76.273/2

Projet d'arrêté du Gouvernement wallon du ... (date) instaurant une grille indicative des loyers du logement étudiant

Le Gouvernement wallon,

Vu le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, l'article 89/1, inséré par le décret du ... (date) ;

Vu le rapport du ... (date) établi conformément à l'article 3, 2°, du décret du 11 avril 2014 visant à la mise en œuvre des résolutions de la Conférence des Nations unies sur les femmes à Pékin de septembre 1995 et intégrant la dimension du genre dans l'ensemble des politiques régionales ;

Vu l'avis n° LOG.24. XX. AV du Pôle « Logement », donné le 5 mars 2024 ;

Vu l'avis n° XXXX du Conseil d'État, donné le ... (date) en application de l'article 84, § 1er, alinéa 1er, 2°, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973 ;

Sur la proposition du Ministre du Logement ;

Après délibération,

ARRÊTE :

Article 1er. Pour l'application du présent arrêté, l'on entend par :

1° le décret du 15 mars 2018 : le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation ;

2° la grille : la grille indicative des loyers du logement étudiant telle que visée à l'article 89/1, § 1er, alinéa 1er, du décret du 15 mars 2018 ;

3° le ministre : le ministre qui a le Logement dans ses attributions ;

4° l'établissement d'enseignement supérieur de plein exercice : les établissements d'enseignement supérieur listés aux articles 10 à 12 du décret de la Communauté française du 7 novembre 2013 définissant le paysage de l'enseignement supérieur et l'organisation académique des études, et qui ont une implantation sur le territoire de la Région wallonne ;

5° l'étudiant : la personne qui est régulièrement inscrite et poursuit ses études dans un établissement d'enseignement supérieur de plein exercice, et qui apporte la preuve de son inscription régulière dans les formes et les délais fixés par l'article 79, § 2, du décret du 15 mars 2018.

Art. 2. Il est établi une grille indicative des loyers du logement étudiant dont les montants en euros sont repris à l'annexe 1.

Le ministre adapte l'annexe 1 lorsque la nouvelle collecte de données est disponible.

Art. 3. La grille est élaborée empiriquement sur la base des données issues d'enquêtes sur les loyers des logements étudiants en Région wallonne.

Les bases de données visées aux articles 14 et 32 du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments, peuvent être utilisées conjointement ou à la place des enquêtes visées à l'alinéa 1^er^si elles sont pertinentes et si elles permettent d'augmenter la fiabilité des données utilisées par la grille.

Au cours de la collecte et du traitement de données, des contrôles sont effectués au moyen de tests de cohérence qui recherchent les anomalies qui peuvent exister entre les différentes informations recueillies pour chaque unité reprise au sein de la base de données.

Dans les limites prévues à l'article 89/1 du décret du 15 mars 2018, § 3, alinéa 1^er^, les unités de l'échantillon sont des logements étudiants mis en location, dont les bailleurs sont des particuliers ou des personnes morales.

Le nombre minimum d'unités requises pour constituer l'échantillon est déterminé par rapport au nombre estimé d'étudiants qui louent un logement étudiant en Région wallonne en respectant les paramètres statistiques de cinq pour cent, au maximum, de marge d'erreur et de nonante-cinq pour cent, au minimum, d'intervalle de confiance.

Art. 4. § 1^er^. L'enquête sur les loyers des logements étudiants recueille les renseignements qui concerne l'identification et les caractéristiques du logement étudiant mis en location ainsi que le loyer.

L'enquête s'effectue au moyen d'un questionnaire auto-administré par internet, dont les catégories de renseignements à fournir figurent à l'annexe 2, et adressé aux étudiants.

§ 2. Au plus tard six mois avant la date de mise à jour prévue à l'article 9, les établissements d'enseignement supérieur de plein exercice diffusent, au moyen de leur messagerie électronique, l'invitation à remplir le questionnaire auto-administré par internet à l'ensemble de leurs étudiants.

L'organisme chargé de l'exécution du présent arrêté, visé à l'article 12, adresse un rappel à l'établissement d'enseignement supérieur de plein exercice qui ne diffuse pas l'invitation selon les modalités et dans les délais prévus à l'alinéa 1^er^. L'établissement d'enseignement supérieur de plein exercice dispose d'un délai de quinze jours pour se conformer.

Si, à l'échéance de ce délai, l'établissement d'enseignement supérieur de plein exercice demeure en défaut de se conformer, il est inscrit dans la liste qui est adressée au ministre et publiée sur la page internet, visée à l'article 11, § 3.

Le ministre autorise l'organisme chargé de l'exécution du présent arrêté, visé à l'article 12, à poursuivre l'exécution des actions prescrites par le présent arrêté sans la collecte de données auprès des étudiants régulièrement inscrits au sein des établissements repris dans la liste visée à l'alinéa 3. Dans ce cas, il complète l'annexe 1 par la liste.

Art. 5. Conformément au champ d'application de la grille, visé à l'article 89/1, § 3, alinéa 1, du décret du 15 mars 2018, les logements étudiants qui présentent un caractère de luxe ou non essentiel sont exclus du calcul des loyers indicatifs. Les logements étudiants qui présentent un caractère de luxe ou non essentiel ont un loyer supérieur ou égal au troisième quartile de la série de données issues d'enquêtes sur les loyers des logements étudiants en Région wallonne.

La base de calcul des loyers indicatifs est obtenue en soustrayant les loyers nuls et les loyers des logements qui présentent un caractère de luxe ou non essentiel des données relevées dans les enquêtes sur les loyers, visées à l'article 3.

Art. 6. Les loyers repris au sein de la grille en application des critères repris à l'article 89/1 du décret du 15 mars 2018 sont obtenus au moyen d'une analyse de régression statistique de type hédonique et appliquée à la base de calcul visée à l'article 5.

Art. 7. Les loyers dégagés en application des articles 5 et 6 peuvent, le cas échéant, être majorés ou minorés de la valorisation, observée statistiquement sur le marché, de la présence ou de l'absence d'éléments de confort.

Les éléments de majoration ou de minorisation de la valorisation sont :

1° l'absence ou la présence :

a) d'un salon ;
b) d'une salle à manger ;
c) d'un local vélo ou trottinette ;

2° l'absence ou la présence :

a) d'une terrasse ;
b) d'un balcon ;

3° l'absence ou la présence d :

a) d'un lit ;
b) d'une armoire ;

c) d'une chaise

d) d' un bureau ;

4° l'absence ou la présence:

a) d'une cuisinière ;
b) d'un réfrigérateur ;
c) d'un évier ;

d)d'une hotte ;

5° l'absence ou la présence :

a) d'un four ;

b) d'un lave-vaisselle ;

6° la superficie de la chambre ;

7° la distance aux services de proximité :

a) une gare ;
b) un centre-ville ;
c) un supermarché ;

8° l'étage d'implantation du logement étudiant.

Art. 8. Le seuil prévu l'article 89/1, § 2, alinéa 1er, du décret du 15 mars 2018, qui vise à établir la liste des communes et de l'ensemble de communes, est fixé à cinq pour cent.

La liste des communes et de l'ensemble de communes figure à l'annexe 3.

Le ministre adapte l'annexe 3 lorsque la nouvelle collecte de données est disponible.

Art. 9. Les loyers indicatifs du logement étudiant repris au sein de la grille sont mis à jour le 1er avril de chaque année au moyen des données issues d'enquêtes sur les loyers des logements étudiants en Région wallonne, tel que prévu à l'article 3.

Art. 10. À défaut d'une révision dans le délai prévu à l'article 9, les loyers du logement étudiant repris au sein de la grille sont indexés temporairement conformément à l'article 26 du décret du 15 mars 2018.

Cette indexation intervient à la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du présent arrêté.

L'indexation peut uniquement perdurer un an.

Art. 11. Le loyer indicatif du logement étudiant est exprimé avec une fourchette de moins cinq pour cent à plus cinq pour cent.

Le loyer indicatif du logement étudiant est publié annuellement sur un site web accessible au public.

La page internet qui héberge l'application de calcul du loyer indicatif du logement étudiant contient des notices d'instructions et d'informations sur les critères repris à l'article 89/1 du décret du 15 mars 2018 et des éléments de confort visés à l'article 7.

Pour être facilement compréhensibles et accessibles par tous, les informations présentées sur le site web peuvent employer et reformuler les définitions disponibles dans la législation, les standards professionnels ou le sens commun.

Les publics ciblés sont principalement les candidats-locataires étudiants et les bailleurs qui sont des particuliers ou des personnes morales ainsi que les professionnels intermédiaires de l'immobilier résidentiel locatif.

Art. 12. Le Centre d'Études en Habitat durable élabore la grille indicative des loyers du logement étudiant conformément au présent arrêté.

Art. 13. Le présent arrêté entre en vigueur le ... (date).

Art. 14. Le ministre qui a le Logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

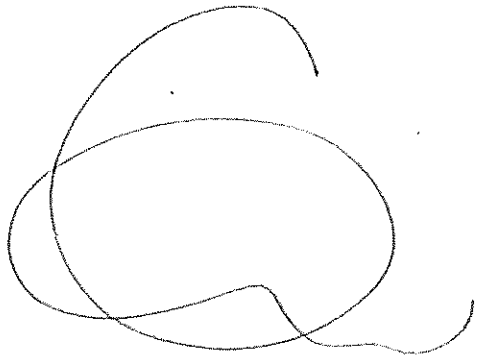
Namur, le ... (date).

Pour le Gouvernement :

Le Ministre-Président,

E. DI RUPO

Le Ministre du Logement,



C. COLLIGNON

Annexe 1. Grille des loyers du logement étudiant telle que réglée à l'article 2 de l'arrêté du Gouvernement wallon du XXXXX instaurant une grille indicative des loyers du logement étudiant en exécution de l'article 89/1 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation

Pour un bien immobilier mis en location dans la cadre d'un bail étudiant, le calcul du loyer indicatif s'effectue en additionnant les montants comme suit :

1° Dans la **partie A** de la grille, le montant de base du loyer indicatif figure en fonction du type de bâtiment, de l'époque de construction, de la performance énergétique et de la zone d'enseignement supérieur dans laquelle se trouve le bien.
2° Dans la **partie B** de la grille, le montant à retrancher (signe « - » du tableau) au montant de base (partie A) est défini en fonction de la combinaison du degré de partage de la salle de bain, des WC et de la cuisine avec d'autres occupants au sein du bâtiment pour le bien considéré.
3° La **partie C** contient enfin les montants pour les éléments à minorer (signe « - » du tableau) ou à majorer (signe « + » du tableau) du montant obtenu à l'issue du 2°).

PARTIE A							
Type de bâtiment	Époque de construction	Classe PEB	*Liège*	*Louvain-la-Neuve*	*Namur*	*Mons*	*Autres villes*
Maison	Jusqu'à 2000	A	333	333	334	328	317
		B	330	330	331	325	314
		C	326	325	326	321	309
		D	322	321	322	316	305
		E	317	317	318	312	301
		F	313	313	314	308	297
		G	309	308	309	304	292
	À partir de 2000	A	344	344	345	339	328
		B	341	341	342	336	325
		C	337	337	338	332	321
		D	333	332	333	327	316
		E	329	328	329	323	312
		F	324	324	325	319	308
		G	320	320	321	315	304
Immeuble	Jusqu'à 2000	A	323	322	323	318	306
		B	320	319	320	315	303
		C	316	315	316	310	299
		D	311	311	312	306	295
		E	307	307	308	302	291
		F	303	302	303	298	286
		G	299	298	299	293	282
	À partir de 2000	A	334	334	335	329	318
		B	331	330	331	326	314
		C	327	326	327	322	310
		D	323	322	323	317	306
		E	318	318	319	313	302
		F	314	314	314	309	297
		G	310	309	310	305	293

PARTIE B					
Salle de bain	WC	Cuisine			
		Privative	1 personne	2 à 11 personnes	12 personnes et plus
Privative	Privative	0,00	-4,61	-12,56	-21,12
	1 à 3 personnes	-3,26	-7,87	-15,82	-24,38
	4 personnes et plus	-11,91	-16,52	-24,46	-33,03
1 à 6 personnes	Privative	-4,56	-9,17	-17,12	-25,68
	1 à 3 personnes	-7,82	-12,43	-20,38	-28,94
	4 personnes et plus	-16,47	-21,08	-29,02	-37,59
7 à 13 personnes	Privative	-5,40	-10,01	-17,96	-26,52
	1 à 3 personnes	-8,67	-13,28	-21,22	-29,79
	4 personnes et plus	-17,31	-21,92	-29,87	-38,43
14 personnes et plus	Privative	-27,19	-31,80	-39,75	-48,31
	1 à 3 personnes	-30,46	-35,07	-43,01	-51,58
	4 personnes et plus	-39,10	-43,71	-51,66	-60,22

PARTIE C		
Espaces extérieurs	Balcon ou Terrasse	+3,25
	Jardin	+1,83
Distances aux points d'intérêt	Centre-ville à moins de 500 m	+5,43
	Gare SNCB à moins de 500m	+8,82
	Gare SNCB entre 501 m et 1 km	+7,27
	Supermarché à moins de 1,5 km	+4,30
Ameublement de la chambre	Lit, armoire, bureau et chaise	+14,03
Superficie de la chambre	Inférieur à 10 m²	- 3,90
Étage du logement	Rez-de-chaussée ou sous le toit	- 1,53
Équipements de la cuisine	Standard minimum : frigo, évier, hotte et cuisinière	+0,51
	Four et lave-vaisselle	+5,97
Pièces à disposition / accessible	Salon	+4,24
	Salle à manger	+2,36
	Local vélo / trottinette	+1,64

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du … 2023 instaurant une grille indicative des loyers du logement étudiant en exécution de l'article 89/1 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

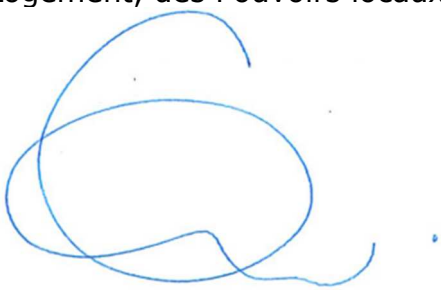
Namur, le … 2023.

Pour le Gouvernement :

Le Ministre-Président,

E. DI RUPO

La Ministre du Logement, des Pouvoirs locaux, et de la Ville,



C. COLLIGNON

Annexe 2. Catégorie des renseignements minimums des enquêtes sur les loyers du logement étudiant telle que définie à l'article 4 de l'arrêté du Gouvernement wallon du XXXX instaurant une grille indicative des loyers du logement étudiant en exécution de l'article 89/1 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation

- Adresse du logement étudiant mis en location : commune, code postal, rue, numéro, boite
- Statut d'occupation du logement
- Raison sociale du bailleur/propriétaire
- Type de contrat de bail
- Durée du contrat de bail
- Type de bâtiment
- Époque de construction
- Type de logement
- Occupation du logement seul ou en colocation
- Logement mansardé et sous le toit, rez-de-chaussée, ou étage intermédiaire
- Équipements de l'espace individuel
- Caractère privatif ou partagé ou absence de la salle de bain/de douche(s)
- Caractère privatif ou partagé ou absence de WC
- Caractère privatif ou partagé ou absence d'une cuisine/kitchenette
- Caractère privatif ou partagé ou absence d'une salle à manger (absence ou présence uniquement)
- Caractère privatif ou partagé ou absence d'un salon (absence ou présence uniquement)
- Caractère privatif ou partagé ou absence d'un balcon ou d'une terrasse
- Superficie de l'espace individuel
- Nombre de personnes avec qui l'étudiant partage la salle de bain/de douche
- Nombre de salles de bain/de douche(s) à disposition
- Nombre de personnes avec qui l'étudiant partage les WC
- Nombre de WC à disposition
- Équipements de la cuisine
- Nombre de personnes avec qui l'étudiant partage la cuisine/kitchenette
- Nombre de cuisines/kitchenettes dans le bâtiment
- Montant mensuel actuel du loyer ou de la part du loyer qui incombe à l'étudiant dans le cas d'une colocation
- Caractère hors charges du loyer
- Paiement de charges
- Paiement de charges forfaitaires, provisionnelles ou les deux
- Montant des charges actuelles liées à différents postes (eau, électricité, chauffage, *etc.*) et leur fréquence de paiement
- Type de chauffage principal du logement
- Présence d'un thermostat d'ambiance
- Présence de vannes thermostatiques
- Type de vitrage
- Label du certificat PEB
- Fermeture de l'espace individuel à clé
- Présence d'une connexion Internet à haut débit
- Présence d'équipements au sein du bâtiment (salle d'étude, salle de cinéma, salle de sport, sauna, terrain de sport, local vélo, garage voiture, espace de rangement, ascenseur, jardin, parking extérieur)

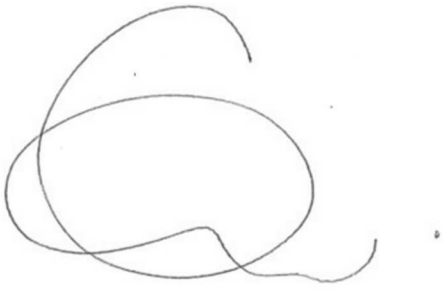
- Présence d'équipements de sécurité (fermeture de la porte extérieure, interphone, visiophone, caméras de surveillance, alarme, escaliers de secours, concierge, détecteur de fumée, extincteur)
- Présence des problèmes de vétusté ou d'insalubrité
- Données sociodémographiques (genre et âge)
- Établissement d'enseignement supérieur
- Données économiques (revenus, statut boursier, sources de revenus, paiement du loyer)

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du … 2023 instaurant une grille indicative des loyers du logement étudiant en exécution de l'article 89/1 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

Namur, le … 2023.

Pour le Gouvernement :

Le Ministre-Président,
E. DI RUPO



La Ministre du Logement, des Pouvoirs locaux, et de la Ville,
C. COLLIGNON

Annexe 3. Liste des communes et ensemble des communes tels que définis à l'article 8 de l'arrêté du Gouvernement wallon du XXXXX instaurant une grille indicative des loyers du logement étudiant en exécution de l'article 89/1 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation

Liste des communes atteignant le seuil de 5% :

- OTTIGNIES-LOUVAIN-LA-NEUVE
- LIÈGE
- NAMUR
- MONS

Communes n'atteignant pas chacune le seuil de 5% et formant un seul ensemble géographique : toutes les autres communes de la Wallonie, sauf la Communauté germanophone. Cet ensemble de 249 communes inclut :

- AISEAU-PRESLES
- AMAY
- ANDENNE
- ANDERLUES
- ANHÉE
- ANS
- ANTHISNES
- ANTOING
- ARLON
- ASSESSE
- ATH
- ATTERT
- AUBANGE
- AUBEL
- AWANS
- AYWAILLE
- BAELEN
- BASSENGE
- BASTOGNE
- BEAUMONT
- BEAURAING
- BEAUVECHAIN
- BELOEIL
- BERLOZ
- BERNISSART
- BERTOGNE
- BERTRIX
- BEYNE-HEUSAY
- BIÈVRE
- BINCHE
- BLEGNY
- BOUILLON
- BOUSSU
- BRAINE-L'ALLEUD
- BRAINE-LE-CHATEAU
- BRAINE-LE-COMTE
- BRAIVES

- BRUGELETTE
- BRUNEHAUT
- BURDINNE
- CELLES
- CERFONTAINE
- CHAPELLE-LEZ-HERLAIMONT
- CHARLEROI
- CHASTRE
- CHÂTELET
- CHAUDFONTAINE
- CHAUMONT-GISTOUX
- CHIÈVRES
- CHIMAY
- CHINY
- CINEY
- CLAVIER
- COLFONTAINE
- COMBLAIN-AU-PONT
- COMINES-WARNETON
- COURCELLES
- COURT-SAINT-ETIENNE
- COUVIN
- CRISNÉE
- DALHEM
- DAVERDISSE
- DINANT
- DISON
- DOISCHE
- DONCEEL
- DOUR
- DURBUY
- ECAUSSINNES
- EGHEZÉE
- ELLEZELLES
- ENGHIEN
- ENGIS
- ÉREZÉE
- ERQUELINNES
- ESNEUX
- ESTAIMPUIS
- ESTINNES
- ÉTALLE
- FAIMES
- FARCIENNES
- FAUVILLERS
- FERNELMONT
- FERRIÈRES
- FEXHE-LE-HAUT-CLOCHER
- FLÉMALLE
- FLÉRON
- FLEURUS
- FLOBECQ
- FLOREFFE

- FLORENNES
- FLORENVILLE
- FONTAINE-L'EVÊQUE
- FOSSES-LA-VILLE
- FRAMERIES
- FRASNES-LEZ-ANVAING
- FROIDCHAPELLE
- GEDINNE
- GEER
- GEMBLOUX
- GENAPPE
- GERPINNES
- GESVES
- GOUVY
- GRÂCE-HOLLOGNE
- GREZ-DOICEAU
- HABAY
- HAMOIR
- HAMOIS
- HAM-SUR-HEURE-NALINNES
- HANNUT
- HASTIÈRE
- HAVELANGE
- HÉLÉCINE
- HENSIES
- HERBEUMONT
- HÉRON
- HERSTAL
- HERVE
- HONNELLES
- HOTTON
- HOUFFALIZE
- HOUYET
- HUY
- INCOURT
- ITTRE
- JALHAY
- JEMEPPE-SUR-SAMBRE
- JODOIGNE
- JUPRELLE
- JURBISE
- LA BRUYÈRE
- LA HULPE
- LA LOUVIÈRE
- LA ROCHE-EN-ARDENNE
- LASNE
- LE ROEULX
- LEGLISE
- LENS
- LES BONS VILLERS
- LESSINES
- LEUZE-EN-HAINAUT
- LIBIN

- LIBRAMONT-CHEVIGNY
- LIERNEUX
- LIMBOURG
- LINCENT
- LOBBES
- MALMEDY
- MANAGE
- MANHAY
- MARCHE-EN-FAMENNE
- MARCHIN
- MARTELANGE
- MEIX-DEVANT-VIRTON
- MERBES-LE-CHÂTEAU
- MESSANCY
- METTET
- MODAVE
- MOMIGNIES
- MONT-DE-L'ENCLUS
- MONTIGNY-LE-TILLEUL
- MONT-SAINT-GUIBERT
- MORLANWELZ
- MOUSCRON
- MUSSON
- NANDRIN
- NASSOGNE
- NEUFCHÂTEAU
- NEUPRÉ
- NIVELLES
- OHEY
- OLNE
- ONHAYE
- OREYE
- ORP-JAUCHE
- OUFFET
- OUPEYE
- PALISEUL
- PECQ
- PEPINSTER
- PÉRUWELZ
- PERWEZ
- PHILIPPEVILLE
- PLOMBIÈRES
- PONT-À-CELLES
- PROFONDEVILLE
- QUAREGNON
- QUÉVY
- QUIEVRAIN
- RAMILLIES
- REBECQ
- REMICOURT
- RENDEUX
- RIXENSART
- ROCHEFORT

- ROUVROY
- RUMES
- SAINTE-ODE
- SAINT-GEORGES-SUR-MEUSE
- SAINT-GHISLAIN
- SAINT-HUBERT
- SAINT-LEGER
- SAINT-NICOLAS
- SAMBREVILLE
- SENEFFE
- SERAING
- SILLY
- SIVRY-RANCE
- SOIGNIES
- SOMBREFFE
- SOMME-LEUZE
- SOUMAGNE
- SPA
- SPRIMONT
- STAVELOT
- STOUMONT
- TELLIN
- TENNEVILLE
- THEUX
- THIMISTER-CLERMONT
- THUIN
- TINLOT
- TINTIGNY
- TOURNAI
- TROIS-PONTS
- TROOZ
- TUBIZE
- VAUX-SUR-SÛRE
- VERLAINE
- VERVIERS
- VIELSALM
- VILLERS-LA-VILLE
- VILLERS-LE-BOUILLET
- VIROINVAL
- VIRTON
- VISÉ
- VRESSE-SUR-SEMOIS
- WAIMES
- WALCOURT
- WALHAIN
- WANZE
- WAREMME
- WASSEIGES
- WATERLOO
- WAVRE
- WELKENRAEDT
- WELLIN
- YVOIR

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du … 2023 instaurant une grille indicative des loyers du logement étudiant en exécution de l'article 89/1 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

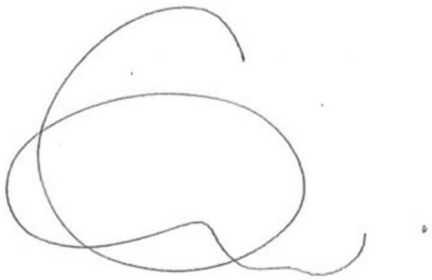
Namur, le … 2023.

Pour le Gouvernement :

Le Ministre-Président,

E. DI RUPO

La Ministre du Logement, des Pouvoirs locaux, et de la Ville,



C. COLLIGNON