FAQ – Réforme du calcul des loyers sociaux

Ce qui change à partir du 1er janvier 2027

Tous les locataires sont-ils concernés par l'évolution du loyer social

Non
Seuls les locataires sociaux sont concernés ; les locataires de logements moyens ou à loyer d'équilibre ne sont pas concernés.

Parmi les locataires sociaux, seuls ceux dont le bail a été conclu le 1er janvier 2008 ou après cette date sont actuellement concernés. Il se peut que, selon la situation, la réforme n'entraîne néanmoins aucune modification.

Mon loyer sera-t-il toujours calculé en fonction de mes revenus ?

Oui.
Votre loyer continuera à être calculé en fonction des revenus de votre ménage et de la valeur de votre logement. Il continuera également à être plafonné en fonction de vos revenus afin que son montant reste proportionné à vos ressources.

Qu'est-ce qui change à partir du 1er janvier 2027 ?

Deux évolutions interviennent :
• la performance énergétique de votre logement (PEB) sera désormais prise en compte dans le plafond de loyer lié à vos revenus ;
• la valeur locative normale (VLN) de votre logement sera déterminée selon une méthode commune et uniformisée à l'échelle de la Wallonie.

Mon loyer va-t-il automatiquement augmenter au 1er janvier 2027 suite à cette réforme ?

Non.
La réforme ne prévoit pas une augmentation automatique du loyer de tous les locataires. Elle modifie uniquement :
- le plafond maximal lié aux revenus en fonction de la catégorie PEB du logement ;
- le plafond lié à la valeur locative normale (VLN) dans le cas où vous y seriez soumis.
Le fait qu'un de ces plafonds applicables à votre situation augmente ne signifie donc pas automatiquement que votre loyer sera également augmenté. Le montant effectivement payé continuera à dépendre de l'ensemble des éléments utilisés pour calculer votre loyer.

Quel est l'impact du certificat PEB dans le calcul de mon loyer ?

Le certificat PEB indique la performance énergétique de votre logement.
À partir du 1er janvier 2027, la catégorie PEB de votre logement sera prise en compte pour déterminer le plafond maximal de votre loyer en fonction des revenus de votre

ménage.

Quels seront les plafonds selon la catégorie PEB ?

Les plafonds prévus sont les suivants :

Catégorie PEB	Plafond du loyer annuel en % des revenus du ménage		
	Mesures transitoires 2027 et 2028		Nouveaux plafonds
	du 1er janvier 2027 au 31 décembre 2027	du 1er janvier 2028 au 31 décembre 2028	à partir du 1er janvier 2029
G	20%	20%	20%
F	21%	21%	21%
E	22%	22%	22%
D		23%	23%
C		24%	24%
B			25%
A ou supérieure			26%

À partir du 1er janvier 2027, la catégorie définie par le certificat PEB sera prise en compte pour définir le plafond du loyer lié aux revenus de votre ménage. La réforme sera appliquée progressivement en 2027 et 2028, comme indiqué dans le tableau ci-dessous.

Important : ces pourcentages représentent un plafond maximal lié aux revenus. Ils ne signifient pas que votre loyer sera automatiquement égal à ce pourcentage de vos revenus.

Et si mon logement n'a pas de certificat PEB valide ?

Pour être pris en compte, le certificat PEB doit être conforme à la réglementation et toujours valide.
Si votre logement ne dispose pas d'un certificat PEB conforme et valide, il sera d'office considéré comme appartenant à la catégorie PEB G pour l'application du mécanisme de plafonnement lié aux revenus.

Et si mon logement fait l'objet d'un nouveau certificat PEB en cours d'année ?

Si la performance énergétique de votre logement évolue en cours d'année, par exemple à la suite de travaux de rénovation, et qu'un nouveau certificat PEB est établi, le plafond de votre loyer est adapté à la nouvelle catégorie énergétique de votre logement.
Le nouveau montant du loyer s'applique à partir du premier jour du mois qui suit la notification du nouveau certificat PEB par votre société de logement.

Que se passe-t-il si mon certificat PEB perd sa validité ?

Un certificat PEB est valable pendant une durée déterminée. Lorsqu'il arrive à échéance et qu'aucun nouveau certificat valide n'est établi, le logement est considéré comme relevant de la catégorie PEB G.

Le plafond du loyer lié aux revenus du ménage est alors fixé à 20 % des revenus.

Ce nouveau plafond s'applique à partir du premier mois qui suit la fin de validité du certificat PEB.

Qu'est-ce que la valeur locative normale (VLN) ?

La VLN n'est pas le montant de votre loyer social. C'est la valeur de référence qui représente le niveau de loyer correspondant aux caractéristiques de votre logement sur le marché locatif privé. En d'autres mots, c'est le loyer que vous devriez payer si votre logement était loué dans le secteur privé.

Qu'est-ce qui change concernant la valeur locative normale (VLN) ?

Jusqu'à présent, la VLN était appréciée librement par les sociétés de logement de service public.
À partir du 1er janvier 2027, sa détermination sera uniformisée sur la base de la grille indicative des loyers de la Région wallonne.
Cette évolution vise à appliquer une méthode commune à l'ensemble des logements sociaux et à renforcer l'équité entre locataires.

Comment la nouvelle VLN est-elle calculée ?

La détermination de la VLN se fera désormais via l'utilisation de la grille des loyers : https://loyerswallonie.be/
La grille des loyers donne comme résultat, un loyer indicatif qui pourra varier entre une limite inférieure et une limite supérieure. Par exemple :



La VLN correspondra désormais à 90 % de la limite supérieure de la fourchette obtenue au moyen de la grille indicative des loyers. Pour l'exemple ci-dessus, cela signifie que la VLN du logement correspondra à 90 % de 858,68 EUR.

Comment connaître la VLN et le PEB pris en compte pour mon logement ?

Votre fiche de calcul reprendra le montant de la VLN. La catégorie PEB prise en considération pour votre logement vous sera également communiquée.

Que faire si je ne suis pas d'accord avec mon certificat PEB ?

Les éventuels litiges portant sur le contenu du certificat PEB obtenu par la SLSP relèvent de le Direction des Bâtiments durables du Département énergie du SPW territoire, Logement, Patrimoine, Energie.

Celui-ci peut être contacté :

- En présentiel : auprès d'un des 16 Guichets Energie Wallonie, du mardi au vendredi de 9h à 12h sans rendez-vous et en dehors de ces plages horaires sur rendez-vous

Guichets Énergie Wallonie - L'Énergie en Wallonie

- Par téléphone au 1718 de 8h30 à 17h00 tous les jours ouvrables ou au 081/48.63.11
- par courrier à l'adresse :

Département de l'énergie et du Bâtiment durable

Service Public de Wallonie (SPW)

SPW Territoire, Logement, Patrimoine et Energie

Rue des Brigades d'Irlande, 1

B-5100 JAMBES

- Par mail à l'adresse : energie@spw.wallonie.be

Qui contacter si j'ai encore une question relative au calcul de mon loyer ?

Votre société de logement de service public reste votre premier point de contact pour toute question concernant le calcul de votre loyer. Si après avoir pris contact avec votre SLSP des questions subsistent, vous pouvez également contacter le Service Usagers de la SWL, disponible les mardis et jeudis, de 9h à 12h, au 071 204 461.

Puis-je contester le montant de mon loyer ?

Si le montant de votre loyer vous semble incorrect ou si vous souhaitez comprendre la manière dont il a été calculé, nous vous invitons tout d'abord à prendre contact avec votre société de logement ou le Service Usagers de la SWL afin d'obtenir les explications nécessaires.

Si, après ces explications, vous estimez toujours que votre loyer n'a pas été correctement calculé, vous pouvez introduire une réclamation auprès de votre société de logement.

Si la réponse de la société à votre réclamation ne vous satisfait pas ou en cas d'absence de réponse de votre société à votre réclamation, un recours peut être introduit devant la Chambre de recours de la SWL en respectant strictement la procédure relative aux voies de recours qui vous aura été fournie par votre société.