

LE LOGEMENT À LOYER D'ÉQUILIBRE

COMMENT ÊTRE CANDIDAT POUR UN LOGEMENT À LOYER D'ÉQUILIBRE ?





Table des matières

Qu'est-ce qu'un logement à loyer d'équilibre ? p.3

Quelles sont les conditions d'admission ? p.3

Comment déposer votre candidature ? p.4

Comment choisir l'étendue géographique de votre demande ? p.4

Quelles sont les conditions d'attribution d'un logement à loyer d'équilibre ? p.5

Quelles sont les priorités concernant l'attribution ? p.6

Dans quel ordre les candidats sont-ils prioritaires ? p.6

Quel type de logement va-t-on me proposer ? p.7

Quelle répartition pour le nombre de chambres ? p.8

Comment constituer votre garantie locative ? p.9

Quelles sont les règles à respecter pendant la location ? p.9

Quel revenu maximal autorisé ? p.10



Qu'est-ce qu'un logement à loyer d'équilibre ?

Un logement à loyer d'équilibre est un logement public dont le loyer n'est pas calculé en fonction des revenus du ménage, mais selon une valeur locative de référence. Il s'agit d'un loyer fixe, qui n'évolue pas avec vos revenus, mais qui est indexé chaque année.

Quelles sont les conditions d'admission ?

Pour pouvoir bénéficier d'un logement à loyer d'équilibre, le ménage candidat doit réunir l'ensemble des conditions suivantes :

Respecter les conditions de revenus (p.10) ;

Ne pas être plein propriétaire ni usufruitier d'un logement, sauf si ce logement est :

- Soit déclaré non améliorable ou inhabitable
- Soit mis en gestion auprès d'un opérateur immobilier



Les conditions de revenus et de patrimoine doivent être respectées à chaque étape : lors de l'introduction et de la confirmation de votre candidature, au moment de l'attribution du logement, ainsi que tout au long de votre bail.



Comment déposer votre candidature ?

Vous pouvez introduire votre candidature pour un logement à loyer d'équilibre auprès de la SLSP de votre choix, au moyen d'un formulaire unique.

Votre candidature sera automatiquement valable dans toutes les SLSP qui proposent des logements à loyer d'équilibre sur les communes ou sections de communes que vous aurez sélectionnées.

Vous pouvez introduire **en même temps** une demande pour un logement social et pour un logement à loyer d'équilibre.

Les deux demandes sont traitées séparément et l'une n'a aucune incidence sur l'autre. Les modalités de dépôt sont les mêmes pour les deux régimes.



Comment choisir l'étendue géographique de votre demande ?

Trois options se présentent à vous :

- Choisir jusqu'à **cinq communes**, classées par ordre de préférence. Votre demande couvrira alors toutes les anciennes communes (entités) rattachées à ces communes.
- Choisir jusqu'à **cinq localités précises** (sections de communes), également classées par ordre de préférence. Votre demande portera uniquement sur les anciennes communes sélectionnées.
- Choisir jusqu'à **cinq quartiers**, dans les SLSP qui en ont défini.



Aucun logement ne vous sera proposé en dehors de la zone que vous avez sélectionnée. Vous pouvez toutefois modifier votre choix à tout moment, à condition de respecter les règles ci-dessus.



Quelles sont les conditions d'attribution d'un logement à loyer d'équilibre ?

Pour pouvoir bénéficier d'un logement à loyer d'équilibre, votre ménage doit disposer de ressources suffisantes.

Concrètement, après paiement du loyer, il doit vous rester **au moins 80 % du Revenu d'Intégration Sociale (RIS)**.

Voici comment cela se calcule :

- Vous vivez seul : il doit vous rester au moins 80 % du RIS au taux isolé.
- Vous êtes un parent seul ou un couple avec au moins un enfant mineur à charge : il doit vous rester 80 % du RIS au taux ménage, augmenté d'un taux cohabitant pour chaque adulte supplémentaire.
- Votre ménage est composé uniquement d'adultes (sans enfant mineur) : il doit vous rester 80 % du RIS au taux cohabitant, multiplié par le nombre d'adultes.

Pour rappel, les montants applicables au 1er janvier 2025 sont de :

Personne isolée	1.288,46 €
Autres ménages	1.741,29 €
Personne cohabitante	858,97 €



Quelles sont les priorités concernant l'attribution ?

Lorsqu'un logement à loyer d'équilibre se libère, une priorité est accordée :

- Aux locataires qui sous-occupent déjà un logement à loyer d'équilibre ;
- Aux locataires d'un logement social.

Pour bénéficier de cette priorité, vous devez indiquer **vos** situation dans le formulaire de candidature unique.

Si vous introduisez votre demande auprès d'une autre SLSP que celle qui vous loue actuellement votre logement social, vous devrez joindre **une copie de votre bail social**.

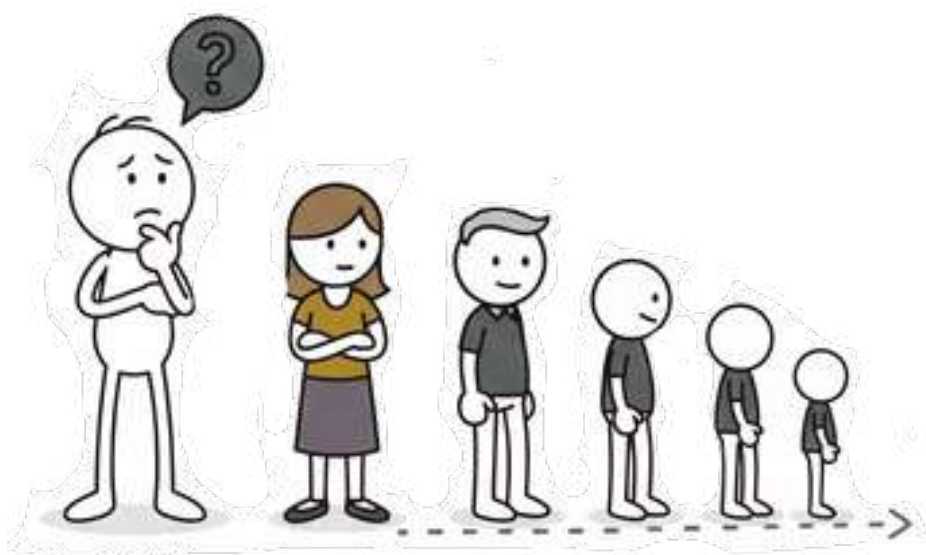
Lors de l'attribution, la SLSP vérifiera que vous êtes **toujours locataire** du logement social auprès de votre SLSP d'origine.

Dans quel ordre les candidats sont-ils prioritaires ?

Si plusieurs personnes répondent aux conditions de revenus et de proportionnalité :

Vous serez prioritaire si votre candidature a été déposée la première.

Si plusieurs candidatures ont **la même date**, la priorité est donnée au candidat signataire **le plus âgé**.





Quel type de logement va-t-on me proposer ?

La SLSP doit respecter les choix que vous formulez lors de l'introduction de votre candidature.

Vous pouvez préciser si vous souhaitez :

- un appartement ou une maison ;
- un logement avec garage ;
- un logement avec jardin.

La SLSP ne pourra vous proposer qu'un logement qui correspond exactement à ces critères.

Si vos préférences ne sont pas respectées, **aucun logement ne pourra vous être proposé.**

Le logement à loyer d'équilibre qui vous sera attribué doit être adapté à **la taille** et à **la composition de votre ménage**.

Concrètement :

- Vous ne pouvez pas obtenir un logement **trop grand** ou **trop petit** par rapport à vos besoins.
- S'il n'existe **aucun candidat** pour qui le logement correspond parfaitement, celui-ci pourra être attribué avec **une chambre excédentaire**.

Pour garantir que chaque ménage occupe un logement adapté à sa taille, la SLSP doit respecter les normes minimales de superficie fixées par l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité et de surpeuplement (Code wallon de l'Habitation durable).

Type de chambre	Superficie minimale
Chambre pour une personne	4 m ²
Chambre pour deux personnes	6 m ²

Quelle répartition pour le nombre de chambres ?

Composition de ménage	Nombre de chambres prévues
Personne isolée ou couple	1 chambre
Personne de plus de 65 ans (locataire, conjoint ou cohabitant) ou Membre du couple handicapé ou atteint d'une maladie	+ 1 chambre



1 chambre
Pour un enfant unique



2 chambres
Pour deux enfants de sexe différent si l'un a plus de 10 ans.



2 chambres
Pour deux enfants de même sexe avec une différence de plus de 5 ans d'écart.



1 chambre
Pour un enfant en situation d'handicap.



Exceptions possibles :

Familles nécessitant 5 chambres ou plus :

→ Si votre ménage a besoin d'au moins 5 chambres, vous pouvez, lors de votre candidature, accepter un logement comptant une chambre de moins.

Partage de chambre entre enfants :

→ Si vous avez deux enfants de même sexe, âgés de plus de 10 ans et ayant un écart d'âge d'au moins 5 ans, ils peuvent partager une chambre.

Vous pouvez indiquer cette option dans votre candidature.



Comment constituer votre garantie locative ?

Le montant de la garantie locative correspond à deux mois de loyer.

Vous pouvez constituer votre garantie de trois manières :

- **Soit un compte individualisé ouvert** au nom du preneur auprès d'une institution financière **ou directement auprès de la SWL**;
- **Soit une garantie bancaire progressive**, qui permet au preneur de constituer la garantie par versements étalés dans le temps ;
- **Soit une garantie bancaire** résultant d'un contrat-type conclu entre un **CPAS et une institution financière**.

Les locataires d'un logement à loyer d'équilibre peuvent également, sous certaines conditions, demander un prêt à la SWCS pour constituer leur garantie locative.

Quelles sont les règles à respecter pendant la location ?

Votre bail est régi par le décret du **15 mars 2018** relatif au bail d'habitation, comme pour tout bail privé.

La sous-location est interdite.

Votre loyer est indexé chaque année.

Les charges locatives (redevances, consommations, frais imputés...) sont fixées conformément à l'**arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999**.





Bon à savoir :

Les enfants en hébergement alterné : les enfants de moins de 18 ans en **hébergement alterné** chez un membre du ménage sont pris en compte pour déterminer **le nombre de chambres nécessaires**.

Les enfants de 18 à 25 ans : ils sont également pris en compte **sur présentation d'une preuve de perception des allocations familiales**.

Dérogations exceptionnelles : dans certains cas (notamment pour des logements avec **espaces communautaires**), **des dérogations** exceptionnelles peuvent être accordées, avec l'accord **du commissaire de la SWL**.

Disponibilité des logements : toutes les communes ne disposent pas de logements de toutes dimensions. Il est donc recommandé de tenir compte de cette réalité **lors du choix du logement**, en concertation avec votre société de logement.

Changement dans la composition du ménage : **tout changement** (arrivée ou départ d'un membre du ménage) doit impérativement être **signalé à la société de logement**.

Quel revenu maximal autorisé ?

Pour accéder à un logement à loyer d'équilibre, **vos revenus annuels imposables** ne peuvent pas dépasser un certain plafond.

Le **montant exact de vos revenus** se trouve sur votre **avertissement-extrait de rôle** (document de calcul de l'impôt).

Les revenus pris en compte sont ceux de trois ans auparavant.

Si vos revenus actuels diffèrent de plus de 15 % par rapport à ceux d'il y a trois ans, ce sont **vos revenus actuels** qui peuvent être retenus.

Type de ménage	Revenu annuel maximal*	Majoration par enfant à charge
Personne isolée	69.800 €	+ 3.200 €
Ménage composé de plusieurs personnes	85.100 €	+ 3.200 €

* Montants indexés (susceptibles d'évoluer).

Le montant exact de vos revenus figure sur l'avertissement-extrait de rôle, qui constitue le document de calcul de l'impôt.

Si un couple déclare les revenus suivants sur leur extrait de rôle :

Personne A : 38.000 €

Personne B : 32.000 €

→ Le revenu total du ménage est donc de 70.000 €.

Le plafond maximal pour un ménage composé de plusieurs personnes est fixé à 85.100 €.

Le revenu du couple étant inférieur à ce plafond, le ménage peut accéder à un logement à loyer d'équilibre.