



LOGEMENT BRUXELLOIS

BRUSSELSE WONING

# Principes du calcul des loyers

Année 2017



# Comment calculer votre loyer réel ?

Différentes étapes :



## 1. Revenus x index = revenus indexés

### Quels revenus ?

Revenus nets imposables de l'année de référence = 2014 (voir avertissement extrait de rôle 2015).

Si les revenus de l'année de référence sont majoritairement composés de revenus de remplacement (chômage, mutuelle, vierge noire, CPAS...), on prend les revenus actuels pour calculer votre loyer.

### Indexer avec quel chiffre ?

Les revenus de 2014 x 1,0387.

Les revenus de 2015 (à défaut de revenus en 2014) x 1,0385.

## 2. Revenus indexés /revenu de référence = coefficient de revenus

Revenu de référence = 19.227,16 €.

Donc, vous divisez vos revenus indexés par 19.227,16 pour arriver à votre coefficient de revenus.

## 3. Coefficient de revenus x loyer de base = loyer réel

Le loyer de base représente la valeur de votre logement.

Le montant du loyer de base se trouve sur votre fiche de calcul de loyer.

## 4. Diminution pour enfants à charge

A déduire de votre loyer réel :

- 1 enfant = 5 % du loyer de base
- 2 enfants = 10 % du loyer de base
- 3 enfants = 20 % du loyer de base
- 4 enfants = 30 % du loyer de base
- 5 enfants = 40 % du loyer de base
- 6 enfants et plus = 50 % du loyer de base



1 enfant handicapé à charge = 2 enfants à charge.

## 5. Diminution pour invalidité ou handicap chez une personne majeure

Diminution du loyer réel correspondant à 20% du loyer de base si une personne majeure est en invalidité à 66% ou handicapée à 66%.

## 6. Limitations

**a) le loyer réel ne peut pas être inférieur à la moitié du loyer de base** (éventuellement plafonné =  $\frac{1}{2}$  du loyer de base ne peut jamais être plus élevée que les montants ci-dessous) :

- 1 chambre, flat ou studio : 117,24 €
- 2 chambres : 143,30 €
- 3 chambres : 182,38 €
- 4 chambres ou plus : 208,43 €.

**b) le loyer réel ne peut être inférieur à 88,08 €/ mois = loyer minimum.**

**c) le loyer réel ne peut être supérieur à :** (< : inférieur à, > : supérieur à)

- 20 % des revenus si vos revenus < revenu de référence
- 22 % des revenus si le revenu de référence < vos revenus < revenu d'admission
- 24 % des revenus si vos revenus > revenu d'admission.

Condition : soit occuper un logement adapté à votre composition de ménage, soit avoir introduit une demande de mutation.

**d) le loyer réel ne peut être supérieur à la valeur locative normale VLN = loyer maximum (différent pour chaque logement).** Le montant « VLN » figure sur votre fiche de calcul de loyer.

**e) votre loyer réel en 2017 ne peut excéder de plus de 20 % votre loyer réel du mois d'août de 2016.**

Cette limitation n'est pas applicable au cas où :

- le locataire n'a pas communiqué ses revenus ou en cas de constat de fraude,
- le locataire a bénéficié d'un transfert ou d'une mutation (occupe un autre logement),
- il y a une augmentation du nombre de revenus dans le ménage (à l'exception d'une augmentation du nombre de revenus provenant d'un enfant qui était à charge pour 2016 et qui ne l'est plus en 2017).

### **Remarque :**

Certains locataires paient une cotisation de solidarité et/ou un complément de loyer pour logement sur-adapté (chambres excédentaires) et/ou un complément de loyer pour logement passif, basse énergie ou très basse énergie. Pour ces situations particulières, adressez-vous au **Département comptabilité** du Logement Bruxellois (tél : 02/435.28.03).