

# Pénurie de kots : bientôt la fin de la galère pour les étudiants

UNIVERSITÉ L'offre de logements estudiantins tend à rejoindre la demande

- ▶ La pénurie de kots se résorbe petit à petit dans les villes universitaires.
- ▶ Grâce notamment aux investissements privés.
- ▶ Trouver à se loger en septembre n'est plus mission impossible.

Offre insuffisante, loyers exorbitants, logements excentrés, défraîchis, proches de l'insalubrité : la vie de locataire n'a souvent rien de la vie de château quand on est étudiant. Pourtant, la pénurie de logements à laquelle ont toujours été confrontées les universités francophones tend à se résorber. Ces dernières années, on a beaucoup bâti, rénové, réaménagé. Des immeubles mais aussi des bureaux inoccupés, réaffectés en espaces communautaires, notamment à Bruxelles. Le logement estudiantin est en pleine mutation mais cette métamorphose peut prendre différentes formes d'une ville à l'autre, selon la part de logements proposés par les particuliers par exemple.

**1 Louvain-la-Neuve : la ville-champignon rattrape son retard.** Louvain ne cesse de s'étirer pour mieux répondre aux besoins d'étudiants toujours plus nombreux sur le campus mais aussi de familles venues s'y installer. Pourtant, il y a quelques années encore, la demande était si forte que certains étudiants n'avaient d'autres choix que de cohabiter avec cafards et punaises. Une période définitivement révolue ? « Cette année, il semblerait que l'offre rencontre la demande. Ce qui est assez inédit », annonce Béatrice Houbart, vice-directrice du service logement de l'UCL. Cette progression s'explique par le fait que tant l'UCL que le privé n'a cessé de construire ». Sur son site de Louvain-la-Neuve, l'UCL dispose de 4.300 lits (de 210 à 270 euros) et peut proposer 2.000 logements chez les particuliers ou via l'agence immobilière spécialisée, Eckelmans. À cela s'ajoutent les 1.226 lits disponibles sur le site bruxellois de l'UCL et un bon millier de chambres chez l'habitant. « Et encore, tous les privés ne passent pas par nous. Certains passent directement d'un étu-

diant à l'autre, sans devoir remettre en location. On peut donc considérer que l'offre est en réalité plus importante ».

Tout aussi exceptionnel : de 150 à 200 logements à Louvain-la-Neuve et une centaine à Bruxelles est encore disponible. Les étudiants en médecine, en logopédie ou en kiné, tributaires des résultats des quotas, ne devraient pas éprouver trop de difficultés à se trouver un toit. Même en septembre. Mais que leur restera-t-il ? Des « clapiers » ? « Pas forcément, rassure-t-on au Service logement. Preuve que les kots proposés sont à la hauteur de leurs espérances : les chambres en moins bon état ou moins bien situées partent nettement moins vite qu'avant. Ce qui n'est pas plus mal : ça oblige les privés à mieux entretenir leurs biens s'ils veulent continuer à les louer », ajoute Béatrice Houbart.

**2 Bruxelles : une offre appelée à s'étoffer.** La ville de Bruxelles compte 80.000 étudiants, pas facile de loger tout ce petit monde, comme l'explique Bénédicte Lampin, directrice de la cellule logement de l'ULB : « Nous disposons de 1.800 logements alors que nous avons déjà reçu 4.000 demandes. Heureusement, nous sommes en relations avec de nombreux particuliers qui s'engagent à ne louer qu'à nos étudiants. Au total entre l'université et nos partenaires, nous pouvons proposer approximativement 2.400 lits à nos étudiants soit 500 de plus que l'an passé mais c'est toujours insuffisant. » Les étudiants peuvent également compter sur une offre particulière importante mais pas toujours aussi bon marché. Les loyers des résidences universitaires s'élèvent jusqu'à 350 euros mensuels, charges comprises. Chez les particuliers partenaires, ils grimpent jusqu'à 450 euros. L'objectif de l'université est de pouvoir presque doubler son offre d'ici la rentrée prochaine. « Nous devrions pouvoir proposer près de 4.700 lits en septembre 2015 même si les efforts seront principalement concentrés sur les alentours du campus d'Erasmus où l'offre est

actuellement plus basse ». Dans les années à suivre, une plate-forme devrait être mise en ligne. Elle centraliserait l'ensemble des offres et demandes de particuliers dans la ville et offrir ainsi plus de clarté aux étudiants.

**3 Mons : cent logements en moins cette année.** Une tuile pour l'UMH : des travaux de rénovation obligent l'université à retirer de la location cent chambres. « *La situation n'était déjà pas simple avant, mais cette année sera pire encore* », s'inquiète Joëlle Tilmant, directrice des Affaires étudiantes à l'Université Mons Hainaut. Actuellement, les étudiants qui poursuivent des études dans la Cité du Doudou doivent se partager 550 places sur la cité universitaire (le loyer varie de 240 à 350 euros). « *Alors que nous enregistrons déjà 1.200 demandes, s'inquiète Joëlle Tilmant, et d'ici septembre, on pourrait bien atteindre les 1.500* ». Pourtant, Mons a plus que doublé son offre au cours de ces quatre dernières années, sans parvenir à satisfaire une demande toujours plus forte. « *Il faudrait que l'on puisse compter sur un millier de chambres pour cela. Et encore, il n'y en aurait pas pour tout le monde* », estime la directrice. Informés de la pénurie annoncée pour cette

rentrée 2014-2015, la plupart des inscrits se tournent directement vers le privé, armés de guides estudiantins ou conseillés par Infor Jeunes. D'autres, découragés, se résignent à faire les trajets.

**4 Liège : bon élève.** « *Pas de pénurie chez nous* », annonce-t-on fièrement au Centre J, un service qui vient en aide aux étudiants en quête de logement. Fin 2013, un immeuble privé de 235 chambres, Meuse Campus, a été érigé. Trois années plus tôt, l'ULg inaugurerait déjà The Student Hotel et ses 136 kots privés, eux aussi. Au total, et en incluant l'offre de chambres chez les particuliers, qui est assez importante sur Liège, on arrive à 8.000 kots (de 250 à 300 euros). « *Par contre, la sécurité et la salubrité pourraient être améliorées. Certains logements privés doivent clairement être remis aux normes* ». ■

LUDIVINE PONCIAU  
THOMAS CASAVECCHIA

#### UN APPART POUR SEPTEMBRE

##### « L'offre est très importante »

Gaspard Wastiaux est en première année de bachelier en histoire de l'art et archéologie à l'ULB. Mais c'est déjà sa 3<sup>e</sup> année à l'université. « *La première année, je vivais dans un logement de l'ULB mais je trouvais ma chambre trop petite. Ensuite, j'ai vécu en colocation avec des amis dans une maison. Cette année, la propriétaire a décidé de vendre. Je dois donc trouver un nouvel appartement pour septembre. Je commence à peine à chercher, j'ai des examens de passage donc je préfère me concentrer là-dessus. Mais je ne suis pas inquiet, on trouve beaucoup d'annonces intéressantes via internet et les réseaux sociaux.* »

T.C

#### UNE COLOCATION

##### « Les prix sont élevés quand on veut vivre seul »

Schuyler Hanson est en première année de biologie à l'ULB mais il aimerait passer en chimie l'an prochain s'il réussit ses examens. « *J'ai vécu la majeure partie de ma vie aux USA, au Wisconsin. J'ai suivi mes parents qui ont déménagé à Woluwe il y a cinq ans. Ils repartent pour les Etats-Unis mais moi je reste. Ça fait un moment que j'ai*

*commencé à chercher un kot. J'aimerais bien rester dans la commune de Woluwe mais les prix y sont relativement élevés lorsqu'on cherche un appartement où vivre seul. Du coup, je cherche une colocation qui coûterait entre 300 et 400 euros par mois, charges comprises.* »

T.C

**SEULE DANS UNE VILLE INCONNUE****« Je ne trouve rien près d'Erasmus »**

Anaïs Van Gijssels est équatorienne. Elle est arrivée en Belgique il y a trois semaines pour s'inscrire en médecine à l'ULB. « Mon père est Belge alors mes parents m'ont dit de tenter ma chance. J'ai commencé à chercher dès que je suis arrivée mais je n'ai encore rien trouvé. Ce n'est pas facile, d'autant plus quand on est seule dans une ville que l'on ne connaît pas. Je cherche une colocation près du campus d'Erasmus sur Facebook et sur internet, c'est très utile mais ça reste tout de même très difficile. L'offre à Erasmus n'est pas suffisante. Je commence vraiment à m'inquiéter de ne rien trouver à temps. »

T.C

**ENTRETIEN****« Investir dans un kot, c'est éviter le vide locatif »**

Herman Du Bois est le cofondateur de la société

Quares qui a mis sur pied le projet Student Housing, un fonds immobilier d'investissement spécialisé dans la location de biens étudiants.

**Pourquoi votre société s'intéresse-t-elle au marché des kots ?**

On a observé, il y a quelques années déjà, une pénurie générale de logements à destination des étudiants des universités mais aussi des écoles supérieures. Il est clair que l'offre ne suit pas du tout la demande, tant au niveau de la qualité que de la quantité.

**Combien de logements avez-vous déjà créés pour remédier à cette insuffisance ?**

Nous avons déjà mis à disposition deux bâtiments à Bruxelles et nous ambitionnons d'arriver à six unités de logements dans les 18 mois à venir. Il s'agit de biens comportant de 25 à 125 chambres. Pas des immeubles trop volumineux, donc. On veut que ça puisse rester convivial. Pour fixer cet objectif, nous avons au préalable réalisé une étude dans 6 villes - à savoir Bruxelles, Liège, Namur, Anvers, Louvain et Gand - en concertation avec les fonctionnaires des différentes villes. Nous voulions connaître leurs desiderata au niveau urbanistique.

**Les autorités académiques voient-elles la multiplication de logements privés pour étudiants d'un bon œil ?**

Elles savent qu'elles manquent de moyens et souhaitent de plus en plus se focaliser sur l'enseignement. Bien sûr, idéalement, elles voudraient faciliter l'accueil des étudiants mais elles ne disposent pas de capitaux suffisants. Le logement est donc devenu plus accessoire.

**Si les loyers restent très modérés, est-ce vraiment rentable pour les investisseurs ?**

Il est clair que, comme les loyers nets ne sont pas très élevés, le rendement reste modeste. Par contre, il ne comporte quasi aucun risque puisque le vide locatif est inexistant. Ce n'est pas comme si vous investissiez dans des bureaux sans savoir s'ils seront loués. Pour les kots, la demande ne fait que croître.

L.P.O