Pôle de
académique
Namur
NAMUR CAPITALE DE LA WALLONIE
VILLE DE
NAMUR

Pôle de académique Namur

Présentation de l'enquête sur le logement étudiant

Eric CORNELIS, Unamur, naXys

NAMUR CAPITALE DE LA WALLONIE

VILLE DE NAMUR

Sommaire

1. L’enquête
2. Les résultats
   a. Les étudiants
   b. Les logements
   c. Les motivations
3. Comparaison avec d’autres données

Pôle de académique Namur

L'enquête

NAMUR CAPITALE DE LA WALLONIE

VILLE DE NAMUR

L'enquête

- Objectif : avoir une meilleure appréhension de l'offre de petits logements (kots)
- Comment ? En s'adressant aux étudiants
- Procédure
  - Mise au point d'un questionnaire avec la Ville
  - Mail à tous les étudiants du PAN étudiant sur Namur
  - Enquête en ligne en novembre 2015 pendant un mois
- Incitants à répondre

Pôle de
académique

LLE DE
AMUR

Remportez

- Un iphone 6
- Le remboursement de votre semaine de ski (max. 400 €)
- 10 X 4 places de cinéma
- des dizaines de bons pour des jeux videos
- des dizaines de bons d'achat Amazon

simplement en prenant 5 min. pour participer à notre enquête !

La Ville de Namur et le Pôle académique de Namur, qui regroupe tous les établissements d'enseignement supérieur de Namur dont le vôtre, souhaitent mieux comprendre la problématique du logement étudiant à Namur.

C'est dans cet objectif qu'est lancée cette enquête en ligne.

Les réponses des non koteurs sont aussi importantes que celles des koteurs. Merci de participer quelle que soit votre situation !

Un inventaire précis du logement étudiant est en effet essentiel à une réflexion sur la politique à mener. L'analyse de vos réponses permettra à la ville d'orienter la politique urbanistique suivant le potentiel des quartiers concernés et la demande. Il est important pour nous de bien cerner les besoins en matière de logements étudiants à Namur afin de prendre les mesures nécessaires pour y répondre au mieux.

Nous faisons donc appel à la collaboration des étudiants pour rassembler un maximum de données afin que notre analyse, et les politiques qui en découleront, s'appuient sur une connaissance la plus complète possible de la situation existante.

Les données récoltées seront traitées de manière anonyme et dans le respect des lois sur la vie privée

JE PARTICIPE

VILLE DE NAMUR

EICVN – HEAJ – HENALLUX – HEPN – IMEP - UNamur

Pôle de Namur

Dans quelle (ancienne) commune est situé ce logement ?

Namur (y compris Salzinne et La Plante)

Beez	Belgrade	Boninne	Bouge	Champion	Cognelée	Daussoulx	Dave
Erpent	Flawinne	Gelbressée	Jambes	Lives	Loyers	Malonne	Marche-les-Dames
Naninne	Rhisnes	St-Marc	St-Servais	Suarlée	Temploux	Vedrin	Wépion	Wierde

Pôle de académique Namur

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

moins de 200 €	entre 200 et 249 €	entre 250 et 299 €	entre 300 et 349 €
entre 350 et 399 €	entre 400 et 449 €	entre 450 et 499 €	500 € ou plus

VILLE DE NAMUR

EICVN – HEAJ – HENALLUX – HEPN – IMEP - UNamur

Pôle de Namur

VILLE DE NAMUR

Pôle de académique Na

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 extérieure, ...)			
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 d'enseignement supérieur			
Proximité des commerces et services			
Proximité des transports en commun			
Proximité d'une station Li Bia Vélo			
Autre 1 (précisez)			
Autre 2 (précisez)			
Autre 3 (précisez)			

NAMUR CAPITALE DE LA WALLONIE

VILLE DE NAMUR

L'enquête (2)

- 5744 réponses reçues
- 4695 complètes
- Après « nettoyage » **4505 réponses** analysées

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**

Représentativité

❖± 30% des étudiants du pôle (sur Namur)

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

❖=> Marge d'erreur **inférieure à 2%**

Représentativité (2)

- 🚺 : 59%
- 🚹 : 41%
- Bonne représentation des différents établissements

	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%

Représentativité (3)

❖ Par année d'études

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

Pôle de académique Namur

Les résultats

NAMUR CAPITALE DE LA WALLONIE

VILLE DE NAMUR

Les étudiants

Pôle de académique Namur

❖52% de kotteurs

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

VILLE DE NAMUR

Les étudiants (2)

	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%

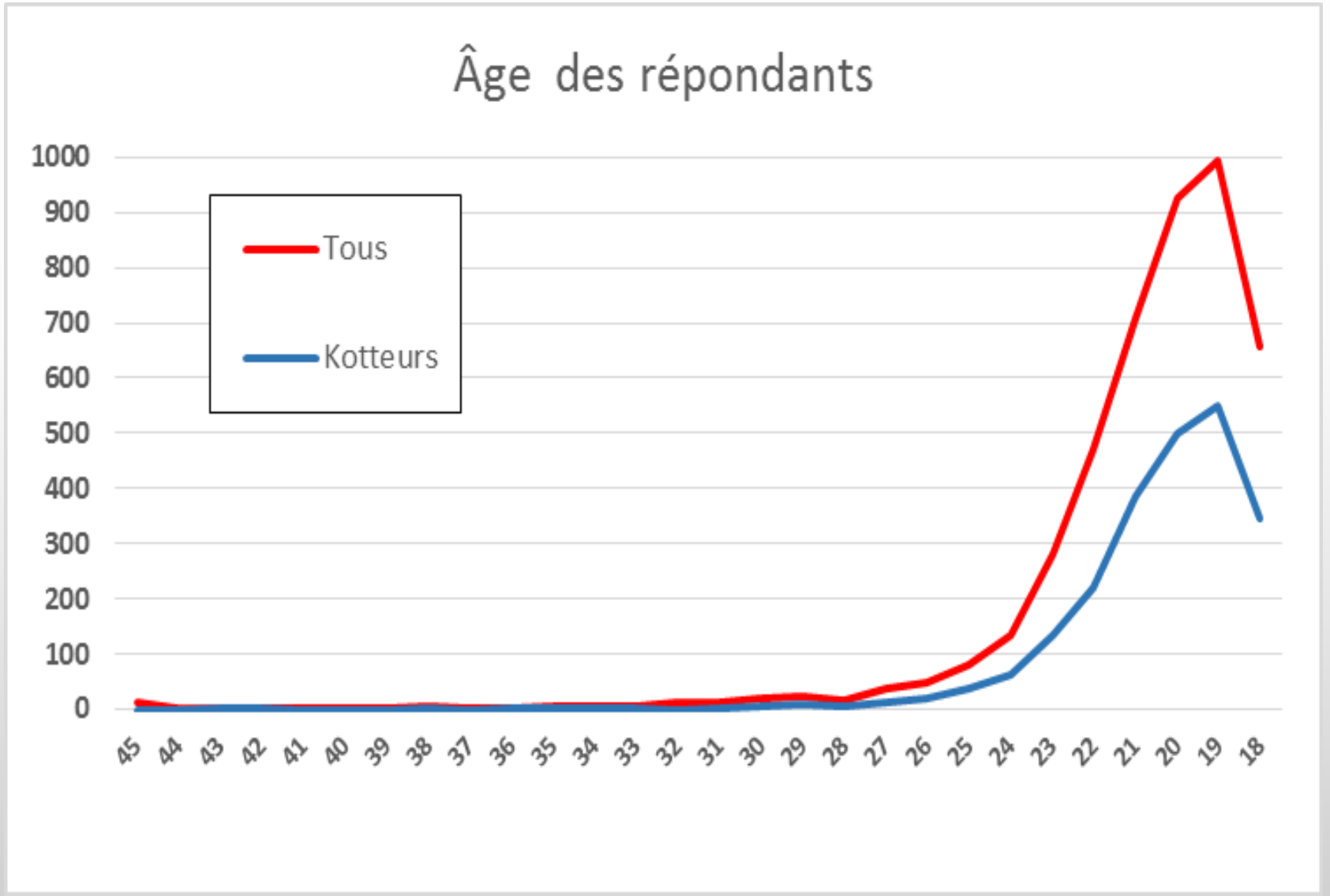
Les étudiants (3)

	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%

Les étudiants (4)

- 56% des filles kottent, 46% des garçons
- Donc kotteurs : 64% 🚺 36% 🚹
- Grosso modo : 2 kotteuses pour 1 kotteur

Les étudiants (5)



Les étudiants (6)

- 23% des kotteurs sont boursiers
- Même proportion que dans la population totale d'étudiants

Les étudiants (7)

- 64% ont un logement à Namur (kot 52%, domicile 11%, hébergement gratuit 1%)
- 16% sont domiciliés à Namur
- 10% des kotteurs sont domiciliés à Namur
- 11% des kotteurs domiciliés à l'étranger

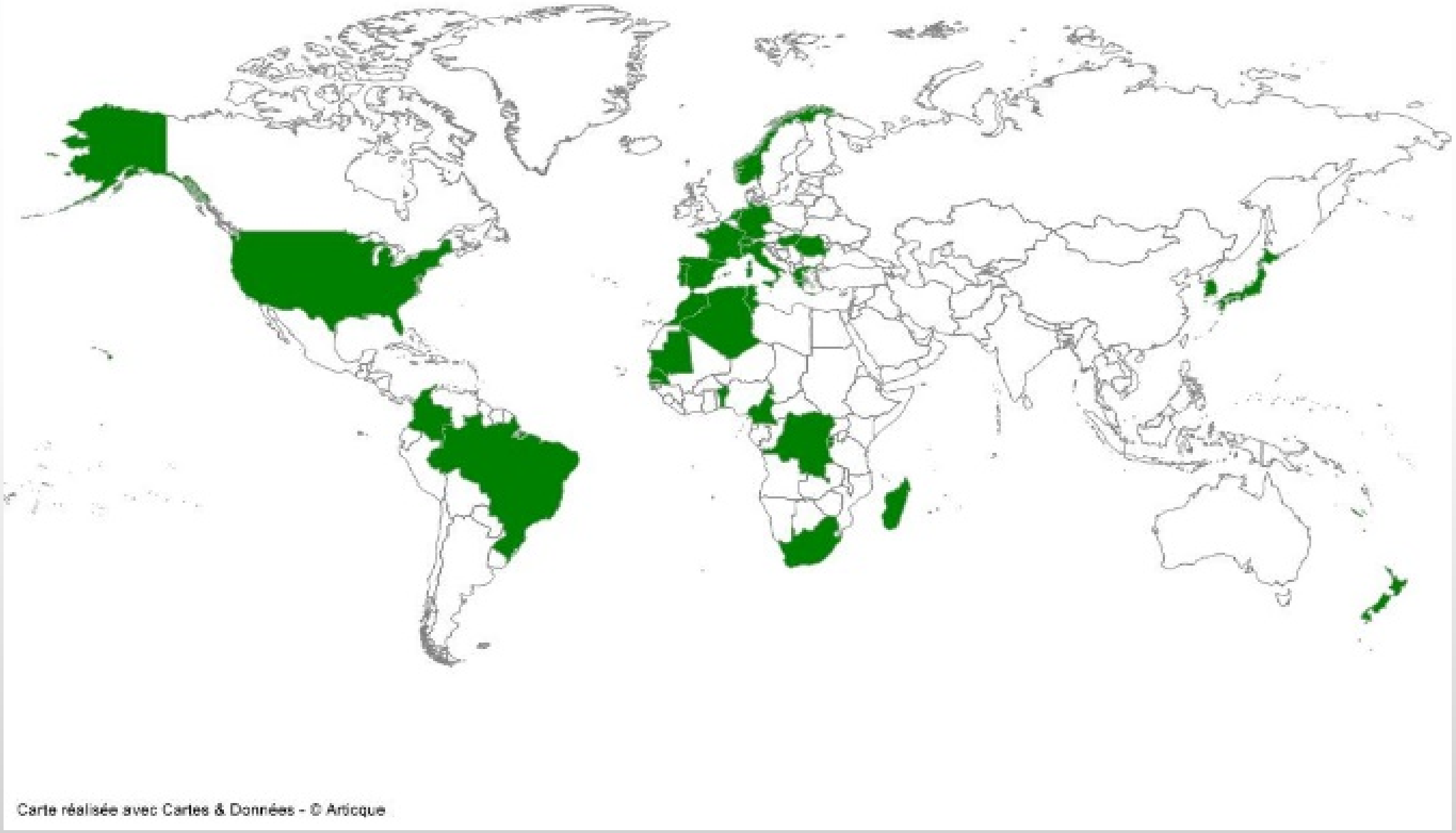
  dont
  - ✓81% en France
  - ✓14% au G.D. de Luxembourg

Les étudiants (8)

Kotteurs diplômés de

- 85% Belgique
- 11% France

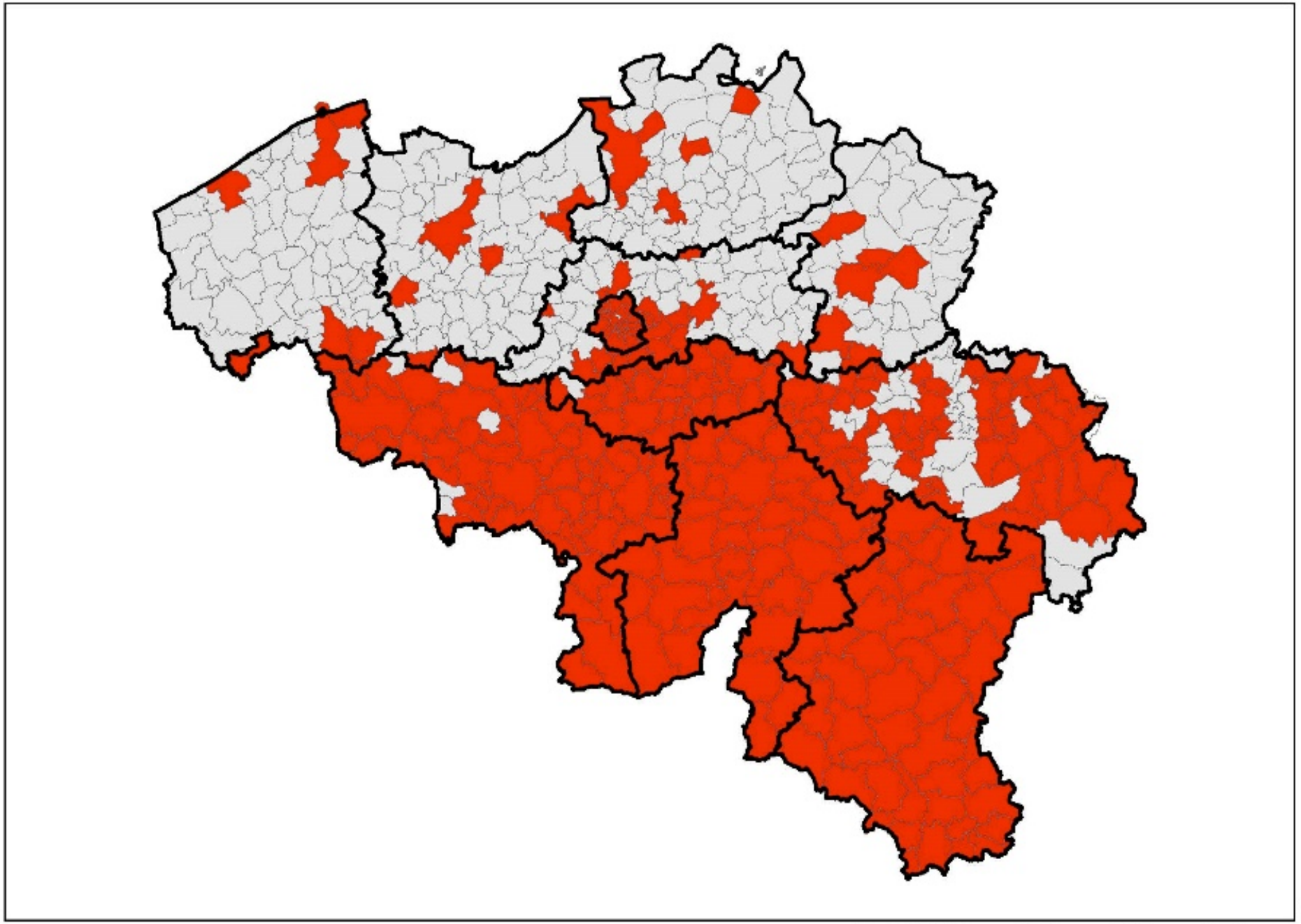
Pôle de académique N



Carte réalisée avec Cartes & Données - © Articque

VILLE DE NAMUR

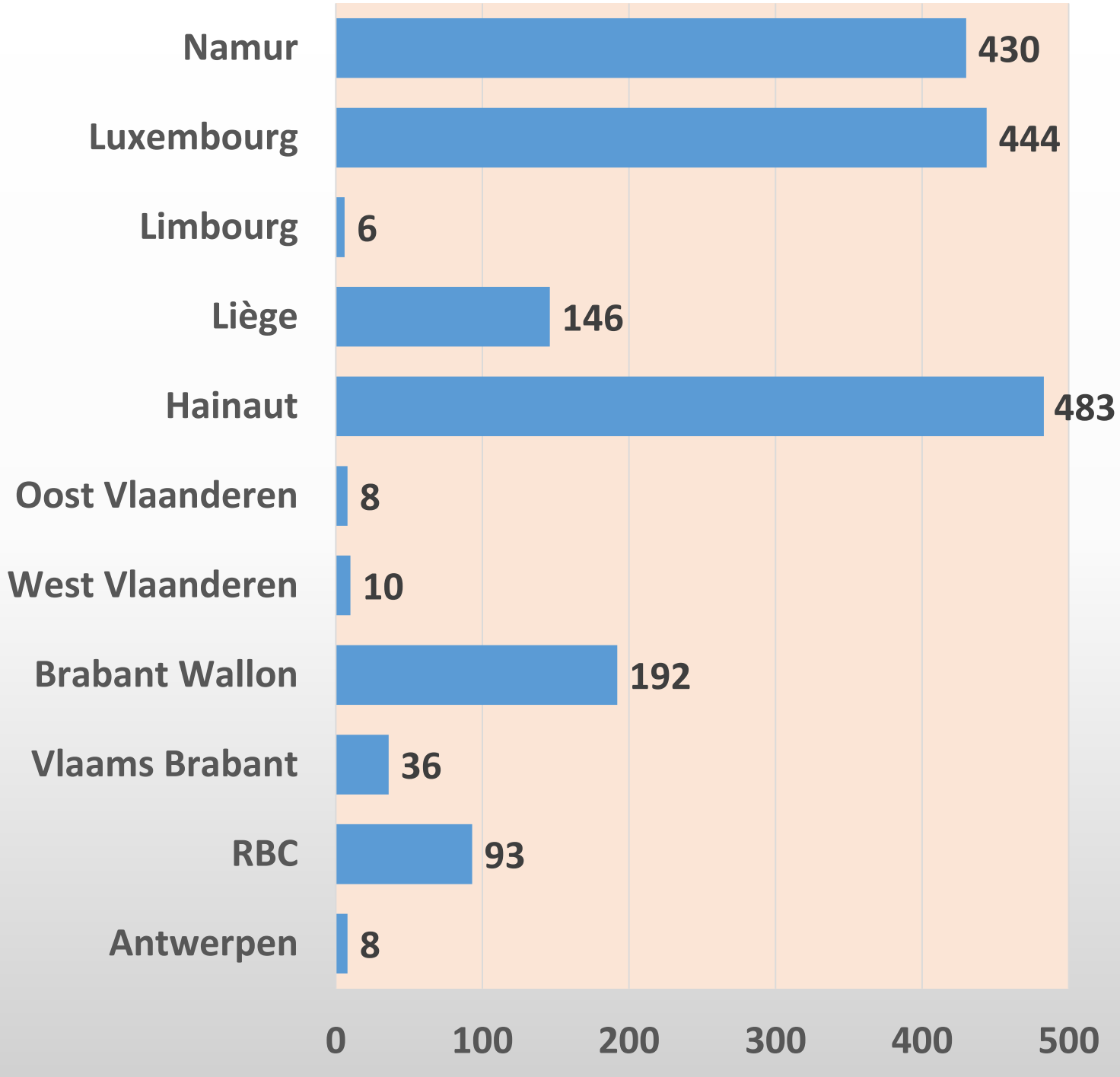
Pôle de académique N



NAMUR CAPITALE DE LA WALLONIE

VILLE DE NAMUR

Pôle de académique Namur



Namur Capitale de la Wallonie
VILLE DE NAMUR

Pôle de académique Namur

	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%

VILLE DE NAMUR

Les étudiants et les voitures

- 11% des kotteurs disposent d'une voiture **MAIS 22%** chez les kotteurs étrangers
- On peut estimer que les kotteurs « amènent » **plus de 700 voitures** à Namur

Les modes de transport

- En moyenne 1h 20 min de trajet jusqu'au kot

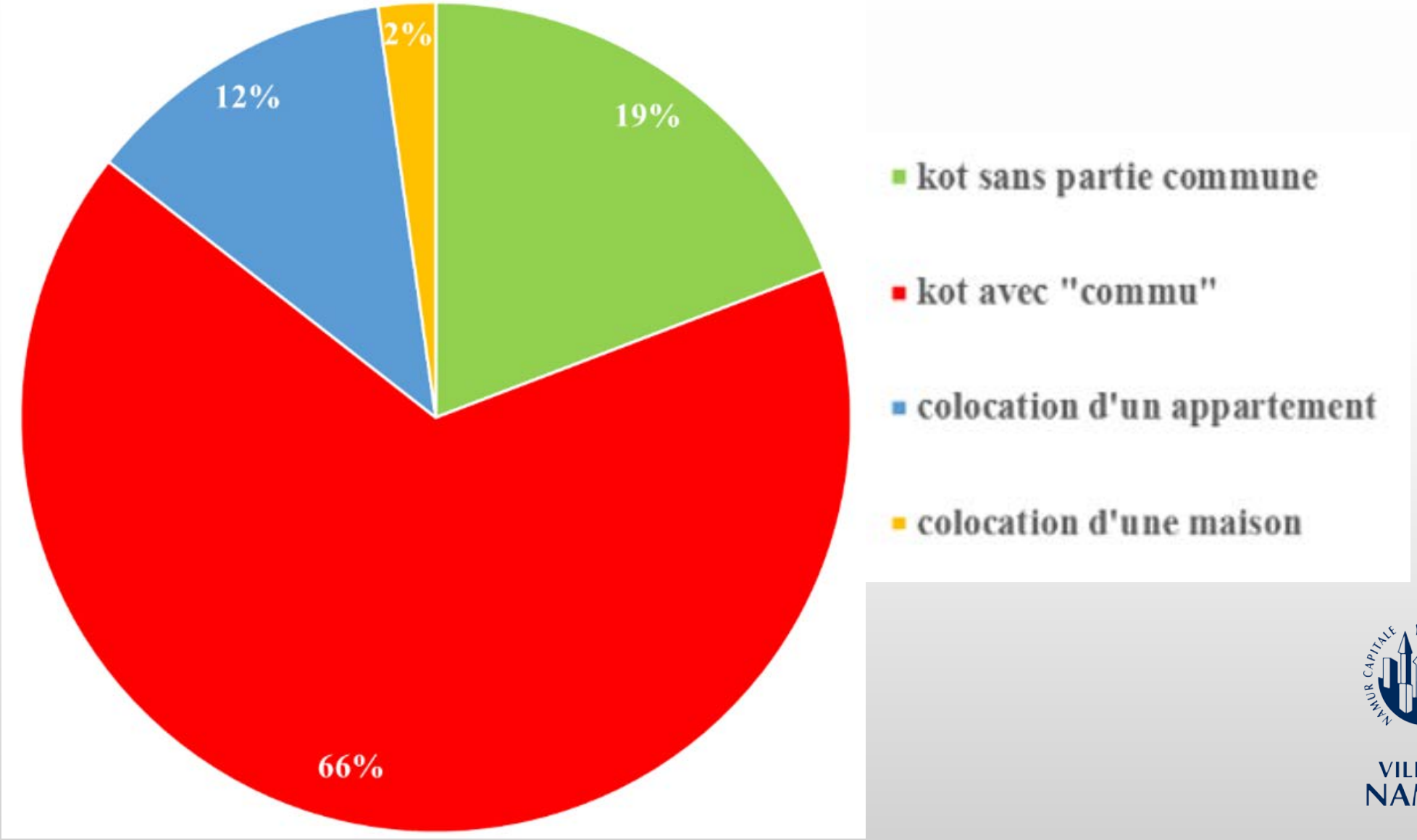
- 52% des kotteurs prennent le train
- 22% des kotteurs viennent en voiture
- 17% des kotteurs prennent le bus

- 42% des non kotteurs en train
- 36% en bus
- 28% en voiture

La moitié des étudiants en train
Le quart des étudiants en voiture

Pôle de académique Namur

Les logements



NAMUR CAPITALE DE LA WALLONIE
VILLE DE NAMUR

Les logements (2)

- Plus de la moitié des loyers se situent entre 300 et 400 €

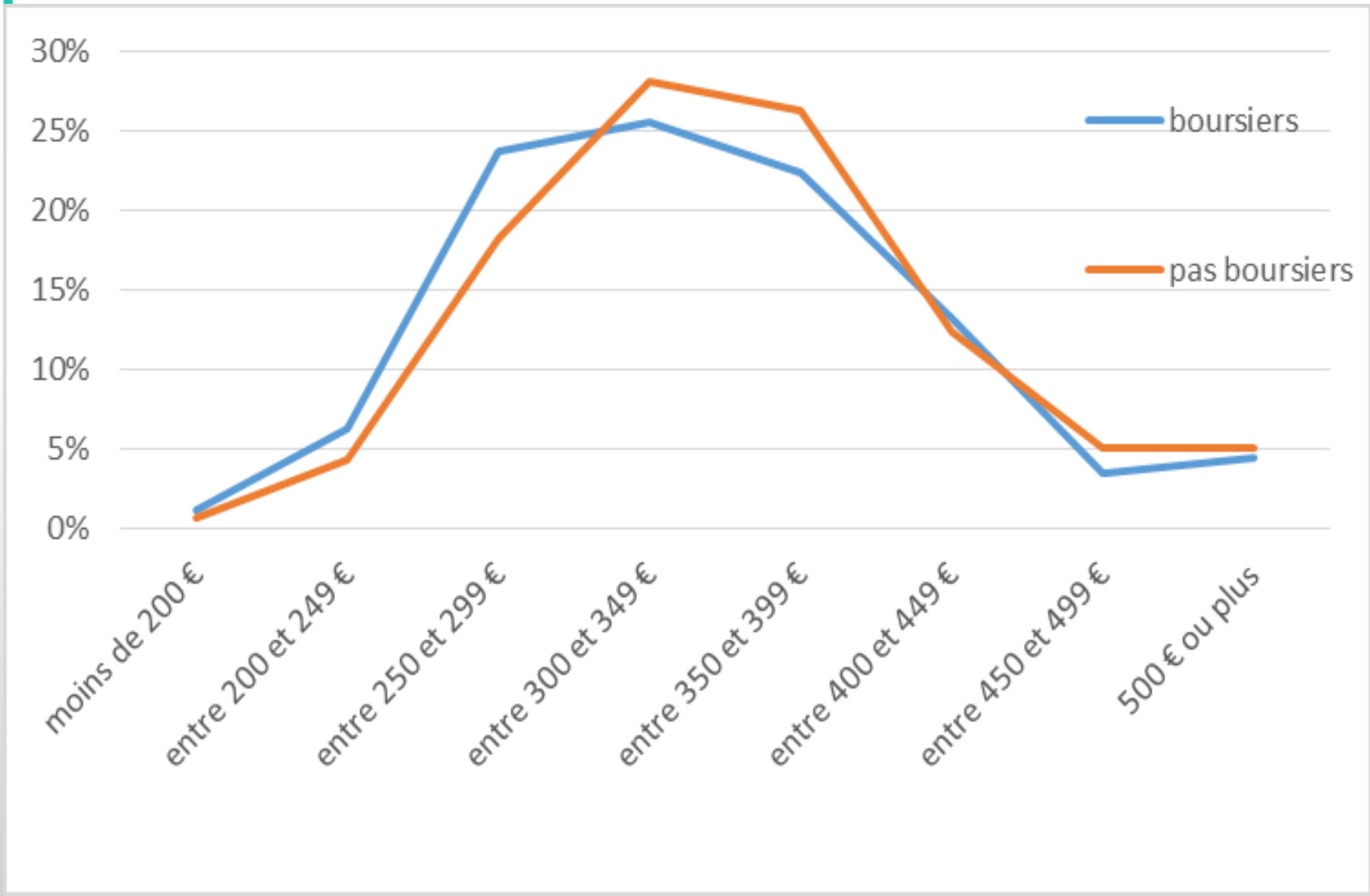
moins de 200 €	1%
entre 200 et 249 €	5%
entre 250 et 299 €	20%
entre 300 et 349 €	27%
entre 350 et 399 €	25%
entre 400 et 449 €	12%
entre 450 et 499 €	5%
500 € ou plus	5%

- Loyer moyen : 355 €

Les logements (3)

	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%
MOYENNE	406€	337€	374€	352€

Les logements (4)

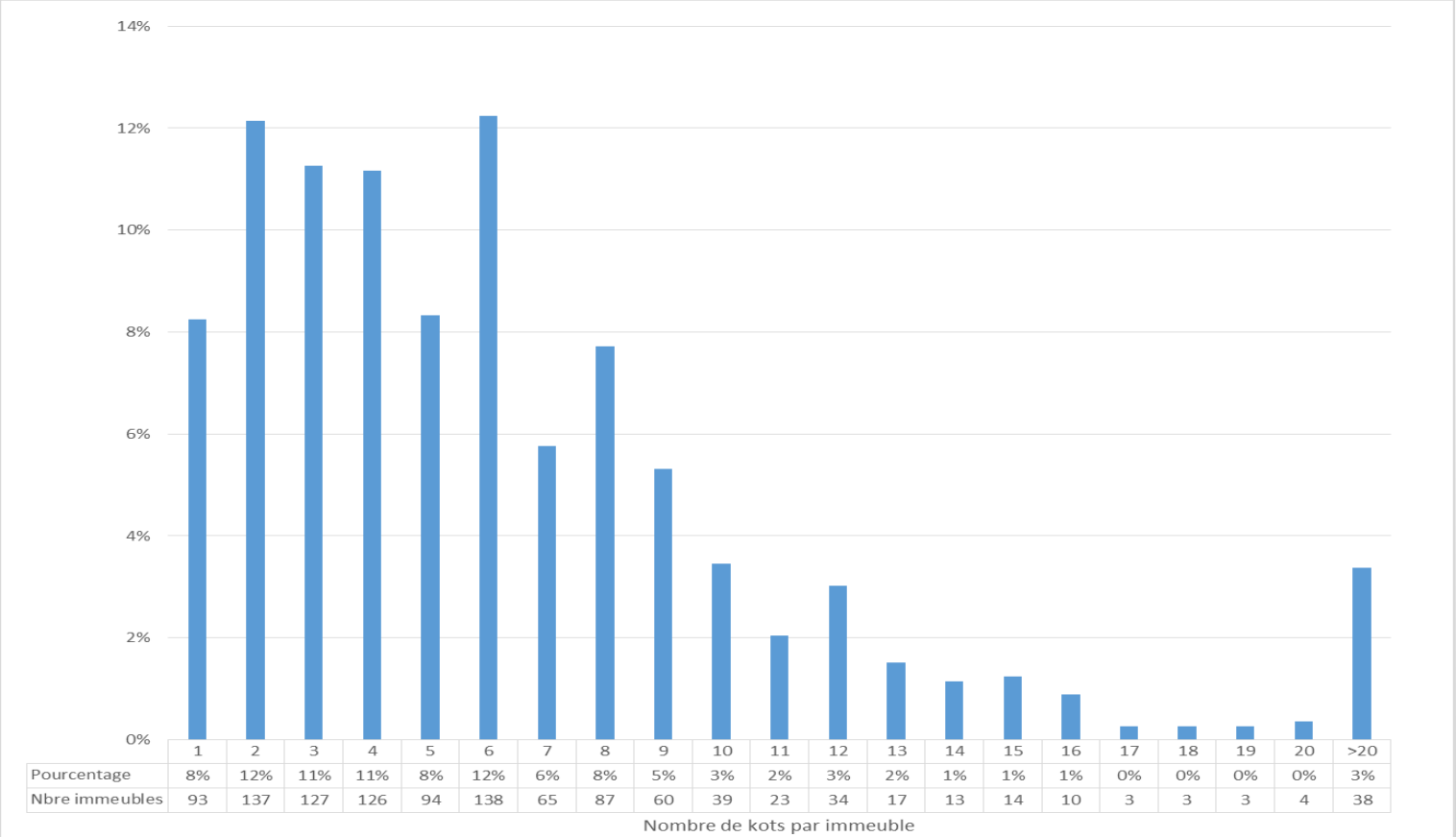


346 €

357 €

Les logements (5)

- 78% loués meublés
- 93% ont internet



	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	>20
Pourcentage	8%	12%	11%	11%	8%	12%	6%	8%	5%	3%	2%	3%	2%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	3%
Nbre immeubles	93	137	127	126	94	138	65	87	60	39	23	34	17	13	14	10	3	3	3	4	38

Nombre de kots par immeuble

Les logements (6)

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

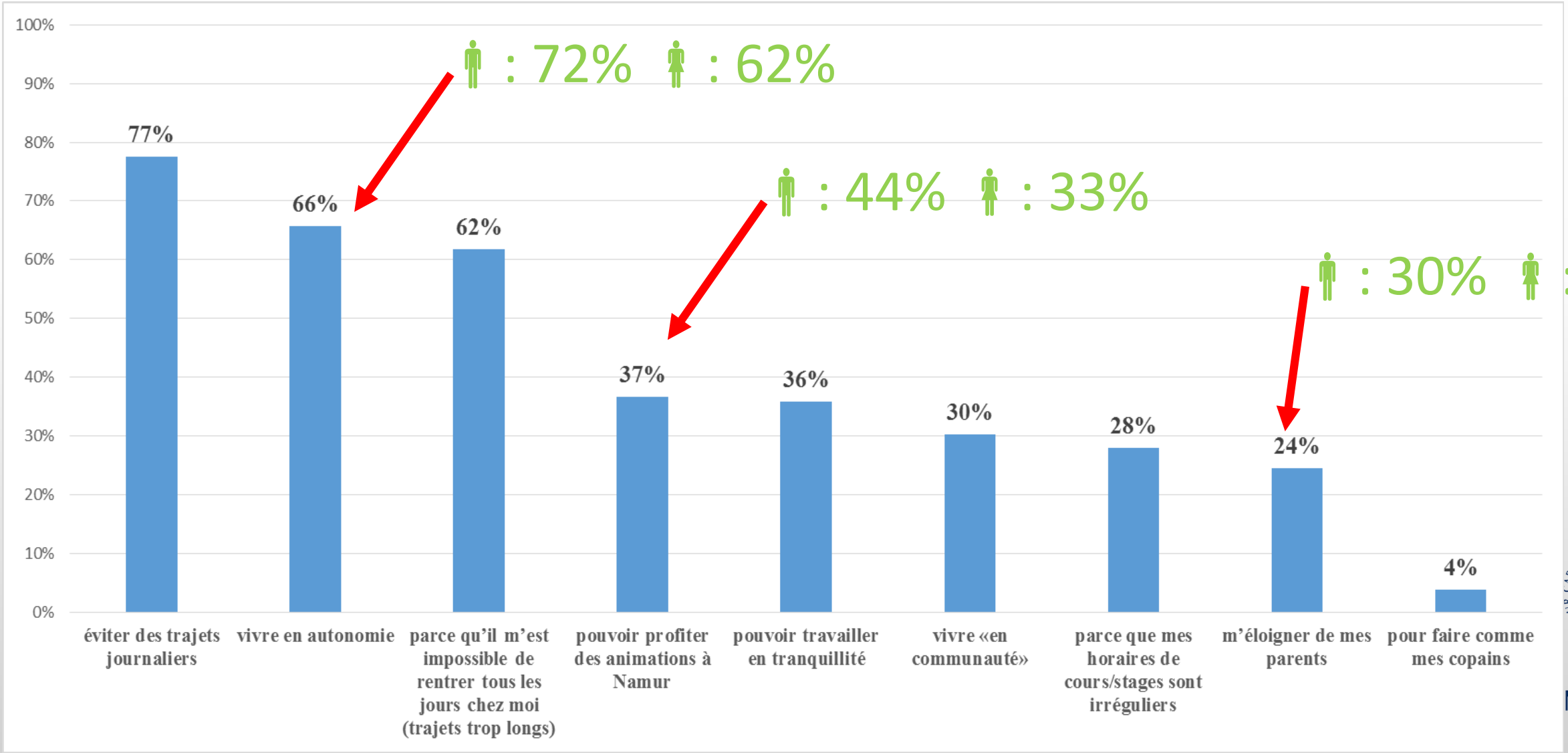
Rue	Nombre d'immeubles
Rue Henri Lemaître	49
Avenue Reine Astrid	46
Rue de Bruxelles	38
Avenue Cardinal Mercier	30
Rue Henri Blès	26
Rue Godefroid	23
Rue des Bas Prés	20

Malonne & Champion :
moitié sur place, moitié dans Namur-centre

Les motivations : pour ne pas kotter

- Habiter assez près pour rentrer le soir : 53%
- Prix trop élevé des kots : 36%
- Choix personnel : 31% - Choix des parents : 30%
- Ne pas avoir trouvé de kot : 2%

Les motivations : pour kotter



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

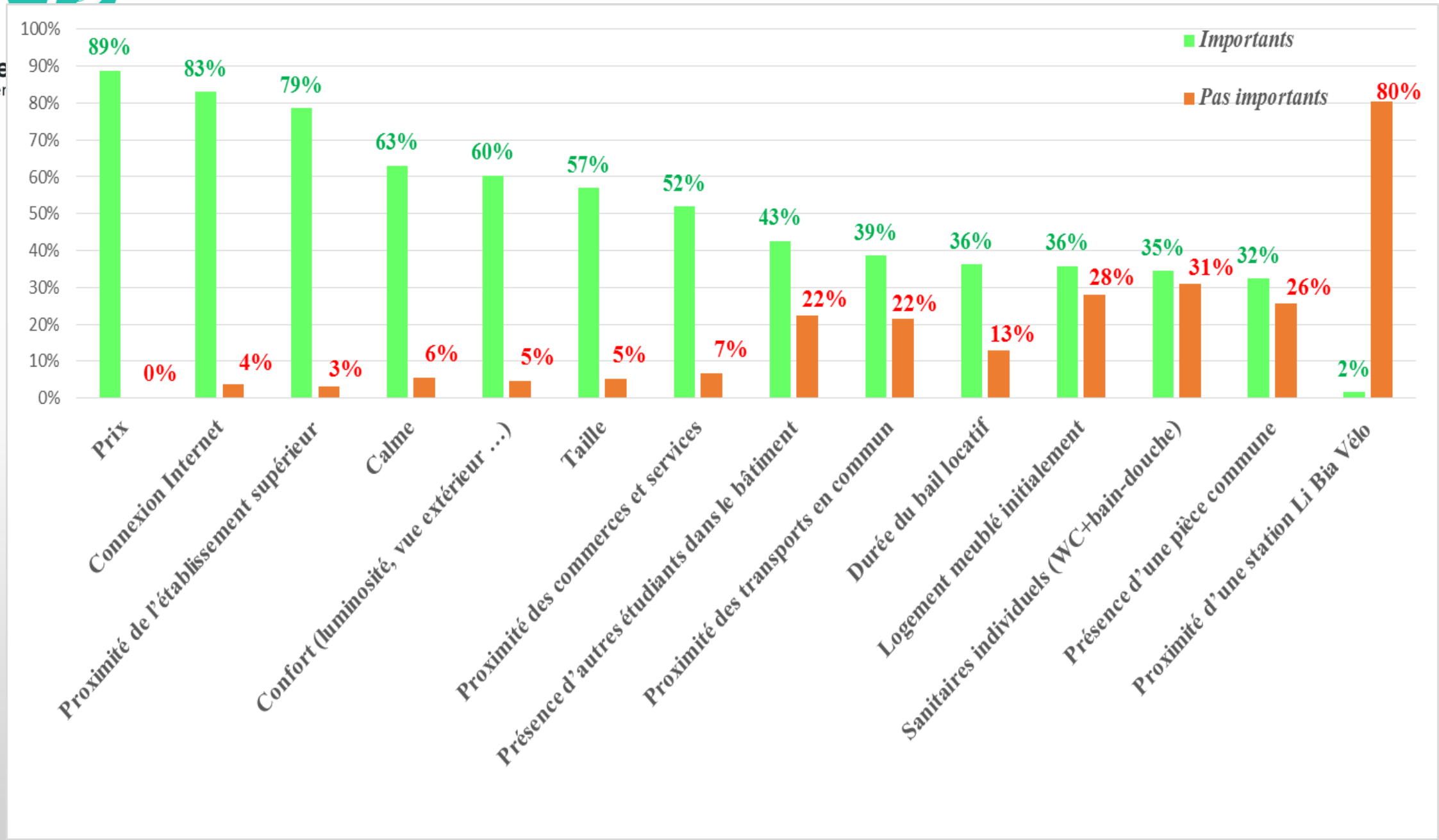
	Boursiers	Non boursiers
éviter des trajets journaliers	76%	78%
pouvoir profiter des animations à Namur	31%	38%
vivre en autonomie	65%	66%
m'éloigner de mes parents	29%	23%
pouvoir travailler en tranquillité	43%	34%
vivre «en communauté»	25%	32%
parce que mes horaires de cours/stages sont irréguliers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

Pôle de
académique

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

ILLE DE
AMUR

Critères de choix d'un kot



Critères de choix d'un kot (2)

- Présence du propriétaire
  - À éviter : 47%
  - Neutre : 47%
  - Nécessaire : 6%
- Proximité des lieux de festivités estudiantines
  - À éviter : 25%
  - Neutre : 55%
  - Nécessaire : 20% 🚹 : 25% 🚺 : 17%

Pôle de académique Namur

Les comparaisons

NAMUR CAPITALE DE LA WALLONIE

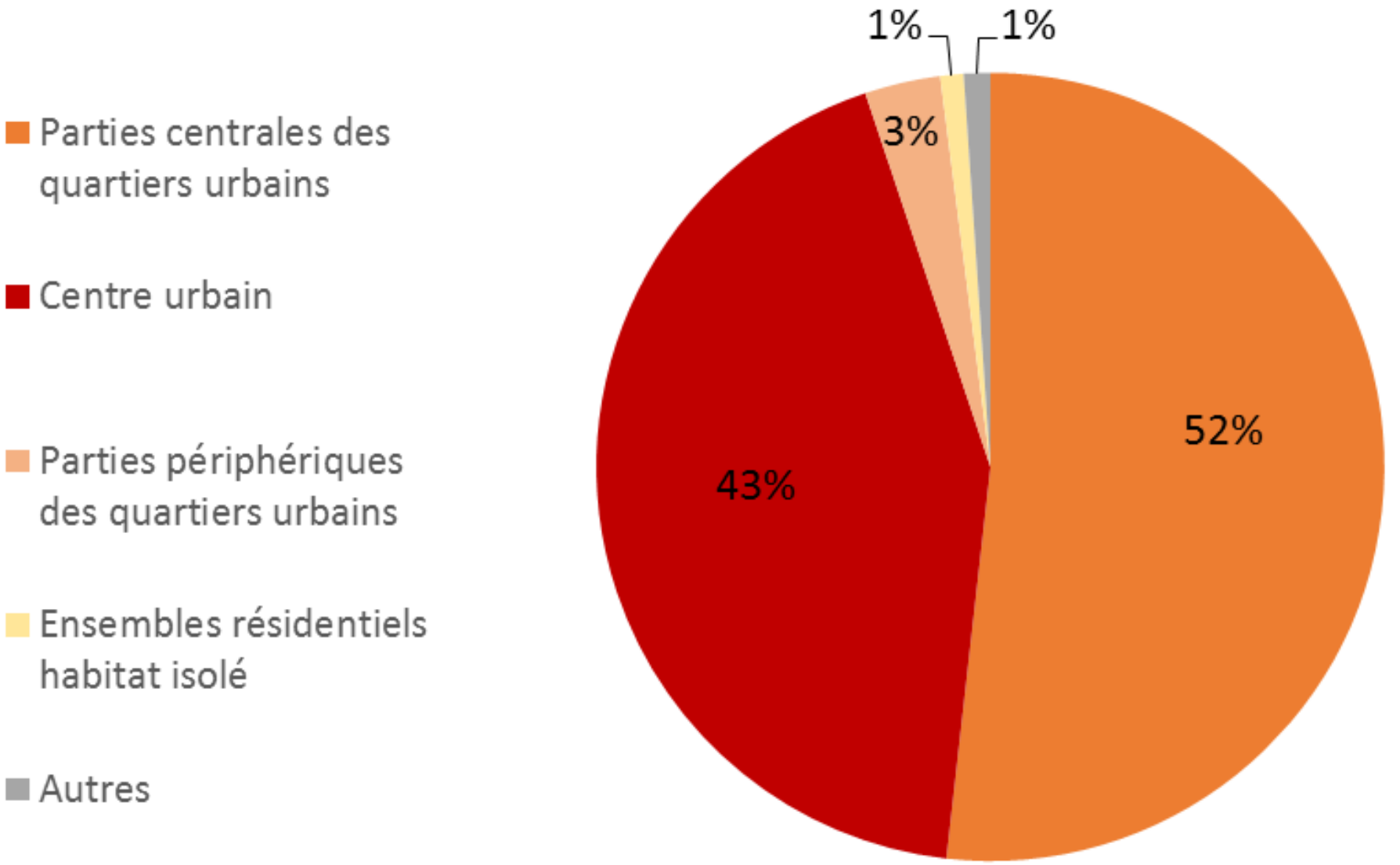
VILLE DE NAMUR

Comparaison avec le schéma de structure

- 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

Comparaison avec le schéma de structure (2)

- 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


Parties centrales des quartiers urbains
Centre urbain
Parties périphériques des quartiers urbains
Ensembles résidentiels habitat isolé
Autres
52%
43%
3%
1%
1%

Comparaison avec le schéma de structure (3)

- La présence de logement étudiant dans ces classes d'urbanisation à un rôle essentiel à jouer pour assurer la mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle souhaitée par la Ville

Comparaison avec des données de terrain

- 63% des bâtiments supposés posséder un permis de location ne sont pas connus du service logement
- Lorsque la Ville a des informations relatives à la division des immeubles, l'ampleur du phénomène est très certainement largement sous-estimée
- Le service urbanisme manque d'informations pour 88% des bâtiments de l'échantillon

Pôle de académique Namur

Stéphanie SCAILQUIN

Échevine de la Cohésion sociale, du Logement, de l'Urbanisme et de l'Égalité des chances

NAMUR CAPITALE DE LA WALLONIE

VILLE DE NAMUR

La Ville de Namur et le logement étudiant

Stéphanie Scailquin

Echevine de la Cohésion sociale, du Logement, de l'Urbanisme et de l'Egalité des chances

NAMUR CAPITALE

Une Ville à Vivre

Pistes et réflexions

- Le permis d’urbanisme
- Le schéma de structure
- Le guide de division logement

URBANISME

Art. 84. §1er. Nul ne peut, sans un permis d'urbanisme préalable écrit et exprès…

….. créer un nouveau logement dans une construction existante; (Décret du 18 juillet 2002, art. 35, 2.)

Pour les structures ou travaux les plus importants, le règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les **personnes à mobilité réduite** – AGW du 25 février 1999, art. 1er trouve à s'appliquer

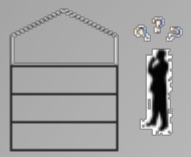
Un permis d'urbanisme est nécessaire

Le guide de division logement

- Pas de division <180m²
- 25% petits logements maximum
- Pas dans les caves , garages, annexes arrières…
- Parking en suffisance
- Favoriser le logement intergénérationnel
- Quartiers cibles

- La mixité sociale et générationnelle
- Division des maisons
- Six classes de densité

Le schéma de structure communal

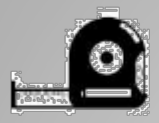


Je souhaite diviser un bâtiment en plusieurs logements

A quelle condition préalable ?

Etape 1

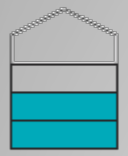
- La superficie brute habitable doit être de minimum 180 m²



Comment configurer le rez-de-chaussée ?

Etape 2

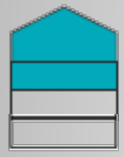
- Un logement familial de min. 3 chambres est maintenu au rez-de-chaussée et/ou au 1er étage avec la jouissance du jardin,
- Ce logement offre idéalement une superficie brute habitable de 180 m²,
- Privilégier l'adaptabilité de ce logement aux besoins des ainés et PMR.



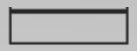
Comment diviser le solde de la superficie brute habitable ?

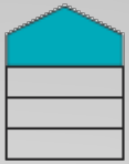
Etape 3

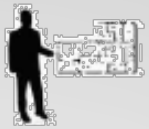
- Aménager des logements de différentes tailles,
- Maximum 25 % de petits logements (studios ou kots).

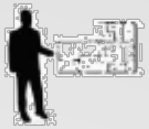


Comment intégrer du logement dans les combles ?









Comment intégrer du logement dans les combles ?

Etape 4

- Veiller aux exigences de confort (hauteur sous-plafond, luminosité, vues, etc.),
- La création de lucarnes ne peut pas entraîner une déstructuration du volume de toiture.

Comment légaliser ma division d'immeuble ?

Etape 5

Je sollicite un permis d'urbanisme auprès de la Ville.

Comment louer légalement les petits logements et les logements collectifs ?

Etape 6

Pour chaque petit logement individuel (≤ 28 m²) et les logements collectifs, je sollicite un permis de location auprès de la Ville.

Le guide division de logement

- Le permis de location
- Les normes régionales de salubrité
- Le règlement communal incendie

LOGEMENT

Le permis de location

Pour qui ?

- Logement de moins de 28m² habitable
- Logement collectif

Sauf :

- 2 kots dans une habitation familiale
- Colocation avec bail entre parties

A renouveler tous les 5 ans

Le règlement communal

Prévention des incendies :

- Dispositions générales : 1 à 6 kots et pas plus de 3 niveaux (rez-de-chaussée + 2 étages) maximum, donnés en location.
- Dispositions spécifiques aux immeubles comportant plus de 6 logements existants donnés en location, ou aux immeubles comportant moins de 7 logements dont au moins l'un des logements est situé au-delà du troisième niveau.

Les normes de salubrité

Concernent :

- **La superficie = minimum 24m² pour un studio neuf et 15 m² pour un studio ancien (attention aux pentes de toiture, fenêtres, sous-sols , sanitaires, couloirs ,qui sont exclus)**
- **La stabilité et l'étanchéité du bâtiment**
- **Les installations électriques et de gaz**
- **Le chauffage**
- **L'aération**
- **Les risques de chute (garde-corps, escaliers…)**
- **L'équipement sanitaire**
- **L'éclairage naturel**
- **Les matières toxiques (amiante, radon, CO, Plomb)**
- **Le surpeuplement**

Autres réflexions

STEPHANIE SCAILQUIN

Echevine de la Cohésion sociale, du Logement, de l'Urbanisme et de l'Egalité des chances

Pour discuter en amont de vos projets

081 24 69 93

Merci aux services communaux,
aux riverains, aux étudiants,
au PAN et au Dr Eric Cornelis.