



LA GRILLE INDICATIVE DES LOYERS EN WALLONIE

SES AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS
POUR LES FAMILLES

Une production du service Études
et Action politique de la Ligue des familles

Juillet 2019

la ligue
des familles
citoyenparent

RÉSUMÉ

En mars 2019, une nouvelle grille indicative des loyers a été mise en ligne en Wallonie (<https://loyerswallonie.be>). C'est l'aboutissement d'une volonté politique énoncée dans la déclaration de politique régionale du précédent Gouvernement wallon PS-CdH (2014-2017) et reprise par le Gouvernement wallon MR-CdH (2017-2019).

Pour la Ligue des familles cette grille présente plusieurs avantages pour les familles. Lors de la recherche d'un logement, elle permet aux familles locataires et propriétaires de se faire une idée des loyers pratiqués selon le quartier et le type de bien. Nous regrettons cependant le peu de poids qu'auront les familles locataires dans la (re)négociation de leur loyer si celui-ci dépasse le plafond supérieur de la grille.

Autre point positif, cette grille semble très complète puisqu'elle prend en compte la localisation et la proximité de transports en commun dans son calcul. Les critères du bien sont également très exhaustifs. Ils pourraient néanmoins être complétés par les services situés à proximité du bien (écoles, commerces, crèches...) parce que leurs présences influencent le choix des familles lors de la recherche d'un logement.

La Ligue des familles trouve positif que les propriétaires bailleur-esse-s aient accès aux primes à la rénovation et à l'énergie s'ils s'engagent à pratiquer les loyers de la grille pendant 5 ans. C'est une bonne chose pour les familles propriétaires-bailleur-esse-s qui ont des difficultés à trouver les fonds nécessaires pour améliorer leurs biens.

Cependant cette grille n'est pas exempte de critique, la Ligue des familles regrette que cette grille ne fasse qu'une photographie à un temps T du marché locatif privatif. Sans se prononcer sur la pertinence de réguler les loyers, la Ligue des familles constate que les loyers augmentent plus vite que l'indice santé et qu'un grand nombre de familles locataires ont de plus en plus de mal à boucler leur fin de mois.

Autre critique, toutes une série de baux ne sont pas repris dans la grille : les baux de colocation et étudiant-e-s, les logements atypiques... Alors que ces locataires peuvent être en situation de grande précarité. Une information fiable sur les loyers pratiqués pour ce type de bien serait bienvenue. De plus, la colocation est un phénomène qui se développe et qui offrirait aux familles monoparentales une réponse à leurs problèmes grâce à la solidarité et la mise en commun des dépenses qu'offre la colocation.

TABLE DES MATIÈRES

RÉSUMÉ.....	2
LA GRILLE INDICATIVE DES LOYERS EN WALLONIE.....	4
GENÈSE.....	4
LES CRITÈRES ET INDICATEURS DE LA GRILLE	5
LES AVANTAGES DE CETTE NOUVELLE GRILLE	5
LES INCONVÉNIENTS	6
POSITIONNEMENT DE LA LIGUE DES FAMILLES	7

LA GRILLE INDICATIVE DES LOYERS EN WALLONIE

En mars 2019, la grille indicative des loyers a été mise en ligne en Wallonie (<https://loyerswallonie.be/>). C'est l'aboutissement d'une volonté politique énoncée dans la déclaration de politique régionale du précédent Gouvernement wallon PS-CdH (2014-2017) et reprise par le Gouvernement wallon MR-CdH (2017-2019). L'ancien site web, lancé en 2016, qui permettait de calculer le loyer selon la précédente grille indicative est remplacé.

Selon le Gouvernement MR-CdH, l'objectif de cette grille est double. D'une part, informer les (futur·e·s) locataires et les propriétaires-bailleur·esse·s du niveau des loyers pratiqués dans une zone géographique et pour un bien donné. D'autre part, le respect de cette grille conditionnera l'accès aux primes logement et énergie aux propriétaires bailleur·esse·s.

L'intérêt d'instaurer cette grille se comprend mieux quand on sait que depuis 2005, les loyers wallons ont augmenté plus vite que l'indice des prix à la consommation. Et ce, sans que cela puisse s'expliquer par une amélioration des logements loués. Le loyer mensuel moyen s'élevait à 506 euros en 2017. La part du revenu net consacré au loyer a, elle, augmenté entre 2005 et 2017. En 2017, un quart des ménages consacraient plus de 38% de ses revenus à se loger, les 75% autres y consacrent moins de 26% alors qu'en 2005, les pourcentages étaient respectivement de 32% et 24%¹. Bien qu'elle ne soit qu'indicative cette grille offre donc une première information aux familles (futures) locataires.

Dans cette analyse, la Ligue des familles détaillera la genèse de la grille, les critères et le calcul de la nouvelle grille avant d'en présenter les avantages, les inconvénients et la position de la Ligue des familles.

GENÈSE

En 2014, dans sa déclaration de politique régionale, le Gouvernement PS-CdH avait inscrit sa volonté d'« élaborer une grille indicative de références des loyers en fonction des réalités foncières locales, qui sera utilisée afin d'inciter les propriétaires à fixer un loyer raisonnable à travers un conditionnement des aides publiques (notamment rénovation et isolation) au respect de cette grille. »²

Sous cette précédente législature, une phase test avec un site internet est lancée en 2016. Ce site proposait de calculer sur base de 10 critères et avec une marge de 20% le loyer des logements situés en Wallonie. Cette grille était basée sur une étude de 2014 réalisée par le Centre d'Etudes en Habitat Durable (CEHD) sur un échantillon de 2.206 logements loués dans deux arrondissements wallons (Nivelles et Charleroi).

Le Gouvernement actuel MR-CdH a voulu revoir les critères et les modalités de cette grille. Il estimait que les données collectées dans l'étude pour calculer la grille des loyers n'étaient pas suffisantes, qu'elles étaient trop vieilles, biaisées (prise en compte des logements étudiants, atypiques...) et que les critères énoncés étaient insuffisants.

La Ministre du logement, Valérie De Bue, a donc chargé le CEHD de réaliser une nouvelle collecte de données et d'élaborer la nouvelle grille. Cette fois l'échantillon porte sur 4.112 unités réparties sur l'ensemble de la Wallonie à l'exclusion des logements étudiant·e·s, atypiques, des colocations, logements publics et des locations dont les baux excèdent 9 ans.

Afin de garantir la pérennité de la grille indicative des loyers, elle a été introduite dans le nouveau décret bail habitation à l'article 89 : « Le Gouvernement arrête une grille indicative des loyers à laquelle

¹ Iweps, « Loyers en Wallonie », *Les chiffres-clés de la Wallonie. Edition 2018*, 2018.

² Gouvernement de Wallonie, *Déclaration de politique régionale 2014-2019 : Oser, innover, rassembler*, 2014.

peuvent recourir les parties »³. Il y est également mentionné les logements concernés, les objectifs de la grille, sa révision annuelle et les critères principaux. Cependant, toutes les modalités de la grille indicative ne sont pas fixées dans le décret. Le Gouvernement wallon est chargé de valider la méthode statistique, la collecte et le traitement des données qui serviront à confectionner la grille. C'est également au Gouvernement de décider des règles de publication de la grille ainsi qu'une partie des critères de confort qui influenceront le calcul de la grille. Tous ces points sont réglés dans l'Arrêté du Gouvernement wallon du 25 avril 2019⁴.

LES CRITÈRES ET INDICATEURS DE LA GRILLE

La nouvelle grille se base sur une vingtaine de critères pour calculer les loyers. La formule de calcul de la grille peut se décomposer en trois étapes. La première étape consiste à élaborer la valeur de base du logement qui reprend les critères suivants :

- Type de logement,
- Année de construction,
- Superficie habitable,
- Nombre de chambres,
- Nombres de WC,
- Nombres de salles de bain/ douche,
- Cuisine équipée,
- Label PEB,
- Et l'indice de mobilité calculé sur base de la desserte en transports en commun du bien.

Un fois cette valeur de base connue, elle est multipliée par l'indice d'attractivité. L'indice d'attractivité se base sur les écarts moyens de loyers entre des biens aux caractéristiques identiques (taille, PEB, nombre de chambre...) situés à différents endroits en Wallonie. Elaboré par le CEHD, cet indice d'attractivité divise la Wallonie en 19 zones auxquelles sont appliqué un quotient d'attractivité (6 valeurs). Ces 19 zones correspondent à 6 villes wallonnes (Charleroi, Liège, Namur, Mons, Tournai, Verviers) puis le territoire provincial restant est sous-découpé. Ces zones

pourront évoluer à l'avenir selon que leur attractivité augmente ou diminue.

- Et pour finir, des catégories bonus peuvent venir affiner le calcul de la grille :
- D'un équipement de sécurité,
- D'un garage,
- D'un jardin individuel,
- D'un balcon ou une terrasse,
- D'un espace de rangement,
- D'une piscine,
- D'un bureau,
- De grandes baies vitrées,
- De l'étage du bien,
- D'un parquet authentique,
- D'un feu ouvert,

La grille offre une marge de 10% par rapport au loyer indicatif calculé sur base des critères et indicateurs mentionnés ci-dessus.

LES AVANTAGES DE CETTE NOUVELLE GRILLE

Cette grille semble très complète puisqu'en en plus de se baser sur les critères intrinsèques au logement loué, son calcul prend en compte l'attractivité de sa situation et l'offre en mobilité.

Autre point positif, il est prévu dans le décret que la grille indicative des loyers soit adaptée annuellement sur base d'un échantillon représentatif d'habitations wallonnes qui reflèterait ainsi l'évolution du marché locatif⁵. Cette actualisation permettra d'affiner la grille.

Grand point positif, les propriétaires bailleur-esse-s auront accès aux primes à la rénovation et à l'énergie à partir du 1^{er} juin 2019 s'ils s'engagent à pratiquer les loyers de la grille pendant 5ans⁶. Cependant, nous nous demandons si l'Administration pourra contrôler le respect de la grille auprès des propriétaires. A l'inverse de la grille indicative bruxelloise mise en place en 2018, la grille indicative wallonne ne s'applique qu'aux propriétaires et pas aux locataires. A Bruxelles, la grille doit être respectée par les (futurs) locataires qui veulent bénéficier d'une allocation logement.

³ Décret du 15 mars 2018 de la Région wallonne relatif au bail d'habitation, *Moniteur belge*, 28 mars 2018.

⁴ Arrêté du Gouvernement wallon du 25 avril 2019 instaurant une grille indicative des loyers en exécution de l'article 89 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail habitation, 21 juin 2019.

⁵ Décret du 15 mars 2018, *op. cit.*

⁶ Arrêté du Gouvernement wallon instaurant un régime de primes pour la réalisation d'un audit, de ses rapports de suivi des travaux et des investissements économiseurs d'énergie et de rénovation d'un logement, 1 juillet 2019.

Avec 24.5% de la population wallonne locataires vivant en logements du secteur privé et 57,9% des logements occupés par les ménages wallons construits avant 1960, cet accès aux primes est une bonne nouvelle pour l'amélioration du parc immobilier et le portefeuille des locataires et propriétaires⁷.

LES INCONVÉNIENTS

Cette grille indicative des loyers semble assez complète, néanmoins la Ligue des familles pense que ses critères pourraient encore être affinés. C'est le cas de l'indice mobilité qui pourrait être complété notamment par la proximité des grands axes routiers ou la présence d'une station cambio, etc. L'indice d'attractivité pourrait être affiné avec la présence de services à proximité : crèches, écoles, commerces... Ce serait une vraie plus-value pour les familles locataires puisqu'elles peuvent évaluer le prix de ce type de bien dans un environnement qui offre les services dont elles ont besoin.

Mais quel usage pourra-t-il être fait de cette grille pour les futurs locataires ou les locataires occupant déjà un bien sur le marché locatif privé ? Il est bien mentionné dans le décret bail habitation que cette grille est indicative. Lors de l'élaboration du décret, il était même ajouté « sans que cela ne constitue une contrainte supplémentaire pour le bailleur ou le preneur dans la fixation du montant du loyer »⁸. L'esprit du texte entérine l'idée de ne pas restreindre la liberté des parties de fixer le montant du loyer. Cette phrase a été supprimée suite à l'avis du Conseil d'Etat qui estimait que le caractère « indicatif » de la grille suffisait. Bref, l'utilisation de cet arrêté pour faire revoir son loyer ou pour négocier le montant de son futur loyer paraît peu plausible surtout dans les quartiers où la demande excède l'offre de logement. Dans ce cas-là, la relation asymétrique locataire-bailleur-esse laisse présager que la-le premier-ère aura peu de marge de manœuvre de négociation.

Cependant, on retrouve ce même caractère indicatif dans l'ordonnance bail habitation bruxelloise et dans l'arrêté du 19 octobre 2017 instaurant une grille indicative de référence des loyers à Bruxelles.

Cela n'a pas empêché la justice de Paix du Canton de Saint-Gilles de se référer à l'ordonnance et aux travaux préparatoires pour revoir rétroactivement le loyer à la baisse d'un locataire. Le jugement remis a suivi l'argumentaire du locataire qui estimait qu'au vu des travaux parlementaires, la portée informative de la grille servirait comme outil aux juges pour décider d'un éventuel excès dans le loyer. Petite lueur d'espoir donc grâce à ce jugement qui ferait jurisprudence à Bruxelles même s'il est possible que les propriétaires fassent appel de la décision.

Autre point de discussion, cette grille ne fait que prendre annuellement une photographie des loyers pratiqués en Région wallonne sans qu'il n'y ait une grande dissuasion à les augmenter ou les contenir (excepté l'octroi des primes). Or on l'a vu, ceux-ci ont augmenté plus vite que l'indice des prix à la consommation depuis 2005. Par ailleurs, la marge de 10% par rapport au loyer calculé laisse une grande latitude dans la fixation du loyer.

C'est d'ailleurs l'un des risques liés à cette grille indicative, l'augmentation des loyers chez les bailleur-esse-s qui pratiquent actuellement des loyers inférieurs au plafond de la grille. C'est l'argument énoncé par le Syndicat national des propriétaires et copropriétaires (SNPC) suite à une enquête non scientifique réalisée auprès de 100 propriétaires. Parmi les résultats collectés : 29% des loyers pratiqués étaient inférieurs au plafond minimum de la grille et 18% supérieurs au plafond maximum⁹. Il faudra donc accepter, si un jour cette grille devient contraignante, que des propriétaires s'alignent dessus en augmentant leur loyer.

Nous l'avons mentionné, cette grille ne s'applique pas à tous les types de logement : les baux de colocation, les logements d'utilité publique, les habitations ayant des preneurs qui occupent le bien depuis plus de 9 ans, les logements avec baux étudiant-e-s et les habitations atypiques ne sont pas repris dans la grille. Le Gouvernement invoque deux raisons : les données ne sont pas disponibles puisque la seconde enquête sur les loyers ne les a pas intégrés, et le Gouvernement estime que les loyers de ces logements fausseraient les moyennes des autres logements pris en compte.

⁷ MN. ANFRIE (coord.), S. CASSILDE, O. GOBERT, M. KRYVOBOKOV, S. PRADELLA, « Chiffres clés du logement en Wallonie – Troisième édition », Centre d'Etudes en Habitat Durable, Rapport de recherche, Charleroi, 2017.

⁸ Conseil d'Etat, *Avis 62.177/2 du 9 novembre 2017 sur un avant-projet de décret de la Région wallonne 'relatif au bail d'habitation'*.

⁹ La Libre Belgique, *Près d'un propriétaire wallon sur trois pourrait demander un loyer plus élevé*, 14 mai 2019.

Or une grille des loyers pour ces logements aurait de l'utilité. Avoir une idée des loyers pratiqués en logement étudiant aurait pu être une première étape pour renforcer la lutte contre la précarité étudiante : en 2018, 15% des bénéficiaires d'un revenu d'intégration étaient des étudiants contre 6% en 2003¹⁰. La colocation semble être de plus en plus utilisée, d'une part par les jeunes travailleurs, mais aussi par les familles monoparentales qui pourraient ainsi mutualiser l'entraide et les dépenses.

Finalement, la Ligue des familles craint un biais démocratique : le décret relatif au bail habitation

énonce que c'est au Gouvernement de valider la méthodologie statistique de la collecte de données. Il nous semble inquiétant que les futurs Gouvernements disposent d'une si grande liberté dans l'élaboration de la grille. La forme législative prise permet au Gouvernement de changer de méthode statistique ou de réédicter un arrêté si le précédent ne lui convient pas sans devoir passer par le Parlement. La Ligue des familles craint que des orientations partisans influencent cet outil conçu, à la base, pour être objectif.

POSITIONNEMENT DE LA LIGUE DES FAMILLES

Pour la Ligue des familles cette grille présente plusieurs avantages pour les familles. Lors de la recherche d'un logement, elle permet aux familles futures locataires de se faire une idée des loyers pratiqués selon le quartier et le type de bien. Elle permet également aux propriétaires d'avoir une idée des prix pratiqués pour des biens similaires au sien. Nous regrettons cependant le peu de poids qu'auront les familles locataires dans la (re)négociation de leur loyer si celui-ci dépasse le plafond supérieur de la grille.

Autre point positif, cette grille semble très complète puisqu'elle prend en compte la localisation et la proximité de transports en commun dans son calcul. Les critères du bien sont également très exhaustifs. Ils pourraient néanmoins être complétés par les services situés à proximité du bien (écoles, commerces, crèches...) parce que leurs présences influencent le choix des familles lors de la recherche d'un logement et le prix de celui-ci. Une révision annuelle des loyers de la grille est prévue sur base d'une enquête auprès de locataires wallon-ne-s.

La Ligue des familles se félicite qu'à terme cette grille permettent aux propriétaires bailleur-esse-s d'avoir accès aux primes à la rénovation et à

l'énergie. C'est une bonne chose pour les familles propriétaires-bailleur-esse-s qui ont parfois du mal à récolter les fonds pour améliorer leurs biens.

Cependant cette grille n'est pas exempte de critique, la Ligue des familles regrette que cette grille ne fasse qu'une photographie à un temps T du marché locatif privatif. Sans se prononcer sur la pertinence de mettre en place une régulation des loyers, la Ligue des familles constate que les loyers augmentent plus vite que l'indice santé et qu'un grand nombre de familles locataires ont de plus en plus de mal à boucler leur fin de mois.

Autre critique, toutes une série de baux ne sont pas repris dans la grille : les baux de colocation et étudiant-e-s, les logements atypiques... Alors que ces locataires peuvent être des personnes en situation de grande précarité. Une information fiable sur les loyers pratiqués pour ce type de bien serait bienvenue. De plus, la colocation est un phénomène qui se développe et qui offrirait aux familles monoparentales une réponse aux problèmes qu'elles rencontrent grâce à la solidarité et la mise en commun des dépenses.

¹⁰ RTL, *De plus en plus d'étudiants poussent les portes du CPAS : « Sans cette aide, les parents pourraient difficilement payer leurs études »*, 11 septembre 2018.

Juillet 2019

Alexandra Woelfle
a.woelfle@liguedesfamilles.be

Avenue Emile de Béco, 109 1050 Ixelles
02/507 72 11

 Le Ligueur des parents

info@liguedesfamilles.be
www.liguedesfamilles.be

 @LigueDfamilles

**la ligue
des familles**
citoyenparent