

Question écrite de Caroline Cassart, Députée, à Christophe Collignon, Ministre du Logement, concernant le manque de kots estudiantins en 2023

Dernièrement, Sudinfo faisait une nouvelle fois état du manque criant de kots estudiantins dans nos villes universitaires. Les estimations parlent de 606.000 étudiants fin 2030, dont 160.000 étudiants étrangers et donc d'un manque de 90.000 chambres d'étudiants supplémentaires permettant d'héberger tous ces jeunes de manière abordable.

Nous le savons : l'offre ne suit pas du tout la demande et la croissance de la population estudiantine.

Monsieur le Ministre dispose-t-il des chiffres à nous donner pour objectiver ce phénomène ? A combien estime-t-on réellement le manque de kots étudiants à l'heure actuelle et dans quelle ville ?

Lorsque je l'avais interrogé sur le sujet l'année dernière, le Ministre m'indiquait que son administration avait notamment lancé un programme de création d'ensemble de logements à destination des étudiants – visant la création d'au moins 500 logements qui seront gérés par les sociétés de logement de service public.

Lors de l'ajustement budgétaire, des montants supplémentaires ont été débloqués dans le cadre de la réalisation de ce plan. Comment le Ministre compte-t-il identifier les sites ? Une circulaire a-t-elle déjà été rédigée ? Concrètement, comment ce plan sera-t-il mis en œuvre ?

Il m'indiquait également avoir confié au centre d'étude en habitat durable la réalisation d'une grille indicative des loyers pour logement étudiants. La mise en ligne semble être prévue pour le mois de septembre même s'il est espéré que cela arrive plus tôt. En effet, la recherche d'un logement étudiant se réalise plusieurs semaines avant la rentrée académique. Où en est ce projet ?

En outre, peut-il me dire combien de prêts à taux zéro pour la garantie locative ont été octroyés par la Société wallonne de crédit social depuis son lancement ?

La réponse du Ministre :

Sans pouvoir lui confirmer les chiffres avancés par Sudinfo, je souscris pleinement toutefois au diagnostic de l'honorable membre relatif à la pénurie de kots étudiants, même si la situation en Wallonie est moins alarmante qu'en Région Bruxelles-Capitale. Une vaste étude sur les conditions de vie des étudiants en fédération Wallonie-Bruxelles, éditée en 2019, à l'initiative du cabinet du Ministre de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et des Médias, confirme déjà largement cette préoccupation en matière de difficulté d'accès au logement étudiant.

En ce qui concerne les données chiffrées par rapport au manque de kots dans les villes qui hébergent des universités ou des hautes écoles, j'estime que le ministère de l'Enseignement supérieur de la Fédération Wallonie-Bruxelles sera plus à même de fournir des estimations réalistes au niveau de l'évolution du nombre d'étudiants.

Votre question portant sur le programme de création de kots publics intervient à un moment charnière puisque le 30 juin dernier, une circulaire ministérielle relative à un appel à projets visant la création de logements d'intérêt public à destination des étudiants a été communiquée par la SWL aux SLSPs.

Ce programme consiste à créer rapidement une première série substantielle de logements d'utilité publique à destination des étudiants par le biais de diverses opérations, à savoir la conception, la construction, la réhabilitation, la restructuration, l'adaptation, l'acquisition, l'équipement et l'aménagement des abords.

Le programme se décline en trois volets :

- La création de logements étudiants par les SLSP ;
- La création de logements par les opérateurs immobiliers ou les acteurs académiques, à savoir les Universités et les Hautes Écoles ;
- Des opérations de partenariat entre les SLSP, les opérateurs immobiliers, les Universités ou les Hautes Écoles. Le délai pour la réception des propositions a été fixé au 20 octobre 2023.

Quant à la procédure de l'appel à projets, il faut savoir que les SLSP introduiront leurs projets auprès de la SWL ; les autres opérateurs immobiliers territorialement compétents, universités et hautes écoles introduiront leurs projets auprès du SPW TLPE en son département Logement. Concernant les opérations de partenariat, la SWL et le SPW TLPE disposeront de la tutelle sur le projet en fonction de la nature des opérateurs conventionnés.

À la clôture de l'appel, la présélection des projets sera réalisée par la SWL et le SPW TLPE pour chaque opérateur qui les concerne. Sur la base de ces deux présélections, je proposerai une sélection définitive au Gouvernement.

Concernant l'élaboration d'une grille indicative des loyers étudiants, le mandat d'étude confié par le Gouvernement au Centre d'études en habitat durable (CEHD) porte dans un premier temps sur la collecte de données relatives au marché locatif étudiant et sur

la réalisation de simulations afin de pouvoir formuler des propositions conceptionnelles pour la grille. Celle-ci prendra en compte la quasi-totalité du parc de logements étudiants, c'est-à-dire les logements résidences universitaires, les logements publics étudiants, les chambres étudiantes, les logements en résidences étudiantes privées et les logements dans des maisons ou des appartements unifamiliaux subdivisés en kots. Son objectif est de fixer un rapport qualité-prix « juste » et de tempérer l'augmentation des loyers des nouveaux baux en prenant en compte les loyers pratiqués dans l'ensemble du parc locatif pour sa base de calcul. Dès la rentrée, je ne manquerai pas de partager avec elle les premiers enseignements des travaux des chercheurs du CEH.

En définitive, la modélisation finale de la grille a été approuvée par le Gouvernement en séance du 13 juillet 2023, la mise en route du logiciel informatique est prévue à la rentrée académique 2023.

Pour ce qui est du prêt à taux zéro pour les étudiants qui doivent emprunter la garantie locative, la formule destinée aux étudiants a permis la conclusion d'une centaine de prêts depuis son lancement. Les chiffres sont en réalité plus élevés, car il s'agit ici des baux étudiants. Or, la SWCS constate que des étudiants font également appel au prêt pour la garantie locative dans le cadre du bail classique dans le cadre des collocations.

Conscient que le dispositif n'est pas assez connu, la SWCS multiplie ses contacts avec les universités et hautes écoles. Par exemple, le 23 juin dernier, la SWCS a rencontré l'ensemble des collaborateurs de la cellule du service social de UNamur et le 1er juillet, la SWCS a participé à leur journée portes ouvertes.