

PARLEMENT WALLON

SESSION 2020-2021

15 DÉCEMBRE 2020

PROPOSITION DE DÉCRET**instaurant un encadrement des loyers sur le marché locatif privé**

déposée par

MM. Beugnies, Mugemangango, Mme Bernard,
MM. Hermant, Nemes et Dupont

RÉSUMÉ

Pour une partie croissante de la population, la forte augmentation des prix de l'immobilier rend l'acquisition d'un logement impossible et les locataires sont contraints de louer des logements trop chers ou de mauvaise qualité.

Il y a 30% de locataires en Wallonie et en partant du principe que les ménages ne doivent pas dépenser plus de 25% de leurs revenus dans leur loyer, plus de la moitié de la population wallonne se retrouve exclue du marché locatif.

La présente proposition de décret vise à imposer un système contraignant d'encadrement des prix pour le marché locatif privé par la création d'une grille élaborée par une Commission régionale d'encadrement des loyers. L'objectif est de rendre accessible 50% du marché locatif privé aux cinq premiers déciles de la population s'ils ne devaient consacrer que 25% de leurs revenus dans leur loyer.

DÉVELOPPEMENT

La forte augmentation des prix de l'immobilier impacte à plusieurs niveaux le quotidien des Wallons. Pour une partie croissante de la population, acquérir une habitation est devenu impossible. Il y a aujourd'hui en Wallonie 30% de locataires et vu la faible proportion de logements sociaux (7% du parc locatif) ils se trouvent pour l'essentiel dans le parc locatif privé.

Le montant des loyers connaît une forte hausse ces dernières années. On observe depuis 2005 une augmentation significativement plus rapide des loyers que celle de l'indice des prix à la consommation. Le dernier rapport du Centre d'études en habitat durable montre une augmentation de 28% des loyers médians entre 2008 et 2018.

On observe également une augmentation de la part du revenu net des ménages consacrée au loyer. En 2018, la moitié des ménages locataires consacrait plus de 26% de leur revenu à leur loyer, un quart en consacrait même plus de 37% alors que les sociologues préconisent un coût locatif maximal s'élevant à 25% du revenu.

Cette augmentation rapide des loyers limite fortement l'accès au logement. Sur base de ce critère des 25% maximum du revenu, plus de la moitié de la population wallonne se retrouve exclue du marché locatif.

Du côté des locataires, les besoins sont pourtant énormes. En effet, une partie non négligeable des locataires wallons sont dans l'incapacité de se loger à un prix abordable et vivent dans un logement insalubre ou surpeuplé. La situation locative des Wallons représente un critère déterminant de précarisation.

Pourtant, l'article 23 de la Constitution indique que « chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine. À cette fin, la loi, le décret ou la règle visée à l'article 134 garantissent, en tenant compte des obligations correspondantes, les droits économiques, sociaux et culturels, et déterminent les conditions de leur exercice. Ces droits comprennent notamment : [...] le droit à un logement décent ».

Face à cette situation, la présente proposition de décret a pour objectif d'améliorer et d'augmenter l'accessibilité du parc locatif privé et ce en instaurant un encadrement des prix des loyers pratiqués sur le marché privé.

La présente proposition de décret propose donc un système contraignant d'encadrement des prix des loyers. Par opposition à un système d'encadrement qui ne serait qu'incitatif.

Une politique de logement soucieuse de faire du droit au logement un droit pour tous passe par une législation visant à encadrer les loyers. En tant que droit garanti par la Constitution, le droit au logement ne peut être laissé aux seules lois du marché privé dont il est démontré en pratique qu'elles ne permettent pas de garantir l'accessibilité au logement.

L'instauration d'un encadrement contraignant des loyers privés par le biais d'une grille des loyers définie par des critères objectifs est une revendication portée depuis de nombreuses années par le milieu associatif et syndical actif dans l'amélioration de l'accessibilité des logements en Wallonie.

Ainsi, le Rassemblement wallon pour le droit à l'habitat, après une consultation au travers des provinces wallonnes et des associations et des échanges avec des représentants politiques, demande l'instauration d'un encadrement des loyers dans le cahier de revendications de son plan logement⁽¹⁾.

Parallèlement, une solution structurelle à la crise du logement passera par un plan ambitieux de création de logements sociaux de qualité, non seulement pour répondre au manque de logements sociaux disponibles mais aussi pour faire pression à la baisse sur l'ensemble des prix du marché immobilier (acquisitif et locatif).

Les communes sont en principe dans l'obligation de fournir suffisamment de logements publics pour que la part locatif social atteigne 10% de l'ensemble du parc locatif. Ce n'est pourtant pas le cas de la Région wallonne puisqu'en 2018 la part du parc locatif social n'y atteint que 6,6%.

En chiffres absolus la baisse est manifeste. Alors qu'il y avait encore 103 149 logements publics en 2007, il y en a actuellement 102 543. En vingt ans, le nombre de ménages occupant un logement dans le secteur du logement public a diminué de plus quatre-mille unités.

La conséquence de cette insuffisance de logements sociaux est immédiate. 40 069 ménages, soit 91 987 personnes, sont sur la liste d'attente pour accéder à un logement public. Le délai d'attente est actuellement de cinq ans. En regard de ces besoins, la réaction des pouvoirs publics est timide. Il y a une création de quelques centaines de logements par an qui ne suffira pas à satisfaire les besoins en logement. D'ici 2030, il faudrait construire ou rénover 250 000 logements supplémentaires. Or, seule la construction de 3 000 logements est planifiée d'ici 2024. Le mécanisme de l'offre et la demande va donc continuer à faire augmenter les loyers.

Seul un nombre significatif de logements sociaux et publics peut faire baisser les prix du marché privé. En effet, des villes comme Vienne ou Amsterdam, qui possèdent respectivement plus de 40% et 30% de logements sociaux, arrivent à influencer l'ensemble des prix acquisitifs et locatifs vers le bas.

Dans l'attente d'un tel plan et d'une augmentation conséquente et effective du nombre de logements sociaux de qualité, il est urgent que la Région wallonne introduise un encadrement contraignant des loyers.

1. <https://www.rwlp.be/index.php/rwdh/rassemblement-wallon-pour-le-droit-a-l-habitat/382-qui-est-membre-du-rwdh>

comme première étape pour faciliter l'accès au logement de tous les Wallons.

Face à des défis similaires, certaines grandes villes pratiquent déjà une forme de contrôle sur le prix des loyers. C'est par exemple le cas de Stockholm, d'Amsterdam ou de Vienne. Plus récemment, d'autres villes comme Berlin et Paris se sont également lancées dans l'application d'un système similaire avec des premiers résultats encourageants. La Région wallonne pourrait s'en inspirer.

Depuis la sixième réforme de l'État, les régions sont compétentes pour les règles spécifiques concernant la location des biens destinés à l'habitation. La Région wallonne est donc compétente pour adopter des mesures pouvant répondre efficacement à la crise du logement et à l'augmentation fulgurante des prix des loyers.

La présente proposition de décret répond à l'urgence des Wallons qui, voyant les prix de l'immobilier aug-

menter d'année en année, sont contraints de louer des logements trop chers ou de mauvaise qualité. Ils n'ont donc accès qu'à une part de plus en plus réduite du parc locatif privé. L'application d'une grille des loyers telle que prévue par la présente proposition de décret est de nature à plafonner les prix des loyers du parc locatif privé afin d'éviter les loyers excessifs, voire abusifs, appliqués de manière subjective sans prise en considération du salaire médian national ni de l'état ou de la qualité du bien.

Bien que la présente proposition de décret ne résolve pas structurellement la crise du logement en Région wallonne, elle vise en tout cas à préserver le pouvoir d'achat des Wallons et est une étape intermédiaire avant la création massive de logements sociaux de qualité. En attendant l'application effective de la grille des loyers telle que définie par la présente proposition de décret, un blocage de l'indexation des loyers est nécessaire et aucune augmentation des loyers ne pourra être appliquée.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 1^{er}

Cet article vise à créer la Commission régionale d'encadrement des loyers.

Article 2

Cet article vise à créer une grille des loyers annuelle pour le marché locatif privé. L'objectif est que d'ici 2030 50% du marché locatif privé soit accessible aux cinq premiers déciles de la population s'ils ne devaient consacrer que 25% de leurs revenus dans leur loyer.

Article 3

Cet article déroge à l'article 26 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation et prévoit le blocage de l'indexation des loyers.

Article 4

Cet article rend l'application de la grille des loyers obligatoire afin de garantir une réelle baisse des loyers sur le marché locatif privé.

Article 5

Cet article n'appelle pas de commentaire.

PROPOSITION DE DÉCRET

instaurant un encadrement des loyers sur le marché locatif privé

Chapitre 1^{er} - Missions et composition de la Commission régionale d'encadrement des loyers

Art. 1^{er}

§1^{er}. Il est créé une Commission régionale d'encadrement des loyers, ci-après dénommée la Commission. La Commission a notamment pour missions :

- 1° d'établir et d'actualiser annuellement la grille des loyers visée à l'article 2;
- 2° de compléter et de contrôler la validité des critères visés à l'article 2 en fonction de l'évolution des normes de salubrité et de confort définies dans l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er}, 19° à 22°, du Code wallon du Logement;
- 3° de donner un avis d'initiative ou à la demande du Gouvernement sur toute question relative aux loyers sur le marché locatif privé.

§2. Le Gouvernement sollicite l'avis de la Commission sur tout avant-projet de décret ou projet d'arrêté dont l'objet principal porte sur les loyers sur le marché locatif privé.

§3. La Commission est composée de :

- 1° six représentants, avec voix délibérative, d'associations ayant la personnalité juridique depuis au moins un an et dont les activités contribuent à la défense et à la réalisation du droit au logement ou à la protection et à la promotion de l'habitat;
- 2° six représentants, avec voix délibérative, des organisations représentatives des propriétaires du secteur locatif privé ayant la personnalité juridique depuis au moins un an;
- 3° un représentant, avec voix délibérative, de chaque organisation représentative des employeurs et des travailleurs siégeant au Conseil, économique social et environnemental de Wallonie;
- 4° un représentant, avec voix délibérative, de la Fédération des CPAS de l'Union des villes et communes de Wallonie;
- 5° un représentant, avec voix consultative, du Centre d'études en habitat durable;
- 6° un représentant, avec voix consultative, désigné par le Gouvernement wallon sur proposition du Ministre ayant le logement dans ses attributions

§4. Le Gouvernement fixe les modalités de fonctionnement de la Commission et attribue les moyens humains et financiers nécessaires au fonctionnement de la Commission et à la rétribution de ses membres.

§5. La Commission établit son règlement d'ordre intérieur.

Chapitre 2 - Grille des loyers

Art. 2

§1^{er}. La Commission établit une grille des loyers sur base notamment des critères suivants :

- 1° le nombre de mètres carrés habitables;
- 2° le nombre de chambres nécessaires telles que définies dans l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er}, 19° à 22°, du Code wallon du Logement;
- 3° l'année de construction ou l'année de rénovation si le logement a été rénové récemment;
- 4° la présence d'une salle de bain ou d'une salle de douche;
- 5° l'échelle attribuée par le certificat de performance énergétique (certificat PEB) visé par le décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments;
- 6° la localisation du logement en fonction des critères suivants :
 - l'accessibilité par les transports en commun;
 - la densité de population du quartier;
 - la proximité avec un espace vert;
 - l'accès aux commerces.
- 7° la présence d'un balcon ou d'une terrasse;
- 8° la présence d'un jardin;
- 9° la présence d'un espace de rangement en dehors du logement (par exemple une cave, un grenier, une pièce de rangement sur le palier, etc);
- 10° la présence d'un garage;
- 11° la présence d'un ascenseur.

§2. Le Gouvernement peut modifier la liste visée au paragraphe 1^{er} sur base d'un avis conforme de la Commission.

§3. La Commission attribue un certain nombre de points à chaque critère visé au paragraphe 1^{er}. Ce nombre de points varie en fonction du type de logement :

- appartement;
- maison;
- chambre d'étudiant;
- appartement meublé.

§4. La Commission fixe annuellement une valeur aux points attribués aux critères visés au paragraphe 1^{er} en fonction des objectifs de modération du prix des loyers et d'une plus grande accessibilité au logement pour les locataires. La Commission tient également compte de l'indexation des loyers prévue à l'article 26 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

Art. 3

Nonobstant l'article 26 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, aucune indexation des loyers ne peut être effectuée jusqu'au 1^{er} janvier 2022.

Chapitre 3 - Application et contrôle de la grille des loyers

Art. 4

Le montant du loyer fixé dans le contrat de bail au sens du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation doit correspondre au loyer établi par la Commission régionale d'encadrement des loyers dans la grille des loyers de l'année en cours.

Chapitre 4 - Entrée en vigueur

Art. 5

Le présent décret entre en vigueur le 1^{er} janvier 2022 à l'exception de l'article 3 qui entre en vigueur le jour de la publication du présent décret au *Moniteur belge*.

J. BEUGNIES

G. MUGEMANGANGO

A. BERNARD

A. HERMANT

S. NEMES

J. DUPONT