

PARLEMENT WALLON

SESSION 2025-2026

24 AOÛT 2026

PROPOSITION DE DÉCRET

**modifiant les articles 89 et 89/1 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation
afin d'instaurer un encadrement des loyers sur le marché privé**

déposée par

Mme Bernard, M. Mugemangango, Mmes Ammi, Van Walle,
M. Liradelfo et Mme Pavet

RÉSUMÉ

L'objectif de la présente proposition de décret est d'éviter les loyers abusifs en Wallonie pour garantir à tous le droit à un logement décent et financièrement accessible.

Pour atteindre cet objectif, il est proposé de moderniser l'actuel système de grille indicative des loyers en le rendant contraignant et en instaurant un plafond maximum de vingt pour cent par rapport au loyer de référence.

DÉVELOPPEMENT

La forte augmentation des prix de l'immobilier impacte à plusieurs niveaux le quotidien des Wallons. Pour une partie croissante de la population, devenir propriétaire est devenu impossible. Il y a aujourd'hui en Wallonie 30 % de locataires. Vu la faible proportion de logements sociaux, soit 7 % du parc locatif, l'essentiel de ces locataires se trouve dans le parc locatif privé.

Le montant des loyers connaît une forte hausse ces dernières années. On observe, depuis 2005, une augmentation significativement plus rapide des loyers que celle de l'indice des prix à la consommation.

Dans le dernier baromètre des locations de Federia, la Fédération des agents immobiliers francophones, il est montré que, depuis le début de l'année 2025, une hausse de 6,2 %, par rapport à 2024, a poussé le loyer moyen en Wallonie à 879 euros, la valeur la plus élevée depuis les premiers relevés en 2018.

La hausse en Wallonie est trois fois plus importante qu'à Bruxelles et en Flandre.

Le rapport 2023 du Centre d'études en habitat durable montre une augmentation de 26,5 % des loyers médians entre 2012 et 2022 sur le marché privé ⁽¹⁾.

On observe également une augmentation de la part du revenu net consacrée au loyer par les ménages locataires. Selon le Syndicat des Locataires, en moyenne, les Belges dépensent 30,6 % de leurs revenus pour se loger et assumer les charges comme l'eau, le gaz et l'électricité. Cette proportion est plus élevée chez les personnes ayant de plus faibles revenus, comme les travailleurs avec un contrat précaire ou à temps partiel ou les personnes au chômage. Ceux-ci payent parfois 50 % de leurs revenus pour pouvoir se loger, alors que les sociologues préconisent un coût locatif maximal de 25 % du revenu.

Cette augmentation rapide des loyers limite fortement l'accès au logement. Si on prend le critère des 25 % maximum du revenu au sérieux, plus de la moitié de la population wallonne se retrouve exclue du marché locatif.

Du côté des locataires, les besoins sont pourtant énormes. Une partie non négligeable des locataires wallons sont dans l'incapacité de se loger à un prix abordable et vivent dans un logement insalubre ou surpeuplé. La situation locative des Wallons représente un critère déterminant de précarisation.

Pourtant, selon l'article 23 de la Constitution, « chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine. À cette fin, la loi, le décret ou la règle visée à l'article 134 garantissent, en tenant compte des obligations correspondantes, les droits économiques, sociaux et culturels, et déterminent les conditions de leur exercice. Ces droits comprennent notamment : [...] 3° le droit à un logement décent ».

Face à cette situation, la présente proposition de décret a pour objectif d'améliorer et d'augmenter l'accessibilité du parc locatif privé, en instaurant un encadrement contraignant des prix des loyers pratiqués sur le marché privé avec une limite maximale de vingt pour cent supérieure au loyer de référence, comme cela se fait en Région bruxelloise depuis le 1^{er} mai 2025.

Le calcul de ce loyer de référence reste identique à la législation actuelle telle qu'explicitée dans 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.

La présente proposition de décret propose bien un système contraignant d'encadrement des prix des loyers, par opposition à un système d'encadrement qui ne serait qu'incitatif. Le but est ici d'élaborer le système le plus efficace possible.

En effet, une politique du logement soucieuse de faire du droit au logement un droit pour tous passe par une législation visant à encadrer les loyers. En tant que droit garanti par la Constitution, le droit au logement ne peut être laissé aux seules lois du marché privé, dont il est démontré en pratique qu'elles ne permettent pas de garantir l'accessibilité du logement aux habitants de la Région.

L'instauration d'un encadrement contraignant des loyers privés via une grille des loyers définie par des critères objectifs est une revendication portée depuis de nombreuses années par le milieu associatif et syndical actif dans l'amélioration de l'accessibilité des logements en Wallonie.

Ainsi le Rassemblement wallon pour le droit à l'habitat, après un travail avec ses nombreux membres ⁽²⁾, une consultation au travers des provinces wallonnes entre habitants, associations et des échanges avec des représentants politiques, demande l'instauration d'un encadrement des loyers dans le cahier de revendications de son plan logement.

Face à des défis similaires, certaines grandes villes pratiquent déjà une forme de contrôle sur le prix des loyers. C'est par exemple le cas de Stockholm, d'Amsterdam ou de Vienne. Plus récemment, d'autres villes comme Berlin et Paris se sont également lancées dans l'application d'un système similaire avec des premiers résultats encourageants. La Région wallonne pourrait s'en inspirer.

Par la loi spéciale du 6 janvier 2014, la régionalisation de la matière de la location des biens destinés à l'habitation permet à la Région wallonne d'adopter des mesures pouvant répondre efficacement à la crise du logement et à l'augmentation fulgurante des prix des loyers.

La présente proposition de décret répond à l'urgence des Wallons qui, voyant les prix de l'immobilier augmenter d'année en année, sont contraints de louer des

1. <https://parlwal.be/4xCDksR>.

2. <https://parlwal.be/3TOIm76>.

logements trop chers ou de mauvaise qualité. Ils n'ont accès qu'à une part de plus en plus réduite du parc locatif privé.

L'application d'une grille des loyers telle qu'exposée dans la présente proposition de décret est de nature à plafonner les prix des loyers sur le parc locatif privé afin d'éviter les loyers abusifs, appliqués de manière subjective sans prise en considération du salaire médian national ni de l'état ou de la qualité du bien.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 1^{er}

Dans l'intitulé du chapitre VII du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, le mot « indicative » est remplacé par le mot « contraignante » afin de rendre cet intitulé conforme aux modifications apportées aux articles 89 et 89/1 qui rendent contraignante la grille des loyers.

Articles 2 et 3

Un loyer de référence est instauré en rendant contraignantes les grilles des loyers. Afin d'éviter les loyers abusifs, ces articles indiquent que le loyer fixé dans le contrat de bail ne peut être supérieur à vingt pour cent du loyer de référence. Il est également indiqué que le juge de paix est compétent en cas de litige entre le propriétaire et le locataire sur le montant du loyer.

S'agissant de la compétence du juge de paix, la disposition proposée peut être justifiée au regard de la théorie des pouvoirs implicites.

En effet, l'intervention décrétole est nécessaire à l'exercice effectif de la compétence régionale en ma-

tière de logement. Son incidence sur la compétence fédérale en matière judiciaire demeure marginale car la présente proposition de décret concerne uniquement les différends relatifs aux baux d'habitation.

Enfin, la matière se prête à un traitement différencié car en vertu de l'article 1676, §1^{er}, du Code judiciaire, toute cause de nature patrimoniale, de même que toute cause de nature non patrimoniale sur laquelle il est permis de transiger, peut faire l'objet d'un arbitrage. Conformément à l'article 1676, §4, du même Code, cette disposition est applicable sauf lorsque la loi en dispose autrement. Dès lors que le législateur fédéral permet ainsi explicitement d'exclure certains différends de l'arbitrage, il apparaît clairement que la matière réglée se prête à un règlement différencié.

Article 4

Cet article respecte la non-rétroactivité de la loi en précisant que la proposition de décret ne s'applique pas aux contrats de bail en cours.

PROPOSITION DE DÉCRET

modifiant les articles 89 et 89/1 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation afin d'instaurer un encadrement des loyers sur le marché privé

Article 1^{er}

Dans l'intitulé du chapitre VII du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, le mot « indicative » est remplacé par le mot « contraignante ».

Art. 2

Dans l'article 89 du même décret, les modifications suivantes sont apportées :

- 1° le mot « indicatifs » est chaque fois remplacé par le mot « contraignants » ;
- 2° le mot « indicative » est chaque fois remplacé par le mot « contraignante » ;
- 3° au paragraphe 1^{er}, les mots « à laquelle peuvent recourir les parties » sont abrogés ;
- 4° il est inséré un paragraphe 3/1 rédigé comme suit :

« §3/1. Selon les critères établis dans les paragraphes 2 et 3, un loyer de référence est calculé. Le loyer fixé dans le contrat de bail ne peut être supérieur à vingt pour cent du loyer de référence pour l'année en cours.

Le loyer de référence est indexé conformément à l'article 9 de 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. » ;

- 5° il est inséré un paragraphe 3/2 rédigé comme suit :
« §3/2. Le juge de paix est compétent pour tout litige concernant l'application du présent article, conformément aux articles 590 et suivants du Code judiciaire. Le juge de paix révisé le contrat de bail afin que le loyer ne soit pas supérieur au loyer de référence de l'année en cours visé au paragraphe 3/1. ».

Art. 3

Dans l'article 89/1 du même décret, les modifications suivantes sont apportées :

- 1° le mot « indicatifs » est chaque fois remplacé par le mot « contraignants » ;
- 2° le mot « indicative » est chaque fois remplacé par le mot « contraignante » ;
- 3° au paragraphe 1^{er}, les mots « à laquelle peuvent recourir les parties » sont abrogés ;
- 4° il est inséré un paragraphe 3/1 rédigé comme suit :

« §3/1. Selon les critères établis dans les paragraphes 2 et 3, un loyer de référence est calculé. Le loyer fixé dans le contrat de bail ne peut être supérieur à vingt pour cent du loyer de référence pour l'année en cours.

Le loyer de référence est indexé conformément à l'article 10 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 mai 2024 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. » ;

- 5° il est inséré un paragraphe 3/2 rédigé comme suit :
« §3/2. Le juge de paix est compétent pour tout litige concernant l'application du présent article conformément aux articles 590 et suivants du Code judiciaire. Le juge de paix révisé le contrat de bail afin que le loyer ne soit pas supérieur au loyer de référence de l'année en cours visé au paragraphe 3/1. ».

Art. 4

Le présent décret entre en vigueur le 1^{er} janvier 2027.

Il est applicable aux contrats de bail signés à partir de cette date.

A. BERNARD

G. MUGEMANGANGO

J. AMMI

P. VAN WALLE

J. LIRADELFO

A. PAVET