



Fédération des Étudiant(e)s Francophones a.s.b.l. www.fef.be

Rue de la Sablonnière, 20 – 1000 Bruxelles | tél. 02.223.01.54 | fax. 02.217.27.93 | fef@fef.be

**NOTE DE LA
FEDERATION DES ETUDIANT(E)S FRANCOPHONES**

**LA CONDITION ETUDIANTE DANS LA
PROBLEMATIQUE DU LOGEMENT**



TABLE DES MATIERES

1. Introduction	- 2 -
2. Construire des logements étudiants (para-)publics	- 3 -
3. Etablir un bail étudiant	- 6 -
3.1. La durée du bail	- 6 -
3.2. La garantie locative	- 7 -
3.3. Les conditions de résiliation	- 7 -
3.4. La résolution des conflits	- 8 -
3.5. Sous-location	- 8 -
3.6. Réparations et travaux	- 8 -
3.7. Annexe au contrat de bail	- 9 -
4. Créer des commissions paritaires locatives	- 11 -
5. Eviter les flambées de prix dans le logement étudiant	- 13 -
6. Prendre en compte la situation étudiante dans les logements sociaux	- 15 -
7. Interdire le prélèvement d'une taxe communale sur la location d'un kot	- 16 -
8. Créer un organisme d'information, de centralisation des offres et de labellisation du logement étudiant	- 17 -
9. Conclusion	- 18 -



1. Introduction

Le logement est l'une des problématiques qui touche le plus près à la condition sociale étudiante. Première cause de paupérisation chez les citoyens belges, l'absence d'accès équitable au logement se fait de plus en plus sentir chez la population étudiante belge francophone. Les étudiants ont beaucoup de mal à supporter la flambée généralisée du prix du logement en Belgique.

Ceci vient s'ajouter à une position déjà difficile de partie faible dans la relation locataire-propriétaire. En effet, le kot est généralement une première expérience locative. L'étudiant-locataire connaît mal ses droits. Il est confronté à des propriétaires ou agences immobilières qui, conscients de l'inexpérience de l'étudiant, peuvent en profiter tant en ce qui concerne les conditions de location que la résolution des éventuels conflits.

La problématique du logement touche directement à celle de l'accessibilité de l'enseignement supérieur. C'est, du plus, une problématique qui s'adresse à une grande partie des étudiants, koteurs ou qui aimeraient l'être. Vivre en kot, c'est aussi un excellent moteur de socialisation dont il convient de ne priver personne.

Pour ces raisons, il est nécessaire que la FEF se positionne sur la question du logement étudiant.

C'est l'objet de cette note. Nous voulons établir un état des lieux de la situation de l'étudiant dans le logement et des problèmes qu'il y peut rencontrer. Nous proposerons également des pistes d'actions concrètes afin d'améliorer cette situation.



2. Construire des logements étudiants (para-)publics

Dans plusieurs régions du pays, l'étudiant est la victime d'un manque général d'offre de logement et d'un manque particulier d'offre de logements adaptés à la demande étudiante.

Le logement étudiant doit correspondre à certains critères pour répondre aux attentes des étudiants : il faut qu'il y ait une relative proximité géographique avec le lieu d'étude (sinon il n'y a pas d'avantage à ne pas faire la navette pour autant que le domicile ne soit pas à l'autre bout de la Belgique), que la surface soit adaptée à une personne isolée et que les loyers ne soient pas trop élevés.

On peut voir qu'il s'installe une certaine concurrence pour la location de kots entre personnes à revenus modestes et étudiants dans les (nombreuses) régions du pays où le nombre de logements sociaux est insuffisant. Par manque de logements sociaux, on arrive à des situations où des familles vivent dans des espaces relativement restreints car les logements étudiants sont les seuls logements à bas loyers disponibles.

Pourquoi prôner la construction de nouveaux logements par les pouvoirs publics ou des organismes qu'ils subventionnent¹ ?

L'existence d'un parc locatif public offre aux étudiants certains avantages et certaines garanties. En effet, si le public a un nombre important de logements, ce sont les conditions et les prix du public qui s'imposeront pour l'ensemble du marché. Or, le but d'un service public de logement diffère de celui d'une agence immobilière ou de certains propriétaires particuliers en ce qu'il ne recherche pas la rentabilité maximale de ses immeubles. Sur le terrain, cette différence se fait fortement ressentir. De manière générale, les conditions de location dans des logements appartenant au secteur public sont bien plus favorables aux étudiants. Nous pouvons également avoir plus facilement prise sur ce qui est géré par le public pour qu'il continue à suivre ses finalités d'intérêt général.

Il faut pour cela que l'on ne soit pas en situation de pénurie de logements. Dans le cas d'une pénurie, la pression sur le parc locatif est telle que les étudiants sont prêts à accepter tout et n'importe quoi pour pouvoir koter. Les pouvoirs publics devraient donc veiller à ce qu'il existe

¹ La FEF s'est déjà prononcée pour la construction de nouveaux logements dans la sa note sur l'utilisation de l'outil fiscal pour réduire les frais liés aux études supérieures. Nous y avons exprimé notre préférence pour la construction de nouveaux logements à la solution coûteuse de défiscalisation des frais de kot (note adoptée le 9 mars 2006).



constamment une situation où la concurrence est possible et où il existe donc un chômage locatif (même extrêmement limité).

Construire des nouveaux logements requiert l'utilisation des budgets sociaux des établissements d'enseignement supérieur. Avec leur montant actuel, il semble impossible pour la plupart de ces établissements de construire seuls ces logements (de la même manière qu'il leur est impossible de mener une politique sociale forte sur d'autres domaines comme la promotion de la réussite, l'accueil des étudiants étrangers ou la prise en charge d'une série de coûts liés aux études pour les étudiants modestes). C'est pourquoi la FEF demande depuis quelques années que l'on augmente les budgets sociaux des établissements d'enseignement supérieur.

Vu les marges budgétaires étroites de la Communauté française², nous prôtons une association entre les Régions et les établissements d'enseignement supérieur pour dégager des moyens financiers suffisants. Cette demande n'est pas illogique compte tenu des compétences en matière de logement qui ont été transférées aux régions.

Cette association entre institutions d'enseignement et régions permettrait également de mettre en commun l'expertise des uns et des autres pour déterminer les modalités pratiques de la construction de nouveaux logements étudiants (nombre, type, lieu etc.). Une implication des provinces (qui possèdent certaines compétences en matière d'enseignement et, pour certaines, des marges financières disponibles) pourrait également être envisagée.

Il convient néanmoins de voir si cette solution de construire de nouveaux logements est adaptée à toutes les bassins de formation du pays. Nous savons qu'elle s'impose dans certains d'entre eux (notamment Bruxelles, où l'on manque de logements bon marché, et Louvain-la-Neuve, où l'on manque de logement tout court).

Il existe des pistes alternatives à la construction de logements.

On peut ainsi décider de se contenter de réserver des terrains à la construction de logements étudiants en prenant comme outils de coercition les permis de bâtir qui ne seraient délivrés que si les immeubles à construire soient de type logement étudiant³. Cette solution, moins

² Nous rappelons ici qu'une de nos principales revendications est le refinancement de la Communauté française.

³ Notons, à propos des permis de bâtir, que le manque de volonté de certaines communes à en délivrer pour la construction de nouveaux logements est une des causes des pénuries.



coûteuse, offre néanmoins moins de garantie puisque le propriétaire de ces logements serait un privé qui appliquerait les conditions qu'il souhaite.

Dans le même esprit, la commune peut louer à des privés, qui souhaitent construire, des terrains qu'elle possède par le biais d'un bail emphytéotique lui permettant de définir la destination des logements qui seront construits. C'est une façon d'imposer le bail étudiant aux futurs logements construits sur son terrain loué à très long terme. De nouveau, on ne peut pas espérer les mêmes garanties qu'avec des logements gérés par des services publics.

Les Régions peuvent également agir dans le sens d'une revalorisation du parc de logement en utilisant leur pouvoir de tutelle pour obliger les communes à faire usage de l'article 134bis de la loi communale (réquisition d'immeubles inoccupés). La Région wallonne dispose également du dispositif prévu aux articles 80 à 85 du Code wallon du logement (mise en gestion ou en location de logements inoccupés).

Une autre piste est de réinvestir dans des immeubles inoccupés dans le cadre d'une gestion par une agence immobilière sociale (AIS) qui concilie la rentabilité du bien loué pour le propriétaire et des conditions plus favorables pour le locataire. Ce concept a, malheureusement, du mal à démarrer dans les différents sites où il a été lancé.

Nous sommes favorables à ce genre de solution permettant d'augmenter l'offre de logements étudiants, avec des conditions favorables, mais nous persistons à croire que la solution la plus efficace et la plus durable, celle qui garantit qu'on louera, pour longtemps, avec des conditions favorables et des loyers modérés, consiste en la construction de nouveaux logements publics.

De plus, ces logements publics doivent nécessairement être construits avec de l'argent public. En effet, la seule manière de garantir la gestion publique du logement public est naturellement de ne pas l'assujettir à un mécanisme de contrôle faisant intervenir l'entreprise privée. Or, l'on s'achemine vers ce genre de mécanisme puisque l'on envisage de plus en plus le recours aux SICAFI (société immobilière à capital fixe) et aux partenariats public-privé. Parfois, ces constructions financières ne sont que des expédients destinés à remplacer une dette explicite nécessitant une inscription au bilan par une dette implicite ne générant que des flux financiers équivalents, mais non inscrite au bilan, donc ne contribuant pas à modifier la position d'endettement officielle de l'institution concernée. Elles ne sont alors qu'une façon chère de lever des fonds.

Toutefois, une telle ingénierie financière peut aussi mener à la privatisation de la levée de fonds publics, un non-sens en économie politique. Il convient donc de s'opposer en général à ces techniques.



3. Etablir un bail étudiant

La situation particulière du locataire étudiant justifie qu'on lui réserve un statut spécial, nous en sommes convaincus. Comme cela a déjà été dit, l'étudiant est un locataire aux moyens limités, peu au courant de ses droits et peu expérimenté. Il appartient aux pouvoirs publics de protéger la partie faible dans ce genre de situation.

Nous défendons l'idée d'un contrat de bail étudiant qui reprendrait l'ensemble des clauses applicables à un contrat de bail concernant les logements de type approprié dont le preneur est un étudiant, c'est-à-dire une personne inscrite de manière régulière à un établissement d'enseignement supérieur de Communauté française.

Pour éviter les abus, le contrat serait limité à des logements présentant les caractéristiques typiques du logement étudiant. En effet, on peut très bien imaginer que tous les ménages comprenant un étudiant tentent de bénéficier de ce contrat en contractant au nom de l'étudiant, ce qui dénaturerait évidemment un tel contrat. De manière analogue, un tel contrat ne devrait pas s'appliquer à des logements, certes occupés par un étudiant, mais d'un standing bien supérieur à celui des logements pour lesquels nous supposons que le locataire devrait bénéficier d'une protection légale particulière.

Rattacher des clauses à la condition étudiante du locataire permet de justifier juridiquement une série d'exceptions normalement inapplicables au contrat de bail en question (notamment parce qu'il ne s'agit pas d'une résidence principale).

Ce contrat de bail étudiant devrait être le régime appliqué à chaque locataire étudiant, qu'il loue un logement appartenant à un organisme public, à une agence immobilière ou à un particulier.

Voici une présentation des principes qui, à notre avis, devraient impérativement figurer dans ce contrat de bail.

3.1. La durée du bail

Si l'on veut prendre en compte la situation des étudiants, il nous paraît clair que la seule solution équitable est un bail de 10 mois avec une option pour le locataire de le prolonger à 12 mois.

Les études se déroulent sur une période allant, le plus souvent, de septembre à juin. Or, une pratique courante est de n'accepter que les contrats qui recouvrent toute l'année académique pour que l'étudiant paie les deux mois de vacances où, bien souvent, il déserte son kot. Ceci vient



augmenter fortement le coût du kot (20% du total des loyers dus pour la période des 10 mois où l'étudiant occupe effectivement son logement). Dans le cas où le contrat de bail débuterait après le mois de septembre, il faudrait, par analogie, non pas que la durée du contrat soit encore de 10 mois (ce qui pourrait amener à louer le bien pendant les vacances), mais que la fin du bail corresponde avec la fin de l'année académique.

Toutefois, nous sommes conscients que ce genre de mesure pourrait amener des propriétaires à ne plus louer aux étudiants. Il y a lieu donc, avant d'imposer ce genre de mesure, d'apprécier ses effets localement au regard de la situation particulière des différents marchés locatifs.

3.2. La garantie locative

La FEF demande que la garantie locative ne puisse dépasser un mois de loyer. Les garanties locatives représentent un budget non négligeable pour l'étudiant qui doit, en plus, la payer à la rentrée en même temps que ses syllabus, droits d'inscription et autres frais liés aux études. Il faut donc qu'elle soit la plus faible possible. Cette demande, au-delà du logement étudiant, peut même s'étendre pour les logements loués à des personnes bénéficiant de revenus modestes, tant dans la pratique le paiement de la garantie s'avère douloureux.

Il faut également que la garantie locative soit placée sur un compte bloqué afin de faire profiter le locataire des intérêts⁴.

3.3. Les conditions de résiliation

Nous souhaitons que l'on prévoie, dans le contrat de bail étudiant, des conditions de résiliation plus souples. Le préavis de trois mois, qui existe dans la réglementation générale, nous semble disproportionné pour des baux de si courte durée et pour les étudiants qui peuvent, plus facilement que d'autres locataires, être conduits à mettre fin à leur contrat de bail pour différentes raisons (réorientation, abandon des études, départ à l'étranger,...). Un préavis d'un mois nous semble plus juste compte tenu de la courte durée du bail.

Le contrat de bail étudiant ne pourrait évidemment contenir aucune clause de dédit léonine.

⁴ A l'image de ce qui est prévu dans la loi du 20 février 1991 insérant dans le Livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil une Section II consacré aux règlements particulièrement aux baux relatifs à la résidence principale du preneur. Cette loi ne s'applique pas aux étudiants, ceux-ci ayant, en général, pour résidence principale, le domicile familial.



La FEF demande également la possibilité de pouvoir résilier sans frais lorsque le preneur trouve un autre locataire pour poursuivre son contrat de bail. Une résiliation sans frais devrait également pouvoir être autorisée pour certaines causes à déterminer (comme le décès d'un des parents au 1^{er} degré, le défaut d'exécution de travaux par le bailleur⁵, la mauvaise information quant à la quiétude du quartier ou le mariage du preneur⁶).

3.4. La résolution des conflits

Pour que la médiation puisse être généralisée dans les cas de conflits entre un propriétaire et un locataire étudiant (voir point 4), il faut insérer une clause de médiation dans les contrats de bail qui désigne les commissions paritaires comme organe de médiation (en application de l'article 1725 du code judiciaire).

3.5. Sous-location

Pour couvrir le cas relativement fréquent (et de plus en plus fréquent !) des étudiants locataires qui effectuent un séjour d'études à l'étranger, nous souhaitons que le contrat de bail étudiant contienne une clause autorisant la sous-location moyennant notification au propriétaire⁷.

3.6. Réparations et travaux

Un contrat de bail étudiant ne pourrait contenir aucune clause dérogatoire au droit commun favorable au bailleur en matière de réparations. Cela signifie que les grosses réparations, les réparations d'entretien et celles dites nécessaires doivent rester à charge du bailleur. On aperçoit dans la pratique diverses clauses venant ajouter à l'obligation des réparations « *locatives* » (article 1754 du code civil) d'autres obligations de réparations (notamment la réparation des dommages dus à l'usure normale des choses qui est, normalement, à charge du bailleur).

Il faut ajouter que le cas de bailleur n'effectuant pas des travaux nécessaires est relativement courant dans le logement étudiant. Au lieu de l'exception d'inexécution générale, applicable pour tout contrat

⁵ Voir point 3.6.

⁶ Certains cas de ce type sont déjà en application dans l'article 3 des conditions générales des logements UCL.

⁷ Cette proposition, comme d'autres, est inspirée du mémorandum commun FEF-VVS que nous avons présenté aux partis politiques pour les élections fédérales de 2007.



synallagmatique, dont l'application est souvent complexe, nous préférons une clause qui inscrit clairement l'absence de réalisation de certains travaux comme cause de rupture unilatérale du contrat par le preneur sans préavis. Reste encore à définir quelles réparations sont visées. Il est évident qu'il faut que le défaut de réparations ait une conséquence relativement grave sur la qualité du logement, son habitabilité, sa sécurité (chauffage inopérant, douche non utilisable, trou dans le plafond, etc.). On peut s'inspirer, en partie, des critères de salubrité repris dans le Code wallon du logement (article 3) et ceux de salubrité et d'équipement contenus dans le Code bruxellois du logement (article 4). Cela dit, un logement sans être insalubre peut clairement avoir besoin de réparations urgentes. Nous plaidons donc pour des critères d'appréciation plus larges.

Une clause de diminution de loyer devrait être insérée pour le locataire qui désire continuer à occuper le logement jusqu'à l'exécution des travaux⁸.

Notons que dans les communes où le parc locatif étudiant est particulièrement saturé (comme Louvain-la-Neuve ou Bruxelles), les cas de logements inhabitables mis en location, de même que les cas de travaux nécessaires non réalisés sont courants.

Insérer une clause relativement contraignante dans ce domaine, inciterait plus d'un bailleur à ne pas traîner dans les réparations de son logement ou à réaliser les réparations nécessaires avant de mettre son logement en location.

3.7. Annexe au contrat de bail

Depuis la loi du 25 avril 2007⁹, une annexe doit obligatoirement être jointe à chaque contrat de bail. Cette annexe contient une explication de quelques dispositions légales qui s'appliquent au bail. Une annexe différente par région a ainsi rédigée selon les différences de législation applicable.

Cette initiative est de qualité. Mais, nous pensons qu'il faudrait rajouter d'autres éléments spécifiques aux annexes des contrats de bail étudiant. Tout d'abord, il faudrait une explication plus précise de la manière dont un locataire peut défendre ses droits (explication de la mise en demeure, de l'inexécution des obligations et de ses conséquences, de la procédure devant le juge de paix, etc.). Ce serait également l'occasion

⁸ Voir la loi du 20 février 1991, article 3.

⁹ Loi portant des dispositions diverses, article 102 qui ajoute un article 11bis au Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section II du Code civil.



de faire connaître la commission paritaire locative¹⁰ au preneur en expliquant ce qu'est la médiation et quel est l'intérêt de porter son conflit devant une commission paritaire locative. Ensuite, il pourrait être pertinent d'y inscrire les différentes adresses de contact utiles au locataire étudiant comme celle des services d'aide aux étudiants et des représentants étudiants locaux qui peuvent également fournir une aide juridique ou autre. Enfin, on pourrait profiter de ce document pour y donner quelques conseils notamment en matière d'économie d'énergie, de tri des déchets, de respect des lieux loués, des éléments à prendre en compte lors d'un état des lieux d'entrée ou de sortie, etc.

¹⁰ Voir point 4.



4. Créer des commissions paritaires locatives

L'idée que la FEF défend est de promouvoir une alternative à la justice classique : la médiation.

Ceci part d'un constat : les procès de la justice classique coûtent trop cher et peuvent durer très longtemps. Ce constat prend encore plus de poids lorsqu'on l'applique à la situation étudiante.

Il n'est pas rare qu'un locataire étudiant se refuse à aller en justice parce qu'il ne se sent pas prêt à supporter les coûts d'un procès (suivi d'un éventuel appel et même d'un pourvoi en cassation suivi d'un autre appel) alors que son propriétaire ou agence immobilière en a largement les moyens.

Les lenteurs de la justice posent également problème au niveau étudiant. Non seulement les baux étudiants sont relativement courts (en général 10 ou 12 mois), mais en plus la durée totale de location sur le site se limite généralement à quelques années. Imaginer qu'on pourrait être en procès avec son bailleur tout en ayant déjà terminé ses études ou, au moins, quitté son kot, incite plus d'un à ne pas porter sa contestation devant la justice de paix.

Une médiation permet une résolution plus rapide et gratuite des conflits locatifs. C'est un mode de résolution des conflits plus adapté à la situation étudiante.

Nous souhaitons que ces médiations se fassent dans des « commissions paritaires locatives », dans la modèle de ce qui a été instauré il y a peu à Charleroi, Bruxelles et Gand. Ces commissions paritaires locatives sont des organes de concertation dédiés à la question du logement et composés paritairement d'organisations représentatives des intérêts des locataires et de ceux des propriétaires. Leur action a été envisagée essentiellement dans les questions de médiation des conflits mais aussi de fixation des tarifs locatifs et de conception d'un bail-type¹¹ (pour ces deux autres points, nous proposons d'autres pistes d'action au point 5. pour les prix et 3. pour le bail étudiant).

¹¹ Pour la question de la grille de tarifs locatifs et du bail-type, nous proposons d'autres pistes d'action respectivement au point 5. et 3. Nous insistons volontairement sur le rôle d'encadrement des médiations des commissions paritaires locatives à l'exclusion des autres. Nous préférons, en effet, à côté des commissions déjà mises en place, des commissions avec des compétences plus restreintes (actuellement la fixation de grilles de loyer prend beaucoup de place dans leur action et leur empêche de jouer un rôle efficace dans le règlement des conflits) et un encrage plus local. Ces commissions paritaires locatives nécessiteraient peu de moyens compte tenu de ses missions.



Pourquoi organiser les médiations dans des commissions paritaires locatives ?

Tout d'abord, il y a un souci d'équité qui motive à faire appel à ces commissions. Il est de nombreux cas où l'étudiant refuse d'aller en justice parce qu'il estime que sa cause est perdue d'avance étant donné qu'il a devant lui un propriétaire ou une agence immobilière plus expérimentés qui défendront mieux leurs droits. Avec une médiation au sein d'une commission paritaire du logement, le locataire sera appuyé par ses représentants. On donne aux commissions existantes¹² comme missions 1° l'information sur les droits et devoirs de chacun, 2° l'aide à former les demandes des personnes qu'elles accompagnent ou encore 3° la mission de rassembler les pièces nécessaires à la bonne compréhension du dossier. Ce rôle est essentiel afin de mettre sur un pied d'égalité le locataire (quel qu'il soit) et son bailleur.

Ensuite, il existe un intérêt pratique : ces commissions seraient un lieu permanent, une structure pérennisée par les pouvoirs publics. Il y aurait ainsi un gain de temps à ne pas devoir trouver un médiateur et à voir son conflit traité par des spécialistes du contentieux locatif étudiant, qui ont déjà l'expérience de conflits similaires.

Enfin, créer une structure semblable à ces commissions permet d'assurer, par après, une certaine visibilité à la pratique des médiations. Ceci nous paraît essentiel. Pour que les médiations marchent, il faut que leur action soit un tant soit peu connue. Or, il serait plus complexe de faire la publicité des médiations sans l'existence des commissions paritaires du logement.

Ces commissions paritaires locatives seraient compétentes pour tout conflit dans lequel le locataire est étudiant, qu'il soit sous bail étudiant ou non.

Il serait préférable pour assurer le succès de cette structure de choisir la décentralisation en instaurant une commission par grand bassin de formation (par exemple : Liège, Mons, Namur, Louvain-la-Neuve, Bruxelles). Ceci permettrait à ces commissions d'être plus accessibles pour les étudiants et d'être plus efficaces puisqu'elles connaîtraient la configuration du parc locatif local, les problèmes récurrents, les différents acteurs, etc.

¹² Sur plusieurs éléments (composition, compétence, rôle), les commissions paritaires locatives qui existent actuellement sont néanmoins différentes de celles que nous proposons.



5. Eviter les flambées de prix dans le logement étudiant

Les changements fréquents de locataire dans le cadre des logements étudiants permettent au propriétaire de réaliser des augmentations plus rapides et plus fortes des loyers. En effet, la loi interdit au propriétaire d'augmenter d'une année à l'autre le loyer¹³ qu'il demandera à son locataire si l'augmentation dépasse l'augmentation du coût de la vie (il s'agit là d'une clause d'indexation, facultative, dont le régime est contenu à l'article 1728bis du code civil). Par contre, si d'une année à l'autre, le locataire est une personne différente, lié par un nouveau contrat de bail, les augmentations de loyer que le propriétaire souhaiterait établir ne sont plus encadrées par la loi. Or, si les étudiants changent fréquemment de kot, il restent sur le même site et subissent donc tous les augmentations de loyer.

La FEF demande que l'on applique des gels périodes aux loyers de logement étudiant. Ceci signifie que l'on interdirait les augmentations de loyers (autres que liées à l'index) pour une période à définir. Le propriétaire pourra donc uniquement augmenter le montant de ses loyers à la fin de la période définie et ne pourra répéter l'opération qu'à la fin de la prochaine période (sauf si des travaux augmentant substantiellement la valeur du bien les justifie entre temps).

Il ne faut pas perdre à l'esprit que, même sans ces augmentations de loyers, la location de logements étudiants reste réellement rentable.

On peut imaginer une autre solution qui consisterait dans une faculté laissée au preneur de reconduire le bail un certain nombre de fois aux mêmes prix et conditions (sauf éventuelle indexation), le bailleur ne pouvant refuser la reconduction que pour des motifs spécifiques (travaux, mauvais entretien du preneur, changement de la destination du lieu, etc.). Même s'il est enthousiasmant, ce système a néanmoins le désavantage de ne couvrir que les étudiants qui restent plusieurs années dans un même logement. On y perd en souplesse et on ne prend pas en compte le roulement relativement important qui existe dans le logement étudiant.

Nous souhaitons également qu'un organisme de type « observatoire du logement » surveille les hausses de loyer afin de prévenir toute

¹³ On admet une révision du loyer tous les 3 ans pour les baux à 9 ans. Cette révision n'a rien d'automatique, elle doit soit faire l'objet d'un accord entre les deux parties soit être autorisée par le juge de paix.



augmentation trop forte et/ou trop rapide. Ce rôle pourrait être joué par les commissions paritaires locatives.



6. Prendre en compte la situation étudiante dans les logements sociaux

Les logements sociaux peuvent participer à l'augmentation d'offre du logement étudiant. Ils peuvent également garantir que l'étudiant sera logé avec des conditions favorables, adaptées à sa condition.

Toutefois, nous ne demandons pas que l'on privilégie les étudiants par rapport aux citoyens dont on a reconnu le droit à un logement social. Si un étudiant bénéficie d'un logement social, cela doit se faire uniquement pour des motifs sociaux analogue à ceux de tous les citoyens.

Cela dit, il est plus compliqué de déterminer si un étudiant rentre dans les critères sociaux vu qu'en général ses « revenus » proviennent de ses parents. Une idée est de se fonder sur l'admissibilité aux tarifs boursiers ou intermédiaires applicables aux étudiants de condition modeste. Ces tarifs ont l'avantage de prendre en compte la situation financière des parents de l'étudiant.

Si l'on attribue des logements sociaux aux étudiants, il faudrait une procédure d'attribution accélérée. Un étudiant ne peut pas se permettre d'attendre une année voire plusieurs pour avoir un logement social. On peut imaginer qu'il y ait une partie des logements sociaux qui soient réservés prioritairement aux étudiants (de condition modeste) et qui fassent l'objet d'une procédure d'attribution spécifique.

Nous souhaitons que soit laissée à l'étudiant la possibilité de ne pas se domicilier dans son logement social. Ceci serait une exception aux critères actuels d'attribution de logements sociaux. Dans l'état actuel des choses, se domicilier dans son kot est désavantageux parce que l'étudiant n'est plus à charge de ses parents. Or, notamment du point de vue des allocations familiales, cette situation peut conduire à une diminution des moyens des parents.

Se domicilier dans son kot pourrait également amener quelques tracasseries administratives surtout si l'on est dans des contrats de bail de 10 mois puisqu'il faudra changer de domiciles deux fois par an !



7. Interdire le prélèvement d'une taxe communale sur la location d'un kot

Diverses communes sur lesquelles sont situés des établissements d'enseignement supérieur profitent de la présence de locataires de kot pour exiger le paiement d'une taxe.

Nous désapprouvons cette pratique, qui amène l'étudiant ou ses parents à payer doublement la taxe de résidence (dans la commune de son domicile et dans celle de son kot).

Les communes qui ont la chance d'être des sites de formation tirent déjà de nombreux avantages financiers de cette situation sans qu'elles aient besoin de s'enrichir sur le dos des étudiants.



8. Créer un organisme d'information, de centralisation des offres et de labellisation du logement étudiant

Quelques établissements d'enseignement supérieur proposent un service d'information sur l'offre du logement à proximité. Ce genre d'initiative est positif mais insuffisant. Les services sociaux de ces établissements n'ont pas toujours les moyens notamment humains pour pouvoir centraliser un grand nombre d'offres de logement.

Nous pensons qu'il faut créer un organisme régional dont les missions seraient essentiellement centrées sur l'information et la centralisation de l'offre.

En ce qui concerne le pôle d'information, cet organisme aurait comme mission d'informer les étudiants sur l'état du parc locatif local, sur leurs droits en tant qu'étudiant-locataire, sur les démarches pratiques pour augmenter les chances de trouver un bon kot.

En ce qui concerne l'aspect centralisation de l'offre, cette structure publique bénéficierait au locataire et au propriétaire qui seraient partiellement dispensés de rechercher respectivement un bailleur et un preneur. Centraliser l'offre dans un organisme public permet également une comparaison des différents logements étudiants proposés ce qui peut également conduire à une incitation pour les bailleurs à proposer des conditions avantageuses pour les étudiants.

Le fonctionnement de cet organisme central devrait, bien évidemment, reposer sur une étroite collaboration avec les établissements d'enseignement supérieur qui en constitueraient les enseignes locales.

La FEF propose également la création d'un label, reconnu par les régions, qui certifie qu'un logement est un kot étudiant de qualité qui applique le contrat de bail étudiant et dont le loyer se situe dans une fourchette de prix acceptable. Ceci pourrait inciter plus de propriétaires à louer leur bien sous contrat de bail étudiant.

Ce label pourra être influencé par l'avis des locataires qui finissent leur contrat de bail. Ils pourraient ainsi donner une réputation positive à certains bailleurs et négatives à d'autres¹⁴. On pourrait ainsi éviter le cas classique du propriétaire qui montre le meilleur de lui avant la location pour après faire vivre un enfer locatif à son preneur.

¹⁴ Ce serait un système proche de celui utilisé par des sites de vente aux enchères comme *e-bay*.



9. Conclusion

Les solutions que nous proposons, tout au long de cette note, dépendent, en grande partie, de la taille des parcs locatifs et de la part de logement qu'ont les services publics dans ces parcs.

Nous pensons que le succès du contrat de bail étudiant ou de la commission paritaire locative dépendent de la politique qui sera menée dans les prochaines années en matière de construction de logement étudiant. Soit, les politiques décident de se contenter de la situation actuelle qui va vers un pire¹⁵. Soit, ils choisissent d'aider à améliorer la condition sociale étudiante en s'assurant qu'ils disposent d'un grand nombre de logements dans un parc locatif qui n'est pas saturé.

Nous sommes convaincus que c'est la meilleure façon d'imposer à tous bailleurs, propriétaires particuliers ou agences immobilières, les conditions les plus favorables aux étudiants. L'enjeu n'est pas de créer des conditions idéales de location, consacrées dans un texte normatif, qui ne seront jamais appliquées. L'enjeu est de les rendre concrètes en demandant aux pouvoirs publics de jouer leur rôle de régulateurs.

¹⁵ Tant en ce qui concerne la saturation du parc locatif étudiant qui devient une réalité de plus en plus écrasante puisque la population étudiante augmente constamment, qu'en ce qui concerne l'augmentation des loyers qui suivent le mouvement d'augmentation globale des loyers en Belgique porté par la flambée des prix du logement bruxellois.