

11/9/08

Louvain-la-Neuve - IMMOBILIER

# Le koteur a sa "résidence-services"

► Les premiers kots "de standing" pour étudiants viennent d'être inaugurés à Louvain-la-Neuve.

► Une nouvelle offre qui répond à une nouvelle tendance.

► Ce qui ne résout pas totalement la petite pénurie.

Sauna, terrasse adaptée aux barbecues, salle commune de 400 m<sup>2</sup> avec feu ouvert, mobilier contemporain et parquet dans les chambres, buanderie, service de conciergerie... Voici les premiers kots "de standing" à Louvain-la-Neuve. La résidence Ladeuze a été inaugurée mardi soir en présence des autorités académiques et communales. C'est le développeur Eckelmans Immobilier, qui est à l'origine du projet de cette "résidence-services pour étudiants", de 153 logements dans le quartier de l'Hocaille.

"Nous avons réalisé une étude de marché avec l'UCL, explique le directeur Guido Eckelmans. Selon l'étude, les étudiants actuels souhaitent à la fois avoir un certain individualisme, mais aussi une vie en collectif. Dans cet immeuble, chacun peut avoir son cocon, mais pas seulement. Il y a par exemple, un foyer avec un coin billard, un feu ouvert... Et, nouvelle tendance, il y a une salle de 100 m<sup>2</sup>, pour que les étudiants en blocus aient la possibilité d'étudier en collectivité." Le concept est donc de favoriser les échanges sans les imposer. Le bâtiment de 8 000 m<sup>2</sup> met aussi l'accent sur les performances

énergétiques et environnementales et propose "treize différents types de logements : des studios à une ou deux personnes, des appartements flats de 5 personnes, des duplex de 5/6 personnes..."

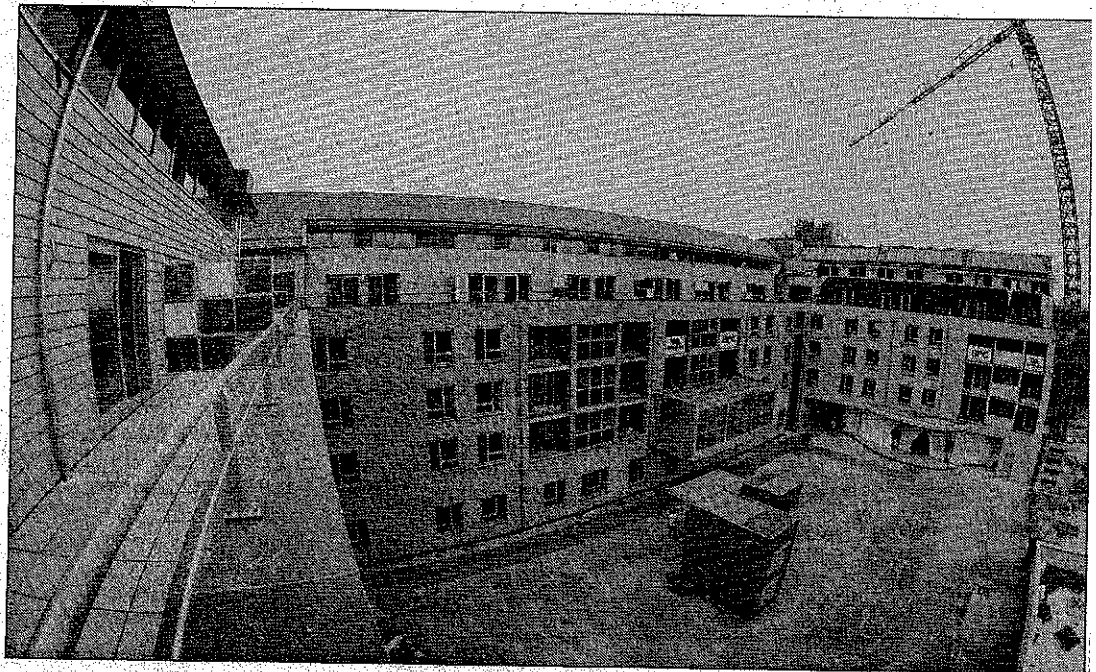
Budget total du bâtiment, financé par les investisseurs habituels d'Eckelmans, soit une septantaine de propriétaires : 20 millions d'euros. Les 200 lits actuellement disponibles sont déjà loués. Environ 25 pc des 100 lits disponibles en janvier le sont aussi. Selon le directeur de l'agence Eckelmans à Louvain-la-Neuve, Thibault Van Dieren, les kots proposés sont 10 à 20 pc plus chers qu'un logement équivalent dans un bâtiment plus ancien. Ainsi, une chambre dans un communautaire de cinq revient ici à 345 euros, contre 275 à

325 euros dans un bâtiment ordinaire. Un studio lui, se loue, à 435 euros, contre une moyenne de 400 euros.

### Plus spacieux et confortable

"A LLN, le parc privé est déjà ancien. Il y a des efforts de rénovation, mais le parc est un peu vieillissant. Donc il y a une tranche d'étudiants qui sont en demande de logements plus récents, plus spacieux, plus confortables. Certains recherchent le budget et d'autre la qualité, ce qu'il n'y avait pas à LLN jusqu'à présent. Cette offre de ce qui est pratiquement une résidence-services est assez unique. C'est un marché parallèle, différent, mais complémentaire du reste de l'offre." Le nouveau bâtiment privilégie aussi les petites entités, avec des

commu de 5 chambres maximum. Plus question donc de communautaire de 8 ou 12 chambres. "Les commu de 12 ont surtout été construits dans les années 70 et correspondaient à une tendance à la vie collective. Actuellement, la vraie demande est le commu de cinq. C'est ce que les étudiants veulent en premier. Mais c'est 15 pc des kots sur LLN." Ce qui ne se signifie pas que les autres kots communautaires, majoritaires, ne trouvent pas preneur. En réalité, tous les kots sont loués depuis juin ! "Il y a donc une petite pénurie, mais - c'est un sentiment - moins forte que l'année passée. Ces 300 lits en plus dans la nouvelle résidence, c'est une bulle d'air. On entend beaucoup les personnes qui ne trouvent pas de logements, mais



■ Les logements disposent d'une cour intérieure privative de 1500 m<sup>2</sup> qui sera bordée d'espaces verts.

.../...

le volume n'est pas énorme." Face à ce déséquilibre apparaît tout de même cette tendance "par défaut" : les étudiants décident de louer à deux des appartements une chambre. Pour Thibault Van Dieren, le marché devrait retrouver un équilibre dans les deux prochaines années, car les projets en cours à l'UCL devraient permettre de faire correspondre offre et demande. A l'UCL, on convient qu'il y a bien déséquilibre et pénurie puisque cette demande dépasse actuellement l'offre. En juin, à l'UCL, 500 demandes de logements sont restées sans réponse. "Mais on sait que ces étudiants sur liste d'attente ne s'inscriront pas tous à l'UCL (Ndlr : à cause d'échecs, nouveau projet d'études...), nuance Philippe Barras, chargé du développement régional à l'UCL. Ce nombre va donc diminuer." En outre, l'UCL a dans ses cartons le projet d'environ 150 nouveaux logements d'ici quelques années (voir ci-dessous). Ce qui devrait effectivement permettre d'équilibrer le marché, confirme M. Barras.

Sophie Devillers

## ÉPINGLÉ

## Encore des studios

Pour les étudiants qui ne disposent pas encore de kot, il y a toujours la solution des petites annonces épinglées sur les murs de la ville. Ils peuvent aussi se rendre à Inforville. Ce service d'information sur LLN lié à l'UCL tient une banque de données immobilières, qui propose à tous (pas spécialement aux étudiants) des studios ou des appartements, mis en location par des propriétaires privés. Fait nouveau, le service a déjà reçu cette semaine des étudiants cherchant un logement pour la rentrée 2009-2010 ! Mais ce sont surtout des étudiants Erasmus qui franchissent la porte en ce moment. "Ils ne sont en général pas au courant de l'état du marché à LLN, et arrivent ici sans logements. Mais c'est trop tard par rapport à l'offre ! Et lorsqu'ils voient les prix, ils nous disent souvent que ce n'est pas dans leur budget..." A Inforville, des studios sont encore actuellement disponibles, pour un prix variant de 300 à 650 euros. Le service ne constate pas d'explosion de prix. "Il n'y a pas de grosses augmentations. Les prix sont déjà élevés en Brabant wallon et ici... Si les prix augmentaient encore, les offres resteraient dans la banque de données, même si la demande est très forte. Or ces biens se louent très rapidement." (So. De.)

## L'UCL veut construire 150 logements étudiants

► En matière de kots, l'Université veut combler le déséquilibre entre l'offre et la demande.

A Louvain-la-Neuve, l'agence Eckelmans gère désormais 1650 biens destinés aux étudiants. Les autres agences immobilières ainsi que les personnes privées en fournissent 3500 à 4000 autres, tandis que l'UCL propose environ 3500 kots à la location. A l'UCL, on reconnaît que la demande dépasse l'offre, et qu'il y a donc un déséquilibre. "La solution que nous avons trouvée pour lutter contre ce déséquilibre est de construire des logements nous-mêmes", précise Philippe Barras, chargé du développement régional à l'UCL. Ainsi 150 logements seront construits dans les toutes prochaines années. Tout d'abord, l'hôtel "Le Relais" sera

transformé en résidence pour étudiants. Les travaux dureront d'octobre à janvier pour des logements opérationnels en février. Celle-ci comptera une cinquantaine de logements, avec notamment des communautaires avec cinq ou six chambres pourvués de sanitaires personnels ainsi que des communs plus collectifs avec des sanitaires en commun. Les logements seront pourvus de services centraux avec notamment une conciergerie. Ce ne sera toutefois pas une résidence de standing comme Ladeuze, mais tout de même "une résidence confortable", note M. Barras.

En outre, l'UCL profitera du terrain en triangle situé à côté du bâtiment pour étendre Le Relais. Une quarantaine de chambres d'étudiants supplémentaires sont prévues, qui seraient disponibles à la rentrée 2011. Un deuxième bâtiment avec 60 lits sera construit au Mercator, soit près de la faculté de

géographie. L'inauguration devrait avoir lieu dans deux ans. "Ces constructions supplémentaires ont pour but combler la différence entre la demande et l'offre, mais cela sert aussi à mettre une pression sur les prix. Il ne faut pas que les étudiants ne puissent pas venir à l'UCL car les logements sont trop chers. Il faut qu'il y ait des logements à des prix qui se situent dans la moyenne inférieure." Pour conserver ce rôle de régulateur de prix – le prix d'un kot UCL varie entre 210 et 270 euros – l'UCL souhaite donc fournir une part importante du parc de logements étudiants. Elle reste d'ailleurs le plus important fournisseur de kots sur le site. Enfin, M. Barras souligne aussi sur l'offre fournie par les nouvelles Bruyères 9-10-11. "Les maisons unifamiliales qui y sont construites comportent presque toujours un logement étudiant. Nous comptons aussi sur cette offre."

So. De.