



Webinaire – 15 octobre 2026

Réforme du loyer social 2027

Comprendre le loyer chaud et la nouvelle définition de la VLN



Union des Villes
et Communes
de Wallonie asbl



Quelques consignes pour débuter...

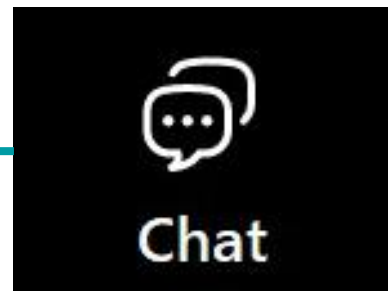
01

Converser/chat

Signaler un problème

technique

➡ **Modérateur**

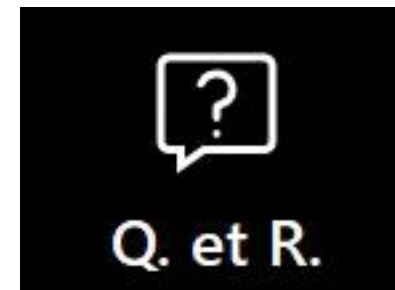


02

Q. et R.

Poser une question
liée aux **contenus**

➡ **Conférencier**



Menu de la séance

1	Introduction Par Amélie Evrard, Conseillère, UVCW
2	PEB & plafonds liés aux revenus Par des représentants de la SWL
3	La nouvelle méthode de calcul de valeur locative normale (VLN) Par des représentants de la SWL et du CEHD
4	Le champ d'application Par des représentants de la SWL
5	Les outils mis à disposition Par des représentants de la SWL
6	Les points d'attention des SLSP Par Michel Deffet, Président de l'AWAL et Directeur-gérant du Foyer de la Région de Fléron
7	Conclusion et messages clés Par un représentant de la SWL

Introduction

Amélie Evrard
Conseillère, UVCW

Pourquoi réformer le loyer social ?

Les constats à l'origine de la réflexion

1. Un contexte énergétique tendu



Depuis 2020 : forte hausse et volatilité des prix de l'énergie

- **Précarité énergétique accrue**
- **Écarts de performance au sein du parc public**



2. Un enjeu de rénovation



La rénovation des logements est un enjeu majeur pour les SLSP

- **Exigences européennes**
- **Secteur déjà soumis à de fortes contraintes financières**



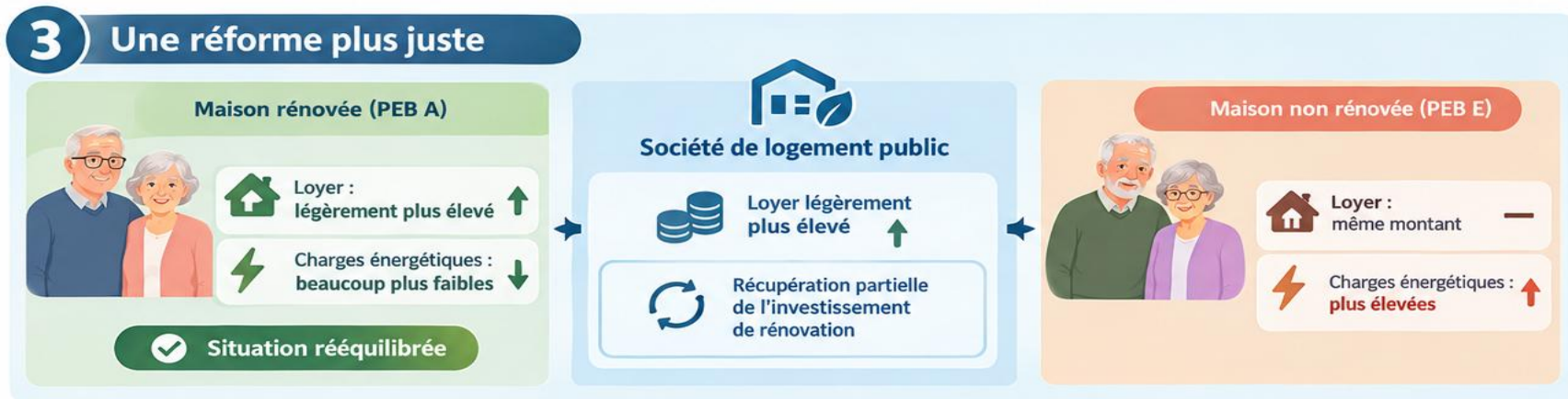
3. Un calcul du loyer limité



Le système actuel prend encore trop peu en compte la performance énergétique

- **Retour sur investissement limité pour les rénovations**
- **Situations inéquitables entre locataires**

Constat : le calcul du loyer social doit mieux intégrer
la performance énergétique des logements



Réforme des loyers · Logement public

1



Baux avant 2008

Égalité entre locataires

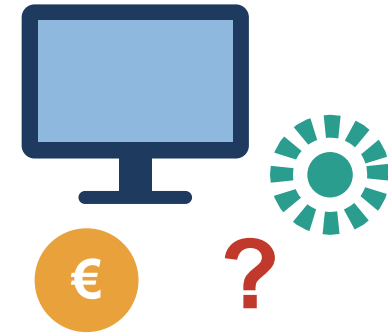
2



Nouvelle définition

Calcul via la grille indicative

3



Informatique · Équipes

Coûts sans compensation

Conditions de réussite de la réforme



**Cadre
juridique clair**



**Calcul
maîtrisé**



**Accompa-
gnement**



**Moyens
financiers**

PEB & plafonds liés aux revenus

Loyer chaud : objectifs, méthode et avantages

AGW du 4 juin 2026 modifiant l'AGW du 6 septembre 2007

OBJECTIFS

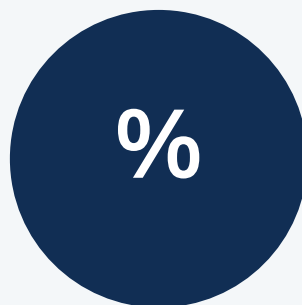


**Soutenir la rénovation
énergétique**

Valoriser les investissements
des SLSP



MOYENS



**Moduler le plafond
selon le PEB**

Contribution calculée
en fonction des revenus



AVANTAGES



Ménage : économies d'énergie

**SLSP : retour sur
investissement**

Contribution proportionnée
aux ressources

Evolution des plafonds liés aux revenus

AVANT

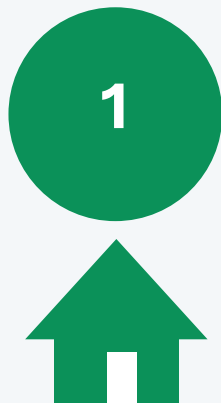
20 %

revenus

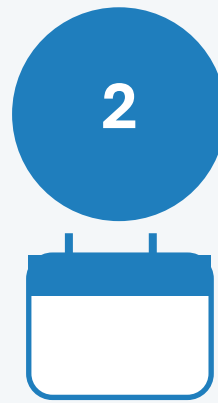
Plafond du loyer annuel en % des revenus du ménage

Catégorie PEB	Mesures transitoires 2027 et 2028		Nouveaux plafonds	
	du 1 ^{er} janvier 2027 au 31 décembre 2027	du 1 ^{er} janvier 2028 au 31 décembre 2028	à partir du 1 ^{er} janvier 2029	
G	20 %	20 %	20 %	
F	21 %	21 %	21 %	
E	22 %	22 %	22 %	
D		23 %	23 %	
C		24 %	24 %	
B	22 %		25 %	
A ou supérieure			26 %	

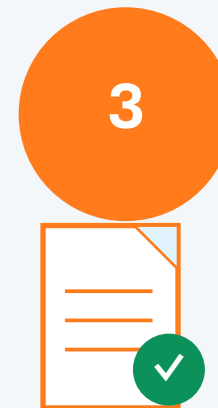
Certificat PEB : 3 conditions



Le certificat doit concerner spécifiquement le logement.



Le certificat doit être valide.



Le locataire doit pouvoir en recevoir copie.

Contestation



Contenu du certificat PEB

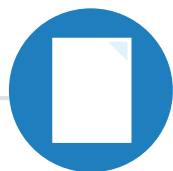
SPW



**Prise en compte du
Certificat PEB**

CHAMBRE DE RECOURS

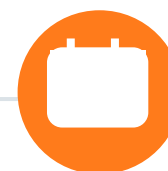
PEB en cours d'année



**NOUVEAU
CERTIFICAT**



NOTIFICATION



**Application du nouveau plafond
au 1er jour du mois suivant**

**Expiration du certificat
PEB**



G



20 %

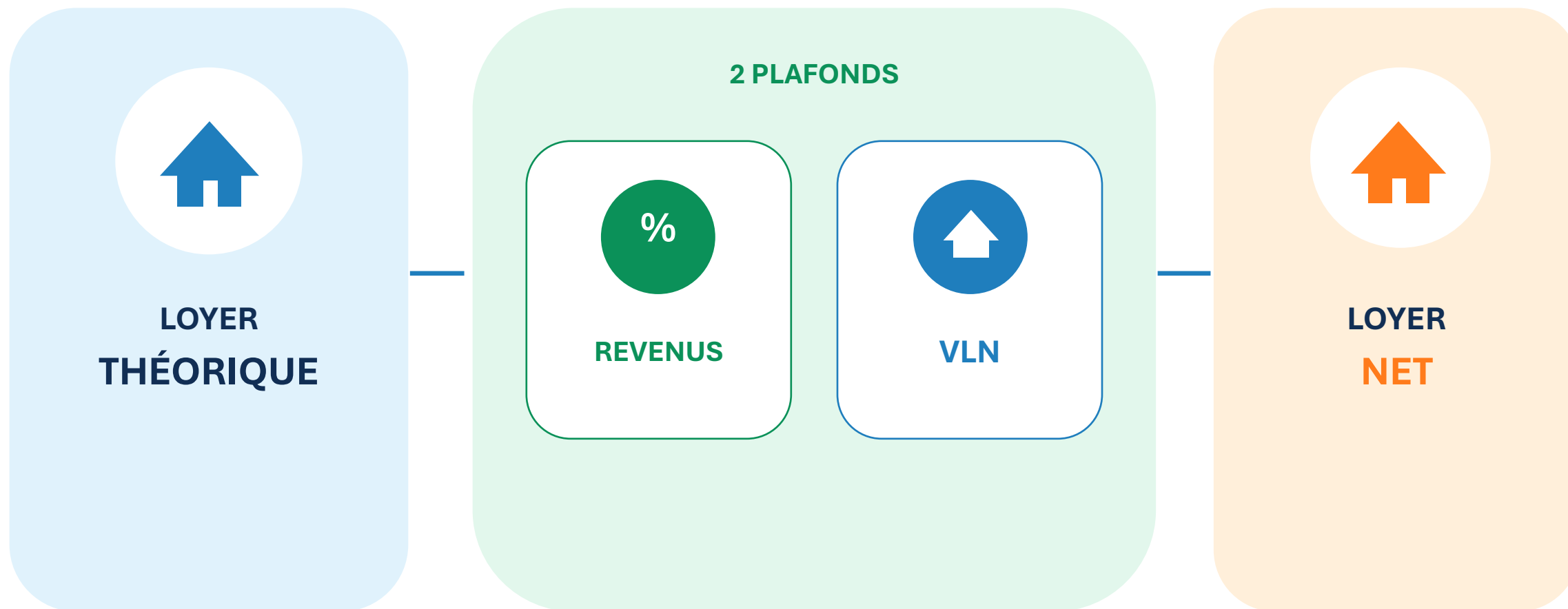


**Application du nouveau plafond
au 1er jour du mois suivant**

3

La nouvelle méthode de calcul de la VLN

Rôle de la VLN



Pourquoi une nouvelle méthode de calcul de la VLN ?





GRILLE RÉGIONALE INDICATIVE DES LOYERS DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

Marie-Noëlle Anfrie et Marko Kryvobokov

Webinaire UVCW, 15 octobre 2026

Qu'est-ce que la grille des loyers?

Grille des loyers indicatifs en Wallonie (résidences principales)

- Outil de la Région wallonne pour temporiser l'augmentation des loyers / informer bailleurs et locataires sur les prix pratiqués
- Grille indicative (non contraignante pour les locations privées), sauf cas des primes de la Région
- En ligne depuis 2019
- Actualisée **annuellement**
- Enquête menée auprès d'un échantillon de locataires louant un bien **auprès du secteur privé** en Wallonie (***excluant kots, logements sociaux/publics, AIS et logements atypiques***)
- Prend en compte les baux signés jusqu'à **9 ans** avant l'année courante. **Objectif : rendre compte de l'intégralité du marché, pas uniquement des nouveaux baux**

Décret relatif au bail d'habitation du 15 mars 2018

Art. 89

- les loyers indicatifs doivent être fixés par catégorie d'habitation et secteur géographique
- en fonction de la structuration du marché locatif
- et à partir des niveaux de loyers constatés statistiquement
- la grille doit être adaptée annuellement à l'évolution du marché locatif sur la base d'un échantillon représentatif d'habitation mis en location sur l'ensemble de la Wallonie

Arrêté du Gouvernement wallon instaurant une grille indicative des loyers

- *Art. 5* détermine les critères cruciaux
- *Art. 11* charge le CEHD de l'élaboration de la grille

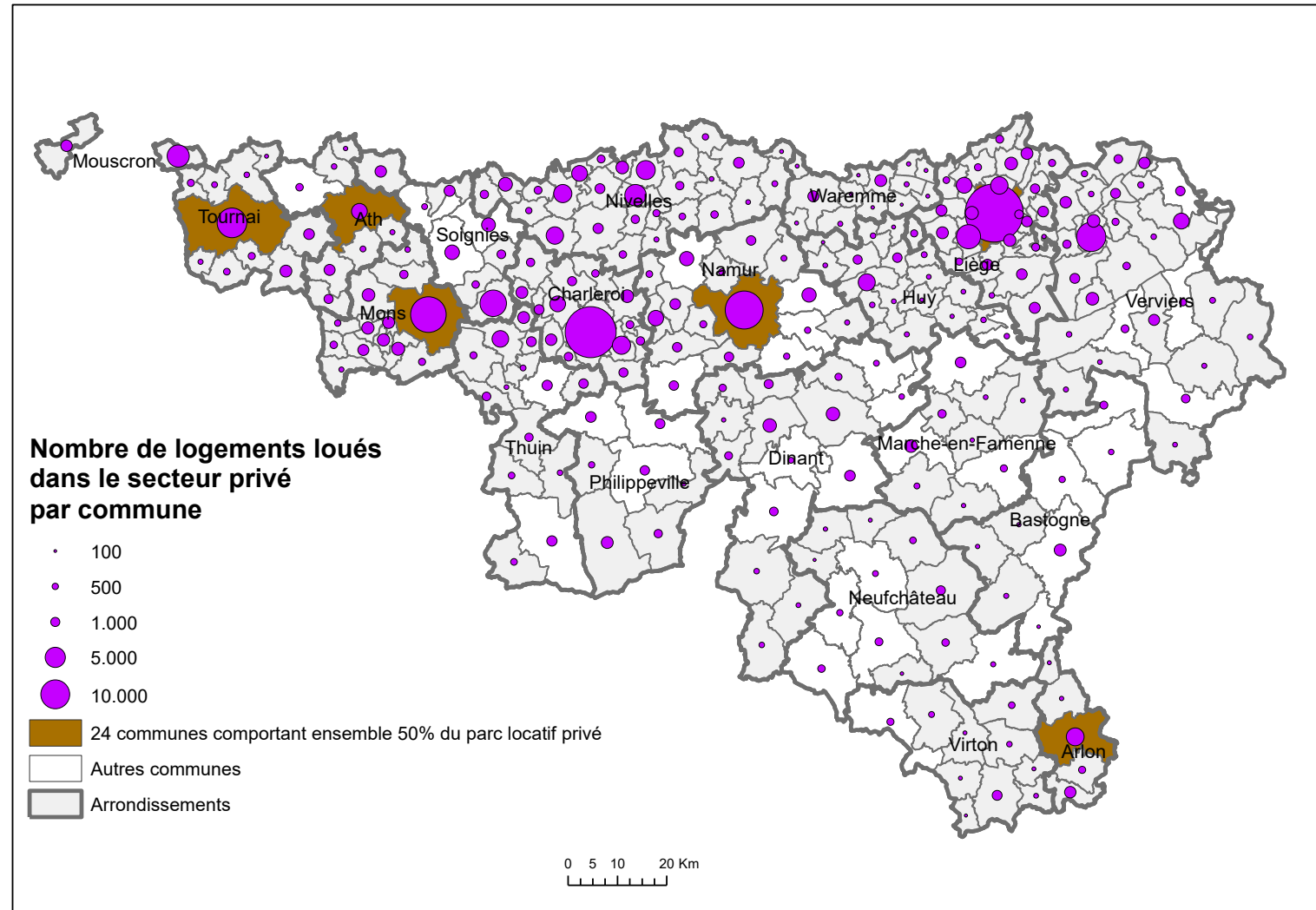
Les données prises en compte

Échantillon annuel :

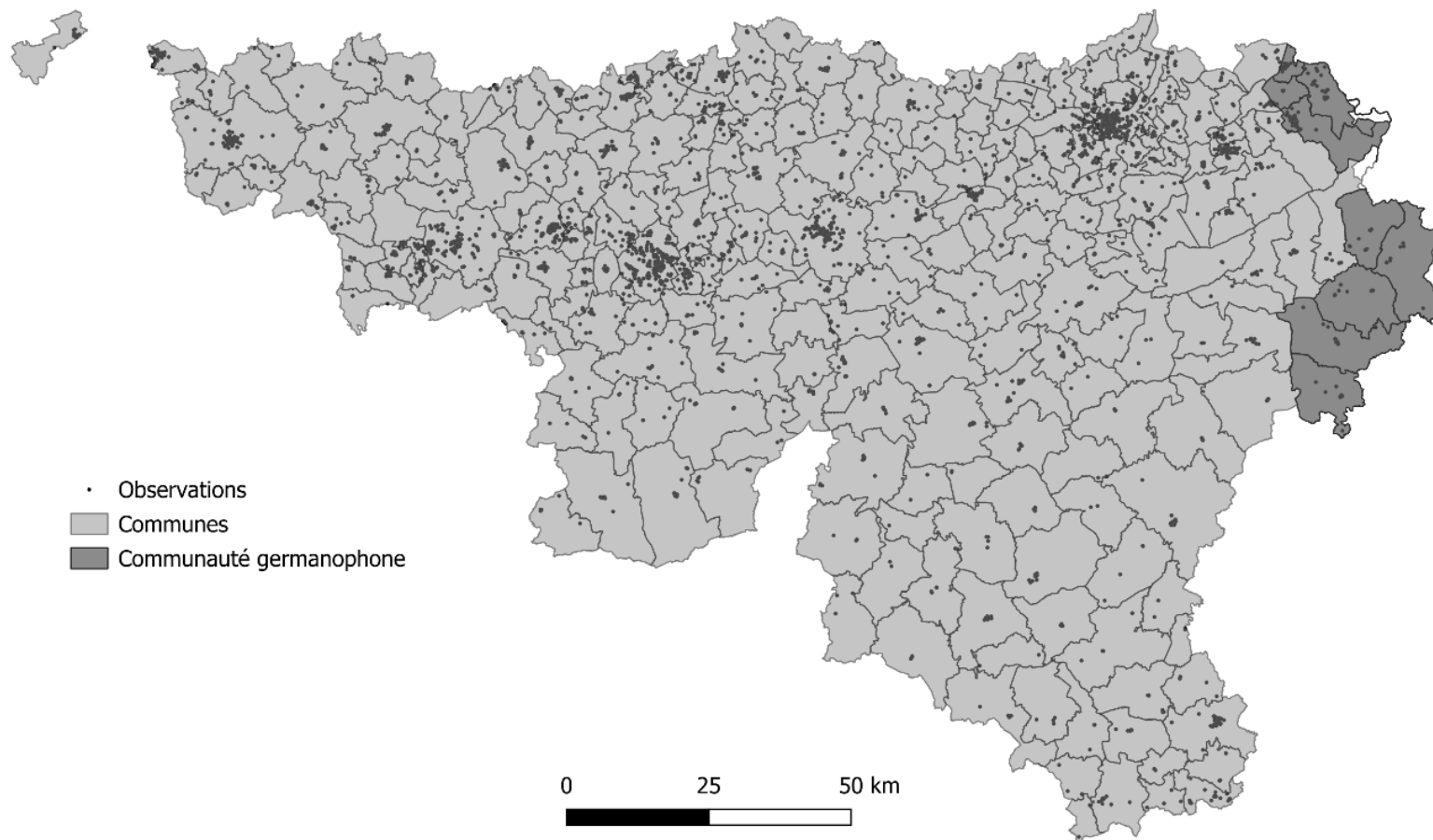
4.000 ménages locataires (=logements loués)

- Taux de sondage = 0,9%
- Marge d'erreurs estimées = 1,5% (pour une proportion de 50%)
- Méthodes de recueil de données : face-à-face (en majorité) et téléphone
- La représentativité de l'échantillon est basée sur le Censur
- Vérification des données en utilisant d'autres sources (BD des certificats PEB, sources cartographiques, etc.)

Répartition géographique du parc locatif privé



Échantillon de l'enquête



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2025)
Analyse : CEHD

Le fonctionnement de la grille

Caractéristiques intrinsèques

Quel prix en fonction des « différentes options » ?



CARACTERISTIQUES



UTILITES



PRIX PAR « OPTION »

(ex. GPS : 500 euros, Toit ouvrant :
2000 euros, etc.)



PRIX TOTAL = SOMME DES
OPTIONS (VOIR CATALOGUE!)

*Un marché existe pour chaque
caractéristique prise individuellement*



CARACTERISTIQUES



UTILITES

?

PAS DE LOYER PAR « OPTION »
(ex. un balcon, 2^e WC, etc.)

?

LOYER TOTAL = ?

*Aucun marché n'existe pour chaque
caractéristique prise individuellement*

Une maison identique dans deux endroits différents : des loyers différents !



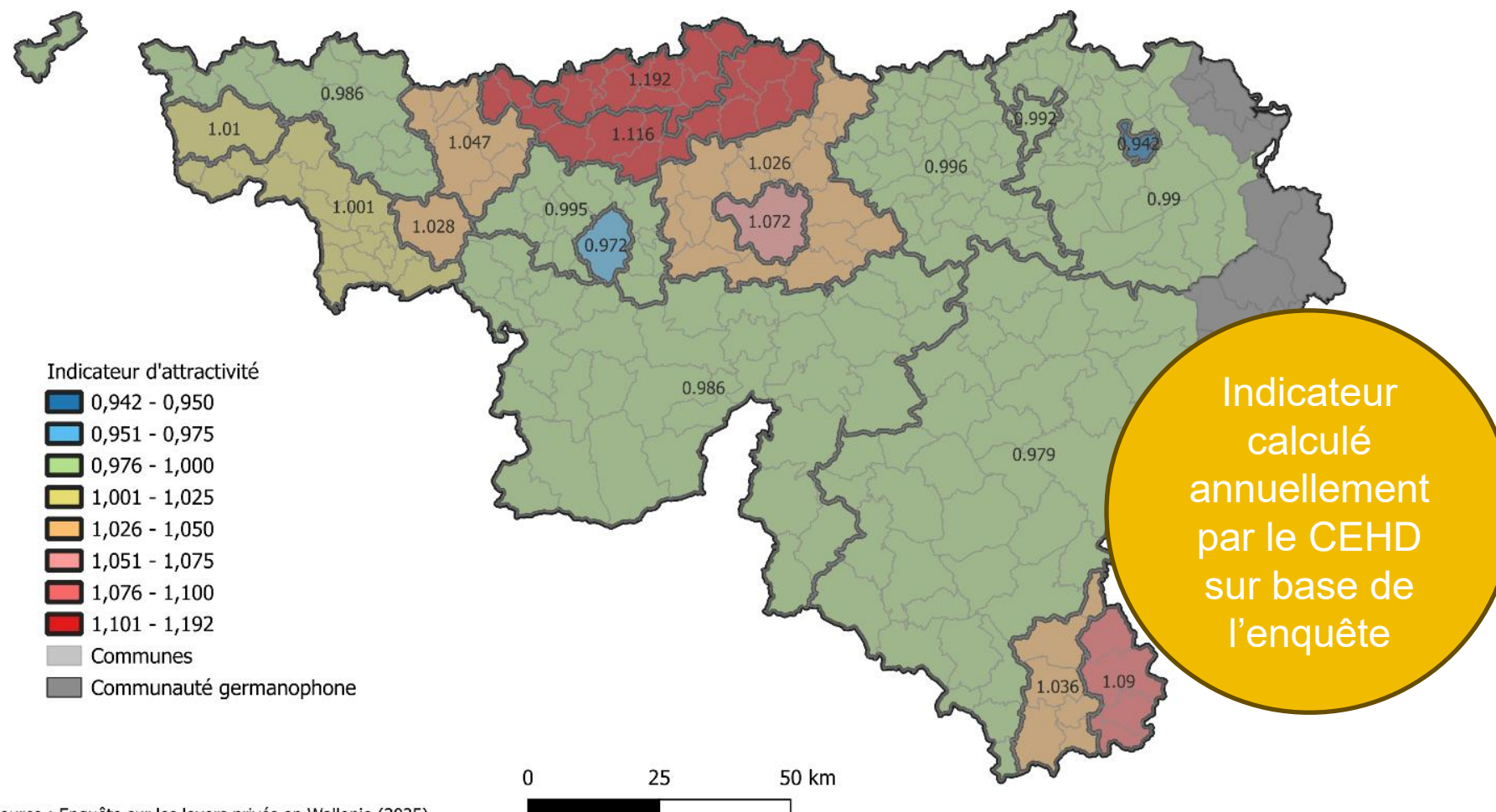
Waterloo : 1.800 €

Châtelet : 1.300 €

À condition
que ce genre
de bien existe
à Châtelet !

Pourquoi? Différences quant à la qualité de vie : desserte en transport, opportunités d'emploi, standing du quartier, cadre de vie, accessibilité aux commerces, « ambiance urbaine ou métropolitaine », etc.

Indicateur d'attractivité territoriale



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2025)
Analyse : CEHD

Formule de la grille

Valeur de base =

$$\left(\begin{aligned} &\beta_0 + \beta_1 \times \text{Type de logement} + \beta_2 \times \text{Epoque de construction} \\ &+ \beta_3 \times \text{Nb de chambres} + \beta_4 \times \text{Superficie habitable} + \beta_5 \times \text{Nb de SDB} \\ &+ \beta_6 \times \text{Nb de WC} + \beta_7 \times \text{Cuisine} \end{aligned} \right)$$

Source :
IWEPS

Critère géographique communal

$$\text{Valeur de base} + \beta_8 \times \text{Indice de mobilité}$$

Indice min = 0,00

Indice moyen = 0,57

Indice max = 1,00

252+9
communes

Pondération géographique zonale

$$\text{Valeur de base dans la commune} \times \text{Indicateur d'attractivité}$$

Indice min = 0,94

Indice moyen = 1,02

Indice max = 1,19

19+1 zones

Bonus =

$$\left(\begin{aligned} &\beta_9 \text{ si Cuisine équipée} + \beta_{10} \text{ si Garage} + \beta_{11} \text{ si Jardin individuel} \\ &+ \beta_{12} \text{ si Balcon ou Terrasse} + \beta_{13} \text{ si Espace de rangement} \\ &+ \beta_{14} \text{ si Piscine} + \beta_{15} \text{ si Bureau} + \beta_{16} \text{ si Grandes Baies vitrées} \\ &+ \beta_{17} \text{ si Revêtement du sol en matériaux nobles} + \beta_{18} \text{ si Feu ouvert} \\ &+ \beta_{19} \text{ si Equipement(s) supplémentaire(s) de sécurité} \\ &+ \beta_{19} \text{ si 2ème étage (appart.)} + \beta_{20} \text{ si 3ème étage ou plus (appart.)} \end{aligned} \right)$$

$$\text{LOYER INDICATIF} = \text{Valeur de base pondérée géographiquement} + \text{Bonus}$$

Actualisation annuelle de la grille

La grille est actualisée le 1 juin de chaque année i
Version valable jusqu'au 31 mai de l'année $(i+1)$

	Année i												Année $(i+1)$											
	Jan	Fév	Mars	Avr	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Déc	Jan	Fév	Mars	Avr	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Déc
Récolte de données				Récolte de données i												Récolte de données $(i+1)$								
Analyse de données	Analyse de données $(i-1)$									Analyse de données i												Analyse $(i+1)$		
Grille	Grille $(i-2)$					Grille $(i-1)$										Grille i								

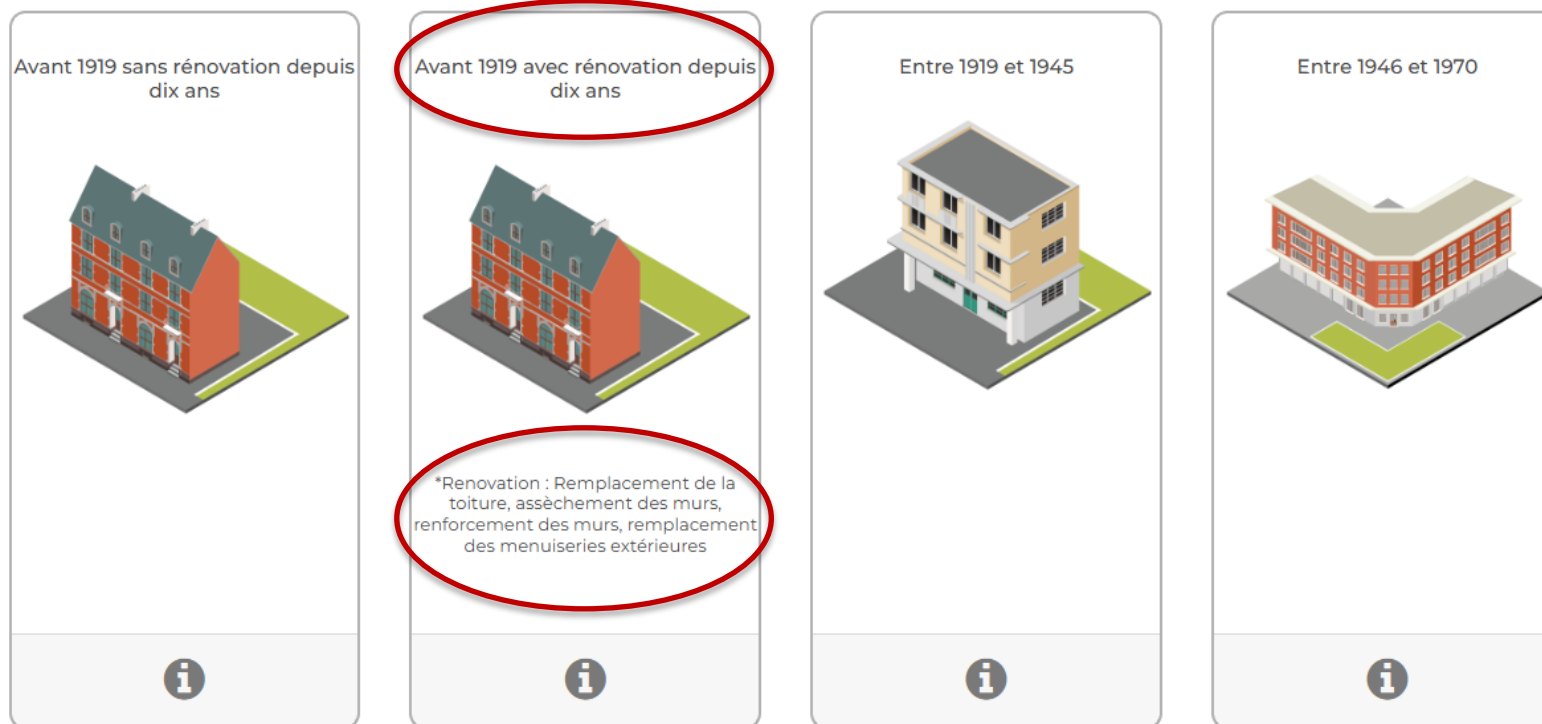
Ce retard a **un effet ralentisseur** sur les loyers indicatifs

Les principaux points d'attention lors de l'utilisation de la grille

Type de logement

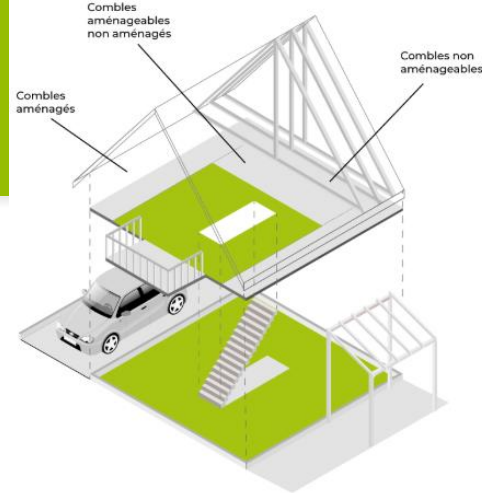


Époque de construction



Nombre de chambres

- Les chambres doivent avoir une taille minimum de 6m² et au minimum 1,50m de largeur (remarque : les chambres d'une personne exclusivement peuvent avoir une taille minimale de 4m²)
- **On ne considère pas** comme chambre des espaces exigus sous des combles avec une hauteur sous plafond inférieure à 2,10m



Superficie habitable

- La somme des superficies des pièces d'habitation, soit **le salon, la salle à manger, la cuisine, les chambres**, le bureau ou encore la salle de jeu
- **Il ne faut pas prendre en compte** : sanitaires (WC/salles de bains), les halls et couloirs, les débarras, les caves, les greniers non aménagés, les annexes non habitables, les garages, les locaux qui ne communiquent pas par l'intérieur avec le logement, les balcons et les terrasses
- **Il ne faut pas considérer** les pièces qui ont une ou plusieurs des caractéristiques suivantes :
 - une superficie au sol inférieure à 4m² ;
 - une largeur constamment inférieure à 1,50m ;
 - une absence totale d'éclairage naturel.
- Dans les pièces mansardées ou les mezzanines, on ne compte que les surfaces avec une hauteur sous plafond d'au minimum 2,30m pour le salon, la salle à manger et la cuisine et 2,10m pour les chambres

Nombre de WC

- Les WC doivent se situer **à l'intérieur du logement**. Les WC situés hors du logement ne sont pas pris en compte.
- Ils peuvent être dans un local séparé ou dans la salle de bains.

Label PEB

- A++, A+, A, B, C, D, E, F, G
- Les logements non pourvus d'un certificat PEB en cours de validité sont considérés comme appartenant à la catégorie G

Cuisine équipée

- réfrigérateur, four, lave-vaisselle, hotte, cuisinière ou taque de cuisson
- **intégrés** aux rangements
- avec les branchements nécessaires (électricité, sortie d'eau et éventuellement de gaz)
- Les éléments doivent être présents à l'arrivée du locataire (fournis par le propriétaire)

Grandes baies vitrées

- Une ouverture vers l'extérieur du logement, partant du sol et de hauteur suffisante pour permettre le passage d'un individu
- Le largeur des baies doit être au moins d'1,80 m

Revêtement de sol en matériaux nobles

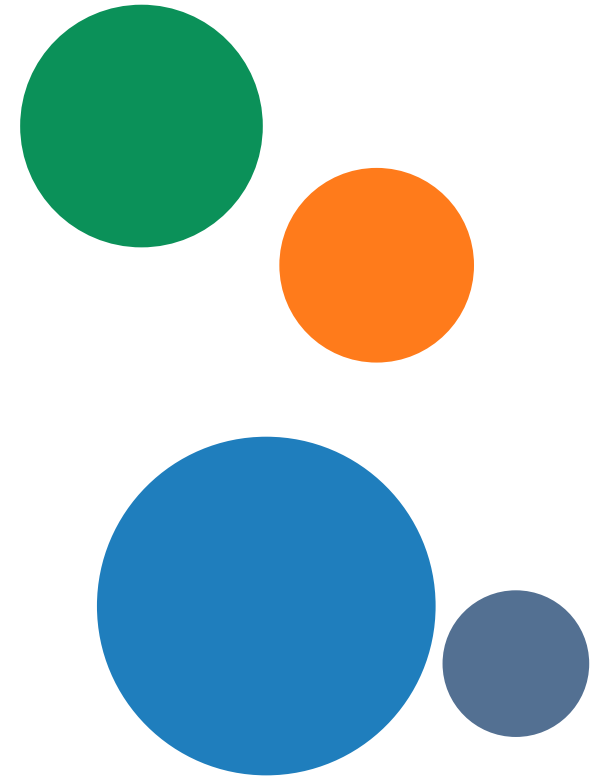
- Des matériaux qualitativement supérieurs et aussi plus onéreux
- Deux éléments distinguent ces matériaux :
 - l'homogénéité (pas de composés mixtes), l'ensemble du sol doit être recouvert par le matériau noble (et non une portion)
 - la longévité (durée de vie d'utilisation)
- Exemples : bois brut/parquet massif (chêne, hêtre), marbre, granit, pierre lissée ou grès cérame
- Sont considérés comme des matériaux ordinaires (non nobles) : carreaux de faïence, moquette, lino, liège, bois composé (MDF, etc.)

Merci de votre attention

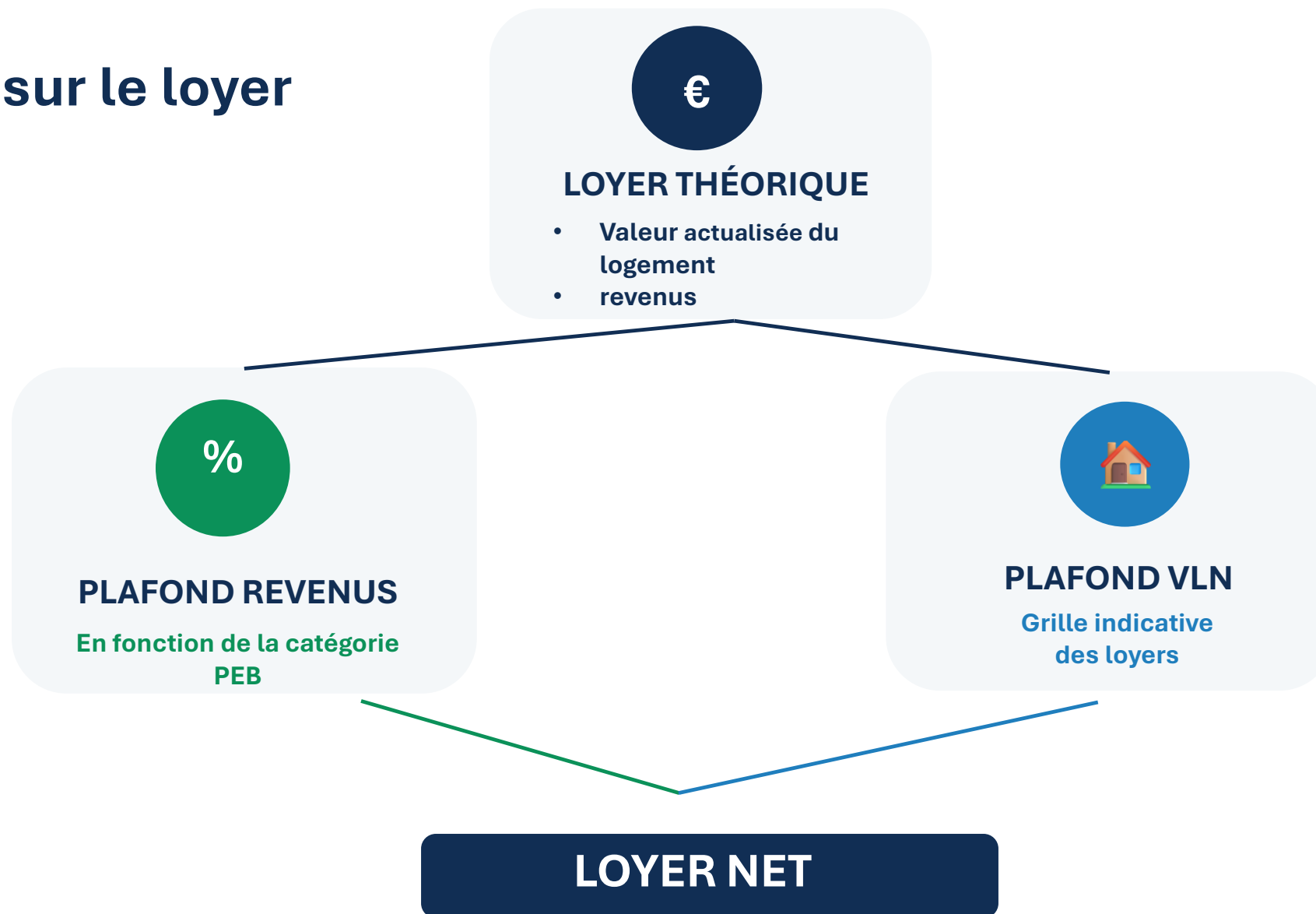
www.cehd.be

Grille en ligne sur
www.loyerswallonie.be/RP

En résumé



Impact sur le loyer



Synthèse

VLN

QUAND APPLIQUER LA NOUVELLE VLN (art 29) ?

1

AU 1er JANVIER

Pour les locataires en place.

2

En cours d'année

- Attribution d'un nouveau logement / mutation ;
- Modification de la composition du ménage ;
- Variation des revenus du ménage d'au moins 15 % (à la hausse ou à la baisse).

PEB

QUAND CALCULER LE PLAFOND ?

1

Au 1er janvier

Selon le certificat PEB valide (PEB réputé G si absent ou non valide)

2

En cours d'année

Si le certificat PEB du logement change :
nouveau certificat • fin de validité • ...

Application : 1er jour du mois suivant

**Le loyer théorique calculé précédemment ne sera pas modifié.
Seule l'application d'un nouveau plafond sera d'application.**

Nous répondons à vos

questions !



Le champ d'application

Champ d'application : baux concernés

CWHD article 94 §1er

AGW 25/02/1999

BAIL < 01.01.2008

RÉGIME ANTÉRIEUR

AGW 06/09/2007

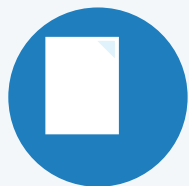
BAIL ≥ 01.01.2008

RÉFORME 2027

01.01.2008

Les outils mis à disposition

Les supports



**FICHE
DE CALCUL**

loyer • PEB • VLN



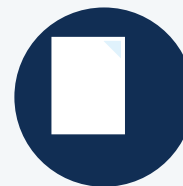
**AIDE
VLN**

données • grille



FLYER

synthèse



**MODELE
COURRIER**

information



FAQ

questions



VIDÉO

animation

Flyer locataires



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 dont le bail a été conclu le 1er janvier 2008 ou après cette date.

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 bâtiments) 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.

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

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



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



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

CALCUL

PEB

VLN

01.01.2027

SUPPORT
PÉDAGOGIQUE

Les points d'attention des SLSP

Michel Deffet

Président de l'AWAL et
Directeur-gérant du Foyer de la Région de Fléron

LOYER CHAUD & VLN

Deux mécanismes distincts, une mise en œuvre à sécuriser

Loyer chaud d'une part, valeur locative normale d'autre part : les points d'attention des SLSP de Wallonie

Michel Deffet | Président de l'AWAL

Webinaire • octobre 2026



Distinguer clairement le loyer chaud et la VLN

Deux mécanismes différents, deux séries de difficultés, mais des conditions de réussite communes.

1

LOYER CHAUD

Performance énergétique, plafond du loyer et portée selon la date du bail.

2

VLN

Grille indicative, superficie, données du cadastre et calcul automatisé.

3

SOCLE COMMUN

Sécuriser le droit, outiller les sociétés et informer les locataires.

Notre message : ne pas confondre les mécanismes, mais organiser une mise en œuvre cohérente.

Loyer chaud : sécuriser le sort des baux antérieurs à 2008

Le loyer chaud ne peut être étendu à ces baux par une simple circulaire.

LE RISQUE

Deux régimes de loyer chaud selon la date du bail – inéquité de traitement

Des locataires comparables relèveront de règles
différentes sur la seule base de la date du bail.
Contentieux potentiel



LA RÉPONSE DU SECTEUR

1. Adaptation réglementaire

pour rétablir un régime uniforme et sécurisé –
Modification de l'AGW du 4.06.2026, quelle temporalité?
Quid recours sur le AGW modifié, incertitude juridique
maintenue en 2027?

2. Solution transitoire sécurisée

concertée avec les représentants du secteur mais AGW
modificatif toujours pas passé au GW (prévision de
passage le 15/10/2026)

Loyer chaud et VLN : deux charges à absorber simultanément

L'entrée en vigueur impose de traiter en parallèle le volet énergétique du loyer et le recalcul de la VLN.



Sans phasage, étude d'impact et moyens adaptés, les deux mécanismes fragilisent la mise en œuvre.

VLN : automatiser toute la chaîne de calcul

La VLN exige une circulation fiable des données, du cadastre aux logiciels des sociétés. La SWL y répond par sa communication du 8.09.2026 mais sans concertation préalable. Nous appelons au recours de celle-ci pour l'année prochaine.



Interopérabilité des données

Lissage sur 3 ans intégré

Alertes d'expiration PEB

Loyer chaud : clarifier les effets du certificat PEB

Le certificat PEB agit sur le plafond du loyer. Ses effets doivent être prévisibles et expliqués.

INCOHÉRENCE À LEVER

Nouveau PEB en cours d'année

Le loyer chaud peut être recalculé, tandis que la VLN reste inchangée malgré la même donnée PEB (CF circulaire du 13/10/2026).

RÈGLES À CLARIFIER

Effet d'un certificat PEB rectifié
Date de prise d'effet et éventuelle rétroactivité ?
Information du locataire en cas d'expiration
Contenu transmis : certificat complet (!! Réforme du certificat PEB de septembre 2026)

Un accompagnement commun, des outils différenciés

Le loyer chaud et la VLN doivent disposer de procédures, outils et supports clairement identifiés.

OUTILS

VLN : module de calcul et interconnexions

MÉTHODE

Calendrier, rétroplanning, responsabilités

COMPÉTENCES

Assistance technique et formations

DOCUMENTS

Loyer chaud : courriers, FAQ et information PEB

MOYENS

Soutien humain et financier

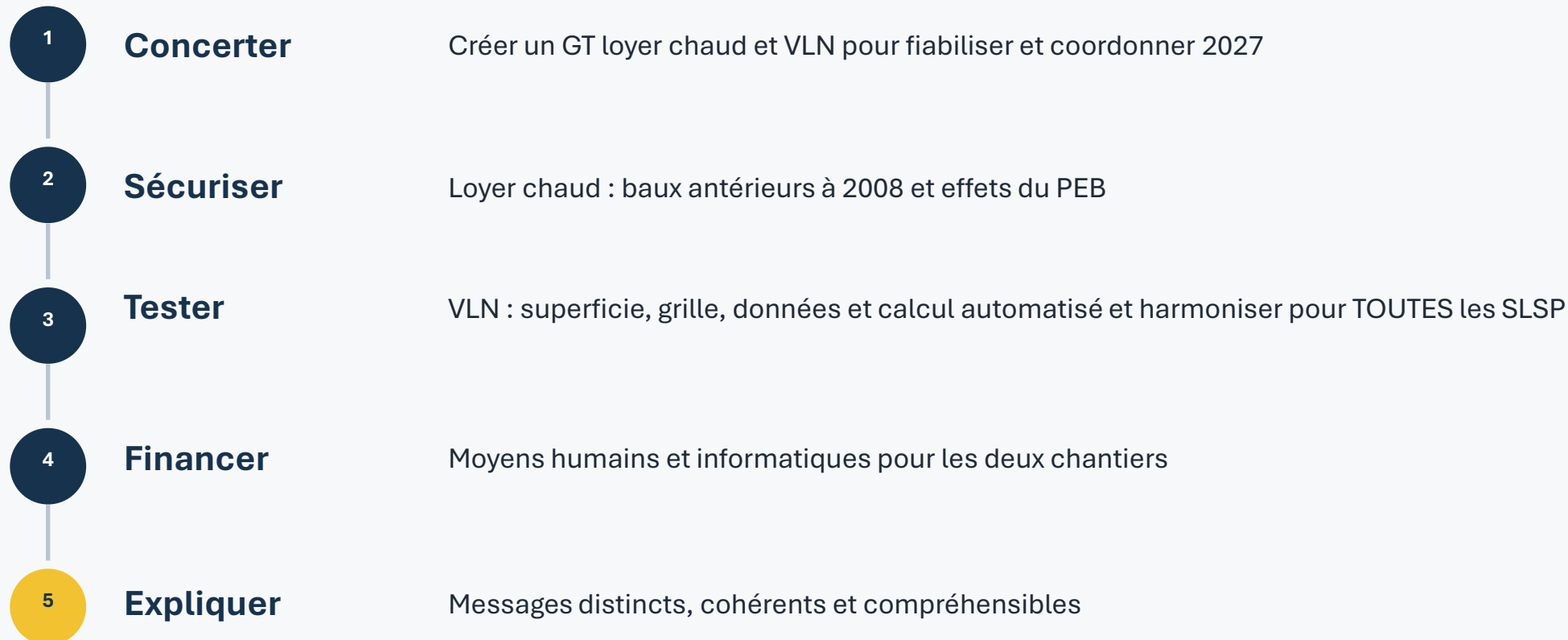
COMMUNICATION

Message régional clair aux locataires

Une communication distincte sur chaque mécanisme évitera les confusions et limitera les contentieux.

Une feuille de route sur deux axes > 2027

Traiter séparément le loyer chaud et la VLN, puis coordonner leur mise en œuvre.

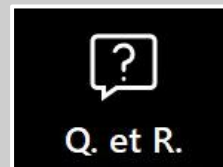


Distinguer pour mieux expliquer, coordonner pour mieux réussir.

Le secteur soutient l'ambition. Il demande une réponse claire pour le loyer chaud, une méthode fiabilisée, automatisée pour la VLN et un accompagnement commun à la hauteur de la réforme.

Michel Deffet | Président de l'AWAL





Questions et échanges



Conclusion et messages clés

Sondage

Qu'avez-vous pensé de ce webinaire ?



En conclusion et... pour aller plus loin

Vos supports PPT	plateforme eCampus
Les replays de nos webinaires	https://www.uvcw.be/formations/webinaires
Assistance-conseil – Cellule SLSP	https://www.uvcw.be/staff/cellule/cellule-slsp
Nos formations continuées des administrateurs de SLSP	https://www.uvcw.be/formations/filtre/formations-administrateurs-slsp 

Merci pour votre participation !

À bientôt !



Union des Villes
et Communes
de Wallonie asbl