

AVIS

LOG.24.02.AV

Projet d'arrêté 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

Avis adopté le 5 mars 2024

DONNEES INTRODUCTIVES

Demandeurs : M. Christophe COLLIGNON, Ministre wallon du logement, des pouvoirs locaux et de la ville.

Date de réception de la demande : Le 12 février 2024

Délai de remise d'avis : 45 jours

Préparation de l'avis : Le projet d'arrêté a été présenté par M. Julien CORNET, Conseiller à la Cellule Logement du Cabinet du Ministre Collignon, le 21 février 2024. Il a été examiné par le Pôle Logement le 1^{er} mars 2024. Celui-ci a ensuite validé électroniquement le projet d'avis le 5 mars 2024.

Description du projet : Le projet d'arrêté transcrit juridiquement le projet de décret relatif à la grille des loyers du logement étudiant ainsi que les décisions suivantes prises par le Gouvernement wallon :

- la décision du 10 février 2022 approuvant le lancement du projet 247 relatif à la création d'une grille indicative des loyers pour le logement étudiant dans le cadre du Plan de relance de la Wallonie (mission confiée au CEHD) ;
- la décision du 27 avril 2023 approuvant la méthode de calcul de la grille indicative des loyers étudiants ;
- la décision du 13 juillet 2023 portant approbation de la version définitive de la grille indicative des loyers pour le logement étudiant.

Avis

Dans le cadre de la préparation de l'avis, le Pôle Logement a bien pris connaissance des éléments d'explications complémentaires quant à la méthodologie d'élaboration de la grille indicative des loyers du logement étudiant adoptée par le CEHD.

Il souligne la hausse constatée ces dernières années des loyers des kots ainsi que la précarité grandissante attestée des étudiants (notamment ceux qui émargent au CPAS et/ou qui doivent trouver des jobs pour financer leurs études, parents solos, parents qui travaillent mais qui n'ont que de petits salaires, étudiants étrangers, étudiants parents, étudiants dont les parents travaillent mais n'octroient pas d'argent pour les études).

Le Pôle se réjouit que le secteur du logement public, sur base du récent appel à projets du Gouvernement wallon, a permis aux SLSP qui le souhaitaient en fonction des besoins en logements étudiants dans leur zone géographique, d'y adhérer et de permettre ainsi à quelques SLSP de décrocher des subsides en vue de la construction de kots à loyer modéré.

Il se réjouit également de l'expérience de la SWCS dans le cadre de la gestion des prêts à tempérament pour la rénovation de logement mis en location. En effet, l'utilisation de la grille des loyers n'a pas fait l'objet de retour négatif des utilisateurs.

Il souligne l'importance de cette grille indicative qui devrait servir de cadre de référence dans la relation entre le propriétaire et locataire étudiant. Il craint toutefois que cela ne solutionnera pas le problème du logement étudiant car le marché est régulé par la loi de l'offre et de la demande. Il est donc nécessaire de poursuivre, voire d'intensifier la lutte contre les logements inoccupés et les marchands de sommeil.

D'autre part, les communes particulièrement impactées par le logement étudiant devraient faciliter la location de chambres dans des logements occupés par les propriétaires. Certaines maisons sont trop grandes, ou devenues trop grandes avec le temps, cela permet de garder les familles en ville dans de grandes maisons. Ce sera bénéfique pour tous.

Le Pôle estime que, si cette grille a fait l'objet d'une analyse pointue, quelques points méritent attention, à savoir le calcul des charges locatives, la conformité de l'installation électrique et du chauffage ainsi que la sécurité. Il recommande donc au CEHD de privilégier dans la deuxième mouture de développement de la grille la prise en compte du calcul des charges locatives. Il suggère également de diffuser clairement pour les utilisateurs une note simplifiée de la méthode adoptée par le CEHD pour l'élaboration de la grille.

Il se réjouit que le Gouvernement wallon, sur proposition du CEHD, a décidé de faire précéder l'utilisation du calculateur de la grille indicative des loyers par un Quickscan sur la salubrité et la sécurité accompagnant la grille indicative des loyers du logement étudiant avec pour unique but de sensibiliser les utilisateurs aux potentiels problèmes liés à la salubrité et à la sécurité. Il s'agit d'établir une présomption d'insalubrité pour les locataires. Il est évident qu'il faut confirmer ce diagnostic par des examens techniques et par des agents ou organismes constateurs agréés ; le permis de location étant un outil indispensable.

Enfin, le Pôle suggère la réalisation d'une capsule vidéo pour rapidement illustrer les éléments à prendre en compte lorsqu'on évoque la salubrité. L'intérêt d'une telle capsule à destination d'étudiants réside dans le fait que le kot est probablement leur 1^{ère} expérience en tant que locataire.

Cette capsule, plus accessible en termes de 1^{ère} information pour des jeunes, pourrait attirer l'attention sur les enjeux de la salubrité. A ce propos, le Pôle estime utile de leur rappeler l'existence d'un lien donnant accès à la page web du SPW TLPE sur la thématique de la salubrité. Par ailleurs, la brochure sur la qualité des logements en Wallonie éditée par le SPW viendrait utilement compléter cette 1^{ère} information.