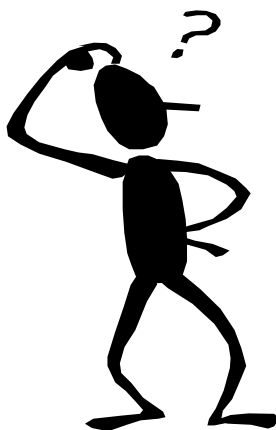


CALCUL DU LOYER 2026 **LOGEMENT SOCIAL**

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.

Revenus net imposables de l'année de référence = 2023 (voir avertissement extrait de rôle 2024).

A défaut de revenus pour 2023, les revenus 2024

Indexer avec quel chiffre ?

Les revenus de 2023 x 1,0967

Les revenus de 2024 (à défaut de revenus en 2023) x 1,0529.



Attention :

- Si les revenus de l'année de référence (revenus de l'année 2023) 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

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

Revenu de référence = **25.082,16 €.**

Donc : vous divisez vos revenus indexés par 25.082,16 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.

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 = $\frac{1}{2}$ du loyer de base ne peut jamais être plus élevée que les montants ci-dessous) :

1 chambre, flat ou studio : **152,95 €.**

2 chambres : **186,93 €.**

3 chambres : **237,92 €.**

4 chambres ou plus : **271,90 €.**

b) le loyer réel ne peut être inférieur à **114,90 € /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 2026 ne peut excéder de plus de 20% votre loyer réel du mois d'août de 2025.

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) sauf s'il a déménagé vers un logement plus petit dans le cadre d'un plan de relogement.
- 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 2025 et qui ne l'est plus en 2026).





slrb-bghm.brussels 
logement social - sociale huisvesting

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.

