

**Question écrite de Caroline Cassart, Députée,
à Christophe Collignon, Ministre du Logement, des Pouvoirs
locaux et de la Ville, concernant le manque de kots
estudiantins**

Monsieur le Ministre,

Un témoignage dans le Soir il y a quelques semaines faisait état de la difficulté de trouver un kot à des prix raisonnables. Une des raisons principales à cette augmentation : l'offre qui ne suit pas la demande et la croissance de la population estudiantine. Peu de données exactes existe toutefois sur le sujet. Selon le dernier rapport de l'association flamande « Brik », on parle de 10.000 kots étudiants abordables, un chiffre qui pourrait augmenter à 50.000 en 2030.

Monsieur le Ministre dispose-t-il de davantage de chiffres sur ce phénomène ? A combien peut-on chiffrer le manque de kots en Wallonie ? Et quelle serait la moyenne des loyers demandés ?

En outre, le 15 juillet dernier, une résolution interparlementaire a été votée au Parlement visant à lutter contre la précarité estudiantine et à améliorer les conditions de vie des étudiants. A ce sujet, au niveau régional, il s'agissait entre autres d'étudier la faisabilité de mettre en œuvre un permis locatif étudiant pour contrôler la qualité des logements étudiants sur le marché et assurer une juste adéquation du prix du loyer en vue de les rendre plus abordables, intégrer le public étudiant dans l'allocation loyer wallonne et lui faciliter l'accès aux garanties locatives.

Monsieur le Ministre peut-il me dire où en sont ses réflexions près d'un an après le vote de cette résolution ? Des mesures seront-elles prochainement prises en ce sens ?

Je vous remercie.

La réponse du Ministre :

Ainsi que j'ai pu le redire en commission, le 31 mai dernier, en réponse aux questions similaires de messieurs Antoine et Beugnies, la précarité étudiante est un sujet qui tient à cœur à l'ensemble de notre Assemblée, qui a d'ailleurs adopté une résolution à ce propos.

La tension qui existe sur le marché locatif des kots et l'augmentation du nombre d'inscriptions dans l'enseignement supérieur rendent effectivement complexe l'accès à un logement situé à proximité des écoles et des universités.

C'est pour cela qu'avec le Fonds du logement, nous avons entrepris d'adapter l'arrêté du 12 décembre 2013 relatif aux organismes à finalité sociale, pour y inclure la prise en gestion, par les AIS, de kots étudiants à loyers modérés.

Par ailleurs, le programme de création d'ensembles de logements à destination des étudiants est en cours d'élaboration. Il visera la création d'au moins 500 logements, qui seront gérés par les SLSP. L'arrêté du gouvernement qui fixe les modalités de financement de ce type de logement a été adopté définitivement en novembre dernier. Face à la hausse considérable des prix du secteur de la construction, j'envisage d'activer le mécanisme de révision des montants de subsides prévus dans celui-ci. Plusieurs SLSP ont déjà des projets en réserve.

En outre, le 10 février dernier, sur ma proposition, le gouvernement a confié au CEHD une mission visant à créer une grille indicative des loyers pour le logement « étudiant ». Ce projet du Plan de relance implique une collecte de données, vu la connaissance parcellaire que nous avons du marché locatif étudiant. La grille et ses modalités de calcul ou de mise en œuvre ne sont pas encore arrêtées, mais le projet suit son cours. Plusieurs réunions ont déjà été organisées entre le CEHD et les institutions. La collecte des données au travers d'une enquête auprès des étudiants est également en cours. Pour rappel, la grille étudiante aura pour but de fixer un rapport qualité-loyer juste, en liant le montant de ce dernier à plusieurs critères de base. Elle visera aussi à tempérer l'augmentation des loyers des nouveaux baux, en prenant en compte les loyers pratiqués dans l'ensemble du parc locatif.

Enfin, en 2021, j'ai mandaté la SWCS pour qu'elle crée le prêt à taux zéro pour la constitution de la garantie locative. Une action de promotion de ce dispositif a été lancée pour s'assurer que les étudiants sont informés de son existence. La campagne, déclinée sur les réseaux sociaux, les bus et dans les gares, se poursuivra jusqu'en octobre.

Concernant les chiffres disponibles, l'étude de Stadim, très utile dans le secteur immobilier qui manque cruellement de monitoring, nous apporte des éléments d'information, mais doit être interprétée avec précaution. Concernant les loyers des logements « étudiant », les données ne sont pas encore recueillies de manière systématique. Selon l'étude de Stadim et Diggit StudentLife, le loyer moyen d'un kot en Belgique est passé, entre 2020 et 2021, de moins de 400 euros à 415 euros, soit une hausse de 3,8 %. En Wallonie, le loyer moyen des kots en 2021 était de 385 euros.

À titre de comparaison, selon l'étude de Sonecom/BDO (2019), le loyer moyen des logements en résidence universitaire en Communauté française était de 336 euros. Mise à part l'inflation globale, une des raisons qui peut expliquer cette hausse des loyers des kots est l'augmentation

importante du prix de l'énergie, surtout pour les locations où les charges sont comprises dans le loyer.

En ce qui concerne la proportion d'étudiants kotteurs dans les villes par rapport à l'ensemble des étudiants, l'étude réalisée par Stadim se base sur des « déclarations » d'étudiants souhaitant un logement et non des données provenant des établissements d'enseignements supérieurs. Cette donnée n'est malheureusement pas connue. L'étude ne nous indique pas non plus le nombre d'étudiants sondés, particulièrement en Wallonie.

Voilà donc les actions que la Région met et mettra en œuvre via les leviers dont elle dispose en matière de « logement ».