

Plus de luxe et de confort... Mais à qui profite le kot ?

■ Les nouveaux logements pour étudiants n'ont plus rien des kots communautaires d'antan.

C'est une réalité : la grande majorité des nouveaux logements pour étudiants sont des kots de luxe, plus spacieux (un studio plutôt qu'une chambre), aux finitions plus haut de gamme et assortis de services du type concierge, salle d'étude, parking... (voir ci-dessous).

A la demande des étudiants et de leurs parents, dit-on. "J'ai l'impression que les étudiants sont plus exigeants", confirme Nicolas Sauveur, fondateur du projet Hello Kot (les sites kotaliege, brukot, kotanamur...). "Mais qu'on ne s'y trompe pas : 80 % du parc locatif est le même qu'avant. Ces kots de luxe complètent en quelque sorte le panel d'offres. Pourquoi serait-ce une mauvaise chose ? Cette offre supplémentaire empêche les autres propriétaires de tirer sur les prix. Il vaut mieux avoir une plus grande variété de biens et de prix, à condition bien sûr que le rapport qualité/prix soit correct."

Encore faut-il que la variété subsiste. Car le risque est grand de voir les moyens et... le foncier disponible verser dans le seul luxe. "Or, il y a clairement une forte demande pour des kots salubres, viables et abordables", soutient Tanguy Massin,

président de l'Assemblée générale des étudiants de Louvain. "Le public étudiant aussi se précarise. Et ne pas trouver de kot en fonction de ses moyens, c'est parfois faire l'impasse sur des études." L'association néolouvainiste a d'ailleurs enjoint l'UCL à assouplir les critères d'obtention de ses kots. Et, surtout, à mieux les faire connaître, car ils sont, de loin, les moins chers du marché. "Son parc n'est pas toujours rempli au maximum ou n'est rempli que tardivement", ajoute Tanguy Massin. "Et ce, parce que nombre d'étudiants pensent ne pas y avoir droit."

Question de rentabilité

Et si la création de ces kots de luxe répondait avant tout à la demande des... promoteurs immobiliers et des investisseurs? Christian Lasserre, consultant en immobilier, spécialisé depuis quelques années dans le segment du scolaire, en est assez convaincu : la rentabilité de ces biens, même proposés à des prix de vente très élevés (150 000 euros pour un loyer de 550 euros, soit un rendement de 4%), est meilleure que celle de kots communautaires classiques (115.000 euros, à un loyer de 350 euros, soit du 3,6%).

Pour une question... de surface : un kot

communautaire de 10 chambres occupe en effet plus de mètres carrés que 10 studios. "Une kitchenette, représente une surface au sol de moins de 0,8 m². Or, une cuisine collective de 8 m² c'est bien trop petit pour 10 personnes. Pour un développeur, l'option studio est donc moins onéreuse, même si 10 kitchenettes coûtent un peu plus cher qu'une grande cuisine." Avec ceci qu'il est plus simple de vendre un studio

indépendant de 20 à 28 m² qu'une chambre de 15 m² dans un communautaire. "Surtout à des particuliers", ajoute le consultant. "Or, tout le monde sait qu'il est plus rentable de vendre la brique à l'unité qu'en bloc à des institutionnels". Là où des particuliers vont accepter d'investir 150.000 euros pour un rendement de 2 à 4 %, l'institutionnel n'allongera que 100 à 120.000 euros pour un rendement de 6-7 % minimum.

Or, en cette période de taux très bas, la demande des particuliers est forte. Le réseau d'agences immobilières Century 21 l'a d'ailleurs récemment calculé : les parents d'un étudiant sur 10 sont plus enclins à acheter le kot de leur progéniture qu'à le louer cher et vilain.

Charlotte Mikolajczak

Ces nouveaux kots de luxe complètent en quelque sorte le panel d'offres. Mais 80 % du parc locatif est le même qu'avant.

Les parents prêts à payer plus pour la sécurité de leurs enfants

■ En plein cœur de Liège, 235 studios haut de gamme sont proposés aux étudiants.

Reportage Louise Vanderkelen

Devant la faculté de philosophie et lettres, les étudiants font la file sous un soleil de plomb pour s'inscrire à l'université de Liège. La rentrée est prévue le lundi 19 septembre et la plupart d'entre eux ont déjà trouvé un logement au sein de la Cité ardente.

En face de l'université, un bâtiment récemment rénové accueille des kots

d'un genre nouveau. La résidence Génération Campus compte 235 studios haut de gamme. Répartis sur dix étages, ils sont totalement indépendants et comprennent chacun une kitchenette, un grand bureau et des sanitaires, un lit complet. Le tout avec une vue imprenable sur la Meuse.

Le mobilier est déjà fourni, ce qui est bien pratique pour les étudiants de passage. Lorsqu'ils s'y installent, "ils n'ont qu'à déposer leur valise. Tout le reste est prévu", explique Sandrine De Thuin, qui s'occupe de l'agence de location "Meuse Campus", du groupe Eckelmans.

Des loisirs à foison

Comme dans chaque résidence, des communs sont prévus afin que les étudiants se rassemblent et se détendent entre deux chapitres de cours.

Ici, les résidents ont accès à une salle de fitness, à un billard, à un baby-foot mais aussi à une grande salle TV climatisée, avec un écran géant et des consoles de jeux.

Au sommet du bâtiment, une véranda lumineuse avec de longues tables en bois et, encore une fois, un énorme écran, permet aux étudiants de manger tous ensemble tout en profitant du soleil. Une terrasse fumeurs et non-fumeurs sur le toit donne accès à une vue imprenable, en plein cœur de la ville de Liège.

L'étude n'est cependant pas laissée de côté. Deux locaux spécifiques lui sont consacrés dans la résidence liégeoise et

sont d'ailleurs souvent pris d'assaut par les occupants.

Un succès énorme, malgré le prix

Les couloirs peuvent s'apparenter à ceux d'un hôtel: sombres, avec de la moquette. Différents types de chambres sont proposés.

Les plus petites, de 17 m², sont louées pour 498 euros toutes charges comprises. Les plus grandes ont une capacité d'une trentaine de mètres carrés et sont louées à environ 700 euros par mois toutes charges comprises.

Des chambres en duo existent également pour la somme de 350 euros par étudiant. *"Elles sont occupées par des amis ou alors par des étudiants étrangers d'un même pays."*

Pour cette année, l'ensemble de ces 235 logements est réservé. La plupart des étudiants viennent de l'étranger. Plus de la moitié sont français. Beau-

coup viennent à Liège afin d'y suivre des études médicales ou paramédicales. Génération Campus a bien compris que ses clients étrangers y venaient souvent dans le cadre d'un Erasmus et permet des locations pour 6 mois. Dans

"Ils n'ont qu'à déposer leur valise. Tout le reste est prévu."

SANDRINE DE THUIN

Responsable de l'agence de location "Meuse Campus".

ce cas, le loyer est toutefois majoré de 15 %.

La sécurité rassure les parents

Des caméras de surveillance sont installées dans le sas du bâtiment ainsi que dans l'ensemble des communs. Pour entrer dans la résidence et dans les salles de loisir, l'étudiant a également besoin d'un badge.

La sécurité est donc de mise et cela ne va pas sans plaire aux parents. *"C'est un élément essentiel pour eux. Leur enfant, en Erasmus ou autre, quitte souvent le foyer pour la première fois. Savoir que tout est mis en œuvre pour assurer la sécurité de l'étudiant les rassure fortement"*, explique la responsable de l'agence de location. Un gardien est également présent de nuit.

Un autre élément qui vient appuyer le choix des parents pour ce type de résidences haut de gamme est qu'elles sont souvent fréquentées par des étudiants étrangers qui y restent toute l'année, week-end compris. Le jeune étudiant, déjà loin de chez lui, peut être certain qu'il ne s'y retrouvera pas seul le samedi et le dimanche.

La colocation à la rescousse

■ L'époque où des étudiants étaient exclus du marché des kots est (presque) révolue.

Sur le marché immobilier, les moyennes sont souvent trompeuses. C'est encore plus vrai sur celui du logement pour étudiants. Non seulement les prix ne sont pas comparables, mais l'évolution du rapport offre/demande n'est pas similaire. La même année, des cités estudiantines peuvent être en carence, d'autres friser l'excès.

C'était il y a une dizaine d'années, au temps où les professionnels – qui ciblent les places à prendre sans subjectivité – n'étaient pas encore entrés en force dans ce marché. Mais également où la colocation n'était pas encore à la mode. Aujourd'hui, les marchés locaux sont quasiment tous au même point: l'offre est là, parfois à la limite de la suroffre, et

les prix stagnent. *"C'est certainement vrai pour Liège"*, explique Nicolas Sauveur, fondateur des sites "kotaliege" (2007), "brukot" et "kotanamur" (2009), "kotamons" et "kotalouvain" (2015). *"Historiquement, la ville a toujours présenté un assez bon équilibre entre offre et demande, poursuit-il. Les crises y ont toujours été moins criantes qu'ailleurs. Aujourd'hui, il y a même un certain vide locatif. Du fait de la création de nouveaux projets, plus modernes, qui sont venus grossir l'offre. Du fait, aussi, de l'apparition du phénomène de la*

colocation – de plus en plus d'étudiants y souscrivent – qui a détourné une partie de la demande. Au final, les prix n'en sont que plus raisonnables."

A Bruxelles, où la colocation est de mise depuis plus longtemps et malgré l'arrivée de nouvelles ré-

sidences ces dernières années, *"le marché reste difficile et le niveau de qualité de certains logements encore un peu précaire"*, ajoute Nicolas Sauveur. A Namur, *"l'offre s'est améliorée, on est proche de l'équilibre"*.

C.M.

450€

PLUS CHER À BRUXELLES

C'est le loyer moyen d'un kot à Bruxelles, charges comprises. Contre 350-400 euros à Liège et 400 euros à Namur.

Épinglé

Attention aux arnaques

Logiciel. La course aux kots, surtout sur la fin, est propice aux arnaques. Où l'on voit de prétendus annonceurs proposer à des étudiants sur le quivive un kot de rêve à prix bas, mais dont les clés ne peuvent être données que contre le dépôt d'une caution. Très tôt, le groupe Hello Kot (Brukot, Kotaliege, Kotanamur...) a fait la chasse aux arnaques. *"Depuis quatre ans, on a mis au point un logiciel antiscammers (antiarnaqueurs, NdlR), explique Nicolas Sauveur, son fondateur, en tenant compte des heures d'envoi, des fournisseurs d'e-mails, des prix annoncés par rapport à telle localisation... Au fil du temps, le filtre a été amélioré, affiné. Il fonctionne très bien."* En quatre ans, Hello Kot a neutralisé 350 arnaques *"avant leur mise en ligne"*, dit-il. *"On est donc proactifs, pas seulement réactifs suite à une éventuelle plainte."* De plainte, d'ailleurs, le groupe de sites n'en a eu qu'une seule à déplorer. **C.M.**