

25 avril 2024

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

Session 2023-2024.

Documents du Parlement wallon, [1670 \(2023-2024\) Nos 1 à 3.](#)

Compte rendu intégral, séance plénière du 24 avril 2024.

Discussion.

Vote.

Le Parlement wallon a adopté et Nous, Gouvernement wallon, sanctionnons ce qui suit :

Art. 1^{er}.

Dans le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, il est inséré un article 89/1 rédigé comme suit :
" Art. 89/1. § 1^{er}. Le Gouvernement arrête une grille indicative des loyers du logement étudiant à laquelle peuvent recourir les parties dans le cadre d'un bail étudiant prévu à l'article 2, 5^o.

§ 2. Les loyers indicatifs sont fixés par catégorie de logement étudiant et par commune, ou ensemble de communes, concentrant une part du parc de logements étudiants mis en location en Région wallonne, supérieure ou égale au seuil fixé par le Gouvernement.

Ces catégories de logement dont la fonction est d'héberger un ou plusieurs étudiants sont déterminées en fonction des éléments suivants :

1^o le type de bâtiment ou d'habitat;

2^o l'époque de construction;

3^o la performance énergétique;

4^o le niveau de partage des locaux sanitaires et de la pièce où s'exerce la fonction affectée à la cuisine.

Les loyers indicatifs tiennent également compte d'une liste limitative de caractéristiques intrinsèques ou extrinsèques de confort ou d'équipement répondant aux standards minimaux d'un logement destiné aux étudiants dont le Gouvernement en arrête la liste.

Le Gouvernement fixe les modalités particulières de calcul des loyers indicatifs.

Le Gouvernement prévoit que les loyers indicatifs peuvent être minorés ou majorés en fonction d'éléments de confort ou d'inconfort particulier. Les logements étudiants présentant des éléments, à caractère non essentiel, à un haut niveau de confort ou d'équipements et/ou un haut niveau de prestations complémentaires sont exclus du calcul des loyers indicatifs.

§ 3. La grille indicative des loyers du logement étudiant est adaptée annuellement à l'évolution du marché locatif sur la base d'un échantillon représentatif de logements étudiants mis en location sur l'ensemble de la Région wallonne.

L'échantillon représentatif est limité aux logements étudiants suivants :

1^o les kots situés dans des logements unifamiliaux subdivisés;

2^o les logements en résidences étudiantes gérées par un établissement de l'enseignement supérieur reconnu par la Communauté française;

3^o les logements en résidences étudiantes gérées par une personne physique ou morale de droit privé;

4^o les logements d'utilité publique étudiants;

5^o les chambres étudiantes chez l'habitant.

Le Gouvernement valide les prescriptions méthodologiques concernant la définition des objectifs de la collecte de données, la méthode de collecte, de contrôle et de traitement des données. Les prescriptions méthodologiques respectent les usages et les bonnes pratiques en matière statistique.

§ 4. Le Gouvernement publie la grille indicative des loyers du logement étudiant. Il en arrête les règles de publication, y compris :

1^o les explications pédagogiques sur :

a) son utilisation;

b) son champ d'application;

c) ses modalités d'actualisation;
2° les informations sur le calcul d'éventuelles majorations ou minorations du loyer. "

Art. 2.

Le présent décret entre en vigueur le 1^{er} mai 2024.

Promulguons le présent décret, ordonnons qu'il soit publié au Moniteur belge.
Namur, le 25 mai 2024.

Le Ministre-Président, E. DI RUPO

Le Vice-Président et Ministre de l'Economie, du Commerce extérieur, de la Recherche et de l'Innovation,
du Numérique, de l'Aménagement du territoire, de l'Agriculture, de l'IFAPME et des Centres de
compétences,

W. BORSUS

Le Vice-Président et Ministre du Climat, de l'Energie, de la Mobilité et des Infrastructures,

Ph. HENRY

La Vice-Présidente et Ministre de l'Emploi, de la Formation, de la Santé, de l'Action sociale et de
l'Economie sociale, de l'Egalité des chances et des Droits des femmes,

Ch. MORREALE

La Ministre de la Fonction publique, de l'Informatique, de la Simplification administrative, en charge des
allocations familiales, du Tourisme, du Patrimoine et de la Sécurité routière,

V. DE BUE

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

Ch. COLLIGNON

Le Ministre du Budget et des Finances, des Aéroports et des Infrastructures sportives,

A. DOLIMONT

La Ministre de l'Environnement, de la Nature, de la Forêt, de la Ruralité et du Bien-être animal,

C. TELLIER