



## Projet d'arrêté du Gouvernement wallon organisant la location des logements d'utilité publique par la Société wallonne du logement et les Sociétés de logement de service public

**Avis du Conseil d'Administration du 16 avril 2019**

### I. Contexte

A l'heure actuelle, les loyers perçus par les SLSP, imposés par la réglementation wallonne, s'avèrent insuffisants pour compenser les charges immobilières et sociales en croissance découlant de leur mission d'opérateur social. Il en découle un déficit structurel mettant en péril la bonne gestion de leur parc immobilier ainsi que la possibilité de mettre sur le marché de nouveaux logements.

**Selon les projections réalisées par l'UVCW en 2015, les frais de gestion, d'entretien courant et de rénovations lourdes dépassent largement les recettes perçues par les sociétés de logement, constituées principalement des loyers et des subsides à l'investissement.** Le déficit moyen s'élève ainsi à plus de 115 euros par mois et par logement. Pour les nouveaux logements, il s'élève à 288 euros par mois et par logement. Ceci oblige la plupart des SLSP à vendre une partie de leur patrimoine pour atteindre l'équilibre budgétaire.

En euros	Logement nouvellement construit	Logement ayant bénéficié du PEI ou du PIVERT	Logement n'ayant bénéficié ni du PEI ni du PIVERT
Loyer mensuel moyen	244,00	244,00	244,00
<b>Recette Mensuelle</b>	<b>244,00</b>	<b>244,00</b>	<b>244,00</b>
Annuité	-279,00	-98,14	-90,09
Précompte immobilier	-29,52	-29,52	-29,52
Assurance incendie	-4,24	-4,24	-4,24
Cotisation SWL	-4,58	-4,58	-4,58
Frais de gestion par logement (hors cotisation SWL)	-76,60	-76,60	-76,60
Besoin de financement pour l'entretien curatif	-27,58	-27,58	-27,58
Besoin de financement pour l'entretien préventif	-45,21	-45,21	-45,21
Provisionnement coût de la rénovation lourde	-65,34	-65,34	-65,34
<b>Coûts mensuels</b>	<b>-532,07</b>	<b>-351,21</b>	<b>-343,16</b>
<b>Résultat mensuel</b>	<b>-288,07</b>	<b>-107,21</b>	<b>-99,16</b>

**Résultat mensuel moyen (toutes catégories) - 115,91**

Au vu de la situation financière des opérateurs et de l'intégration du secteur du logement public dans le périmètre de la dette, il y a **urgence à mettre en place un ensemble de réformes structurelles ayant pour objectif d'assurer l'équilibre financier des SLSP.**

Dans ce cadre, le Gouvernement a annoncé dans la DPR 2017-2019 que : « **La révision des loyers sera envisagée pour garantir tant la viabilité des sociétés de logement de service public que l'équité entre locataires, mais aussi entre les locataires et les candidats locataires. Pour ce faire, tant la performance énergétique du bien que sa typologie verront à être prises**

*en compte. **Les conditions d'attribution** et de détermination des loyers seront adaptées afin de mieux tenir compte de la modification des revenus ou de la composition familiale **en favorisant la mixité sociale** et en **luttant contre la sous-occupation des logements** ».*

L'UVCW a réagi sur ce point en précisant que : « *en ce qui concerne la révision des loyers, elle relève avec satisfaction que la **DPR rencontre une demande formulée de longue date**. L'UVCW rappelle que cette révision doit d'une part, assurer un meilleur équilibre financier des SLSP afin de leur permettre de réaliser leurs missions de base et, d'autre part, prendre en compte la situation financière fragile des locataires en place* ».

Toutefois, l'Union des Villes et Communes de Wallonie souligne que la **réforme équilibrée du loyer social**, voulue par les SLSP, sera a fortiori insuffisante pour combler le déficit structurel auquel elles doivent faire face. Il importe dès lors que la partie non compensée dans ce cadre, le soit par un **financement régional adéquat** permettant non seulement l'entretien et la rénovation du parc de logement existant, mais aussi le développement du parc. En effet, 40.000 ménages sont aujourd'hui candidats à un logement d'utilité publique. Or, les besoins en termes de logements ne vont cesser de croître à l'avenir : accroissement démographique, vieillissement de la population, décohabitation et évolution de la composition des ménages, précarisation. Il est indispensable que ces besoins trouvent une réponse, notamment via une augmentation de l'offre de logements d'utilité publique. D'autres pistes, telles que la **diversification des activités des SLSP**, mériteraient d'être creusées par le Gouvernement.

## **II. Préambule**

Le 1<sup>er</sup> juillet 2018, le Gouvernement a adopté en première lecture le projet d'arrêté du Gouvernement wallon organisant la location des logements d'utilité publique par la Société wallonne du logement et par les sociétés de logement de service public.

Cette réforme, largement souhaitée par le secteur, doit conduire à une **amélioration concrète de la situation financière de chacune des SLSP** tout en confiant à ces dernières les leviers leur permettant de l'appliquer avec discernement, compte tenu de la situation des locataires.

**Or, l'impact global du projet d'arrêté du Gouvernement wallon sur les finances des SLSP pose question.** L'UVCW craint en effet que les impacts positifs en termes financiers, tels que l'augmentation des plafonds et l'application du projet d'arrêté à tous les contrats en cours et à venir, soient neutralisés voir contrebalancés par le nouveau calcul de la valeur locative normale, la suppression des dispositifs du surloyer, du logement à loyer d'équilibre et du logement moyen, et l'application de la correction à la baisse relative à la performance énergétique du logement. C'est pourquoi, dans son avis du Conseil d'administration du 11 septembre 2018, **l'UVCW a exprimé sa volonté de disposer de simulations afin de remettre un avis éclairé sur le projet.**

Suite à cette demande, le Gouvernement wallon a chargé la Ministre en charge du logement de requérir notre avis sur les estimations de recettes locatives effectuées sur base des valeurs locatives normales calculées à partir de la grille indicative des loyers pour chaque SLSP avant le passage du projet d'arrêté en troisième lecture. Ce jeudi 4 avril, nous accusions réception de la demande d'avis portant sur les simulations, accompagnée d'une note méthodologique (cf. annexe), laquelle a fait l'objet d'une analyse en réunion de l'AWaL le 9 avril. **L'Union des Villes et Communes de Wallonie tient à souligner la volonté du Gouvernement wallon de réformer l'arrêté du 6 septembre 2007 en y associant le secteur.**

### **III. La réforme des loyers**

Avant de nous consacrer à l'analyse des simulations, débutons tout d'abord par les lignes directrices qui ont guidé l'action de l'UVCW sur le dossier relatif à la réforme des loyers des logements d'utilité publique gérés par les sociétés de logement de service public, consacrées notamment par les avis du Conseil d'administration du 13 octobre 2015 et du 11 septembre 2018. Nous vous proposons ainsi de revenir sur l'ensemble des paramètres ayant une incidence sur les simulations, à savoir la nouvelle formule du calcul des loyers, la valeur locative normale du logement, la notion de revenus, le plafonnement des loyers, la correction relative à la performance énergétique et l'application du loyer à l'ensemble des baux.

#### **a) La nouvelle formule du calcul des loyers**

L'actuelle formule du calcul des loyers est marquée par sa complexité qui conduit à une incompréhension chez les locataires de logements d'utilité publique. La formule prend en effet trois paramètres en considération, à savoir le loyer de base, les revenus annuels du ménage et un coefficient x, fonction des revenus et fixé annuellement par la société pour l'ensemble de ses locataires. **L'Union des Villes et Communes de Wallonie salue l'objectif poursuivi par le Gouvernement wallon de vouloir simplifier le mode de calcul et de le rendre compréhensible à tous.**

Le projet d'arrêté du Gouvernement wallon prévoit une nouvelle formule du calcul des loyers, à savoir :

$L = 0,5 \text{ VLN} * (1 + \text{RA}/\text{Rmax})$  où

- VLN : Valeur locative normale du logement calculée sur base de la grille indicative des loyers. ;
- RA : Revenus du ménage ;
- Rmax : Revenus maximums d'admission visés à l'article 1er 30° du Code.

Le revenu maximum visé par la formule de calcul est le plafond des revenus de la catégorie 2 au lieu de la catégorie 3 initialement retenu. **L'Union des Villes et Communes de Wallonie se réjouit que la formule ait été revue, en prenant en compte l'avis du Conseil d'administration du 11 septembre 2018.** En appliquant la formule qui était proposée en première lecture, « l'ensemble des ménages, toutes catégories confondues, paierait un loyer inférieur à la VLN. Ce constat est à déplorer fortement. Nous proposons à tout le moins que les ménages relevant de la catégorie 3 s'acquittent d'un loyer équivalent au montant de la VLN, soit le prix du marché. Les revenus maximums à prendre en compte dans la formule devraient être ceux de la catégorie 2, tel que défini à l'article 1er 30° du CWLHD, et non plus les revenus maximums d'admission visés à l'article 1er 31° du Code. Il en découlerait une progressivité plus importante des loyers pour les ménages de catégories 1 et 2, dans le respect de la situation du locataire grâce au plafonnement des loyers.

#### **b) La valeur locative normale du logement**

La nouvelle formule du calcul du loyer des logements d'utilité publique s'articule autour de la « valeur locative normale » du logement d'utilité publique. Le Centre d'études en habitat durable a été chargé par le Gouvernement wallon d'élaborer une liste de paramètres pour déterminer le loyer d'un bien immobilier dans le marché privé. Sur base de cette liste de paramètres valant pour les logements du marché privé, le Gouvernement peut adapter les

critères pertinents pour le calcul de la VLN des logements d'utilité publique. Dans son avis du 11 septembre 2018 première lecture, **le Conseil d'administration de l'UVCW a accueilli favorablement le principe d'une objectivation de la valeur locative normale, pour autant que les critères pertinents pour la grille de référence du logement d'utilité publique soient facilement disponibles pour toutes les SLSP et puissent être encodés très rapidement dans le cadastre.**

Par ailleurs, les logements d'utilité publique possèdent des caractéristiques qui leur sont propres (appartements dans les grands ensembles, architecture des maisons, absence d'ascenseurs, ...). Or, la disponibilité sur le marché privé d'un échantillonnage suffisamment représentatif de biens immobiliers semblables aux biens d'utilité publique pose question. Pour pouvoir corriger les VLN de logements qui seraient manifestement inexacts, les SLSP doivent disposer d'un véritable pouvoir d'appréciation pour les adapter. **La marge de manœuvre de 5 % laissée au secteur dans l'appréciation de la valeur obtenue par la grille indicative nous paraît insuffisante et devrait être revue à la hausse. L'UVCW propose qu'un véritable pouvoir d'appréciation de minimum 10 % sur la VLN soit laissé aux SLSP.**

#### **c) La notion de revenus**

L'arrêté actuel définit la notion de revenu comme étant le revenu net déterminé par le Code des impôts sur le revenu de l'avant-dernière année antérieure au calcul du loyer. Pour calculer le loyer mensuel d'un ménage en 2019, les SLSP doivent donc prendre en considération l'avertissement-extrait de rôle 2017, lequel renvoie aux revenus du ménage de la période 2016. Toutefois, si ces revenus diffèrent d'au moins 15 % de ceux de l'année en cours, les revenus 2019 sont pris en compte sur base de fiches de rémunération voire d'attestations indiquant un taux journalier pour certains revenus de remplacement. L'arrêté du Gouvernement wallon projeté en première lecture prévoyait de se fonder uniquement sur l'avertissement-extrait de rôle de l'avant-dernière année précédant le calcul du loyer. Selon l'UVCW, cette disposition était source de discrimination pour les locataires et, si elle venait à entrer en vigueur, entraînerait de surcroît des loyers impayés. **L'UVCW salue dès lors le maintien d'une possibilité de révision en cas de variations de revenus. L'UVCW sollicite par ailleurs que la notion de revenus à prendre en considération fasse soit définie, afin qu'elle ne souffre d'aucune contestation et d'assurer une cohérence pour l'ensemble du secteur.**

#### **d) Le plafonnement des loyers**

Un équilibre doit être trouvé entre les moyens nécessaires aux SLSP pour réaliser leurs missions de base et la situation financière fragile des locataires en place. Pour atteindre cet équilibre, **il est selon nous impératif que le plafond des loyers, fixé actuellement à 20 %, soit progressivement relevé à 25 %**, conformément aux avis du Conseil d'administration de l'UVCW du 13 octobre 2015 et du 11 septembre 2018. Le projet d'arrêté du Gouvernement wallon prévoit quant à lui de relever le plafond des loyers à un pourcentage de 22 %, 23 % ou 24 % des revenus du ménage selon que le ménage locataire relève de la catégorie 1, 2 ou 3. Selon la note rectificative au Gouvernement wallon, la « *progressivité du plafond de loyer relativement au revenu assure une redistribution plus équitable de l'effort entre les locataires sociaux, proportionnellement à leurs revenus* ». **Bien que l'Union des Villes et Communes de Wallonie regrette que le plafond prévu dans le projet d'arrêté ne rencontre pas sa demande, nous considérons la proposition du Gouvernement wallon comme un premier pas en vue d'améliorer les recettes locatives dans le respect des locataires.**

**e) *La correction relative à la performance énergétique***

Le projet d'arrêté prévoit qu'un coefficient énergétique déterminé par le Ministre ayant le logement dans ses attributions est appliqué sur le loyer calculé afin de tenir compte de l'efficacité énergétique du logement. La prise en compte des paramètres énergétiques du logement doit avoir lieu afin d'assurer une équité entre les locataires, compte tenu des charges payées par chacun d'eux, et permettre aux SLSP de rentabiliser l'investissement qu'ils consentent dans l'amélioration des performances énergétiques de leurs logements. ***L'Union des Villes et Communes de Wallonie salue cette avancée sur le principe, la correction relative à la performance énergétique du logement n'étant pas limitée par le plafond.*** Toutefois, comme nous aurons l'occasion d'y revenir ultérieurement, il est indispensable que cette correction relative à la performance énergétique des logements soit établie sur base de ***critères énergétiques et non du certificat PEB***, lequel est inadapté à la réalité des logements d'utilité publique.

**f) *L'application du loyer à l'ensemble des baux***

La concomitance de plusieurs méthodes de calcul du loyer, appliquées en fonction de la date de la conclusion du contrat de bail, constitue pour sa part une difficulté majeure en termes d'application de la réforme pour les SLSP. En outre, immuniser les baux actuels de toute réforme impliquerait d'hypothéquer tout correctif aux loyers anormalement bas. Or, ceux-ci constituent des situations totalement intenable en termes de gestion publique. ***L'Union des Villes et Communes de Wallonie se félicite par conséquent de la volonté du Gouvernement à appliquer le nouvel arrêté aux contrats en cours et à venir.***

#### IV. Analyse des simulations

##### a) Remarques liminaires

Les simulations transmises par le Gouvernement wallon présentent **trois inconvénients**.

Tout d'abord, compte tenu du **délaï restreint disponible entre la réception des simulations et la rédaction du présent avis**, il ne nous a pas été possible d'analyser la méthodologie employée par le Centre d'études en habitat durable pour calculer les valeurs locatives normales des logements d'utilité publique, malgré les écarts constatés entre les valeurs, **ni de procéder à des vérifications sur l'exactitude des données utilisées**.

Les simulations portent ensuite sur 84.561 logements gérés par 59 sociétés de logement de service public sur les 103.996 unités gérés par 64 sociétés de logement<sup>1</sup>. **L'Union des Villes et Communes de Wallonie regrette que cinq sociétés de logement de service public et qu'environ 20.000 logements d'utilité publique ne sont pas concernés par les estimations. En outre, les simulations n'ont pas été effectuées pour les logements à loyer d'équilibre et les logements moyens, et ne prennent pas en considération les surloyers actuellement exigés. Or, ces dispositifs sont primordiaux pour les recettes des SLSP.**

**Les valeurs locatives normales sont enfin calculées a minima.** Une série de données sont en effet toujours en cours de récolte auprès des sociétés de logement de service public. Citons, par exemple, l'existence d'un jardin privatif, d'un balcon, d'une buanderie, d'un garage attenant au logement, etc. Il est à préciser que le logement qui rencontrerait toutes ces caractéristiques verrait sa valeur locative normale augmenter, à concurrence d'un montant maximal de 85,62 euros pour les appartements et de 113,81 euros pour les maisons. Puisque les valeurs locatives normales sont à ce stade calculées *a minima*, les prévisions de recettes sont également calculées *a minima*. **Dès lors, si les simulations permettent d'examiner les recettes locatives minimums qui seraient recueillies par les sociétés de logement de service public en cas d'adoption de l'arrêté du Gouvernement wallon, les recettes locatives réelles ne sont pas observables.**

##### b) L'impact de la réforme des loyers

- **Sur les sociétés de logement de service public**

Sous réserve des remarques liminaires, comme en atteste le tableau repris en annexe 2, **la nouvelle formule des loyers entraînerait une hausse des loyers**. Cette hausse est en moyenne de minimum 11,4 % ou de 10 % par rapport au loyer actuellement en vigueur, si on prend en compte ou non la correction énergétique basée sur la certification PEB.

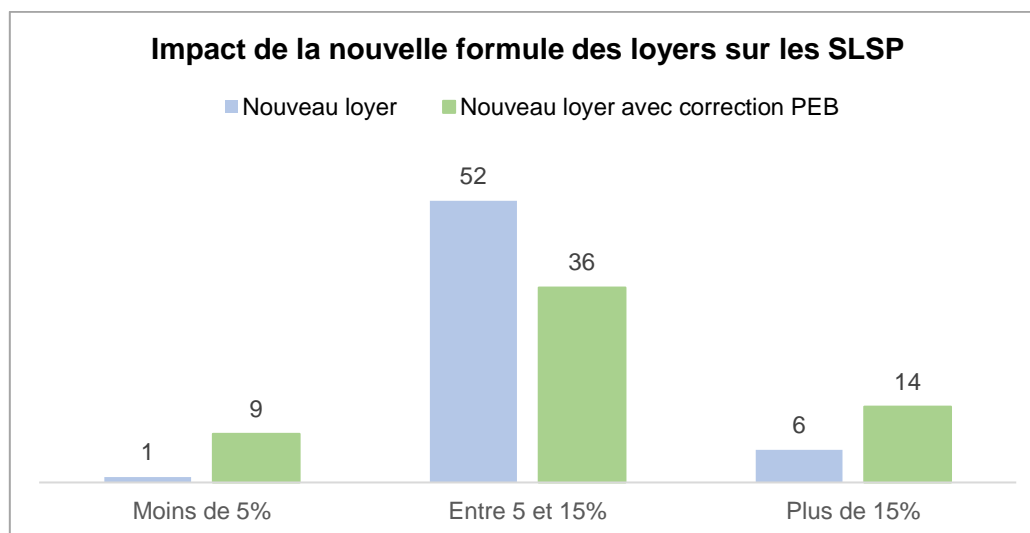
A l'heure actuelle, le total des recettes locatives mensuelles perçues par les 59 SLSP pour les 84.561 logements s'élève à 24.976.009,70 euros. Ces recettes s'élèveraient à 27.814.431,70 euros mensuels avec la nouvelle formule et à 27.476.373,55 euros si on applique la correction énergétique envisagée. **La nouvelle formule devrait par conséquent rapporter au minimum 2.838.422 euros mensuels, soit 34.061.064 euros annuels, ou, en prenant en**

---

<sup>1</sup> Rapport d'activités 2018 de la SWL.

**compte la certification PEB, 2.500.363,85 euros mensuels, soit 30.004.366,2 euros annuels, aux sociétés de logement de service public.**

En appliquant la formule projetée et la correction énergétique, **seule une société de logement de service public**, sur un échantillonnage de 59 sociétés, **verrait ses recettes locatives diminuées de 0,04 %**. Toutefois, puisque nous travaillons avec des **valeurs locatives normales calculées a minima**, la société ne devrait pas pâtir de la nouvelle formule des loyers.

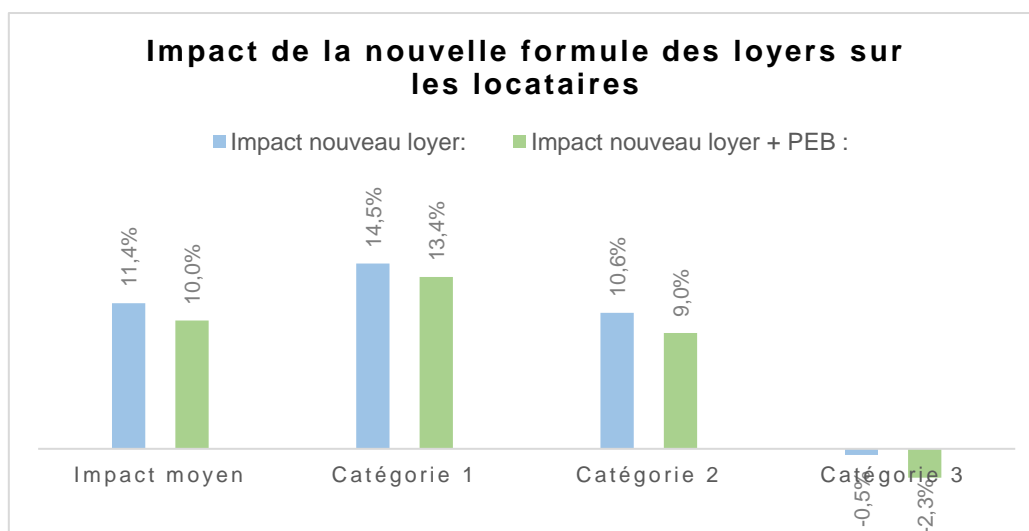


**Nous constatons que les recettes locatives s'élèveraient en moyenne entre 5 et 15 % pour 54 des 59 sociétés, soit la grande majorité d'entre elles.** Six sociétés verraient leurs recettes locatives augmenter de plus de 15%, tandis qu'une seule présenterait des recettes locatives de moins de 5%.

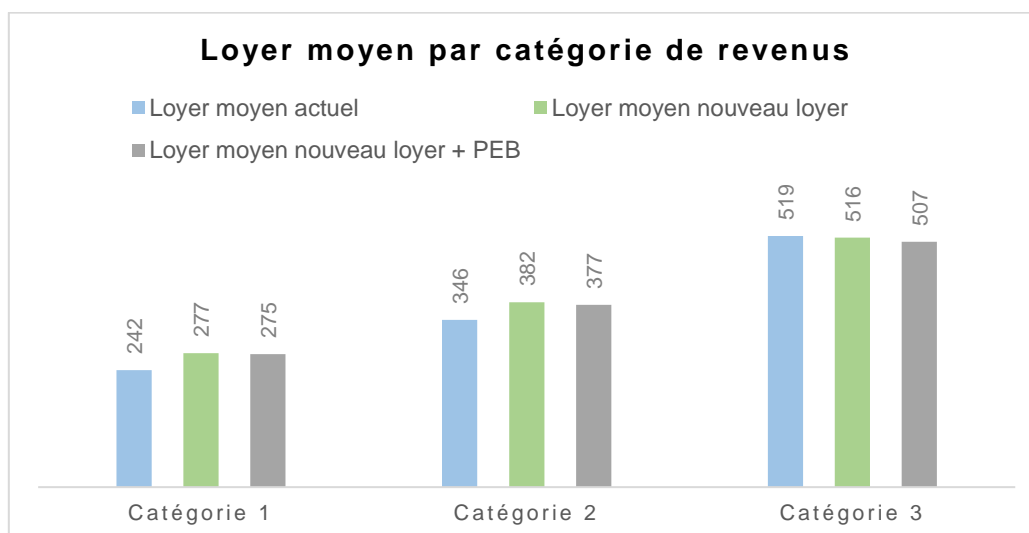
**Si on applique la correction énergétique basée sur la certification PEB, les simulations présentent une plus grande variation entre les 59 SLSP.** En effet, les recettes locatives augmenteraient de moins de 5 % pour neuf sociétés, de 5 à 15 % pour 36 SLSP, et de plus de 15 % pour 14 d'entre elles.

- **Sur les ménages locataires**



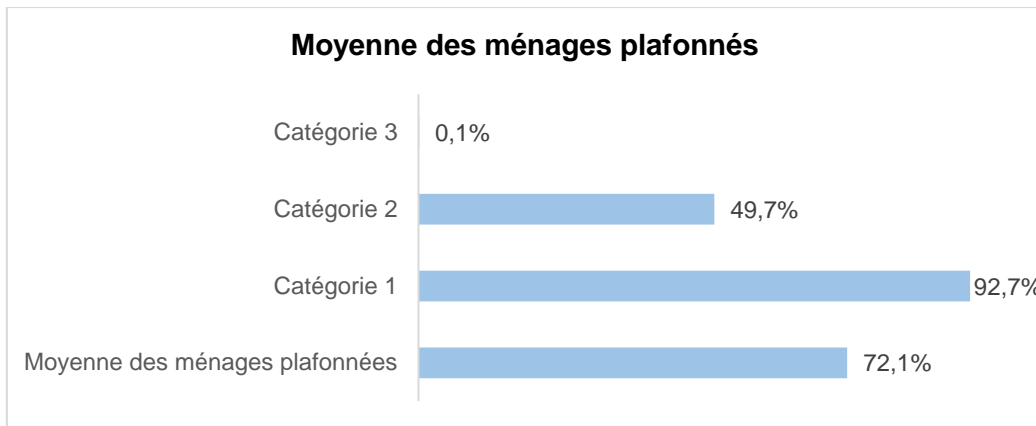


Nous avons vu que la nouvelle formule des loyers entraînerait une hausse des loyers en moyenne de minimum 11,4 % ou de 10 % par rapport au loyer actuellement en vigueur, si on prend en compte ou non la correction énergétique basée sur la certification PEB. **Cette hausse est, d'après les simulations, essentiellement supportée par les locataires de catégorie 1 et 2.** A contrario, les ménages de catégorie 3 bénéficieraient, pour leur part, en moyenne d'une diminution de loyer marginale. Ceci s'explique notamment par le fait que **les ménages qui relèvent de la catégorie 3 paient, pour 99,9 % d'entre eux, la valeur locative normale de leur logement et que celle-ci est, à ce stade, calculée a minima sur base de la grille indicative des loyers privés.**



A l'heure actuelle, le loyer moyen est de respectivement 242 euros, 346 euros et de 519 euros selon que le ménage relève de la catégorie 1, de la catégorie 2 ou de la catégorie 3. Ce loyer moyen s'élèverait, en vertu de la nouvelle formule, à 277 euros pour la catégorie 1, 382 euros pour la catégorie 2 et 516 euros pour la catégorie 3. En appliquant la correction énergétique, le loyer moyen diminuerait pour les trois catégories. Ainsi, **le loyer des ménages de catégorie 1 augmenterait d'en moyenne 35 euros** (33 euros en tenant compte de la correction énergétique) **et celui des ménages relevant de la catégorie 2 de 36 euros** (de 31 euros en

prenant en considération le certificat PEB). Remarquons, d'autre part, que la différence de loyer entre les catégories 1 et 2 demeure d'environ 100 euros.



Le projet d'arrêté du Gouvernement wallon prévoit de relever le plafond des loyers à un pourcentage de 22 %, 23 % ou 24 % des revenus du ménage selon que le ménage locataire relève de la catégorie 1, 2 ou 3. Selon les simulations, le plafonnement bénéficierait à 72,1% des ménages locataires d'un logement d'utilité publique. **92,7% des ménages de catégorie 1 et 49,7% des ménages de catégorie 2 seraient ainsi concernés par un plafonnement en fonction des revenus.** Une infime partie des ménages relevant de la catégorie 3 jouirait également du plafonnement des loyers.

### **c) Impact global de la réforme envisagée**

La réforme envisagée par le Gouvernement ne se limite pas à la révision du calcul du loyer dans les logements d'utilité publique. Le projet d'arrêté du Gouvernement wallon supprime d'une part certains dispositifs permettant aux SLSP d'engranger des recettes (surloyer, logements moyens et à loyer d'équilibre) et, d'autre part, soumet ces dernières à d'autres obligations (certification PEB, obligation de mettre fin au bail).

- **Le mécanisme du surloyer**

Le surloyer est un mécanisme de suppléments de loyer, de 25 à 150 euros, s'appliquant lorsque le nombre de chambres est considéré comme disproportionné, au vu de la composition du ménage-occupant, concernant l'ensemble des baux conclus depuis le 1er janvier 2008. Ce dispositif a pour objectif d'inciter les locataires, occupant des logements trop grands, à muter vers des logements proportionnés à la taille de leur ménage et, par voie de conséquence, de libérer ces grands logements pour des ménages nécessitant un nombre important de chambres. **Or, le projet d'arrêté met fin au surloyer.**

En outre, suite à l'arrêt du Conseil d'Etat du 10 décembre 2015, le Gouvernement wallon a décidé d'octroyer une compensation complémentaire aux SLSP afin de pallier la diminution des recettes locatives futures des SLSP découlant de l'annulation de l'arrêté du Gouvernement wallon du 9 janvier 2014. Cette compensation annuelle complémentaire versée aux SLSP devait être de l'ordre de 10 millions d'euros par an à partir de l'année 2016. Pour l'heure,

***aucune compensation annuelle complémentaire n'a encore été versée aux sociétés de logement de service public, malgré l'engagement pris par le Gouvernement wallon.***

Dès lors, ***en l'absence d'un mécanisme de supplément de loyer pour chambre excédentaire, le calcul du loyer proposé doit impérativement compenser les pertes qui seront engendrées dans le chef des SLSP.***

- ***Le logement à loyer d'équilibre et le logement moyen***

Le projet d'arrêté prévoit que les SLSP résilient les baux relatifs aux logements à loyer d'équilibre et les logements moyens à leur terme. L'UVCW déplore la ***suppression des dispositifs de logement à loyer d'équilibre et de logement moyen*** qui permettaient tous deux aux SLSP d'enregistrer des recettes. Cette suppression n'est pas anodine, puisqu'elle concerne 1.357 logements moyens et 845 logements à loyer d'équilibre répartis sur l'ensemble de la Région wallonne. Ces logements sont ainsi voués à devenir, dans le futur, des logements d'utilité publique comme les autres et à accueillir des ménages de catégorie 1, 2 ou 3. Or, la quote-part de subsidiation est inférieure à celle du logement d'utilité publique. C'est pourquoi, ***l'UVCW demande un moratoire durant le nombre d'années d'amortissement des logements ou de ses équipements.***

- ***La certification PEB***

Si la note rectificative au Gouvernement wallon et le projet d'arrêté demeurent silencieux sur le mode de calcul du coefficient énergétique, ***les simulations prévoient de tenir compte du certificat PEB des logements.*** Il apparaît indispensable de ***rappeler qu'une correction relative à la performance énergétique du logement doit obligatoirement tenir compte de critères énergétiques, et non du certificat PEB.*** La méthode de calcul de la PEB est, en l'état, inadaptée aux logements d'utilité publique au vu notamment de la prise en compte des paramètres de système de chauffe et de chauffe sanitaire. Bien que les SLSP puissent avoir recours à des duplicatas dans certaines hypothèses<sup>2</sup>, elle serait de surcroît trop coûteuse à mettre en place, le prix d'une certification étant d'environ 180 euros pour un appartement, et de 225 euros pour une maison deux chambres. A l'heure actuelle, moins de 10% des logements d'utilité publique disposent d'une certification. Par conséquent, ***les surcoûts liés à la certification des logements risquent immanquablement de réduire une large part des recettes supplémentaires des SLSP, engendrés par la nouvelle formule des loyers.***

Par ailleurs, l'article 30 paragraphe 1er alinéa 2 du décret wallon du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments prévoit « *en ce qui concerne le logement social, le Gouvernement est habilité à définir une méthode alternative pour l'établissement des certificats PEB.* » ***L'UVCW propose dès lors de prendre en considération différents paramètres liés à l'équipement énergétique du bien,*** facilement disponibles à l'aide du cadastre des logements, telles la production d'eau chaude sanitaire, la présence de chauffage central, l'alimentation au gaz de ville, la présence d'isolation thermique dans ou sur les enveloppes du bâtiment, la présence de menuiseries extérieures double vitrage, la présence d'isolation des planchers, la présence d'isolation en toiture, la présence de panneaux solaires électriques ou thermiques et la présence de ventilation forcée (type C, C+ ou D). ***Il convient par ailleurs d'isoler ces paramètres du calcul de la VLN afin qu'il ne soit pas pris en compte à deux reprises.***

---

<sup>2</sup> L'article 30 par. 4 du décret wallon du 28.11.2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments.

- ***L'obligation de mettre fin au bail***

Comme nous aurons l'occasion d'y revenir par la suite, selon le projet d'arrêté, la société de logement doit mettre fin au bail à tout moment dans une série d'hypothèses. Il en serait ainsi lorsque le ménage locataire ne répond plus aux conditions de revenu. Une SLSP serait dès lors contrainte de mettre fin au bail, par exemple, lorsqu'un ménage locataire touche une allocation importante une année. ***Outre le fait que cette imposition stricte conduirait à des expulsions dans des situations qui ne le justifieraient pas humainement, les sociétés se priveraient d'une partie de leurs revenus locatifs, les ménages concernés disposant de loyers plus élevés. L'UVCW plaide pour que les sociétés de logement bénéficient d'une marge de manœuvre quant à l'opportunité de mettre ou non fin au bail.***

**d) Conclusion**

L'Union des Villes et Communes de Wallonie considère qu'augmenter le loyer des locataires de logements d'utilité publique ne constitue pas la meilleure option afin de refinancer les sociétés de logement de service public. L'Union considère en effet que la Région, dans la mesure où elle fixe le loyer social, devrait compenser son coût pour les sociétés de logement et prendre à sa charge le déficit structurel auquel les sociétés de logement de service public font face. L'UVCW souligne toutefois l'importance de donner au secteur les moyens d'accomplir leurs missions d'intérêt général et accueille les effets du nouveau calcul des loyers tout en émettant d'importantes réserves.

En effet, si les recettes semblent de prime abord positives pour les finances des sociétés de logement de service public, les simulations n'ont pas tenu compte de la suppression de certains dispositifs, que nous avons mis en exergue, permettant d'engranger des recettes (surloyer, logements moyens et à loyer d'équilibre) et de l'application d'autres obligations (certification PEB, obligation de mettre fin au bail). Dans le cadre de cet avis, nous appelons le Gouvernement wallon à prendre en considération nos propositions afin de veiller à ce que l'impact global de la réforme soit positif pour chacune des sociétés de logement de service public.

Par ailleurs, il découle des estimations une difficulté pour mesurer l'impact exact sur les locataires actuels, en particulier ceux dans une situation socio-économique précaire. Enfin, l'UVCW souligne que la réforme du calcul du loyer ne peut être le seul levier de refinancement : une majoration constante des budgets alloués à la politique du logement est indispensable afin de permettre non seulement l'entretien et la rénovation du parc de logement existant, mais aussi le développement du parc en vue de répondre aux 40.000 candidats locataires en attente et aux nombreux enjeux qui attendent le secteur du logement dans le futur.

V. *Remarques complémentaires*

- ***Droit transitoire***

***L'UVCW souligne qu'un mécanisme transitoire doit impérativement également être instauré afin d'assurer une adaptation progressive des loyers actuels, en fonction de leurs augmentations potentielles.*** Cette mesure a notamment pour objectif de tenir compte de la situation des locataires en place dans les logements d'utilité publique ainsi que de prévenir les loyers impayés.

- ***Entrée en vigueur***

Le projet d'arrêté fixe la ***date d'entrée en vigueur au 1er janvier 2020***. Les délais imposés paraissent serrés. Les sociétés s'activent actuellement afin de rechercher, d'encoder, de vérifier et de consolider les données techniques de leurs logements nécessaires au nouveau calcul du loyer. L'ensemble des données doit être transmis pour le 30 septembre 2019, afin que le Gouvernement wallon établisse les valeurs locatives normales. Or, il est vraisemblable que des manquements ou des erreurs surviennent.

Par ailleurs, le Gouvernement wallon doit veiller à ***laisser le temps aux parties prenantes d'assimiler la réforme, d'assurer la mise à jour des logiciels, d'adapter les procédures en interne et de former le personnel.***

- ***Sécurité juridique***

Pour l'Union des Villes et Communes de Wallonie, ***il est essentiel que la sécurité juridique du projet d'arrêté du Gouvernement wallon soit garantie.*** C'est pourquoi, nous attirons l'attention du Gouvernement sur la nécessité d'analyser avec la plus grande attention l'ensemble des remarques émises par le Conseil d'Etat et par l'Autorité de la protection des données, et d'adapter le texte en conséquence.

- ***Comparaison avec d'autres acteurs du logement***

A titre de comparaison, le loyer pouvant être demandé à l'occupant d'un logement réhabilité ou restructuré avec aide régionale et pris en gestion par une agence immobilière sociale, est limité jusqu'à 20% des revenus nets mensuels du ménage, augmentés des allocations familiales et ce, quelle que soit la hauteur de ces revenus. Dans les autres cas, le loyer payé par l'occupant ne peut excéder 30 % de ses revenus nets mensuels augmentés de la même manière. Les locataires des agences immobilières sociales peuvent, en outre, selon certaines conditions, bénéficier d'une allocation de déménagement et de loyer. ***Il semble essentiel que les sociétés de logement de service public continuent de proposer des loyers attractifs afin d'attirer des ménages relevant des catégories 2 et 3, eu égard à leur mission d'intérêt général et à leurs spécificités***

Par ailleurs, ***l'Union des Villes et Communes de Wallonie serait favorable à une réflexion globale concernant l'articulation des acteurs du logement*** (sociétés de logement de service public, communes, CPAS, agences immobilières sociales, régies communales, etc) ***et des différents logements d'utilité publique*** (logements « sociaux », logements de transit,

logements d'urgence, etc). Il convient selon nous de poser le diagnostic des besoins en termes de logement, de définir des missions claires et appropriées pour chacun des acteurs et d'affecter les moyens humains et financiers afin de mettre en œuvre le droit à un logement décent, garanti par l'article 23 de la Constitution.

- ***La réforme du système d'attribution***

Au niveau de la réforme du système d'attribution des logements publics, ***l'UVCW relève, avec satisfaction, plusieurs avancées dans le projet de décret du Gouvernement wallon, telles que le rétablissement des attributions par catégories selon la répartition proposée par l'Union.*** L'article 22 paragraphe 3 propose en effet à chacune des SLSP de réserver au moins 50 % des attributions annuelles aux ménages relevant de la catégorie 1 de revenus, d'octroyer maximum 20 % des logements aux ménages de catégorie 3 et le solde restant aux ménages de catégorie 2. Cette répartition est de nature à assurer un juste équilibre entre le rôle de bailleur social dévolu aux SLSP, lequel emporte la nécessité de s'occuper au mieux des personnes en état de précarité, et la recherche d'une certaine mixité sociale.

Par ailleurs, ***l'Union des Villes et Communes de Wallonie salue la simplification du tableau des points de priorité***, le projet d'arrêté du Gouvernement wallon réduisant de 17 à 11 le nombre de situations donnant lieu à l'octroi de points. ***L'UVCW se félicite en outre que le Gouvernement wallon ait suivi l'avis du Conseil d'administration du 11 septembre 2018***, en accordant à l'ancienneté une place plus significative, en accordant une priorité aux ménages locataires ou occupant un logement de transit ou d'urgence et en révisant certains points du tableau de priorité. ***Toutefois, nous regrettons l'élargissement de la définition du sans-abrisme***, puisque le ménage résidant depuis un an dans un équipement à vocation touristique ou dans une habitation initialement destinée aux vacances, bénéficiera également de 8 points de priorité.

Enfin, le projet d'arrêté du Gouvernement wallon prévoit que l'examen de l'admissibilité des candidatures et des demandes de mutations relèvent dorénavant de la compétence du Comité d'attribution. ***Selon l'UVCW, l'examen de l'admissibilité des candidatures doit impérativement demeurer du ressort du personnel de la société de logement.*** Ceci permettrait, d'une part, d'analyser les demandes en tout temps et avant chaque réunion du Comité d'attribution, et ce, afin d'être aux plus proches des situations de force majeure et de celles qui relèvent de l'urgence. D'autre part, il paraît opportun que les candidats-locataires n'aient pas à attendre la prochaine réunion du Comité afin d'être avertis de la complétude de leur dossier.

- ***Les règles locatives***

Selon le projet d'arrêté du Gouvernement wallon, ***la société de logement doit mettre fin au bail à tout moment dans une série d'hypothèses.*** Il en serait ainsi lorsque le ménage locataire ne répond plus aux conditions patrimoniales ou aux conditions de revenu, lorsque le ménage dispose d'un logement avec deux chambres excédentaires et a refusé une proposition de logement proportionné dans la même commune, lorsque le logement spécialement conçu pour des personnes âgées de plus de 65 ans ou pour une personne handicapée et est occupé par un ménage dont aucun membre ne relève de cette catégorie, et en cas de résiliation de la convention de services conclue par le locataire avec l'association gérant la cellule d'aide à la vie journalière. Une SLSP serait dès lors contrainte de mettre fin au bail lorsque le locataire touche une allocation importante une année ou que ce dernier hérite d'un bien immeuble et

souhaiterait s'en dessaisir, par exemple par une mise en gestion. Dans tous ces cas, les SLSP devraient passer devant le juge de paix, qui examinera la situation et statuera en équité. Les sociétés n'auraient d'autre choix que de saisir la justice alors même qu'elles pressentent l'issue défavorable. Outre la charge administrative et les surcoûts qu'engendrerait le dispositif, nous soutenons que cette imposition stricte conduirait à des expulsions dans des situations qui ne le justifieraient pas humainement. ***Nous plaidons pour que les sociétés de logement continuent à bénéficier d'une marge d'appréciation quant à l'opportunité de résilier ou non le bail. Le texte doit ainsi préciser que les sociétés de logement peuvent mettre fin au bail à tout moment dans cette série d'hypothèses.***

**Annexe 1 : Note méthodologique – estimations des loyers**

**1. Paramètres connus :**

Formule de calcul du loyer social :

$$L = 0,5 * VLN * (1 + RA/Rmax)$$

Où,

VLN : Valeur locative normale du logement calculé sur base de la grille indicative des loyers.

RA : Revenus du ménage.

Rmax : Revenus maximum d'admission visés à l'article **1<sup>er</sup> 30°** du Code (plafond de revenu de catégorie 2).

Le revenu maximum visé par la formule de calcul est le plafond des revenus de la catégorie 2 au lieu de la catégorie 3 initialement retenu.

Tous les locataires de catégorie 3 paient la VLN.

Le loyer est limité à :

1° 22% du revenu pour les ménages de catégorie 1 ;

2° 23% du revenu pour les ménages de catégorie 2 ;

3° 24% du revenu pour les ménages de catégorie 3.

Après le calcul du loyer sur base de la formule, limité au plafond exprimé en % du revenu ci-dessus, un coefficient énergétique est appliqué au calcul du loyer. Le résultat n'est limité par aucun plafond en termes de revenu. Les coefficients sont fixés comme suit :

Coefficient énergétique	
A	<b>1,20</b>
B	<b>1,15</b>
C	<b>1,10</b>
D	<b>1,05</b>
E	<b>1,00</b>
F	<b>0,98</b>
G	<b>0,94</b>

Le logement classifié en PEB A permettra l'application d'un facteur multiplicatif du loyer calculé sur base de la formule de 1,2. Le logement classifié en PEB G se verra appliquer un coefficient de 0,94 soit une réduction de 6% du loyer tel qu'il est calculé sur base de la formule.



Ex :

- le locataire de catégorie 1 dont le loyer est limité à 22 % de son revenu pourrait atteindre un loyer équivalent à 120 % de 22 % de son revenu s'il bénéficie d'un logement de classe énergétique A. Son loyer serait donc limité à maximum 26,5 % de son revenu ( $22\% \times 1,2$ ).
- le locataire de catégorie 3 dont le loyer est limité à 24 % de son revenu pourrait atteindre un loyer équivalent à 120 % de 24 % de son revenu s'il bénéficie d'un logement de classe énergétique A. Son loyer serait donc limité à maximum 29,8 % de son revenu ( $24\% \times 1,2$ ).

Notons que, plus que les prévisions de recettes locatives actuelles, ce sont les perspectives de recettes futures eu égard au facteur multiplicatif présenté ci-dessus qui offrent des perspectives de refinancement intéressantes pour le secteur.

## **2. Paramètres inconnus :**

A ce stade du calcul des VLN, seules les données de priorité 5 ont servi au calcul. Les données de priorité 1 à 4 (ex : jardin privatif, balcon, buanderie, garage attenant au logement...) sont en cours de récolte.

Les VLN sont donc actuellement calculées « à minima ». Les prévisions de recettes sont donc également calculées « à minima ».

Les données de priorité 1 à 4 peuvent donner une augmentation maximale de la VLN de **85,62 euros pour les appartements et de 113,81 euros pour les maisons**. En d'autres termes, les logements qui rencontreraient toutes les priorités 1 à 4 (garage privatif attenant, jardin privatif, buanderie, espace de rangement, balcon, terrasse, piscine...) pourraient voir leur VLN augmentée des montants précités, au maximum. On sait qu'a priori, aucun des logements ne verra sa VLN augmenter des montants maximums précités (pas de piscine par exemple). Mais on sait aussi que les VLN réelles calculées sur base des priorités 1 à 5 seront en moyenne plus élevées que le montant calculé. Il est difficile de donner une estimation des montants issus des priorités 1 à 4 pour l'ensemble du secteur.

Nous avons choisi de travailler « a minima » afin d'être certains de rencontrer l'objectif fixé : aucune société ne peut voir ses recettes diminuer suite au nouveau calcul.

## **3. Paramètre dépendant de la SLSP :**

Le montant de la VLN calculée sur base des priorités 1 à 5 par le CEHD peut être modifié par la SLSP dans une fourchette de 5 %.

**Annexe 2 : Impact de la réforme des loyers sur les sociétés de logement de service public**

Sociétés de logement de service public	Logements	Loyer actuel	Nouveau loyer	Nouveau loyer + PEB	Gain nouveau loyer	Gain nouveau loyer + PEB
Immobilière Publique centre/est Braban Wallon	1390	459.711,78	523.717,10	509.276,94	13,92%	10,78%
Société Coop. des Habitations Sociales du Roman País	1995	681.180,81	761.218,03	725.424,52	11,75%	6,50%
Notre Maison	1605	496.038,87	553.524,89	588.344,67	11,59%	18,61%
Le Foyer Wavrien	471	172.917,01	193.576,49	206.802,31	11,95%	19,60%
Société de Logements du Haut Escaut	614	192.914,77	212.448,63	204.295,80	10,13%	5,90%
L'Habitat du Pays Vert	1247	374.605,34	403.093,54	410.408,91	7,60%	9,56%
Immobilière Sociale entre Sambre et Haine	1367	391.123,17	444.544,19	428.916,85	13,66%	9,66%
BH-P Logements	1599	453.500,62	498.328,82	484.317,22	9,88%	6,80%
Haute Senne Logement	1234	374.780,91	434.522,18	427.198,21	15,94%	13,99%
La Ruche Chapelloise	979	309.682,72	332.764,27	351.500,06	7,45%	13,50%
Le Logis Châteletain	1933	575.381,96	633.342,36	621.290,85	10,07%	7,98%
Lysco	801	261.959,03	279.867,83	269.621,11	6,84%	2,92%
Le Logis Dourois	636	179.474,24	200.789,21	198.760,03	11,88%	10,75%
Les Heures Claires	643	198.454,66	220.697,32	216.296,51	11,21%	8,99%
Sambre et Biesme	1403	427.384,40	464.546,23	472.950,62	8,70%	10,66%
Mon Toit Fleurusien	862	239.412,85	294.351,69	282.121,35	22,95%	17,84%
Le Foyer Fontainois	893	265.686,20	282.763,54	265.797,72	6,43%	0,04%
Toit et moi, Immobilière sociale région montoise	4669	1.345.477,38	1.461.145,69	1.444.130,68	8,60%	7,33%
Centr'Habitat	4793	1.403.967,16	1.528.005,89	1.507.573,48	8,83%	7,38%
La Sambrienne	7950	2.246.123,17	2.450.364,30	2.334.589,78	9,09%	3,94%
Le Logis Montagnard	209	70.537,12	72.267,97	71.931,90	2,45%	1,98%
Société de Logements de Mouscron	2158	639.174,19	707.518,26	669.297,01	10,69%	4,71%
Immob. Publique Peruwelz-Leuze-Frasnes	648	200.298,84	211.431,42	200.220,79	5,56%	-0,04%
Les Jardins de Wallonie	964	307.558,39	327.098,45	321.857,21	6,35%	4,65%
Le Logis Saint-Ghislainois	1477	443.155,62	475.647,70	470.743,01	7,33%	6,23%
Le Foyer de la Haute Sambre	1100	325.637,01	365.281,58	370.747,09	12,17%	13,85%
Le Logis Tournaisien	2075	599.702,30	670.820,82	647.227,55	11,86%	7,92%
A Chacun son Logis	856	255.680,09	280.270,64	275.020,87	9,62%	7,56%
Société de Logements du Plateau	1644	506.004,64	560.889,68	593.094,10	10,85%	17,21%
Le Logis Social de Liège	2660	706.854,04	824.939,56	846.537,87	16,71%	19,76%
La Maison des Hommes	1374	399.505,88	447.138,04	436.652,39	11,92%	9,30%
Le Foyer de la Région de Fléron	2706	789.225,33	958.248,91	907.691,72	21,42%	15,01%
Société du Logement de Grâce-Hollogne	1870	597.986,17	665.904,80	636.513,50	11,36%	6,44%
Meuse Condroz Logement	1089	305.026,66	343.815,02	325.431,88	12,72%	6,69%

## Document de travail – Ne pas diffuser SVP

Société Régionale du Logement de Herstal	1558	463.924,48	537.946,06	556.812,70	15,96%	20,02%
La Maison Liégeoise	3486	933.337,35	1.018.259,31	1.004.725,09	9,10%	7,65%
Le Foyer Malmédien	376	112.594,26	122.396,58	118.084,70	8,71%	4,88%
Le Home Ougréen	1358	391.288,98	444.701,05	422.482,35	13,65%	7,97%
Le Confort Mosan	1466	455.987,35	513.438,90	529.560,78	12,60%	16,13%
Ourthe Amblève Logement	578	172.879,67	193.373,25	192.242,49	11,85%	11,20%
Habitations Sociales Saint-Nicolas	962	287.621,90	329.763,25	309.977,45	14,65%	7,77%
La Maison Sérésienne	2845	793.569,65	928.240,91	940.838,57	16,97%	18,56%
Logivesdre	2680	773.274,45	859.683,88	825.321,28	11,17%	6,73%
La Régionale Visétoise d'Habitations	1244	410.287,45	455.755,59	468.367,21	11,08%	14,16%
Le Home Waremmien	580	176.395,55	197.585,39	199.693,23	12,01%	13,21%
Habitations Sud-Luxembourg	760	256.454,28	288.976,19	279.473,94	12,68%	8,98%
Société de Logements Publics de la Haute Ardenne	386	116.133,31	124.410,42	126.077,92	7,13%	8,56%
Le Foyer Centre Ardenne	513	154.335,39	167.380,95	162.086,63	8,45%	5,02%
La Famennoise	903	267.325,29	295.042,78	292.117,46	10,37%	9,27%
La Maison Virtonaise	493	151.158,08	165.656,82	173.077,54	9,59%	14,50%
Ardenne et Lesse	294	78.059,94	86.687,05	85.626,76	11,05%	9,69%
Les Logis Andennais	744	220.515,28	245.343,52	266.059,81	11,26%	20,65%
Le Foyer Cinacien	349	108.519,34	118.786,43	117.993,11	9,46%	8,73%
Les Habitations de l'Eau Noire	334	90.205,90	102.908,85	108.300,80	14,08%	20,06%
La Dinantaise	494	136.113,58	149.971,44	141.027,91	10,18%	3,61%
La Cité des Couteliers	363	109.217,34	120.851,62	128.339,79	10,65%	17,51%
Le Foyer Jambois et extensions	1404	396.438,21	449.046,04	487.926,81	13,27%	23,08%
Le Foyer Namurois	988	285.099,60	316.814,78	340.546,69	11,12%	19,45%
Sambr'Habitat	1489	439.149,74	496.525,63	477.028,03	13,07%	8,63%
<b>Totaux :</b>	<b>84561</b>	<b>24.976.009,70</b>	<b>27.814.431,70</b>	<b>27.476.373,55</b>	<b>11,36%</b>	<b>10,01%</b>