

LE LABEL KOT: UN GUIDE FIABLE DANS LA RECHERCHE DU KOT IDEAL?

écrit par Annelore Balazsin | octobre 27, 2025



En tant qu'étudiant, trouver le logement idéal est essentiel pour passer un séjour réussi et sans problèmes dans une chambre étudiante. Kotlabel offre une solution fiable en proposant des chambres étudiantes de qualité qui répondent à toutes les exigences en matière de confort, de sécurité et d'emplacement. Dans cet article, vous découvrirez tout ce que Kotlabel a à offrir et pourquoi c'est le choix idéal pour trouver votre chambre étudiante idéale.

Le décret relatif au label kot a été ratifié le 8 mars 2024 et est entré en vigueur le 1er janvier 2025.

Le label kot est un K apposé sur la façade d'un logement. Il indique la qualité d'un immeuble étudiant. Les kots doivent répondre à de critères minimaux en matière de qualité de logement, de qualité de contrat et de convivialité pour les étudiants.

Normes de qualité de logement : le kot dispose d'un certificat de conformité. Si vous imposez des normes de sécurité et de qualité plus strictes pour les chambres, le kot doit également s'y conformer et disposer d'un certificat délivré par la commune à cet effet.

Normes de sécurité incendie : le kot dispose d'un certificat positif délivré par les pompiers ou d'un certificat délivré par un inspecteur incendie désigné par le bourgmestre.

Logements autorisés : le nombre de logements est autorisé ou considéré comme autorisé conformément au Code flamand de l'aménagement du territoire du 15 mai 2009.

Une commune est libre d'introduire le label flamand pour les kots, mais n'y est pas obligée. Si elle opte pour cette solution, elle ne peut imposer d'exigences supplémentaires pour l'obtention du label. Le label flamand pour les kots doit donc être délivré dès qu'un kot répond aux exigences requises. De cette manière, l'uniformité du label pour les kots est préservée.

Une obligation de déclaration est prévue pour toute personne physique ou morale qui loue ou met à disposition un logement étudiant. A cet égard, les

administrations communales et régionales flamandes pourront effectuer des contrôles sur le respect des normes relatives au label[1]. De son côté, le gouvernement aura une idée plus précise de l'offre existante concernant les logements étudiants[2].

La demande d'un label kot ne peut être introduite que par un bailleur via le Vlaams Loket Woningkwaliteit (VLOK).

Le label flamand pour les logements étudiants est une innovation récente dans le domaine de la location de logements étudiants. Son succès et son efficacité devront encore faire leurs preuves à long terme. Il offre en tout cas aux étudiants une première idée de la qualité et de la fiabilité d'un logement étudiant.

Ce label servira aussi bien les étudiants que les propriétaires puisque cette approche standardisée des normes de qualité permettra d'améliorer la transparence de ce marché mais aussi de faciliter la comparaison des différents biens[3].

Situation en Région de Bruxelles-Capitale :

Le label de qualité relatif aux logements étudiants n'existe pas qu'en Flandre. En effet, on peut retrouver pareille initiative en Région bruxelloise sous l'appellation « Logement étudiant de qualité »[4]. L'article 254 du Code bruxellois du Logement a instauré cette possibilité[5] et les conditions d'octroi d'un tel label sont déterminées par l'arrêté du Gouvernement du 16 novembre 2017[6].

L'octroi de ce label dépend de 3 conditions[7] : 1) le respect des exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements visées par l'arrêté du 4 septembre 2003[8] et à celles prévues par l'arrêté du 15 avril 2004 déterminant les exigences de prévention contre les incendies dans les logements mis en location[9] ; 2) Le bien doit faire l'objet d'une location sous la forme d'un contrat de bail étudiant ; 3) Un formulaire comprenant certaines informations obligatoires doit être rempli par le bailleur comprenant l'identité des parties signataires au contrat de bail, une description du logement ainsi que le montant du loyer et des charges affectant le bien.

Tout comme en région Flamande, c'est le bailleur qui doit en faire la demande auprès de l'administration[10]. A cet effet, un formulaire de demande de label a été mis en place afin de faciliter les démarches administratives[11].

Lors de cette demande, le bailleur doit nécessairement y joindre le formulaire à cet effet ainsi qu'une copie du contrat de bail, une copie du certificat de performance énergétique et communiquer le montant du loyer ainsi que le

montant des charges affectant le bien[12].

Si le label est octroyé, celui-ci est valable pour une durée de 5 ans et est renouvelable [13]. L'octroi de ce label s'accompagne également de la possibilité pour l'Inspection Régionale de procéder à un contrôle du respect des conditions[14]. De plus, en cas de conflits relatif à un logement étudiant, l'arrêté prévoit la possibilité de faire appel à un médiateur agréé[15].

A l'instar du label mis en œuvre en Région Flamande, il permet ainsi une reconnaissance de la qualité de son logement et à bénéficier d'une meilleure visibilité sur le marché immobilier[16]. Ce système d'uniformisation sert à la fois aux propriétaires mais également aux étudiants qui pourront ainsi mieux comparer les différents biens et s'assurer que le logement étudiant dispose d'un certain confort.

Situation en Région wallonne :

Au contraire de la situation en Flandre et à Bruxelles, la Région wallonne n'a pas adopté un label uniforme pour l'entièreté de son territoire. Toutefois, on retrouve tout de même des initiatives similaires dans les villes étudiantes wallonnes, c'est notamment le cas à Charleroi[17].

La Ville de Charleroi, dans un règlement communal[18], a arrêté une série de conditions relatives à l'octroi d'un label de qualité pour les kots étudiants. A cet égard, le bailleur souhaitant se voir octroyer un label pour son logement doit effectuer sa demande via un formulaire mis en place par la Ville[19]. En plus de ce formulaire, le dossier doit contenir les documents suivants : un contrat de bail en bonne et due forme et un certificat PEB valide[20].

Ce label de qualité mis en œuvre par la Ville de Charleroi sera octroyé par le Collège communal aux logements étudiants qui remplissent les critères administratifs requis et, ainsi qu'à un minimum de 5 des 14 critères qualitatifs repris dans le règlement communal à cet effet[21].

Bien que le label existe, force est de constater que son instauration est un échec pour la Ville de Charleroi. En effet, selon une enquête réalisé par le média « L'Avenir » début 2025, seule une demande a été adressée par un bailleur afin de bénéficier de ce label[22].

Si vous avez des questions après avoir lu cet article, n'hésitez pas à nous contacter à info@studio-legale.be

[1]

<https://www.vrt.be/vrtnws/fr/2023/03/15/des-janvier-2024-la-flandreaura-un-label-de-qualite-pour-les-k/>

[2]

<https://www.vrt.be/vrtnws/fr/2023/03/15/des-janvier-2024-la-flandreaura-un-label-de-qualite-pour-les-k/>

[3] <https://www.jubel.be/fr/un-label-kot-flamand-plus-transparant-et-uniforme/>

[4] F. DE GRAVE, « Le nouveau label « logement étudiant de qualité » à Bruxelles », *Bulletin Juridique & Social*, 2018, n° 601, p. 2.

[5] Code bruxellois du logement, art. 254.

[6] Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 novembre 2017 fixant les conditions que doivent remplir les logements d'étudiants en vue d'obtenir le label « logement étudiant de qualité », *M.B.*, 6 décembre 2017.

[7] Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 novembre 2017 précité, art. 3.

[8] Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipements des logements, *M.B.*, 19 septembre 2003.

[9] Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 avril 2004 déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location, *M.B.*, 5 mai 2004.

[10] F. DE GRAVE, *op.cit.*, p. 2.

[11]

<https://be.brussels/fr/logement/location/conformite-logement/label-logement-etudiant>

[12] Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 novembre 2017 précité, art. 6.

[13] Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 novembre 2017 précité, art. 9 et 14.

[14] F. DE GRAVE, *op.cit.*, p. 2.

[15] Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 novembre 2017 précité, art. 17.

[16] <https://www.jubel.be/fr/un-label-kot-flamand-plus-transparent-et-uniforme/>

[17] <https://www.charleroi.be/vivre/logement-urbanisme/label-c-mon-kot>

[18] Règlement de la Ville de Charleroi arrêtant les dispositions relatives à l'octroi du label « C Mon Kot » et « C Mon Kot + ».

[19] <https://www.charleroi.be/vivre/logement-urbanisme/label-c-mon-kot#650632-quels-sont-les-criteres-de-qualite>

[20] Règlement de la Ville de Charleroi précité, art. 7.

[21] Règlement de la Ville de Charleroi précité, art. 6

[22] <https://www.lavenir.net/regions/charleroi/charleroi/2025/01/23/c-mon-kot-cest-un-flop-le-label-de-charleroi-pour-encadrer-la-qualite-des-logements-na-enregistre-quune-seule-demande-OLJBLCHTCJDHND5ZT3CVHR2DXM/>