



LOGEMENT BRUXELLOIS

BRUSSELSE WONING

Principes du calcul des loyers

Année 2023



Comment calculer votre loyer du mois ?



Différentes étapes :

1. Revenus x index = revenus indexés

Quels revenus ?

Revenus nets imposables de l'année de référence (voir avertissement extrait revenus 2021 - année d'imposition 2022).

A défaut de revenus pour 2021, les revenus 2022.

Indexer avec quel chiffre ?

Les revenus de 2020 x 1,1340

Les revenus de 2021 (à défaut de ceux de 2020) x 1,1223

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

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

Revenu de référence = 22.869,48€

Donc, vous divisez vos revenus indexés par 22.869,48€ 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 le détail de votre calcul de loyer du mois.

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 : 139,45€
- 2 chambres : 170,44€
- 3 chambres : 216,93€
- 4 chambres ou plus : 247,92€

b) le loyer réel ne peut être inférieur à 104,77€/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 2023 ne peut excéder de plus de 20% votre loyer réel du mois d'août de 2022.

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 2022 et qui ne l'est plus en 2023).

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** (tél : 02/435.28.03).