TABLEAU DE SYNTHÈSE

Wallonie logement SWL

Le calcul du loyer social change au 1er janvier 2027

À partir du 1er janvier 2027, certaines règles relatives au calcul du loyer des logements sociaux évoluent pour les locataires

Le mode de calcul reste toutefois inchangé et, selon votre situation, cette réforme pourrait ne pas avoir d'impact sur votre loyer.

Un logement pour aujourd'hui et demain

Quelles règles restent inchangées au 1er janvier 2027 ?

La base de votre calcul de loyer reste inchangée.

Votre loyer continuera notamment à tenir compte des **revenus de votre ménage** et de la **valeur de votre logement.**

Pas d'augmentation automatique pour tous.

La réforme ne modifie que certains plafonds du calcul du loyer en lien avec la PEB (performance énergétique des batiments) et la VLN (valeur locative normale).

Concrètement, que devez-vous faire ?

Aucune démarche n'est nécessaire.
Votre SLSP appliquera les nouvelles règles et reste votre premier point de contact pour toute question.

Si mon loyer est déjà plafonné à 20 % de mes revenus, qu'est-ce que cela implique pour moi ?

La catégorie PEB du logement sera désormais prise en compte dans le **plafond du loyer lié aux revenus.** Jusqu'ici fixé à 20 % pour tous, ce plafond variera selon la performance énergétique du logement.

Ces pourcentages sont **des plafonds maximaux :** votre loyer ne sera pas automatiquement égal à ce pourcentage de vos revenus.

Plafond du loyer annuel en % des revenus du ménage

Catégorie PEB	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%

En l'absence de certificat PEB valide, la **catégorie G** sera appliquée par défaut.

La réforme sera appliquée **progressivement** en 2027 et 2028, comme indiqué dans le tableau ci-dessus.

Si mon loyer est déjà plafonné à la VLN, qu'est-ce que cela implique pour moi ?

Nouvelles règles au 01.01.2027

La VLN sera calculée **de manière uniforme** par les SLSP, sur la base de la grille indicative wallonne des loyers.

Ne change pas au 01.01.2027

La VLN reste un **point de comparaison** avec le marché locatif privé.

La VLN n'est pas votre loyer.
Elle fixe un plafond, c'est-à-dire le montant maximum que votre loyer peut atteindre.

Des règles plus claires pour un habitat plus juste