

Avant-projet de décret modifiant le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation et visant à insérer la grille indicative des loyers du logement étudiant

Le Gouvernement wallon,

Sur la proposition du Ministre du Logement,

Après délibération,

ARRETE :

Le Ministre du Logement est chargé de présenter au Parlement le projet de décret dont la teneur suit :

Article 1^{er}. Dans le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, il est inséré un article 89/1 rédigé comme suit :

« Art. 89/1. § 1^{er}. Le Gouvernement arrête une grille indicative des loyers du logement étudiant à laquelle peuvent recourir les parties dans le cadre d'un bail étudiant prévu à l'article 2, 5^o.

§ 2. Les loyers indicatifs sont fixés par catégorie de logement étudiant et par commune, ou ensemble de communes, concentrant une part du parc de logements étudiants mis en location en Région wallonne, supérieure ou égale au seuil fixé par le Gouvernement.

Ces catégories de logement dont la fonction est d'héberger un ou plusieurs étudiants sont déterminées en fonction des éléments suivants :

- 1^o le type de bâtiment ou d'habitat ;
- 2^o l'époque de construction ;
- 3^o la performance énergétique ;
- 4^o le niveau de partage des locaux sanitaires et de la pièce où s'exerce la fonction affectée à la cuisine.

Les loyers indicatifs tiennent également compte d'une liste limitative de caractéristiques de confort ou d'équipement répondant aux standards minimaux d'un logement destiné aux étudiants dont le Gouvernement en arrête la liste.

Le Gouvernement fixe les modalités particulières de calcul des loyers indicatifs.

Le Gouvernement prévoit que les loyers indicatifs peuvent être minorés ou majorés en fonction d'éléments de confort ou d'inconfort particulier.

§ 3. La grille indicative des loyers du logement étudiant est adaptée annuellement à l'évolution du marché locatif sur la base d'un échantillon représentatif de logements étudiants mis en location sur l'ensemble de la Région wallonne.

L'échantillon est limité aux logements étudiants suivants :

- 1° les kots situés dans des logements unifamiliaux subdivisés ;
- 2° les logements en résidences étudiantes gérées par un établissement de l'enseignement supérieur reconnu par la Communauté française ;
- 3° les logements en résidences étudiantes gérées par une personne physique ou morale de droit privé ;
- 4° les logements d'utilité publique étudiants ;
- 5° les chambres étudiantes chez l'habitant.

Le Gouvernement valide les prescriptions méthodologiques concernant la définition des objectifs de la collecte de données, la méthode de collecte, de contrôle et de traitement des données. Les prescriptions méthodologiques respectent les usages et les bonnes pratiques en matière statistique.

§ 4. Le Gouvernement publie la grille indicative des loyers du logement étudiant. Il en arrête les règles de publication, y compris :

- 1° les explications pédagogiques sur :
 - a) son utilisation ;
 - b) son champ d'application ;
 - c) ses modalités d'actualisation ;
- 2° les informations sur le calcul d'éventuelles majorations ou minorations du loyer ».

Article 2. Le présent décret entre en vigueur ... (date).

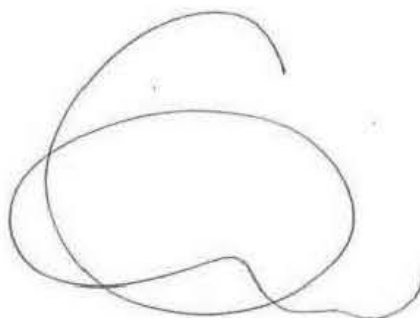
Namur, le ... (date).

Pour le Gouvernement :

Le Ministre-Président,

Elio DI RUPO

Le Ministre du Logement,

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.

Christophe COLLIGNON

Exposé des motifs

Dans le cadre de la Déclaration de Politique Régionale du Gouvernement wallon 2019-2024, le Gouvernement prévoit la mise en place de différentes mesures afin de répondre à la demande croissante de nouveaux logements de qualité. Parmi l'accroissement des demandes figurent celles portant sur l'accès à un logement étudiant.

En 2019, à l'initiative du Cabinet du ministre de l'Enseignement Supérieur, de la Recherche et des Médias, le bureau d'étude BDO/SONECOM a réalisé une étude sur les conditions de vie des étudiants de l'enseignement supérieur de la Fédération Wallonie-Bruxelles.

Cette étude démontre que le coût du logement étudiant en Wallonie est proportionnellement plus élevé par rapport aux autres secteurs locatifs. Selon cette enquête, le loyer moyen des logements en résidence universitaire en FWB s'élève à 336 €, soit la moitié du loyer moyen pratiqué sur le marché privé d'un logement familial qui est de 639,50 € en 2020 selon l'Observatoire wallon des loyers du Centre d'Etude en habitation durable. En rapportant ces prix au mètre carré, le loyer moyen au mètre carré d'un logement mis en location sur le marché privé en tant que résidence principale en Wallonie s'élève à 8,46 €/m² alors que le loyer moyen au mètre carré d'un logement étudiant est, lui, de 25,85 €/m². Ainsi, le prix au mètre carré d'un logement étudiant est trois fois plus élevé que pour les locations à titre de résidence principale.

Depuis 20 ans, la croissance accélérée et constante de la population étudiante dans l'enseignement supérieur en Wallonie crée une pression importante sur le marché locatif privé des kots (la production de kots étant inférieure au nombre de nouveaux étudiants) et risque donc d'amplifier la hausse des loyers. Un cercle inflationniste est engendré par la hausse de la démographie étudiante qui entretient une hausse des coûts du logement, déjà très important pour les étudiants.

Cette distorsion de prix est d'autant plus problématique que les étudiants constituent un public « captif » puisque, pour nombre d'entre eux, il est impossible d'envisager de poursuivre des études sans se rapprocher de leur établissement d'enseignement supérieur. Ainsi, le coût excessif du logement supporté par les étudiants pose un frein important au développement de la prospérité de la Wallonie, de ses entreprises ainsi que de ses citoyens.

En réponse à cette problématique, la Wallonie a pris plusieurs mesures visant à faciliter l'accès au logement étudiant. Sur proposition du Ministre en charge du logement, le gouvernement a confié au Centre d'Etude en Habitation Durable, une mission d'élaboration d'une grille indicative des loyers pour le logement étudiant.

La grille étudiante aura pour but de fixer un rapport qualité-loyer juste, en liant le montant de ce dernier à plusieurs critères de base. Elle visera aussi à tempérer l'augmentation des loyers des nouveaux baux, en prenant en compte les loyers pratiqués dans l'ensemble du parc locatif.

Au-delà de l'inflation constante des loyers sur le marché étudiant, un autre constat est que le marché du logement étudiant présente une grande hétérogénéité des hébergements (logements unifamiliaux transformés en chambres d'étudiants, résidences universitaires classiques, chambres chez l'habitant, etc.), d'une part, et la division du marché locatif étudiant entre un parc ordinaire et un parc de haut de gamme, d'autre part.

Pour répondre aux impératifs de besoin d'objectivation du loyer et de standardisation de la typologie du marché du logement étudiant, la grille indicative du logement étudiant est

calculée à partir du logement étudiant au sens conventionnel du terme correspondant aux besoins minimaux des étudiants.

Concrètement les éléments qui permettent de fixer les loyers indicatifs sont les catégories de logement et par commune ou ensemble de communes, concentrant une part du parc de logements étudiants mis en location en Région wallonne.

En effet, seules les communes concentrant un seuil minimum de logements étudiants sur leur territoire et permettant d'aboutir à des résultats statistiquement significatifs au sein du modèle économétrique constituent le critère de localisation dans la grille indicative des loyers des logements étudiants. Les autres communes sont regroupées pour former un seul ensemble de communes.

Les loyers indicatifs tiennent également compte d'une liste limitative de caractéristiques de confort ou d'équipement répondant aux standards minimaux d'un logement destiné aux étudiants. Il est à noter que les loyers indicatifs peuvent être minorés ou majorés en fonction d'éléments de confort ou d'inconfort particulier.

La grille indicative des loyers du logement étudiant est adaptée annuellement à l'évolution du marché locatif sur la base d'un échantillon représentatif de logements étudiants mis en location sur l'ensemble de la Région wallonne et précise quels types de logements sont inclus dans l'échantillon.

L'impact de la grille au fil de son application sera de ramener plus de cohérence dans les prix pratiqués sur le marché. Mécaniquement, la qualité du modèle poursuivra son amélioration au fil des mises à jour annuelles à venir.

Commentaires des articles de l'avant-projet de décret modifiant le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation et visant à insérer la grille indicative des loyers du logement étudiant

Article 1^{er}. Cet article insère un article 89/1 dans le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation qui établit la grille indicative des loyers du logement étudiant.

Le paragraphe 1^{er} de cet article 89/1 prévoit que Le Gouvernement arrête une grille indicative des loyers du logement étudiant à laquelle peuvent recourir les parties dans le cadre d'un bail étudiant prévu à l'article 2, 5°.

Le paragraphe 2 précise quels éléments permettent de fixer les loyers indicatifs, à savoir les catégories de logement et par commune. En effet, seules les communes concentrant un seuil minimum de logements étudiants sur leur territoire et permettant d'aboutir à des résultats statistiquement significatifs au sein du modèle économétrique constituent le critère de localisation dans la grille indicative des loyers des logements étudiants. Les autres communes sont regroupées pour former un seul ensemble de communes.

Il est précisé les loyers indicatifs tiennent également compte d'une liste limitative de caractéristiques de confort ou d'équipement répondant aux standards minimaux d'un logement destiné aux étudiants dont le Gouvernement en arrête la liste.

L'avant dernier alinéa du paragraphe 2 habilite le Gouvernement à fixer les modalités particulières de calcul des loyers indicatifs.

Enfin, le dernier alinéa du paragraphe 2 habilite le Gouvernement à prévoir que les loyers indicatifs peuvent être minorés ou majorés en fonction d'éléments de confort ou d'inconfort particulier.

Le paragraphe 3 stipule que la grille indicative des loyers du logement étudiant est adaptée annuellement à l'évolution du marché locatif sur la base d'un échantillon représentatif de logements étudiants mis en location sur l'ensemble de la Région wallonne et précise quels types de logements sont inclus dans l'échantillon.

Le paragraphe 4 dispose que le Gouvernement publie la grille indicative des loyers du logement étudiant. Il habilite le Gouvernement à en arrête les règles de publication telles que les explications pédagogiques sur son utilisation, son champ d'application, ses modalités d'actualisation et les informations sur le calcul d'éventuelles majorations ou minorations du loyer.

Article 2. Cet article fixe l'entrée en vigueur du présent décret.