



CONSEIL D'ÉTAT

section de législation

avis 75.522/2
du 19 mars 2024

sur

un avant-projet de décret de la Région wallonne ‘modifiant le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d’habitation et visant à insérer la grille indicative des loyers du logement étudiant’

Le 2 février 2024, le Conseil d'État, section de législation, a été invité par le Ministre du Logement, des Pouvoirs locaux et de la Ville de la Région wallonne à communiquer un avis dans un délai de trente jours, sur un avant-projet de 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'.

L'avant-projet a été examiné par la deuxième chambre le 18 mars 2024. La chambre était composée de Patrick RONVAUX, président de chambre, Christine HOREVOETS et Laurence VANCRAVEBECK, conseillers d'État, Christian BEHRENDT, assesseur, et Béatrice DRAPIER, greffier.

Le rapport a été présenté par Julien GAUL, auditeur.

L'avis, dont le texte suit, a été donné le 19 mars 2024.

*

Comme la demande d'avis est introduite sur la base de l'article 84, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2°, des lois 'sur le Conseil d'État', coordonnées le 12 janvier 1973, la section de législation limite son examen au fondement juridique de l'avant-projet[‡], à la compétence de l'auteur de l'acte ainsi qu'à l'accomplissement des formalités préalables, conformément à l'article 84, § 3, des lois coordonnées précitées.

Sur ces trois points, l'avant-projet appelle les observations suivantes.

OBSERVATION GÉNÉRALE

L'article 89/1, § 3, en projet du décret du 15 mars 2018 'relatif au bail d'habitation' énonce ce qui suit :

« 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.

[...]

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 ».

Le dossier soumis à la section de législation précise à cet égard que le Centre d'Études en Habitat durable sera chargé de l'élaboration et de l'actualisation de cette grille.

L'article 107.3, § 3, du Code wallon de l'habitation durable énonce ce qui suit :

« Le Centre développe, anime et gère :

1° l'élaboration et l'actualisation de la grille indicative des loyers visée à l'article 89 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation ;

2° l'observatoire de la qualité et de la performance énergétique de l'habitat ;

3° l'observatoire des loyers, en ce compris des logements d'utilité publique ou assimilés ;

4° l'observatoire des prix et du marché acquisitif résidentiel ;

5° tout autre observatoire que le Gouvernement wallon et/ou la Société jugeront utile de mettre en œuvre ».

[‡] S'agissant d'un avant-projet de décret, on entend par « fondement juridique » la conformité aux normes supérieures.

Il résulte de ce qui précède que si l'objectif est de confier au Centre d'Études en Habitat durable l'élaboration et l'actualisation de la grille indicative des loyers du logement étudiant, dans le respect des prescriptions méthodologiques validées par le Gouvernement, il conviendra de consacrer la nouvelle compétence attribuée au Centre par une modification de l'article 107.3, § 3¹.

Si cette nouvelle mission a pour effet d'entraîner un nouveau traitement de données à caractère personnel au sens du règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 'relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE (règlement général sur la protection des données)', il conviendra non seulement de consulter l'autorité de contrôle, en l'occurrence, l'Autorité de protection des données visée dans la loi du 3 décembre 2017 'portant création de l'Autorité de protection des données', mais également de s'assurer que les éléments essentiels du traitement de ces données soient fixés par voie réglementaire, conformément aux exigences qui découlent de l'article 22 de la Constitution².

OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

1. L'article 89/1, § 2, alinéa 3, en projet du décret du 15 mars 2018 énonce ce qui suit :

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

Comme l'ont expliqué les délégués du Ministre, cette liste limitative de caractéristiques de confort ou d'équipement ne doit pas être considérée comme une nouvelle obligation qui serait imposée aux bailleurs de logements destinés aux étudiants mais uniquement comme un élément de calcul du loyer indicatif.

Ces explications gagneraient à figurer dans le commentaire de l'article.

2. Les éléments de « confort » ou d'« inconfort » particuliers mentionnés à l'article 89/1, § 2, alinéas 3 et 5, peuvent, comme l'ont expliqué les délégués, être intrinsèques comme extrinsèques au logement.

Cette précision figurera, de l'accord des délégués, dans le dispositif.

¹ Comme c'est le cas pour ce qui concerne l'élaboration et l'actualisation de la grille indicative des loyers visée à l'article 89 du décret du 15 mars 2018.

² Voir l'avis 68.936/AG donné le 7 avril 2021 sur un avant-projet devenu la loi du 14 août 2021 'relative aux mesures de police administrative lors d'une situation d'urgence épidémique', observation n° 101 (*Doc. parl.*, Chambre, 2020-2021, n° 55-1951/1, p. 119) ; C.C., 10 mars 2022, n° 33/2022, B.13.1 ; 22 septembre 2022, n° 110/2022, B.11.2.

3. L'article 89/1, § 3, en projet prévoit l'adaptation de la grille indicative des loyers sur la base d'un échantillon représentatif de certains « logements étudiants » exhaustivement énumérés à l'alinéa 2.

Il résulte cependant de la note au Gouvernement que le « segment de luxe des logements étudiants » serait exclu de cet échantillon représentatif.

Cette exclusion ne ressort pas clairement du dispositif, qui sera, de l'accord des délégués, complété en conséquence. Il conviendra à cette occasion de préciser ce que recouvre ce concept.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT

Béatrice DRAPIER

Patrick RONVAUX