

25 avril 2019

Arrêté du Gouvernement wallon instaurant une grille indicative des loyers en exécution de l'article 89 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation

Le Gouvernement wallon,

Vu le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, l'article 89;

Vu le rapport du 8 mars 2019 établi conformément à l'article 3, 2°, du décret du 11 avril 2014 visant à la mise en oeuvre 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° 65.685/2 du Conseil d'Etat, donné le 11 avril 2019 en application de l'article 84, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2°, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Sur la proposition de la Ministre du Logement;

Après délibération,

Arrête :

Art. 1^{er}.

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;

3° le Ministre : le Ministre qui a le Logement dans ses attributions.

Art. 2.

Il est établi une grille indicative des loyers 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.

§ 1^{er}. La grille est élaborée empiriquement sur la base des données issues d'enquêtes sur les loyers en Région wallonne.

§ 2. D'autres bases de données peuvent être utilisées conjointement ou à la place de ces enquêtes si elles sont pertinentes et qu'elles permettent d'augmenter la fiabilité des données utilisées par la grille.

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

§ 4. A l'exclusion des cas visés à l'article 89, § 3, alinéa 2, du décret du 15 mars 2018, les unités de l'échantillon sont des logements mis en location dont les bailleurs sont des particuliers ou des personnes morales de droit privé et pour lesquels un loyer est versé.

§ 5. Le nombre minimum d'unités requises pour constituer l'échantillon est déterminé par rapport au nombre de ménages locataires qui résident en Région wallonne selon le dernier recensement en respectant les paramètres statistiques minimums de deux pourcents de marge d'erreur et de nonante-cinq pourcents d'intervalle de confiance.

§ 6. Les cinq provinces de la Région wallonne disposent d'un échantillon calculé proportionnellement au nombre de ménages locataires qui y résident selon le dernier recensement, avec toutefois un minimum de deux cents unités par province.

§ 7. Au sein de chaque province, la désignation des ménages locataires fait l'objet d'une sélection proportionnellement au sein de chaque commune.

Art. 4.

L'enquête sur les loyers porte sur les renseignements concernant l'identification et les caractéristiques du logement mis en location ainsi que le loyer.

L'enquête s'effectue au moyen d'un questionnaire dont les catégories de renseignements à fournir sont indiquées à l'annexe 2.

Art. 5.

Les loyers repris au sein de la grille tiennent notamment compte :

- 1° de la superficie du logement;
- 2° de la localisation du logement;
- 3° de l'époque de construction du logement;
- 4° du type de logement;
- 5° du niveau de performance énergétique du bâtiment;
- 6° du nombre de salles de bain et de toilettes;
- 7° du nombre de chambres disponibles.

Art. 6.

Les loyers repris au sein de la grille en application des critères visés à l'article 5 sont obtenus au moyen d'une analyse de régression statistique de type hédonique sur la base des données relevées dans les enquêtes sur les loyers, visées à l'article 3, § 1^{er}.

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 ou de standing particulier.

Il peut s'agir de :

- 1° l'absence ou la présence d'un garage;
- 2° l'absence ou la présence d'espaces de rangements, tels qu'un grenier ou une buanderie;
- 3° l'absence ou la présence d'équipements de sécurité, tels qu'un gardiennage, un concierge, une vidéosurveillance ou un vidéophone;
- 4° l'absence ou la présence d'espaces récréatifs tels qu'une terrasse, une cour, un jardin ou un balcon;
- 5° l'absence ou la présence d'éléments de standing tels qu'une piscine installée de manière permanente, une pièce à l'usage exclusif de bureau, de grandes baies vitrées, des revêtements de sol de matériaux nobles, tels que du parquet, et un feu ouvert notamment;
- 6° la situation aux étages supérieurs de l'immeuble pour les appartements.

Art. 8.

§ 1^{er}. Les secteurs géographiques visés à l'article 89, § 2, du décret du 15 mars 2018 sont obtenus au moyen d'une analyse géostatistique d'interpolation spatiale consistant à estimer les loyers sur l'ensemble du territoire de la Région wallonne à partir d'échantillons de données relevées dans les enquêtes de loyers, visées à l'article 3, § 1^{er}. La liste des secteurs géographiques figure à l'annexe 3.

§ 2. La délimitation des secteurs géographiques peut différer du résultat de cette analyse afin d'épouser le tracé des limites administratives communales.

Art. 9.

A défaut d'une révision dans le délai prévu à l'article 89, § 3, du décret du 15 mars 2018, les loyers 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 pendant un an.

Art. 10.

§ 1^{er}. Le loyer indicatif est exprimé avec une fourchette de moins dix pour cent à plus dix pour cent.

§ 2. Le loyer indicatif est publié annuellement sur un site web accessible au public.

§ 3. La page internet hébergeant l'application de calcul du loyer indicatif contient des notices d'instructions et d'informations sur les critères repris à l'article 3.

§ 4. 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.

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

Art. 11.

Le Centre d'Etudes en Habitat Durable de Wallonie est chargé de l'élaboration de la grille indicative conformément au prescrit du présent arrêté.

Art. 12.

Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} juin 2019.

Art. 13.

Le Ministre du Logement est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Namur, le 25 avril 2019.

Pour le Gouvernement :

Le Ministre-Président

W. BORSUS

La Ministre des Pouvoirs locaux, du Logement et des Infrastructures sportives

V. DE BUE

Voir tableau dans le pdf du Moniteur Belge (p. 497)

Annexe 2 à l'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 d'habitation:

Catégories des renseignements minimums des enquêtes sur les loyers

- Adresse du logement mis en location : commune, code postal, rue, numéro
- Raison sociale du bailleur
- Type de logement
- Etage du logement
- Epoque de construction du logement
- Nombre de chambres à coucher
- La superficie habitable du logement
- La surface du jardin privatif
- Nombre de salles de bain et de salles de douche
- Nombre de WC
- Présence de cuisine
- Equipement de cuisine
- Montant mensuel actuel du loyer (hors charges)
- Inclusion ou pas du garage/carport/emplacement de parking dans le loyer
- Montant mensuel actuel des charges liées à l'entretien du logement ou de l'immeuble
- Année et mois d'entrée dans le logement pour le ménage locataire
- Type et durée du bail d'habitation actuel
- Introduction ou pas d'un dossier de candidature pour un logement social
- Une réduction des loyers
- Le moyen de chauffage principal du logement
- Présence des éléments de régulation thermique
- Le type de l'installation pour le chauffage de l'eau sanitaire
- Le type de vitrage du logement
- Le type et l'épaisseur de l'isolation de la toiture ou du plafond
- Le type d'isolation des murs
- Le type d'isolation du sol ou du rez-de-chaussée
- Présence des éléments de haute performance énergétique
- Le label du certificat de performance énergétique des bâtiments (PEB)
- Présence du jardin individuel
- Présence du jardin collectif ou d'une zone plantée collective
- Présence de la cour arrière ou avant
- Présence d'un balcon
- Présence d'une terrasse
- Présence d'une véranda
- Présence d'une cave
- Présence d'un grenier
- Présence d'une buanderie
- Présence d'un espace de rangement
- Présence d'abri de jardin
- Présence d'ascenseur
- Présence d'un monte-escalier
- Présence du bureau
- Logement loué meublé
- Présence des pièces partagées avec d'autres ménages
- Présence d'une piscine
- Présence des grandes baies vitrées
- Présence du parquet authentique
- Présence d'un feu ouvert
- Présence d'isolation sonore des planchers et des murs
- Présence des équipements supplémentaires de sécurité

- Présence des problèmes de vétusté ou d'insalubrité dans le logement
- Etat global du logement
- Réalisation des gros travaux extérieurs dans le logement depuis dix ans
- Réalisation des gros travaux intérieurs dans le logement depuis dix ans
- Nombre d'adultes par catégories d'âge et par sexe vivant dans le logement
- Nombre d'adolescents par catégories d'âge et par sexe vivant dans le logement
- Nombre d'enfants par catégories d'âge et par sexe vivant dans le logement
- La tranche de revenu mensuel net du ménage vivant dans le logement
- Nombre de locations précédentes du ménage locataire
- La restitution ou pas de la garantie locative des locations précédentes du ménage locataire

Vu pour être annexé à l'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 d'habitation.

Namur, le 25 avril 2019.

Pour le Gouvernement :

Le Ministre-Président,

W. BORSUS

La Ministre des Pouvoirs locaux, du Logement et des Infrastructures sportives,

V. DE BUE

Annexe 3 à l'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 d'habitation

Liste des secteurs géographiques du marché locatif privé

La liste des communes appartenant à chaque secteur géographique tels que défini à l'article 8 de l'arrêté du Gouvernement wallon du... (date) instaurant une grille indicative des loyers en exécution de l'article 89 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation s'établit comme suit :

Zone	Communes
1	Verviers
2	Antoing, Beloeil, Bernissart, Boussu, Brunehaut, Colfontaine, Dour, Frameries, Hensies, Honnelles, Leuze-en-Hainaut, Péruwelz, Quaregnon, Quévy, Quiévrain, Rumes, Saint-Ghislain
3	Charleroi
4	Liège
5	Aiseau-Presles, Anderlues, Chapelle-lez-Herlaimont, Châtelet, Courcelles, Farciennes, Fleurus, Fontaine-l'Evêque, Gerpinnes, La Louvière, Les Bons Villers, Manage, Montigny-le-Tilleul, Morlanwelz, Pont-à-Celles, Seneffe
6	Ath, Brugelette, Celles, Chièvres, Comines-Warneton, Ellezelles, Estaimpuis, Flobecq, Frasnes-lez-Anvaing, Jurbise, Lens, Lessines, Mont-de-l'Enclus, Mouscron, Pecq
7	Amblève, Bastogne, Bertogne, Bertrix, Bouillon, Bullange, Burg-Reuland, Chiny, Daverdisse, Durbuy, Erezée, Fauvillers, Florenville, Gouvy, Herbeumont, Hotton, Houffalize, La Roche-en-Ardenne, Léglise, Libin, Libramont-Chevigny, Lierneux, Manhay, Marche-en-Famenne, Meix-devant-Virton, Nassogne, Neufchâteau, Paliseul, Rendeux, Rouvroy, Saint-Hubert, Sainte-Ode, Sankt-Vith, Tellin, Tenneville, Tintigny, Vaux-sur-Sûre, Vielsalm, Wellin
	Amay, Anthisnes, Awans, Berloz, Braives, Burdinne, Clavier, Comblain-au-Pont, Crisnée,

8	Donceel, Engis, Faimés, Ferrières, Fexhe-le-Haut-Clocher, Flémalle, Geer, Grâce-Hollogne, Hamoir, Héron, Huy, Marchin, Modave, Nandrin, Neupré, Oreye, Ouffet, Remicourt, Saint-Georges-sur-Meuse, Seraing, Tinlot, Verlaine, Villers-le-Bouillet, Wanze, Waremme
9	Tournai
10	Anhée, Beaumont, Beauraing, Bièvre, Binche, Cerfontaine, Chimay, Ciney, Couvin, Dinant, Doische, Erquelines, Estinnes, Florennes, Froidchapelle, Gedinne, Ham-sur-Heure-Nalinnes, Hamois, Hastière, Havelange, Houyet, Lobbes, Merbes-le-Château, Mettet, Momignies, Onhaye, Philippeville, Rochefort, Sivry-Rance, Somme-Leuze, Thuin, Viroinval, Vresse-sur-Semois, Walcourt, Yvoir
11	Etalle, Habay, Martelange, Musson, Saint-Léger, Virton
12	Mons
13	Andenne, Assesse, Eghezée, Fernelmont, Floreffe, Fosses-la-Ville, Gembloux, Gesves, Hannut, Jemeppe-sur-Sambre, La Bruyère, Lincé, Ohey, Profondeville, Sambreville, Sombreffe, Wasseiges
14	Ans, Aubel, Aywaille, Baelen, Bassenge, Beyne-Heusay, Blégny, Butgenbach, Chaudfontaine, Dalhem, Dison, Esneux, Eupen, Fléron, Herstal, Herve, Jalhay, Juprelle, La Calamine, Limbourg, Lontzen, Malmedy, Olne, Oupeye, Pepinster, Plombières, Raeren, Saint-Nicolas, Soumagne, Spa, Sprimont, Stavelot, Stoumont, Theux, Thimister-Clermont, Trois-Ponts, Trooz, Visé, Waimes, Welkenraedt
15	Namur
16	Braine-le-Comte, Ecaussinnes, Enghien, Le Roeulx, Silly, Soignies
17	Chastre, Court-Saint-Etienne, Genappe, Hélécinne, Incourt, Ittre, Jodoigne, Nivelles, Orp-Jauche, Perwez, Ramillies, Rebecq, Tubize, Villers-la-Ville, Walhain
18	Arlon, Attert, Aubange, Messancy
19	Beauvechain, Braine-l'Alleud, Braine-le-Château, Chaumont-Gistoux, Grez-Doiceau, La Hulpe, Lasne, Mont-Saint-Guibert, Ottignies-Louvain-la-Neuve, Rixensart, Waterloo, Wavre

Vu pour être annexé à l'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 d'habitation.

Namur, le 25 avril 2019.

Pour le Gouvernement :

Le Ministre-Président,

W. BORSUS

La Ministre des Pouvoirs locaux, du Logement et des Infrastructures sportives,

V. DE BUE