

# Location difficile pour les premiers kots sociaux

■ Louvain-la-Neuve est la première ville en Wallonie à accueillir ce genre de logement.

Les premiers kots sociaux de Wallonie rencontrent difficilement le succès escompté auprès des jeunes. *“Je vous avoue que je croyais vraiment que cela serait plus facilement et plus vite rempli la première année. Mais, ce n’est pas pour autant que je considère cela comme un échec”*, confie Nicolas Cordier, directeur de “Notre Maison”, la société de logements publics chargée du projet. Situées en plein centre de Louvain-la-Neuve, spacieuses, lumineuses, équipées,... ces habitations ont tout pour plaire et pourtant les étudiants ne se les arrachent pas.

L’objectif numéro un du gouvernement wallon était de construire davantage de kots à prix démocratiques pour rétablir un équilibre de l’offre et de la demande à Louvain-la-Neuve. Ce projet développé pendant deux ans, mêle la logique des habitations sociales avec celle des kots pour étudiants. *“On observe un peu partout en Wallonie ce phénomène que j’appelle de l’hybridation. On travaille avec des logiques différentes en les mettant au service d’un projet”*, souligne Philippe Defeyt, président du Conseil supérieur du logement.

Le mécanisme est, pour lui, bien clair : au plus il y a d’habitations estudiantines subventionnées, au plus il y a pression sur le prix des loyers des kots privés, et à Louvain-la-Neuve cela semble fonctionner.

## Les difficultés d’être nouveau

A l’heure d’écrire ces lignes, 35 chambres sur les 49 sont louées, cela progresse mais toujours très doucement. Plusieurs postulats peuvent l’expliquer, selon Nicolas Cordier.

Premièrement, les médias se sont focalisés sur le projet en axant fortement sur le côté social. *“Du coup, les jeunes se sont sûrement dit qu’ils ne rentreraient pas dans les conditions pour y avoir droit.”*

Une autre raison pourrait correspondre au lancement des candidatures durant le chantier. Les étudiants n’avaient pas l’occasion de se rendre compte du projet final et certains craignaient sans doute que les travaux ne se terminent pas à temps, explique le directeur de “Notre Maison”.

*“Une appréhension quant au montant du loyer peut également être une cause. Au départ, on l’avait fixé à 330 euros mais on a diminué la provision de charges de 80 à 60 euros pour arriver à 310 euros”*, ajoute-t-il.

Mais finalement, la raison principale concernerait le fait d’être nouveau sur le marché. Les personnes n’ont alors pas le réflexe de se renseigner auprès de la société.

## Une condition reconsidérée

La législation concernant les kots sociaux date de 2007. *“Nous sommes les premiers à en construire en Wallonie. Et dans la pratique, on se rend compte qu’il y a toute une série de choses qu’on ne peut appliquer ou qui n’ont pas de sens.”* Il y a un mois, le ministre du Logement a donc accepté de revoir les critères. Désormais, les étudiants dont les parents disposent d’un revenu moyen peuvent obtenir une chambre, initialement réservée aux revenus dits précaires ou modestes.

A titre indicatif, pour une famille composée de deux enfants, le revenu peut aller jusqu’à 55 000 € imposables par an. *“On a élargi la cible visée. Mais finalement, on remarque que sur les 35 kots loués aujourd’hui, il y en a 33 pour des étudiants qui répondent réellement aux critères de base des logements sociaux.”*

## Un projet difficile à multiplier

L’association “Notre Maison” prend en charge un territoire de 13 communes, dont la seule ville universitaire est Louvain-la-Neuve. *“Il n’est donc pas envisageable pour nous de se développer où d’autres opérateurs publics sont présents.”*

Qui plus est, le projet est, selon M. Defeyt, compliqué à reproduire. Les logements pour étudiants se situent, en ef-

fet, surtout aux centres-villes. Les sociétés de logement, quant à elles, disposent rarement de réserves foncières à ces endroits mais plutôt dans des quartiers éloignés qui conviennent moins aux besoins des jeunes. *“Après, il faut voir si il y a une volonté de reproduire cette expérience. C’est, en effet, une initiative du ministre du Logement précédent”*, ajoute Philippe Defeyt.

M. Cordier est, quant à lui, déjà très content du résultat obtenu pour le premier projet, avec un investissement, qu’il définit comme maîtrisé, de 50 000 € par kot individuel.

Pour les intéressés, les retardataires ou encore les indécis, les chambres sont encore disponibles et attendent de trouver un occupant.

**J.R.P. (st.)**

*“Je croyais que cela serait plus facilement et plus vite rempli la 1<sup>re</sup> année. Mais ce n’est pas pour autant que je considère cela comme un échec.”*

**NICOLAS CORDIER**  
Directeur de “Notre maison”