

The background image shows a light-colored building facade with two windows. Each window has a white louvered shutter. The shutters are partially open, and one shutter is leaning against the wall on the right. The entire image is overlaid with a semi-transparent teal color.

MÉTHODOLOGIE D'ÉLABORATION D'UNE GRILLE DE VÉTUSTÉ APPLICABLE AUX RÉPARATIONS LOCATIVES

RAPPORT

Reproduction autorisée, sauf à des fins commerciales, moyennant mention de la source :

CEHD (2023), « Méthodologie d'élaboration d'une grille de vétusté applicable aux réparations locatives », Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie, *Rapport de recherche*, Charleroi, 43 pages.

Éditeur responsable CEHD : Sébastien Pradella, Directeur

CEHD asbl
Rue de l'Écluse 21
6000 Charleroi
Belgique
Tél. : +32 (0)71 204 492
e-mail : information@cehd.be
<http://www.cehd.be>

Avec
le soutien de la



Wallonie

Cette publication est disponible par téléchargement sur le site du CEHD.

Table des matières

Remerciements.....	4
Introduction	5
1. La grille de vétusté : le concept et les principaux paramètres.....	7
1.1. Le modèle français	7
1.2. Les paramètres	12
1.3. La pratique des paramètres.....	16
2. Les données	18
2.1. Les options : données primaires ou secondaires	18
2.2. Le corpus documentaire	20
2.3. Fréquence des items d'équipements repris dans le corpus documentaire	23
3. Sélection des équipements du logement loué.....	26
3.1. Sélection descendante par le prescrit réglementaire existant	26
3.2. Sélection ascendante par l'observation des données secondaires	28
3.3. Sélection finale des équipements à faire figurer dans la grille de vétusté	30
4. Projet de grille de vétusté.....	32
Conclusion	37
Bibliographie	39
Liste des tableaux.....	40
Liste des graphiques.....	41
Liste des illustrations	42

Remerciements

Nous tenons à remercier nos partenaires du Département du Logement du SPW TLPE, qui ont apporté leurs éclairages pour l'élaboration de ce rapport. Qu'ils soient ici vivement remerciés.

Introduction

Le programme d'activités 2023-2024 du Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie, approuvé par arrêté du Gouvernement wallon du 31 août 2023, charge le Centre de réaliser une étude visant l'élaboration d'une grille indicative de vétusté applicable dans le cadre des réparations locatives en Région wallonne. Le cahier des charges de cette mission d'étude stipule que la mesure projetée par le Gouvernement wallon s'inspire du modèle français entré en vigueur avec la loi Alur du 24 mars 2014 qui prévoit que le locataire est en droit de demander l'établissement d'une grille de vétusté annexée au contrat de location. L'objectif poursuivi par le Gouvernement est de mettre à disposition une grille indicative qui se révèle utile tant pour le propriétaire que le locataire et qui établit une relation de confiance entre les parties. En effet, l'usage de cette grille permet de faciliter le calcul de la part des montants à retenir sur le dépôt de garantie du locataire ou en remboursement en cas de réparations locatives non consécutives à l'usage normal et à la vétusté.

La période de réalisation de cette étude s'est étendue du mois d'août au mois de novembre 2023. Cette étude vise à l'aide à la décision publique. Un comité d'accompagnement représentant le Ministre du Logement a réalisé les arbitrages et validé les étapes de réalisation de ce projet d'étude.

Concrètement, la grille de vétusté est un tableau permettant de déterminer la durée de vie des matériaux et des équipements d'un logement loué (peintures, sols, menuiseries, installations électriques...) et de fixer un niveau d'usure naturelle annuelle théorique, appelé taux d'abattement.

La grille de vétusté n'est pas directement obligatoire pour les parties d'une transaction locative, mais elle simplifie et apaise les relations entre locataires et bailleurs. Son principal intérêt est notamment de prévenir les litiges entre propriétaire et locataire au moment de la sortie du logement, car elle anticipe d'éventuels désaccords sur la répartition du paiement des travaux de réfection. La présence de la grille permet également d'entamer la relation sur la base de la confiance, car elle démontre la bonne volonté des deux parties qui s'accordent sur le choix de la grille.

La prise en charge des réparations locatives est un élément essentiel des relations entre les locataires et les bailleurs. Pour que cette réparation soit juste, la plupart des législations locatives dans l'Union européenne consacrent le principe selon lequel le bailleur prend en charge tout ce qui relève de l'usure normale, tandis que le locataire est redevable de tout ce qui relève des dégradations (c'est-à-dire l'usage abusif¹) ou de l'usure anormale. Cet usage « anormal » correspond à des détériorations, soit à un instant précis, soit dans le temps par négligence ou par défaut d'entretien du logement et de ses équipements. Pour déterminer l'usure anormale, il faut connaître l'usure normale ou, autrement dit, la « vétusté ». Celle-ci est définie comme l'état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal des équipements du logement loué (soit l'ancienneté de l'installation). En clair, l'usure anormale est ce qui reste après déduction de l'usure normale. La grille de vétusté est le moyen de déduire la part de l'usure normale dans la prise en charge des réparations locatives.

¹ L'usage « abusif » s'entend des dégradations volontaires et délibérées commises par le locataire (ex. : tapisserie arrachée, brûlure, trous multiples non rebouchés, tuyaux arrachés, etc.).

Tableau 1 : Principe général de la prise en charge des répartitions locatives suivant le niveau d'usure

Usure	Application de la grille de vétusté	Réparations payées par :
Normale	NON	100% propriétaire
Anormale	OUI	Locataire / propriétaire
Abusive	NON	100% locataire

De manière très schématique (voir tableau ci-dessus), le locataire paie l'entière responsabilité des réparations ou du remplacement de l'équipement lorsque celui-ci est totalement neuf et a été dégradé abusivement par le locataire peu après l'installation. À l'opposé, le locataire n'est redevable d'aucun remboursement lorsque l'équipement est vieux et a dépassé sa durée de vie théorique, sauf s'il est convenu qu'il existe une valeur résiduelle. En conséquence, dans l'intervalle de temps, la grille de vétusté charge une part de plus en plus importante aux frais du bailleur et dégressive au compte du locataire au fur et à mesure du vieillissement de l'équipement et de son usure normale. C'est sur la base de ce principe général que s'articule l'emploi d'une grille de vétusté lors de l'état des lieux de sortie d'un logement loué.

La première section de ce rapport explore précisément le modèle français de grille de vétusté. D'abord, les dispositions légales concernant ce dispositif sont examinées en détail. Le principe de la négociation des grilles de vétustés dans le cadre des accords collectifs y est souligné. Ensuite, le concept de grille de vétusté et la mécanique sous-jacente à son fonctionnement sont précisés de manière à éclairer les choix à poser par l'autorité publique régionale en vue d'adopter une grille de vétusté applicable en Région wallonne.

La deuxième section de ce rapport détaille les données sur lesquelles se base le calcul des paramètres (durée de vie, théorie et taux d'abattement de la liste d'équipements) du projet de grille de vétusté pour la Région wallonne. En raison des moyens disponibles et de délai de réalisation de cette étude, l'option de constitution d'une base de données secondaires rassemblant des exemplaires de grilles déjà en vigueur en France a été retenue. Elle a l'avantage d'être peu coûteuse et de réaliser une sorte de « méta-analyse » visant à retirer le socle commun des exemplaires de grilles de vétusté éprouvées sur le terrain par une application datant parfois de plusieurs années. Aucune collecte de données nouvelles en contexte wallon n'a été effectuée dans le cadre de cette mission.

La troisième section du rapport aborde la sélection des équipements du logement qui sont destinés à figurer dans la grille de vétusté. Une stratégie raisonnable visant à objectiver le choix des équipements repris a été mise au point. Elle s'appuie sur une double démarche descendante en se référant au prescrit réglementaire existant en Wallonie, d'une part, et ascendante en observant statistiquement les équipements qui sont les plus fréquemment utilisés par les parties prenantes, d'autre part.

Enfin, la dernière section du rapport présente les résultats aboutissant au projet de grille de vétusté. Celui-ci n'a évidemment pas vocation à remplacer la décision du Gouvernement et les arbitrages qui seraient nécessaires à la demande des acteurs du secteur.

1. La grille de vétusté : le concept et les principaux paramètres

Suivant le cahier des charges fixé par le Gouvernement wallon pour la réalisation de cette étude, la recherche prend appui sur l'exemple français de mise en œuvre de la grille de vétusté dans les rapports locatifs. Les bases juridiques du modèle français, notamment le dispositif des accords collectifs locatifs, sont examinées afin d'identifier clairement les fondements de l'outil. Ensuite, le mécanisme de fonctionnement de la grille de vétusté est précisé conceptuellement. Cela permet de déterminer les paramètres qui doivent faire l'objet d'un choix politique ou collectif. Afin de nourrir la réflexion sur ces arbitrages, un regard statistique est porté sur la pratique observable des grilles de vétusté dans le contexte français. On s'aperçoit notamment que la fixation des certains paramètres (notamment la franchise et la valeur résiduelle) n'est pas du tout systématique.

1.1. Le modèle français

La grille de vétusté est un dispositif de politique du logement locatif privé qui existe dans le cadre de la législation française. Il n'a pas été recensé de dispositifs similaires dans d'autres États ou pays.

1.1.1. La compétence déléguée à la concertation locative locale

Le dispositif repose d'abord sur le pouvoir de conclure des accords collectifs qui est donné aux acteurs du parc locatif. Ces accords deviennent obligatoires dès que les organisations représentatives des secteurs locatifs sont signataires. Ces accords collectifs peuvent porter sur une liste limitative de matières : les suppléments de loyers pour les organismes d'habitations à loyer modéré, la maîtrise de l'évolution des charges récupérables, la grille de vétusté, l'amélioration et l'entretien des logements et des parties communes, les locaux résidentiels à usage commun.

Sur la base de l'article 41ter de la loi française du 23 décembre 1986 (voir ci-dessous), la grille de vétusté est donc élaborée sur la base d'un **accord collectif**. Il peut donc y avoir autant de grilles de vétusté qu'il y a de « secteurs locatifs ». Ainsi, chaque bailleur social pouvant être considéré comme un « secteur locatif », chacun peut donc conclure une grille de vétusté.

Article 41 ter² de la Loi française n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière

« Des accords collectifs de location peuvent être conclus, pour un ou plusieurs secteurs locatifs, au sein de la Commission nationale de concertation ou de chaque commission spécialisée des rapports locatifs prévue à l'article 41 bis entre une ou plusieurs organisations de bailleurs et de locataires. Les accords ainsi conclus s'imposent aux organisations signataires et aux adhérents de ces organisations.

Les secteurs locatifs sont les suivants :

-logements appartenant ou gérés par les organismes d'habitations à loyer modéré ;

² Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 102 (V)

-logements appartenant aux sociétés d'économie mixte, aux sociétés immobilières à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations, aux collectivités publiques, aux sociétés filiales directes et indirectes de la société mentionnée à l'article L. 313-20 du code de la construction et de l'habitation autres que celles mentionnées à l'alinéa ci-dessus, à un collecteur agréé par le ministre chargé du logement dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État aux fins de collecter la participation des employeurs à l'effort de construction ;

-logements appartenant aux entreprises d'assurance, aux établissements de crédit, aux sociétés de financement et aux filiales de ces organismes et aux personnes morales autres que celles mentionnées aux deux alinéas précédents ;

-logements appartenant aux bailleurs personnes physiques et aux sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

Ces accords portent notamment sur les suppléments de loyers pour les organismes d'habitations à loyer modéré, la maîtrise de l'évolution des charges récupérables, la grille de vétusté, l'amélioration et l'entretien des logements et des parties communes, les locaux résidentiels à usage commun.

Les accords conclus au sein de la Commission nationale de concertation font l'objet de la publication d'un avis au Journal officiel de la République française. À l'issue d'un délai d'un mois après cette publication et sauf opposition de la majorité des organisations représentatives des bailleurs d'un ou plusieurs secteurs et des organisations représentatives des locataires, ils peuvent être rendus obligatoires, par décret, pour tous les logements des secteurs locatifs concernés. Le décret peut, après avis motivé de la Commission nationale de concertation et sans modifier l'équilibre de l'accord, en distraire certaines clauses. »

Depuis la mise en place des procédures de concertation et du pouvoir de conclure des accords collectifs entre bailleurs et locataires à l'échelle nationale, aucun accord collectif national en France n'a été conclu sur une grille de vétusté. C'est pourquoi le législateur a aussi prévu la possibilité de conclure des accords collectifs locaux (souvent à l'échelle du département) notamment sur l'instauration d'une grille de vétusté par un secteur locatif à une échelle locale. Cette compétence est visée à l'article 42 de la loi française du 23 décembre 1986.

Article 42 ter de la Loi française n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière

*Les bailleurs de logements visés à l'article 41 ter peuvent conclure avec une ou plusieurs associations de locataires des **accords collectifs locaux** portant sur tout ou partie de leur patrimoine. Ces accords portent notamment sur les loyers, les suppléments de loyers pour les organismes d'habitation à loyer modéré, la maîtrise de l'évolution des charges récupérables, la grille de vétusté, l'amélioration et l'entretien des logements et des parties communes, les locaux résidentiels à usage commun.*

Ces accords sont obligatoires sur tout ou partie du patrimoine dès lors qu'ils ont été conclus :

- soit par une ou plusieurs associations affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation, présentes dans le patrimoine du bailleur ;
- soit par une ou plusieurs associations regroupant au moins 50 % des voix des locataires aux élections au conseil d'administration ou au conseil de surveillance de l'organisme ;
- soit par une ou plusieurs associations regroupant au moins 20 % des locataires concernés par l'accord.

Ces accords ne sont pas obligatoires s'ils ont été rejetés par écrit par 50 % des locataires concernés, dans un délai de deux mois à compter de leur notification individuelle par le bailleur.

En l'absence d'accords signés conformément au présent article, les bailleurs peuvent en outre proposer directement aux locataires des accords de même nature. Ces accords sont réputés applicables dès lors qu'ils ont été approuvés, par écrit, par la majorité des locataires concernés par l'accord qui se sont exprimés, dans un délai de deux mois à compter de la réception de la notification individuelle par le bailleur, à condition que 25 % des locataires concernés par l'accord se soient exprimés. À défaut, une nouvelle consultation est alors engagée et l'accord est réputé applicable dès lors qu'il a été approuvé, par écrit, par la majorité des locataires qui se sont exprimés, dans un délai de deux mois à compter de la réception de la nouvelle notification individuelle par le bailleur.

Dans tous les cas, il n'est attribué qu'une seule voix par logement loué.

Les accords prévus au présent article peuvent être conclus pour une durée déterminée ou indéterminée. Ils mentionnent les conditions de leur dénonciation, de leur renouvellement ou de leur révision. »

Ce cadre législatif, en vigueur depuis 1986, a permis l'adoption de plusieurs « grilles de vétusté » à l'échelle locale sur le territoire français. Toutefois, cela reste assez marginal dans les rapports locatifs en France. En effet, toutes les catégories de bailleurs n'ont pas adopté une grille de vétusté. Ce sont principalement les bailleurs sociaux ou les grands bailleurs institutionnels (par exemple les régies immobilières des Ministères) qui ont conclu ce genre d'accord collectif local avec leurs locataires. Les grilles de vétusté ne s'appliquent que dans certains territoires locaux. Il n'existe pas de recensement exhaustif des grilles de vétusté, fruits d'un accord collectif local. Cependant, il ressort de la recherche documentaire que les grilles de vétusté sont d'application sur une part minoritaire du territoire français.

1.1.2. L'obligation de respecter la grille de vétusté pour les bailleurs signataires de l'accord collectif local et la possibilité d'en réclamer l'application pour tous les locataires.

Comme précisé au point précédent, le système français repose, dans les faits, sur des accords collectifs locaux fixant les grilles de vétusté. Qu'en est-il de l'obligation de respecter la grille de vétusté dans les rapports locatifs ? Deux cas de figure se présentent.

D'une part, les bailleurs qui signent l'accord collectif sont évidemment tenus de respecter la grille de vétusté dans leurs rapports avec leurs propres locataires. C'est un engagement contractuel.

D'autre part, dans le cadre des obligations de réparations locatives qui sont à charge du locataire, le législateur français a laissé la possibilité à tout locataire de réclamer l'application d'une grille de vétusté qui aurait été adoptée par un accord collectif même si son bailleur n'est pas signataire de ce dernier. Cette disposition est prévue par l'article 7 de la Loi française n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Article 7 (extrait) de la Loi française n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

« Le locataire est obligé :

a) De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande. Le paiement partiel du loyer par le locataire réalisé en application de l'article L. 843-1 du code de la construction et de l'habitation ne peut être considéré comme un défaut de paiement du locataire ;

b) D'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location ;

c) De répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;

d) De prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'État, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure. Les modalités de prise en compte de la vétusté de la chose louée sont déterminées par décret en Conseil d'État, après avis de la Commission nationale de concertation. **Lorsque les organismes bailleurs mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ont conclu avec les représentants de leurs locataires des accords locaux portant sur les modalités de prise en compte de la vétusté et établissant des grilles de vétusté applicables lors de l'état des lieux, le locataire peut demander à ce que les stipulations prévues par lesdits accords soient appliquées** ;

[...] »

La possibilité de faire référence à une des grilles existantes, adoptées par un accord collectif local, a été introduite par la loi ALUR de 2014. Tout locataire est en droit de demander qu'une grille de vétusté soit mise en annexe du contrat de bail et appliquée au moment de quitter le logement.

Ce principe a été mis en œuvre par plusieurs mesures réglementaires contenues dans le Décret français n° 2016-382 du 30 mars 2016 fixant les modalités d'établissement de l'état des lieux et de prise en compte de la vétusté des logements loués à usage de résidence principale. Plus précisément, l'article 4 du décret précité définit la vétusté et fixe les catégories minimales que la grille doit comporter.

Article 4 du Décret français n° 2016-382 du 30 mars 2016 fixant les modalités d'établissement de l'état des lieux et de prise en compte de la vétusté des logements loués à usage de résidence principale

« En application de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée, la vétusté est définie comme l'état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal des matériaux et éléments d'équipement dont est constitué le logement.

Les parties au contrat de location peuvent convenir de l'application d'une grille de vétusté dès la signature du bail, choisie parmi celles ayant fait l'objet d'un accord collectif de location conclu conformément à l'article 41 ter de la loi du 23 décembre 1986 susvisée, même si le logement en cause ne relève pas du secteur locatif régi par l'accord.

Les parties peuvent également convenir de l'application d'une grille de vétusté choisie parmi celles ayant fait l'objet d'un accord collectif local conclu en application de l'article 42 de la même loi, même si le logement en cause ne relève pas du patrimoine régi par l'accord.

Dans tous les cas prévus aux deux alinéas précédents, cette grille définit au minimum, pour les principaux matériaux et équipements du bien loué, une durée de vie théorique et des coefficients d'abattement forfaitaire annuels affectant le prix des réparations locatives auxquelles serait tenu le locataire. »

Étant donné qu'il n'y a jamais eu encore d'accord entre acteurs de la concertation sur l'adoption d'une grille de vétusté à l'échelle nationale, ce sont les grilles « locales » qui s'appliquent selon le choix fait dans chaque contrat de bail. Dans le cadre d'une transaction locative conclue dans une commune donnée (par exemple : Valenciennes), il est donc tout à fait possible d'utiliser les grilles établies par des accords collectifs dans d'autres villes (par exemple : Paris Habitat) ou d'autres régions si elles sont considérées comme satisfaisantes à la fois par le bailleur et le locataire.

1.1.3. Le contenu et la méthodologie d'élaboration de la grille de vétusté.

Tant la loi que les actes réglementaires français ne définissent pas le contenu de la grille de vétusté ni la méthodologie d'élaboration.

Étant donné que cela relève de la compétence de la concertation locative, les acteurs construisent leur propre méthodologie d'élaboration et les valeurs reprises dans la grille de vétusté sont le résultat des discussions. Il semble que les grilles de vétusté soient élaborées sur la base d'ouvrages³ techniques en maintenance et entretien des bâtiments, souvent rédigés par des consultants architectes.

En ce qui concerne le contenu des grilles de vétusté, les seules dispositions contraignantes sont contenues dans l'article 4, 4^{ème} alinéa du Décret français n° 2016-382 du 30 mars 2016 fixant les modalités d'établissement de l'état des lieux et de prise en compte de la vétusté des logements loués à usage de résidence principale (voir reproduction du texte ci-dessus).

³ Certaines grilles de vétustés, recensées sur le territoire français, référencent parfois clairement les ouvrages ayant servi de base à la conclusion de l'accord collectif. Citons notamment : ALBANO Jean-René (2005), *La maintenance des bâtiments en 250 fiches pratiques (2e édition)*, Coll. Méthodes, Éditions Le Moniteur, Paris, 490 pages.

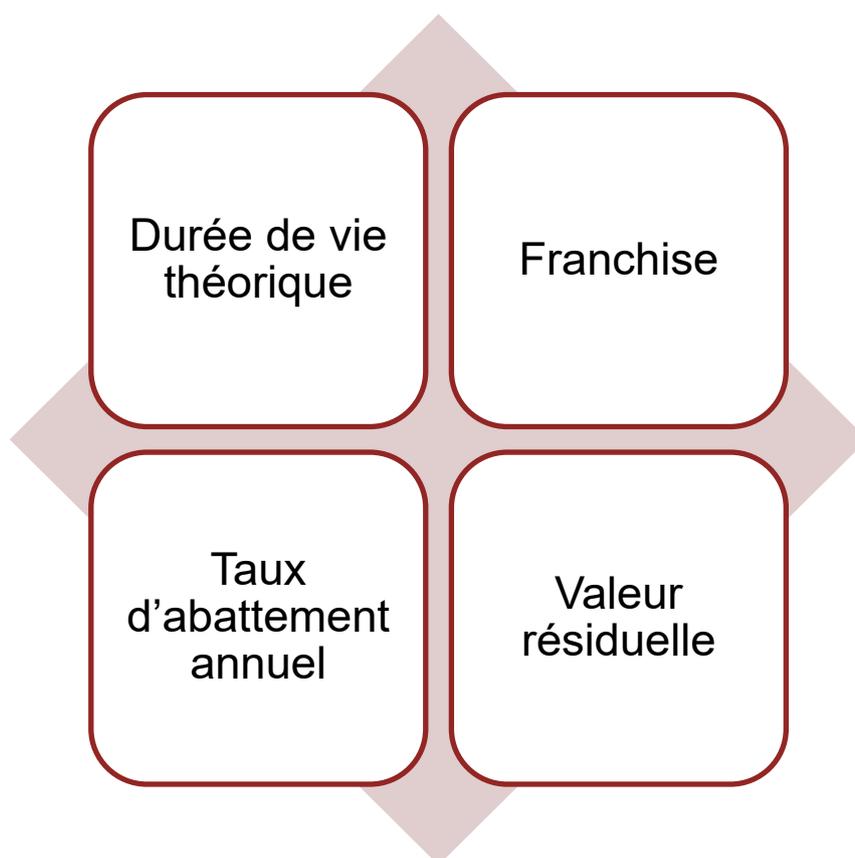
Il est précisé que la grille doit contenir au minimum, pour une liste des principaux équipements du bien loué, une « **durée de vie théorique** » et des « **coefficients d'abattement forfaitaire annuels** ». Ce sont les deux catégories d'informations obligatoires à fixer dans la grille de vétusté.

Dans la pratique des accords collectifs locaux, les parties prenantes ajoutent presque systématiquement deux autres notions : la « franchise » et la « valeur résiduelle ». Ils s'inspirent en cela des experts immobiliers qui en tiennent habituellement compte lors de l'établissement de l'état de lieux de sortie.

1.2. Les paramètres

Généralement, une grille de vétusté est composée d'une liste d'équipements du logement loué pour lesquels quatre paramètres sont calculés, c'est-à-dire 1) la durée de vie théorique, 2) la franchise, 3) le taux d'abattement annuel et 4) la valeur résiduelle. Pour rappel, seuls les deux paramètres « la durée de vie théorique » et le « taux d'abattement » doivent figurer minimalement dans une grille dans le modèle législatif français (voir ci-devant).

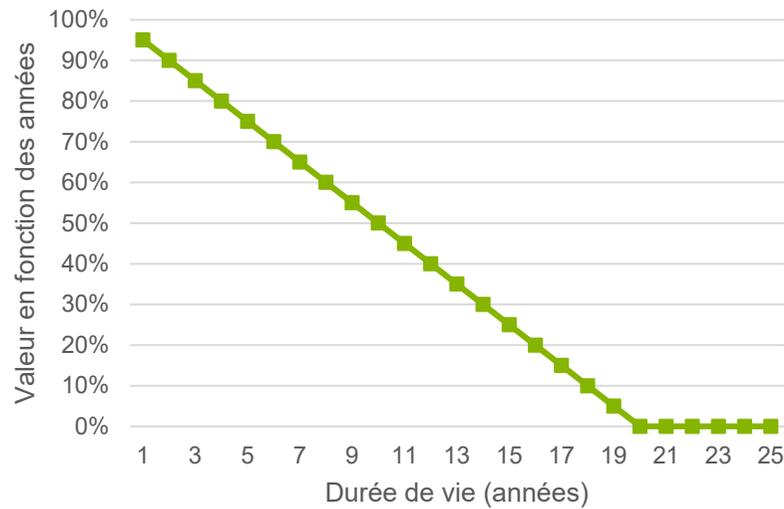
Figure 1 : Schéma des paramètres à calculer de la grille de vétusté



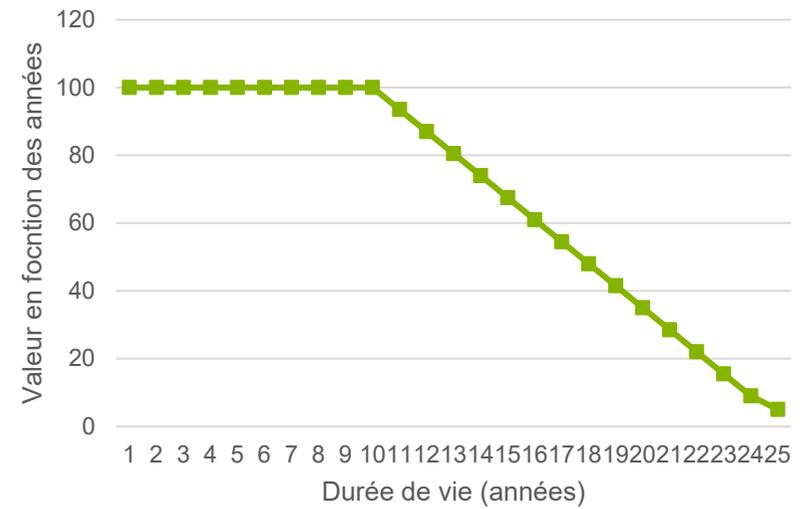
- **La durée de vie**, qui est la durée théorique (en années) durant laquelle un équipement standard demeure en bon état pour permettre la vie décente du locataire et à être utilisée ou à fonctionner correctement.

- **La franchise**, c'est-à-dire la période durant laquelle l'élément du logement loué n'a pas commencé à se détériorer et donc durant laquelle le locataire est considéré comme fautif en cas de dégradation. Ainsi, en cas de dégradation d'un équipement durant la période de franchise, le locataire supporte intégralement le coût de son remplacement.
- **Le taux d'abattement annuel** qui correspond au taux d'usure naturelle annuel de l'équipement. Il est généralement exprimé sous la forme d'un pourcentage moyen identique chaque année. Cependant, il peut aussi être exprimé sous forme de palier de dégressivité (voir ci-dessous).
- **La valeur résiduelle**. Au-delà de la durée de vie théorique, la plupart des équipements et des matériaux demeurent en état de fonctionnement et d'utilisation gardant ainsi une valeur résiduelle. Ainsi, en cas de dégradation, la valeur résiduelle reste à la charge du locataire, sans qu'il soit procédé à un abattement. Concrètement, il s'agit du pourcentage du coût global de la réfection ou du changement de l'équipement qui sera imputé au locataire même si le taux d'usure naturelle a atteint 100% au moment du départ de ce dernier.

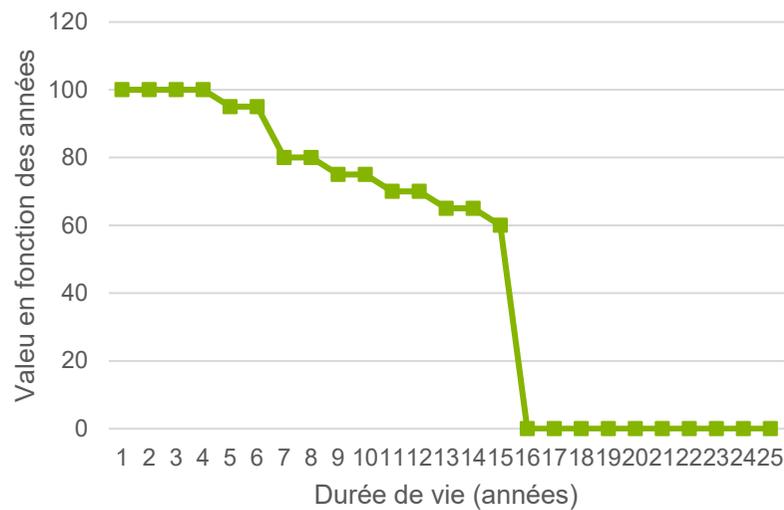
Cas de figure 1 : Linéaire simple



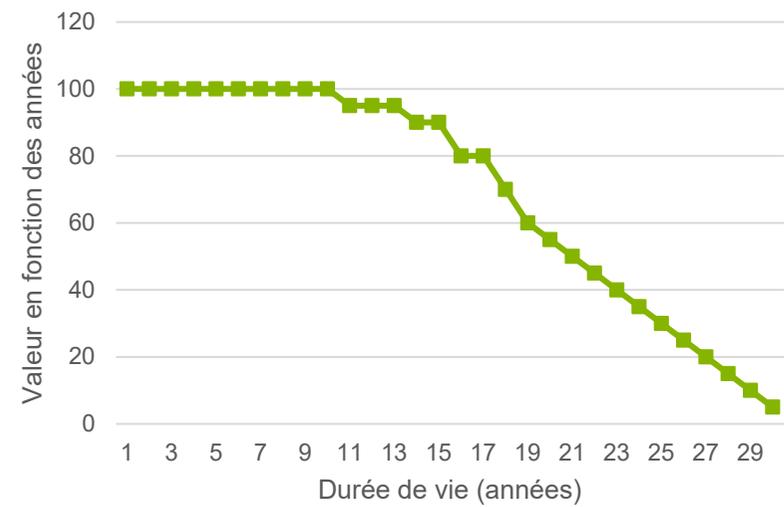
Cas de figure 2 : Linéaire avec franchise et V.R.



Cas de figure 3 : Par palier



Cas de figure 4 : Mixte complexe



La combinaison de ces quatre paramètres est l'objet d'une négociation entre représentants des différentes parties, à savoir les bailleurs et les locataires. Il existe une série de données, comme la durée de vie, qui peut être objectivée à partir d'un historique de l'utilisation de plusieurs logements loués. Par exemple, un ensemble de bailleurs peuvent observer statistiquement qu'ils doivent, en moyenne, remplacer la chaudière tous les vingt ans. Ce sont des grandeurs économiques sur lesquelles les parties peuvent plus ou moins facilement s'accorder. En revanche, il est plus délicat d'établir combien de temps un équipement peut être considéré comme neuf et, dès lors, exiger le remboursement complet par le locataire en cas de détérioration. Par exemple, une chaudière peut être encore considérée comme neuve après un an d'installation. Qu'en est-il après 2 ou 3 ans ? La délimitation de cette période de « franchise » n'est pas une science exacte. La difficulté est identique pour établir la valeur résiduelle. Quelle valeur conserve encore un équipement après sa durée de vie normale d'utilisation ? A priori, elle ne devrait en conserver aucune, mais il existe parfois un « marché de l'occasion » qui permet parfois de revendre une vieille porte ou un volet, par exemple. De même, même âgés, les matériaux peuvent être revendus (par exemple, pour les métaux des radiateurs ou des installations de chauffage). Lorsque certains équipements ont été détériorés par un usage anormal (et donc hors vétusté), il y a donc une perte de valeur dite résiduelle.

On distingue différentes configurations possibles de ces quatre paramètres qui reflètent le compromis entre les parties de la transaction locative. Quatre cas de figure sont rencontrés dans les grilles de vétusté.

- 1) La **configuration « linéaire »** est la plus simple. Elle ne fixe aucune période de franchise ni valeur résiduelle. Elle considère que l'équipement commence à vieillir dès qu'il est installé. De même, il n'y a plus de valeur dès lors que l'équipement a dépassé sa durée de vie. Le taux d'abattement annuel est alors très simple à calculer. En effet, il s'agit de diviser le pourcentage maximum de 100% par le nombre d'années de la durée de vie théorique de l'équipement. Il est à noter que, même si la valeur résiduelle est nulle, cela ne veut pas dire que le locataire ne sera pas tenu de remboursement des réparations si celles-ci s'avèrent être des dégradations volontaires et répréhensibles. L'avantage de cette formule est la facilité d'utilisation pour les parties de la transaction locative.
- 2) La **configuration « linéaire » avec franchise et valeur résiduelle** est le résultat d'un compromis à partir du modèle simple exposé ci-devant. Celle-ci implique que le taux d'abattement soit calculé en faisant la division entre le pourcentage maximal de 100% réduit du pourcentage équivalent à la valeur résiduelle par le nombre d'années de la durée de vie théorique, réduit du nombre d'années de franchise. L'avantage de cette formule est de permettre un équilibre entre les intérêts du locataire et ceux du bailleur.
- 3) La **configuration « par palier »** est une configuration plus rarement observée. Elle a manifestement pour effet de retarder la prise en compte de la vétusté. Elle s'accompagne souvent d'une franchise plus ou moins longue et ensuite elle introduit un abattement irrégulier par palier biennal ou triennal.
- 4) La **configuration « mixte complexe »** est très rarement adoptée, mais elle existe théoriquement comme possibilité d'élaboration d'une grille de vétusté. Elle constitue un assemblage hétéroclite de période de franchise, de types différents de taux d'abattement annuel ou pluriannuel, et de valeur résiduelle. Le principal désavantage de cette formule est sa complexité de mise en œuvre par les parties prenantes de la

transaction locative. Or, l'intérêt principal de cet outil est de faciliter et pacifier les relations locatives, à propos de la prise en charge des réparations, en s'accordant sur une règle simple dès la conclusion du bail.

En résumé, la combinaison des quatre paramètres permet d'établir l'équilibre (ou le déséquilibre) entre les intérêts du locataire et ceux du bailleur. Si les grilles de vétusté n'indiquent pas de franchise et de valeur résiduelle, elles tendent à être favorables au locataire. À l'inverse, plus les grilles de vétusté indiquent des franchises longues et des valeurs résiduelles importantes, plus elles tendent à être favorables au propriétaire-bailleur.

1.3. La pratique des paramètres

La base de données de secondaires, composé de dix-sept exemplaires de grilles de vétustés, donne l'opportunité de mesurer la pratique du recours à des combinaisons variables des quatre paramètres dans l'élaboration des grilles de vétusté. Pour rappel, la durée de vie théorique et le taux d'abattement sont repris dans toutes les grilles de vétustés étant donné qu'ils constituent la substance de l'outil. En revanche, la pratique de la franchise et de la valeur vénale sont variables.

En ce qui concerne la franchise, 4 exemplaires de grille sur dix-sept n'accordent aucune franchise et deux autres accordent au maximum un an de franchise. Trois autres exemplaires fixent au maximum 3 années de franchise pour leurs différents équipements repris dans la liste. Une majorité (9/17) des grilles n'accorde pas de franchise ou limite celle-ci à trois ans (parfois moins) suivant les équipements.

Les grilles accordant tous les types de durée (d'un an à 10 ans pour certains équipements), soit le solde de 8 exemplaires sur dix-sept dans la base de données secondaires, comportent parfois des listes d'équipements très détaillés. Par exemple, une grille peut détailler les types de carrelage, notamment des matériaux nobles, dont la durée de vie est longue et la période de franchise atteint cinq ans. Un autre exemple concerne les radiateurs dont les matériaux et l'usage indirect expliquent que la franchise peut être de plusieurs années.

Tableau 2 : Nombre de grilles de vétusté pratiquant la franchise

Grille accordant, pour la totalité ou la majorité des équipements, une franchise de...	Nombre
0 année	4
1 année maximum	2
3 années maximum	3
Tous types de durée	8
Total des grilles analysées	17

La fixation d'une valeur résiduelle est pratiquée par une minorité des exemplaires de grille inclus dans la base de données secondaires de cette étude. En effet, neuf exemplaires de grille de vétusté sur dix-sept n'ont adopté aucune valeur résiduelle pour la liste des équipements qu'elles contiennent. Trois grilles accordent une valeur résiduelle de 10% maximum aux éléments du logement loué. Le solde, soit cinq des dix-sept exemplaires de grilles analysées, fixe des valeurs résiduelles, pour tout ou partie des éléments repris dans leur liste, de moins de 20%.

Tableau 3 : Nombre de grilles de vétusté pratiquant la valeur résiduelle

Grille accordant, pour la totalité ou la majorité des équipements, une valeur résiduelle de...	Nombre
0 année	9
10% maximum	3
20% maximum	5
Total des grilles analysées	17

2. Les données

Cette section détaille les modalités de constitution d'une base de données à partir desquelles sont calculées les valeurs des différents paramètres de la grille indicative de vétusté applicable pour la Wallonie. D'abord, les raisons ayant amené à opter pour l'exploitation de données secondaires sont exposées. Ensuite, la constitution du corpus documentaire à partir d'exemplaires de grilles de vétusté récoltés auprès de bailleurs en France est décrite. Enfin, la composition de la base de données secondaires obtenues est analysée statistiquement. Des indicateurs sur le nombre de références ou les familles d'équipement permettent de jauger de la qualité des données à partir desquelles sont calculées les valeurs du projet de grille indicative de vétusté pour la Région wallonne.

2.1. Les options : données primaires ou secondaires

Afin d'élaborer une méthodologie d'élaboration d'une grille de vétusté, deux options de collecte des données ont été identifiées : 1) la collecte d'un échantillon d'équipements afin d'observer la durée de vie et l'usure dans le cadre d'une location à titre de résidence principale et 2) la collecte d'informations sur des grilles déjà existantes ou auprès de gestionnaires immobiliers qui auraient éventuellement déjà analysé l'usure des équipements de leurs logements loués. Cette double option correspond à la distinction classique en méthodologie scientifique : les données primaires ou les données secondaires. Les données primaires sont des informations nouvelles, directement collectées et organisées par le chercheur. Les données secondaires sont des informations publiques ou préexistantes, qui ont été collectées et organisées par un tiers.

La collecte **de données primaires** présente plusieurs avantages et inconvénients. Dans le cadre de la vétusté, il s'agit de constituer, au minimum, un échantillon de logements loués et mettre en place un système d'observations de l'usure concrète d'une série d'équipements (repris dans un formulaire statistique calibré) avec des relevés qui sont effectués par des enquêteurs statistiques spécialement formés à la matière ou, dans l'idéal, des professionnels de l'entretien immobilier qui auront été formés au respect des protocoles statistiques. Cela suppose également que la collecte se déroule sur plusieurs années étant donné que la vétusté consiste justement à mesurer l'effet du temps d'utilisation d'un équipement par un locataire.

En ce qui concerne les avantages, il faut citer :

- 1) L'avantage le plus évident des données primaires est le fait qu'elles constituent des informations **authentiques, fiables et actuelles**. Pour cette raison, elles sont toujours privilégiées aux données secondaires.
- 2) Elles peuvent répondre parfaitement aux besoins des auteurs et commanditaires de l'étude puisque ceux-ci peuvent définir en amont les catégories d'informations qu'il faut collecter.

En ce qui concerne les inconvénients, il faut citer :

- 1) De toute évidence, la collecte de données primaires - même au moyen d'un échantillon - représente un coût financier et humain plus ou moins important. Ce coût est fréquemment plus élevé que les données secondaires.

- 2) Dans le cas d'une enquête statistique sur la vétusté, le temps pour le réaliser est aussi plus long qu'une enquête ordinaire. Une enquête qui tenterait de reconstituer l'historique du logement souffrirait d'un manque de fiabilité et nécessiterait de postuler les états intermédiaires des équipements.

La collecte de **données secondaires** présente également plusieurs avantages et inconvénients. Dans le cadre de la mesure de la vétusté, deux sources potentielles de données secondaires s'offrent aux chercheurs. La première repose sur l'existence d'une base de données déjà constituée auprès d'opérateurs immobiliers qui doivent être représentatifs, tant au niveau de leur politique d'entretien du bâtiment que de typologie de ceux-ci, du parc locatif. La seconde est de réaliser une « méta-analyse » des études déjà réalisées. Dans le cas présent, cela consiste plutôt à analyser des grilles de vétusté déjà existantes, de les compiler et d'en retenir les tendances principales.

La première source a été recherchée auprès de la Société wallonne du Logement. En effet, étant donné la demande du commanditaire de la présente étude visant à produire une grille de vétusté pour l'ensemble du territoire régional, le seul bailleur immobilier de grande ampleur en Wallonie est cette société anonyme de droit public. Dans le parc privé, il n'existe pas de grandes sociétés immobilières privées qui couvriraient tout le territoire. Au contraire, la location de résidence principale est détenue majoritairement par des petits propriétaires bailleurs particuliers. Il est bien sûr impossible de contacter les données auprès de milliers de petits bailleurs, cela reviendrait à une solution plus coûteuse que de procéder à une enquête (voir la section « données primaires », ci-dessus).

Plus précisément, le bailleur public régional n'est pas en réalité le bailleur direct, mais il est l'autorité organisatrice du secteur des sociétés de logement de service public. En d'autres termes, la SWL ne détient pas toutes les données de gestion des biens immobiliers.

En ce qui concerne les avantages, il faut citer :

- 1) Les données secondaires sont des données déjà collectées et organisées par un tiers ; par conséquent, elles présentent souvent l'avantage d'être peu coûteuses et faciles d'accès.
- 2) Les données secondaires envisagées (à savoir les grilles de vétusté mises en œuvre en France ou dans des publications professionnelles) ont déjà été validées par la concertation entre acteurs représentatifs des bailleurs et des locataires.

En ce qui concerne les inconvénients, il faut citer :

- 1) Et puisqu'il n'est pas possible de contrôler la date de collecte des données ou la composition exacte des logements inclus dans l'échantillon, les données provenant de ces sources secondaires peuvent ne pas être pertinentes pour l'étude.
- 2) Elles peuvent, dans certains cas, souffrir d'un manque d'actualisation. En effet, puisque ce sont des données déjà collectées et traitées, elles ne peuvent pas constituer le dernier relevé disponible.

En raison du délai imposé par le commanditaire de l'étude et en raison du niveau de moyens financiers et humains, les données secondaires ont été retenues comme élément central de la méthodologie d'élaboration de la grille de vétusté.

2.2. Le corpus documentaire

Les données secondaires servant à l'élaboration de la grille indicative de vétusté sont issues du corpus de documentation. Celui-ci est donc composé d'exemplaires de grilles de vétusté en vigueur principalement en France ainsi que de grilles de vétusté proposées dans des publications techniques.

Ce recensement d'exemplaires ne prétend pas à être exhaustif. La démarche de repérage des grilles a été empirique. En effet, des recherches en ligne ont été faites sur des sites internet d'organismes bailleurs plutôt institutionnels en France (notamment les principaux bailleurs sociaux des grandes villes tels que Paris Habitat) ainsi que les sites des sites de conseils aux locataires (notamment le site <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/> ou le site de l'Institut National de la Consommation).

En ce qui concerne les exemplaires issus des publications techniques, une recherche bibliographique classique sur les portails en ligne des bibliothèques universitaires (c'est-à-dire Discovery de l'UCLouvain et Cible+ pour l'ULB) a été menée.

Tableau 4 : Liste des exemplaires de grille inclus dans la base de données secondaires

ACCORD COLLECTIF	CODE GRILLE
GRILLE de l'Office Public d'Aménagement et de Construction de Paris	F1996
GRILLE de l'Association territoriale des organismes HLM d'Alsace	F2008A
GRILLE du groupe 3F Immobilier (Action Logement Immobilier) de l'Île-de-France	F2008B
GRILLE de l'Union sociale de l'habitat de Champagne-Ardenne	F2008C
GRILLE de ICF Habitat (filiale immobilière de la SNCF)	F2009
GRILLE de l'Office Public de l'Habitat Angers Loire Habitat	F2012A
GRILLE de l'Office Public de l'Habitat du Département de la Haute-Marne	F2012B
GRILLE des bailleurs sociaux du Département de la Loire	F2013A
GRILLE de l'Office Public de l'Habitat d'Ugine et Albertville (Département de la Savoie)	F2013B
GRILLE de l'Office Public de l'Habitat des Landes	F2015
GRILLE issue du Guide des dégâts locatifs de Marey et Meurisse	L2017A
GRILLE de la Société Nationale Immobilière (Caisse des dépôts et consignations)	F2017B
GRILLE issue de « Tout savoir sur les dégâts locatifs – 2ème édition » de Pierre Jamar	L2017C
GRILLE du Ministère de la Transition - Direction générale de l'Aviation civile	F2019A
GRILLE de Terre d'Opale Habitat	F2019B
GRILLE du Département du Doubs	F2021
GRILLE du Groupe "De Particulier à Particulier" (Groupe immobilier)	F2023

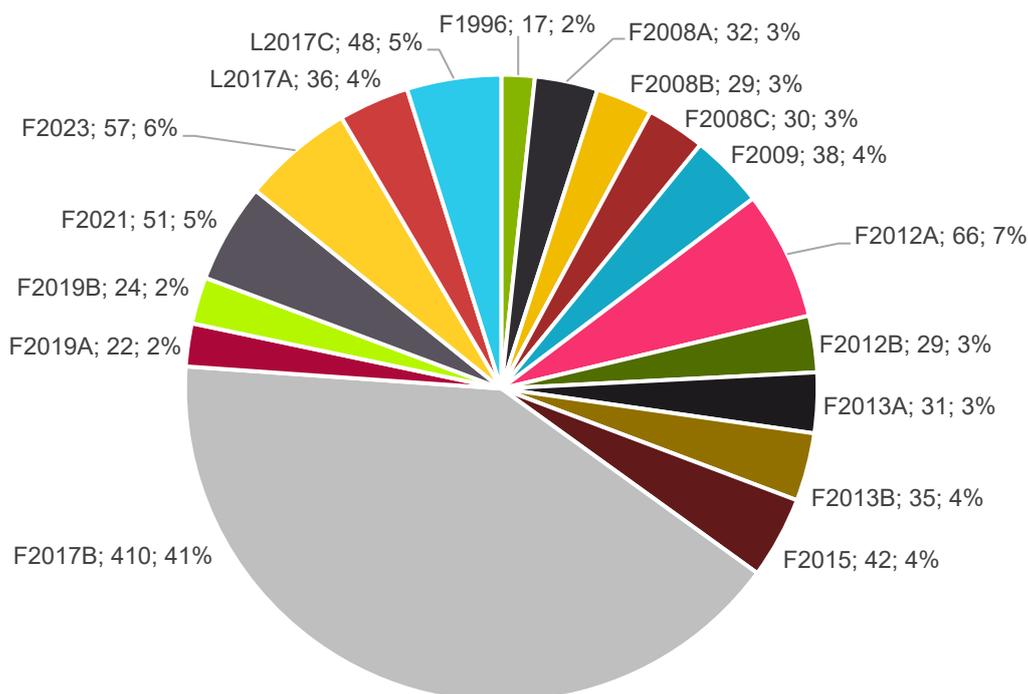
Au total, la compilation des dix-sept exemplaires de grilles permet de recueillir 997 références pour lesquels on dispose au minimum d'une durée de vie théorique et d'un taux d'abattement annuel. Pour rappel, les exemplaires de grilles sont plus ou moins détaillés suivant la volonté des parties à l'accord collectif (représentants des bailleurs et des locataires) de détailler les grilles. De ce fait, chaque grille contribue différemment au total

des références recueillies. Le graphique ci-dessous illustre les parts de références apportées par chaque exemplaire de grille repris dans l'échantillon.

La grille F2017B apporte 41% des références constituant la base de données secondaires. Elle correspond à la grille de vétusté élaborée et mise en œuvre par la Société Nationale Immobilière, filiale immobilière de la Caisse des Dépôts et Consignation. Celle-ci est une institution financière publique française ; elle exerce des activités d'intérêt général pour le compte de l'État et des collectivités territoriales ainsi que des activités concurrentielles. À ce titre, en tant que bailleur-investisseur national applique une grille de vétusté excessivement détaillée. Le poids ne biaise pas les résultats puisque cette grille contient un grand nombre de catégories d'équipements qui, pour la plupart, n'ont pas été retenus dans le cadre de la sélection (voir partie 3 du présent rapport).

On remarque que les seize autres grilles contribuent à part relativement également (entre 2 et 7%) dans la constitution de la base de données secondaires. La moyenne est de 37 références contenues dans chacun de ces seize exemplaires de grille de vétusté.

Graphique 1 : Part des exemplaires de grille dans l'ensemble des références

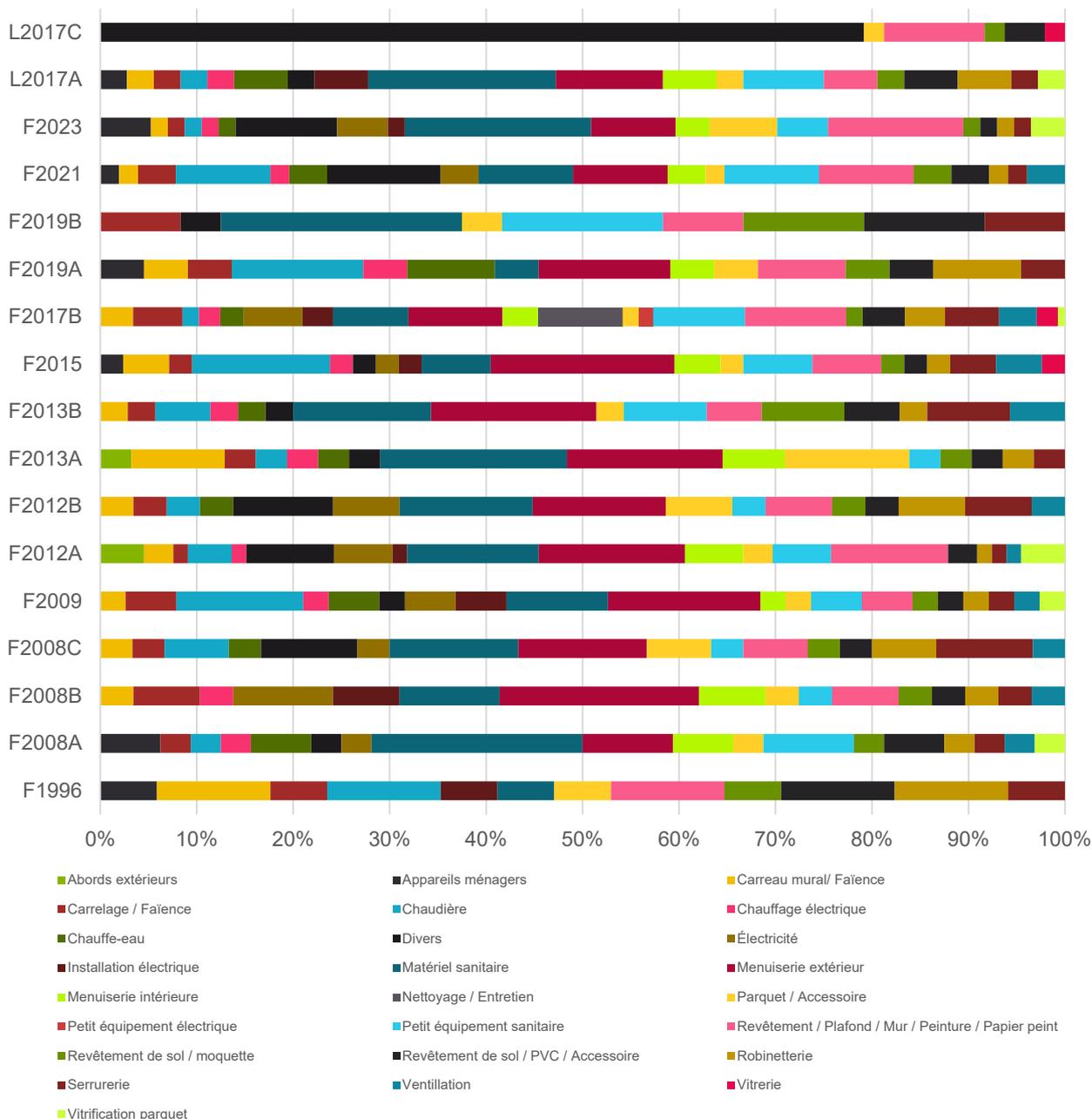


Le graphique ci-dessous examine la diversité, selon les grandes catégories d'équipements (sanitaires, menuiseries, chauffage, revêtements de sol, etc.) des références contenues dans chaque exemplaire de grilles de vétusté réunies dans le corpus documentaire. La représentation graphique affiche un kaléidoscope de couleurs pour toutes les grilles, ce qui signifie que les grilles sont assez diversifiées dans les équipements qu'elles mentionnent. Des postes d'équipements sont particulièrement bien représentés dans chacune des

grilles : le matériel sanitaire (10% en moyenne des références), les menuiseries extérieures (10% en moyenne des références) ou les revêtements de sol (10% en moyenne).

Une seule exception concerne la grille L2017C qui est tirée d'un ouvrage professionnel du secteur immobilier qui propose une grille théorique de vétusté (jamais appliquée par des parties prenantes). Celle-ci comporte beaucoup de références inhabituellement présentes dans les autres exemplaires de grille (par exemple : les corniches, les charpentes, le cimentage, etc.). C'est pourquoi ces références ont été reclassées en « divers ». Cette grille présentait également des durées de vie théorique anormalement plus élevées que tous les autres exemplaires de grilles (adoptés par des accords collectifs ou élaborées par des experts professionnels).

Graphique 2 : Diversité des références incluses dans les exemplaires de grille



2.3. Fréquence des items d'équipements repris dans le corpus documentaire

Les exemplaires de grilles qui constituent le corpus de source secondaire ne retiennent pas le même nombre d'éléments du logement ni le même niveau de détails pour chacun de ces items. Ainsi, certaines grilles peuvent décomposer l'élément « Volet » en sous-catégories telles que « volet battant » ou « volet roulant », elles-mêmes subdivisées suivant le type de matériaux (PVC, bois, aluminium, etc.). On observe aussi des subdivisions en fonction des

composants de l'élément « volet », par exemple le mécanisme, la sangle, le tablier, etc. En compilant les différents exemplaires de grilles dans une base de données secondaires, on obtient un stock d'items qui peuvent être regroupés en grande famille. L'analyse de cette base de données secondaires permet de constater la diversité des informations recueillies et le panel relativement large d'éléments du logement pour lesquels nous disposons de renseignements.

Tableau 5 : Fréquence des items des équipements du logement loué dans le corpus d'exemplaires de grilles exploités comme source secondaire

CATÉGORIES D'ÉQUIPEMENT DU LOGEMENT LOUÉ	EFFECTIFS	POURCENTAGE
Extérieur		
Menuiserie extérieure	109	10,9%
Vitrierie	11	1,1%
<i>Sous-total</i>	<i>120</i>	<i>12,0%</i>
Sanitaire et robinetterie		
Matériel sanitaire	108	10,8%
Ventilation	28	2,8%
Chauffe-eau	25	2,5%
Petit équipement sanitaire	73	7,3%
Robinetterie	36	3,6%
<i>Sous-total</i>	<i>270</i>	<i>27%</i>
Décoration		
Revêtement / Plafond / Mur / Peinture / Papier peint	90	9,0%
Carreau mural/ Faïence	32	3,2%
<i>Sous-total</i>	<i>122</i>	<i>12,2%</i>
Intérieur		
Menuiserie intérieure	35	3,5%
Serrurerie	45	4,5%
<i>Sous-total</i>	<i>80</i>	<i>8,0%</i>
Chauffage		
Chauffage électrique	20	2,0%
Chaudière	40	4,0%
<i>Sous-total</i>	<i>60</i>	<i>6,0%</i>
Revêtement de sol		
Carrelage / Faïence	40	4,0%
Parquet / Accessoire	32	3,2%
Revêtement de sol / moquette	27	2,7%
Revêtement de sol / PVC / Accessoire	43	4,3%
Vitrification parquet	11	1,1%
<i>Sous-total</i>	<i>153</i>	<i>15,3%</i>
Electricité		
Installation électrique	23	2,3%
Électricité	44	4,4%
Petit équipement électrique	6	0,6%
<i>Sous-total</i>	<i>73</i>	<i>7,3%</i>
Autres		

Abords extérieurs	4	0,4%
Nettoyage / Entretien	36	3,6%
Appareils ménagers	10	1,0%
Divers	69	6,9%
<i>Sous-total</i>	<i>119</i>	<i>11,9%</i>

Le tableau ci-dessous illustre statistiquement les grandes familles d'items qui sont réunies dans le corpus documentaire servant à élaborer une grille de vétusté pour la Wallonie. Les sanitaires et la robinetterie sont très représentés dans les grilles de vétusté et assez détaillées en sous-items. Cela représente plus d'un quart (27%) des items d'équipements que comporte la base de données secondaires. Le remplacement des appareils sanitaires est souvent concerné dans les états des lieux de sortie des locations de résidence principale. Ensuite, les items concernant les revêtements de sol comptent pour 15% au sein de la base de données secondaires. Il existe une grande diversité de revêtements de sol dans le parc locatif. Cette fréquence des items liés au revêtement de sol traduit également l'importance de cette problématique dans la répartition de la prise en charge des réparations locatives entre les bailleurs et les locataires.

Puis, les revêtements de décoration intérieure (peintures des murs, papiers peints, faïence murale, etc.) sont visés fréquemment par plusieurs items repris dans les exemplaires de grilles constituant la base de données secondaires. Ainsi, pratiquement un item sur huit repris dans cette base concerne les revêtements muraux. Les menuiseries extérieures sont tout aussi fréquentes dans les items que les revêtements muraux.

Avec un peu moins d'un item sur dix au sein de la base de données secondaires, on compte les équipements suivants : les menuiseries intérieures, l'électricité et le chauffage. Il y a moins d'items à détailler dans les grilles pour ces trois équipements plus techniques. Cependant, ils sont bien présents comme des incontournables dans les exemplaires de grille de vétusté.

Enfin, d'autres items très variables se retrouvent dans certaines grilles uniquement. Leur poids est important dans la base de données (pratiquement 12%), mais ils sont très variés et ne sont pas généralisables à toutes les grilles de vétusté récoltées pour constituer cette base de données secondaires.

3. Sélection des équipements du logement loué

La liste des équipements figurant dans la grille de vétusté est un enjeu important dans l'élaboration de cet outil. Potentiellement, cette liste est infinie dans la mesure où l'on peut détailler tous les équipements d'un logement mis en location. Un niveau trop important de postes d'équipements n'est pas dans l'intérêt d'un fonctionnement et d'une bonne application de la grille sur le terrain. L'outil doit demeurer suffisamment exhaustif sur les équipements principaux dont la prise en charge des réparations fait souvent l'objet de désaccord. Tandis que les menues réparations ou des travaux sur des équipements très spécifiques liés au logement sont plus avantageusement réglés d'un commun accord. Par exemple, il arrive qu'un locataire s'engage à réparer lui-même – et donc à moindres frais – une prise électrique ou à repeindre une partie de mur avant de quitter le logement. Pour mener cette sélection, deux stratégies ont été retenues. La première consiste à se référer aux listes des répartitions locatives d'ores et déjà en vigueur dans la législation wallonne. La seconde retient les équipements qui sont les plus fréquemment rencontrés dans la pratique. La combinaison de ces deux approches permet d'établir une sélection raisonnablement acceptable par les bailleurs et les locataires pour figurer dans la grille de vétusté.

3.1. Sélection descendante par le prescrit réglementaire existant

La première approche de sélection consiste à se référer au prescrit réglementaire existant. Le décret wallon relatif au bail d'habitation du 15 mars 2018 prévoit les dispositions relatives aux obligations du locataire et du propriétaire en matière de réparations locatives. Il consacre également le principe selon lequel le locataire n'est redevable que des réparations pour les dégradations qui résultent d'un usage anormal ou d'un défaut d'entretien, autrement dit déduction faite de la vétusté. Le décret prévoit également qu'une liste des réparations locatives à charge soit du bailleur, soit du locataire est adoptée par le Gouvernement.

Ainsi, l'article 8 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation stipule que « *les réparations réputées locatives occasionnées uniquement par la vétusté ou force majeure sont à charge du bailleur. Le Gouvernement arrête une liste non limitative des réparations locatives.* » Le Gouvernement wallon a exécuté cet article par l'arrêté du Gouvernement wallon du 28 juin 2018 fixant les modèles types de baux, d'état des lieux d'entrée, de pacte de colocation ainsi que la liste non limitative des réparations locatives en exécution du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation. En son article 2, l'arrêté d'application approuve une liste très détaillée qui figure dans une annexe numérotée 7.

Cette annexe détaille 77 catégories d'équipements du logement loué. Pour chaque équipement, les réparations dont le bailleur ou le preneur sont respectivement responsables. Les équipements pour lesquels la vétusté doit être prise en compte par le bailleur sont clairement indiqués par une mention dont la teneur est la suivante : « [Le bailleur] *répond du remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement.* » Cette formulation peut varier en ne visant pas les « *vices de placement* », par exemple. De même, cette identification précise opère parfois une distinction pour les cas de « vétusté complète ». Cette précision n'est pas décrite dans les textes. Après avoir interrogé l'Administration sur ce point, nous avons constaté l'impossibilité de déterminer la nuance dans les textes.

À l'analyse, sur les 77 équipements figurant dans la liste non limitative, 44 équipements visent clairement la notion de vétusté dans la colonne « À charge du bailleur ».

Tableau 6 : Liste des 44 équipements à remplacer par suite de vétusté à la charge du bailleur selon le prescrit réglementaire

REVÊTEMENTS	CHAUFFAGE	MENUISERIES
CARRELAGE FAUX PLAFONDS PAPIERS DE TAPISSERIE PEINTURES ET VERNIS PEINTURES EXTÉRIEURES ET VERNIS PLANCHERS ET DALLES DE SOL REVÊTEMENTS MURAUX REVÊTEMENTS DE SOL SOUPLES REVÊTEMENTS DE SOL STRATIFIÉS	BOILERS ET CHAUFFE-EAUX ÉLECTRIQUES CHAUFFE-EAU AU GAZ CONDUITS DE CHEMINÉES - RAMONAGE CITERNE Mazout FOYERS À FEU OUVERT CHAUDIÈRE - CONVECTEURS AU GAZ - RADIATEURS	CHARNIÈRES, GONDS ET PAUMELLES - QUINCAILLERIES COUPOLES ET LANTERNEAUX PEINTURES BOISERIES EXTÉRIEURES ESCALIERS JOINTS DE VITRES VOLETS
ÉLECTRICITÉ	SANITAIRE	PLOMBERIE
INSTALLATION ÉLECTRIQUE PARLOPHONES ET VIDÉOPHONES SONNERIES TÉLÉPHONIE ET DATA	BAIGNOIRES ET DOUCHES WC ET CHASSES D'EAU APPAREILS SANITAIRES ET ROBINETTERIES	ADOUCCISSEURS, FILTRES ET APPAREILS DE TRAITEMENT DE L'EAU CANALISATIONS ET TUYAUTERIES CHAMBRES DE VISITE ÉGOUTS - COUVERCLES ET GRILLES COMPTEURS D'EAU
ABORDS et EXTÉRIEURS	SÉCURITÉ	ASCENSEURS
ANTENNES ET PARABOLES BALCONS – TERRASSES - BALUSTRADES ET GARDE-CORPS BOÎTES AUX LETTRES CHENEAUX ET GOUITTIÈRES GRILLES PORTAIL	CLES-BADGES-CARTES MAGNETIQUES-PUCES TELECOMMANDES ALARME DÉTECTEURS D'INCENDIE	ASCENSEURS – MONTE-CHARGES
NETTOYAGE	DIVERS	
RIDEAUX, TENTURES ET VOILAGES	VIDE-ORDURES	

Si le raisonnement juridique conduit à une liste « théorique » reprenant une très grande partie des équipements du logement qui peuvent être visés par une réparation locative, il faut aussi tenir compte de la réalité observée et de la fréquence des équipements visés par des réparations locatives.

Traduire cette liste dans la grille de vétusté présente quelques obstacles :

- 1) Il n'existe ni données primaires ni données secondaires pour estimer les paramètres de certains équipements. Citons par exemple les ascenseurs, les chambres de visite d'égouts, les grilles de portail ou encore les joints de vitre. On est face à une réalité impossible de fournir une estimation de la durée de vie pour ces équipements en l'état actuel des données disponibles.

- 2) Toutes les catégories d'équipements ne sont pas la priorité des conflits dans l'établissement des états des lieux de sortie et donc de la répartition de la prise en charge du montant des réparations locatives. Citons par exemple le remplacement des antennes et paraboles, qui ne sont pratiquement plus présentes dans les logements au profit du câble, ou encore les compteurs d'eau qui sont installés directement par le gestionnaire de réseau et ont une durée de vie de plusieurs dizaines d'années. Dans ce cas, le calcul d'une vétusté pour ces équipements n'est pas indispensable à l'élaboration d'une grille de vétusté.
- 3) À l'inverse, cette liste apparaît très sommaire sur certains équipements qui retiennent davantage l'attention des représentants des bailleurs et des locataires dans les cas de grilles déjà en vigueur principalement en France. En effet, on peut s'étonner du peu de détail accordé aux différents types de revêtement de sol ou de revêtement de mur. Ainsi, le remplacement des peintures ou des parquets stratifiés est aujourd'hui bien plus fréquemment visé dans les états des lieux et donne lieu à un lourd contentieux entre bailleurs et locataires. Il est vrai que la liste n'a pas été élaborée dans une perspective de constitution d'une grille de vétusté, mais dans l'objectif de répartir, en droit, des responsabilités.

Pour toutes ces raisons, la sélection des équipements à reprendre dans la grille de vétusté ne saurait se limiter au seul prescrit réglementaire existant, à savoir la liste non limitative des réparations locatives figurant en annexe de l'AGW du 28 juin 2018. C'est pourquoi une approche pour identifier, à partir du terrain, ce qui est le plus utile et le plus fréquemment rencontré dans les exemplaires de grille de vétusté déjà en vigueur est indispensable.

3.2. Sélection ascendante par l'observation des données secondaires

Complémentairement à l'approche visant à appliquer une sélection à partir des textes déjà existants, une recherche ascendante à partir des données secondaires existantes a permis d'identifier les catégories d'équipements qui sont les plus fréquentes dans l'élaboration des grilles de vétusté.

Étiquettes de lignes																									
	Abords extérieurs	Apararils ménagers	Carreau mural/ Faïence	Carrelage / Faïence	Chaudière	Chauffage électrique	Chauffe-eau	Divers	Électricité	Installation électrique	Matériel sanitaire	Menuiserie extérieure	Menuiserie intérieure	Nettoyage / Entretien	Parquet / Accessoire	Petit équipement électrique	Petit équipement sanitaire	Revêtement / Plafond / Mur / Peinture / Papier peint	Revêtement de sol / moquette	Revêtement de sol / PVC / Accessoire	Robinerie	Serrurerie	Ventilation	Vitrerie	Vérification parquet
F1996	Non	Oui	Oui	Oui	Oui	Non	Non	Non	Non	Oui	Oui	Non	Non	Non	Oui	Non	Non	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Non	Non	Non
F2008A	Non	Oui	Non	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Non	Oui	Oui	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Non	Oui

F2008B	Non	Non	Oui	Oui	Non	Oui	Non	Non	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Non						
F2008C	Non	Non	Oui	Oui	Oui	Non	Oui	Oui	Oui	Non	Oui	Oui	Non	Non	Oui	Non	Oui	Non	Non						
F2009	Non	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui																
F2012A	Oui	Non	Oui	Oui	Oui	Oui	Non	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Oui	Non	Oui	Oui	Oui	Oui	Non	Oui
F2012B	Non	Non	Oui	Oui	Oui	Non	Oui	Oui	Oui	Non	Oui	Oui	Non	Non	Oui	Non	Oui	Non	Non						
F2013A	Oui	Non	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Non	Non	Oui	Oui	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Oui	Oui	Oui	Non	Non	Non
F2013B	Non	Non	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Non	Non	Oui	Oui	Non	Non	Oui	Non	Oui	Non	Non						
F2015	Non	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Non	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non							
F2017B	Non	Non	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Non	Oui																
F2019A	Non	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Non	Non	Non	Oui	Oui	Oui	Non	Oui	Non	Non	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Non	Non	Non
F2019B	Non	Non	Non	Oui	Non	Non	Non	Oui	Non	Non	Oui	Non	Non	Non	Oui	Non	Oui	Oui	Oui	Oui	Non	Oui	Non	Non	Non
F2021	Non	Oui	Non	Oui	Oui	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Non													
F2023	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Non	Non	Oui											
L2017A	Non	Oui	Non	Oui	Oui	Oui	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Non	Non	Oui						
L2017C	Non	Oui	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Oui	Non	Non	Oui	Oui	Oui	Non	Non	Non	Oui	Non						
Total général	2	7	14	16	14	12	11	13	10	8	16	14	11	1	17	1	14	15	16	17	15	16	10	3	6

Dans la quasi-totalité (plus de 85%) des grilles de vétusté incluses dans la base de données secondaires se trouve un ensemble principal d'équipements qui se délimite comme suit : 1) le parquet et ses accessoires ; 2) le revêtement de sol en PVC ; 3) le carrelage et les faïences ; 4) le revêtement de sol en moquette ; 5) le matériel sanitaire ; 6) le petit équipement sanitaire ; 7) le revêtement en peinture ou papier peint des murs et plafonds ; 8) les carreaux et les faïences muraux ; 9) la serrurerie ; 10) la robinetterie ; 11) la chaudière et 12) la menuiserie extérieure (portes et volets).

L'approche ascendante recoupe l'approche descendante prescriptive sur au moins cinq catégories d'équipements, à savoir les revêtements, le chauffage, les menuiseries, les sanitaires et la plomberie/robinetterie. Il y a donc une convergence entre les deux approches. Cela consolide le choix des équipements figurant dans la grille de vétusté étant donné que le Gouvernement wallon ne souhaite pas adopter la méthode française des accords collectifs pour élaborer la grille de vétusté ou qu'il estime qu'une concertation a déjà eu lieu dans le cadre d'autres processus de concertation (notamment le Plan Air Climat).

En ce qui concerne les différences, l'approche pragmatique montre que les catégories d'équipements reprises dans l'Arrêté du gouvernement wallon ne sont pas prioritaires. Il s'agit des abords extérieurs, des petits équipements de sécurité, des ascenseurs et du nettoyage ou encore des divers (vide-ordure).

De plus, l'approche ascendante montre que certaines catégories sont très populaires dans les grilles de vétusté en vigueur sur le terrain. Notamment, les revêtements de sol ou muraux sont beaucoup plus détaillés que dans la liste figurant dans l'arrêté du 28 juin 2018. Cela révèle un besoin des parties prenantes de disposer d'une grille de vétusté qui cible les équipements les plus souvent concernés par les réparations locatives.

Enfin, l'approche ascendante basée sur la fréquence des catégories utilisées dans les exemplaires de grille de vétusté ne fait pas ressortir les catégories telles que l'électricité. Cela est dû au fait que cette catégorie se résume à quelques équipements (principalement les prises ou l'installation électrique) qui statistiquement pèsent moins que les multiples types de revêtements. Cela étant, chaque exemplaire de grille retient cette catégorie. Les catégories d'équipements importants doivent donc aussi être retenues.

3.3. Sélection finale des équipements à faire figurer dans la grille de vétusté

Pour sélectionner les équipements à faire figurer dans la grille de vétusté, une démarche objective a donc été retenue. Elle consiste à se référer au prescrit réglementaire déjà existant en droit wallon afin d'assurer une cohérence entre les outils mis en place, d'une part, et à repérer, à partir d'une analyse des données de terrain, les catégories d'équipement qui sont les plus fréquemment plébiscitées dans les exemplaires de grilles de vétusté, d'autre part.

Cette double méthode de sélection permet d'aboutir à une sélection légitime des équipements à faire figurer dans la grille de vétusté. Elle a permis de repérer les catégories consolidées par le droit existant et par les données secondaires recueillies, les catégories accessoires ou purement théoriques qui ne doivent donc pas figurer dans un outil pratique tel qu'une grille de vétusté, ainsi que les catégories certes brièvement détaillées dans la pratique, mais légalement incontournables.

Cet exercice aboutit à la sélection finale des catégories d'équipements figurant le tableau ci-dessous. Certaines catégories ont été regroupées par souci de lisibilité. Au total, 40 équipements du logement loué sont donc sélectionnés pour figurer dans la grille de vétusté. Si le Gouvernement retient une règle statistique de disposer d'un effectif très minimum d'au moins cinq valeurs pour calculer une moyenne, il reste alors 33 équipements du logement loué. Les items qui seraient non sélectionnés sont nécessaires dans la grille de vétusté, mais notre étude ne dispose pas de données suffisantes pour fournir une valeur moyenne valide statistiquement.

Tableau 7 : Sélection finale des équipements à faire figurer dans la grille de vétusté

CHAUFFAGE
BOILERS ET CHAUFFE-EAUX ÉLECTRIQUES
<i>CHAUFFE-EAU AU GAZ</i>
BOILERS/CHAUFFE-EAU (TOUS TYPES)
CHAUDIÈRE
RADIATEURS
CONVECTEUR ÉLECTRIQUE
ÉLECTRICITÉ
INSTALLATION ÉLECTRIQUE
VMC individuelle (bouche)
VMC individuelle (Groupe moteur)
MENUISERIES
PEINTURES BOISERIES EXTÉRIEURES
VOLETS PVC - ROULANTS
<i>VOLETS PVC - BATTANTS</i>
VOLETS BOIS/ALU - ROULANTS

VOLETS BOIS/ALU - BATTANTS
VOLETS (TOUS TYPES)
PORTE INTÉRIEURE
PORTE PALIÈRE/PORTE D'ENTRÉE
PORTE (TOUS TYPES)
SERRURERIE - QUINCAILLERIES
REVÊTEMENT
CARRELAGE
PAPIERS DE TAPISSERIE
PEINTURES INTÉRIEURES MURS
<i>PEINTURES INTÉRIEURES PLAFONDS/FAUX PLAFONDS</i>
<i>PEINTURES EXTÉRIEURES MURS</i>
PLANCHERS ET DALLES DE SOL
<i>REVÊTEMENTS MURAUX (Lambris/Plaquettes de parement)</i>
REVÊTEMENTS DE SOL STRATIFIÉS
PARQUET MASSIF
MOQUETTE
VYNILE
FAÏENCE MURALE
SANITAIRES
BAIGNOIRES
DOUCHES (Cabine)
DOUCHE (Bac)
WC ET CHASSES D'EAU (complet)
WC (cuvette)
TOUS ÉLÉMENTS DE WC
APPAREILS SANITAIRES ET ROBINETTERIES
LAVABO
MEUBLES SOUS ÉVIER
Note : <i>les items de la liste en caractère italique ne comportent pas beaucoup d'effectifs (moins de cinq références) dans la base de données secondaires utilisées dans cette étude. Il serait nécessaire de disposer de plus de moyens et de temps pour collecter des données sur ces items pour estimer la durée de vie théorique et les autres paramètres nécessaires.</i>

4. Projet de grille de vétusté

Au moyen des données secondaires collectées, les valeurs moyennes pour la franchise, le taux d'abattement, la durée de vie et la valeur résiduelle ont été calculées pour la sélection des équipements du logement loué (voir point 3). Les effectifs sont variables selon les postes d'équipements. Une vigilance et une précaution s'imposent dans la lecture de ses résultats. Ces limites sont inhérentes au mode de collecte des données, retenu en accord avec le commanditaire de l'étude.

Le tableau ci-dessous constitue le projet de grille de vétusté proprement dite. Deux options sont proposées :

- **Première option** : calcul des valeurs moyennes à partir de la base de données secondaires pour les quatre paramètres et les 40 équipements sélectionnés pour figurer dans la grille indicative de vétusté. De manière à permettre la cohérence dans les valeurs proposées, des corrections aux valeurs arrondies les plus proches sont opérées. En effet, il arrive que le calcul de la durée de vie moyenne et de l'abattement moyen ne coïncide pas mathématiquement avec la valeur résiduelle moyenne. Cela est tout à fait logique puisqu'on calcule des moyennes sur plusieurs exemplaires de grilles.
- **Deuxième option** : calcul correspondant aux obligations légales minimum en se basant sur la législation française et sur la pratique majoritaire observée dans les cas étudiés de grilles de vétusté. Cette option a été demandée par le Comité d'accompagnement représentant le ministre du Logement. Concrètement, cela signifie qu'il n'a pas été calculé de valeur moyenne pour une franchise et une valeur résiduelle. Dans ce cas, la valeur moyenne de la durée de vie théorique est la plus importante. Elle a été calculée sur la base des données secondaires. Le taux d'abattement peut alors facilement être déduit arithmétiquement en divisant 100% par le nombre d'années de durée de vie de l'équipement. Nous avons également veillé à ce que ce taux d'abattement obtenu soit proche du taux moyen d'abattement relevé dans la base de données secondaires.

OPTION 1															OPTION 2			
Poste de réparation/remplacement	Code	Nombre de Codification	Moyenne de DURÉE			Moyenne de Franchise			Moyenne d' ABATTEMENT ANNUEL			Moyenne de VALEUR RÉSIDUELLE			Durée	Franchise nulle	Valeur résiduelle nulle	Abattement
			Min. de DURÉE	Max. de DURÉE	Moyenne de Franchise	Min. de Franchise	Max. de Franchise	Min. d' ABATTEMENT ANNUEL	Max. d' ABATTEMENT ANNUEL	Min. de VALEUR RÉSIDUELLE	Max. de VALEUR RÉSIDUELLE							
CHAUFFAGE																		
BOILERS ET CHAUFFE-EAUX ÉLECTRIQUES	CHV114	13	11,23	10	20	1,92	0	3	9,6%	3,0%	14,0%	6,2%	0,0%	20,0%	10	0	0%	10%
			10			2			12,50%			0,00%						
CHAUFFE-EAU AU GAZ	CHV1142	3	13,00	12	15	2,33	2	3	6,4%	3,0%	8,3%	13,3%	0,0%	20,0%	12	0	0%	8,33%
			12			2			9,00%			10,00%						
BOILERS/CHAUFFE-EAU (TOUS TYPES)	Total général	16	11,56	10	20	2,00	0	3	9,0%	3,0%	14,0%	7,5%	0,0%	20,0%	10	0	0%	10%
			10			2			11,56%			7,50%						
CHAUDIÈRE	CHV132	9	16,11	10	25	4,67	0	15	9,1%	4,0%	16,0%	8,3%	0,0%	20,0%	15	0	0%	6,67%
			15			5			9,20%			8,00%						
RADIATEURS	CHV140	11	23,73	16	40	6,45	1	10	5%	1%	10%	6%	0%	20%	25	0	0%	4%
			25			5			5,00%			0,00%						
CONVECTEUR ÉLECTRIQUE	ELE254	12	13,75	10	20	3,50	0	10	9,7%	6,0%	16,0%	9,3%	0,0%	20,0%	15	0	0%	6,67%
			15			5			9,00%			10,00%						
ÉLECTRICITÉ																		
INSTALLATION ÉLECTRIQUE	ACE103	8	19,38	15	25	5,00	0	10	6,6%	4,0%	10,0%	12,5%	0,0%	25,0%	20	0	0%	5%
			20			5			5,83%			12,50%						
VMC individuelle (bouche)	CHV210	8	13,63	5	25	3,38	0	7	10,3%	3,0%	20,0%	8,8%	0,0%	20,0%	15	0	0%	6,67%
			15			2			7,08%			8,00%						
VMC individuelle (Groupe moteur)	CHV217	5	14,40	10	16	2,00	0	5	7,6%	6,0%	10,0%	4,0%	0,0%	20,0%	15	0	0%	6,67%
			15			2			7,69%			0,00%						

MENUISERIES															
PEINTURES BOISERIES EXTERIEURES	PEI148	7	9,14	7	10	0,86	0	1	11,3%	10,0%	15,0%	4,3%	0,0%	10,0%	
		9					1		12,50%			0,00%			9 0 0% 11,11%
VOLETS PVC - ROULANTS	FER132	16	16,69	7	25	4,31	0	10	9,1%	3,0%	25,0%	8,8%	0,0%	25,0%	
		16					4		7,67%			8,00%			16 0 0% 6,25%
VOLETS PVC - BATTANTS	FER1322	3	21,67	15	25	6,33	2	10	5,8%	5,0%	6,5%	10,7%	0,0%	22,0%	
		20					4		5,63%			10,00%			20 0 0% 5,00%
VOLETS BOIS/ALU - ROULANTS	FER134	5	19,00	15	20	3,20	0	7	6,1%	4,5%	8,0%	8,4%	0,0%	20,0%	
		20					4		5,75%			8,00%			20 0 0% 5,00%
VOLETS BOIS/ALU - BATTANTS	FER1342	2	20,00	15	25	6,00	2	10	6,0%	6%	6%	15%	10%	20%	
		20					4		5,31%			15,00%			20 0 0% 5,00%
VOLETS (TOUS TYPES)	Total général	26	17,96	7	25	4,46	0	10	7,9%	3,0%	25,0%	9,4%	0,0%	25,0%	
		20					4		5,63%			10,00%			20 0 0% 5,00%
PORTE INTERIEURE	MIN313	13	23,46	15	30	5,54	0	10	5,3%	4,0%	8,0%	9,4%	0,0%	20,0%	
		23					6		5,29%			10,00%			23 0 0% 4,35%
PORTE PALIERE/PORTE D'ENTREE	MEX101	12	22,08	20	30	6,42	0	15	5,8%	3,0%	9,0%	9,2%	0,0%	20,0%	
		23					6		5,29%			10,00%			23 0 0% 4,35%
PORTE (TOUS TYPES)	Total général	25	22,80	15	30	5,96	0	15	5,5%	3,0%	9,0%	9,3%	0,0%	20,0%	
		23					6		5,29%			10,00%			23 0 0% 4,35%
SERRURERIE - QUINCAILLERIES	MIN332	23	14,74	10	20	2,78	0	5	7,8%	3,0%	13,0%	5,5%	0,0%	22,0%	
		15					3		8,33%			0,00%			15 0 0% 6,67%
REVÊTEMENT															
CARRELAGE	SOL219	17	25,18	15	40	6,53	0	15	5,4%	1,0%	14,0%	8,3%	0,0%	25,0%	
		25					7		5,11%			8,00%			25 0 0% 4,00%
PAPIERS DE TAPISSEIE	PEI204	17	8,00	5	12	1,18	0	3	14,3%	10,0%	20,0%	5,1%	0,0%	20,0%	
		8					1		14,29%			0,00%			8 0 0% 12,50%
PEINTURES INTERIEURES MURS	PEI307	16	8,69	5	15	1,50	0	5	14,0%	9,0%	20,0%	5,4%	0,0%	20,0%	
		8					1		14,29%			0,00%			8 0 0% 12,50%
PEINTURES INTERIEURES PLAFONDS/FAUX PLAFONDS	PEI301	4	10,25	7	15	1,75	0	5	11,3%	9,0%	15,0%	5,0%	0,0%	10,0%	
		10					1		11,11%			0,00%			10 0 0% 10,00%
PEINTURES EXTERIEURES MURS	PEI3071	1	10	10	10	0	0	0	10%	10%	10%	0%	0%	0%	
		10					0		10,00%			0,00%			10 0 0% 10,00%
PLANCHERS ET DALLES DE SOL	SOL159	15	12,93	10	15	2,9	0	5	9,2%	5,5%	18,0%	11,0%	0,0%	20,0%	
		13					3		9,00%			10,00%			13 0 0% 7,69%

REVÊTEMENTS MURAUX (Lambris/Plaquettes de parement)	PEI309	1	20	20	20	5	5	5	6,7%	6,7%	6,7%	0,0%	0,0%	0,0%					
						20		5	6,67%			0,00%			20	0	0%	5,00%	
REVÊTEMENTS DE SOL STRATIFIÉS	SOL245	8	17,38	15	20	2,4	0	4	6,3%	5,0%	8,0%	6,3%	0,0%	20,0%					
						17		2	6,67%			0,00%			17	0	0%	5,88%	
PARQUET MASSIF	SOL244	16	26,94	15	75	4,9	0	15	5,3%	1,0%	14,0%	6,9%	0,0%	25,0%					
						27		5	4,55%			0,00%			27	0	0%	3,70%	
MOQUETTE	SOL141	21	9,38	7	15	1,7	0	4	12,2%	7,0%	20,0%	5,8%	0,0%	20,0%					
						9		1	12,50%			0,00%			9	0	0%	11,11%	
VYNNILE	SOL161	11	15	10	20	2	0	5	8,0%	5,0%	14,0%	3,6%	0,0%	20,0%					
						15		2	7,69%			0,00%			15	0	0%	6,67%	
FAÏENCE MURALE	FAI107	14	21,21	15	30	4,8	0	10	5,9%	1,0%	16,0%	9,6%	0,0%	25,0%					
						20		5	6,00%			10,00%			20	0	0%	5,00%	
SANITAIRES																			
BAIGNOIRES	PLS243	17	20,71	15	30	5,4	0	15	5,8%	3,0%	13,0%	9,6%	0,0%	25,0%					
						20		5	6,00%			10,00%			20	0	0%	5,00%	
DOUCHES (Cabine)	PLS233	10	21	10	30	4,5	0	10	6,57%	0,032	0,17	9%	0%	20%					
						20		5	6,00%			10,00%			20	0	0%	5,00%	
DOUCHE (Bac)	PLS243	17	20,71	15	30	5,4	0	15	5,82%	0,03	0,13	10%	0%	25%					
						20		5	6,00%			10,00%			20	0	0%	5,00%	
WC ET CHASSES D'EAU (complet)	PLS288	5	20	15	25	2,4	0	4	4,5%	3,0%	6,3%	8,0%	0,0%	20,0%					
						20		2	5,56%			0,00%			20	0	0%	5,00%	
WC (cuvette)	PLS282	7	22,29	16	30	4,7	0	10	4,9%	4,0%	6,5%	4,3%	0,0%	20,0%					
						22		4	5,56%			0,00%			22	0	0%	4,55%	
TOUS ÉLÉMENTS DE WC	Total général	12	21,33	15	30	3,8	0	10	4,7%	3,0%	6,5%	5,8%	0,0%	20,0%					
						22		4	5,56%			0,00%			22	0	0%	4,55%	
APPAREILS SANITAIRES ET ROBINETTERIES	PLS213	20	14,20	10	18	2,8	0	5	7,7%	3,0%	15,0%	8,6%	0,0%	20,0%					
						14		2	8,33%			0,00%			14	0	0%	7,14%	
LAVABO	PLS270	18	21,17	15	30	5,3	0	15	5,9%	3,0%	14,0%	6,4%	0,0%	20,0%					
						20		5	6,67%			0,00%			20	0	0%	5,00%	
MEUBLES SOUS ÉVIER	PLS503	11	12,91	7	20	2,3	0	5	10,0%	5,0%	18,0%	8,2%	0,0%	20,0%					
						12		2	10,00%			0,00%			12	0	0%	8,33%	

Conclusion

Le projet de grille de vétusté contenu dans ce rapport doit évidemment recueillir l'approbation du Gouvernement wallon. Il a été développé avec le souci de l'équilibre des points de vue des différentes parties prenantes dans le secteur locatif. C'est d'ailleurs l'esprit de la grille de vétusté que de convenir d'une règle simple, tant pour le locataire que le bailleur, dès l'entame du contrat de bail en ce qui concerne les réparations locatives. La méthodologie a exploré les différentes possibilités tirées des expériences menées en France. Elles ont été présentées. Un éclairage juridique et/ou statistique a été présenté pour chaque point qui nécessite un arbitrage et que le chercheur ne peut pas trancher.

La mise au point de cette méthodologie d'élaboration d'une grille de vétusté n'aborde pas tous les enjeux liés à cet outil de politique de régulation du secteur locatif privé. Un bref état des lieux récapitulatif de ceux-ci mérite d'être dressé.

Premièrement, l'application de la grille à des cas concrets soulève plusieurs problèmes pratiques. Par exemple, la détermination de l'année de démarrage de la durée de vie théorique de l'équipement du logement loué doit se faire sur la base d'une preuve écrite apportée par le bailleur. Très souvent, les propriétaires-bailleurs n'ont pas la date exacte de l'installation. On peut notamment convenir une règle simple (par exemple : la reconnaissance, d'un commun accord, de la date d'état des lieux comme point de départ du calcul de la durée de vie). Il existe également des interrogations lorsque le locataire a visiblement été en défaut de procéder, par exemple, aux réparations après un sinistre alors qu'il avait reçu une indemnisation de son assurance. Dans ce dernier cas, l'application d'un abattement vétusté semble injustifiée. Ces exemples sont loin d'être anodins et ils peuvent générer eux-mêmes des conflits locatifs alors que la grille est supposée les régler. C'est pourquoi il est recommandé d'adopter une série de règles d'utilisation très claires de la grille de vétusté, sous la forme d'un guide, et reprises volontairement dans un contrat de bail ou éventuellement dans un texte à valeur réglementaire.

Deuxièmement, l'utilisation de cet outil dans les transactions locatives doit rester simple. En effet, la grille est « auto-administrée » par les bailleurs et les propriétaires. Une inflation de la liste des équipements visés par la grille de vétusté serait de nature à susciter une application très fastidieuse pour les parties. Plus la grille se perd dans un raffinement de détails des équipements du logement loué, plus l'intervention d'un professionnel sera nécessaire pour observer les matériaux, les différentes pièces à remplacer, etc. Il faudrait, en outre, que les entreprises remettant un devis pour les réparations fournissent également un détail exhaustif des interventions. La grille risque d'être sous-utilisée. Les grilles prévoient habituellement de grands « postes » d'équipements qui permettent également de se concentrer sur les principales réparations locatives, c'est-à-dire les situations où le désaccord entre les parties risque d'être le plus prononcé. Une limitation du nombre d'éléments du logement loué, repris dans la grille de vétusté, est une condition pour le succès et la bonne application de l'outil.

Troisièmement, la méthode de traitement de données secondaires comporte une part d'endogénéité. En effet, les représentants des bailleurs et des locataires, réunis dans le cadre d'accords collectifs, s'inspirent souvent de grilles préexistantes. Il y a donc une sorte d'autoreproduction des grilles dans différents contextes. La méthodologie d'élaboration de la grille indicative de vétusté en Wallonie s'appuie sur des données secondaires (qui sont,

pour partie des répliques de grilles antérieures). Cette base de données possède donc des limites méthodologiques.

Quatrièmement, la question de la mise à jour de la grille indicative de vétusté doit être examinée. On peut admettre que la durée de vie des équipements n'est pas de nature à évoluer chaque année. Toutefois, le progrès des matériaux et des technologies existe aussi pour les équipements d'un logement. Dans le cas où la grille indicative de vétusté est adoptée pour l'ensemble du territoire wallon, la fixation d'une période de validité de cette grille est indispensable. Cela est nécessaire pour recueillir la confiance des parties prenantes à la transaction locative. De même, il arrive que des équipements du logement connaissent une dépréciation rapide sur le marché locatif. Ainsi, la décoration intérieure alterne continuellement entre les modes de la peinture murale et du papier peint. Depuis cinq ans, la recherche et développement s'intensifie pour réduire la consommation énergétique résidentielle avec des innovations comme la « peinture solaire » ou le « cool roofing ». Si cela connaît un succès rapide, la grille de vétusté doit pouvoir être adaptée régulièrement. Prévoir un moment de mise à jour est l'occasion pour garantir que l'outil reste pertinent pour les parties prenantes.

Enfin, la grille de vétusté doit s'accompagner d'une vaste campagne de communication et d'appropriation auprès du grand public. Lancée depuis 2018, la grille indicative des loyers n'est toujours pas connue et appropriée par certains acteurs, pourtant habitués, à traiter des questions de droit de bail. L'appropriation sur le terrain de ce type d'outil est particulièrement lente et elle nécessite des répétitions très nombreuses et régulières auprès de tous les acteurs, même ceux comptant parmi les opérateurs publics du logement en Wallonie.

Bibliographie

ALBANO Jean-René (2005), *La maintenance des bâtiments en 250 fiches pratiques* (2e édition), Coll. Méthodes, Éditions Le Moniteur, Paris, 490 pages.

MAREY Pascal et MEURISSE Roger (2017), *Guide pratique des dégâts locatifs*, Wolters Kluwer Belgium SA, Waterloo.

JAMMAR Pierre (2017), *Tout savoir sur les dégâts locatifs – 2ème édition*, Edi Pro, coll. Immobilier, Bruxelles, 320 pages.

Liste des tableaux

Tableau 1 : Principe général de la prise en charge des répartitions locatives suivant le niveau d'usure	6
Tableau 2 : Nombre de grilles de vétusté pratiquant la franchise	16
Tableau 3 : Nombre de grilles de vétusté pratiquant la valeur résiduelle.....	17
Tableau 4 : Liste des exemplaires de grille inclus dans la base de données secondaires	20
Tableau 5 : Fréquence des items des équipements du logement loué dans le corpus d'exemplaires de grilles exploités comme source secondaire	24
Tableau 6 : Liste des 44 équipements à remplacer par suite de vétusté à la charge du bailleur selon le prescrit réglementaire	27
Tableau 7 : Sélection finale des équipements à faire figurer dans la grille de vétusté.....	30

Liste des graphiques

Graphique 1 : Part des exemplaires de grille dans l'ensemble des références.....	21
Graphique 2 : Diversité des références incluses dans les exemplaires de grille.....	23

Liste des illustrations

Figure 1 : Schéma des paramètres à calculer de la grille de vétusté..... 12

