

Methode de calcul du loyer des logements sociaux en Wallonie.

Afin de vous aider à mieux comprendre les particularités du calcul du loyer des logements sociaux en Région Wallonne, nous détaillons ci-dessous les différents éléments et paramètres qui sont pris en considération pour déterminer votre loyer mensuel.

1. LE MENAGE.

Chaque année à partir du mois de juillet, vous devez fournir les justificatifs de vos revenus. Il convient dès lors de fournir, ceux de l'année de référence (perçus 3 ans avant l'année de calcul du loyer, soit les revenus 2009 pour le loyer 2012) et ou vos revenus actuels.

En effet, tous les revenus des personnes occupant le logement, domiciliées ou non, sont soit pris en compte à 100 % soit à 50% pour les enfants âgés de 18 à 25 ans.

Par ailleurs, il vous ait demandé également de fournir les justificatifs quant aux enfants à charge (allocations familiales et attestation scolaire si 18 ans et plus) ainsi que ceux relatifs aux personnes reconnues invalides par le Ministère de la prévoyance sociale.

Tous ces documents permettent de vérifier et calculer les réductions de loyer qui peuvent vous être octroyées conformément à la législation en vigueur. A défaut de documents probants quant à la situation réelle de votre famille, il est impossible d'établir valablement les réductions de loyer auxquelles vous avez éventuellement droit.

Dès lors, le loyer s'établit à concurrence d'une fraction de la valeur locative normale du logement (voir ci-après) et d'une fraction des revenus annuels (RA) du ménage pris en considération qui sont les revenus de l'année de référence sauf si les revenus actuels subissent un écart de 15%, à la hausse ou à la baisse, par rapport aux revenus de l'année de référence.

En tout état de cause, les revenus du ménage pris en compte ne peuvent être inférieurs au montant du revenu d'intégration(Rm).

Rappel qu'il y a lieu de faire part immédiatement de tout changement intervenant au sein de votre ménage (revenus perçus, naissance, décès, départ ou arrivée d'une personne, fin de scolarité ...) afin que votre loyer soit adapté sans retard à votre nouvelle situation.

Nombreux sont les locataires qui omettent de le faire. Ils risquent dans ce cas de devoir supporter, lors d'un contrôle des dossiers, des révisions de loyer pouvant aller jusqu'à plusieurs centaines d'euros.

Il est impératif de respecter les dates d'échéance mentionnées dans les courriers reçus. En effet, à défaut de recevoir toutes les informations demandées, il ne sera pas possible d'accorder les réductions de loyer pro méritées. Ces procédures n'ont pour but que de maintenir une équité entre tous les locataires sociaux.

2. LE LOGEMENT.

Le loyer de base (LB) : il s'agit de la valeur actualisée de construction des logements additionnée des investissements ultérieurs améliorant les conditions de vie dans ce logement.

Les loyers de base (Lb) d'un groupe de logements (il s'agit souvent d'une cité) doivent être compris entre 2 et 10 % du prix de revient actualisé du patrimoine immobilier. C'est-à-dire après application au prix de revient comptable d'un coefficient d'actualisation fourni par la Région wallonne.

En outre, l'ensemble des loyers de base de la Société de Logement de Service Public doit être égal à 6 % du prix de revient actualisé des immeubles.

La valeur locative normale (VLN) : il s'agit du loyer qui serait applicable dans le secteur privé. Ce montant s'applique aux locataires qui ne fournissent pas les documents réclamés ou qui établissent de fausses déclarations. Dans ces cas, le renon peut également être signifié et une procédure judiciaire de validation de celui-ci est immédiatement entamée.

3. PARAMETRE SOCIETE.

Il s'agit ici d'un paramètre déterminé par le Conseil d'Administration des habitations sociales du Roman Païs, dans les limites prévues par la loi. Il est noté X et dépend de deux autres X1 et X2 définis ci-après.

Le paramètre X1 doit être compris entre 3 et 6 % et s'applique aux revenus inférieurs à 7.500 €
Le paramètre X2 doit être compris entre 6 et 12 % et s'applique aux revenus de 15.000 € et plus.

En ce qui concerne les revenus compris entre 7.500 et 15.000 €, la valeur du paramètre X est comprise entre X1 et X2, proportionnellement aux revenus. Ce faisant le locataire dont les revenus sont compris entre les valeurs de référence de X1 et X2 voit son loyer augmenter de manière substantielle dès que ses revenus augmentent.

4. CALCUL DU LOYER MENSUEL.

Le loyer est composé de deux éléments.

- Part du Logement (PL) : Il s'agit de la partie fixe du loyer qui correspond à 40% du loyer de base (LB)
- Part des Revenus (PR) : il s'agit du pourcentage des revenus (RA) affecté du coefficient X et est calculé sur une base mensuelle.

La somme de ces deux éléments donne le loyer mensuel théorique duquel il y a lieu de vérifier si les réductions prévues par la réglementation wallonne peuvent s'appliquer.

En outre, le loyer peut être limité en fonction des revenus. En effet, le loyer hors charges ne peut être supérieur à 20 % des revenus pris en considération (RA).

Il peut également être affecté d'une réduction pour enfant(s) à charge et/ou handicapé(s) : dans la mesure où les justificatifs ont bien été fournis, une réduction forfaitaire par personne à charge, d'un montant maximum de 6,60 € en 2012, est octroyée pour autant que le loyer n'atteigne pas la valeur locative normale (VLN). Ces réductions de loyer sont toutefois limitées au loyer mensuel minimum soit 12% du montant du revenu d'intégration (Rm).

En définitive, le loyer mensuel est la résultante de la différence entre le loyer mensuel théorique et les réductions sur les revenus.

5. AUTRES ELEMENTS DU LOYER.

En fonction de la situation du locataire et du logement, certains éléments s'ajoutent au loyer proprement dit:

- A. Garage(s) ou emplacement(s)
- B. Provision chauffage et/ou eau *
- C. Provision pour charges locatives *

* Un décompte annuel est établi et soumis à l'approbation du Comité Consultatif des Locataires en ce qui concerne les notes de chauffage et le décompte des charges locatives.

6. TOTAL MENSUEL A PAYER.

Il s'agit de la somme du loyer mensuel réel et des différents éléments repris au point 5. Le loyer est payable par avance, au plus tard le 10 de chaque mois.

La référence de paiement qui vous est communiquée est à reprendre en communication structurée lors de votre paiement. En utilisant cette référence, vous avez la certitude que votre paiement est valablement enregistré dans le compte ouvert à votre nom au sein de la société des habitations sociales du Roman Païs. Il est conseillé systématiquement de réaliser cette opération via un ordre permanent.

Il est fort probable que le futur code wallon du logement apportera des modifications, sur le mode de calcul du loyer.

Dès sa publication. Je le mettrai sur le site, pour votre bonne information.

Bernard Lebbal, président du CCLP de la société des habitations sociales du Roman Païs.