



slrb-bghm.brussels
logement social - sociale huisvesting

CALCUL DU LOYER 2021 LOGEMENT SOCIAL

Ce document peut servir à comprendre les éléments principaux repris sur votre fiche de calcul du loyer.

Comment calculer votre loyer réel ?



Différentes étapes

1. Revenus x index = revenus indexés.

Vu la crise sanitaire du Covid-19, une procédure spécifique a été mise en place pour le calcul du loyer au 1^{er} janvier 2021.

- A. Pour les personnes pour lesquels des revenus de remplacement (chômage, mutuelle, revenu d'intégration sociale, allocation de remplacement de revenus pour personnes reconnues handicapées) ou des revenus de pension ont été pris en compte pour le calcul du loyer au 1^{er} janvier 2020 et qui n'auront pas connu de modification au niveau du type de revenus perçus :**



On prend les revenus qui ont été pris en compte pour le calcul du loyer au 1^{er} janvier 2020.

Indexer avec quel chiffre ?

- **Les revenus de 2017 (année de référence pour 2020) seront indexés de : 4,04% (2 sauts d'index)**
- **Les revenus de 2019 (revenus actuels pour 2020) seront indexés de : 2 % (1 saut d'index)**
- **Pour le revenu d'intégration sociale (ex minimex) : les montants du jour seront d'application.**

B. Pour les personnes pour lesquels des revenus du travail ont été pris en compte pour le calcul du loyer au 1^{er} janvier 2020 ou celles dont la situation a évolué dans le sens de la perception de revenus du travail, on se base sur les revenus suivants :

Revenus net imposables de l'année de référence = 2018 (voir avertissement extrait de rôle 2019).

A défaut de revenus pour 2018, les revenus 2019

Indexer avec quel chiffre ?

Les revenus de 2018 x 1,0428

Les revenus de 2019 (à défaut de revenus en 2018) x 1,0246.

Attention :

- Si les revenus de l'année de référence (revenus de l'année 2018) sont majoritairement composés de revenus de remplacement (chômage, mutuelle, revenu d'intégration sociale, allocation de remplacement de revenus pour personnes reconnues handicapées), on prend en compte les revenus actuels ;
- Les revenus actuels ne sont pas indexés

Un courrier a été adressé à tous les locataires sociaux expliquant la procédure de révision des loyers au 1^{er} janvier 2021 tenant compte de la crise sanitaire du Covid-19 en fonction notamment du type de revenus perçus. Pour plus d'informations concernant votre situation particulière, adressez-vous à votre société immobilière de service public.

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



slrb-bghm.brussels
logement social - sociale huisvesting

Revenu de référence = **20.378,58 €**.

Donc : vous divisez vos revenus indexés par 20.378,58 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.

Un enfant handicapé à charge = 2 enfants à charge.

5. Diminution pour invalidité ou handicap chez 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 = 1/2 du loyer de base ne peut jamais être plus élevée que les montants ci-dessous) :

- 1 chambre, flat ou studio : **124,26 €**.
- 2 chambres : **151,88 €**.
- 3 chambres : **193,30 €**.
- 4 chambres ou plus : **220,91 €**.

b) le loyer réel ne peut être inférieur à **93,35 € /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 2021 ne peut excéder de plus de 20% votre loyer réel du mois d'août de 2020.

Limitation pas applicable dans le 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 2020 et qui ne l'est plus en 2021).

Remarque :

Certains locataires paient une cotisation de solidarité et/ou un complément de loyer pour logement suradapté (chambres excédentaires) et/ou un complément de loyer pour logement passif, basse énergie ou très basse énergie. Pour ces situations particulières, adressez-vous à votre société immobilière de service public.