

## Loyer « chaud »

*Avant-projet modifiant l'article 94, par. 1<sup>er</sup> du CWHD en ce qui concerne la prise en compte de la performance énergétique dans le mode de calcul des loyers des logements d'utilité publique et avant-projet d'arrêté modifiant l'arrêté du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la SWL et les SLSP*

**Avis du Conseil d'administration de l'Union des villes et communes de Wallonie du 9 septembre 2025**

## 1. Contexte

Lors de la séance du 17 juillet 2025 du Conseil des ministres, le Gouvernement a adopté en première lecture :

- l'avant-projet de décret modifiant l'article 94 paragraphe 1 du CWHD en ce qui concerne la prise en compte de la performance énergétique dans le mode de calcul des loyers des logements d'utilité publique ;
- l'avant-projet d'arrêté modifiant l'arrêté du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la SWL et les SLSP, ainsi que ses annexes.

Le Gouvernement charge la Ministre du logement de solliciter l'avis de la SWL et du pôle logement sur ces deux textes.

### 1.1. Modification de l'article 94 par.1<sup>er</sup> du CWHD

Cette modification a pour objet d'intégrer la **performance énergétique** du logement parmi les éléments pris en considération par le Gouvernement pour la fixation du loyer social. Elle est, en outre, rendue applicable aux conventions en cours à la date de l'entrée en vigueur du décret, fixée au 1<sup>er</sup> janvier 2027.

### 2.2. Modifications de l'AGW du 6 septembre 2007

#### 2.2.1. Intégration de la performance énergétique dans le calcul du loyer

L'avant-projet vise à intégrer la **performance énergétique** dans le calcul du loyer social, en faisant varier le plafond du loyer en fonction du PEB (*articles 5, 6, 7 et 8 de l'avant-projet modifiant les articles 29, 34, 40 et 41 de l'AGW du 6.09.2007*).

| PEB | Plafonds |
|-----|----------|
| A   | 26 %     |
| B   | 25 %     |
| C   | 24 %     |
| D   | 23 %     |
| E   | 22 %     |
| F   | 21 %     |
| G   | 20 %     |

Les logements ne bénéficiant pas d'un certificat PEB valide sont réputés appartenir à la catégorie G.

Ces plafonds s'appliquent également pour **l'indemnité d'occupation** due par le(s) occupant(s) suite au décès du locataire (*article 7 de l'avant-projet modifiant l'article 41 de l'AGW*).

Afin de limiter l'impact de l'introduction des nouveaux plafonds sur l'évolution annuelle des loyers des logements les plus performants, il est proposé de procéder aux augmentations **de manière progressive**.

Des mesures transitoires sont prévues à cet effet (*article 11 de l'avant-projet*) :

- **du 1er janvier 2027 au 31 décembre 2027**, les pourcentages fixés pour les logements disposant d'un PEB A, B, C et D sont **plafonnés à 22 %** ;
- **du 1er janvier 2028 au 31 décembre 2028**, les pourcentages fixés pour les logements disposant d'un PEB A et B sont **plafonnés à 24 %**.

### 2.2.2. Simplification et ajustements divers

L'avant-projet d'arrêté apporte plusieurs simplifications et ajustements aux règles en matière de logement social en Wallonie.

Tout d'abord, le système de renouvellement des candidatures est clarifié. Chaque année, entre le 1er et le 31 décembre, les sociétés de logement de service public inviteront les candidats-locataires inscrits avant le 1er juillet à confirmer leurs données par une déclaration sur l'honneur ou à les mettre à jour avant le 15 février. En cas d'absence de réponse dans ce délai, la candidature sera radiée. La société dispose ensuite de trente jours pour notifier au demandeur la recevabilité ou le refus de son inscription.

Par ailleurs, l'accès à un logement proportionné est facilité pour les parents séparés qui accueillent leurs enfants sans que ceux-ci y soient domiciliés. Désormais, un simple enregistrement de l'accord amiable d'hébergement auprès de la commune suffirait.

L'avant-projet supprime également l'obligation faite aux locataires de signaler toute variation de revenus de plus ou moins 15 %. Dorénavant, seuls les changements de composition de ménage devront être communiqués à la société de logement.

L'avant-projet supprime par ailleurs l'impossibilité pour les SLSP de prendre en considération les revenus inférieurs au revenu d'intégration.

Une autre modification importante concerne la définition des ressources servant au calcul du loyer d'équilibre. Cette définition, qui relevait jusqu'ici d'arrêtés ministériels, est désormais directement inscrite dans l'arrêté du Gouvernement wallon, offrant ainsi une plus grande sécurité juridique. Les ressources prises en compte incluent :

- 100 % des revenus des enfants de moins de 18 ans ;
- 50 % des revenus des enfants entre 18-25 ans, des ascendants pensionnés ou des handicapés, descendants/ascendants/collatéraux handicapés ;
- les rentrées financières suivantes : allocations familiales, partie non imposable des pensions alimentaires, allocations aux personnes handicapées.

Enfin, les règles applicables en cas de décès du locataire principal sont spécifiées dans l'arrêté. L'avant-projet distingue selon que les personnes occupant le logement remplissent ou non les conditions d'admission et de domiciliation.

En cas d'occupation irrégulière, une convention d'occupation précaire de six mois maximum est proposée, moyennant une indemnité équivalente à la valeur locative standardisée. En revanche, si les occupants sont domiciliés depuis plus de dix-huit mois, ont signalé correctement la composition du ménage et répondent aux conditions d'accès, ils pourront obtenir une convention d'occupation précaire à durée indéterminée, toujours assortie d'une indemnité équivalente à la valeur locative.

Dans tous les cas, la société doit proposer un logement proportionné, et l'occupant dispose de sept jours pour accepter.

Enfin, la possibilité de cosignature du bail par un occupant non titulaire est supprimée.

## 2. Analyse

### 2.1. Introduction

Bien que l'UVCW ait été opportunément associée en amont à la réflexion, nous regrettons de ne pas être formellement consultés sur les avant-projets adoptés en première lecture, dans la mesure où ceux-ci concernent directement la gestion des logements par les SLSP.

Dès lors, nous nous permettons de transmettre un **avis officiel** sur ces textes, dans une optique constructive, en vue d'alimenter les réflexions en cours au niveau du Gouvernement wallon au travers de l'expertise de praticien.

### 2.2. Éléments de satisfaction

#### **2.2.1. La prise en compte de la performance énergétique dans le calcul du loyer est une demande de longue date du secteur**

La réforme proposée par le Gouvernement wallon est accueillie favorablement et pleinement soutenue par l'UVCW, même si nous continuons à soutenir une approche plus globale et structurelle, en vue d'une refonte complète du mode de calcul des loyers, perçu comme étant d'une complexité excessive.

Le système proposé consistant à faire varier le plafond du loyer, actuellement fixé uniformément à 20 % des revenus du ménage, en fonction de la classe PEB du logement, permet d'intégrer la performance énergétique du logement dans le calcul du loyer social, afin de rétablir une équité entre locataires et de valoriser les investissements de rénovation réalisés par les SLSP.

Cette adaptation permet de partager les bénéfices des économies d'énergie entre les locataires, qui verront diminuer leur coût global de logement (loyer + charges), et les SLSP, qui disposeront d'un retour incitatif sur leurs investissements.

À terme, la réforme vise à améliorer le confort des ménages, à sécuriser la viabilité financière des sociétés de logement et à encourager la rénovation énergétique du parc social dans la perspective d'atteindre les objectifs fixés par l'Europe en 2050.

Toutefois, l'UVCW attire l'attention de la Wallonie sur la **nécessité de dégager les moyens financiers nécessaires au secteur du logement public afin d'atteindre ces objectifs**.

A cet égard, le présent avant-projet doit impérativement tenir compte de l'avant-projet de décret PEB en cours ainsi que de ses conséquences majeures sur la certification, le développement et la rénovation du parc de logements publics (v. infra, point 2.3.1.).

### 2.2.2. L'application progressive de l'augmentation du loyer répond aux attentes du secteur

L'analyse et les simulations financières contenues dans la note au Gouvernement révèlent que l'incidence moyenne des mesures envisagées sur les loyers des locataires reste modérée.

Toutefois, il a été constaté que ces ajustements pourraient avoir un impact plus significatif sur les ménages à faibles revenus.

Afin de garantir l'absorption de cette augmentation par les locataires, de favoriser l'acceptation de la réforme et de limiter les contentieux juridiques, nous estimons qu'il est effectivement judicieux d'instaurer une phase transitoire comme proposée dans l'avant-projet. Cette période permettra une communication plus efficace et une adaptation progressive pour les locataires.

### 2.2.3. Dans un souci d'équité et d'efficacité, l'UVCW soutient et encourage l'application des nouvelles règles à tous les baux

Afin d'assurer l'égalité entre tous les locataires de logements publics, quelle que soit la date de leur bail, le projet de décret propose d'intégrer la performance énergétique des logements dans le calcul des loyers. Cette mesure s'appliquera aussi bien aux nouveaux baux qu'aux baux existants, y compris ceux signés avant l'entrée en vigueur de la réforme.

Pour respecter le principe de non-rétroactivité, cette modification n'aura d'impact, assez logiquement, que sur les futurs loyers et non sur les paiements passés.

Cette approche est essentielle pour éviter les inégalités de traitement entre les locataires et pour simplifier la gestion administrative des SLSP.

## 2.3. Remarques et propositions d'amendements

### 2.3.1. L'UVCW attire l'attention du Gouvernement sur la nécessaire **prise en considération de la transposition de la Directive européenne PEB IV, dans la mise en place du loyer « chaud »**

L'article 19 de la Directive européenne PEB IV impose que les certificats PEB indiquent la classe de performance énergétique du bâtiment sur une échelle fermée allant de la lettre A à la lettre G.

Cette exigence européenne induit la **nécessité de réviser l'échelle actuellement utilisée** pour la certification des bâtiments résidentiels, qui va de A++ à G.

À l'avenir, la classe A ne sera attribuée qu'aux bâtiments à émissions nulles, ce qui exclura très probablement l'ensemble du parc des SLSP. Par conséquent, le loyer ne pourra jamais atteindre le plafond de 26 % des revenus du ménage.

En outre, de nombreux bâtiments classés aujourd'hui en B, C, D, E ou F risquent d'être rétrogradés vers une classe inférieure.

Il s'agit donc d'une **modification majeure, qui doit impérativement être pensée au regard de la réforme du mode de calcul des loyers, en cours.**

Enfin, l'avant-projet prévoit que, lorsqu'il y a **modification de la performance énergétique** du logement, le nouveau loyer s'applique dès le premier jour du mois suivant la notification par la société du nouveau certificat de performance énergétique au locataire.

Nous nous interrogeons sur l'intérêt réel de cette disposition. Cela implique un surcroît de travail administratif pour les sociétés.

Est-il pertinent de modifier le loyer en cours d'année en fonction de la date de délivrance du certificat ? Ne serait-il pas plus simple et cohérent de prendre en compte le certificat PEB lors du calcul annuel du loyer ?

### **2.3.2. L'UVCW est favorable à toute initiative ayant pour objectif de simplifier les démarches administratives et, par conséquent, de réduire la charge de travail incombant aux SLSP**

De manière générale, nous entendons poursuivre, au travers de la simplification administrative, les **objectifs** suivants :

- **limiter au maximum les demandes d'informations** administratives auprès des locataires ;
- **garantir le principe de subsidiarité** et ne pas hésiter à « (re)centraliser » au niveau régional certains traitements administratifs quand c'est opportun ;
- **rester pragmatique ;**
- trouver le **juste équilibre entre les attentes et besoins** des locataires et des SLSP ;
- et **réduire globalement la charge administrative** des sociétés pour se concentrer sur des missions plus essentielles.

Malheureusement, plusieurs mesures envisagées dans le présent avant-projet ne répondent pas à ces objectifs :

#### **A. Quant à la révision de la définition des ressources servant au calcul du loyer d'équilibre**

La définition des ressources est désormais intégrée dans l'avant-projet d'arrêté, ce qui permet une plus grande **sécurité juridique** et est conforme à l'avis rendu par l'autorité de protection des données dans son avis 116/2024 du 19 décembre 2024.

Nous nous interrogeons cependant sur la **base de revenus** à retenir pour le calcul du loyer d'équilibre. Convient-il de considérer les revenus et autres ressources financières actualisés, ou bien ceux mentionnés dans l'AER de l'avant-dernière année précédant celle du calcul, conformément à la définition des revenus figurant à l'article 1er, 8°, de l'AGW ?

Il importe d'attirer l'attention sur la nécessité de préciser clairement l'année de référence applicable et de **garantir l'absence de divergence entre l'année retenue pour le calcul du loyer social et celle utilisée pour l'évaluation des ressources complémentaires**.

Par ailleurs, les ressources financières retenues dans l'avant-projet d'arrêté apparaissent plus restreintes que celles envisagées dans le projet d'arrêté antérieur mais finalement non adopté, lequel incluait notamment : la partie non imposable des revenus issus d'un contrat ALE, les titres-repas, chèques sport/culture et écochèques, les bourses d'études, le revenu d'intégration sociale, les indemnités pour aide d'une tierce personne ainsi que les rémunérations non imposables liées aux contrats flexi-job.

Nous insistons sur **l'importance d'élargir la définition des ressources à prendre en compte** au-delà de celles actuellement prévues dans l'avant-projet, tout en s'inscrivant dans la volonté de se focaliser sur les ressources « récurrentes ».

Une telle mesure nous paraît essentielle, car elle permettrait d'accroître sensiblement le nombre de candidats pouvant bénéficier du loyer d'équilibre.

Enfin, il nous semblerait opportun ***d'harmoniser les revenus et ressources pris en considération pour le calcul du loyer d'équilibre et ceux pris en considération pour le loyer social.***

## **B. Quant aux conditions pour bénéficier d'un logement proportionné pour les parents séparés qui hébergent leur enfant sans que celui-ci y soit domicilié**

Une simple inscription d'un accord amiable d'hébergement par les parents auprès de l'administration communale permettra de bénéficier d'un logement proportionné.

Si cette évolution va dans le sens d'une simplification administrative, elle appelle néanmoins à une ***vigilance particulière quant à ses effets concrets***. En effet, en l'absence de contrôle judiciaire préalable, certaines situations pourraient conduire à des usages détournés du dispositif, par exemple pour éviter le paiement du surloyer lié à l'occupation d'un logement non proportionné.

Il importe dès lors de veiller à ***préserver l'équité et la solidarité au sein du parc de logements publics***, afin que les familles qui en ont le plus besoin puissent continuer à y accéder dans les meilleures conditions.

L'intention affichée est de faciliter les démarches des ménages et de réduire les frais liés à l'obtention des documents requis. Toutefois, il est essentiel de rappeler que, dans l'intérêt du parent chez qui l'enfant n'est pas domicilié, le versement d'une contribution alimentaire doit pouvoir être déduit fiscalement. Or, dans le cadre du mécanisme envisagé, cette possibilité n'est pas garantie, ce qui risque de créer une insécurité pour ces parents et d'affaiblir l'équité du dispositif.

Enfin, il convient de ***relativiser l'argument financier***. En effet, les frais liés aux démarches actuelles restent limités : la plupart des locataires bénéficient de l'aide juridique gratuite ou partiellement gratuite ainsi que de l'assistance judiciaire. De plus, des procédures gratuites devant la chambre des réglemets amiables du tribunal de la famille permettent déjà d'obtenir un jugement, offrant ainsi une garantie de ***contrôle judiciaire dans l'intérêt supérieur de l'enfant***.

## **C. Quant au renouvellement annuel des candidatures**

La période fixée pour l'envoi des notifications aux candidats locataires s'étend du 1er au 31 décembre. Cette échéance est particulièrement contraignante pour les SLSP, déjà fortement sollicitées durant cette période, et ce d'autant plus qu'elles doivent désormais transmettre aux locataires les données actualisées, ce qui représente une charge de travail supplémentaire.

L'UVCW sollicite du Gouvernement qu'il ***précise la nature exacte des « informations requises détenues par la société »***, afin de permettre une évaluation correcte de la charge que représente leur transmission. En fonction du volume et du type de données à fournir, il pourrait s'avérer nécessaire ***d'adapter les délais actuellement fixés***, tant pour l'envoi des courriers de renouvellement par les SLSP que pour la remise des documents par les candidats, prévue au 15 février.

En outre, la définition des informations à transmettre devra intégrer la ***situation particulière des travailleurs transfrontaliers***, l'AER indiquant parfois une absence de revenus les concernant.

Enfin, il est prévu que la société notifie sa décision par courrier simple, recommandé ou par courriel. À ce stade, nous nous posons la question de savoir si un lien avec le processus de dématérialisation en cours au travers de la ***plateforme Connectoit*** de ne devrait pas être à ce stade déjà réalisé.

#### **D. Quant à la suppression de l'obligation pour le locataire de notifier toute variation de revenus de $\pm 15\%$**

Si nous comprenons la volonté de simplification, soutenue par notre association, il apparaît en l'état actuel ***difficile de juger de la pertinence et, partant, de soutenir, cette proposition en l'absence de simulation permettant d'évaluer l'impact financier concret tant pour les sociétés que pour les locataires.***

En effet, le locataire comprend et accepte que son loyer soit fixé en fonction de ses revenus, ce qu'il perçoit comme une situation équitable. En revanche, en cas de diminution de ses ressources, il ne saisirait pas que son loyer continue à être calculé sur la base d'une situation révolue. Il risquerait alors de ne plus être en mesure d'assumer son loyer, entraînant potentiellement retards de paiement, procédures judiciaires, pertes financières pour les sociétés et surcharge de travail liée au recouvrement des impayés.

De même, si le locataire se voit appliquer une révision significative de son loyer à la suite d'une hausse de revenus antérieure, il pourrait se retrouver dans l'incapacité de régler les arriérés correspondants au délai nécessaire à la mise à jour de son loyer.

Nous soutenons en revanche pleinement la volonté de maintenir l'obligation de notifier **les changements dans la composition de ménage.**

#### **E. Quant à la suppression du point c de l'article 1<sup>er</sup> 8° de l'AGW** précisant « *les revenus minimaux pris en considération par la société lors du calcul du loyer ou de sa révision ne peuvent être inférieurs au revenu d'intégration* ».

La note d'orientation ne fournit aucune explication quant à la suppression de ce point.

Une telle suppression aurait pour effet d'inclure dans le calcul des revenus des personnes qui, sans avoir demandé le RIS et malgré l'absence de revenu personnel, pourraient accéder à un logement sans en assumer directement le loyer.

Nous supposons qu'il s'agit là d'une **omission. En toute hypothèse, nous ne pouvons aucunement soutenir cette modification.**

#### **F. Quant aux modalités relatives au décès du locataire**

De manière générale, ces dispositions, bien que déjà existantes, ***ne nous semblent pas correspondre aux intentions recherchées dans la DPR***, qui précise que « *Bénéficiaire d'un logement d'utilité publique est un droit représentant une aide sociale significative et imposant aux locataires certains devoirs. Le Gouvernement entend rompre avec la politique actuelle du « logement social à vie » et de la conservation du logement par des cohabitants n'ayant pas signé le bail* ».

Si l'instauration d'un cadre juridique pour réguler ces situations est nécessaire, il est essentiel que ce cadre garantisse ***un meilleur équilibre entre les droits des locataires et ceux du bailleur social et favorise l'émancipation souhaitée par la DPR.***

L'UVCW sollicite donc une **concertation** sur ce point afin d'élaborer une solution plus équilibrée.

De manière plus spécifique, nous relevons certaines ***incohérences dans l'annexe 10*** de l'AGW.

Le modèle de convention stipule que les mensualités pour constituer la garantie locative ne peuvent excéder 12 mois. Nous estimons qu'il serait plus opportun de fixer cette durée à 6 mois maximum eu égard à la durée du contrat de 6 mois maximum.

Par ailleurs, le modèle de convention prévoit que pour mettre fin au contrat, la société donne à l'occupant un préavis d'un mois. Il conviendrait toutefois de s'interroger sur la pertinence du maintien de cette obligation : ne serait-il pas préférable de prévoir une résiliation automatique du contrat à son échéance, afin d'écarter les conséquences d'un éventuel oubli d'envoi du préavis par la société ?

En effet, le risque de requalification par un juge apparaît surtout lorsque les locataires se maintiennent dans les lieux sans droit ni titre, du fait de l'absence de congé délivré par le bailleur et de l'inertie de ce dernier à mettre fin à l'occupation prolongée.

Enfin, nous attirons l'attention sur la difficulté que représente l'évaluation de la VLS, tant dans le cadre du calcul du loyer d'équilibre que de l'indemnité d'occupation. En effet, l'exercice mené pour évaluer la VLS de différents logements a mis en évidence plusieurs obstacles : d'une part, la complexité de devoir recommencer systématiquement l'évaluation logement par logement, et d'autre part, la nécessité d'une mise à jour annuelle en mai, moment où divers critères sont révisés. Cette situation entraîne un recalcul complexe pour chaque logement, avec une temporalité qui ne correspond pas aux délais habituels d'indexation.

## **2.4. Autres propositions**

### **2.4.1. L'AWAL plaide pour une **suppression de l'abattement pour enfants à charge** (article 32 AGW), dont la gestion revient aux SLSP**

Cet abattement pourrait être compensé autrement par la Région wallonne, par exemple via une augmentation des allocations familiales, lesquelles ne sont pas prises en compte dans le calcul du loyer.

Une telle mesure permettrait de réduire significativement la charge administrative des SLSP, ainsi que celle de la Région, tout en restant neutre pour les locataires.

La même approche pourrait être envisagée pour la personne handicapée considérée comme un enfant à charge.

### **2.4.2. Nous souhaitons attirer l'attention du Gouvernement sur le **calendrier prévu****

Étant donné que la réforme doit entrer en vigueur le 1er janvier 2027, les textes devront être adoptés suffisamment tôt, idéalement **au plus tard en juin 2026**, et non possiblement en septembre comme prévu actuellement, afin de permettre aux SLSP de s'organiser pour la collecte des documents d'informer les (candidats-)locataires et de former le personnel à ces changements et aux sociétés informatiques d'adapter leurs logiciels.

tce/aev/15.9.25/cvd