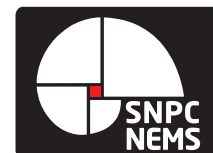


GRILLE INDICATIVE DES LOYERS EN REGION WALLONNE

AIDEZ-NOUS À VOUS DEFENDRE ET À OBJECTIVER LES CHOSES !



Pour les raisons développées ci-après, nous avons besoin de vous pour « tester » cette grille et nous faire part du résultat obtenu.

En effet, cette grille - pour autant qu'elle corresponde à la réalité du marché — permettra aux bailleurs d'apprécier l'état du marché locatif et de constater notamment si les loyers qu'ils demandent sont corrects ou trop bon marché.

Pas question de collecter des données personnelles. Mais des données objectives sont nécessaires pour réagir efficacement à la sortie de cette grille.

Pouvez-vous nous retourner le formulaire ci-joint de manière anonyme, pour tous les biens que vous mettez en location en Wallonie ? Ce formulaire peut être transmis par la poste, déposé dans l'une de nos sections (ou à l'occasion d'une formation ou conférence), faxé ou envoyé par mail [avant le 15 décembre](#). Dans ces deux derniers cas, seules les données inscrites dans le formulaire seront conservées, à l'exclusion du numéro de fax ou de l'adresse mail.

MERCI pour votre collaboration précieuse dans la défense de vos intérêts !

Des séances d'information vont aussi être organisées sur le principe de cette grille. Elles seront également l'occasion de vous donner de premières indications sur la future législation wallonne en matière de baux.

Une grille indicatives des loyers – une décision politique

Faisant suite à une disposition prévue dans la déclaration de politique régionale, le Ministre wallon du logement, Paul Furlan, vient de dévoiler la grille indicative des loyers de logement en Wallonie.

Cette grille est actuellement en phase de test, jusque fin décembre 2016, et **NOUS AVONS BESOIN DE VOUS !**

En effet, cette grille serait actuellement testée notamment par l'administration sur environ 50 propriétaires/locataires. Or, ce testing est insuffisant. Par ailleurs, cette grille n'a pas été établie sur base d'une méthode scientifique (reconnue). De ce fait, il nous apparaît d'autant plus fondamental d'avoir le retour des bailleurs sur le test de cette grille face à la réalité du marché.

Concrètement, sur le site <http://grilledesloyers.wallonie.be>, un calculateur de loyer est disponible. Le loyer indicatif obtenu est établi en fonction de certains critères retenus, à savoir :

- la localisation du bien loué ;
- le type de logement (selon qu'il s'agisse d'un appartement ou d'une maison, par exemple) ;
- la superficie ;
- l'époque de construction ;
- le nombre de pièces potentiellement affectables à l'usage de chambre ;
- des critères énergétiques « simples ».

Quels critères ?

Parmi les critères, certains pourraient poser problème tels qu'ils sont actuellement exposés. Nous pensons notamment :

- aux nombre de pièces qui pourraient potentiellement servir de chambre. En effet, tel que libellée, la consigne semble écarter d'office les chambres sous les combles avec une hauteur de plafond inférieure à 2,10 m. En réalité, le Code du logement ne rejette pas les pièces sous combles. Cependant, il applique un coefficient aux parties des pièces qui présentent une hauteur sous plafond inférieure à 2,10 m. Ce coefficient diminue alors le nombre de m² à prendre en compte pour les pièces en question.

Concrètement, les m² qui se trouvent sous une hauteur de plafond inférieure à 1 mètre ne comptent pas. Les m² qui se trouvent sous une hauteur de plafond se situant entre 1 m et 2,09 m sont pris en compte à 50 %. Cela signifie que ces chambres doivent être prises en compte dans le calcul pour le loyer indicatif (sauf si leur surface est alors inférieure à 4 m²).

- à la superficie habitable. La superficie habitable prise en compte pour le calcul du loyer n'est pas celle habituellement comprise dans les annonces immobilières. Il s'agit en effet de la définition de la surface habitable reprise dans le Code du logement, qui ne prend pas en compte les locaux sanitaires (WC, salles de bains, salles de douche) ainsi que les halls et couloirs notamment.

Caractère indicatif ?

Même si les déclarations du Ministre à cet égard sont inquiétantes, actuellement, il n'y a pas d'accord de majorité politique pour rendre ces grilles contraignantes.

Le calculateur fournit donc aujourd'hui un loyer indicatif qui n'a aucun caractère obligatoire !

Loyer indicatif et marge ?

Le calculateur affiche une marge de manoeuvre de 20 % à la hausse ou à la baisse, pour « tenir compte de nombreux autres éléments que ceux retenus, qui (dé)valorisent le bien loué ».



Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires
Nationaal Eigenaars en Mede-eigenaars Syndicaat

Rue du Lombard/straat 76 - 1000 Bruxelles/Brussel

Tel. : 02/512.31.96 - 02/512.62.87 - Fax : 02/512.44.61
site : www.snpc-nems.be - mail : office@snpc-nems.be

En nous renvoyant le présent formulaire, vous marquez votre accord pour que le SNPC se serve des données anonymes recueillies dans le formulaire pour analyser, prendre et justifier sa position quant aux grilles indicatives de loyers telles que mises en oeuvre par le Ministre wallon du logement.

Bien 1

Code postal	.....	
Année de construction	.....	
Loyer réel demandé (sans frais et charges) €		
Loyer calculé par la grille	..... €	marges calculées par la grille	Minimum € Maximum €
Superficie calculée selon la grille	..... m ²		
Superficie incluant les halls, couloirs et locaux sanitaires	..... m ²		
Commentaires éventuels (interprétation d'un critère, choix qui ne correspondrait pas à la réalité, etc.)			

Bien 2

Code postal	.....	
Année de construction	.....	
Loyer réel demandé (sans frais et charges) €		
Loyer calculé par la grille	..... €	marges calculées par la grille	Minimum € Maximum €
Superficie calculée selon la grille	..... m ²		
Superficie incluant les halls, couloirs et locaux sanitaires	..... m ²		
Commentaires éventuels (interprétation d'un critère, choix qui ne correspondrait pas à la réalité, etc.)			