

L'UCL veut gagner la guerre des kots

Aucune université ne possède autant de logements. L'UCL veut pourtant être propriétaire de davantage de kots pour influencer les prix.

● **Arnaud HUPPERTZ**

Comment faire pour que les étudiants de Louvain-la-Neuve puissent se loger à des prix raisonnables et dans des conditions décentes ? Si elle est le plus grand propriétaire sur Louvain-la-Neuve, l'UCL n'a toutefois pas la capacité de loger tous les étudiants. L'université possède actuellement un parc immobilier de logements étudiants de 5 726 kots. Ce qui en fait déjà le plus grand parc immobilier possédé par une université en Europe.

4 250 de ces kots sont situés à Louvain-la-Neuve où le service Logement de l'université gère aussi un fichier de 1 250 kots supplémentaires appartenant à des propriétaires privés. Le reste des kots UCL se trouvent à Woluwe, Mons et Tournai.

Si l'UCL n'a pas la prétention de loger tous les étudiants néolouvainistes, elle veut toutefois influencer le marché immobilier local pour obliger les propriétaires privés à baisser leur prix. Pour y arriver, il a fallu créer du chômage locatif. En d'autres termes, il a fallu faire en sorte que Louvain-la-Neuve abrite plus de kots que de koteurs. Histoire de forcer les propriétaires privés à se livrer une concurrence sur les prix et les qualités de leurs logements afin d'éviter qu'ils ne restent vides.

À en croire l'UCL, les dernières constructions auraient permis de créer ce chômage locatif, qui pèserait sur les propriétaires privés depuis

deux ans. Avec un loyer moyen de 270 €, l'UCL n'a évidemment aucune peine à louer ses kots.

Depuis 2008, l'UCL investit dans la construction de nouveaux logements étudiants. Cela s'est notamment concrétisé par 350 nouveaux logements avec le bâtiment Mercator. D'ici 2018, elle prévoit la construction de 150 lits supplémentaires (voir ci-dessous). Une manière de pourvoir à l'offre grandissante et de tenter de conserver ce chômage locatif.

C'est aussi l'objectif que veut rencontrer la société de logement public Notre Maison en construisant 49 logements publics. Un coup de pouce modeste face aux 4 250 logements UCL. Mais un allié toutefois pour l'université dans sa bataille menée contre le privé pour le contrôle des prix des logements étudiants. ■

VITE DIT

270 € par mois

D'après les chiffres du service Logement de l'université, le loyer moyen d'un kot UCL est de 270 € par mois, charges comprises (les loyers les plus bas démarrent à 230 € par mois charges comprises et peuvent aller jusqu'à 340 € par mois charges comprises pour les logements les plus neufs et les plus grands).

Logements spécifiques

Le Service des logements loue également des logements accessibles aux personnes à mobilité réduite. Certains kots sont partagés entre valides et moins valides. Ce projet est mené en collaboration avec Aide-handi. Cette cellule, qui fait partie du Service d'Aide aux étudiants de l'UCL, réalise un accompagnement spécifiques.

Catégories prioritaires

Les étudiants peuvent introduire une demande de logement dès le mois de janvier. Cette demande est ensuite traitée selon trois critères : l'obtention de la réduction de loyer UCL selon des critères financiers et familiaux ; les nouveaux inscrits sont prioritaires ; et un critère d'éloignement entre le domicile et le site universitaire.

150 nouveaux kots

Dans le cadre de son plan logement de 2008, l'UCL a déjà construit 350 logements (Mercator I et II) et en a racheté 50 de plus dans le quartier des Bruyères. La prochaine inauguration est prévue en 2018 : 150 nouveaux kots devraient être construits près de l'Éphec.

CINQ SORTES DE KOTS À LOUVAIN-LA-NEUVE

Le « commu » puis le flat

Le kot type de l'UCL, c'est la chambre en appartement communautaire. Le « commu », c'est l'espace qui comprend une cuisine équipée, des sanitaires et généralement un living, et qui est commun pour 3 à 10 chambres. Celles-ci sont meublées et, dans la plupart des cas, munies d'un lavabo. Ce type de logement est ouvert à tous, avec une priorité aux primo-arrivants, que ce soit en baccalauréat ou en master. Le loyer varie de 250 € à 330 € par mois. L'UCL dispose aussi de studios et appartements familiaux (étudiants à partir du Master, couples, familles). ■ **A.H.**

Les premiers kots sociaux

Les 49 premiers kots publics de Wallonie seront occupés dès la rentrée de septembre. Le loyer mensuel est de 250 €. Des loyers en dessous des prix pratiqués par le privé, mais similaire aux prix de l'UCL. La société de logement public Notre Maison, qui gère les 49 kots, a ouvert les inscriptions, fin avril. Des inscriptions qui ont démarré sur un mode lent : « Nous avons cinq demandes complètes. Nous avons aussi eu une trentaine de demandes informelles, explique le directeur de Notre Maison, Nicolas Cordier. Mais pas de panique, on a commencé les inscriptions tôt. » ■ **A.H.**

Les kots privés

D'après ses comptes, l'UCL met 4 250 kots à disposition des 9 000 à 10 000 étudiants koteurs (sur 20 500 étudiants) de Louvain-la-Neuve.

Conclusion : université et privés se partagent à parts quasi égales le marché immobilier néolouvaniste.

Il est impossible de donner une image générale du kot privé : cela va, malheureusement, de la chambre miteuse à l'appartement en « résidence service ». Les prix, eux, varient fortement aussi. ■

Le kot-à-projet est né à LLN

Les kots-à-projet existent depuis toujours à Louvain-la-Neuve. C'est-à-dire que leur invention remonte à la naissance de la ville. La toute nouvelle cité étudiante n'offrirait pas encore autant d'animations qu'aujourd'hui. Les habitants d'un kot-à-projet partagent un appartement communautaire et s'unissent autour d'un projet qui leur demande un investissement assez conséquent. Il est recommandé d'attendre la deuxième année d'étude pour se lancer. Il y en a 80 kots et certains cherchent encore des koteurs pour compléter leurs équipes. ■ **A.H.**
 ><http://www.kapudlouvain.be/>.

Les maisons unifamiliales

Il y a quelques années, la Ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve avait procédé à des visites domiciliaires médiatisées pour rappeler qu'il était strictement interdit de transformer une maison unifamiliale en immeubles de rapport en y aménageant des kots. Depuis, la Ville n'a plus eu connaissance de situations problématiques. Mais l'échevin de l'Urbanisme Cédric du Monceau n'est pas naïf. « J'imagine bien qu'il y a encore des maisons unifamiliales transformées. Mais, au moins, il n'y a pas de problèmes de voisinages. » ■ **A.H.**