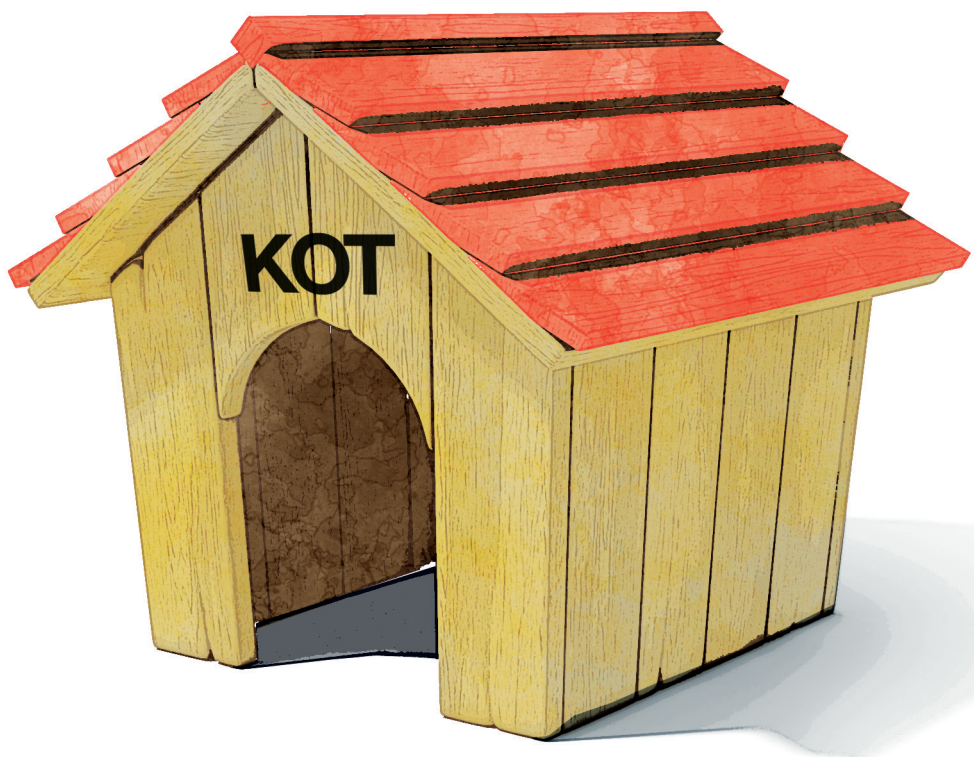


# Le logement étudiant

Un réveil tardif mais salubre ?

ANALYSE



Toutes nos publications sont disponibles gratuitement :

- **En téléchargement**, depuis l'adresse internet de notre ASBL :  
**[www.cpcp.be/etudes-et-prospectives](http://www.cpcp.be/etudes-et-prospectives)**
- **En version papier**, vous pouvez les consulter dans notre Centre d'Archives et de Documentation situé :  
**Rue des Deux Églises, 41 - 1000 Bruxelles**  
T : **02/238 01 69** - M : **archives@cpcp.be**

## INTRODUCTION

Toujours perçues comme l'une des principales voies d'accès à l'émancipation sociale, les études supérieures connaissent un succès que les rentrées successives ne démentent pas. La population étudiante ne cesse d'augmenter.



La démocratisation de l'enseignement supérieur ne doit cependant pas masquer certains défis.

L'accessibilité des études supérieures pose encore question à plusieurs égards. Entre le minerval, la nourriture, les syllabi, les photocopies, les transports..., le budget de l'étudiant, aidé ou non par sa famille, s'envole rapidement. Même si de nombreuses mesures existent (bourses, réductions du minerval et d'autres frais liés au statut d'étudiant...), elles ne s'avèrent pas toujours suffisantes et ne sont accessibles qu'à une partie limitée de la population.

Ainsi, la question du logement reste centrale. La distance entre le domicile d'un jeune et son lieu de formation peut constituer un frein à l'accès aux études de son choix. Nombreux sont donc ceux qui optent pour un kot. Mais dénicher un logement étudiant de qualité à un coût raisonnable relève parfois du parcours du combattant dans des villes où l'offre de logements peine à suivre l'augmentation constante du nombre d'étudiants.

Si le constat n'est pas neuf, certaines idées commencent toutefois à germer, parmi lesquelles la création de logements publics étudiants.<sup>1</sup> Comment ce projet s'est-il concrétisé ? À quelles conditions ? Quelles sont les autres mesures envisageables pour répondre à une demande sans cesse croissante ? Longtemps laissé de côté, le dossier du logement étudiant semble avoir bénéficié d'un coup d'accélérateur ces dernières années.

---

<sup>1</sup> Notamment suite aux résultats de l'étude : *Recherche sur l'(in)adéquation entre l'offre et la demande de kots dans les principales villes estudiantines wallonnes*. Rapport final, Liège : SEGEFA ULg, juin 2011.



## I. LE LOGEMENT ÉTUDIANT EN WALLONIE ET À BRUXELLES : APERÇU

### 1. Une offre qui peine à suivre la demande ?

L'étude réalisée en 2011 par l'ULg a dressé un état des lieux du logement étudiant dans les principales villes étudiantes wallonnes. Ce faisant, elle a mis en évidence la singularité de la situation néo-louvaniste. Cette ville universitaire connaît en effet une tension particulière sur son marché immobilier, la demande de logements étudiants excédant largement l'offre existante. La forte proportion de résidences universitaires, qui hébergent plus de 50 % des *kotteurs*, relève de la volonté de réguler le marché et d'offrir un accès au logement étudiant pour les revenus modérés. Mais cette offre accessible ne couvre pas l'ensemble des besoins. La pression étudiante s'étend donc au marché privé, dominé ici par des agences immobilières attirées par les opportunités lucratives offertes par la situation. Dans les autres villes universitaires wallonnes, le logement étudiant est au contraire caractérisé par une proportion relativement faible de résidences universitaires (moins de 20 %) et par la prédominance du parc privé *diffus*, autrement dit des logements détenus par de petits propriétaires. Première ville étudiante du pays, Bruxelles présenterait des caractéristiques relativement similaires, avec une large majorité d'étudiants se tournant vers le marché locatif privé.<sup>2</sup>

Toutes les villes ne connaissent pas une pression similaire à celle qui s'exerce sur le marché immobilier néo-louvaniste. À titre d'exemple, 63 % des répondants à une enquête bruxelloise affirment ne pas avoir rencontré de difficulté particulière dans la recherche de leur logement. Ils sont encore plus nombreux à se dire satisfaits de l'état de celui-ci.<sup>3</sup> Malgré les recherches effectuées, l'écart entre l'offre et la demande de logements étudiants n'a pas été chiffré avec précision, même si l'existence de cet écart ne suscitait guère de doutes, du moins jusqu'à la mise en place des mesures sur lesquelles nous reviendrons.

Les conséquences d'une telle pénurie sont diverses.

---

<sup>2</sup> F. RAYNAUD, L. NAKHLÉ, S. VERGER, *Panorama de la vie étudiante à Bruxelles : Pratiques urbaines et rapport à la ville. Résultats intermédiaires*, Bruxelles : Agence de Développement territorial (ADT), juillet 2014, [http://www.adt-ato.brussels/sites/default/files/ADT\\_Resultats\\_intermediaires\\_Panorama\\_de\\_la\\_vie\\_etudiante\\_Juillet2014\\_FR.pdf](http://www.adt-ato.brussels/sites/default/files/ADT_Resultats_intermediaires_Panorama_de_la_vie_etudiante_Juillet2014_FR.pdf)

<sup>3</sup> *Ibidem*.

## 2. Concurrence sur le marché immobilier privé

“ Le manque de logements étudiants engendre une concurrence entre les différents types de locataires, du fait de l’arrivée des étudiants sur le marché immobilier classique. ”

Le manque de logements étudiants engendre une concurrence entre les différents types de locataires, du fait de l’arrivée des étudiants sur le marché immobilier *classique*. D’autant plus que leur goût pour la colocation<sup>4</sup> les amène à se tourner vers les maisons unifamiliales. Malgré leurs ressources financières limitées, les étudiants en colocation peuvent rassembler des moyens supérieurs à ceux d’une seule famille. D’où la tendance au morcellement des maisons privées en kots étudiants. C’est particulièrement le cas à Namur, où la carence en kots étudiants est d’autant plus importante que les Hautes Écoles n’ont pas de logements à proposer. En ce sens, la pénurie de logements étudiants affecte une grande partie du marché immobilier des villes universitaires.

## 3. Des loyers élevés

Cette concurrence a naturellement pour effet d’exercer une pression à la hausse sur les loyers des chambres étudiantes, comme sur l’ensemble du marché immobilier des villes concernées d’ailleurs. Le tableau ci-dessous compare, pour chaque ville étudiante wallonne, le niveau des loyers entre kots en résidence universitaire et kots privés. L’importance de la différence entre les deux types de kots illustre bien la tension existant sur le marché privé. On peut également constater qu’en Wallonie, c’est à Namur que les loyers sont les plus élevés. À Bruxelles, le loyer moyen d’une chambre étudiante approcherait les 450 euros, charges comprises.<sup>5</sup>

<sup>4</sup> Sur la colocation, lire J. FANOVAR, *La colocation. Un logement accessible à tous ?*, Bruxelles : CPCP, « Au Quotidien », décembre 2014.

<sup>5</sup> *Ibidem*.

## Loyer moyen d'un kot privé et universitaire par ville et conditions d'accès par université \*

Villes (données des universités)	Loyer moyen d'un kot en résidence universitaire et conditions d'accès	Loyer moyen d'un kot privé
Namur (Unamur)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 250 € à 290 €/mois sur 10 mois</li> <li>• Pas de condition d'accès</li> </ul>	320 à 450 €/mois sur 12 mois
Louvain-la-Neuve (UCL)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 210 € à 270 €/mois sur 10 mois</li> <li>• Charges comprises : eau froide/chaude, assurances et nettoyage des communs).</li> <li>• Charges supplémentaires : électricité</li> <li>• Conditions d'accès :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Obtention de la réduction de loyer UCL (critères financiers et familiaux examinés par le Service d'aide aux étudiants ;</li> <li>- Première inscription à l'UCL ;</li> <li>- Éloignement entre le domicile et le site universitaire.</li> </ul> </li> </ul>	De 250 à plus de 400 € sur 12 mois.  Pour les loyers les plus bas : en moyenne 250 €+ 85 € de charges = un coût de 335 €/mois
Liège (ULg)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 210 € à 310 €/mois sur 10 mois. Calculé en fonction des revenus imposables des parents de l'étudiant et de leurs charges</li> <li>• Toutes charges comprises</li> <li>• Conditions d'accès : priorité à l'étudiant inscrit pour la 1<sup>ère</sup> fois à l'ULg et en 1<sup>ère</sup> année de bachelier.</li> </ul>	320 €/mois
Gembloux	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximum 210 €.</li> <li>• Loyer adapté en fonction des revenus.</li> </ul>	280 €/mois chez l'habitant, 310 €/mois dans un communautaire en 2014.

\*6

<sup>6</sup> Estimation réalisée par l'auteur sur la base des chiffres repérés dans la presse ou sur les sites Internet des universités, ou fournis par les universités : M. REMON (vice-recteur aux Affaires étudiantes), entretien (par courriel) avec l'auteur, Namur, 1<sup>er</sup> juillet 2015 ; A. Fle-geo, « Le prix des kots à Liège: de 200 à 700 euros », *La Meuse*, 25 août 2014, <http://www.>



#### 4. Salubrité, sécurité et qualité

Vétusté, insalubrité, surface restreinte, absence d’extincteur ou de sortie de secours, souris... Sachant que les kots sont en nombre insuffisant et que certains étudiants n’ont tout simplement pas d’autre choix que de loger sur

place, certains propriétaires profitent de la situation et ne respectent pas les obligations qui leur incombent. C’est d’ailleurs particulièrement le cas dans les maisons unifamiliales morcelées. Mais pas seulement. Selon une étude réalisée en 2012, la quasi-totalité des kots présenterait au moins un manquement aux règles de salubrité de la Région wallonne. Certains jeunes, mal informés sur les droits et les devoirs incombant au propriétaire et au locataire, sont ainsi amenés à louer des *trous à rats*, faute de mieux.<sup>7</sup>

“Sachant que les kots sont en nombre insuffisant [...] certains propriétaires profitent de la situation et ne respectent pas les obligations qui leur incombent.”

• • •

[lameuse.be/1086250/article/2014-08-24/le-prix-des-kots-etudiants-a-liege-de-200-jusqu-a-700-euros](http://lameuse.be/1086250/article/2014-08-24/le-prix-des-kots-etudiants-a-liege-de-200-jusqu-a-700-euros), article consulté le 24 août 2015 ; A. DUHAUT, « Les prix des kots explosent », *Le Soir*, 14 août 2013, <http://www.lesoir.be/299036/article/studeo/2013-08-14/prix-des-kots-explosent>, article consulté le 28 août 2015 ; Université de Liège, [https://www.ulg.ac.be/cms/c\\_555384/fr/se-loger-en-residence-universitaire](https://www.ulg.ac.be/cms/c_555384/fr/se-loger-en-residence-universitaire), données consultées le 11 août 2015 ; Université de Gembloux, <http://www.gembloux.ulg.ac.be/etudier/se-loger/>, données consultées le 11 août 2015 ; Université catholique de Louvain, <https://www.uclouvain.be/505079.html>, données consultées le 11 août 2015 ; *Le guide du kotard 2014-2015*, Louvain-la-Neuve : Syello, 2014, <http://www.aglouvain.be/site/attachments/article/86/guide%20du%20kotard%202014-2015%20%28lecture%29.pdf>, article consulté le 11 août 2015.

<sup>7</sup> F. DEBORSU, « Les étudiants de Louvain-la-Neuve veulent des kots plus sûrs », *Belgique : RTBF*, « JT », 15 mars 2011, <https://www.youtube.com/watch?v=RgRjDHSrvb0>, sujet consulté le 11 août 2015.



## II. UN CHANTIER AUX MULTIPLES FACETTES

Face à ce constat, les réactions d'envergure se sont longtemps fait attendre. Mais une certaine prise de conscience est à l'œuvre ces dernières années. Les initiatives, publiques ou privées, fleurissent en Wallonie comme à Bruxelles où un *plan logement étudiant* a été lancé par la ministre Céline Frémault.<sup>8</sup>

### 1. Développer l'offre de logements étudiants classiques

#### a. Les kots en résidences universitaires

Les universités (et certaines hautes écoles) sont attentives à la question de l'accès de chacun aux études supérieures. Dans cette optique, la plupart d'entre elles ont développé un parc immobilier proposant des kots correctement entretenus à un loyer raisonnable, autour de 210 euros à 270 euros par mois (eau froide, eau chaude, chauffage, assurances et nettoyage des communs compris). Affichant un rapport qualité/prix attractif, ces logements sont très prisés. Les critères d'octroi sont propres à chaque université. Les demandes des étudiants primo-arrivants, des étudiants dont le domicile est fort éloigné du campus ou pouvant bénéficier d'aides au loyer par rapport à des critères familiaux et financiers, sont le plus souvent prioritaires.

Le développement de ces résidences universitaires apparaît comme la réponse la plus évidente à la problématique du logement étudiant.

“ Faute de moyens suffisants mais également de terrains constructibles à disposition, la construction, l'achat ou la rénovation de bâtiments par les universités et hautes écoles n'ont pas toujours été à la hauteur des besoins. ”

<sup>8</sup> « 10 mesures pour le logement étudiant », Powerpoint présenté lors de la conférence *Le logement étudiant à Bruxelles*, Bruxelles, 8 décembre 2015.

Faute de moyens suffisants mais également de terrains constructibles à disposition, la construction, l'achat ou la rénovation de bâtiments par les universités et hautes écoles n'ont pas toujours été à la hauteur des besoins, mais les mesures prises ces dernières années témoignent d'une réelle amélioration. À Louvain-la-Neuve, où l'Université a la chance de bénéficier d'une réserve foncière plus importante, 350 logements universitaires ont été construits par l'UCL depuis 2008. Selon les plans prévisionnels, 150 chambres supplémentaires seront par ailleurs construites d'ici 2018. Pour rappel, l'université posséderait environ 50 % du parc locatif étudiant (+/- 4 250 kots sur les 9 000 à 10 000 kots)<sup>9</sup>.

“ En augmentant l'offre, l'idée est en effet aussi d'influencer le marché, en créant un *chômage locatif* qui contraint le privé à s'aligner sur le prix des loyers et la qualité des chambres en résidence universitaire. ”

À travers cette politique immobilière, les acteurs de l'enseignement supérieur entendent également agir dans la lutte contre les propriétaires peu scrupuleux. En augmentant l'offre, l'idée est en effet aussi d'influencer le marché, en créant un *chômage locatif* qui contraint le privé à s'aligner sur le prix des loyers et la qualité des chambres en résidence universitaire.

## b. Le logement public étudiant

### – Contexte de naissance

À la suite de l'enquête réalisée en 2011, laquelle pointait particulièrement la problématique louverniste, le Gouvernement wallon soutient la création de logements étudiants publics par le biais de sa politique d'ancrage communal, « dans les programmes d'ancrage des communes dans lesquelles l'inadéquation de l'offre et de la demande de logements étudiants (était) établie par une étude universitaire dont les résultats (avaient) été entérinés par le Gouvernement. »<sup>10</sup> À ce jour, seule la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve a pu faire appel à ce type d'investissement.

<sup>9</sup> A. HUPPERTZ, « L'UCL veut gagner la guerre des kots », L'avenir.net, 16 mai 2015, [http://www.lavenir.net/cnt/DMF20150515\\_00650444](http://www.lavenir.net/cnt/DMF20150515_00650444), article consulté le 28 août 2015.

<sup>10</sup> Stratégie communale d'actions en matière de logement. Circulaire relative au programme communal d'actions 2012-2013, Namur, 25 juillet 2011 ; [http://www.google.be/url?sa=t&rc=j&q=&esrc=s&source=web&cd=3&ved=OCC4QFjAC&url=http%3A%2F%2Fdgo4.spw.wal-lonie.be%2Fdgatlp%2Fdgatlp%2FPages%2FLog%2FDwnLd%2FAncrageCommunal%2FCirculaire\\_ancrage\\_2012-2013.doc&ei=vucbVdKJ4XjUYmEgsAJ&usq=AFQjCNEFZnmN07dFFe8Uh3udMuSoVJqdmwA&bvm=bv.89744112.d.d24](http://www.google.be/url?sa=t&rc=j&q=&esrc=s&source=web&cd=3&ved=OCC4QFjAC&url=http%3A%2F%2Fdgo4.spw.wal-lonie.be%2Fdgatlp%2Fdgatlp%2FPages%2FLog%2FDwnLd%2FAncrageCommunal%2FCirculaire_ancrage_2012-2013.doc&ei=vucbVdKJ4XjUYmEgsAJ&usq=AFQjCNEFZnmN07dFFe8Uh3udMuSoVJqdmwA&bvm=bv.89744112.d.d24), consulté le 9 juillet 2015.

La mise en place du projet s'est effectuée sous l'égide de la Société de Logement de Service public (SLSP) Notre Maison.<sup>11</sup> Il a été convenu par bail emphytéotique avec l'UCL qu'un ensemble « basse énergie »<sup>12</sup> de 49 kots répartis autour de différents logements communautaires comprenant cinq à sept chambres individuelles meublées serait construit sur un terrain situé place des Paniers.<sup>13</sup>

### – Bail et loyer

La durée du contrat de bail est de douze mois, renouvelable. Le loyer de 250 euros/mois est défini conformément à l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012<sup>14</sup> qui encadre le logement public. Mais contrairement au loyer des logements publics classiques, il n'est pas adapté en fonction des revenus. Une provision de 60 euros/mois est demandée pour les charges. Quant à la garantie locative, elle se limite à un mois de loyer.<sup>15</sup>

---

<sup>11</sup> Notre Maison, Société de logements de service public, <http://www.notremaison.be/>

<sup>12</sup> Ce qui aura un impact non négligeable sur la consommation d'énergie, et donc sur les charges locatives. Un système spécifique permettra également une récupération de l'eau de pluie sur le toit. N. CORDIER, entretien avec l'auteur, Louvain-la-Neuve, 5 mars 2015.

<sup>13</sup> Ces chambres – dont certaines seront équipées de manière à pouvoir accueillir des personnes à mobilité réduite (PMR) – auront une surface allant de 10 à 15 mètres carrés et s'articuleront autour d'un espace communautaire (living, deux douches, deux W.C., cuisine équipée).

<sup>14</sup> *Arrêté du Gouvernement wallon modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2017 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public*, Namur, 19 juillet 2012, <https://wallex.wallonie.be/index.php?mod=voirdoc&script=wallex2&PAGEDYN=indexBelgiqueLex.html&MBID=2012027114>, consulté le 22 juillet 2015.

<sup>15</sup> Dans le marché locatif privé, la caution peut parfois s'élever jusqu'à 2 mois de loyer. Pour certains ménages, cela représente beaucoup d'argent à déboursier en une fois.

### – Pour qui ?

Pour avoir accès à un kot public, plusieurs **conditions**<sup>16</sup> doivent être respectées :

- **être** (même mineur) **inscrit dans un établissement d'enseignement universitaire ou supérieur** ;
- **satisfaire** (pour les parents) **aux conditions de revenus** :
  - max. 42 400 euros pour personne isolée ;
  - max. 51 300 euros pour un ménage.

À ces montants, il faut rajouter 2 500 euros par enfant à charge.

L'ordre d'attribution s'effectue en fonction de l'ancienneté du dépôt du dossier d'admission. En comparaison avec le logement public classique, il n'y a pas de système de points de priorité selon la situation du ménage ou la situation de logement actuelle.

### – Vous avez dit *kots sociaux* ?

Le financement public du projet, subsidié à 60 % par la Région wallonne et à 40 % par la société de logement Notre maison, suscite le débat. D'un côté, l'investissement nécessaire à la création de ces kots publics est naturellement une somme qui ne sera pas investie dans des logements publics traditionnels. Certaines familles qui attendent un logement depuis longtemps se demandent alors si elles ne seraient pas oubliées. De l'autre, certains estiment que la prise en main de la question étudiante relève de la responsabilité des pouvoirs publics.

Du côté des syndicats étudiants, on estime que « cette mesure s'inscrit dans une dynamique de solidarité tout à fait louable d'investissement public dans le logement étudiant »<sup>17</sup>. Mais on met en doute la capacité de cette seule mesure à combler l'écart entre l'offre et la demande de logement à Louvain-la-Neuve<sup>18</sup>, insistant sur la nécessité de continuer à développer le parc immobilier de l'université.

---

<sup>16</sup> Notre Maison, Société de logements de service public, <http://www.notremaison.be/actualites.html>, consulté le 9 septembre 2015.

<sup>17</sup> M. MEIRLAEN, entretien (par courriel) avec l'auteur, Bruxelles, 2 avril 2015.

<sup>18</sup> M. MEIRLAEN, *op. cit.*

Pour Nicolas Cordier, directeur de Notre Maison, le but du projet n'est pas seulement de mettre sur le marché locatif des kots au loyer abordable, mais bien de créer du *chômage locatif*, suivant la logique déjà poursuivie par l'université. Des étudiants pourraient choisir de se tourner vers ce type de logement au détriment de 49 kots privés peut-être insalubres et au loyer trop élevé. Cela pourrait inciter certains propriétaires privés à s'aligner sur les prix et à respecter les normes de salubrité afin d'attirer les locataires potentiels.<sup>19</sup>

### – Premiers enseignements

À la rentrée académique 2015, la quasi-totalité des kots mis en location par Notre Maison avaient trouvé preneurs.<sup>20</sup> Un relatif succès qui a toutefois mis un certain temps à se concrétiser. Cela peut paraître surprenant. Différentes explications peuvent toutefois être avancées.

Se pose tout d'abord la question du coût. D'aucuns estiment que le loyer de 250 euros est trop élevé pour un kot public. D'autres maintiennent au contraire que ce loyer est très attractif par rapport au prix du marché locatif louvaniste. Pour améliorer l'accessibilité, la provision sur charges est passée de 80 euros au début des inscriptions à 60 euros. Qui dit *provisions sur charges* dit aussi qu'en fin d'année, un décompte de la consommation énergétique est effectué. Si celui-ci se situe en dessous de la provision, le locataire se verra remboursé de la différence. Sachant que le bâtiment neuf est dit *basse énergie*, on peut effectivement imaginer que les charges locatives resteront modérées. On pourrait d'ailleurs voir dans ce mécanisme de provision une manière de responsabiliser l'étudiant.

Autre hypothèse, la pénurie de kots annoncée dans l'étude de l'ULg de 2011 ne serait plus d'actualité ! Selon Vincent Bomal, responsable du service Logement de l'UCL, « depuis deux ans, l'offre et la demande se rejoignent. [...] Les prix n'augmentent plus [...], voire ont même diminué pour les kots moins attrayants. Le marché est en train de se réguler. »<sup>21</sup> Du côté de l'AGL<sup>22</sup>,

<sup>19</sup> *Ibidem*.

<sup>20</sup> X. ATTOUT, « Louvain-la-Neuve : les kots sociaux peinent à séduire », *Le Soir*, 20 juillet 2015, <http://www.lesoir.be/941337/article/actualite/regions/brabant-wallon/2015-07-20/louvain-neuve-kots-sociaux-peinent-seduire>, article consulté le 28 août 2015.

<sup>21</sup> V. BOMAL, cité par X. ATTOUT, *op. cit.*

<sup>22</sup> Assemblée Générale des étudiants de Louvain.

ces propos sont nuancés. Une incertitude qui pose question. Comment adopter le remède adéquat si le diagnostic est hasardeux ? Il serait visiblement intéressant de relancer une étude pour actualiser les résultats.

## 2. Améliorer la qualité des logements existants : créer un label de qualité

En 2012, le Parlement wallon a choisi le Centre d'Études en Habitat Durable (CEHD) pour réaliser une étude sur l'opportunité de mettre en place un label dans le secteur du logement étudiant, à partir d'une résolution des députés centristes Dimitri Fourny et Benoît Langendries.<sup>23</sup> Celle-ci est constituée d'un volet quantitatif, enquête auprès d'étudiants wallons, mais aussi d'un volet qualitatif, une étude comparative entre les expériences de labellisation au Royaume-Uni et à Anvers. Outre les manquements aux règles de salubrité évoqués plus haut, cette étude tirait les conclusions suivantes :

- les étudiants considèrent que la qualité se paie ;
- la moitié des étudiants déclare avoir les moyens de payer plus cher s'ils devaient déménager dans un logement labellisé.<sup>24</sup>

D'après le ministre Paul Furlan, même si les étudiants qui ont participé à l'enquête sont sans doute les plus mal lotis, il est important de réfléchir à l'efficacité du permis de location en vigueur, censé garantir en lui-même le respect des normes de salubrité.<sup>25</sup> Le ministre se déclare également en faveur d'une réflexion sur la création d'un label de qualité, dépassant les seules questions de salubrité. Il émet toutefois une réserve quant au coût de cette labellisation : les étudiants les moins nantis risquent de se tourner vers des kots moins chers

---

<sup>23</sup> Centre d'Études en Habitat Durable, *Dans quelles mesure l'instauration d'une labellisation dans le secteur du logement « étudiant » –communément appelé kot – aura un effet positif sur l'offre, tout en maintenant un niveau de prix similaire et procurant un niveau de qualité supérieure ?*, <https://drive.google.com/file/d/0B2DSr7OhrqEjIMDBWcmJCbHNIbmc/edit?pli=1>

<sup>24</sup> *Ibidem.*

<sup>25</sup> Compte-rendu intégral séance publique de commission. Commission des pouvoirs locaux, du logement et de l'énergie, 2<sup>e</sup> session de la 10<sup>e</sup> législature, PW-C.R.I.C. N° 110 (2014-2015), 24 mars 2015, p. 28-29 ; [http://nautilus.parlement-wallon.be/Archives/2014\\_2015/CRIC/cric110.pdf](http://nautilus.parlement-wallon.be/Archives/2014_2015/CRIC/cric110.pdf)

ne possédant pas de label. Son intention est donc de renforcer les contrôles liés aux normes de salubrité minimum pour tous les logements étudiants. Pour l'instant, aucune suite n'a été donnée à cette proposition.<sup>26</sup>

À Bruxelles, la mise en place d'un label de qualité est aussi une volonté de la ministre du Logement, Céline Frémault. Un tel label devrait être opérationnel en 2017.<sup>27</sup> Du côté de l'ASBL bruxelloise néerlandophone Br(ik)<sup>28</sup>, qui offre des services à destination des étudiants (recherche de kots...), l'expérience de ce label est menée depuis dix ans. Elle est assez encourageante car 67 % des étudiants qui l'ont pris en compte en sont satisfaits. La question qui se pose encore du côté francophone est de savoir qui va délivrer ce label : l'administration régionale ou une ASBL agréée ?<sup>29</sup>

“ Les étudiants les moins nantis risquent de se tourner vers des kots moins chers ne possédant pas de label. ”

<sup>26</sup> *Ibidem*.

<sup>27</sup> « Dix mesures pour le logement étudiant », Powerpoint présenté lors de la conférence *Le logement étudiant à Bruxelles*, Bruxelles, 8 décembre 2015.

<sup>28</sup> Br(ik ASBL, <http://brik.be/>)

<sup>29</sup> F. TOPALIDIS, *op. cit.*

### 3. De l'huile dans les rouages

#### a. Une Agence Immobilière Sociale étudiante

Les agences immobilières sociales (AIS) classiques<sup>30</sup> sont des ASBL agissant comme intermédiaires entre des propriétaires de logements et des locataires aux revenus modestes à précaires. Le but est de mettre en location des biens immobiliers salubres et respectant les normes pour un loyer décent, mais aussi de combler le vide locatif. Les avantages pour le propriétaire comme pour le locataire sont nombreux.

Du côté du propriétaire :

- gestion du logement ;
- recherche de locataires, suivi ;
- aide technique ;
- aides à la mise en conformité ;
- garantie de percevoir un loyer même quand le logement est inoccupé ;
- ...

Du côté du locataire :

- un loyer inférieur à la moyenne du marché locatif ;
- un logement décent et aux normes ;
- un accompagnement social ;
- ...

L'idée est ensuite venue d'adapter ce type de structure pour la mise en location de kots étudiants. À Namur, étant donné le souci des loyers trop élevés, le Gouvernement wallon avait émis l'idée d'un projet pilote d'Agence immobilière Student mais celle-ci n'a pas pu être mise en place. Elle est aujourd'hui reprise à Bruxelles. Légalement, les agences immobilières sociales (AIS) bruxelloises ne peuvent mettre en location des logements collectifs, ni des biens

---

<sup>30</sup> « Les agences immobilières sociales ; votre location de confiance », *Le Fonds du Logement de Wallonie*, <http://www.flw.be/images/FLW/AUTRES/Archives/AIS.pdf>, consulté le 1<sup>er</sup> septembre 2015.



dont la superficie est inférieure à 26 mètres carrés. Le Gouvernement bruxellois planche sur la modification de la législation en vigueur pour permettre à l’AIS étudiante de louer des chambres de 12 mètres carrés minimum, adaptées au profil étudiant, et qui ne seront pas destinées aux familles.<sup>31</sup> Seule une AIS déjà établie élargira ses offres au logement étudiant sur l’ensemble du territoire de la Région Bruxelles-Capitale.

### b. Une plateforme logement étudiant à Bruxelles

Cet outil favoriserait la recherche de logements étudiants à Bruxelles. Il a été créé en décembre 2014 et regroupe la plupart des institutions de l’enseignement supérieur francophone bruxellois.<sup>32</sup> Cette plateforme va se développer dans les années qui viennent, pour être opérationnelle dans le courant de l’année 2016.

Ses missions sont les suivantes :

- améliorer l’information sur la qualité des biens ;
- mettre en commun les différentes bases de données du marché privé ;
- favoriser le matching entre les candidats locataires et les propriétaires.

La plateforme va collaborer avec l’ASBL Br(ik qui propose ce service depuis plusieurs années du côté flamand. À terme, le souhait est qu’elle soit un facteur d’amélioration de la qualité du logement étudiant.<sup>33</sup>

### c. L’adaptation de la loi sur les baux à la réalité étudiante

À ce stade, le logement étudiant ne dispose pas d’un statut juridique propre. La régionalisation des compétences en matière de bail, prévue pour 2016, devrait changer la donne. Côté wallon, la Déclaration de politique régionale 2014-2019 précise qu’une « réflexion sera menée sur l’adaptation de la loi sur les baux aux spécificités de la vie étudiante »<sup>34</sup>. Une réflexion du même

<sup>31</sup> F. TOPALIDIS, entretien avec l’auteur, Bruxelles, 16 juillet 2015.

<sup>32</sup> M. CASIER, M. HUBERT, Y. PIQUET, « Plateforme logement étudiant », Powerpoint présenté lors de la conférence *Le logement étudiant à Bruxelles*, Bruxelles, 8 décembre 2015.

<sup>33</sup> *Ibidem*.

<sup>34</sup> *Oser, innover, rassembler*. Wallonie 2014-2019, Déclaration de Politique régionale, Namur : Gouvernement wallon, 2014, p. 63, [http://www.wallonie.be/sites/wallonie/files/publications/dpr\\_2014-2019.pdf](http://www.wallonie.be/sites/wallonie/files/publications/dpr_2014-2019.pdf), consulté le 9 juillet 2015.

type s'opère parallèlement à Bruxelles. Les mesures qui seraient prises dans ce cadre concerneraient notamment la durée du bail (plus courte pour les logements étudiants), l'importance de la garantie locative et les possibilités de sous-location (dans le cadre de départs en Erasmus par exemple).

“ Si ce type de logement peut sans doute convenir pour un étudiant en court-séjour (Erasmus), il est peut-être moins indiqué pour quelqu'un qui devrait effectuer la totalité de ses études au même endroit.

#### 4. Favoriser les solutions de logement alternatives

Au-delà de l'extension, de l'amélioration et de l'accessibilité du parc immobilier classique, des alternatives novatrices en matière de logement pourraient également fournir des réponses en matière de logement étudiant.

##### a. Les kots dans des logements containers<sup>35</sup>

Cette piste peut faire office de *solution* temporaire. Mais comme l'a souligné le ministre Furlan, il ne peut s'agir d'une réponse *globale* : « N'y voyez pas une solution à la problématique du logement. C'est une solution qui peut être temporaire, soit pour des kots étudiants,

soit même pour des logements d'insertion ou des logements de transit. (...) Je pense qu'il y a un certain nombre de débouchés, notamment dans le kot étudiant. »<sup>36</sup> Au Havre, en France, l'expérience<sup>37</sup> est menée depuis 2011. Le loyer s'élève à 329 euros/mois charges comprises pour un espace individuel

<sup>35</sup> Sur le logement en container, lire C. MARCUS, *L'hébergement en container. Une solution parmi d'autres pour pallier le manque de logements ?*, Bruxelles : CPCP, « Au Quotidien », décembre 2015.

<sup>36</sup> Compte-rendu intégral séance publique de commission. Commission des pouvoirs locaux, du logement et de l'énergie, 2<sup>e</sup> session de la 10<sup>e</sup> législature, PW-C.R.I.C., 110 (2014-2015), 24 mars 2015, p. 28, [http://nautilus.parlement-wallon.be/Archives/2014\\_2015/CRIC/cric110.pdf](http://nautilus.parlement-wallon.be/Archives/2014_2015/CRIC/cric110.pdf)

<sup>37</sup> « Logements étudiants en conteneurs au Havre », *France : France 2*, « JT », 5 avril 2011, <https://www.youtube.com/watch?v=iF0xLwTCeZM>

de 24 mètres carrés.<sup>38</sup> Cette option peut paraître pratique mais elle comporte aussi ses inconvénients. Notons en effet que des étudiants se plaignent des vibrations engendrées par la circulation routière ou simplement par les pas dans les escaliers. Si ce type de logement peut sans doute convenir pour un étudiant en court-séjour (Erasmus), il est peut-être moins indiqué pour quelqu'un qui devrait effectuer la totalité de ses études au même endroit. Sans oublier la possible fracture sociale que la coexistence de kots traditionnels et de kots en containers pourrait créer entre étudiants.

### b. Le logement intergénérationnel <sup>39</sup>

Ce type de logement pourrait être défini comme « l'immeuble ou la partie d'immeuble conçu [...] ou aménagé pour l'habitation ou la résidence, au sein duquel cohabitent simultanément des personnes jeunes et des personnes âgées, en encourageant et en facilitant les interactions entre eux »<sup>40</sup>. Le concept est né en Australie et a traversé les océans pour venir fleurir sur nos terres. Il en existe plusieurs types, mais celui qui retiendra plus particulièrement notre attention est le logement étudiant chez un senior. En Belgique francophone, c'est à Bruxelles en 2009 qu'est née l'ASBL 1 Toit 2 Âges<sup>41</sup> dont le but est de « créer un lien intergénérationnel en mettant en relation des seniors et des étudiants. Cette mise en relation vise à permettre l'accueil d'un étudiant au domicile d'un senior en échange d'une contrepartie convenue. »<sup>42</sup> Le concept a tellement de succès qu'il a été étendu aux villes de Braine-le-Comte, Louvain-la-Neuve, Gembloux, Namur, Mons, Charleroi, Liège-Ans et Marche-en-Famenne.

<sup>38</sup> I. MARADAN, L. ANTOINE, « Logement étudiant : je te fais visiter mon container ? », *L'Étudiant.fr*, 4 août 2015, <http://www.letudiant.fr/loisirvie-pratique/logement/logement-une-chambre-en-ville-10351/logement-etudiant-je-te-fais-visiter-mon-conteneur-16390.html>, article consulté le 7 septembre 2015.

<sup>39</sup> Sur le logement intergénérationnel, lire N. BERGER, *L'habitat Kangourou, un bond en avant ?*, Bruxelles : CPCP, « Au Quotidien », décembre 2013.

<sup>40</sup> L. DE BRIEY, *Le logement intergénérationnel à Bruxelles*, Bruxelles : CPCP, « Au Quotidien », octobre 2011, p. 5, <http://www.cpcp.be/etudes-et-prospectives/collection-cepess/logement-intergenerationnel>

<sup>41</sup> 1 Toit 2 Âges ASBL, <http://www.1toit2ages.be/>, consulté le 22 juillet 2015.

<sup>42</sup> Info Social Santé en Brabant wallon, <http://www.siss.be/repertoire/1-toit-2-ages>, consulté le 9 septembre 2015.

Plusieurs formules sont proposées. La première est dite *économique*. Pour 180 euros par mois, l'étudiant pourra louer sa chambre chez l'habitant senior pour autant qu'il s'engage à partager un peu de temps avec lui et à lui offrir quelques services (courses,...). Néanmoins, « l'étudiant ne doit pas porter de soins à la personne (...), il ne se substitue pas aux services de soins à domicile ou d'aide médicale »<sup>43</sup>. La deuxième formule, dite *classique*, ne demande pas d'engagement spécifique mis à part le respect mutuel et l'observance de quelques règles établies, pour un loyer de 300 euros. Une troisième formule, un peu différente, proposant une chambre dans une famille, est celle du *kot-sitting*. L'étudiant offre cinq heures maximum par semaine de son temps pour proposer quelques services (baby-sitting, aide aux devoirs...) moyennant un loyer de 180 euros/mois.

Dans ce modèle, le rôle de l'association est avant tout de poser un cadre sécurisant. Elle agit comme un intermédiaire et réalise un suivi. Les demandes de candidatures lui sont d'abord envoyées. 1 Toit 2 Âges sélectionne ensuite les

profils qui apparaissent complémentaires et organise une rencontre. Si celle-ci est concluante, une convention reprenant les règles de vie commune est signée entre les deux parties.

“ Le logement inter-générationnel offre beaucoup de bénéfices pour chaque partie, sur les plans humain comme financier. ”

Depuis sa création, cette alternative attire de plus en plus d'intéressé(e)s. Bien qu'il ne convienne pas à tout type de personnes, le logement intergénérationnel offre beaucoup de bénéfices pour chaque partie, sur les plans humain comme financier. Il permet de recréer du lien social tout en proposant une sécurité, une présence au senior qui sans cela se retrouverait seul, mais aussi un complément de retraite. Quant au logement dans une famille, les échanges de services contre un loyer modéré procèdent de cette même logique de bénéfices mutuels. Ces liens intergénérationnels constituent un réel enrichissement humain. Dans le même temps, ce projet augmente l'offre de logements décentes pour un coût raisonnable.

verait seul, mais aussi un complément de retraite. Quant au logement dans une famille, les échanges de services contre un loyer modéré procèdent de cette même logique de bénéfices mutuels. Ces liens intergénérationnels constituent un réel enrichissement humain. Dans le même temps, ce projet augmente l'offre de logements décentes pour un coût raisonnable.

<sup>43</sup> 1 Toit 2 Âges ASBL, <http://www.1toit2ages.be/fr/node/25>, consulté le 9 juillet 2015.

En Région bruxelloise, où la pénurie de logement pour les familles tout comme pour les étudiants existe bel et bien, l'initiative est encouragée par les pouvoirs publics. Un budget d'un million d'euros est prévu afin d'aider d'autres projets similaires à s'implanter.<sup>44</sup>

---

<sup>44</sup> F. TOPALIDIS, entretien avec l'auteur, Bruxelles, 16 juillet 2015.



## CONCLUSION

L'accès aux études supérieures pour le plus grand nombre passe également par l'accès à un logement décent et abordable. D'incontestables progrès ont été réalisés ces dernières années. Certaines mesures portent déjà leurs fruits, d'autres sont en cours de réflexion, tandis que fleurissent des alternatives de logement pouvant être adaptées aux étudiants.

Certaines questions restent néanmoins en suspens. Au niveau des incitants, pourquoi ne pas porter la réflexion sur une intervention financière sous forme de réduction des impôts via la quotité exemptée d'impôts ?<sup>45</sup> Quant au logement public étudiant, il est encore trop tôt pour évaluer correctement les résultats du projet. On pourrait néanmoins imaginer qu'il s'ouvre par la suite à d'autres villes. Le modèle d'AIS pour étudiants qui sera développé à Bruxelles pourrait-il quant à lui devenir un exemple pour la Wallonie ?

Il est nécessaire de penser également à l'accessibilité du logement pour la partie immergée de l'iceberg : les étudiants dont les revenus propres ou ceux de leurs parents se trouvent juste au-dessus de la limite d'admission pour le kot public, la résidence universitaire, les AIS, etc. Dans ce cas, l'idée d'une régulation des loyers étudiants par zone ne pourrait-elle pas être envisagée ? Plutôt que de fixer un seuil strict donnant accès à une réduction de minerval, on pourrait également envisager la mise en place d'une progressivité dans les aides octroyées aux familles.

Pour terminer, une recherche actualisée sur la situation du logement étudiant en Wallonie paraît indispensable afin d'évaluer correctement les besoins encore criants. Le but étant d'optimiser les mesures qui pourraient être prises. Allons-nous vers un accès plus ouvert aux études supérieures via le logement étudiant ? Des graines sont en train de germer çà et là, mais il reste encore un peu de chemin à parcourir...

---

<sup>45</sup> J. ARENS, Proposition de Loi modifiant l'article 25, C, de la loi du 10 août 2001 portant réforme de l'impôt des personnes physiques et l'article 289 ter du Code des impôts sur les revenus 1992 afin de permettre une majoration de la quotité exemptée d'impôts pour les enfants qui poursuivent des études dans l'enseignement supérieur ainsi qu'une majoration du crédit d'impôt, Bruxelles : Chambre des Représentants de Belgique, DOC 51 0070/001, 14 juillet 2003. <http://www.lachambre.be/FLWB/PDF/51/0070/51K0070001.pdf>

## POUR EN SAVOIR PLUS...

- *Oser, innover, rassembler*. Wallonie 2014-2019, Déclaration de Politique régionale, Namur : Gouvernement wallon, 2014, p. 63, [http://www.wallonie.be/sites/wallonie/files/publications/dpr\\_2014-2019.pdf](http://www.wallonie.be/sites/wallonie/files/publications/dpr_2014-2019.pdf), consulté le 9 juillet 2015.
- RAYNAUD F., NAKHLÉ L., VERGER S., *Panorama de la vie étudiante à Bruxelles : Pratiques urbaines et rapport à la ville. Résultats intermédiaires*, Bruxelles : Agence de Développement territorial (ADT), juillet 2014, [http://www.adt-ato.brussels/sites/default/files/ADT\\_Resultats\\_intermediaires\\_Panorama\\_de\\_la\\_vie\\_etudiante\\_Juillet2014\\_FR.pdf](http://www.adt-ato.brussels/sites/default/files/ADT_Resultats_intermediaires_Panorama_de_la_vie_etudiante_Juillet2014_FR.pdf)
- *Recherche sur l'(in)adéquation entre l'offre et la demande de kots dans les principales villes estudiantines wallonnes. Rapport final*, Liège : SEGEFA ULg, juin 2011.
- 1 Toit 2 Âges ASBL, <http://www.1toit2ages.be/>
- Notre Maison, société de logements de service public, <http://www.notre-maison.be/>





Auteure : Céline Olivier

DÉSIREUX D'EN SAVOIR PLUS !

Animation, conférence, table ronde... n'hésitez pas à nous contacter,  
Nous sommes à votre service pour organiser des activités sur cette thématique.

**[www.cpcp.be](http://www.cpcp.be)**



Avec le soutien du Ministère de la Fédération Wallonie-Bruxelles



Si la population étudiante ne cesse d'augmenter, l'accessibilité des études supérieures pose encore question à plusieurs égards. Notamment en matière de logement. Dénicher un kot de qualité à un coût raisonnable relève parfois du parcours du combattant dans des villes où l'offre de logement peine à suivre la demande croissante. Longtemps laissée de côté, la question du logement étudiant semble toutefois avoir bénéficié d'un coup d'accélérateur ces dernières années.



## Centre Permanent pour la Citoyenneté et la Participation

Rue des Deux Églises, 45 – 1000 Bruxelles

T : **02/238 01 27** | M : **info@cpcp.be**