

RECOMMANDATIONS DU 17 JUIN 2021 RELATIVES AU LOGEMENT ÉTUDIANT

I. ÉTAT DES LIEUX

1. CONTEXTE

La Région Bruxelloise est le pôle étudiant le plus important de Belgique, comptant près de 95.000 étudiant.e.s répartis sur 50 institutions¹.

En termes de logement, Ixelles et la Ville de Bruxelles sont les deux premières communes sur les 19 à accueillir la population étudiante, avec 20,8% pour Ixelles et 16,10% pour la Ville de Bruxelles.

Près de **70% de ces étudiant.e.s résident dans un logement étudiant** (résidence étudiante, logement personnel, autres) et le reste chez leurs parents².

La **Ville de Bruxelles rassemble 17,9% du parc de logements étudiants** à l'échelle régionale. Cela indique une hausse de 4,9 % depuis la dernière enquête datant de 2016.

2. LOCALISATION DES LOGEMENTS ÉTUDIANTS SUR LE TERRITOIRE DE LA VILLE DE BRUXELLES

La carte localisant les institutions d'enseignements supérieurs en Région de Bruxelles-Capitale (Fig. 1) montre qu'un nombre important d'établissements d'enseignement supérieur est situé sur la Ville de Bruxelles, en particulier dans le pentagone (Sud-Ouest et Nord). L'enquête de perspective indique que les étudiant.e.s inscrit.e.s dans les Hautes Écoles résident en premier lieu sur la Ville de Bruxelles³.

Sur une carte issue des données 2018 de l'Observatoire des permis Logement (Fig. 2), on constate que la production de **logements étudiants se concentre principalement** dans le **Pentagone** et au **sud d'Ixelles** (autour du site universitaire). Cette répartition coïncide avec les zones où des institutions d'enseignement supérieur sont situées. Ce constat permet d'établir un **lien entre lieu d'étude et proximité des logements étudiants**.

Plus précisément au territoire de la Ville de Bruxelles, **983 logements étudiants** ont été **autorisés** via permis **sur la période 2013-2018**, avec un pic en 2014 avec plus de 360 logements autorisés. (Fig. 3)

Les quartiers de la Ville ayant bénéficié de ces logements étudiants sont dans l'ordre :

- Le **quartier des Martyrs** avec 220 logements étudiants ;
- Le **quartier Nord**, à proximité du Pentagone le long de la chaussée d'Anvers avec 196 logements étudiants ;
- La **quartier Anneessens** avec 170 logements étudiants ;
- Et le **quartier Stalingrad** avec 120 logement étudiants.

Cette localisation confirme l'importance de la proximité des lieux d'études pour la résidence des étudiant.e.s. En écho au statut de pôle étudiant de la Région Bruxelloise, il est à considérer la provenance diverse des étudiant.e.s, originaires de toute la Belgique et même au-delà. Il est intéressant de souligner que les quartiers susmentionnés sont également **proches de pôles intermodaux de transports en communs**.

¹ *Panorama de la vie étudiante 2019-2020*, enquête commandée par perspective.brussels, décembre 2020 : https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/20201214_-_rapportfinal_fr_vieetudiante.pdf

² Voir données complémentaires fournies par perspective.brussels au cabinet le 16/03/2021.

³ Voir *Panorama de la vie étudiante 2019-2020*, id., p. 29.

3. DYNAMIQUE DANS LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

En reprenant une autre carte également issue de l'Observatoire des permis Logement, 2018 (Fig. 4), on remarque qu'en termes d'évolution depuis 2013, ce sont les mêmes quartiers cités précédemment qui ressortent dans la production de logements étudiants.

On constate néanmoins sur la dernière période 2017-2018 l'émergence d'un **nouveau « pôle »** de logements étudiants au niveau du **quartier Masui**. En l'absence d'institutions d'enseignement supérieur aux alentours, on peut supposer que la **bonne desserte en transport** en commun vers les institutions d'enseignement supérieur et le fait que ce secteur de la Ville soit **l'un des moins chers** de la Ville **en termes de loyer** expliquent son apparition.

4. SPÉCIFICITÉS DANS LE CHOIX DES ÉTUDIANT.E.S POUR LEUR LOGEMENT

En ce qui concerne la typologie des logements étudiants, on constate que **les colocations (classique ou en résidence étudiante) sont le mode d'habitation le plus prisé** par les étudiant.e.s habitant à la Ville de Bruxelles – comme dans le reste de la Région, avec un nombre moyen de colocataires de 4. Le constat de ce choix de mode d'habitation repose selon l'enquête de perspective.brussels sur des **motivations** à la fois **financière** mais aussi de **souhait de vie en communauté**. Le choix de la colocation chez les étudiant.e.s implique qu'ils constituent désormais une part non négligeable du marché locatif traditionnel. Le développement des colocations fait dès lors grimper le prix des logements unifamiliaux.

Cette tendance se reflète également dans le développement de logements étudiants par les développeurs privés qui privilégient dans leurs récents projets la construction des résidences étudiantes et coliving sans studios ou bien avec une proportion réduite⁴.

En outre, les **critères** prépondérants dans le choix des étudiant.e.s pour leur logement sont le montant du **loyer**, la **proximité du lieu de formation**, la **proximité des transports en commun**. Dans l'enquête de perspective, les étudiant.e.s de la Ville de Bruxelles ont également souligné que les principaux problèmes liés à leur logement sont l'**isolation acoustique** et la **connexion internet**.

5. LOYER DU LOGEMENT ÉTUDIANT

Près de 40% des étudiant.e.s interrogé.e.s dans l'enquête de perspective affirment avoir eu des difficultés à trouver un logement, notamment en raison du prix du loyer trop élevé (71%).

Alors que le loyer est l'un des critères principal dans le choix de logement de l'étudiant.e, le prix médian de la location d'un logement étudiant est de 500€/mois. Or, l'enquête de perspective définit le budget mensuel médian d'un.e étudiant.e à 700€/mois : la **part du loyer mensuel** par rapport au budget mensuel constitue un **montant énorme et participe à la précarisation de la population étudiante**.

De plus, l'étude de perspective indique que près de 45% de la population étudiante travaille en même temps qu'ils font leurs études. Cela représente une augmentation importante par rapport à l'enquête similaire menée en 2016 (+11,6%). Cela s'explique notamment par une plus grande pression financière sur les étudiant.e.s qui ont besoin d'un complément budgétaire, parfois voire souvent indispensable, pour leur subsistance⁵.

⁴ Entretien entre le cabinet et la société Quares, 19 avril 2021. Leur dernier projet de logements étudiants comporte un ratio de 4 studios sur 52 unités soit 8% du total.

Entretien entre le cabinet et la société Upgrade Estate (Upkot), 22 avril 2021. La proportion studios/chambres est de 20%-80%.

⁵ Plus d'info, voir le chapitre Emploi de *Panorama de la vie étudiante*, perspective.brussels, 2020, p. 68.

Lorsqu'on s'attarde sur le loyer moyen par type de logement, on constate que la location individuelle/studio étudiant est particulièrement élevée par rapport aux autres types de logements en colocation :

- Résidence étudiante : 460 €
- Colocation : 1252 €
- Chambre chez un particulier 472 €
- Location individuelle/Studio étudiante : 700 €

L'augmentation des prix des logements étudiants peut s'expliquer, notamment, par le fait que les promoteurs et investisseurs voient dans le logement étudiant un produit d'investissement. La rentabilité au m² pour un studio étudiant étant plus élevée que pour un logement classique, il y a une spéculation immobilière qui se crée avec un effet inflationniste sur le prix global du loyer. Ce phénomène s'observe aussi pour des maisons unifamiliales transformées en maisons de coliving.

À titre d'exemple, voici quelques projets de chambres ou studios étudiants, loués à des prix entre 500 et 800 euros sans charges.

- Xior KVS = 70 studios étudiants : <https://www.brुकot.be/residences/xior-kvs>
- Xior Woodskots = 91 chambres étudiants : <https://www.brुकot.be/residences/xior-woodskot>
- Studeopolis = 200 chambres/studios : <https://www.studence.be/fr/studeopolis> ; <https://www.brुकot.be/BK/11799>
- Rue Bodeghem : <https://www.brुकot.be/BK/11610>

Perspective attire aussi l'attention sur le fait qu'il existe tout un public visé par ce type de résidences étudiantes onéreuses. Il s'agit plutôt d'étudiant.e.s étranger.e.s obtenant diverses bourses (souvent prolongées) et dont le budget mensuel plus élevé permet de payer ce type de location étudiante luxueuse⁶.

II. CONCLUSIONS

Les conclusions de l'enquête réalisée par perspective.brussels démontrent le **succès de la colocation** et laissent entendre que les étudiant.e.s prennent une part importante dans le secteur du marché immobilier familial. C'est d'autant plus le cas sur la Ville de Bruxelles où en l'absence d'un site universitaire qui permettrait de développer de grandes résidences étudiantes, ces dernier.e.s s'immiscent dans les habitations classiques.

Mais, le **coût du logement étudiant bruxellois reste un frein critique à son accessibilité** : parmi les étudiant.e.s qui éprouvent des difficultés à trouver un logement, rappelons qu'à la Ville de Bruxelles, 71% signalent la problématique du prix trop élevé. Le développement de modèles de chambres et studios de luxe tels que Studeopolis ou Xior pousse encore plus le prix des logements étudiants vers le haut.

Une politique du logement étudiant devrait veiller d'une part à renforcer la **typologie recherchée** par les étudiants qui reflète un **mode de vie dans un esprit de communauté** (espaces communs, colocation, résidences étudiantes...) et, d'autre part, à respecter un **équilibre avec l'accessibilité aux logements familiaux** pour les ménages bruxellois.

En outre, les autorités publiques, ensemble avec les IES devraient veiller à **faciliter l'accès au logement étudiant abordable et de qualité**, tout en restant **vigilant face à la spéculation immobilière** sur ce marché spécifique qui devient un investissement important proposé par des promoteurs.

⁶ Entretien en visio-conférence entre la Ville de Bruxelles et Rodrigo Albea, chercheur pour perspective.brussels, en charge de l'enquête relative au *Panorama de la vie étudiante*, 17 mars 2021.

Spécifiquement à la Ville de Bruxelles, on observe que le **nombre de logements étudiants créés a augmenté** ces dernières années mais reste principalement concentré dans les mêmes zones selon la proximité avec les institutions d'enseignement supérieur et/ou la proximité avec les transports en commun. De ce fait, d'autres quartiers plus éloignés du centre mais bien desservis peuvent être investis par les étudiant.e.s en raison du prix bas des loyers. La vie étudiante participe à la vie d'un quartier et peut même dynamiser certains quartiers précarisés. La production future de logements étudiants doit tenir compte de cet aspect tout en veillant à **préserver un équilibre entre dynamique apportée par la vie étudiante et paisibilité des quartiers résidentiels**.

En outre, il faut aussi **éviter que les logements étudiants (surtout les studios) ne soient convertis en logements classiques** alors que des dérogations et des permis spécifiques au logement étudiant auraient été accordées. Il convient dès lors de déterminer des éléments contrôlables pour que les logements étudiants restent destinés aux étudiant.e.s.

III. CADRE LÉGAL ACTUEL

Le RRU en vigueur ne comporte pas de règles particulières concernant les logements étudiants. Hormis le cas des établissements d'hébergement collectif⁷ auxquels les normes du Titre II du RRU ne s'appliquent pas, les logements étudiants d'un promoteur privé doivent respecter les normes du RRU, même si celui-ci obtient une convention de partenariat avec une université ou une haute école.

En pratique, à la Ville de Bruxelles, des dérogations étaient, jusqu'il y a peu, fréquemment demandées et accordées en fonction du projet.

Il est à noter que le projet de réforme du RRU abordera pour la première fois la question des logements étudiants. D'une part, cette notion sera définie dans le glossaire nouveau et, d'autre part, le Titre II du RRU contiendra un chapitre 3 nouveau visant spécifiquement ce type de logement.

Mais, l'application du nouveau RRU n'étant pas prévue tout de suite et, dans la mesure où des projets privés de logements étudiants continuent d'être développés sur le territoire de la Ville de Bruxelles, il convient de définir des lignes de conduite à l'attention des demandeurs et des agent.e.s de la Ville traitant ces dossiers.

IV. RECOMMANDATIONS

1. Champ d'application

Les présentes recommandations s'appliquent à tout le territoire de la Ville de Bruxelles.

Elles concernent les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme par l'article 98, §1^{er}, 1^o et 2^o du Code bruxellois de l'aménagement du territoire visant la construction et/ou l'aménagement de logement étudiant privé tel que défini au point 2, sans préjudice des plans et règlements en vigueur et du bon aménagement des lieux.

Les présentes recommandations définissent les lignes de conduite spécifiques au logement étudiant privé.

⁷ Les établissements d'hébergement collectif sont définis comme des « locaux appartenant à une personne morale de droit public ou d'intérêt public et offrant des possibilités de séjour collectif, tels que les pensionnats et chambres d'étudiants appartenant à une université ».

2. Définitions

On entend par :

-« logement étudiant privé » :

Logement individuel et/ou collectif destiné exclusivement à l'habitation d'étudiants et qui appartient à une personne privée ayant conclu une convention ou un accord de partenariat à cet effet avec un établissement organisant l'enseignement supérieur ou une Agence immobilière sociale étudiante (AISE) ou étant labellisé comme logement étudiant par la Région. Cette personne privée assure la gestion et reste gestionnaire de ces logements.

-« logement étudiant individuel » :

Espace de vie de type studio destiné à être occupé par un seul étudiant et comportant au minimum en jouissance privative un coin cuisine et un local sanitaire (douche/WC/lavabo). Ce logement étudiant individuel peut bénéficier le cas échéant d'autres espaces communs aux étudiants (salon, salle de sport, salle d'étude, etc.).

-« logement étudiant collectif » :

Logement situé dans un immeuble ou une partie d'immeuble destiné à l'habitation commune d'étudiants qui y disposent chacun d'un espace privatif de jouissance exclusive et d'un ou plusieurs espaces communs destinés à la préparation des repas, au séjour ou aux sanitaires.

Un immeuble de logement étudiant peut être composé d'un mix de logements individuels et de logements collectifs, avec une plus grande proportion de logements collectifs.

-« Superficie de plancher nette » :

Totalité des planchers à l'exclusion :

-des locaux offrant une hauteur libre de moins de 2,20 mètres.

-des locaux affectés au parcage.

-des locaux situés sous le niveau du sol et qui sont affectés aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts.

Les dimensions des planchers sont mesurées entre le nu des murs intérieurs.

La superficie de plancher nette prise en compte pour les surfaces minimales des locaux habitables dans les combles est celle qui correspond à une hauteur sous plafond de minimum 1,50 mètres.

La hauteur minimum sous plafond des locaux habitables dans les combles est de 2,30 mètres. Elle porte au moins sur la moitié de la superficie de plancher.

3. Lignes de conduite générales

-Les espaces de vie communs des logements étudiants collectifs sont situés de préférence hors-sol.

-Le logement étudiant privé ne ressortissant pas du champ d'application des présentes recommandations se conforme strictement aux normes du Titre II du RRU (normes d'habitabilité) et sont convertibles sans travaux en logement classique non étudiant.

-Il y a lieu d'encourager les projets de logement étudiant qui permettent de réhabiliter/convertir/réaffecter des immeubles de bureaux/industriels/de commerces, sans démolition complète.

-Les projets de logement étudiant s'intègrent dans le tissu urbain environnant et justifient la pertinence de leur localisation au regard de la proximité des lieux d'enseignement. Sont également examinées la nature du quartier, l'offre de transport vers les lieux d'étude, etc.

-La création de logement étudiant collectif est privilégiée par rapport au logement étudiant individuel de type studio.

-Un avis défavorable est remis pour les demandes de permis d'urbanisme ayant pour objet les projets de logement étudiant privé au sein d'immeubles d'habitation classique (maisons unifamiliales, hôtels de maître..) sauf s'il est démontré que la fonction d'habitation classique ne peut être réalisée.

-Le logement étudiant est indivisible et ne peut être vendu ou loué à prix libre sur le marché, par unité.

-À partir de 30 logements créés au sein d'un ensemble de logements étudiants (chambres et studios compris), le développeur doit garantir que 20% des logements sont des logements sociaux étudiants.

-Une attention particulière est réservée à une bonne insonorisation entre les locaux communs et les locaux privés ainsi qu'entre l'immeuble de logement étudiant et les immeubles contigus.

4. Superficie et habitabilité

-Logement étudiant individuel de type studio :

La superficie de plancher nette totale ne peut être inférieure à 20 m² et comprend un local de séjour, cuisine comprise. Cette superficie ne comprend pas le local sanitaire composé au minimum d'une douche, d'un WC et d'un lavabo.

-Logement étudiant collectif :

Le logement étudiant collectif est composé d'une ou plusieurs unités de logement collectifs indépendantes, chaque unité étant composée de 2 à 12 espaces privés de jouissance exclusive, d'un espace commun destiné à la préparation des repas et au séjour et d'un ou plusieurs espaces communs destinés à la toilette et répondant aux conditions suivantes :

- a) espace privé de jouissance exclusive (chambre) :
 - chaque espace privé de jouissance exclusive doit avoir une superficie de plancher nette minimale de 12 m² et être pourvu d'un lavabo. Cette superficie ne comprend pas la superficie d'un éventuel local sanitaire distinct (douche/WC/lavabo).
 - Il faut une mixité des tailles des chambres au sein d'un logement étudiant collectif.

- b) espace commun destiné à la préparation des repas et au séjour :
 - les espaces communs destinés à la préparation des repas et au séjour d'une unité de logement sont destinés à 12 étudiants maximum .
 - la superficie minimale de l'espace commun destiné à la préparation des repas et au séjour doit être au minimum pour une occupation :
 - de 2 à 5 étudiants : 28 m²
 - de 6 à 9 étudiants : 32 m²
 - de 10 à 12 étudiants : 36 m²

- c) espace commun destiné à la toilette :
 - sont requis au minimum au sein d'une unité de logement collectif :
 - une douche pour 3 étudiants
 - un WC pour 3 étudiants

5. Equipements des logements étudiant collectifs

Le logement prévoit les infrastructures suivantes :

- parking vélo,
- local poubelles,
- pour tout site comprenant plus de 50 étudiants, il est établi une conciergerie et un foyer de détente d'une superficie proportionnelle au nombre d'étudiants.

6. Entrée en vigueur

Les présentes recommandations s'appliquent aux demandes de permis d'urbanisme introduites après leur entrée en vigueur, le 17 juin 2021.

V. ANNEXES

Fig. 1 : Carte de la localisation des institutions d'enseignements supérieurs en Région de Bruxelles-Capitale – perspectives.brussels, 2020.

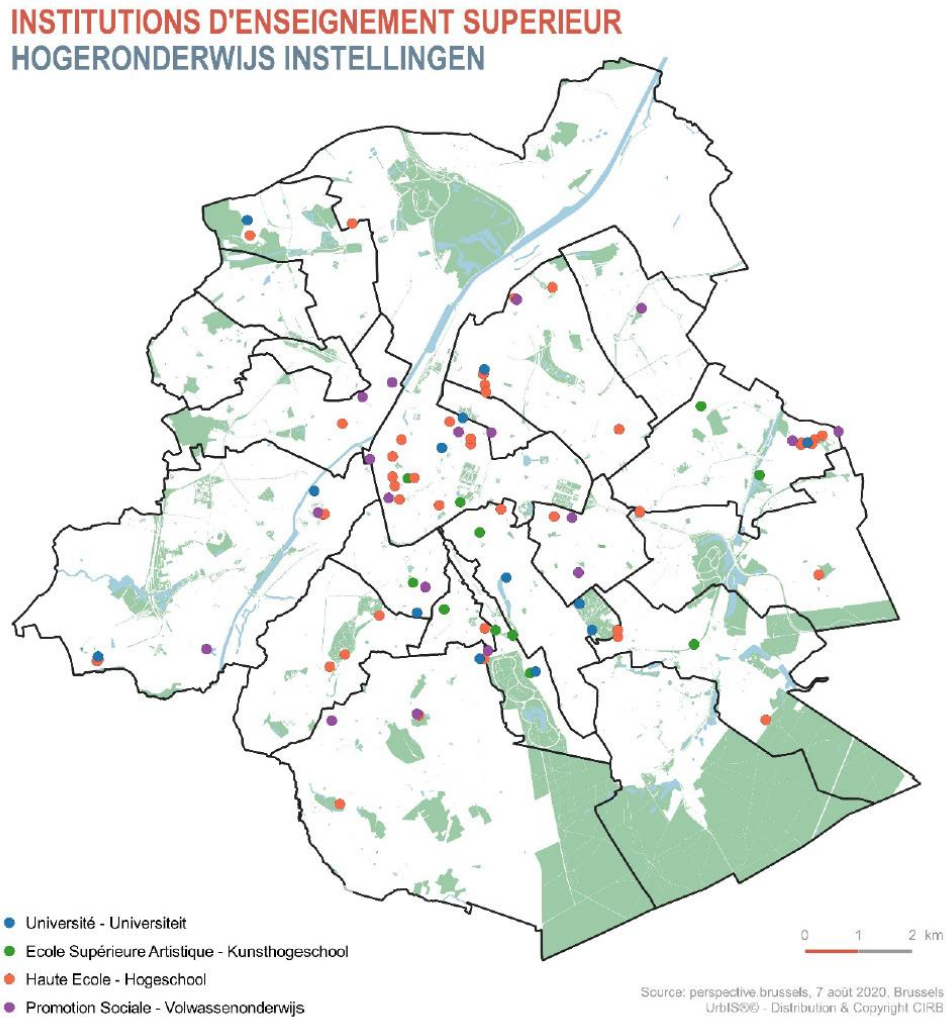
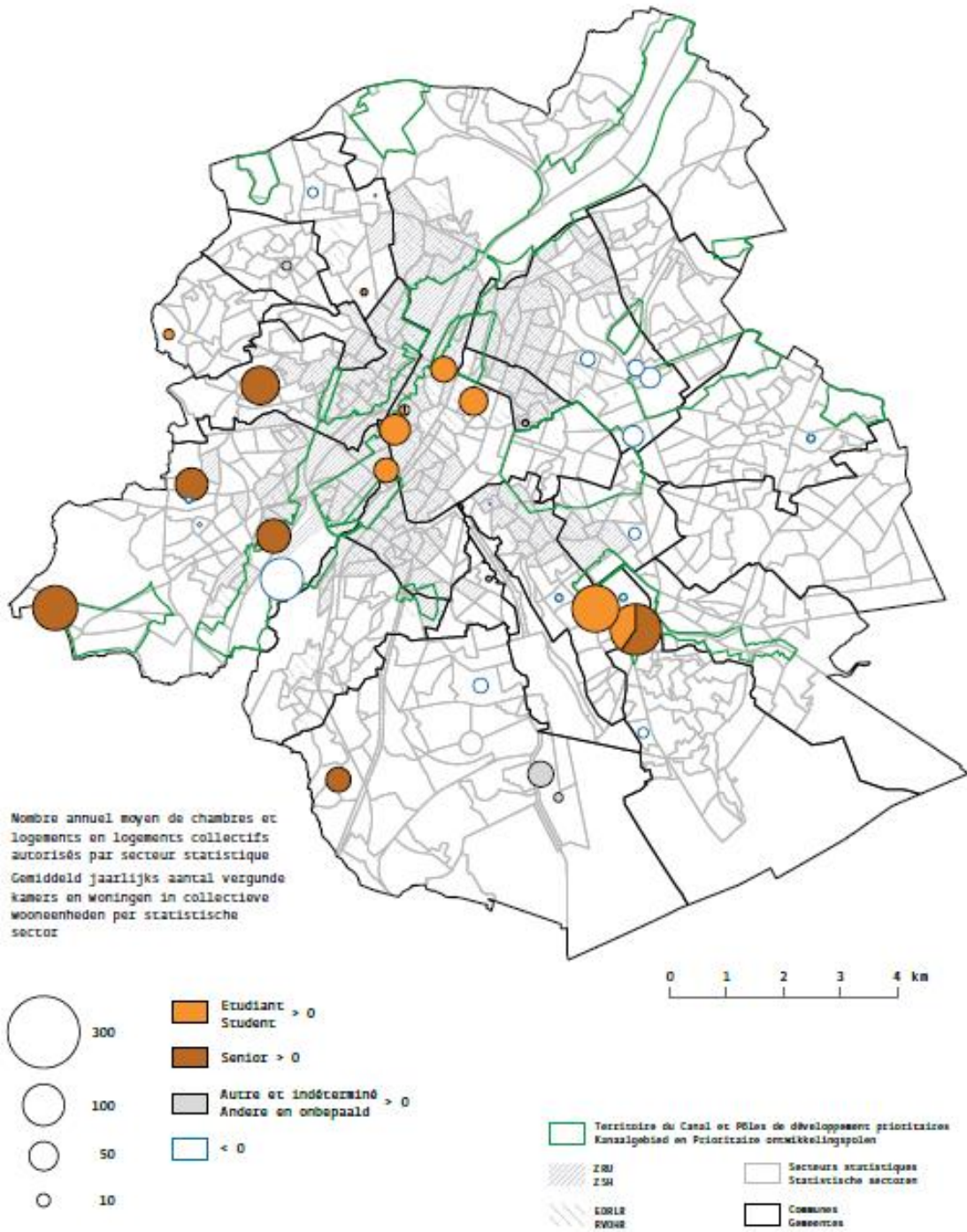


Fig. 2 : Carte des logements collectifs par type autorisés (2017-été 2018) : nombre net (créations-suppressions) – Observatoire des permis logements, 2018.



Réalisation : Observatoire des permis logement (perspective.brussels), 2018 - Source : DU/DAJ - urban.brussels et services communaux d'urbanisme - Réalisé avec Brussels Urbis © Distribution & Copyright CIRB et QGIS

Realisatie : Overzicht van de huisvestingsvergunningen (perspective.brussels), 2018 - Bron : DS/DJZ - urban.brussels en stedenbouwkundige diensten van de gemeenten - Verwezenlijkt door middel van Brussels Urbis © - Verdeling & Copyright CIBG en QGIS

Fig. 3 : Nombre de chambres et logements étudiant autorisés sur la Ville de Bruxelles – *Observatoire des permis logement, 2018.*

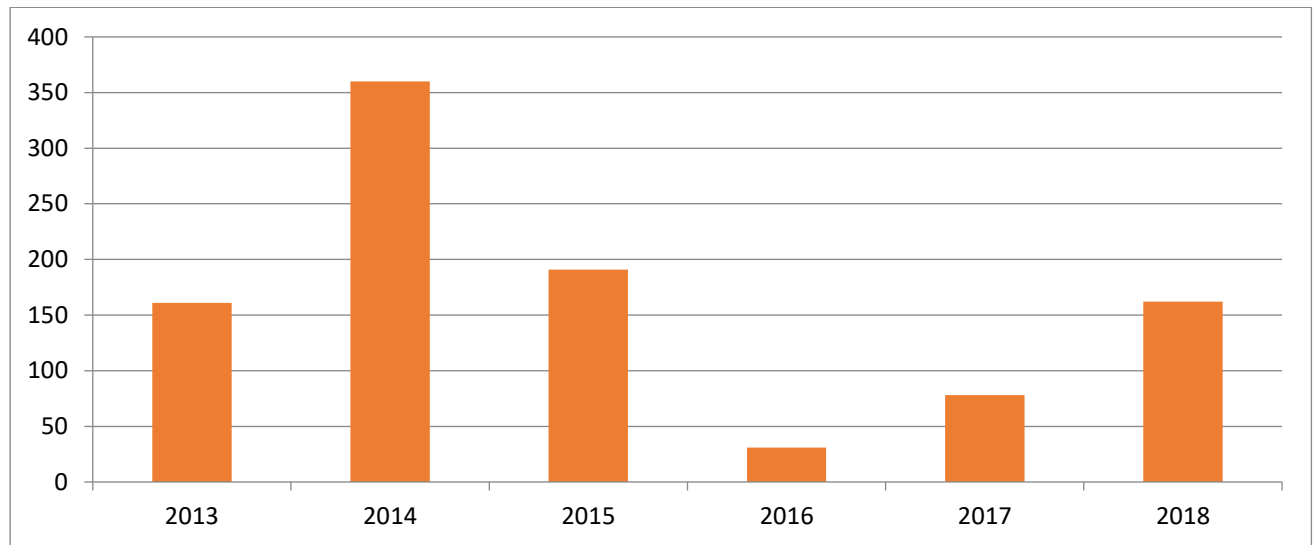
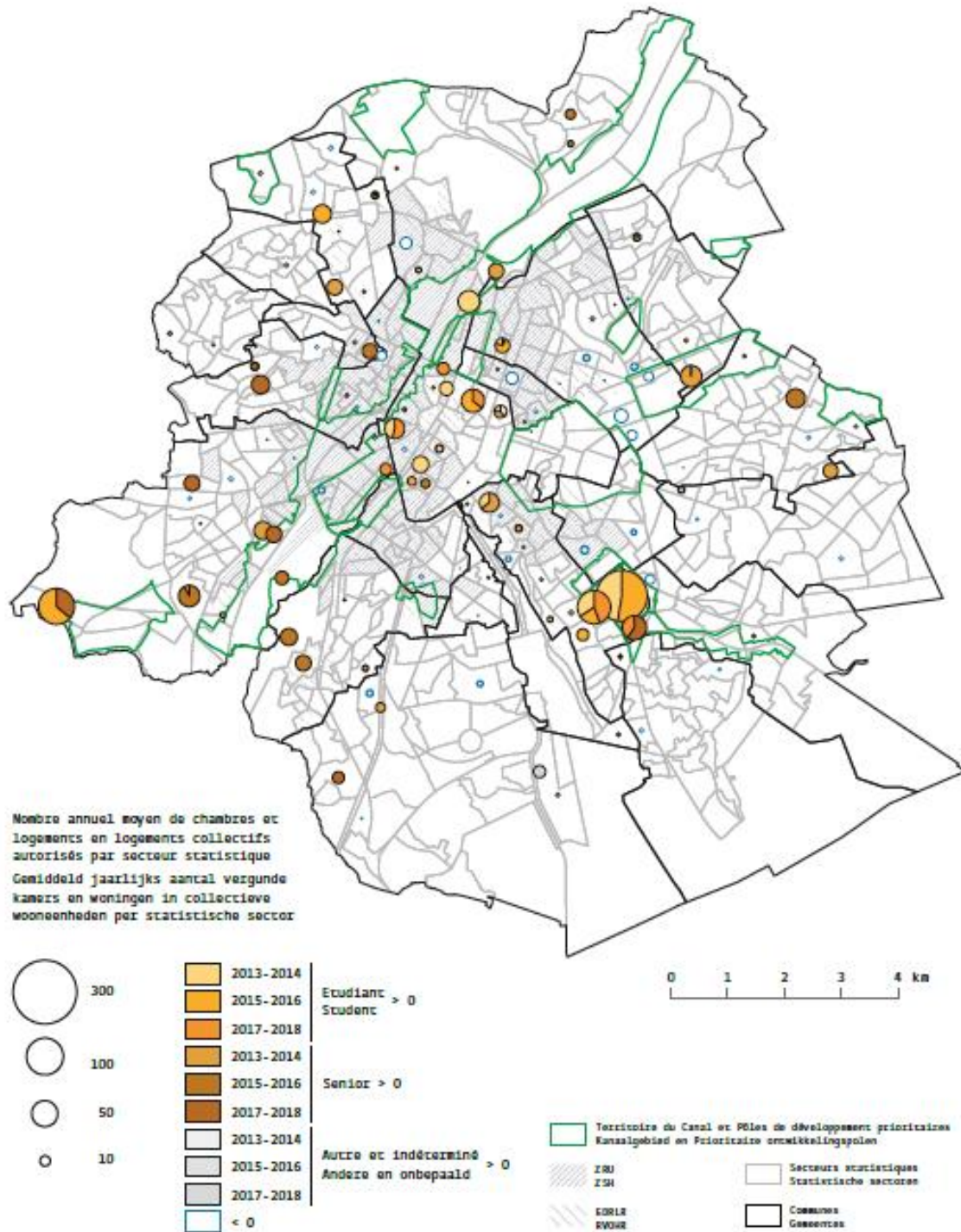


Fig. 4 : Logements collectifs par type autorisés (2013-été 2018) : nombre net (créations – suppressions) – Observatoire des permis logement, 2018.



Réalisation : Observatoire des permis logement (perspective.brussels), 2018 – Source : DU/DAJ – urban.brussels et services communaux d'urbanisme Réalisé avec Brussels Urbis ©© Distribution & Copyright CIRB et QGIS

Realisatie: Overzicht van de huisvestingsvergunningen (perspective.brussels), 2018 – Bron: DS/DJZ – urban.brussels en stedenbouwkundige diensten van de gemeenten – Verwezenlijkt door middel van Brussels Urbis ©© – Verdelling & Copyright CIBG en QGIS