- Les ensembles résidentiels et l'habitat isolé (classe C).

Ces classifications urbanistiques permettent d'évaluer en quelle mesure la localisation actuelle du logement étudiant est en adéquation avec les conditions de croissance et de développement définies par la Ville de Namur. À cet effet, nous avons évalué l'adéquation du logement étudiant avec ces classes de densité en croisant les données de l'enquête étudiant avec le zonage défini par le schéma de structure. En se basant sur la cartographie de la structure territoriale (cf. figure 18), nous avons catégorisé chacun des logements en fonction de sa localisation (cf. figure 20).

Parmi les 1027 bâtiments sondés à travers l'enquête étudiant (soit 5852 logements), il ressort huit catégories d'occupation du sol dont 6 correspondent à une classe de densité (figure 20). Les catégories « parties centrales des quartiers urbains » et « centre urbain » sont les plus répandues. Les bâtiments appartenant à la catégorie « centre urbain » correspondent essentiellement à la corbeille, c'est-à-dire le centre historique de Namur délimité par la Sambre au sud et le chemin de fer au nord. Les 407 bâtiments de la catégorie « centre urbain » sont situés dans l'environnement de la gare de Namur, à Bomel-Saint-Servais, dans la Corbeille (c'est-à-dire le centre historique de Namur délimité par la Sambre au sud et le chemin de fer au nord), près du Grognon, et dans la partie nord de Jambes. Les 540 bâtiments appartenant à la catégorie « parties centrales des quartiers urbains » se concentrent essentiellement dans les quartiers de Salzinnes, Bomel et Saint-Servais. Plus en périphérie, 42 bâtiments appartiennent à la catégorie « partie périphérique des quartiers urbains ». Ces derniers sont identifiés principalement au sud-ouest du quartier de Salzinnes, au nord du quartier de la Plante et à l'est du quartier de Bomel. Quelques bâtiments seulement tombent dans les catégories « ensembles résidentiels et habitat isolé » (21), bourgades (8), et village (4). Les bâtiments repris en dehors des classes de densité font partie du zonage définissant la structure écologique de territoire namurois, à savoir les « zones centrales » (ex. les massifs boisés de la Citadelle) et les « zones de développement et de liaison » (ex : les parcs et jardins).

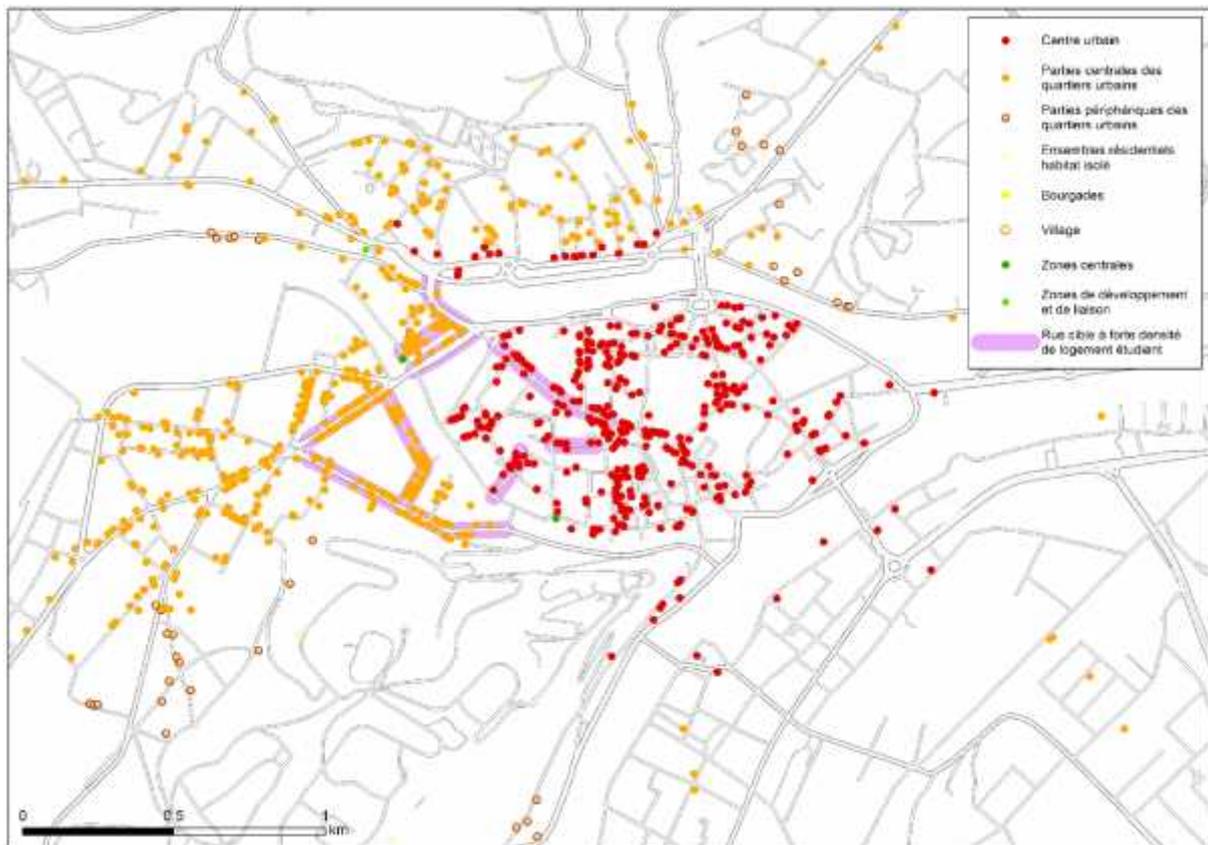


Figure 20 : Répartition spatiale du logement étudiant selon le zonage défini par le Schéma de Structure Communal de la Ville de Namur

Lorsque l'on s'attarde sur le nombre de logements que représentent ces bâtiments et leur proportion relative, on observe que la quasi-totalité des logements étudiants sont repris dans les zones de forte densité définies par le schéma de structure (94,9% au total lorsque l'on combine la Classe A et la Classe A+).

Densité élevées (Classe A et A+)

Pour les zones de Classe A+, la Ville de Namur planifie de maintenir et de développer un nombre élevé de logements à l'hectare (min 45), une mixité fonctionnelle importante (ex. promotion des services et équipements majeurs tel que les établissements d'enseignement), des activités commerciales et des activités d'administration et une mixité sociale élevée (y compris diversifier les tailles des logements pour assurer une mixité intergénérationnelle). Cette zone se doit également d'assurer à l'avenir une accessibilité facile depuis la gare de Namur et celle de Jambes et bénéficier du passage de nombreuses lignes de TEC. Pour les zones de Classe A, la Ville de Namur envisage ces zones comme complémentaires au centre urbain : « [p]articulièrement bien desservies par les lignes structurantes TEC, les parties centrales des quartiers sont multifonctionnelles et incluent chacune un noyau de vie rassemblant les commerces, services et équipements de proximité » (SSC Namur, p.29). Cette zone est également caractérisée par une forte densité bâtie (35 logements/ha).

La présence de logement étudiant dans ces zones de densité élevée est donc particulièrement appropriée car ces dernières permettent aux étudiants d'accéder à de nombreux biens et services

qui sont au centre de la vie d'étudiant. La vocation de ces zones offre notamment à l'étudiant la possibilité de se loger, d'accéder aux biens de consommation courants et aux établissements d'enseignement ainsi que de se déplacer aisément en transports en commun. De plus, ces logements permettent d'assurer la mixité sociale et générationnelle souhaitée par la Ville dans la mesure où ces derniers accroissent les chances d'échanges et de mutualisation de services et de biens entre les habitants et dans la mesure où ils augmentent la viabilité de services, de commerces et d'équipements de proximité qui bénéficient dès lors d'une clientèle suffisamment variée.

Notez que le schéma de structure ne précise cependant pas quel est le ratio souhaité par la Ville lorsqu'il est question de « diversifier les tailles de logement ». Aucun chiffre, par exemple, n'est évoqué afin de définir la taille et la part relative des logements souhaités dans ces zones de forte densité.

Densité moyenne (Classe B et B+) et faible (Classe C et C+)

Une faible part des logements (3,7%) est reprise dans les catégories de densité moyenne (Classe B+ et Classe B) : 3,1% des logements sont situés dans la catégorie « parties périphériques des quartiers urbains » et 0,6% dans la catégorie « bourgades ». De même, une part très faible des logements (1,1%) est reprise dans les catégories de densité faible (Classe C+ et Classe C) : 0,1% des logements sont situés dans la catégorie « village » et 1% dans la catégorie « ensembles résidentiels et habitat isolé ». Les 182 logements qui tombent dans la classe B+ doivent être considérés comme étant moins en adéquation avec le schéma de structure et la vocation prévue pour ces zones. Il s'agit notamment des logements situés Rue du Travail, Rue Salzennes les Moulins, le quartier de l'avenue Arthur Procès, Boulevard d'Herbatte, et dans le quartier de la Plante. Il s'agit en réalité de logements situés en dehors des noyaux de vie défini dans le schéma de structure, à savoir les zones où l'objectif est de concentrer les activités et les services. Bien que la plupart des logements soit situés le long de lignes de transport de bus structurantes, leur localisation signifie, sur le long terme, un accès moins aisé aux biens et services nécessaire à la vie d'étudiant.

Finalement, seulement 0,2% (zones centrales) et 0,5% (zones de développement et de liaison) des bâtiments tombent dans des catégories non destinées au logement. Il s'agit en réalité de catégories d'occupation du sol affectées à la structure écologique du territoire namurois où l'objectif est d'assurer la conservation à long terme des espèces sauvages sur le territoire.

Structure territoriale	Bâtiments	%	Logements	%
Parties centrales des quartiers urbains (Classe A)	540	52.6	3030	51.8
Centre urbain (Classe A+)	407	39.6	2520	43.1
Parties périphériques des quartiers urbains (Classe B+)	42	4.1	182	3.1
Ensembles résidentiels et habitat isolé (classe C)	21	2.0	56	1.0
Bourgades (classe B)	8	0.8	33	0.6
Village (Classe C+)	4	0.4	3	0.1
Zones centrales	3	0.3	19	0.3
Zones de développement et de liaison	2	0.2	9	0.2
Total	1027	100	5852	100

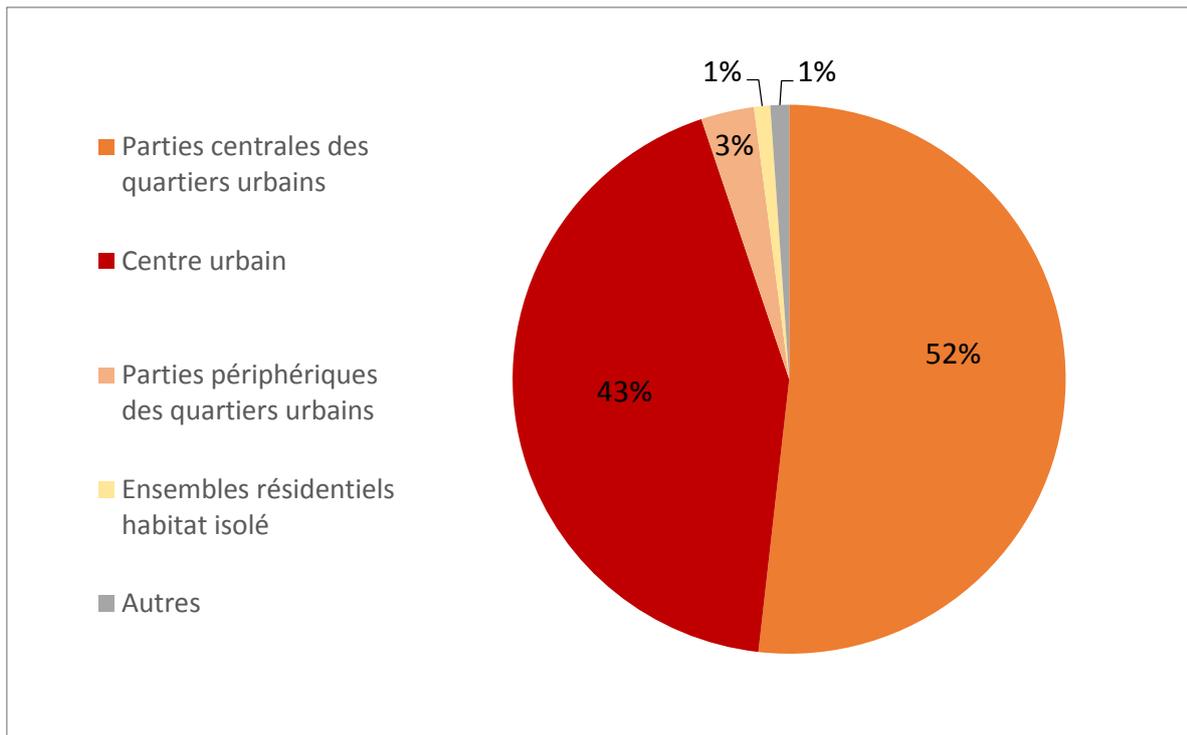


Figure 21 : proportion du logement étudiant selon le zonage défini par le Schéma de Structure Communal de la Ville de Namur

2.4. Synthèse

Au terme de cette évaluation, nous pouvons remettre en évidence quelques enseignements identifiés de ce rapport.

- Le Schéma de Structure Communal de la Ville de Namur ne prévoit aucune orientation spécifique pour le logement étudiant à Namur.
- Pour être en adéquation avec le Schéma de Structure, il est cependant essentiel de favoriser le logement étudiant à proximité de la gare des trains de Namur et des lignes de bus structurants afin de localiser la demande en transport au plus près, c'est-à-dire à des distances piétonnes, de la structure éco mobile définie par la Ville.
- La quasi-totalité du logement étudiant (95%) se situe dans des classes d'urbanisation dédiées à une forte densité bâtie : le centre urbain et les parties centrales des quartiers urbains.
- La présence de logement étudiant dans ces classes d'urbanisation a un rôle essentiel à jouer pour assurer la mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle souhaitée par la Ville.

3. Comparaison avec les données de l'enquête de terrain sur la division d'immeubles, du service logement et urbanisme

3.1. Introduction et contextualisation

En mars 2016, une étude sur la division d'immeubles en plusieurs logements a été réalisée par le cabinet de l'Échevine Mme Scailquin. L'objectif principal de cette étude est de « *mesurer l'ampleur du phénomène dans le milieu urbain namurois (...) étant donné que les chiffres dont dispose la ville de Namur sur la division de logements ne sont que très peu révélateurs de l'ampleur du phénomène. D'une part, parce qu'avant le 30 septembre 2002, une division d'immeuble en plusieurs logements ne nécessitait pas de permis d'urbanisme et, d'autre part, parce que bon nombre de divisions récentes sont réalisées dans l'ignorance de l'obtention de permis d'urbanisme requis ou dans la volonté de ne pas déclarer la division dans l'optique d'une rentabilité accrue du bien. Dès lors, ces divisions ne sont pas connues de la Ville* ». ¹⁹ Le service logement de la ville est lui aussi très ignorant de la situation alors que, légalement toute location d'un bien de moins de 28m² (c.-à-d. « petit logement ») ou d'un « logement collectif » (dans lequel se concentrent bien souvent des kots) doit faire l'objet d'une demande de permis de location. Les règles d'obtention de ce permis sont assez contraignantes d'où la négligence avouée de certains propriétaires.

Des agents, envoyés sur le terrain dans 17 rues cibles, ont recensé pour chaque bâtiment de ces rues, le nombre exact de boîtes aux lettres ainsi que de sonnettes. Ces informations ont été reprises dans un tableur Excel dans lequel les données suivantes ont été ajoutées : celles du registre national, du service urbanisme et du service logement.

Avant de lancer cette large étude, une enquête a été réalisée auprès des étudiants de l'UNamur. Cette dernière avait pour objectif de « *cerner les habitudes modales de ceux-ci, de comprendre leur mode de vie, l'implantation de leur logement, les caractéristiques de celui-ci, etc.* ». La partie I de ce rapport présente les principaux enseignements qui peuvent être retirés de cette enquête.

Une des questions de cette enquête demandait aux étudiants kotteurs d'indiquer le nombre de kots/chambres comptabilisés dans l'immeuble où ils résident. Étant donné qu'il n'était pas demandé à l'étudiant de préciser le type de kot, nous considérons que le nombre indiqué contient aussi bien des logements individuels (type studio) que des unités dans un logement collectif ou des kots.

Il s'avère que 1086 kots sont signalés dans 171 bâtiments de 13 rues de l'analyse de la Ville sur la division de logements (4 rues sur les 17 n'ont pas été signalées par les étudiants enquêtés). Comme indiqué dans la Partie I de ce rapport, les répondants semblent avoir une bonne connaissance du nombre de kots dans leur immeuble car « *dans 82% des cas, l'ensemble des répondants ayant leur kot à une même adresse renseignent le même nombre de kots à cette adresse. Ce taux monte même à 87% si on admet une tolérance de 1* ». Cette donnée sera ajoutée au tableur Excel.

¹⁹ Lepoutre Martin, stagiaire du cabinet de l'Échevine Mme Scailquin, Mars 2016, Étude sur la division d'immeubles en plusieurs logements.

Au final, voici donc les informations reprises dans la base de données qui sera utilisée ici :

- les données du registre national (le nombre de boîtes aux lettres et le nombre de ménages);
- les données du service urbanisme (le nombre de permis d'urbanisme avant et après le PU) ;
- les données du service logement (le nombre de logements déclarés selon leur type) ;
- les données récoltées sur le terrain (le nombre de boîtes aux lettres et de sonnettes) ;
- le nombre de kots/chambres existant dans le bâtiment dans lequel se signale(nt) le(les) étudiant(s) enquêté(s).

L'objectif de ce travail est de croiser et comparer ces informations pour les 171 bâtiments mis en avant par l'enquête étudiants, de déceler certaines tendances, c.-à-d. des incohérences afin que l'administration se rende compte des informations qu'elle connaît et/ou ne connaît pas, qu'elle puisse avoir une idée de l'ampleur du phénomène de division de logements et qu'elle puisse affiner sa politique urbanistique.

3.2. Registre national et enquête de terrain

Selon le registre national, dans ces 171 bâtiments, il y aurait 269 ménages domiciliés, donc 269 entités de logements. Les kotteurs sont très rarement domiciliés à l'adresse de leur kot, selon l'enquête (Partie 1, section 3.8), seuls 10% des étudiants le sont. On peut donc extrapoler qu'à ces 269 ménages s'ajoutent 90% des 1089 chambres/kots renseignés par l'enquête, c.-à-d. 980 étudiants car une chambre/kot peut être assimilée à un ménage/logement étant donné qu'elle est souvent occupée par un seul étudiant. Nous obtenons donc un nombre de logements corrigé, à savoir 1249 qui sont contenus dans les 171 bâtiments, ce qui nous fait une moyenne de 7,3 « ménages » ou plutôt « logements » par immeuble.

Ce calcul n'est certainement pas tout à fait exact car il est difficile de dire avec certitude si, dans le cas d'une collocation d'appartement (12% des enquêtés) ou (dans une moindre mesure) des kots sans partie commune (19% des enquêtés), l'étudiant enquêté a inclus (ou non) dans le nombre qu'il avance, les autres appartements et/ou studio dans le(s)quel(s) de possibles ménages/étudiants existent.

Une première comparaison a été réalisée pour confronter le nombre de boîtes aux lettres observées sur le terrain et le nombre de boîtes aux lettres recensées dans le registre national. Une simple différence fut calculée et les résultats catégorisés selon un 'signal d'action' ; 1 en vert, 2 en orange, 3 en rouge. Les valeurs des écarts admis dans chaque signal sont détaillées dans la figure ci-dessous.

Signal d'action	3		2			1	2			3			
Écarts	...	-5	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5	...

Lorsque l'écart entre les deux nombres était plus important que 4 unités (positive ou négative), le signal 3 est donné. Les bâtiments dans cette catégorie-là ont donc un nombre de boîtes aux lettres observées sur le terrain fortement supérieur ou fortement inférieur au nombre de boîtes

aux lettres connues du registre national. Ce sont donc des bâtiments qui devraient nécessiter en priorité une vérification par la Ville.

Dans le tableau 20, on observe que 9% des bâtiments font partie de cette catégorie et se situent dans 7 rues uniquement, la majorité dans l'avenue Reine Astrid ; 20% obtiennent le signal orange et 65% le signal vert. Si on enlève les bâtiments n'ayant pas les données nécessaires pour réaliser ce calcul (NA), ce pourcentage monte à 69%. On peut donc conclure que pour deux tiers de l'échantillon, le registre national possède les bonnes informations en ce qui concerne le nombre de boîtes aux lettres. On observe également que peu importe le nombre de bâtiments analysés dans chaque rue, la majorité est catégorisée par le signal vert, ensuite viennent ceux obtenant le signal orange et enfin une minorité est en rouge sauf dans deux rues ; la rue Delvaux et la rue Bosret qui comptabilisent un pourcentage plus élevé de bâtiments signalés en rouge.

Nom de Rue	Nombre total de bâtiments	Signal				NA	Signal			
		Vert	Orange	Rouge	Vert		Orange	Rouge	NA	
		Fréquence					Pourcentage			
Rue Henri Lemaître (NR)	48	38	9	1		79 %	19 %	2 %	0 %	
Av. Reine Astrid (NR)	46	25	11	7	3	54 %	24 %	15 %	7 %	
Rue Henri Blès (NR)	23	17	1	3	2	74 %	4 %	13 %	9 %	
Ch. de Waterloo (NR)	16	8	4	1	3	50 %	25 %	6 %	19 %	
Rue Saint-Donat (SS)	8	5	1	1	1	63 %	13 %	13 %	13 %	
Rue Delvaux (NR)	6	3	1	2		50 %	17 %	33 %	0 %	
Rue Henri Iecocq (NR)	6	4	2			67 %	33 %	0 %	0 %	
Rue Bosret (NR)	5	4		1		80 %	0 %	20 %	0 %	
Rue Dewez (NR)	5	2	3			40 %	60 %	0 %	0 %	
Av. de la Marlagne (NR)	3	3				100 %	0 %	0 %	0 %	
Rue Louis Loiseau (NR)	3	1	2			33 %	67 %	0 %	0 %	
Rue Léopold de Hulster (SS)	1	1				100 %	0 %	0 %	0 %	
Rue Tillieux (JB)	1	1				100 %	0 %	0 %	0 %	
TOTAL	171	112	34	16	9	65 %	20 %	9 %	5 %	
TOTAL (NA exclu)	162					69 %	21 %	10 %		

Tableau 20 : adéquation entre le nombre de boîtes aux lettres observées sur le terrain et le nombre de boîtes aux lettres recensées dans le registre national

Lorsque l'on confronte le nombre de sonnettes observées sur le terrain et le nombre total de logements (c.-à-d. le nombre de logements corrigé) pour les bâtiments étudiés, on remarque que 41% (hors NA) des bâtiments sont signalés rouge et un autre 38% orange. Seuls 21% des bâtiments ont les données qui concordent (tableau 21). 4 rues paraissent critiques ; la rue Henri Lemaître, l'avenue Reine Astrid, la rue Henri Blès et la chaussée de Waterloo. Ensemble, elles comptabilisent 97 bâtiments « rouge » et « orange », plus de 60% de l'échantillon.

Nom de Rue	Nombre total de bâtiments	Signal			NA	Signal			NA
		Vert	Orange	Rouge		Vert	Orange	Rouge	
		Fréquence				Pourcentage			
Rue Henri Lemaître (NR)	48	10	19	19		21 %	40 %	40 %	0 %
Av. Reine Astrid (NR)	46	9	11	21	5	20 %	24 %	46 %	11 %
Rue Henri Blès (NR)	23	4	10	6	3	17 %	43 %	26 %	13 %
Ch. de Waterloo (NR)	16	2	4	7	3	13 %	25 %	44 %	19 %
Rue Saint-Donat (SS)	8	2	3	2	1	25 %	38 %	25 %	13 %
Rue Delvaux (NR)	6	2	2	2		33 %	33 %	33 %	0 %
Rue Henri Lecocq (NR)	6		4	2		0 %	67 %	33 %	0 %
Rue Bosret (NR)	5		1	3	1	0 %	20 %	60 %	20 %
Rue Dewez (NR)	5	1	2	2		20 %	40 %	40 %	0 %
Av. de la Marlagne (NR)	3	1	1	1		33 %	33 %	33 %	0 %
Rue Louis Loiseau (NR)	3	1	2			33 %	67 %	0 %	0 %
Rue Léopold de Hulster (SS)	1		1			0 %	100 %	0 %	0 %
Rue Tillieux (JB)	1	1				100 %	0 %	0 %	0 %
TOTAL	171	33	60	65	13	19 %	35 %	38 %	8 %
TOTAL (NA exclu)	158					21 %	38 %	41 %	

Tableau 21 : adéquation entre le nombre de sonnettes observées sur le terrain et le nombre de logements corrigé

Parmi les 125 bâtiments signalés orange et rouge, 86% ont un terme positif (tableau 22), ce qui signifie que le nombre de logements est en majorité (beaucoup) plus important que le nombre de sonnettes observées sur le terrain. Cela est explicable car la plupart des étudiants vivant dans un kot n'ont pas de sonnette propre individuelle. En effet, dans la plupart des cas, une sonnette existe pour un logement collectif mais pas pour chaque kot qui le compose.

	Nombre	%
Signal 2 & 3 - NEGATIFS	17	14 %
Signal 2 & 3 - POSITIFS	108	86 %
Total	125	100 %

Tableau 22 : proportion de bâtiments signalés orange et rouge suivant que la différence entre le nombre de sonnettes observées sur le terrain et le nombre total de logements est positive ou négative.

3.3. Service Logement

Le service logement catégorise les logements en plusieurs types : les logements unifamiliaux, les logements individuels (de plus ou moins 28m²) et les logements collectifs, comprenant soit des unités individuelles soit des kots. Ce service de la Ville de Namur est censé connaître tous les logements individuels de moins de 28 m² ainsi que tous les logements collectifs en location car ces derniers nécessitent légalement un permis de location. Lors de cette déclaration, la structure complète du bâtiment doit être déclarée, c.-à-d. tous les types de logements qui y sont

contenus. Étant donné que tous les bâtiments de notre échantillon contiennent au minimum un kot (car il a été déclaré lors de l'enquête) et que les kots font partie soit d'un logement collectif soit d'un logement individuel, tous ces bâtiments devraient être connus du service logement. On peut donc croiser les informations connues de ce service avec le nombre total de logements corrigé.

Il n'existe aucun logement unifamilial dans la base de données, ce qui signifie déjà qu'aucun de ces 171 bâtiments divisés n'est faussement référencé comme unifamilial.

Lorsque l'on croise les informations précitées, on observe (tableau 23) que 63% des bâtiments supposés posséder un permis de location ne sont pas connus du service logement. L'ignorance de la Ville est donc relativement importante et les fraudes nombreuses.

Une fois que l'on ne comptabilise plus les bâtiments qui ne possèdent pas l'information nécessaire (NA), et que l'on considère que l'échantillon est représentatif, alors plus de 50% des bâtiments sont signalés en vert, ce qui signifie que pour cette moitié, l'information détenue par la ville est concordante avec nos données. Par contre, pour l'autre moitié des immeubles « connus » de la ville, les informations détenues sont relativement incohérentes avec le nombre corrigé de logements ; 20% (en orange) sont peu concordants et 27% (en rouge) sont problématiques.

Il y a deux rues pour lesquelles aucun immeuble n'a de données concordantes : la rue Saint-Donat et la rue Bosret. Au contraire, 3 rues ont tous les immeubles analysés signalés en vert : la rue Henri Lecocq, la rue Dewez et l'avenue de la Marlagne. Attention malgré tout au fait que dans ces différentes rues, le nombre d'immeubles considérés est (très) peu important !

Nom de Rue	Nbr total bâtiments	Signal			NA	Signal			NA
		Vert	Orange	Rouge		Vert	Orange	Rouge	
		Fréquence				Pourcentage			
Rue Henri Lemaître (NR)	48	8	6	5	29	17%	13%	10%	60%
Av. Reine Astrid (NR)	46	11	2	7	26	24%	4%	15%	57%
Rue Henri Blès (NR)	23	6	1	1	15	26%	4%	4%	65%
Ch. de Waterloo (NR)	16	2	1	2	11	13%	6%	13%	69%
Rue Saint-Donat (SS)	8		1		7	0%	13%	0%	88%
Rue Delvaux (NR)	6	2	1	1	2	33%	17%	17%	33%
Rue Henri Lecocq (NR)	6	1			5	17%	0%	0%	83%
Rue Bosret (NR)	5		1	1	3	0%	20%	20%	60%
Rue Dewez (NR)	5	3			2	60%	0%	0%	40%
Av. de la Marlagne (NR)	3	1			2	33%	0%	0%	67%
Rue Louis Loiseau (NR)	3				3	0%	0%	0%	100%
Rue Léopold de Hulster (SS)	1				1	0%	0%	0%	100%
Rue Tillieux (JB)	1				1	0%	0%	0%	100%
TOTAL	171	34	13	17	107	20%	8%	10%	63%
TOTAL (NA exclu)	64					53%	20%	27%	

Tableau 23 : adéquation entre le nombre de logements total et celui recensé par le service logement de la Ville de Namur

77% des bâtiments signalés en rouge et orange ont un terme positif (tableau 24) ce qui signifie que, pour cette grande majorité de bâtiments, le service logement recense (beaucoup) moins de logements que le nombre total de logements obtenu grâce à l'enquête. Cela signifie que lorsque la Ville a des informations relatives à la division des immeubles, l'ampleur du phénomène est très certainement largement sous-estimée.

	Nombre	%
Signal 2 & 3 - NEGATIFS	7	23 %
Signal 2 & 3 - POSITIFS	23	77 %
Total	30	100 %

Tableau 24 : proportion de bâtiments signalés orange et rouge suivant que la différence entre le nombre total de logements et ceux recensés par le service logement de la Ville est positive ou négative.

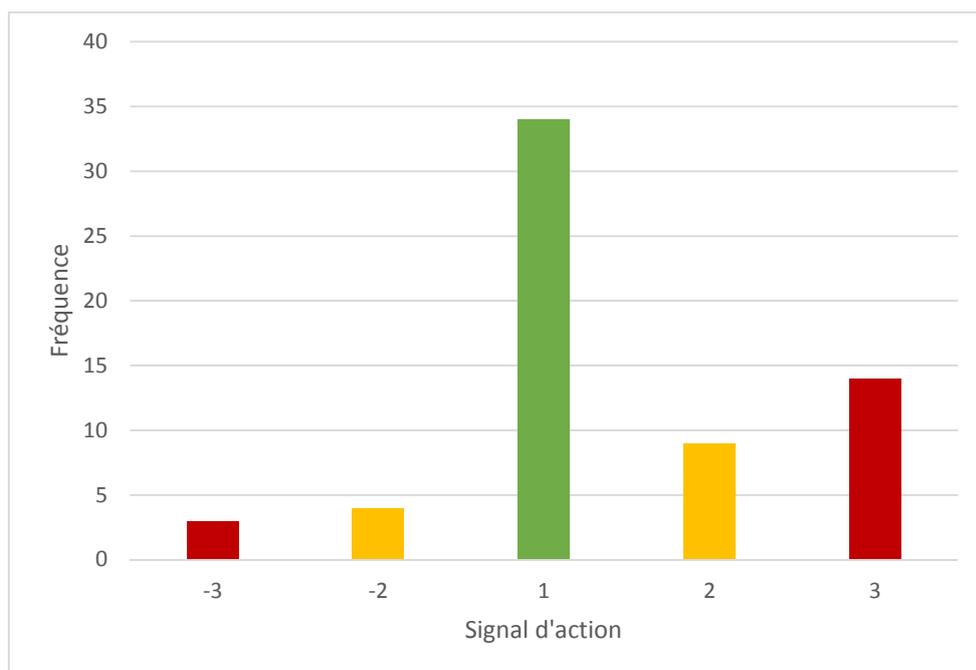


Figure 22 : adéquation entre le nombre de logements corrigé et le nombre de logements recensé par la Ville de Namur

3.4. Service Urbanisme

La division d'immeubles en plusieurs logements nécessite, depuis le 30 septembre 2002, un permis d'urbanisme. Avant cette date, bon nombre de divisions se sont effectuées légalement mais sans en informer la Ville. Pour ces immeubles, il suffisait de régulariser la situation sur base de preuves que les travaux ont été réalisés avant le 30 septembre 2002.

Depuis ce 30 septembre 2002, les divisions d'immeubles doivent être déclarées au service de l'urbanisme en vue d'obtention du permis. Cependant, certains propriétaires ont encore cette volonté de ne pas déclarer leur travaux afin d'augmenter la rentabilité de leur bien.

L'objectif ici est de confronter les données du service urbanisme avec le nombre de logements corrigé grâce à l'enquête étudiants. Le service urbanisme est censé détenir pour chacun des 171 bâtiments soit le nombre de divisions après le 30 septembre 2002 ayant obtenu un permis d'urbanisme, soit le nombre de bâtiments ayant une dérogation. Confronter ces chiffres, permet à la fois de savoir si la Ville dispose des données pour tous les bâtiments concernés et s'ils sont en adéquation.

Le tableau 25 nous informe que le service urbanisme manque d'informations pour 88% des bâtiments de l'échantillon. Seuls 21 bâtiments ont pu être analysés dans 4 rues, la rue Henri Lemaître, l'avenue Reine Astrid, la chaussée de Waterloo et la rue Bosret. Pour plus de 50% de ceux-ci le signal est vert. Il faut cependant rester prudent dans toute conclusion hâtive vu le petit nombre de bâtiments qui ont pu être analysés.

Nom de Rue	Nombre total de bâtiments	Signal			NA	Signal			NA
		Vert	Orange	Rouge		Vert	Orange	Rouge	
		Fréquence				Pourcentage			
Rue Henri Lemaître (NR)	48	5	3		40	10 %	6 %	0 %	83 %
Av. Reine Astrid (NR)	46	4	2	3	37	9 %	4 %	7 %	80 %
Rue Henri Blès (NR)	23				23	0 %	0 %	0 %	100 %
Ch. de Waterloo (NR)	16	1	1	1	13	6 %	6 %	6 %	81 %
Rue Saint-Donat (SS)	8				8	0 %	0 %	0 %	100 %
Rue Delvaux (NR)	6				6	0 %	0 %	0 %	100 %
Rue Henri Lecocq (NR)	6				6	0 %	0 %	0 %	100 %
Rue Bosret (NR)	5	1			4	20 %	0 %	0 %	80 %
Rue Dewez (NR)	5				5	0 %	0 %	0 %	100 %
Av. de la Marlagne (NR)	3				3	0 %	0 %	0 %	100 %
Rue Louis Loiseau (NR)	3				3	0 %	0 %	0 %	100 %
Rue Léopold de Hulster (SS)	1				1	0 %	0 %	0 %	100 %
Rue Tillieux (JB)	1				1	0 %	0 %	0 %	100 %
TOTAL	171	11	6	4	150	6 %	4 %	2 %	88 %
TOTAL (NA exclu)	21					52 %	29 %	19 %	

Tableau 25 : adéquation entre le nombre de logements total et celui recensé par le service urbanisme de la ville de Namur

3.5. Base de données

Dans notre base de données, (voir tableau 26) près de 60% des bâtiments ne sont connus ni du service logement ni du service urbanisme, 36 % ne sont connus que d'un des services et seulement 5% environ sont connus des deux. Quatre rues seulement n'ont pas la majorité des bâtiments enquêtés inconnus de la Ville : il s'agit de l'avenue Reine Astrid, de la rue Delvaux, de la rue Dewez et de la rue Henri Lemaître. Il nous a donc paru très hasardeux de vouloir tirer des conclusions issues du croisement de toutes les sources de données vu la faible taille de l'échantillon pour lequel l'ensemble de toutes les données étaient disponibles. D'un point de vue scientifique, il nous semble plus sage de nous abstenir.

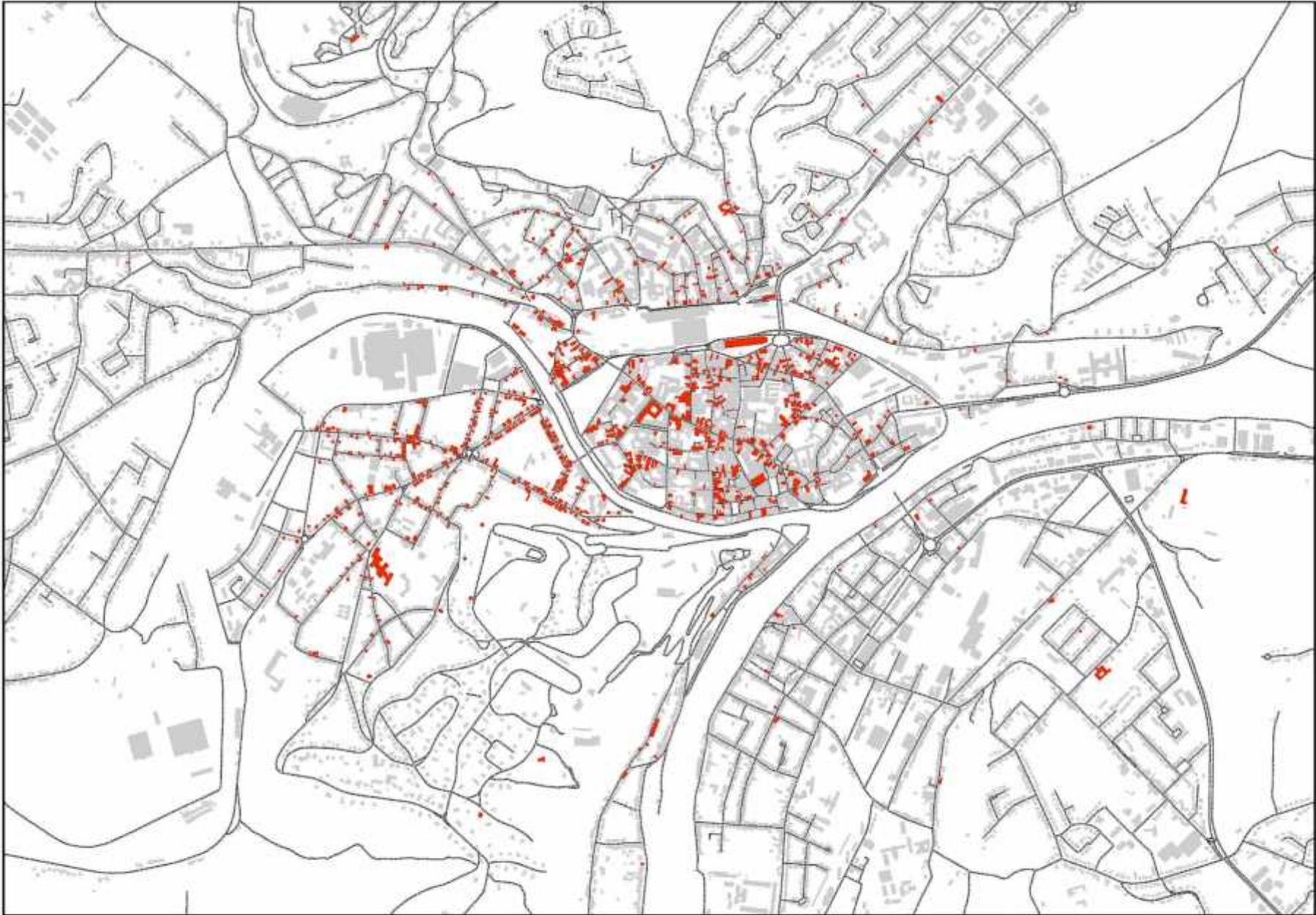
Nom de Rue	Nombre total de bâtiments	Connus par			Connus par		
		1 service	2 services	NA	1 service	2 services	NA
		Fréquence			Pourcentage		
Rue Henri Lemaître (NR)	48	23	2	23	48 %	4 %	48 %
Av. Reine Astrid (NR)	46	17	6	23	37 %	13 %	50 %
Rue Henri Blès (NR)	23	8		15	35 %	0 %	65 %
Ch. de Waterloo (NR)	16	3	2	11	19 %	13 %	69 %
Rue Saint-Donat (SS)	8	1		7	13 %	0 %	88 %
Rue Delvaux (NR)	6	4		2	67 %	0 %	33 %
Rue Henri Iecocq (NR)	6	1		5	17 %	0 %	83 %
Rue Bosret (NR)	5	1	1	3	20 %	20 %	60 %
Rue Dewez (NR)	5	3		2	60 %	0 %	40 %
Av. de la Marlagne (NR)	3	1		2	33 %	0 %	67 %
Rue Louis Loiseau (NR)	3			3	0 %	0 %	100 %
Rue Léopold de Hulster (SS)	1			1	0 %	0 %	100 %
Rue Tillieux (JB)	1			1	0 %	0 %	100 %
TOTAL	171	62	11	98	36 %	6 %	57 %
TOTAL (NA exclu)	73				85 %	15 %	

Tableau 26 : nombre et pourcentage d'immeubles par rue connus d'un ou des deux services de la Ville (urbanisme – logement) ou par aucun d'entre eux (NA)

Annexe 1 : représentation cartographique de la localisation des immeubles dans lesquels des kots sont présents

Vous trouverez ici une carte reprenant la localisation des immeubles où des répondants ont signalé au moins un kot (en ce y compris les colocations). Ces immeubles sont représentés coloriés en rouge.

Cette carte englobe la partie du « Grand Namur » où l'on retrouve la majorité des kots.



0 200 400 800 1200 1600
Metre



Annexe 2 : le questionnaire de l'enquête

Dans ce qui va suivre, les questions posées seront reprises en gras ; en italiques, on trouvera des informations sur la manière dont les réponses ont été proposées/demandées dans le questionnaire en ligne.

1. Profil de l'étudiant

Quel est votre sexe ?

Deux boutons « je suis un garçon », « je suis une fille »

Quelle est votre année de naissance ?

Un menu « pop-up » avec les années entre 1970 et 2000

Dans quel établissement êtes-vous étudiant ?

Un menu pop-up avec la liste des établissements

- *EICVN*
- *HEAJ*
- *HENALLUX*
- *HEPN*
- *IMEP*
- *UNamur*

Suivant l'établissement choisi, une question supplémentaire est posée

Sur quelle implantation ont lieu la majorité de vos cours ?

Cette question n'est posée que pour les établissements ayant plusieurs campus (p.ex. HENALLUX). Un menu pop-up avec la liste des implantations est présenté ; ce menu est différent suivant l'établissement choisi pour ne reprendre que les implantations propres à cet établissement.

Voici les implantations :

- *HEAJ :*
 - *Place Saint Aubain, 1, 5000 Namur (catégorie économique)*
 - *Avenue Comte de Smet de Nayer 20, 5000 Namur (catégorie technique)*

- *Rue des Dames Blanches 3, 5000 Namur (catégories pédagogique et paramédicale)*

- **HENALLUX :**

- *HENALLUX-IESN : rue Joseph Calozet, 19, 5000 Namur*
- *HENALLUX-département social : rue de l’Arsenal, 10, Namur*
- *HENALLUX-département paramédical : rue Louis Oiseau, 39, 5000 Namur*
- *HENALLUX-département pédagogique de Champion : Place du Couvent, 3, 5020 Namur (Champion)*
- *HENALLUX-département pédagogique de Malonne : Rue Fond de Malonne, 121, 5020 Namur (Malonne)*

En quelle année êtes-vous étudiant ?

Des boutons « 1^{ère} année de Bac (Bloc 1) » « Bac mais pas 1^{ère} année (« Blocs 2 ou 3)» « Master » « Master de spécialisation » « Doctorat » ; les boutons master, master de spécialisation et doctorat ne sont présentés que si l’établissement indiqué plus haut organise ces études.

Bachelier : HEAJ, HENALLUX, HEPN, IMEP, UNamur

Master : HENALLUX, IMEP, UNamur

Master de spécialisation : UNamur

Doctorat : UNamur

Êtes-vous boursier ?

2 boutons OUI - NON

Dans quel pays avez-vous obtenu votre diplôme d’enseignement secondaire ?

Menu déroulant des pays

Avez-vous un logement à Namur (dans une des communes de l’entité de Namur) ?

2 boutons OUI - NON

2. Partie exclusivement posée aux étudiants ayant un logement à Namur

C.-à-d. aux étudiants ayant répondu OUI à la question précédente

Quelle est l’adresse de ce logement ?

Trois champs : commune, rue et numéro

Des boutons correspondant à toutes les anciennes communes fusionnées dans l’entité namuroise sont présentés

Ensuite, en fonction de la commune choisie, un menu pop-up reprenant l’ensemble des rues dans celles-ci est proposé.

De quel type de logement s'agit-il ?

Six boutons

**du domicile de ma famille*

**d'un hébergement gratuit par un ami, un membre de ma famille*

**d'un kot sans partie communautaire*

**d'un kot avec une partie communautaire (c.-à-d. au moins une pièce partagée par plusieurs locataires)*

**d'une location partagée (bail commun) à plusieurs d'un appartement (colocation)*

**d'une location partagée (bail commun) à plusieurs d'une maison (colocation)*

Êtes-vous domicilié dans ce logement ?

Oui / Non

Si réponse Non à la question précédente

Où est situé votre domicile officiel ?

En Belgique / À l'étranger

Si en Belgique

Quel est son code postal ?

Si à l'étranger

Dans quel pays ?

3. Partie exclusivement posée aux étudiants kotteurs

C.-à-d. aux étudiants ayant choisi une des 4 dernières possibilités pour le type de logement

Dans quelle tranche se situe votre loyer CHARGES COMPRISES (si colocation, votre part dans la colocation) ?

« moins de 200 euros » « entre 200 et 249 euros » « entre 250 et 299 euros », « entre 300 et 349 euros », « entre 350 et 399 euros », « entre 400 et 449 euros », « entre 450 et 499 euros », « 500 euros ou plus »

Votre logement est-il loué meublé ?

Oui/Non

Disposez-vous d'internet ?

Oui/Non

Si oui

Est-ce compris dans votre loyer ?

Oui/Non

Combien y-a-t-il de chambres (kots) louées dans l'immeuble où vous résidez ?

Menu déroulant (de 1 à 20 et « plus de 20 » avec également une option « je ne sais pas »)

Durant la semaine, pendant que vous séjournez à Namur, disposez-vous d'une voiture ?

Oui/Non

4. Partie exclusivement posée aux étudiants en colocation

C.-à-d. ceux ayant choisi une des deux dernières options pour le type de logement

À combien de colocataires êtes-vous dans votre logement ?

Menu déroulant : de 2 à 8

Le choix de la colocation était ?

**une initiative personnelle d'au moins un des colocataires*

**une condition imposée par le bailleur*

5. Partie exclusivement posée aux étudiants n'ayant pas un logement à Namur

C.-à-d. ceux ayant répondu NON à la dernière question de la partie 1

Si vous ne logez pas à Namur, où rentrez-vous le soir? Donnez le code postal

On peut supposer que s'il ne loge pas à Namur, l'étudiant rentre dans une commune belge et pas à l'étranger

Pour quelle(s) raison(s) n'avez-vous pas choisi de loger à Namur ?

Différentes propositions à cocher (on peut en cocher plusieurs)

- *J'habite assez près pour rentrer tous les jours*
- *Les prix des kots sont trop chers*
- *Je n'ai pas trouvé de kot*
- *Je n'ai pas trouvé de kot correspondant à mes critères de choix*
- *Choix personnel*
- *Choix des parents*

6. Partie sur la mobilité

Quel moyen de transport utilisez-vous le plus fréquemment pour faire vos déplacements entre votre domicile et votre établissement d'enseignement/votre logement à Namur ? (si vous utilisez plusieurs modes p.ex. marche et train donnez le mode principal c.-à-d. celui utilisé sur la plus grande distance)

Menu pop-up : train, bus, voiture, vélo, marche, train+bus, train+ vélo, autre

Quelle est la durée habituelle de votre déplacement entre votre domicile et votre établissement d'enseignement/votre logement à Namur ?

Heures et minutes à indiquer

7. Partie « critères de choix » à poser aux koteurs

Quelle est l'importance de ces différents facteurs dans votre choix d'un kot ?

	Pas important	Neutre	Important
Taille			
Prix			
Durée du bail locatif			
Confort (luminosité, vue extérieur...)			
Calme			
Logement meublé initialement			
Sanitaires individuels (WC+bain-douche)			
Connexion Internet			
Présence d'une pièce commune			
Présence d'autres étudiants dans le bâtiment			
Proximité de l'établissement supérieur			
Proximité des transports en commun			
Proximité d'une station Li Bia Vélo			
Autre 1 (précisez) :			
Autre 2 (précisez) :			
Autre 3 (précisez) :			

	À éviter	Neutre	Nécessaire
Présence du propriétaire			
Proximité des lieux de festivités estudiantines			

Pour quelle(s) raison(s) avez-vous choisi de koter ?

**éviter des trajets journaliers*

**pouvoir profiter des animations à Namur*

**vivre en autonomie*

**m'éloigner de mes parents*

**pouvoir travailler en tranquillité*

**vivre « en communauté »*

**parce que mes horaires de cours/stages sont irréguliers*

**parce qu'il m'est impossible de rentrer tous les jours chez moi (trajets trop longs)*

**pour faire comme mes copains*

**parce que c'était le choix de mes parents*

Table des matières

Partie I : analyse de l'enquête sur le logement étudiant à Namur	3
1. Introduction.....	5
1. L'enquête.....	5
2. Les réponses et leur représentativité.....	6
2.1. Nombre de réponses.....	6
2.2. Population de base.....	6
2.3. Marge d'erreur	6
2.4. Par genre	6
2.5. Par établissement.....	6
2.6. Par année d'étude	7
2.7. Pondération éventuelle.....	7
3. Les étudiants	8
3.1. Kotteurs et non kotteurs	8
3.2. Kotteurs par établissement	8
3.3. Kotteurs par année d'études.....	8
3.4. Kotteurs par genre.....	9
3.5. Kotteurs par âge	9
3.6. Kotteurs boursiers ou non.....	10
3.7. Kotteurs par nationalité	10
3.8. Kotteurs et leur domicile.....	11
3.9. Kotteurs disposant d'une voiture à Namur	14
3.10. Temps de déplacement	15
3.11. Modes de transport.....	16
4. Les logements.....	17
4.1. Types de logement	17
4.2. Loyers	18
4.3. Logements meublés	20
4.4. Connexion internet.....	20
4.5. Localisation des logements	20
4.6. Immeubles abritant des kots.....	22
4.7. Colocations	23
5. Les motivations.....	24
5.1. Raisons de ne pas kotter	24
5.2. Raisons de kotter	24

5.3. Critères de choix d'un kot.....	27
6. Conclusion	29
Partie II : comparaison avec d'autres sources de données.....	31
1. Extraction des rues cibles.....	33
1.1. Contextualisation et objectifs.....	33
1.2. Méthodologie	35
1.3. Résultats	36
1.4. Interprétation et conclusion.....	37
2. Adéquation du logement étudiant avec le Schéma de Structure de la Ville de Namur.....	42
2.1. Le Schéma de Structure.....	42
2.2. Le logement étudiant au regard des réseaux et des modes de déplacements	43
2.3. Le logement étudiant au regard des conditions de croissance et de densification.....	45
2.4. Synthèse	49
3. Comparaison avec les données de l'enquête de terrain sur la division d'immeubles, du service logement et urbanisme	50
3.1. Introduction et contextualisation.....	50
3.2. Registre national et enquête de terrain	51
3.3. Service Logement	53
3.4. Service Urbanisme.....	56
3.5. Base de données.....	57
Annexe 1 : représentation cartographique de la localisation des immeubles dans lesquels des kots sont présents.....	59
Annexe 2 : le questionnaire de l'enquête	64
1. Profil de l'étudiant.....	64
2. Partie exclusivement posée aux étudiants ayant un logement à Namur	65
3. Partie exclusivement posée aux étudiants kotteurs	66
4. Partie exclusivement posée aux étudiants en colocation	67
5. Partie exclusivement posée aux étudiants n'ayant pas un logement à Namur.....	67
6. Partie sur la mobilité	67
7. Partie « critères de choix » à poser aux koteurs	68

Table des figures

Figure 1 : répartition des kotteurs suivant leur âge	9
Figure 2 : répartition des répondants suivant leur âge.....	10
Figure 3 : pays étrangers où des kotteurs ont été diplômés du secondaire	10
Figure 4 : pays étrangers où des répondants (kotteurs et non kotteurs) ont été diplômés du secondaire	11
Figure 5 : répartition provinciale des domiciles de kotteurs qui ne sont domiciliés ni dans leur kot, ni à l'étranger	12
Figure 6: communes de domiciliation des kotteurs domiciliés en Belgique en dehors de leur kot.....	13
Figure 7 : répartition par établissement des kotteurs et des kotteurs disposant d'une voiture à Namur	14
Figure 8 : répartition des durées de déplacement entre le domicile et le kot.....	15
Figure 9 : pourcentages cumulés d'étudiants à « x » minutes	16
Figure 10 : répartition des kots suivant leur type	18
Figure 11 : distribution des loyers suivant le statut de boursier ou de non boursier	20
Figure 12 : répartition des immeubles en fonction du nombre de kots qu'ils abritent	22
Figure 13 : raisons évoquées pour expliquer le choix de koter (plusieurs réponses étaient possibles) 25	
Figure 14 : pour chacun des critères proposés, pourcentages des kotteurs les jugeant « importants » ou les jugeant « pas importants »	28
Figure 15 : Place Louise Godin (A) et Rue Basse Marcelle (B).....	38
Figure 16 : Avenue des Combattants (A) et Rue de Bruxelles (B)	39
Figure 17 : Rue Henri Lemaître (A), Avenue Cardinal Mercier (B), Avenue de Stassart (C), Rue Félix Wodon (D), Avenue Reine Astrid (E), Rue du Séminaire (F)	41
Figure 18. extrait de la structure territoriale définie par le Schéma de Structure Communal de la Ville de Namur	43
Figure 19. répartition spatiale du logement étudiant par rapport à la structure éco mobile définie par le Schéma de Structure Communal de la Ville de Namur	45
Figure 20 : Répartition spatiale du logement étudiant selon le zonage définit par le Schéma de Structure Communal de la Ville de Namur	47
Figure 21 : proportion du logement étudiant selon le zonage définit par le Schéma de Structure Communal de la Ville de Namur.....	49
Figure 22 : adéquation entre le nombre de logements corrigé et le nombre de logement recensé par la Ville de Namur	56

Table des tableaux

Tableau 1 : population des établissements namurois du PAN.....	6
Tableau 2 : répartition des répondants et de la population totale entre établissements.....	7
Tableau 3 : taux de réponse par établissement.....	7
Tableau 4 : répartition des répondants selon leur « année » d'étude.....	7
Tableau 5 : pourcentage de kotteurs par établissement.....	8
Tableau 6 : pourcentage de kotteurs dans chaque « année » d'études.....	8
Tableau 7 : répartition des kotteurs selon leur « année » d'études.....	9
Tableau 8 : répartition des domiciles par province pour chacun des établissements.....	13
Tableau 9 : distribution des montants des loyers.....	18
Tableau 10 : distribution des montants des loyers suivant le type de logement.....	19
Tableau 11 : liste, par ordre décroissant, des rues dans lesquelles le plus de kots ont été renseignés ..	21
Tableau 12 : liste des rues contenant au moins 10 immeubles abritant des kots.....	23
Tableau 13 : raisons évoquées pour expliquer le choix de kotter en fonction du genre.....	25
Tableau 14 : raisons évoquées pour expliquer le choix de kotter en fonction de l'année d'étude.....	26
Tableau 15 : raisons évoquées pour expliquer le choix de kotter en fonction du fait d'être boursier ou non (plusieurs réponses possibles).....	26
Tableau 16 : raisons évoquées pour expliquer le choix de kotter en fonction de l'établissement fréquenté (plusieurs réponses possibles).....	27
Tableau 17 : trois manières de calculer la densité de logement au sein d'une rue. Source : Cabinet de l'Échevine Mme Scailquin, mars 2016, 'Étude sur la division d'immeubles en plusieurs logements'	33
Tableau 18 : liste, par ordre décroissant, des rues dans lesquelles le plus de kots ont été renseignés (limite min : 20 kots) Source : Partie I, tableau 12.....	34
Tableau 19 : la densité moyenne 'réelle' extrapolée et la densité de kots par bâtiment.....	37
Tableau 20 : adéquation entre le nombre de boîtes aux lettres observées sur le terrain et le nombre de boîtes aux lettres recensées dans le registre national.....	52
Tableau 21 : adéquation entre le nombre de sonnettes observées sur le terrain et le nombre de logements corrigé.....	53
Tableau 22 : proportion de bâtiments signalés orange et rouge suivant que la différence entre le nombre de sonnettes observées sur le terrain et le nombre total de logements est positive ou négative.	53
Tableau 23 : adéquation entre le nombre de logements total et celui recensé par le service logement de la Ville de Namur.....	55
Tableau 24 : proportion de bâtiments signalés orange et rouge suivant que la différence entre le nombre total de logements et ceux recensés par le service logement de la Ville est positive ou négative.	55
Tableau 25 : adéquation entre le nombre de logement total et celui recensé par le service urbanisme de la ville de Namur.....	57
Tableau 26 : nombre et pourcentage d'immeubles par rue connus d'un ou des deux services de la Ville (urbanisme – logement) ou par aucun d'entre eux (NA).....	58