

# PARLEMENT WALLON

SESSION 2022-2023

4 AVRIL 2023

## PROPOSITION DE DÉCRET

**modifiant les articles 29 et 132 du Code wallon de l'habitation durable afin de permettre aux universités et hautes écoles de mener des opérations de création et de prise en location de logements spécifiquement à destination des étudiants sur le territoire de la Région wallonne**

déposée par

MM. Devin, Evrard, Mme Delporte, M. Lomba,  
Mme de Coster-Bauchau et M. Demeuse

## RÉSUMÉ

*La présente proposition de décret a pour objet de permettre aux universités et hautes écoles de mener des opérations de création et de prise en location de logements spécifiquement à destination des étudiants en Région wallonne.*

## DÉVELOPPEMENT

Le droit à un logement décent fait partie intégrante des conditions de base permettant l'épanouissement d'une vie digne et inclusive. Ce constat communément accepté et incontesté a d'ailleurs conduit à ce que le droit au logement soit inscrit à l'article 23 de la Constitution et dans différents textes et accords internationaux. Parmi l'accroissement des besoins immobiliers figure spécifiquement celui portant sur l'accès à un logement étudiant.

La séquence parlementaire qui s'ouvre sur l'adoption du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation et, plus spécifiquement, son chapitre relatif au bail étudiant, est l'occasion d'aborder les différents aspects de la thématique du logement étudiant et principalement son accessibilité.

En 2019, à l'initiative du Cabinet de Monsieur Marcourt, Ministre en charge de l'Enseignement supérieur, les bureaux d'études BDO et Sonecom ont réalisé une étude sur les conditions de vie des étudiants de l'enseignement supérieur de la Fédération Wallonie-Bruxelles (FWB).

L'étude démontre que le coût du logement étudiant en Wallonie est proportionnellement plus cher par rapport aux autres secteurs locatifs. Selon cette enquête, le loyer moyen des logements en résidence universitaire en FWB s'élève à 336 euros, soit la moitié du loyer moyen pratiqué sur le marché privé d'un logement familial, qui était de 639,50 euros en 2020, selon l'Observatoire wallon des loyers géré par le Centre d'études en habitat durable de Wallonie. Si l'on rapporte toutefois ces prix au mètre carré, le loyer moyen au mètre carré d'un logement mis en location sur le marché privé en tant que résidence principale en Wallonie s'élève à 8,46 euros alors que le loyer moyen au mètre carré d'un logement étudiant est de 25,85 euros.

Le prix au mètre carré d'un logement étudiant est donc trois fois plus élevé que les locations à titre de résidence principale en Wallonie. Le coût excessif du logement étudiant entraîne un effet d'éviction des jeunes talents issus des milieux défavorisés qui renoncent, pour des raisons matérielles, à entreprendre des études supérieures.

Depuis 20 ans, la croissance constante de la population étudiante dans l'enseignement supérieur s'accélère en Wallonie. Le rythme de création des kots, dont la capacité n'atteint pas le nombre de nouveaux étudiants, risque d'amplifier la hausse des loyers. En définitive, la combinaison de ces facteurs se matérialise par un marché du logement étudiant sous tension.

Cette distorsion de prix est d'autant plus problématique que les étudiants constituent un public « captif »

puisque, pour nombre d'entre eux, il est impossible d'envisager de poursuivre des études sans se rapprocher de leur établissement d'enseignement supérieur.

Pour répondre à cet enjeu, le Gouvernement wallon a déjà pris plusieurs mesures visant à faciliter l'accès au logement étudiant via le Plan de relance de la Wallonie :

- l'adaptation de l'arrêté du Gouvernement wallon du 12 décembre 2013 relatif aux organismes à finalité sociale afin de permettre aux agences immobilières sociales (AIS) de prendre en gestion des kots étudiants à loyer modéré en partenariat avec le Fonds du logement de Wallonie;
- la création d'un prêt à taux zéro pour la constitution de la garantie locative via la Société wallonne du crédit social;
- l'élaboration d'une grille indicative des loyers des logements étudiants en collaboration avec le Centre d'études en habitat durable de Wallonie. La grille aura pour objectif de fixer un rapport entre la qualité du logement et le loyer le plus juste en liant le montant de ce dernier à plusieurs critères de base.

En date du 15 juillet 2021, le Parlement de Wallonie s'est également saisi de la question par le biais de l'adoption de la proposition de résolution interparlementaire visant à lutter contre la précarité étudiante et à améliorer les conditions de vie des étudiants (Doc. 627 (2020-2021) – N<sup>os</sup> 1 à 3). Par cette démarche, le Parlement a souhaité marquer son soutien aux initiatives du Gouvernement dans le cadre de l'augmentation de l'offre de logements étudiants.

L'approche de la problématique de la précarité étudiante, dans sa dimension du logement, requiert donc qu'un maximum de filières et de solutions innovantes puissent être activées.

Dans ce contexte, il s'agit désormais pour le législateur de permettre au Gouvernement d'initier des actions en vue de réaliser cet objectif. La réponse réside dans l'activation des acteurs du logement social mais également dans la stimulation de partenariats innovants qui incluent l'ensemble des opérateurs immobiliers et les acteurs du monde académique.

Considérant le constat posé ci-dessus, il est proposé d'adopter la présente proposition de décret visant à permettre aux universités et hautes écoles de mener des opérations de création et de prise en location de logements spécifiquement à destination des étudiants sur le territoire de la Région Wallonne.

## COMMENTAIRE DES ARTICLES

### **Article 1<sup>er</sup>**

Cet article insère un 6° dans l'alinéa 1<sup>er</sup> du paragraphe 1<sup>er</sup> de l'article 29 du Code wallon de l'habitation durable afin de permettre à des universités et hautes écoles de mener des opérations de création et de rénovation de logements spécifiquement à destination des étudiants en Région wallonne.

### **Article 2**

Cet article vise à modifier l'article 132, alinéa 1<sup>er</sup>, du même Code afin d'étendre la possibilité de prendre en

location un logement géré par une société de logement de service public en Région wallonne à tout établissement de l'enseignement supérieur reconnu par la Communauté française en vertu des articles 10 et 11 du décret du 7 novembre 2013 définissant le paysage de l'enseignement supérieur et l'organisation académique des études.

### **Article 3**

Cet article prévoit que la présente proposition de décret entre en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2023.

# PROPOSITION DE DÉCRET

**modifiant les articles 29 et 132 du Code wallon de l'habitation durable afin de permettre aux universités et hautes écoles de mener des opérations de création et de prise en location de logements spécifiquement à destination des étudiants sur le territoire de la Région wallonne**

## **Article 1<sup>er</sup>**

L'article 29, §1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code wallon de l'habitation durable est complété par un 6° rédigé comme suit :

« 6° des opérations visant la conception, la construction, l'acquisition, la restructuration ou la réhabilitation d'un ou plusieurs logements à destination des étudiants répondant aux conditions de salubrité et de sécurité fixées en vertu du présent Code. ».

## **Art. 2**

Dans l'article 132, alinéa 1<sup>er</sup>, du même Code, les mots « ou tout organisme à finalité sociale » sont remplacés par les mots «, tout organisme à finalité sociale ou tout établissement de l'enseignement supérieur reconnu par la Communauté française en vertu des ar-

articles 10 et 11 du décret du 7 novembre 2013 définissant le paysage de l'enseignement supérieur et l'organisation académique des études ou toute structure qui en dépend ».

## **Art. 3**

Le présent décret entre en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2023.

L. DEVIN

Y. EVRARD

V. DELPORTE

E. LOMBA

S. DE COSTER-BAUCHAU

R. DEMEUSE