

# Le logement étudiant ne doit pas être un objet de spéculation immobilière !



À partir d'une enquête publique récente sur un énième projet immobilier de logements étudiants avenue de la Couronne 504-514, et dans un contexte de multiplication de ce type de grands projets de résidences étudiantes portés par la promotion immobilière privée qui impliquent bien souvent d'importantes démolitions, l'ARAU demande à la Région de se pencher sur une ordonnance « logement étudiant ». Son but ? Réguler très clairement les loyers des kots et faire participer la promotion privée à la création de logements étudiants accessibles à tous. Car Bruxelles a certes besoin de plus de logements étudiants, mais surtout de logements étudiants abordables !





À Ixelles, l'avenue de la Couronne et ses abords directs sont, depuis plusieurs années déjà, le théâtre de grandes opérations immobilières. Le pitch ? Construire en masse des logements étudiants, dont Bruxelles manque cruellement. A l'heure actuelle, l'offre de logements étudiants n'évolue pas aussi vite que la population étudiante : en effet, entre 2011 et 2021, celle-ci a cru de 45%<sup>1</sup>.

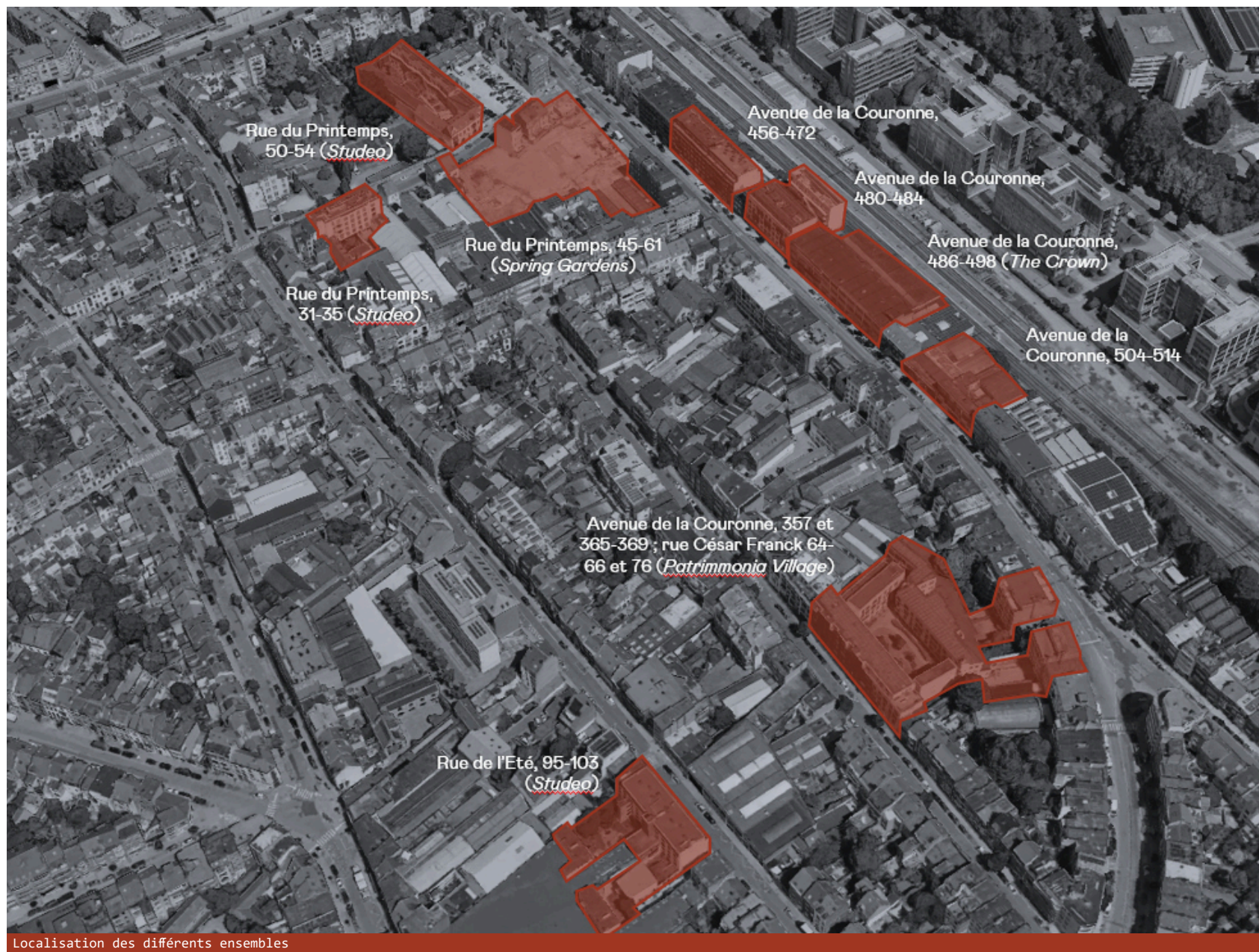
Le 27 novembre dernier à Ixelles, la Commission de Concertation a dû s'exprimer sur un vaste projet de construction de 92 logements étudiants, en lieu et place d'un garage, d'un magasin de pneus et d'un car-wash, lesquels seront totalement démolis (504-514 avenue de la Couronne<sup>2</sup>). Dans ce projet de kots, comme dans la majorité de ceux qui l'ont précédé, les loyers qui seront (ou sont déjà) pratiqués excluront a priori les étudiants les plus précaires, grands oubliés de ces

opérations immobilières. Pour pallier ce problème d'ampleur régionale (si pas métropolitaine), l'ARAU demande à la Région de prendre ses responsabilités et de se pencher sur une ordonnance « Logements étudiants », laquelle devra favoriser la mise à disposition de logements étudiants abordables, en mettant à contribution tant le public que le privé.

### 1. Avenue de la Couronne, *the place to invest*

Ixelles est la commune bruxelloise la plus prisée des étudiants : ainsi, 1/5 de ceux qui étudient en Région de Bruxelles-Capitale y résident, qu'ils habitent en résidence étudiante, studio, chez leurs parents, ou en colocation (chiffres de 2020<sup>3</sup>). La multiplication des ensembles de kots n'est donc pas un hasard. Le projet du 504-514 avenue de la Couronne n'est que le petit dernier d'une longue série de gros projets de construction de logements étudiants, impliquant la plupart du temps la démolition des bâtiments existants. Petite liste non-exhaustive :

Adresse	Porteur du projet	Nombre de chambres	Délivrance du permis	Statut du projet	Prix d'une chambre
Av. de la Couronne, 357 et 365-369 / rue César Franck, 64-66 et 76 ( <i>Village Patrimonia</i> )	Patrimonia (+ ULB)	306	2012	Terminé	455 (+ charges)
Rue de l'Été, 95-103 ( <i>Studeo</i> )	Studeo	99	2013	Terminé	850 (studio)
Rue du Printemps, 50-54 ( <i>Studeo</i> )	Studeo	102	2016	Terminé	925 (studio)
Avenue de la couronne, 480-484	Aldi	129	2017	Terminé	550 (+ charges)
Rue du Printemps, 31-35 ( <i>Studeo</i> )	Studeo	66	2018	Terminé	835 (studio)
Av. de la Couronne, 456-472	Bouygues	145	2017 et 2021	Terminé	600 (+ charges)
Rue du Printemps, 45-61 (angle av. de la Couronne) ( <i>Spring Gradens</i> )	Crown Estates / Dewaele	178	2022	Travaux en cours	?
Av. de la Couronne, 486-498 ( <i>The Crown</i> )	Artone et Brownfields (+ AISE)	200	2023	Travaux en cours	188
Av. de la Couronne, 504-514	Tonkar Wash sprl	92	/	Instruction	?



Localisation des différents ensembles

1. Nele AERNOOTS, Nicolas BERNARD, Michel HUBERT, Grégoire RANSON, Gilles RANSON, Joren SANSEN, Benjamin WAYENS, *Où sont les kots ? Réinvestir dans le logement étudiant*, sur [Hypotheses.org](https://Hypotheses.org), 03.06.2024, (BSI Position Paper, n°7) -> [Lien](#)
2. Selon l'intitulé de l'enquête : « Démolir totalement les bâtiments existants et construire un immeuble mixte comprenant des logements étudiants, des appartements, ainsi qu'un commerce au rez-de-chaussée » -> [Lien](#)
3. Rodrigo ALBEA, Elisa DONNERS et Alice GLORIE, *Panorama de la vie étudiante : pratiques urbaines et rapport à la ville. Analyse de l'enquête 2019-2020*, sur [Perspective.brussels](https://Perspective.brussels), 2020 -> [Lien](#)

Ces nombreux projets découlent d'un constat rappelé fréquemment depuis le début des années 2000 : Bruxelles manque de logements étudiants. En 2011, un colloque de l'ADT<sup>4</sup> (Agence de Développement Territorial, qu'on peut considérer comme l'ancêtre de perspective.brussels) se penche d'ailleurs, pendant une journée, sur le sujet. Cette sensibilisation a permis entre autres d'encourager et soutenir les établissements d'enseignement supérieur dans le lancement de projets de constructions importants afin de répondre à ce manque. On remarquera aussi qu'en mettant sur le devant de la scène urbanistique le déficit important de logements étudiant, on a favorisé et conforté un appel d'air pour les promoteurs, qui ont ainsi vu dans le logement étudiant un produit d'investissement très intéressant, auquel ils pouvaient légitimement se consacrer, répondant ainsi à un besoin collectif désormais identifié et objectivé. Les projets vont donc bon train dans les années qui suivent, à Ixelles mais aussi au centre-ville et ailleurs dans la Région.

Cependant, en 2019 déjà, la commune d'Ixelles s'inquiète de leur prolifération : entre 2010 et 2018, 2425 chambres ont été construites, portant ainsi le nombre de lits à 11 000<sup>5</sup>. Ixelles souhaite alors mettre un terme aux gros projets immobiliers estudiantins dans les quartiers habités, de peur d'y créer « de nombreux déséquilibres : les prix de l'immobilier explosent et les quartiers d'habitations perdent leur identité »<sup>6</sup>.

Ainsi, la commune annonce ne plus approuver les « grands projets de kots étudiants privés vendus ou loués à prix libre sur le marché au sein des quartiers habités classiques »<sup>7</sup> ; elle souhaite toutefois continuer d'encourager les projets de logements étudiants à loyer modérés, portés pour les pouvoirs publics ou les institutions d'enseignement supérieur. Ces orientations sont contenues dans une note validée par le collège PS-Ecolo, laquelle n'a pas de valeur réglementaire mais est censée orienter les décisions communales en matière de logement étudiant. Le but était d'empêcher la spéculation immobilière sur les logements étudiants, laquelle entraîne une hausse des prix des terrains, et complique aussi la construction de logements individuels classiques. Notons effectivement que le PRAS (Plan Régional d'Affectation du sol) définit les « zones d'habitation » comme « affectées au logement »<sup>8</sup>, sans faire aucune distinction sur le type de logement au-

Logement étudiant : une rentabilité sans commune mesure avec celle du logement classique

Le logement étudiant constitue un produit bien plus rentable que le logement classique : à titre d'exemple, si on considère une surface de 250m<sup>2</sup>, on peut par exemple y caser +/- 9 studios étudiants, ou 4 appartements d'une chambre<sup>9</sup>. Sachant qu'un studio étudiant se louait, à Bruxelles, en 2023 au prix de 785 euros par mois<sup>9</sup>, et qu'un appartement d'une chambre oscille entre 800 et 900 euros par mois<sup>10</sup>, le calcul, pour l'investisseur, est vite fait :

- 9 studios étudiants x 785 euros/mois = 7 065 euros / mois
- 4 appartements d'une chambre x 850 euros/mois = 3400 euros / mois

Pas étonnant donc que, dans certains quartiers, le logement étudiant ait donc bien plus le vent en poupe que le logement individuel classique !

torisé ; il est donc tout à fait possible d'y construire du logement individuel ou collectif, et notamment du logement étudiant.

Reste que la demande en matière de logement étudiant reste forte et qu'Ixelles ne peut pas stopper tout projet de kot : si l'échevin de l'Urbanisme Yves Rouyet déclarait ainsi ne plus vouloir « d'usines à kots dans les **quartiers d'habitations** »<sup>11</sup>, l'avenue de la Couronne, située en zone mixte, avec ses garages, ses commerces et services liées à l'automobile, n'est pas concernée par ce moratorium. Ainsi, les projets de logements étudiants ont pu s'y multiplier, la note du collège ixellois indiquant que la commune continuerait d'encourager la production de logements étudiants sur le boulevard de la Plaine, avenue de la Couronne, et sur les campus. Yves Rouyet déclarait d'ailleurs, en 2023 que

*C'est un endroit idéal pour développer du logement étudiant. Les étudiants n'y dérangent personne, on peut y créer des bâtiments de grande qualité pour eux. Cette portion de l'avenue de la Couronne était caractérisée par une activité automobile importante. Toute*

4. Colloque – Le logement étudiant à Bruxelles : enjeux et perspectives, sur perspective.brussels, 29.11.2011 -> [Lien](#)

5. Ixelles ferme la porte aux promoteurs de logements étudiants, dans Le Vif, 11.09.2019 -> [Lien](#) ; Mathieu LADEVÈZE, Jusqu'à 6 000 € du m2 : Pourquoi Ixelles freine les grands projets immobiliers de kots étudiants, dans La DH, 28.08.2029 -> [Lien](#)

6. Ixelles ferme la porte aux promoteurs de logements étudiants, op. cit.

7. Ibidem.

8. Le projet de nouveau Règlement Régional d'Urbanisme (GoodLiving), fixe la surface minimale d'un studio étudiant à 24m<sup>2</sup>, et celle d'un logement 1 chambre à 55m<sup>2</sup> (voir *Projet de Règlement Régional d'Urbanisme*, titre III : habitabilité, art. 11 et 21, sur urban.brussels -> [Lien](#)

9. DIGGIT STUDENTLIFE & STADIM, *Rapport Kotkompas 2023*, décembre 2023, p. 4 -> [Lien](#)

10. Xavier ATTOUT, *Bruxelles : pas d'appartement deux chambres à louer sous les 1000 euros*, dans *Trends Tendances*, 01.05.2024, -> [Lien](#)

11. Ixelles ferme la porte aux promoteurs de logements étudiants, op. cit.



Avenue de la Couronne : projets Bouygues (à gauche) et Aldi (à droite). Source © Google StreetView

*cette activité est en mutation et est en train de se délocaliser en périphérie donc on a de la vacance immobilière et des opportunités pour des développeurs<sup>12</sup>.*

Cette tendance se ressent dans le tableau ci-dessus : tous les permis délivrés après 2019 sont situés le long de l'avenue de la Couronne, ou l'angle de celle-ci et d'autres rues (projet Spring Gardens). Malheureusement la Commune n'avait cependant pas en mains les outils pour réguler la typologie et le prix de ces nouveaux logements étudiants.

## **2. Le logement étudiant abordable : un enjeu régional**

Cette prolifération de projets de grande ampleur s'explique par plusieurs facteurs : d'une part, il y a une très forte demande de logements étudiants, en lien avec l'augmentation de la population étudiante des deux campus ULB/VUB ; d'autre part, les universités et autres institutions d'enseignement supérieur peinent à répondre à cette demande avec leurs propres projets de kots, certaines ne se sentant plus responsables en la matière (il y a dix ans par exemple, seuls 13%

des étudiants ayant quitté le domicile vivent dans des résidences gérées par des institutions d'enseignement supérieur<sup>13</sup>) : une aubaine pour les promoteurs privés ! En juin 2024, dans un Position Paper du Brussels Studies Institute (BSI), plusieurs chercheurs et membres de la communauté académique insistaient sur la nécessité de réinvestir dans le logement étudiant. Ils indiquaient notamment que, face au désinvestissement des institutions d'enseignement supérieur sur la question du logement, les étudiants

*[...] recourent notamment aux résidences étudiantes gérées par le secteur privé ou se tournent vers le marché locatif classique, avec parfois des prix très élevés et des charges impayables. La problématique est donc presque entièrement laissée entre les mains du secteur privé, pour qui ce segment est une aubaine et un produit d'investissement très attractif. La location d'unités de petites tailles augmente en effet le rendement locatif au m<sup>2</sup>.<sup>14</sup>*

Face à cette pénurie, le logement étudiant est donc devenu un véritable objet de spéculation immobilière, et les prix s'en ressentent. En 2023, le loyer moyen d'un logement de ce type, en Belgique, s'élève à 565 euros (dont 95 euros de charges), soit près de 100 euros de plus

12. Nicolas KEKATOS, *Ixelles : la grande mue de l'avenue de la Couronne*, sur RTBF.info, 11.12.2023, -> [Lien](#)

13. Rodrigo ALBEA, Elisa DONNERS et Alice GLORIE, *op. cit.*, p. 36.

14. Nele AERNOOTS *et al.*, *op. cit.*

que 3 ans plus tôt (469 euros, charges comprises, en 2020). A Bruxelles, plus précisément, une chambre se loue en moyenne 545 euros (460 en Wallonie), 615 euros avec sanitaires privatifs, 785 euros pour un studio (640 en Wallonie). La hausse des charges explique en partie cette forte augmentation : entre 2020 et 2023, elles sont ainsi passées, en moyenne, de 69 euros à 95 euros (+ 38%)<sup>15</sup>.

L'intérêt des promoteurs privés pour le logement étudiant s'illustre très bien avenue de la Couronne : si l'on reprend le tableau ci-dessus, on remarque que la plupart des grands projets de logements étudiants sur l'avenue et dans ses alentours directs sont majoritairement le fait du privé et ont vocation à être gérés / vendus dans une optique de profit. Il n'est donc pas étonnant de constater que, dans ces résidences étudiantes flambant neuves, les loyers sont tous sauf abordables : dans certaines d'entre elles, les loyers peuvent atteindre les 800 euros (par exemple, dans la résidence Studeo, 95 rue de l'été, le loyer le moins cher atteint 850 euros pour un studio<sup>16</sup>), ce qui exclut de facto les étudiants les plus précaires, totalement exclus de ces opérations immobilières.

### Projet *The Crown* – Focus sur une bonne pratique !

Exception récente : le projet *The Crown* (avenue de la Couronne, 486-498 – ancien Carglass), dont la première pierre a été posée en avril 2024. Fruit d'une collaboration entre investisseurs privés et publics, les autorités régionales et communales. Ainsi, c'est l'Agence Immobilière Sociale Etudiante (AISE) qui gèrera les 200 kots du projet *The Crown*, et ce pour 27 ans (renouvelables) ; ainsi, les logements seront tous mis en vente « à la pièce », mais seront gérés par l'AISE garantissant à leur propriétaire un revenu « plus modeste » que pour d'autres types de biens, mais régulier<sup>17</sup>. En termes de loyers, les prix varieront entre 188 euros pour une chambre et 310 euros pour un studio : des tarifs nettement inférieurs à ceux du marché (en moyenne, 545 euros à Bruxelles, charges comprises, en 2023<sup>18</sup>), et qui destinent donc ces logements aux étudiants les plus précaires. Ainsi, leurs revenus (s'ils subviennent seuls à leurs besoins) ou ceux des personnes dont ils sont à charge, ne peuvent être supérieurs aux revenus d'admission au logement social « classique »<sup>19</sup>.



Projet *The Crown* © Matriciel -> [Lien](#)



Projet *The Crown* © Matriciel -> [Lien](#)

15. DIGGIT STUDENTLIFE & STADIM, *Rapport Kotkompas 2023*, op. cit.

16. *Résidence Été 95*, sur [Studeoliving.com](#) -> [Lien](#)

17. En cas de défaut de paiement du locataire, c'est l'AISE qui paie le propriétaire.

18. Mathilde RIDOLE, *Le loyer d'un kot dépasse 550 euros en Belgique*, dans *L'Echo*, 26.04.2024 -> [Lien](#)

19. Pour les montants précis, voir le site de la SLRB (*Conditions d'admission*, sur [slrb-bghm.brussels](#) -> [Lien](#)).

Ces loyers élevés constituent une importante source de discrimination : les étudiants les plus précaires sont ainsi contraints de se rabattre sur des logements de moindre qualité. La colocation ou le co-living dans des maisons ou des appartements unifamiliaux est aussi une solution ; cette configuration a toutefois des conséquences négatives sur l'accès de familles à ces mêmes logements<sup>20</sup>. Enfin, certains abandonnent simplement l'idée de « koter » : il est parfois plus intéressant d'acheter une voiture et de payer l'essence pour faire la navette quotidienne, que de louer un logement étudiant.

Le manque de logements étudiant abordables a aussi des effets plus larges, notamment en termes d'émancipation et de santé mentale. Les auteurs du Position Paper du BSI indiquent en effet que l'absence de « logement intermédiaire » entre domicile parental et autonomie

*[...] contribue au creusement des inégalités économiques et sociales et freine ou retarde la prise d'autonomie des jeunes adultes, plus encore dans les classes populaires. [...] Faute d'alternative abordable, il ou elle se retrouve bien souvent coincé dans un logement familial peu adapté à la poursuite de ses études (promiscuité, précarité énergétique, voire insalubrité...) et à son épanouissement. [...] Il ne s'agit dès lors pas, selon nous, d'une simple question comptable,*

*d'inadéquation entre une offre et une demande, pour laquelle il faudrait s'en remettre à la dynamique du marché privé. Le logement étudiant, en proposant une première expérience de vie en dehors de la famille, doit être mis en lien avec la santé mentale, le bien-être et l'émancipation des individus.<sup>21</sup>*

Les auteurs du texte mentionnent aussi l'impossibilité de quantifier les étudiants qui, faute de trouver un logement à proximité de leur lieu d'étude, sont contraints de reconsidérer leur choix de cursus, ou simplement l'idée même de faire des études supérieures.

### **3. 504-514 avenue de la Couronne : un projet de plus**

Le nouvel ensemble de logements étudiants prévu avenue de la Couronne s'inscrit donc dans un mouvement en cours depuis plusieurs années, et n'est sans doute pas le dernier de la série. Situé n°504-514, il devra prendre la place d'un magasin de pneus, d'un ancien garage automobile (désaffecté) ainsi que d'un car-wash et des habitations qui le surplombent (9 studios). En bref, toutes les constructions actuelles seront démolies pour permettre la construction du nouvel en-



Avenue de la Couronne, 504-514 : bâtiments destinés à la démolition (source : Note explicative relative au projet).

20. Voir sur le sujet la critique de l'ARAU développée dans un entretien à La Libre (Alice DIVE, *Le coliving fait une concurrence presque déloyale à la famille qui essaye d'acheter à Bruxelles*, dans La Libre, 04.10.2024 -> [Lien](#))

21. Nele AERNOOTS et al., op. cit.





Projet de façade, 504-514 chaussée d'Ixelles (source : Note explicative relative au projet).

semble. Une démolition qui, selon le promoteur se justifie par le fait que

*Le projet s'inscrit dans une large zone appelée à connaître des améliorations notables au niveau de la planification urbaine bruxelloise et de l'amélioration du cadre de vie. En ce sens, une démolition reconstruction complète d'un groupe d'immeubles obsolète rejoint concrètement les objectifs de ce vaste projet<sup>22</sup>.*

Notons que si l'ARAU intervient régulièrement contre les opérations de démolition-reconstruction et effectue aussi un travail de sensibilisation sur l'histoire des garages en villes et l'intérêt de les maintenir en affectation d'activité productive, le cas échéant, le projet présent de démolition ne rencontre pas ces points d'attention : la faible qualité du patrimoine existant et l'affectation de zone mixte encourageant effectivement à la reconstruction de l'ensemble.

En ce qui concerne le programme, le nouvel ensemble comprendra, répartis sur 6 niveaux :

- 92 unités de logements étudiants (studios et logements communautaires de 4 à 6 chambres), dont certains aménagés pour des couples et des PMR ;
- Un commerce HORECA d'environ de 88 m<sup>2</sup> ;
- Une grande terrasse au 4e étage ;
- Un logement 1 chambre, destiné au concierge ;
- Un parking vélo de 182 emplacements ;
- Deux logements dit « de transit », qui seront cédés à la commune au titre des charges d'urbanisme, et qui devront permettre de « répondre à certaines demandes sociales et/ou humanitaires dont la commune d'Ixelles à besoin »<sup>23</sup>.

22. Note explicative relative au projet, p. 11

23. Ibid., p. 4.



Coupe du projet, côté jardin 504-514 avenue de la Couronne (source : Note explicative relative au projet).

En termes de volumétrie, l'ensemble comportera 4 étages côté rue, auxquels il faut ajouter un rez-de-jardin et en entresol, le projet tirant parti de la forte dénivellation qui existe entre le niveau de l'avenue de la Couronne, et celui des quais de la gare d'Etterbeek voisine.

À noter également que le projet prévoit de désencombrer fortement les parcelles concernées, passant de 1462m<sup>2</sup> d'emprise au sol à 1014 ; la surface de « pleine terre » passe ainsi de 14% des parcelles à 41%. Un grand jardin est d'ailleurs prévu.

Ce vaste projet est porté par Tonkar Wash sprl, qui n'est autre que l'exploitant actuel du car-wash et le propriétaire des parcelles concernées. Il s'agit donc d'un projet privé, destiné à la rentabilité, et qui n'inclut bien évidemment aucun logement étudiant de type « social ». Seul élément social à noter, les charges d'urbanisme devraient être allouées à la conception de deux « appartements de transit », une orientation à faire entériner :

*[...] il a été décidé de créer deux grands appartements (3 et 4 chambres) de « transit » permettant d'héberger des familles nombreuses. En application de l'article 10 de l'arrêté relatif aux charges d'urbanisme nous proposons d'intégrer le montant des charges dans le projet. L'objectif est de donner un droit réel sur les 2 appartements à un organisme public (vente directe ou bail emphytéotique – encore en cours de discussion avec le service de la rénovation urbaine) et d'en déduire les charges d'urbanisme.*<sup>24</sup>

Concernant les loyers qui seront pratiqués dans ce futur ensemble, la note explicative reste très vague : elle mentionne simplement une différence de loyers entre les studios et les chambres dans les logements collectifs<sup>25</sup>. Aucune promesse donc quant au caractère abordable des loyers des futurs kots. On peut cependant espérer que la commune respecte ses engagements et exige qu'une partie des logements de l'ensemble soient conventionnés afin de viser aussi un public plus précaire : en 2019 en effet, Ixelles indiquait que :

*Tout projet permettant de réhabiliter, des immeubles de bureau (par exemple boulevard de la Plaine, en face du Campus) ou industriels, sans démolition complète sera accueilli avec bienveillance à condition toutefois qu'une part de ces logements étudiants soient conventionnés avec une institution d'enseignement supérieur et donc à prix modéré.*<sup>26</sup>

Du reste, offrir des logements étudiants à des loyers modérés est une problématique d'ampleur régionale, qui dépasse de loin le projet du 504-514 avenue de la Couronne, et la commune d'Ixelles.

24. *Ibid.*, p. 15.

25. *Ibidem.*

26. Mathieu LADEVÈZE, *op. cit.*

## 4. Pour un encadrement légal et régional des loyers étudiants

Des solutions structurelles doivent être trouvées pour favoriser la production de logement étudiant abordable, et le conventionnement d'une partie du parc existant. Sous la législature actuelle, la problématique n'a presque pas été prise en considération par le gouvernement, comme le rappelaient les auteurs du Position Paper du BSI. Certes, depuis 2016, il existe bien une Agence Immobilière Sociale Etudiante (AISE), mais qui ne gère, en 2023, que 362 logements, et ce pour une durée limitée (bien que ces « contrats de gestion » soient reconductibles)<sup>27</sup>.

Il est donc temps que les autorités publiques bruxelloises prennent le problème à bras-le-corps. L'offre de logements étudiants abordables doit être élargie, tant par la mise en place de projets publics, que par la participation du secteur privé.

**À cet effet, l'ARAU demande au Parlement de la Région bruxelloise de se pencher sur une ordonnance « logement étudiant », laquelle devra mettre l'accent sur :**

- Un mécanisme de **création de logements étudiants à caractère social, porté par le public** (avec une attention portée sur la réhabilitation des bâtiments de bureaux, plus aptes à être reconvertis en résidences étudiantes qu'en logements « familiaux ») ;
- **L'encadrement général et structurel des loyers** des logements étudiants, y compris dans les projets privés ;
- **La construction, dans les projets privés d'une certaine proportion minimum de logements étudiants « sociaux »** ou « conventionnés » (gérés par des AISE).

La dernière idée n'est pas nouvelle ; elle s'inspire directement du projet d'ordonnance dite des « 25% », présentée en début d'année 2024 :

27. *Rapport d'activité 2019 AISE-SVKS*, sur [weblex.irisnet](#), [-> Lien](#) ; *Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale – Compte rendu intégral de la séance plénière du 17.11.2023*, sur [weblex.irisnet](#), p. 13 [-> Lien](#)

28. Pour plus de détails sur cet avant-projet d'ordonnance, le mécanisme préconisé et ses effets attendus (positifs comme pervers), voir notre analyse *Bientôt 25 % de logements « sociaux » dans tous les grands projets immobiliers privés ? Gare à l'écart entre l'annonce et réalité...*, sur [ARAU.org](#), 27.03.2024 [-> Lien](#)

### Le projet d'ordonnance « 25% » : petit rappel<sup>28</sup>

En janvier 2024, la secrétaire d'État en charge de l'urbanisme, Ans Persoons, annonçait le projet de création d'un mécanisme visant à « imposer » des quotas de logements abordables dans les grands projets de logements développés par la promotion immobilière privée. Ce mécanisme prend la forme d'un « avant-projet d'ordonnance insérant dans le Code bruxellois de l'aménagement du territoire un titre VII bis en vue d'instaurer un droit de préférence à certains opérateurs immobiliers publics pour l'acquisition de logements à finalité sociale ». Dans les grandes lignes, le principe de l'avant-projet d'ordonnance est plutôt simple : dans tout projet de logements de plus de 3.500 m<sup>2</sup> (soit une bonne trentaine de logements), 25 % de la superficie devra être proposée prioritairement à la vente à un opérateur immobilier public. Le ou les opérateur(s) auront 120 jours, à dater de l'introduction de la demande de permis, pour faire part de leur intention d'acheter ces 25 %. Si, passé ce délai, aucune offre n'est reçue, le promoteur privé sera libre de vendre ces 25 % à qui bon lui semble. L'avant-projet d'ordonnance détermine aussi le prix auquel ces logements seront achetés, ainsi que le type de logements qui seront produits : il s'agira de logements de « type social », c'est-à-dire de « logements dont la location ou la vente est réservée à une population ne pouvant disposer de revenus supérieurs de 20 % aux revenus d'admission au logement social ».

Évidemment, un tel mécanisme, s'il paraît positif, mérite attention : il ne s'agit pas de logement « purement social », mais de « type social », donc accessible à une part plus large de la population, dont une partie aux revenus plus confortables ; les logements ne resteront « à finalité publique » que pour une durée déterminée, après quoi ils retombent sur le marché privé ; le critère des 3.500 m<sup>2</sup> pourrait conduire à des effets de « seuil » et de « saucissonnage » (on pourrait en effet voir certains projets volontairement réduits à moins de 3.500 m<sup>2</sup> ou certains gros projets être divisés en plusieurs petits projets afin de ne pas être concernés par l'ordonnance). A noter également que cet avant-projet d'ordonnance ne dit rien sur les projets de logements collectifs, telles les maisons de repos ou les logements étudiants...

Certes, comme nous l'avons évoqué dans notre analyse de mars 2024, le mécanisme n'est pas parfait et pourrait avoir certains effets « pervers », mais ses principes peuvent constituer une source d'inspiration pour un projet d'ordonnance sur le logement étudiant qui intégrerait donc l'obligation d'un « quota » de logements étudiants sociaux dans chaque projet privé.

Le rapport d'experts présidant à l'élaboration d'un nouveau règlement régional d'urbanisme (Good Living) avait clairement consacré une partie de son analyse à la pénurie de logements étudiants abordables : « Ce type de logement est en pénurie, la spéculation immobilière est forte et un besoin de régulation se fait urgemment ressentir à cet égard. » Cependant, le projet de nouveau règlement passé à l'enquête publique et actuellement en stand-by ne s'inquiétait pas (ou n'avait pas les moyens) du caractère abordable des logements étudiants. Ce

n'est effectivement pas l'outil pour réguler la destination sociale d'un logement.

L'ARAU enjoint donc le futur gouvernement bruxellois à intégrer dans ses priorités la question du logement social étudiant qui mérite un encadrement légal et spécifique par voie d'ordonnance. La démultiplication des demandes de permis ciblant les kots est le signe d'une rentabilité évidente pour la promotion privée, mais pas forcément pour la collectivité : d'une part ils ne répondent pas à l'urgence de disposer d'un plus grand nombre de logements étudiants accessibles (l'offre créée s'adresse à des étudiants qui peuvent s'offrir une location classique), d'autre part, la rentabilité du « produit » défavorise la production de logements classiques, aux retours sur investissements moins bénéfiques...





## Bibliographie

Nele AERNOOTS, Nicolas BERNARD, Michel HUBERT, Grégoire RANSON, Gilles RASSON, Joren SANSEN, Benjamin WAYENS, *Où sont les kots ? Réinvestir dans le logement étudiant, sur Hypothèses.org*, 03.06.2024, (BSI Position Paper, n°7) → [Lien](#)

Rodrigo ALBEA, Elisa DONDEERS et Alice GLORIE, *Panorama de la vie étudiante : pratiques urbaines et rapport à la ville. Analyse de l'enquête 2019-2020*, sur *Perspective.brussels*, 2020 → [Lien](#)

Xavier ATTOUT, *Bruxelles : pas d'appartement deux chambres à louer sous les 1000 euros*, dans *Trends Tendances*, 01.05.2024 → [Lien](#)

Solange BERGER, *Le Cimetière d'Ixelles, plus que jamais prisé par les jeunes : "La transformation de logements en plusieurs kots fait augmenter les prix des biens"*, dans *La Libre*, 01.09.2021 → [Lien](#)

*Bientôt 25 % de logements « sociaux » dans tous les grands projets immobiliers privés ? Gare à l'écart entre l'annonce et réalité...*, sur *ARAU.org*, 27.03.2024 → [Lien](#)

Philippe CARLOT, *La commune d'Ixelles voudrait limiter les projets de construction de nouveaux kots étudiants*, sur *RTBF.info*, 03.09.2019 → [Lien](#)

*Colloque – Le logement étudiant à Bruxelles : enjeux et perspectives*, sur *Perspective.Brussels*, 29.11.2011 → [Lien](#)

*Conditions d'admission*, sur *slrb-bghm.brussels* → [Lien](#)

DIGGIT STUDENTLIFE & STADIM, *Rapport Kotkompas 2023*, décembre 2023 → [Lien](#)

Maël DUCHEMIN, *200 logements sociaux pour étudiants avenue de la Couronne et une nouvelle entrée pour la gare d'Etterbeek*, dans *La DH*, 17.04.2023 → [Lien](#)

*Good Living - Rapport de la Commission d'experts, sur urbanisme.irisnet*, 2021 → [Lien](#)

*Ixelles ferme la porte aux promoteurs de logements étudiants*, dans *Le Vif*, 11.09.2019 → [Lien](#)

Nicolas KEKATOS, *Ixelles : la grande mue de l'avenue de la Couronne*, sur *RTBF.info*, 11.12.2023 → [Lien](#)

Mathieu LADEVÈZE, *Jusqu'à 6 000 € du m<sup>2</sup> : Pourquoi Ixelles freine les grands projets immobiliers de kots étudiants*, dans *La DH*, 28.08.2019 → [Lien](#)

Paolo LEONARDI, *Construire davantage de logements étudiants, un défi primordial pour mieux réguler le marché*, dans *Le Soir*, 04.09.2014 → [Lien](#)

*Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale – Compte rendu intégral de la séance plénière du 17.11.2023*, sur *weblex.irisnet* → [Lien](#)

Jean-Christophe PESESSE, Charles CARPREAU et Laurence PACIARELLI, *Lancement du chantier de logements étudiants à finalité sociale à Ixelles*, sur *BX1.be*, 16.04.2024 → [Lien](#)

*Prescriptions particulières relatives aux zones d'habitat*, sur *perspective.brussels* → [Lien](#)

*Projet de Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)*, sur *urban.brussels* → [Lien](#)

*Rapport d'activité 2019 AISE-SVKS*, sur *weblex.brussels* → [Lien](#)

*Résidence Été 95*, sur *Studeoliving.com* → [Lien](#)

Mathilde RIDOLE, *Le loyer d'un kot dépasse 550 euros en Belgique*, dans *L'Echo*, 26.04.2024 → [Lien](#)

Yves ROUYET, *Av. Couronne : un projet exemplaire de 200 logements étudiants sociaux*, sur *yvesrouyet.wordpress*, 17.04.2024 → [Lien](#)



**ARAU**

**Atelier de recherche  
et d'action urbaines**

Rue du Midi, 165 \* 1000 Bruxelles  
+32 (0)2 219 33 45

[arau.org](http://arau.org) / [info@arau.org](mailto:info@arau.org)  
**f** (ARAU asbl) / **t** (@arau\_bxl)