

AVIS

LOG.23.04.AV

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

Avis adopté le 30/08/2023

DONNEES INTRODUCTIVES

<i>Demandeur :</i>	M. Christophe COLLIGNON, Ministre wallon du logement, des pouvoirs locaux et de la ville.
<i>Date de réception de la demande :</i>	Le 26 juillet 2023
<i>Délai de remise d'avis :</i>	45 jours
<i>Préparation de l'avis :</i>	<p>Le projet de décret a été présenté le 21 août 2023 par Mme Charlotte BERNARD et M. Julien CORNET, conseillers à la Cellule Logement au Cabinet du Ministre Collignon.</p> <p>Un projet d'avis a été examiné par le Pôle Logement lors de sa séance du 28 août 2023. Celui-ci a ensuite validé électroniquement le projet d'avis le 30 août 2023.</p>
<i>Description du projet :</i>	<p>L'avant-projet de décret a été adopté en 1^{ère} lecture par le Gouvernement wallon lors de sa séance du 13 juillet 2023. La grille indicative des loyers du logement étudiant s'inscrit dans le cadre du Plan de relance de la Wallonie.</p> <p>Elle aura pour but de fixer un rapport qualité-loyer juste. Elle visera également à tempérer l'augmentation des loyers des nouveaux baux, en prenant en compte les loyers pratiqués dans l'ensemble du parc locatif. Elle est calculée à partir du logement étudiant au sens conventionnel du terme correspondant aux besoins minimaux des étudiants.</p> <p>Les loyers indicatifs sont fixés par catégorie d'habitation et secteur géographique en fonction de la structuration du marché locatif du logement étudiant et à partir des niveaux de loyers constatés statistiquement. Ils tiennent également compte des caractéristiques de confort lorsque celles-ci sont déterminantes statistiquement à partir des niveaux de loyers constatés sur le marché locatif. Ils peuvent être minorés ou majorés en fonction d'éléments de confort ou d'inconfort particulier.</p> <p>La grille indicative sera adaptée annuellement à l'évolution du marché locatif sur la base d'un échantillon représentatif de logements étudiant mis en location sur l'ensemble de la Wallonie et précisera quels types de logements sont inclus dans l'échantillon. Elle sera à la disposition du public.</p>

AVIS

Le Pôle souligne la volonté du Gouvernement wallon de permettre une meilleure connaissance du marché locatif des kots et logements étudiants au travers d'une grille indicative des loyers du logement étudiant. Une grille spécifique a toute son importance. Parmi le public étudiant, bon nombre d'entre eux sont obligés de travailler durant leurs études pour financer les cours mais aussi leur quotidien (logement, alimentation, déplacements, soins de santé...) dont les coûts ont souffert d'une augmentation non négligeable. Travailler se fait souvent au détriment du temps à investir dans les études, fragilisant davantage les étudiants issus de milieux plus précaires. La part des étudiants dépendant d'un revenu d'intégration sociale (RIS) du CPAS est fortement en hausse.

Le Pôle estime qu'un soutien à la publicité large et spécifique de cet outil devra permettre sa diffusion et son usage par le public visé. Une sensibilisation des étudiants devra également se faire concernant la problématique des charges comprises ou pas dans le loyer.

Le Pôle propose que la marge des 5 % en positif et négatif sur le loyer indicatif soit reprise dans le décret, sachant qu'ici, elle diffère des 10 % de la grille liée au bail d'habitation. Le coût du logement étudiant étant plus fluctuant, cette marge réduite limite un peu plus les loyers.

Le Pôle s'inquiète toutefois d'avoir une évaluation juste car, quel que soient les critères utilisés, ceux-ci ne peuvent prendre en compte l'ensemble des caractéristiques qui peuvent justifier le montant du loyer (kot rafraîchi régulièrement, local à vélo, équipement, ventilation...).

A l'article 1^{er}, § 2 du décret en projet, il est indiqué « *Ces catégories d'habitation sont déterminées en fonction des caractéristiques relatives au type d'habitat, l'époque de construction ou de grosses rénovations, la performance énergétique, le niveau de partage des pièces de vie et son niveau d'équipement. Les secteurs géographiques délimitent des zones homogènes en termes de niveaux de loyer constatés sur le marché locatif* ».

Le Pôle demande comment sont définis les secteurs géographiques ? Si on se réfère, comme pour les grilles indicatives de loyers, au code postal, cela est très aléatoire et donc discriminant pour le prix que se verra attribué un bien. Prenons, par exemple, le code postal 4000 qui s'appliquera identiquement pour un logement étudiant dans le nouveau quartier des Guillemins (à proximité immédiate de la gare, des bus vers l'université... et bientôt du tram !) ou pour un logement à Rocourt qui n'offre pas la même mobilité. Il est clair que la valeur pour l'étudiant locataire ne sera pas la même. De même concernant le secteur géographique, tous les logements n'offrent pas la même quiétude. Toujours à Liège, pour exemple, on a dans le même « pâté de maisons » des logements qui donnent sur le chemin de fer et l'autoroute... et des logements qui donnent sur le jardin botanique. La même valeur leur sera attribuée. Il convient d'en tenir compte.

De même, la prise en considération de « l'époque de construction ou de grosses rénovations » exclut les petites rénovations... mais qui sont pourtant importantes ! Certains propriétaires rafraichissent régulièrement le logement (peinture, revêtement de sol...) Le feront-ils toujours si on leur colle un loyer indicatif à la baisse ? Un logement frais ne contribue-t-il pas au bien être de son occupant ?

Le Pôle redoute un effet pervers de la grille indicative : celui de voir certains loyers augmenter. En effet, si on considère la grille suffisamment fiable simplement pour inviter des propriétaires à diminuer le loyer (ne serait-ce que pour l'obtention de primes), certains loyers inférieurs seront relevés pour se conformer à la grille. Le nombre de logements étudiants mis en location à plus faibles loyers pourraient être réduits à terme...

Le Pôle relève que la grille proposée (et notamment la partie B) ne tient pas spécifiquement compte des logements étudiants deux lits (pour deux étudiant.e.s). Cela pourra amener à fixer un loyer identique pour deux logements un lit et un logement deux lits. La prise en compte du partage de l'espace privatif pourrait être pris en compte au-delà des limites fixées aux seuils des -5%/+5%.
