

Question écrite de Caroline Cassart, Députée, à Christophe Collignon, Ministre du Logement, concernant l'état des lieux du nombre de kotteurs et de kots en Wallonie

Monsieur le Ministre,

Dernièrement, lors dans votre réponse sur une question concernant le manque de kots estudiantins, vous me disiez ne pas pouvoir me fournir d'estimations réalistes au niveau de l'évolution du nombre d'étudiants ni posséder de données chiffrées par rapport au manque de kots dans les villes qui hébergent des universités ou des hautes écoles, me renvoyant vers la Ministre de l'Enseignement Supérieur.

Celle-ci n'est pas en mesure de me donner cette information et me renvoie à nouveau vers vous.

Quelle est donc la part de kotteurs parmi tous les étudiants qui ont entamé leur cursus chez nous ? Ce pourcentage est-il amené à augmenter dans les prochaines années, selon vous ?

Le problème derrière cette question semble être les définitions du « kot » mais également les types de contrat de bail qui peuvent être des « baux étudiants » ou des « baux de colocation ». En tant que Ministre du Logement, pouvez-vous me donner la signification de ces concepts selon vous ? Combien de « kots » à proprement parler compte la Wallonie à l'heure actuelle et combien peut-on espérer en avoir d'ici la fin du programme de création de kots publics ? Ceux-ci seront-ils soumis à des baux étudiants ou des baux de colocation ?

Je vous remercie.

La réponse du Ministre :

Concernant la signification des différentes notions évoquées dans la question, il est à préciser tout d'abord que le terme « kot » n'est pas défini par le décret du 15 mars 2018 sur le bail d'habitation.

Au sens usuel, cette notion désigne généralement un bien mis en location à des étudiants.

Le bail étudiant, quant à lui, concerne la location d'un logement par ou pour le compte d'un étudiant dans le cadre de l'accomplissement de ses études. L'étudiant est ainsi amené à présenter la preuve de sa qualité d'étudiant.

Les articles 76 à 84 du décret du 15 mars 2018 consacrent des règles spécifiques au bail étudiant.

Ce type de contrat de bail vise donc spécifiquement les étudiants.

Enfin, la colocation se matérialise par la conclusion d'un bail unique entre le bailleur et les colocataires (au moins deux personnes), assorti de la signature entre les colocataires d'un pacte de colocation dont l'existence doit être mentionnée dans le bail. Le pacte de colocation fixe les règles de cohabitation. Les colocataires doivent partager au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire. En outre, la colocation se caractérise par la solidarité des preneurs vis-à-vis du propriétaire.

Les articles 65 à 75 du décret du 15 mars 2018 prévoient des règles impératives qui s'appliquent à la colocation.

Contrairement au bail étudiant, la colocation ne vise donc pas spécifiquement les étudiants et peut également être adoptée par d'autres profils.

Relativement au cadastre des étudiants et de leur logement, les universités et hautes écoles ne récoltent pas ces données. Il faudrait que la Fédération Wallonie-Bruxelles adopte une base décrétable pour autoriser les universités et hautes écoles à demander et enregistrer la situation de logement de tous leurs étudiants. À l'heure actuelle, aucune base de données administratives ne recense précisément ni l'offre puisque ce n'est pas déclaré au Cadastre, ni la demande puisque les établissements d'enseignement supérieur ne sont pas chargés d'enregistrer la situation de logement de leurs étudiants.

Pour l'année scolaire 2020-2021 (dernière année disponible de données complètes), l'ARES et la CREF indiquent que près de 130 000 étudiants étaient inscrits dans un établissement d'enseignement supérieur (EES) en Wallonie. En 10 ans, le nombre d'étudiants dans l'enseignement supérieur a augmenté de 21 %, soit un taux de croissance moyen annuel de 2 %.

Le CEHD, dans le cadre de l'élaboration de la grille indicative du loyer des logements étudiants, a réalisé une estimation du nombre d'étudiants qui seraient actuellement

kotteurs en Wallonie. Cette estimation repose sur l'hypothèse qu'un étudiant situé à plus de 45 min en train entre son domicile et son établissement d'enseignement supérieur est contraint de louer/occuper un logement étudiant pour poursuivre ces études. Il en ressort qu'en Wallonie, près de 29,4 % des étudiants loueraient un logement étudiant.

Toujours sous cette hypothèse d'estimation, la part d'étudiants kotteurs varie entre les provinces de la manière suivante :

- 39,3 % dans la province du Brabant wallon ;
- 24,5 % dans la province du Hainaut ;
- 34,2 % dans la province de Namur ;
- 22,1 % dans la province de Liège ;
- 63,3 % dans la province du Luxembourg.

Ces estimations ont été confirmées par les responsables des services logements des établissements d'enseignement supérieur qui sont membres du groupe de travail, mis sur pied à ma demande, relatif à la grille indicative du loyer des logements étudiants.

En ce qui concerne l'offre de logements étudiants sur le marché privé, le Cadastre des bâtiments du SPF Finances n'enregistre pas la destination des bâtiments à la location étudiant. Du côté des permis de location (pour les logements de moins de 28 m²), il existe un taux de non-conformité et donc de non-enregistrement. En cas de possession d'un permis de location, la destination à la location étudiante n'est pas enregistrée puisque le permis est obligatoire, quel que soit le type de locataire. Il n'y a donc aucune statistique administrative sur les « kots privés ».

Pour ce qui concerne l'offre publique de kots, le CEHD a recensé le parc de logements étudiants gérés par les 28 établissements d'enseignement supérieur (EES) actifs en Wallonie. Selon les renseignements fournis par ces établissements, il apparaît que près de 6 300 logements étudiants sont gérés par un EES actuellement en Wallonie. Ils sont répartis entre six EES seulement, les universités possédant de loin le parc le plus conséquent.

Par ailleurs, les universités de Liège et de Mons ont annoncé de nouveaux projets qui viendront étoffer leur offre dans un avenir proche. Près de 500 logements sont prévus à la construction et ils seront répartis comme suit :

- 400 logements gérés par l'Université de Liège au Campus du Sart-Tilman ;
- 87 logements seront développés en partenariat entre l'Université de Mons et des acteurs privés.

Plus récemment, la nouvelle cité étudiante de l'Université de Mons vient d'être inaugurée ; elle abrite 100 logements modulables et personnalisables, dont quatre sont accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Enfin, le parc de logements publics compte actuellement 49 logements étudiants à Louvain-la-Neuve, auxquels viendront s'ajouter les 100 ensembles de logements

étudiants, soit 500 chambres étudiants qui seront créés dans le cadre de l'appel à projets que j'ai lancé mi-juillet 2023.

S'agissant du mode de location de ces 500 logements :

- pour les logements créés par les sociétés de logement de service public, les conditions de mises en location sont soumises à l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public ;

- pour les logements créés par les autres types d'opérateurs (Société wallonne du Logement, villes/communes, régies, provinces, Agences immobilières sociales, Universités et Hautes Écoles), les conditions de mise en location sont soumises au chapitre relatif au bail étudiant du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, tout en respectant strictement certaines conditions de gestion supplémentaires.