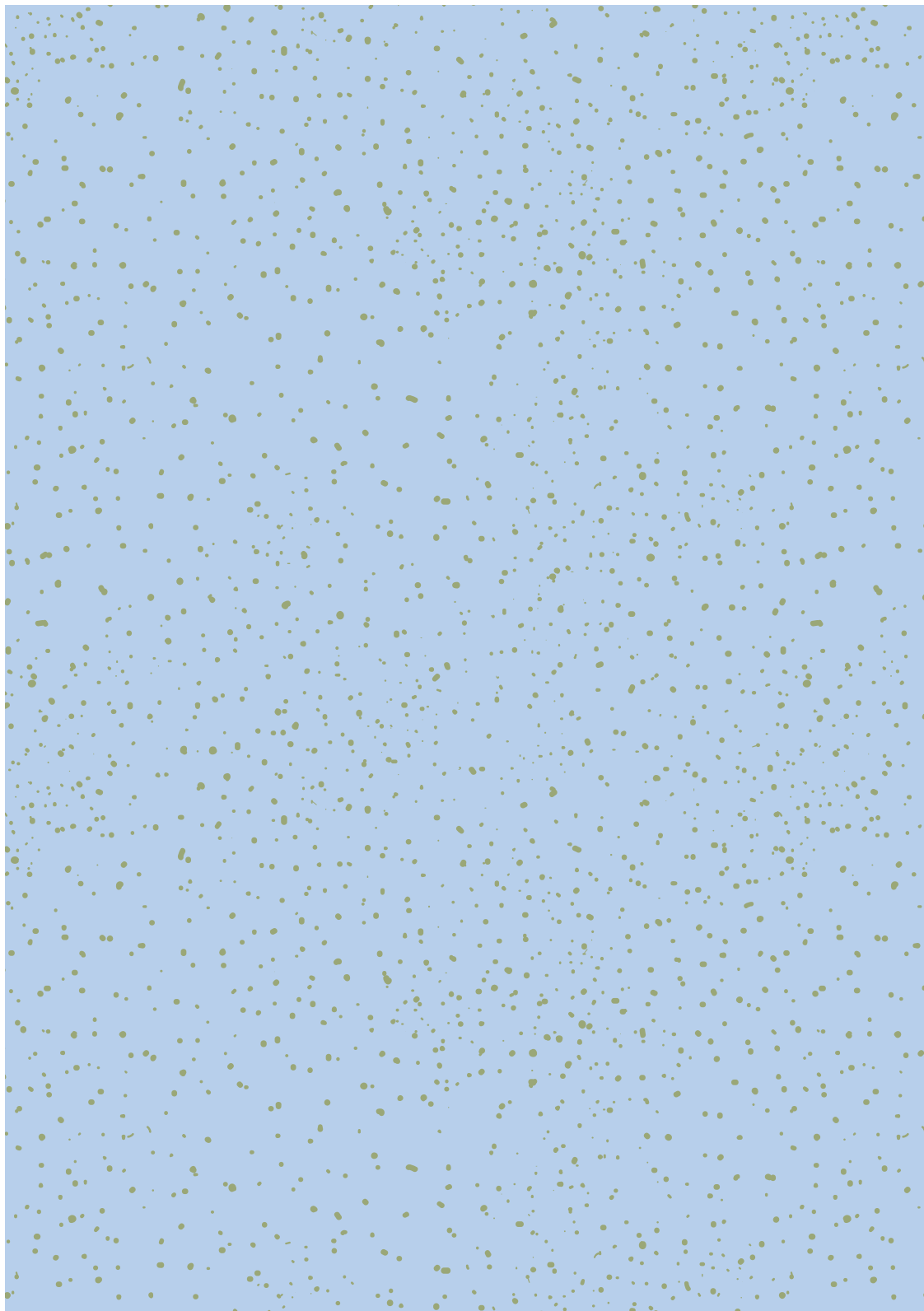




Manifeste pour un
logement étudiant
moderne, abordable
et de qualité



Cher lecteur,

Ceci est un manifeste pour un logement étudiant moderne, abordable et de qualité dans la Région de Bruxelles-Capitale. Le nombre d'étudiants inscrits dans l'enseignement supérieur augmente chaque année, ce qui renforce également la demande de logements pour étudiants.

Brik et les établissements d'enseignement supérieur néerlandophone font des efforts considérables pour répondre à la demande. Cependant, le manque en logement étudiant à Bruxelles demeure un problème connu. Seule une coopération avec le marché privé permettra de réaliser une offre suffisante pour accueillir la population étudiante croissante. Les promoteurs privés sont montés au créneau ces dernières années, mais ils ont surtout créé des chambres d'étudiants dans le segment le plus cher. Par conséquent, la croissance du nombre de chambres à prix abordables n'est pas suffisamment proportionnelle à l'augmentation de la demande.

Ce manifeste plaide donc pour un logement de qualité et abordable pour les étudiants à Bruxelles et nous faisons appel aux autorités, aux promoteurs immobiliers et aux propriétaires privés à assumer leur rôle dans ce dossier.

La présence d'étudiants est une valeur ajoutée pour Bruxelles. Ils sont les ambassadeurs de notre ville et apportent une dynamique et une contribution positives dans le quartier où ils résident. En outre, les étudiants qui vivent leur séjour à Bruxelles comme une expérience positive sont d'autant plus susceptibles de construire leur vie d'adulte à Bruxelles. Cela garantit un afflux de jeunes bien formés qui contribuent à la vie sociale et économique de la ville.

Nous sommes donc heureux de lire dans la Déclaration de politique générale commune 2019–2024 au Gouvernement de la Région de Bruxelles–Capitale et au Collège réuni de la Commission communautaire commune qu’il existe un engagement et une volonté de progresser dans le domaine du logement étudiant. Nous espérons donc que les représentants de tous les niveaux politiques impliqués dans ce dossier se mettront autour de la table et harmoniseront leurs réglementations. Dans ce manifeste, nous lançons une série de recommandations.

..

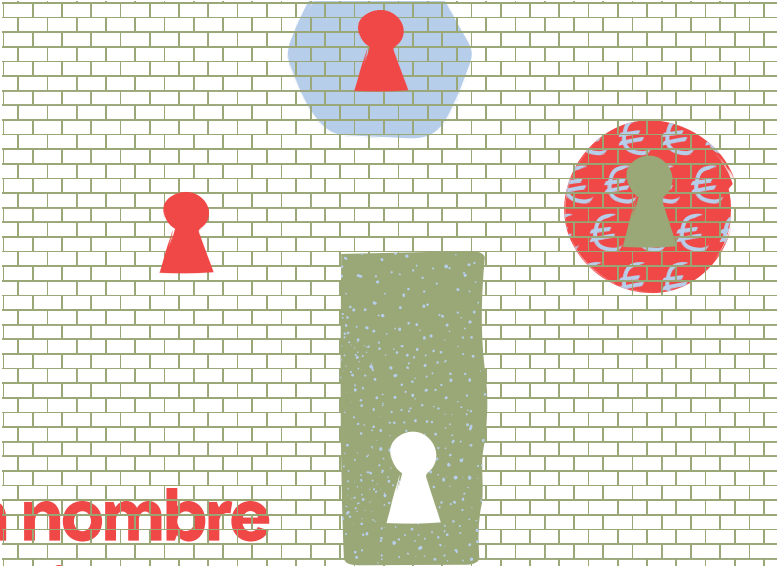


Ce manifeste a été élaboré par Brik – Student in Brussel vzw et ses institutions partenaires : Vrije Universiteit Brussel, Erasmushogeschool Brussel, Odisee, LUCA – School of Arts et les campus de la KU Leuven à Bruxelles.

Brik est le service d’assistance pour les étudiants à Bruxelles et leur offre une large gamme de services concernant les études dans la capitale. Brik travaille à la promotion de Bruxelles en tant que ville où il fait bon vivre et étudier et défend les intérêts de l’enseignement supérieur. Brik gère MyKot, le moteur de recherche de logements à Bruxelles, une base de données de 3 128 chambres d’étudiants à Bruxelles louées par des établissements d’enseignement supérieur, par Brik lui-même et par des propriétaires privés.







Un nombre suffisant de logements étudiants

Le nombre d'étudiants à Bruxelles ne cesse d'augmenter, tout comme le besoin de logements pour étudiants. Actuellement, la Région de Bruxelles-Capitale compte plus de 100 000 étudiants. Parmi eux, plus de 35 000 sont inscrits dans un établissement d'enseignement supérieur néerlandophone. On estime que d'ici 2030, Bruxelles comptera 54 000 étudiants supplémentaires. Cette augmentation est due, d'une part, à la croissance démographique du nombre de jeunes et, d'autre part, à l'internationalisation croissante de l'enseignement à Bruxelles. Ces tendances exigent non seulement davantage de chambres, mais aussi une diversification des types de logements.

Nous ne connaissons pas le nombre exact de chambres d'étudiants dans la Région de Bruxelles-Capitale, car il n'y a actuellement aucun suivi global. Elles ne sont pas toutes correctement déclarées en tant que logements pour étudiants. En outre, certains bâtiments sont exclus de la base

de données de Brik parce qu'ils ne répondent pas aux exigences de qualité.

En 2021, cette base de données, brik.mykot.be, contenait 3 128 logements pour étudiants. En 2008, le parc de chambres de la vzw Quartier Latin, le prédécesseur de Brik – Student in Brussel, comptait 4 131 unités. Cette diminution du nombre de chambres s'explique par une inspection approfondie de toutes les chambres, au cours de laquelle les chambres qui n'existaient plus de facto ont été supprimées (le phénomène des “propriétaires endormis”).

Un certain nombre d'établissements d'enseignement supérieur disposent également de chambres d'étudiants qu'ils gèrent ou dont ils sont propriétaires. Dans un document précédent de Brik datant de 2015, les établissements d'enseignement supérieur

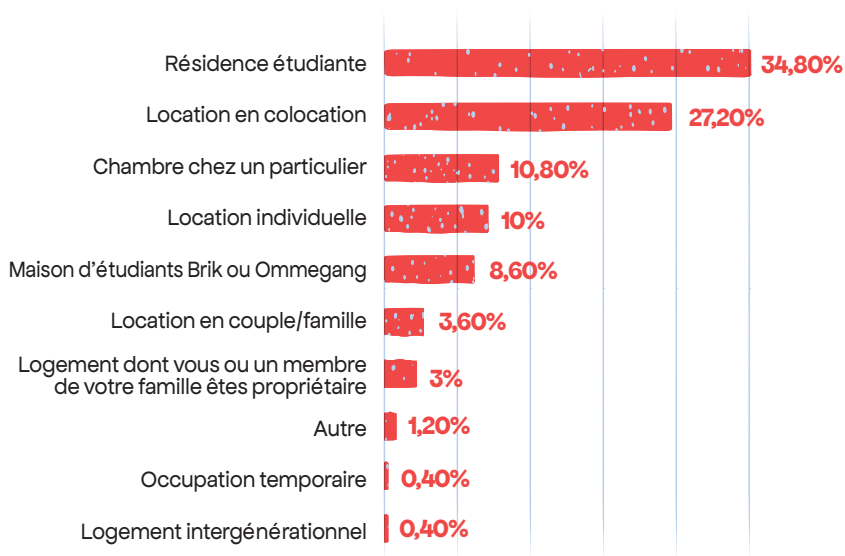


Figure 1 Logement étudiant – typologie selon le rapport 'Panorama de la vie étudiante' (2020) – page 36

estimaient le nombre de logements étudiants entre 10 000 et 12 000, dont au moins 3 000 à 4 000 sont gérés par les établissements d'enseignement supérieur des différentes communautés et leurs partenaires.

Selon les estimations, le manque de logement étudiant à Bruxelles s'élève aujourd'hui à plus de 10 000 unités. Compte tenu de l'augmentation prévue du nombre d'étudiants, cela signifie qu'il faudra créer 20 000 à 50 000 nouvelles chambres d'étudiants au cours des dix prochaines années.

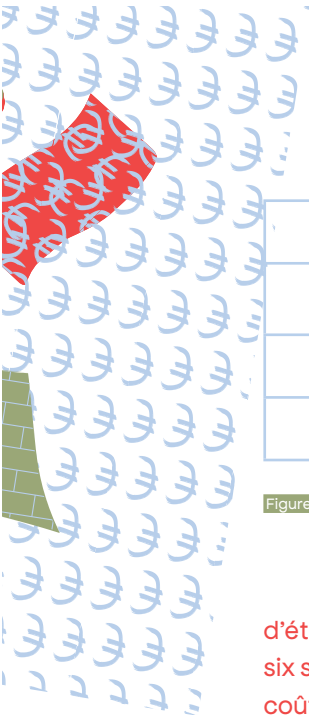
Ces dernières années, de plus en plus d'investisseurs privés ont exploré le marché bruxellois du logement étudiant, réalisant de grands projets de logements étudiants. C'est une façon de pallier le manque de chambres. Cependant, il faut rester vigilant sur l'équilibre entre les chambres dites de base et celles du segment haut de gamme.

La pénurie historique de chambres d'étudiants n'entraîne pas seulement une demande trop importante et des loyers élevés. Elle entraîne également un déplacement des étudiants vers le marché de la location résidentielle, par le biais de ce que l'on appelle les "colocations". La colocation vise principalement les propriétés originellement destinées aux habitations unifamiliales, ce qui crée une pression supplémentaire sur le marché résidentiel, ayant pour effet pervers de compliquer encore plus la recherche d'un logement familial régulier pour les Bruxellois.



37% des étudiants bruxellois déclarent rencontrer des difficultés à trouver un logement étudiant approprié. Parmi les étudiants internationaux, ce chiffre s'élève à 47%. Selon plus de 80% d'entre eux, le principal problème est le prix élevé des loyers, suivi par le manque de logements répondant aux besoins et aux souhaits des étudiants. Plus d'un quart des étudiants pensent que le rapport qualité-prix de leur logement est contestable.

Or, si on veut garantir l'accessibilité à l'enseignement supérieur, il faut que les études restent abordables. Une étude flamande montre que 51% des étudiants considèrent l'enseignement supérieur trop cher. Les prix des logements étudiants jouent un rôle important à cet égard : ils représentent environ un tiers du coût total de la vie et des études d'un étudiant en kot. Bruxelles enregistre les coûts médians de logement les plus élevés de toutes les villes étudiantes flamandes pour une chambre sur le marché privé, avec un montant moyen de 5 664 euros. Pour vous donner une idée : sur la totalité des chambres



	Belgique	Flandre	Wallonie	
chambre	350 €	335 €	350 €	400 €
chambre sanitaires	410 €	420 €	380 €	475 €
studio	480 €	495 €	435 €	580 €
moyenne	410 €	420€	385€	490 €

Figure 3 Loyers moyens hors charges selon l'analyse 'Kotkompas 2021' – page 16

d'étudiants ajoutées par Brik à brik.mykot.be en 2021, seules six se louaient à moins de 400 euros par mois. 103 chambres coûtaient plus de 500 euros par mois. La plupart des nouveaux logements étudiants se situent donc dans le segment de luxe, à des prix dépassant largement les 500 euros par mois.

Les nombreux grands projets de nouveaux logements étudiants s'adressent principalement à ce segment de marché plus cher et comprennent essentiellement des studios et des chambres avec sanitaires privés. Cette logique est compréhensible : les investisseurs privés visent à maximiser les profits. Il est trop facile de penser que des chambres plus nombreuses, mais plus chères, finiront par réduire la pression sur les loyers. Après tout, un projet immobilier est calculé à l'aide d'une fourchette de prix fixe en termes de revenus par pièce, ce qui signifie qu'en principe, ces loyers ne baisseront jamais de manière significative.

Le défi ne se limite donc pas à fournir une offre suffisante de logements pour étudiants. L'offre doit avant tout être abordable afin qu'une éducation démocratique soit garantie.

Des logements étudiants de qualité



Les logements étudiants à Bruxelles sont très demandés et chers. C'est pourquoi nous voulons accorder une attention particulière à leur qualité. En outre, les normes de qualité ne sont pas claires ou faciles à interpréter. Les étudiants indiquent que, outre le prix, l'état général, une bonne connexion Internet, la luminosité et un contrat de location correctement rédigé leur importent également.

Les normes minimales et les exigences de qualité d'une chambre d'étudiant à Bruxelles ne sont pas claires. Il existe le Code bruxellois du Logement (CBL), qui régit la location de logements. Cette réglementation traite les logements étudiants comme une catégorie distincte à laquelle s'appliquent des normes spécifiques, notamment en matière de surface minimale. Cependant, toute personne souhaitant convertir ou réaffecter un bâtiment existant à des logements pour étudiants doit demander un permis et satisfaire aux exigences du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU). Ce dernier impose des conditions différentes de celles du Code bruxellois du Logement et ne comporte pas

de catégorie distincte pour les logements étudiants. Cela a des conséquences importantes, par exemple sur la surface minimale et les exigences concernant les installations sanitaires et cuisines. En outre, un propriétaire peut également être tenu de respecter les normes des Règlements Communaux d'Urbanisme (RCU) s'il souhaite offrir sa propriété comme logement étudiant. De plus, les communes fixent leurs propres normes, qui diffèrent à leur tour. En d'autres termes, plusieurs règlements sont donc susceptibles de s'appliquer.

Outre les normes de qualité, le manque de clarté des règles a également des conséquences sur les types de logements étudiants. Les promoteurs de nouveaux logements pour étudiants sont plus susceptibles d'opter pour la création de studios plus grands (et plus chers), ce qui entraîne une diminution du nombre de chambres. La construction de chambres standard de qualité avec des installations communes (qui sont plus abordables) n'est nullement encouragée par la réglementation existante.

Il ne faudrait pas sous-estimer l'importance des résidences pour étudiants dotées d'espaces collectifs de haute qualité. Tout d'abord parce que leur coût est souvent bien plus abordable, mais également pour leur impact sur le bien-être mental des étudiants. Les espaces collectifs favorisent en effet les contacts sociaux et évitent les conflits. Les étudiants y forment une communauté résidentielle. En outre, l'expérience de Brik et des établissements d'enseignement supérieur montre que ce sont les communautés résidentielles de six à huit étudiants avec des espaces de vie communs qui fonctionnent le mieux. La composition de la communauté est également importante (par exemple, des étudiants nationaux et internationaux).

	CBL	RRU
surface minimale	1 personne : 12m² 2 personnes : 18m² 3 personnes : 33 m². 4 personnes : 37 m². 5 personnes : 46m². A partir de 6 personnes : +12m² p.p. • 70% de la surface = pièces habitables • Comptent pour le calcul : pièces min. 2,1 m (plafond horizontal) et min. 1,5 m (toit en pente) • Dans des logements collectifs, les parties communes sont comptées au prorata du nombre de résidents permanents	• Logement : Pièce principale : 20 m² Cuisine : 8 m² Chambre principale : 14 m² Autres chambres : 9 m² • Studio : 22 m²
hauteur minimal	• Pièces de séjour : 2,3 m • Autres pièces : 2,1 m • Mansarde ou sous des escaliers : min. 2,1 m sur min. ½ de la surface	• Pièces habitables : 2,5 m • Autres pièces : 2,2 m • Pièces habitables au grenier et à l'étage : 2,3 m sur min. ½ de la surface
sanitaires	• Bain ou douche : à l'intérieur, pour les logements > 28 m² • W.-C. : à l'intérieur • Logement collectif : • 1 W.-C. + un point d'eau chaude entièrement équipé pour un maximum de 6 personnes	• 1 bain/douche par logement (avec de l'eau chaude et froide) • 1 W.-C. par logement, non extérieur au logement, ne pouvant donner directement sur le salon, la salle à manger ou la cuisine
cuisine	• 'Équipement complet requis', permettant l'installation d'un appareil ménager pour la cuisine • Logement collectif : accessible en permanence	• Evier avec de l'eau • Connexion pour 3 appareils électriques • Une cuisinière principale • Ventilation naturelle ou mécanique

Tableau 2 Principales différences entre le Code bruxellois du Logement et le Règlement Régional d'Urbanisme

Quelle importance accordez-vous aux éléments suivants en général dans un logement étudiant ?

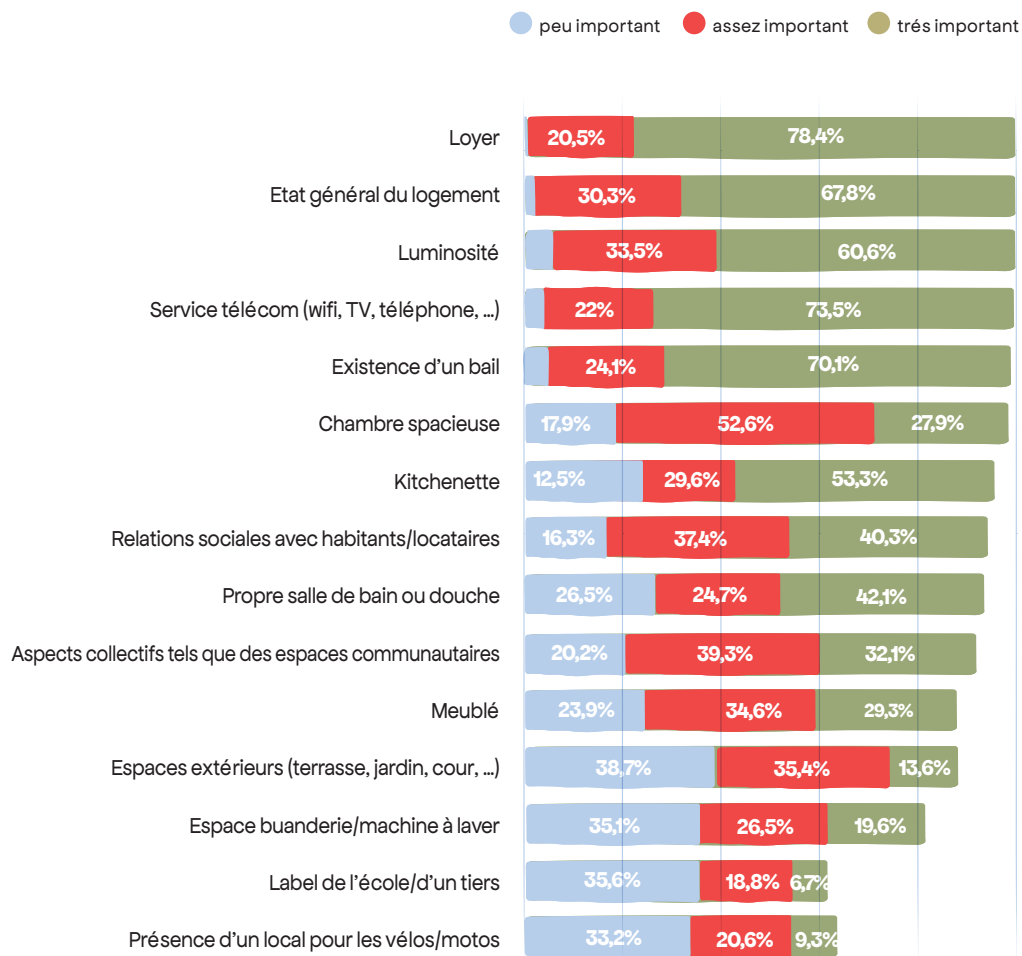
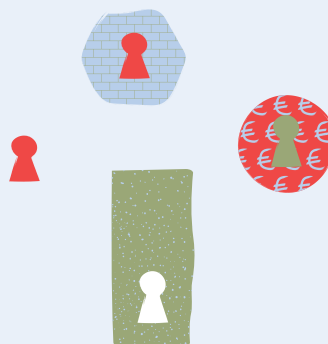


Figure 5 | Éléments importants dans un logement étudiant selon le rapport 'Panorama de la vie étudiante' (2020) – page 43



Recommandations

Répondre à la demande croissante de logements étudiants à Bruxelles



La région de Bruxelles-Capitale connaît depuis des années une pénurie de logements pour étudiants, alors que la population étudiante et la demande de logements étudiants augmentent également. D'ici 2030, on estime que le manque en logement s'élèvera à 20 000 à 55 000 chambres. En raison de l'internationalisation croissante, les besoins sont plus diversifiés et la demande de différents types de logements étudiants est plus importante.

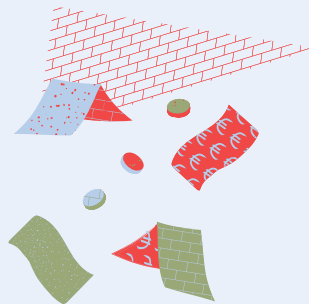
Il faut donc veiller à ce que les règlements soient univoques et bien fondés, ayant une communication claire. Les différentes réglementations au niveau régional et communal sont confuses et peu claires, tant pour les propriétaires privés que pour les promoteurs de logements pour étudiants. Adopter le Code bruxellois du Logement et le Règlement Régional d'Urbanisme servirait à harmoniser le règlement urbain. Nous demandons l'élaboration d'une procédure transparente et réaliste pour la régularisation des logements étudiants de longue date qui répondent aux normes minimales. Nous demandons aux communes de soutenir les propriétaires qui soumettent une demande.

Nous demandons à la Région de Bruxelles-Capitale d'adapter le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) aux besoins des étudiants, afin de favoriser la construction de résidences étudiantes collectives avec des chambres standard et des installations communes. Par conséquent, nous recommandons l'inclusion d'un régime de logement collectif comme un domaine distinct au sein du RRU.

Il faut orienter le marché vers une offre mixte en liant l'octroi de permis pour les nouveaux projets de logements étudiants à grande échelle à la fourniture d'un nombre minimum de chambres standard (abordables) avec sanitaires et cuisines communs. Le pourcentage à fixer doit encore être déterminé, mais en garantir 20 % – comme c'est le cas dans la ville de Louvain, par exemple – peut déjà faire une différence considérable. Nous recommandons de permettre aux promoteurs immobiliers de jouer un rôle plus important dans la création de chambres standard au sein des grands projets de logements étudiants.

Nous demandons également la mise en place d'un cadre juridique pour la location de chambres dans des habitations unifamiliales auprès de particuliers. Nous souhaitons copier la "formule kotmadam" de Louvain, qui permet aux particuliers d'obtenir un permis pour aménager des chambres dans leur propre maison afin de les louer à des étudiants. Cette solution permet d'utiliser des pièces qui restent autrement vacantes, d'augmenter l'offre de chambres abordables et d'accroître la capacité financière du particulier en question.

Garantir des loyers abordables pour les chambres d'étudiants



Le loyer moyen d'une chambre d'étudiant dans la région de Bruxelles-Capitale est de 5 à 20% plus élevé que la moyenne belge, quel que soit le type de chambre. 37% des étudiants bruxellois déclarent rencontrer des difficultés à trouver un logement étudiant approprié. 80% d'entre eux indiquent que le loyer en est la principale raison.

Nous recommandons de mettre davantage l'accent sur le logement étudiant en tant que rôle pionnier dans le cadre de grands projets urbains et de développement de zones. Il faut une meilleure coopération entre les partenaires privés et publics. Les logements étudiants sont une valeur ajoutée lors du développement d'un nouveau quartier. Étant donné que les zones urbaines nouvellement développées ont un prix du terrain moins élevé, cela offre également des opportunités pour rendre abordables les chambres d'étudiants.

Les règlements et arrêts communaux doivent constituer un outil complémentaire aux règlements régionaux. La ville de Bruxelles a déjà élaboré un tel Règlement Communal, et il est nécessaire que les différentes communes bruxelloises harmonisent leurs réglementations en matière de résidences étudiantes collectives.

Nous demandons au Gouvernement flamand de jouer un rôle plus important dans la fourniture de logements étudiants abordables et de bonne qualité dans la Région de Bruxelles-Capitale grâce à son Fonds pour Bruxelles. L'achat de bâtiments ou le développement de projets de logements étudiants solides, par exemple par l'intermédiaire de Brik, offre une garantie à long terme aux étudiants de pouvoir vivre à un prix abordable dans la capitale.

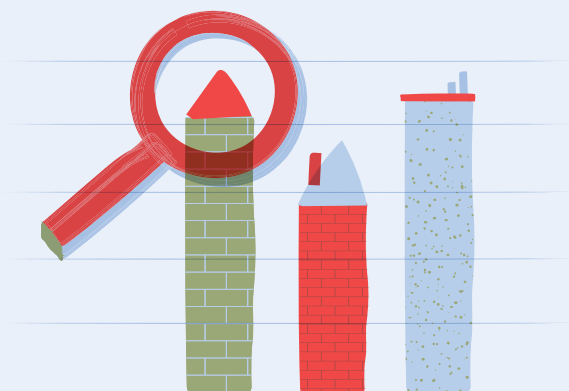
Encourager le développement de chambres standard de haute qualité avec des installations communes

Étant donné que les logements collectifs pour étudiants ne constituent pas un domaine distinct dans le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), les promoteurs de nouveaux logements étudiants préfèrent souvent construire des studios équipés d'installations sanitaires et de cuisines. Il en résulte des chambres plus chères et une offre plus réduite.

Les autorités et les promoteurs immobiliers peuvent et doivent faire davantage d'efforts à la construction et à la régularisation de chambres standard de haute qualité, munies d'installations communes. La réglementation sur le logement des étudiants doit être adaptée aux besoins réels des étudiants.

Il est souhaitable d'établir des critères et des procédures clairs pour la régularisation des bâtiments de qualité suffisante qui ont été historiquement utilisés comme logements pour étudiants. Cette réglementation univoque servira également de base pour obtenir l'avis nécessaire des pompiers lors de la demande d'un permis de réaffectation ou de régularisation d'un bâtiment. À titre d'exemple, nous souhaitons citer le décret sur les chambres du Gouvernement flamand, qui prévoit une procédure claire pour la régularisation de logements datant d'avant l'introduction du décret.





Suivre et évaluer le logement étudiant à Bruxelles

L'absence de données claires sur le nombre de chambres d'étudiants, leur emplacement et les paramètres connexes tels que la typologie, le prix, etc. empêche une politique ciblée et efficace. L'équilibre entre les droits des locataires et ceux des propriétaires n'est pas clair non plus.

Nous demandons aux autorités régionales et communales de fournir un aperçu général de tous les logements étudiants autorisés (via l'enregistrement des locations et la délivrance de permis). Cela est nécessaire pour l'analyse de la situation. L'ajout de résidences d'étudiants non autorisées et de bâtiments résidentiels où les étudiants vivent ensemble (colocation) constituerait un surplus important.

Une évaluation approfondie du bail étudiant à Bruxelles est nécessaire afin de reconsidérer l'équilibre entre les droits du locataire et ceux du locataire. Un lien clair entre la location des logements destinés aux étudiants et le RRU doit être mis en place.

Mot de la fin

**Ce manifeste est un signal d'alarme,
comme vous l'avez déjà compris.**

Bruxelles est confrontée depuis des années à une grave pénurie de logements étudiants abordables. L'enchevêtrement de règles floues fait que les propriétaires de résidences étudiantes sont arrivés à un tel point que les arbres cachent la forêt, ce qui entraîne la diminution rapide du nombre de logements d'étudiants existants. D'autre part, les promoteurs assurent une croissance du nombre de chambres, mais souvent destinées au segment haut de gamme. Si aucune action claire et coordonnée n'est prise par toutes les parties concernées, la crise au sein du secteur du logement étudiant sera imminente. Une crise dont les étudiants seront les victimes, car ils devront louer des chambres trop chères ou, pire, se retrouver dans des conditions de vie dangereuses.

Il faut donc agir de toute urgence.

Nous demandons au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale d'élaborer à court terme un cadre juridique clair qui tienne compte des différentes sensibilités, mais surtout qui se focalise sur les conditions d'obtention de chambres abordables et de bonne qualité. Un cadre qui donne de la clarté au patrimoine actuel et offre de l'espace aux nouveaux projets, dans lequel différents types de chambres (avec quelque chose pour tout le monde) sont possibles.

Nous demandons aux promoteurs privés d'équilibrer clairement les nouveaux projets de logements étudiants. Outre le développement de ce que l'on appelle des studios

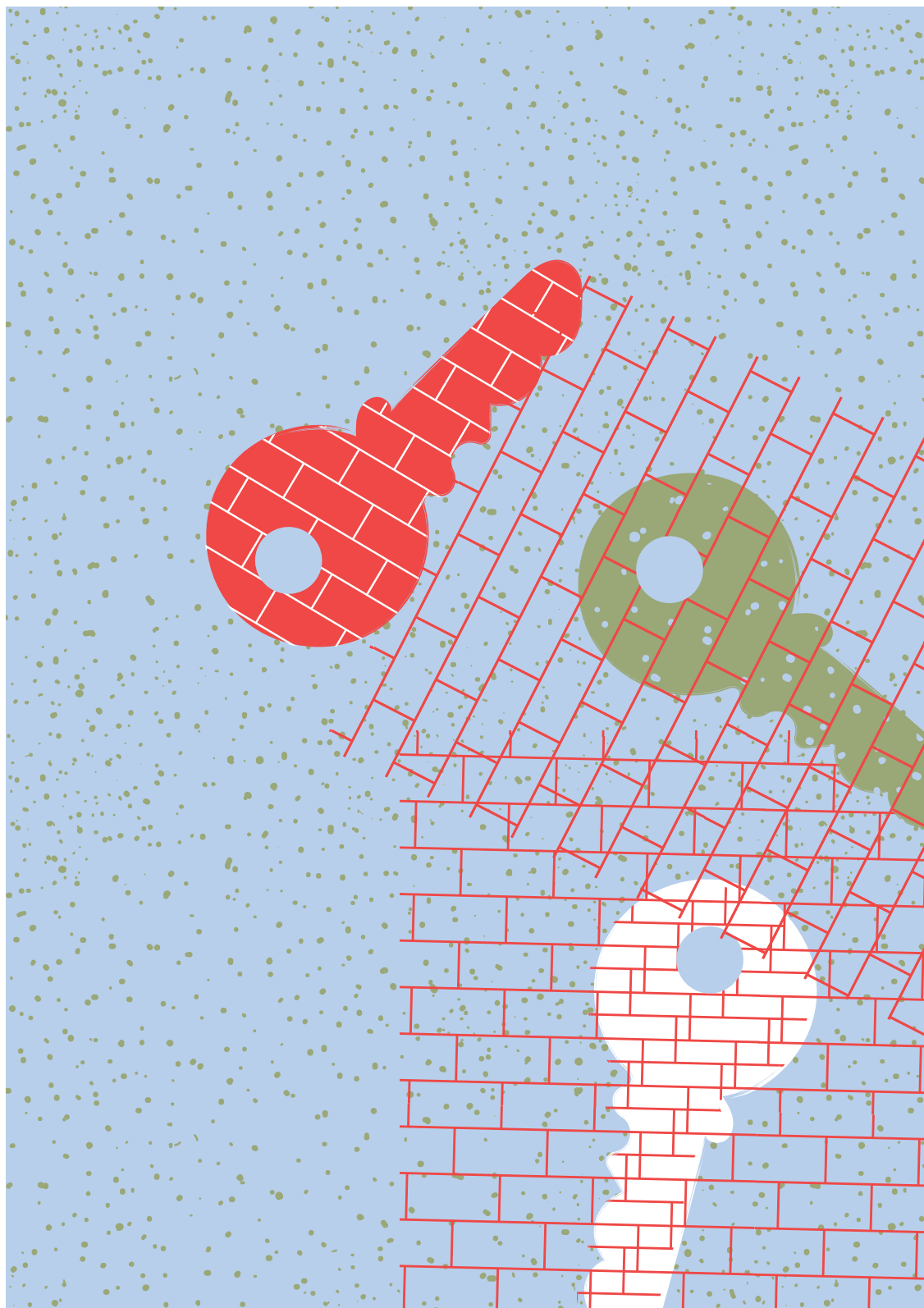
dans le segment le plus cher, il est nécessaire de proposer un choix clair de chambres de base ayant des installations communes et spatiales. Non seulement cela apporte une valeur ajoutée sociale évidente, mais cela va également de pair avec des économies sur les coûts de construction et de gestion et renforce la cohésion sociale au sein des résidences d'étudiants.

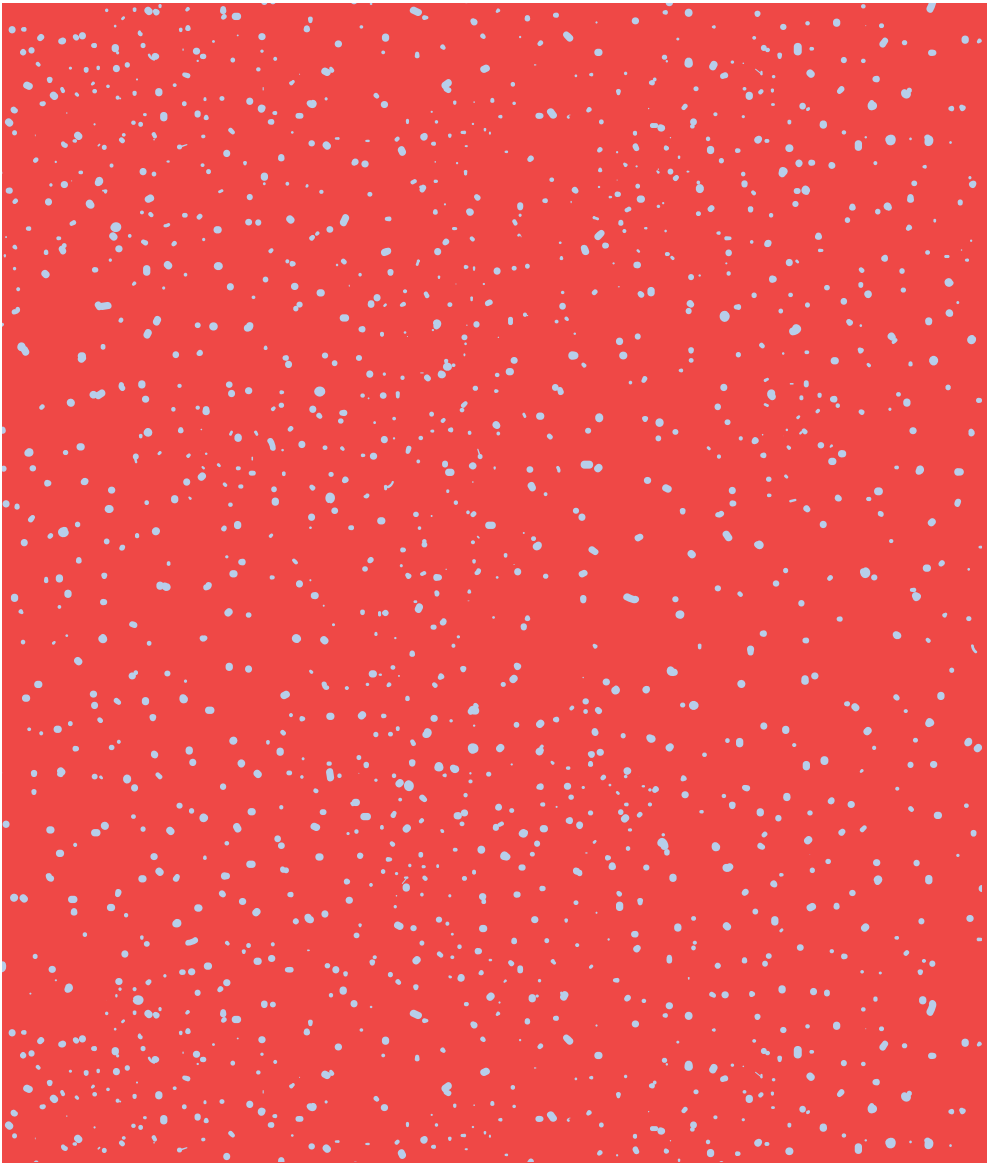
Nous demandons aux administrations municipales d'aligner les règlements communaux sur les nouvelles règles régionales. Les étudiants sont une valeur ajoutée dans votre commune pendant leurs études et méritent leur place en tant que résidents temporaires. En outre, un séjour agréable dans votre commune augmente les chances qu'un étudiant veuille s'y installer définitivement.

Nous demandons au Gouvernement flamand un soutien sans réserve. Un soutien qui nous est indispensable pour que les étudiants flamands puissent continuer à vivre de manière abordable et de qualité dans leur capitale.

Investir dans le logement étudiant, c'est investir dans le Bruxelles d'aujourd'hui et de demain. Avec ce manifeste, Brik veut tendre la main pour relever ce défi ensemble. Avec le soutien de nos institutions partenaires et des étudiants, nous sommes prêts à chercher des solutions pour une politique de logement étudiant durable, abordable et de qualité.

Ce Manifeste a été réalisé grâce à l'expertise et à l'engagement de Bart Geelen (VUB), Maarten Matthijs (Brik), Jurgen Rai (Brik), Isabelle Selleslag (VUB), Marc Stockmans (Brik), les membres du Comité de gestion et du Conseil d'administration de Brik.





VU : G.M. Rasson – Brik vzw – Rue de la Sablonnière 20 – 1000 Bruxelles



Vlaanderen
verbeelding werkt



br
ik

