

7

Développer le logement étudiant à Bruxelles

<i>Principales réalisations du Gouvernement</i>	<i>Utilité</i>	<i>Adéquation</i>
Labelliser les logements étudiants	✓	✗
Adapter la loi sur le bail à la réalité étudiante	✓	~
Encourager le développement de l'habitat intergénérationnel	✓	✓

Contexte

Bruxelles, première ville étudiante du pays : 51 % des étudiants, c'est-à-dire plus de 35 000 étudiants habitent dans un « logement étudiant ». 32 % des étudiants habitent en colocation, 21 % en studio individuel type « kot ». La présence importante des étudiants sur le marché résidentiel traditionnel résulte, en partie, d'un déficit d'offres de logements spécifiques à ce type de population.

La question du logement reste centrale pour les étudiants. Mais dénicher un logement étudiant de qualité à un coût raisonnable relève parfois du parcours du combattant, là où l'offre de logements peine à suivre l'augmentation constante du nombre d'étudiants. 42 % des étudiants expriment avoir eu des difficultés à trouver un logement. Les raisons évoquées sont les prix trop élevés, la durée inappropriée des baux et les pratiques discriminatoires. Une fois le logement trouvé, une grande majorité (85 %) d'étudiants est satisfaite de son logement¹.

Diverses études ont montré que le montant du loyer est la principale dépense des étudiants. Or, le manque de places dans les logements étudiants publics ou dépendant directement des universités et hautes écoles oblige la majorité des étudiants à se loger sur le marché locatif privé. Le manque de logements étudiants engendre une concurrence entre les différents types de locataires, du fait de l'arrivée des étudiants sur le marché immobilier classique. Leur goût pour la colocation les amène à se tourner vers les maisons unifamiliales. Malgré leurs ressources financières limitées, les étudiants en colocation peuvent rassembler des moyens supérieurs à ceux d'une seule famille.

Le 2 juillet 2015, le Gouvernement a adopté le Plan Logement Étudiants, 10 mesures pour faciliter l'accès au logement pour les étudiants. Nous en analysons trois dans ce chapitre et une quatrième, l'agence immobilière sociale étudiante (AISE), dans la partie consacrée plus spécifiquement aux AIS. Les autres mesures, moins abouties, n'ont donc pas été prises en compte dans cette évaluation.

1. Panorama de la vie étudiante à Bruxelles. Pratiques urbaines et rapport à la ville. Résultats intermédiaires, ADT, juillet 2014.

Labelliser les logements étudiants à Bruxelles

Utilité ✓

Adéquation ✗

Description

La création d'un label « logement étudiant de qualité » est l'une des dix mesures que compte le Plan Logement Étudiant. Le Gouvernement bruxellois a proposé un arrêté, toujours en discussion, qui définit les conditions dans lesquels le label pourra être accordé. Il devrait être d'application pour la rentrée 2017.

Tout bailleur d'un logement étudiant pourra introduire une demande de label auprès de l'administration. Pour obtenir ce label, il faudra remplir les 5 conditions suivantes :

- le logement doit être situé dans la Région de Bruxelles-Capitale ;
- le logement doit satisfaire aux exigences de sécurité, salubrité et d'équipement du Code du logement ;
- le contrat de bail doit être un bail étudiant ;
- le logement doit disposer d'un certificat PEB ;
- le bailleur doit communiquer de manière transparente sur le prix du loyer et les charges.

Le label peut être complété par une évaluation qualitative du logement portant sur l'équipement, la proximité, la connectivité, la performance énergétique et l'acoustique. À tout moment pendant la durée de validité du label (5 ans), la Direction de l'Inspection Régionale des Logements (DIRL) pourra procéder à un contrôle du respect des conditions prévues par le label. Bailleurs et locataires d'un logement labellisé pourront également bénéficier d'une médiation, aux frais de la Région, en cas de conflit locatif. Une plateforme en ligne comprenant la liste et la description des logements labellisés sera créée.²

Évaluation

Si la volonté de labelliser le logement étudiant pour en garantir la qualité s'entend, le RBDH déplore que le prix du logement, qui est bien le problème central pour bon nombre d'étudiants, ne figure pas dans la liste des critères pour l'obtention du fameux label. Rien n'est prévu pour faire le lien entre qualité du logement et montant du loyer exigé. D'aucuns craignent même que les bailleurs profitent du label pour augmenter leurs prix ! Le Gouvernement manque là une belle occasion pour faciliter l'accès au logement des étudiants dont les parents disposent de bas revenus.

Quelle pourra alors être la plus-value du label ? On peine à répondre à cette question. Les critères retenus liés au logement en lui-même ne font qu'entériner des obligations qui incombent déjà à tout bailleur bruxellois (normes du code du logement, certificat PEB, communication transparente sur le loyer et les charges). L'objectif de ce label est donc avant tout de promouvoir le contrat de bail étudiant, nouveau dispositif prévu par l'ordonnance bruxelloise sur le bail.

On s'étonnera enfin que le label se résume à une démarche administrative. Rappelez-vous, il y a encore quelques années, tout logement meublé ne pouvait être mis en location qu'après avoir obtenu auprès de la DIRL, une attestation de conformité. Cette obligation a été supprimée en 2013 (réforme du Code du Logement), faute de personnel pour suivre les demandes. À nouveau, les moyens humains risquent de manquer pour contrôler effectivement les logements labellisés...

Propositions

Conditionner l'octroi du label logement étudiant à des loyers plafonnés.

2. Aujourd'hui, l'application My kot, lancée par la plateforme logement étudiant, répertorie déjà les logements étudiants bruxellois, facilite la recherche de logements en centralisant les offres et propose un bail-type pour leur mise en location. Des partenariats avec la plateforme devront permettre d'assurer la visibilité des logements labellisés.

Adapter la loi sur les baux à la réalité étudiante

Utilité 

Adéquation 

Description

Les modifications en cours sur le bail d'habitation concernent aussi les étudiants. Un nouveau régime est créé à leur intention, avec des spécificités quant à la durée du bail et aux possibilités de résiliation. Les points saillants sont les suivants :

- bail d'un an maximum ;
- possibilité, pour l'étudiant de mettre fin au contrat en cours de bail, moyennant un préavis de deux mois, sans indemnité. Le bailleur, lui, ne pourra rompre le contrat avant terme ;
- possibilité d'annuler le contrat, jusqu'à un mois avant l'entrée prévue dans le logement, moyennant une indemnité équivalente à un mois de loyer.

Le régime n'est pas obligatoire, mais optionnel. Pour s'appliquer, il doit être choisi par les deux parties.

Évaluation

Le texte clarifie les possibilités de résiliation anticipée du contrat. L'étudiant bénéficiera d'un régime souple, lui permettant de se dégager plus facilement du bail. Une flexibilité bienvenue dans l'hypothèse où il abandonne ses études en cours d'année par exemple. Par contre, il reste bien protégé toute la durée du contrat, puisque le bailleur, lui, ne pourra y mettre fin anticipativement. Une autre bonne nouvelle, c'est la possibilité de renoncer au logement avant d'y entrer. L'indemnité d'un mois de loyer ne nous semble toutefois pas justifiée dans tous les cas. Elle ne devrait pas être due si l'étudiant arrête ses études ou voit son inscription refusée par exemple. Le préjudice subi par le bailleur en cas de désistement est mineur. Il n'aura aucune difficulté à trouver un remplaçant, même un mois avant le début des cours, tant la demande est forte pour ce segment du parc.

On s'étonne par ailleurs, comme pour la colocation, que le législateur n'ait pas cherché à faciliter la sous-location chez les étudiants. Ceux-ci devraient pouvoir sous-louer leur kot, sans l'accord du bailleur. Les courts séjours à l'étranger, dans le cadre du programme Erasmus, concernent plusieurs milliers d'étudiants chaque année. On ne comprend pas pourquoi cette réalité-là n'a pas été prise en compte.

De plus, le bail étudiant ne règle pas le sort de la garantie locative, dans l'hypothèse la plus fréquente où l'étudiant ne se domicilie pas dans son logement. Son montant est laissé à l'appréciation du bailleur. Nous sommes d'avis qu'il fallait régler cette question délicate dans le bail étudiant et nous rejoignons la FEF (Fédération des étudiants francophones) qui souhaitait en limiter le montant à un mois de loyer maximum.

Autre point sensible : le loyer. Les augmentations de loyer ne sont pas encadrées dans le bail étudiant, alors qu'elles le sont dans les baux de courte durée (même si le principe reste difficile à appliquer). Cela signifie que lorsque le bailleur signe avec un nouvel étudiant, il peut augmenter son loyer sans aucune contrainte. À supposer que la grille indicative des loyers³ démontre un jour son utilité et permette d'agir sur les prix (et donc aussi sur des augmentations de loyers injustifiées), les étudiants ne pourront de toute façon pas en tirer avantage, car la grille ne tient pas compte des kots.

L'instauration d'un bail étudiant est une bonne idée, mais le régime proposé est incomplet et laisse peser trop d'incertitudes sur des éléments pourtant essentiels de la relation locative comme la garantie notamment. On regrettera encore le manque de lien avec le bail de colocation. L'étudiant devant opter soit pour le bail étudiant, soit pour le régime de la colocation. L'un excluant l'autre !

Propositions

Le bail étudiant devrait régler les modalités de constitution de la garantie et son montant, encadrer les éventuelles augmentations de loyer entre deux baux et autoriser la sous-location.

3. cf. chapitre 3 du présent baromètre.

Encourager le développement de l'habitat intergénérationnel

Utilité ✓

Adéquation ✓

Description

La Ministre Fremault a lancé 2 appels à projets pour impulser le logement intergénérationnel à Bruxelles. Acteurs visés : les agences immobilières sociales (AIS) et les associations bruxelloises qui travaillent à l'insertion par le logement (AIPL). Le premier appel à projets date de 2015. 13 projets ont été retenus et subsidiés pour un montant de 1.263.966€, avec en point de mire, la création de 130 logements. Le second s'est clôturé en avril 2017 et n'a pas encore livré ses résultats. Le budget mis sur la table s'élève à 600 000 euros.

L'habitat intergénérationnel comprend, au sens du Code du logement (et des appels à projets) au moins deux logements dont l'un est occupé par une personne de plus de 65 ans. Les occupants s'engagent, par écrit, à se rendre des services mutuels. Les binômes senior/étudiant ont été encouragés dans l'appel à projets de 2015, une partie du subsidie (40 %) devant leur être allouée prioritairement. Les projets subsidiés pouvaient également porter sur des logements partagés, avec espaces de vie communs.

Évaluation

L'habitat intergénérationnel crée du lien, de la solidarité entre générations et contribue à réduire l'isolement de certaines personnes, âgées certes, mais aussi plus jeunes. Il permet, à son échelle, de créer des solutions logement à moindre coût, en intensifiant l'usage du parc existant. Ainsi, la mise à disposition de chambres excédentaires dans un projet de type intergénérationnel contribue à réduire la sous-occupation des logements. Si la suroccupation des logements est une problématique préoccupante à Bruxelles notamment dans les quartiers centraux, à l'inverse, dans certains quartiers plus périphériques, une partie du parc privé est sous-occupé⁴. Le logement intergénérationnel permet aussi de développer l'offre de logements financièrement accessibles aux étudiants notamment⁵.

L'appel à projet s'adressant aux AIS et aux AIPL, les logements intergénérationnels créés pourront être loués à bas prix. Pour autant, partager un habitat peut toujours entraîner une perte de revenus pour les bénéficiaires d'une allocation. En cause, le statut cohabitant. Pour y remédier, la labellisation de l'habitat intergénérationnel est envisagée par le Gouvernement bruxellois. La Ministre y voit une opportunité pour faire reconnaître le label par le fédéral, et ainsi assurer le maintien dans le statut d'isolé de l'habitant d'un logement labellisé. En outre, la Ministre présente aussi la labellisation comme un préalable indispensable à l'octroi de subsides structurels ou annuels (plutôt que le recours aux appels à projets successifs) destinés à soutenir les projets à venir⁶.

Second obstacle : les normes du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) qui ne tiennent pas compte des nouvelles manières d'habiter ensemble. Espérons que la réforme du RRU permette de reconnaître et encadrer les logements (semi)communautaires, parmi lesquels le logement intergénérationnel, pour encourager leur essor.

Propositions

- Labelliser les logements intergénérationnels pour assurer l'individualisation des droits sociaux à leurs occupants.
- Adapter les normes d'habitabilité du RRU aux logements collectifs.

4. « Cette tendance s'explique principalement par le maintien de parents, après dé-cohabitation des enfants, dans un logement adapté à l'ancienne taille du ménage : une situation qui est sans surprise plus fréquente chez les propriétaires », extrait tiré de : Christian Dessouroux (e.a.), *Le logement : diagnostic et enjeux, Brussels studies*, 2016.

5. Pour exemple : un étudiant peut louer une chambre à 180 € par mois via l'asbl « 1 toit-2 âges ».

6. Commission logement 14.07.2016.

→ Conditionner l'octroi du label logement étudiant à des loyers plafonnés

→ Le bail étudiant doit régler le sort de la garantie et son montant, encadrer les augmentations de loyer entre deux baux et autoriser la sous-location

Nos propositions

→ Labelliser les logements intergénérationnels pour assurer l'individualisation des droits sociaux à leurs occupants

→ Adapter les normes d'habitabilité du RRU aux logements collectifs et aux logements étudiants