



Vlaanderen
is sociaal wonen

Midi du Logement Social : Le calcul des loyers en Flandre

Jozefien Kiekens
VMSW

Le 13 septembre 2018

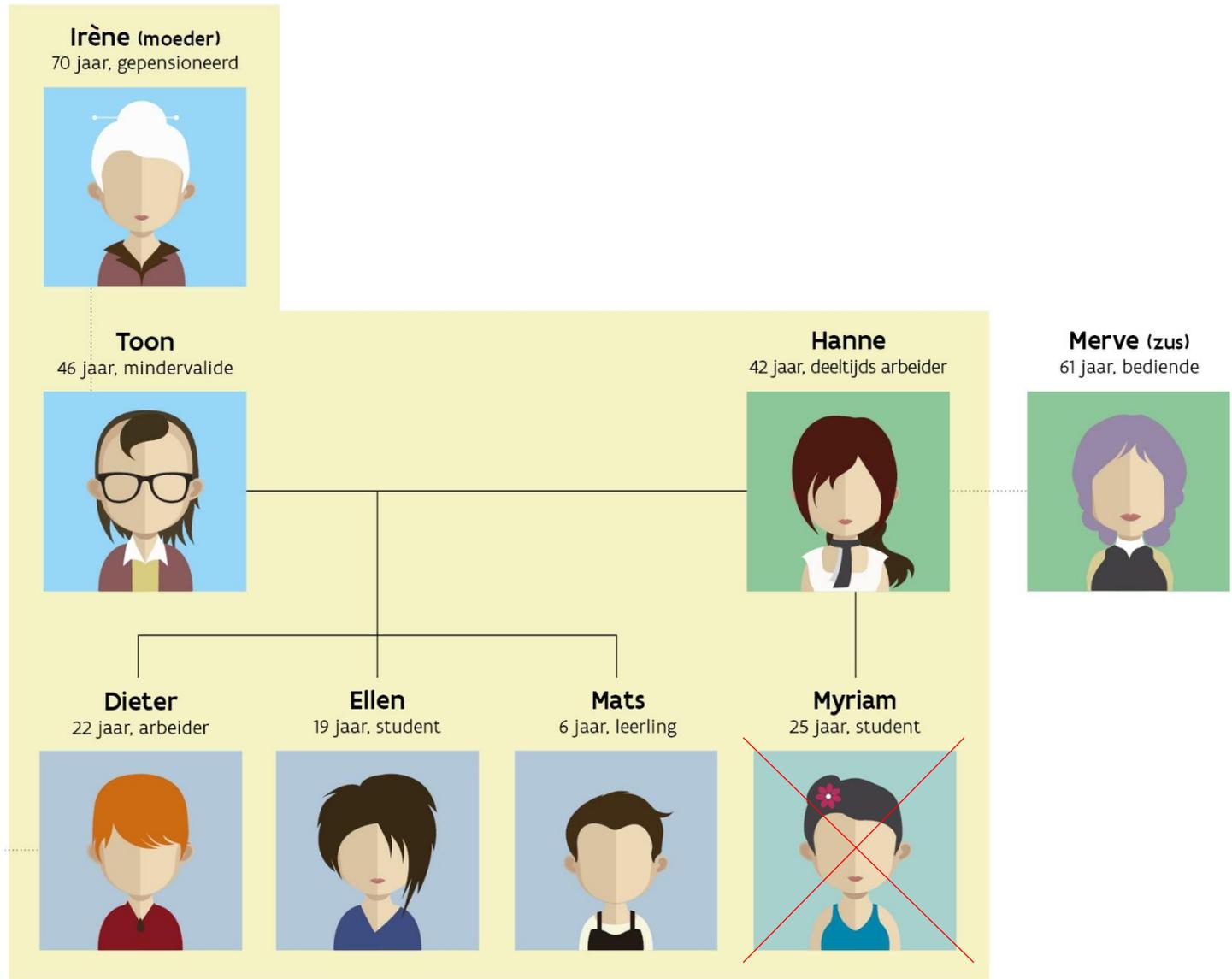


Sommaire

- ⦿ 1. Détermination du revenu
- ⦿ 2. Fixation du loyer
- ⦿ 3. Révision du loyer



Familie Wouters-Verbeeck



Sommaire

- ⦿ 1. Détermination du revenu
- ⦿ 2. Fixation du loyer
- ⦿ 3. Révision du loyer

1. Détermination du revenu

Notion de revenu

Quel revenu?

Revenu de *quand*?

Revenu de *qui*?

Revenu *actuel*

Sommaire

- ⦿ 1. Détermination du revenu
- ⦿ 2. Fixation du loyer
- ⦿ 3. Révision du loyer



2. Fixation du loyer

Base légale

- ▶ Article 99 du Code du Logement flamand (décret 15/07/1997):
 - Le Gouvernement flamand arrête le mode de calcul et de l'adaptation du loyer, compte tenu du revenu familial, de la composition familiale et de la qualité de l'habitation sociale de location, ainsi que de la spécificité du bailleur telle que fixée à l'article 91, § 2.
- ▶ Chapitre VIII Arrêté-cadre sur la Location sociale (articles 38 à 51 de l'ACLS) (AGF 12/10/2007)

Formule

Loyer adapté
provisoire=

1/55^{ième} du revenu
- réduction patrimoniale
- réduction familiale

Loyer adapté
provisoire=

1/55^{ième} du revenu
- diminution précompte
immobilier

Plafonné ↓

loyer minimal

Plafonné ↑

loyer de base

Loyer adapté provisoire



Loyer adapté provisoire

1/55^{ième} du
revenu



- Diminution
précompte
immobilier

Loyer adapté

Loyer adapté
provisoire



Plafonné au
loyer minimal

Loyer adapté

Loyer adapté
provisoire



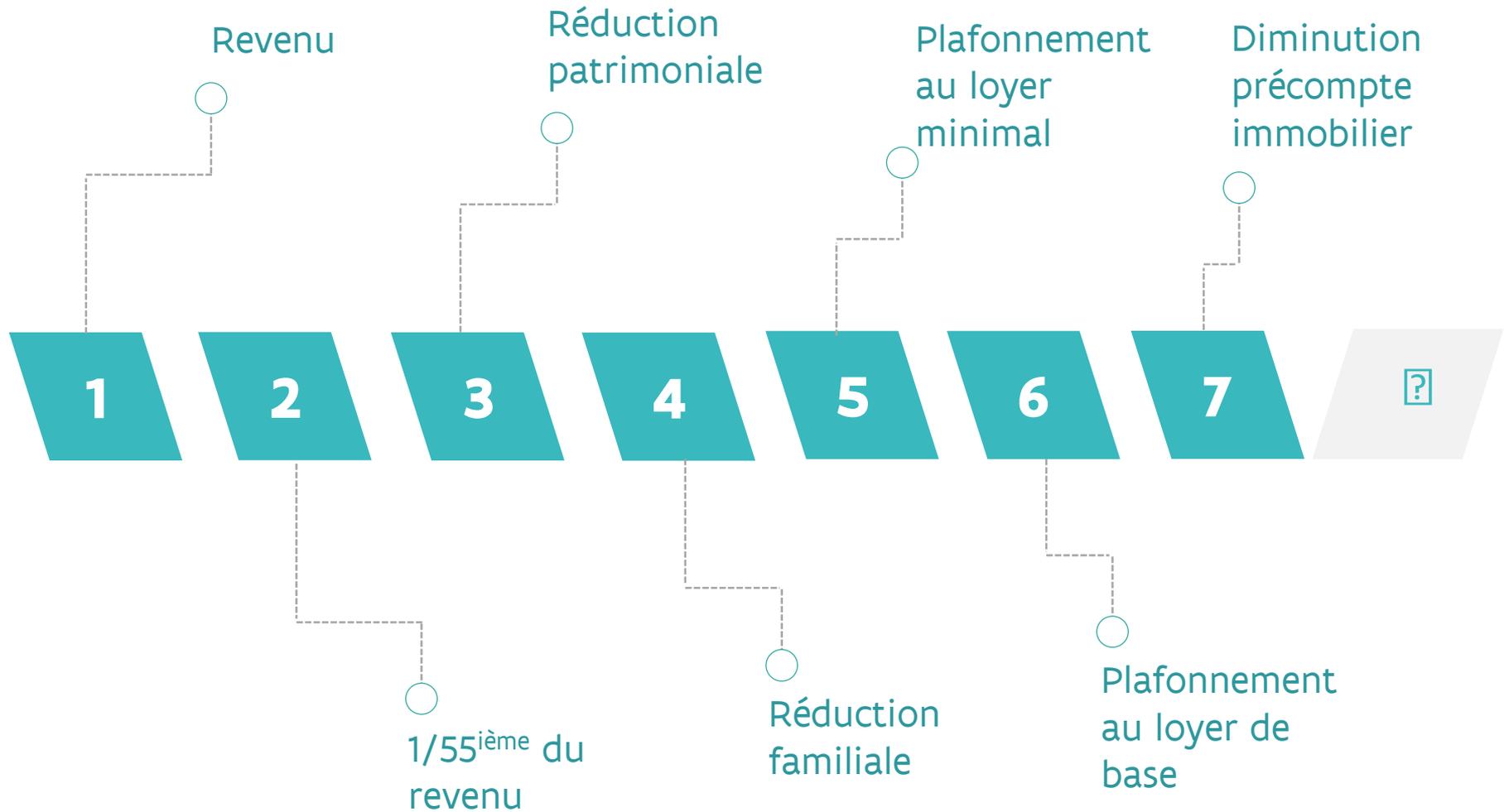
Plafonné au
loyer maximal

Formule

$$LAP = 1/55^{\text{ième}} R - RP - RF (+DPI)$$

- Ou LM si $LM > LAP$
- Ou LB si $LB < LAP$
- = LA

Fixation du loyer en 7 étapes



Etape 1 : revenu



Revenu

Comment calculer? Base.

- avertissement-extrait de rôle année de référence (3 ans en arrière, en 2018 = 2015)
- indexation

Etape 1 : revenu



Revenu

Comment calculer? Situations particulières

- pas de revenu (positif) pour l'année de référence (ACLS, art. 46, 3^{ième} alinéa):
 - prendre en considération le revenu de la première année suivante pendant laquelle le locataire a bénéficié d'un revenu
- revenu inférieur au revenu d'intégration sociale (ACLS, art. 46, 4^{ième} alinéa):
 - revenu d'intégration sociale fictif auquel le ménage aurait droit

Revenu minimum (ACLS, art. 46, alinéa 4)

Revenu inférieur
au revenu
d'intégration
sociale



Porter au niveau
du revenu
d'intégration
sociale

Revenu minimum (ACLS, art. 46, alinéa 4)

- ▶ Pour les revenus d'intégration sociale actuels: voir document Excel sur [Woonnet](#) (pour les loyers en 2018: prendre en considération les revenus d'intégration sociale de juin 2017)

Personne cohabitante

- 7.077,88 € par
personne
cohabitante

Personne isolée

- 10.616,84 €

Ménage avec personnes à charge

- 14.155,79 € par
ménage

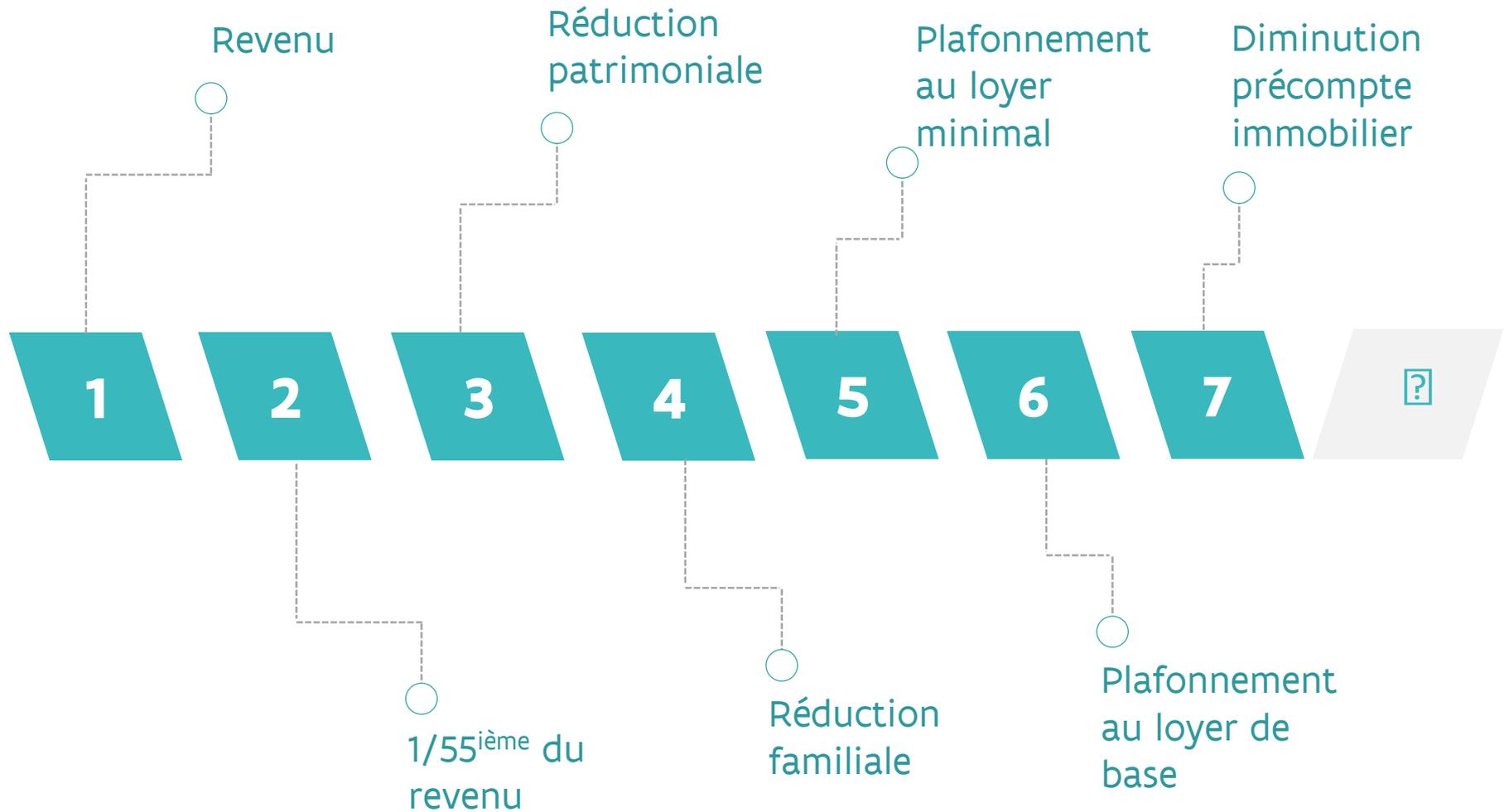
Etape 1: revenu



Revenu

- Tous les locataires majeurs
- Qui pas?
 - enfants non mariés < 25 ans et faisant partie du ménage sans interruption
 - Famille 1^{er} ou 2^{ième} degré + handicap
 - Famille 1^{er} ou 2^{ième} degré > 65 ans
- Qui moitié?
 - Ascendants

Fixation du loyer en 7 étapes



Etape 2: 1/55^{ième} du revenu



1/55^{ième} du revenu

Exemple:

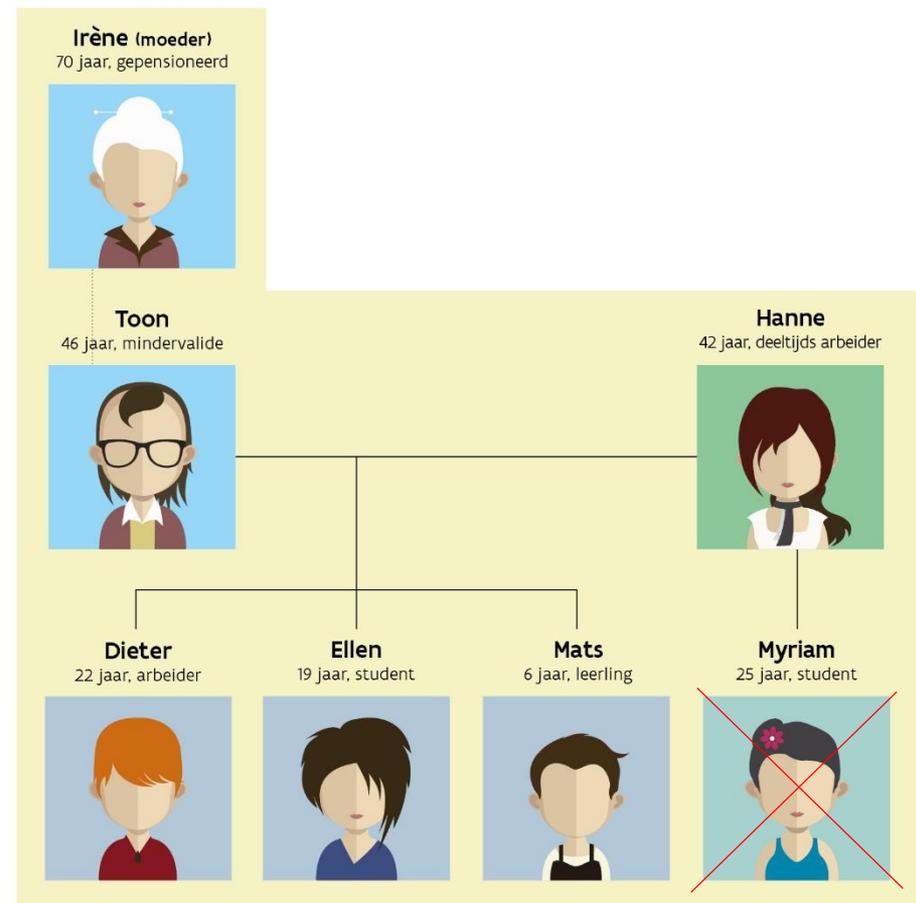
La famille de Toon et Hanne a un revenu de 19.000 euros pour l'année de référence. De mars à mai 2018, Dieter à habité seul, mais il est retourné vivre chez ses parents.

1. Indexer le revenu: 19.742,11 €
2. Porter le revenu au niveau du revenu d'intégration sociale:

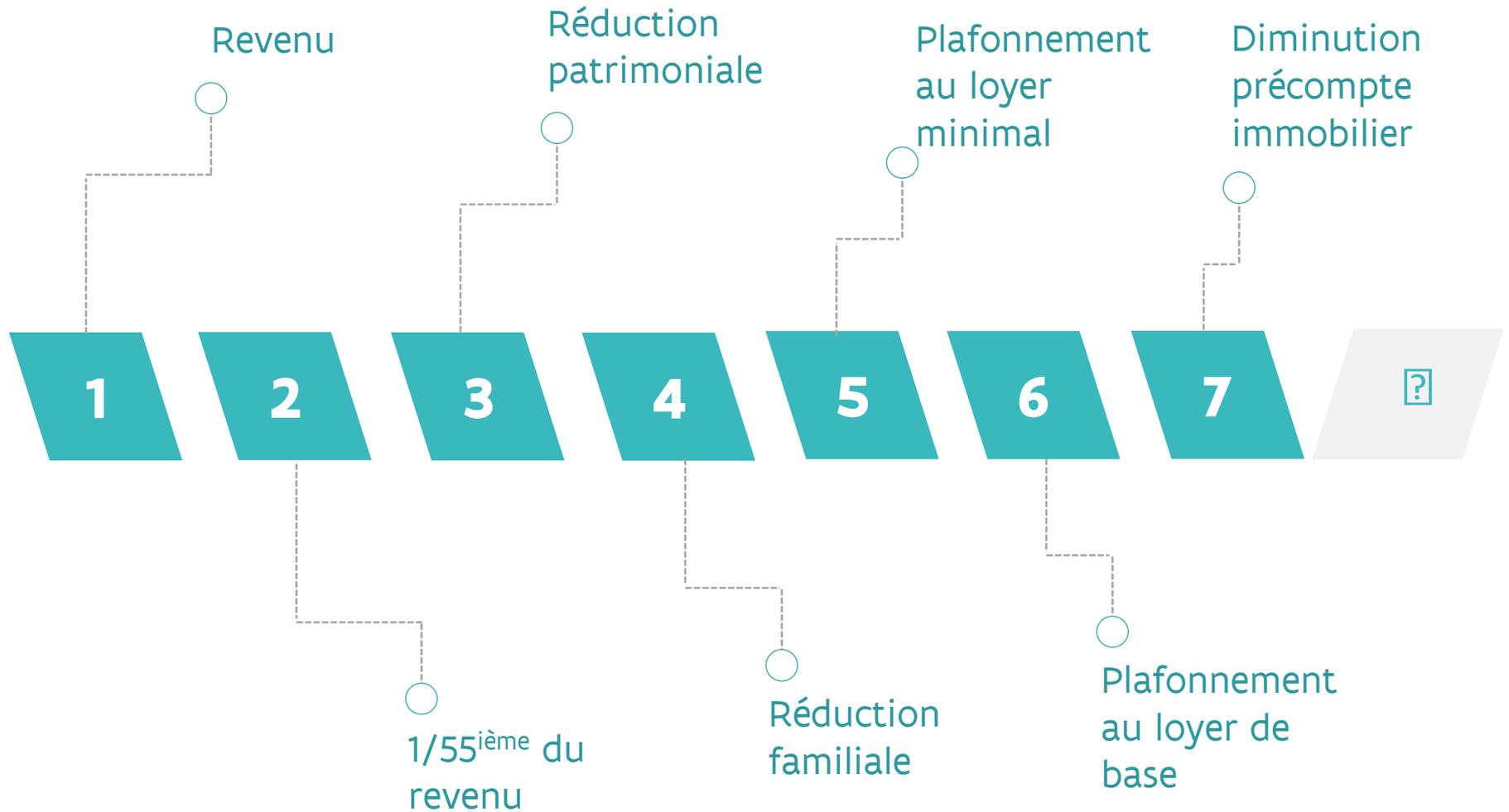
1 x charges familiales (Toon (personne handicapée), Hanne (ouvrière à temps partiel), Ellen (étudiante) et Mats (élève)): 14.155,79 +
1 x cohabitant (Dieter (ouvrier)): 7.077,888 =
21.233,67

! Irène (pensionnée) ne compte pas car parent du 1^{er} degré > 65 ans

3. Un 1/55^{ième} = 386,07 euros
Fixation du loyer



Fixation du loyer en 7 étapes



Etape 3: réduction patrimoniale (art. 43

ACLS)



Réduction patrimoniale

Etape 3: réduction patrimoniale (art. 43

ACLS)



Réduction patrimoniale

Principe: plus la valeur marchande augmente, plus la réduction patrimoniale diminue (et vice versa)

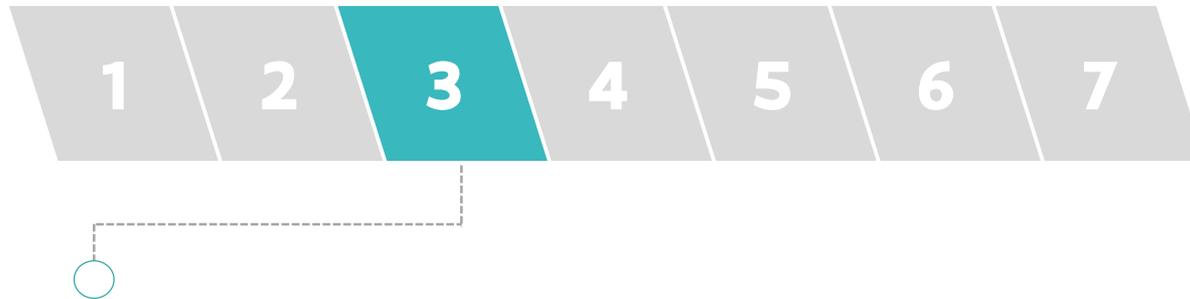
$$\text{Réduction patrimoniale} = 139 \text{ euros} \times \frac{(710 \text{ euros} - \text{valeur marchande})}{(710 \text{ euros} - 274 \text{ euros})}$$

Valeur marchande \leq 274 euros \rightarrow réduction patrimoniale = 139 euros

Valeur marchande \geq 710 euros \rightarrow réduction patrimoniale = 0 euros

Etape 3: réduction patrimoniale (art. 43

ACLS)



Réduction patrimoniale

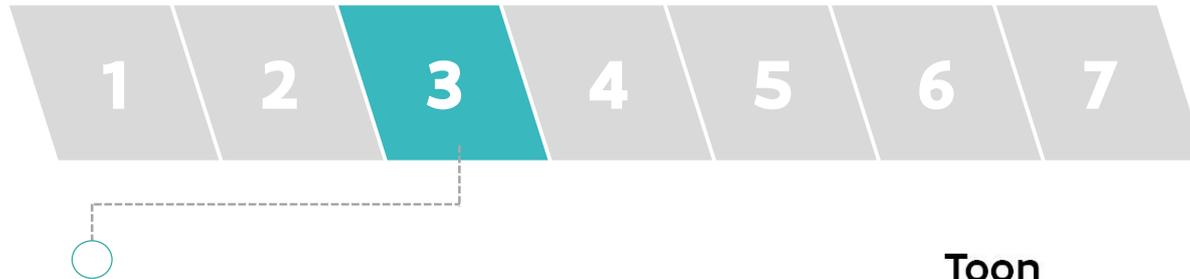
Valeur marchande? Comment la calculer?

- Echantillon représentatif notaire
- Indexation annuelle
 - max. 11 fois
- Logements non repris dans l'échantillon: estimation par bailleur
 - voir échantillon représentatif

! D'ici peu (1^{er} janvier 2019?): estimateur de loyer

Etape 3: réduction patrimoniale (art. 43

ACLS)



Réduction patrimoniale

Exemple (Toon & Hanne):

Valeur marchande = 500 euros (estimée en 2016)

1. Valeur marchande actualisée = 520 euros

2. Réduction patrimoniale =

$$139 \times \frac{(710 - 520)}{(710 - 274)} = 139 \times \frac{190}{436} = \frac{24.410}{436} = 61 \text{ euros}$$

3. Impact sur loyer = 386,07 – 61 = 325,07 euros

Toon

46 jaar, mindervalide

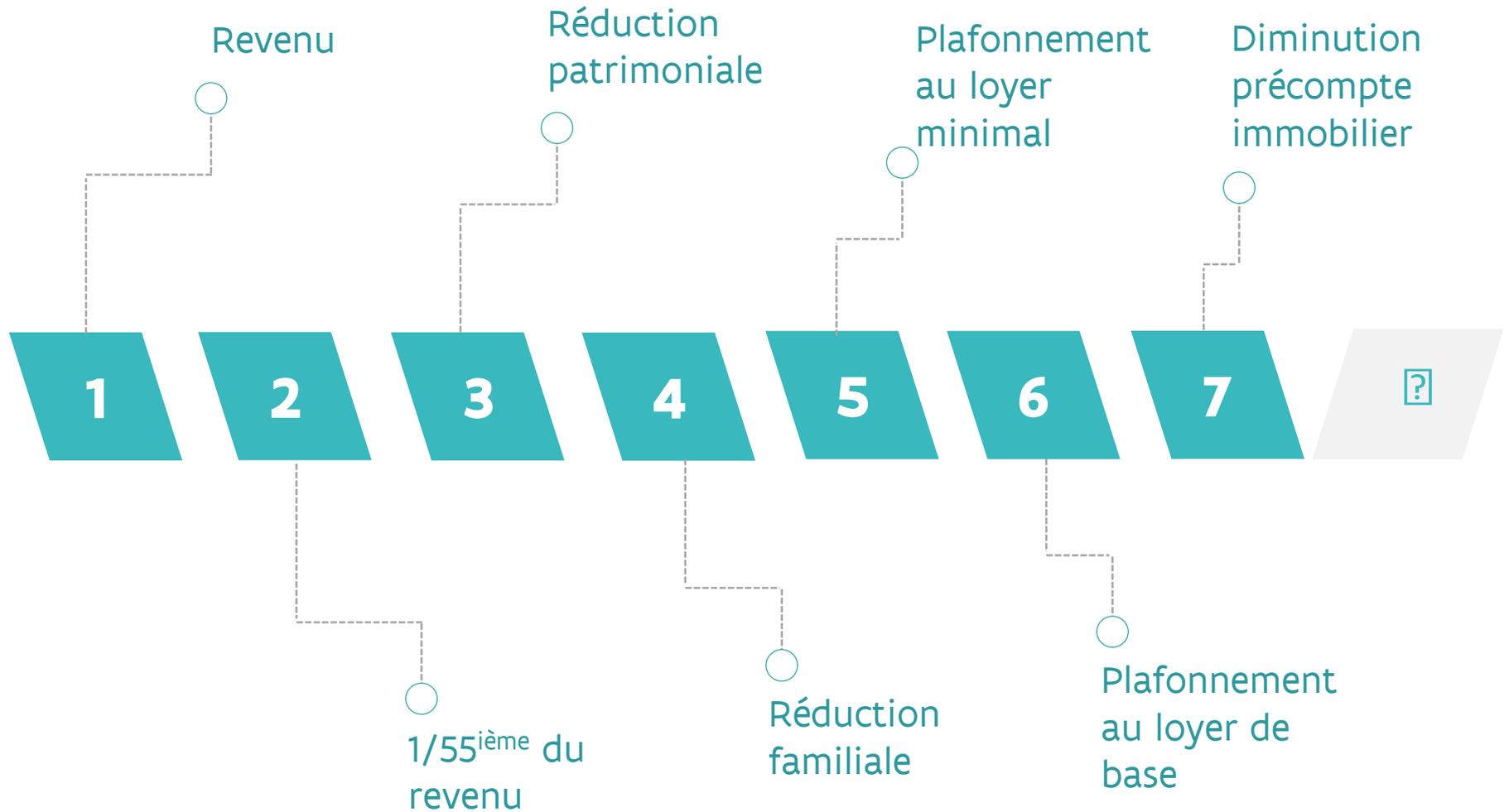


Hanne

42 jaar, deeltijds arbeider



Fixation du loyer en 7 étapes



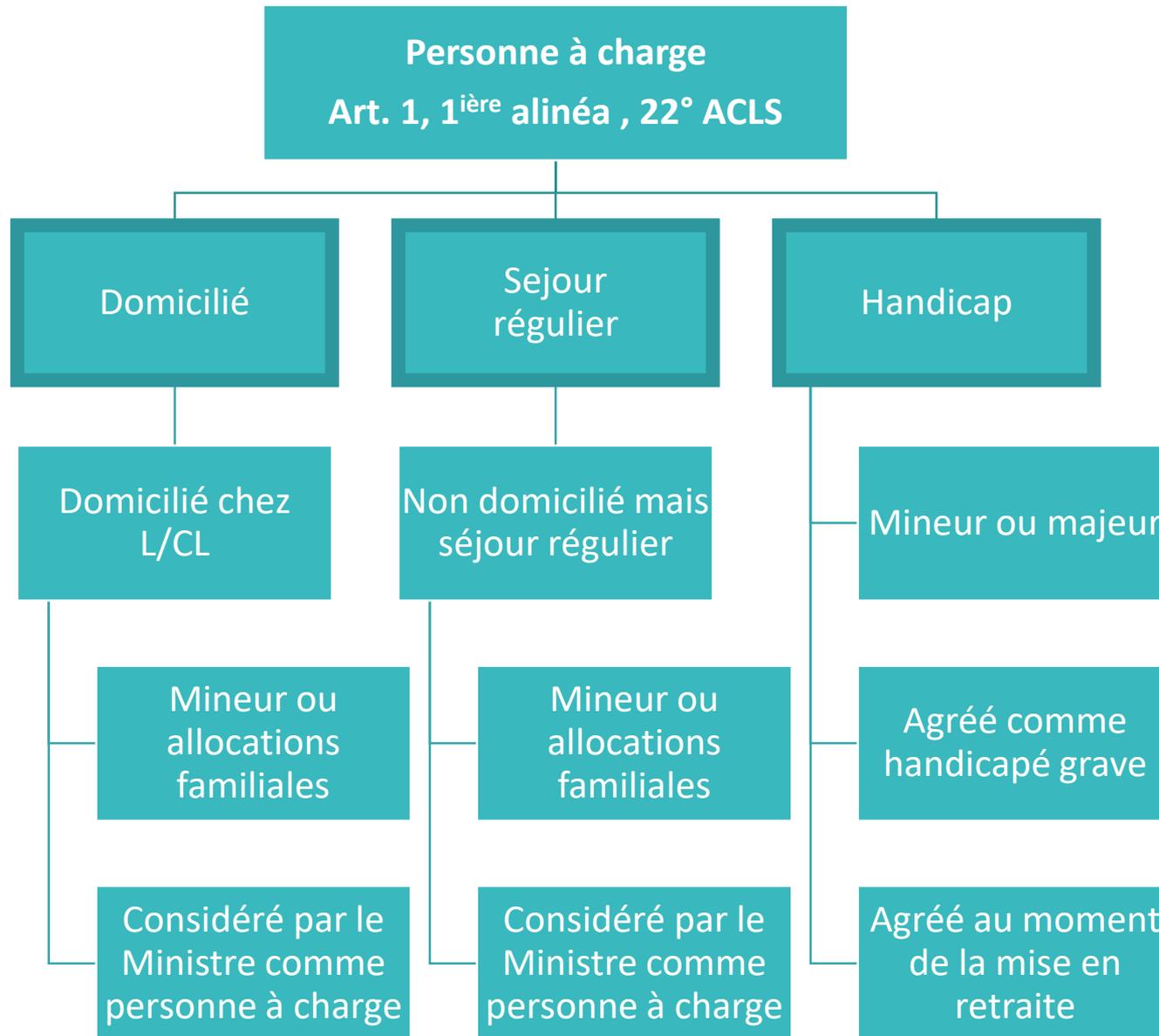
Etape 4: réduction familiale (art. 45 ACLS)



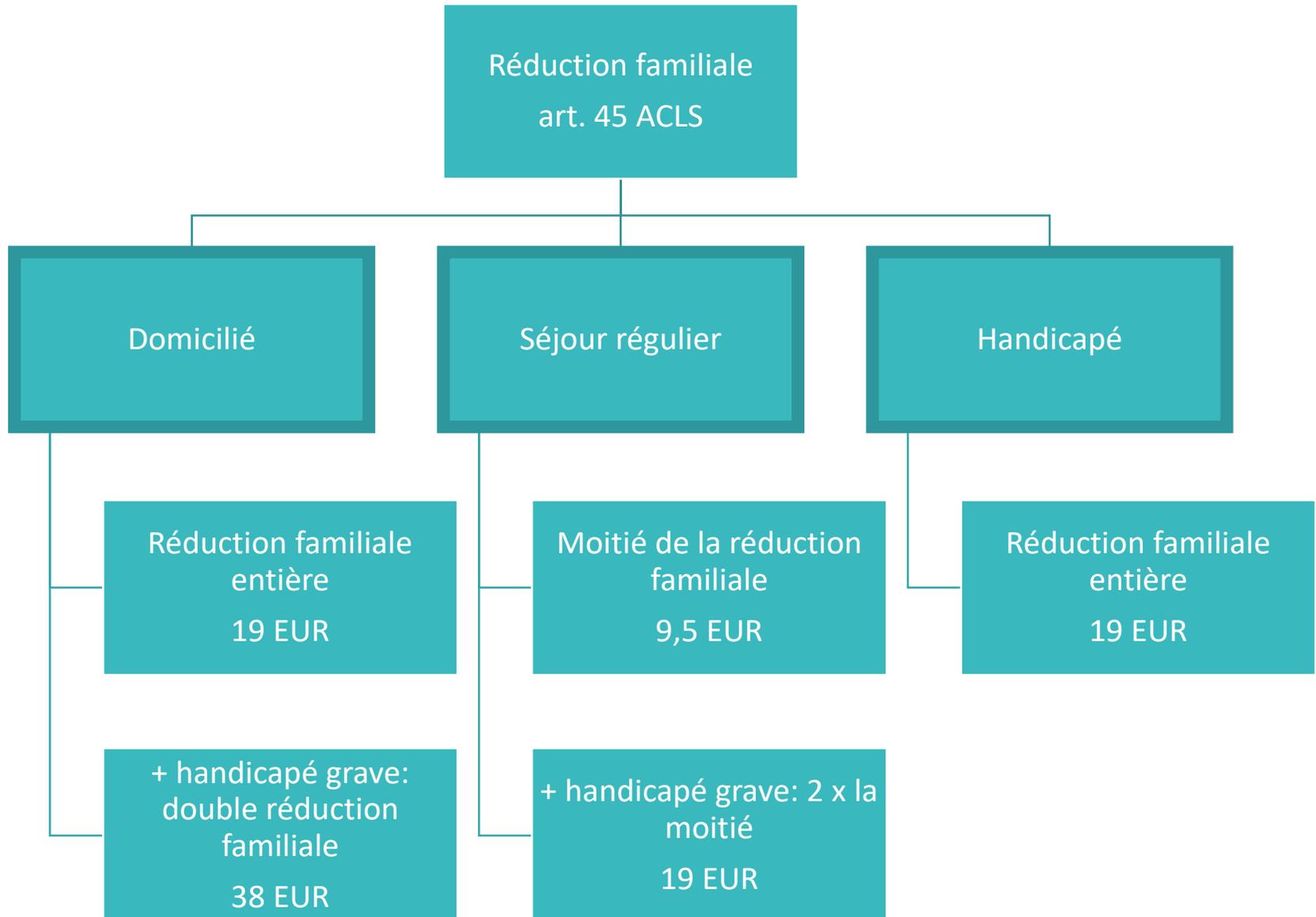
Réduction familiale

= 19 euros par personne à charge

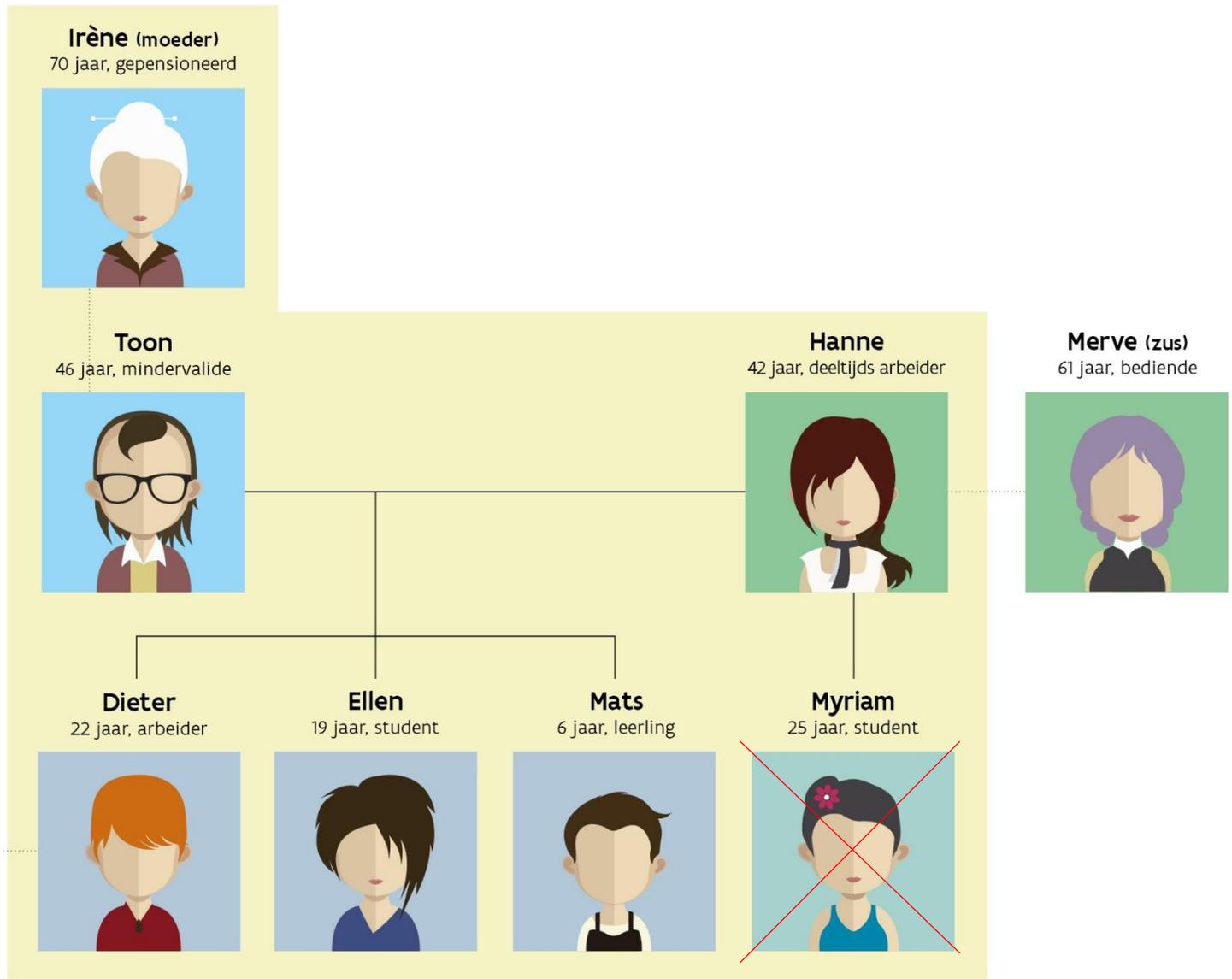
Etape 4: réduction familiale (art. 45 ACLS).



Etape 4: réduction familiale (art. 45 ACLS)



Familie Wouters-Verbeeck



Etape 4: réduction familiale (art. 45 ACLS)



Réduction familiale

Exemple (Toon et Hanne)

A combien s'élève la réduction familiale?

3 x 19 euros

Loyer = 325,07 – (3x19) = 268,07 euros

Toon

46 jaar, mindervalide

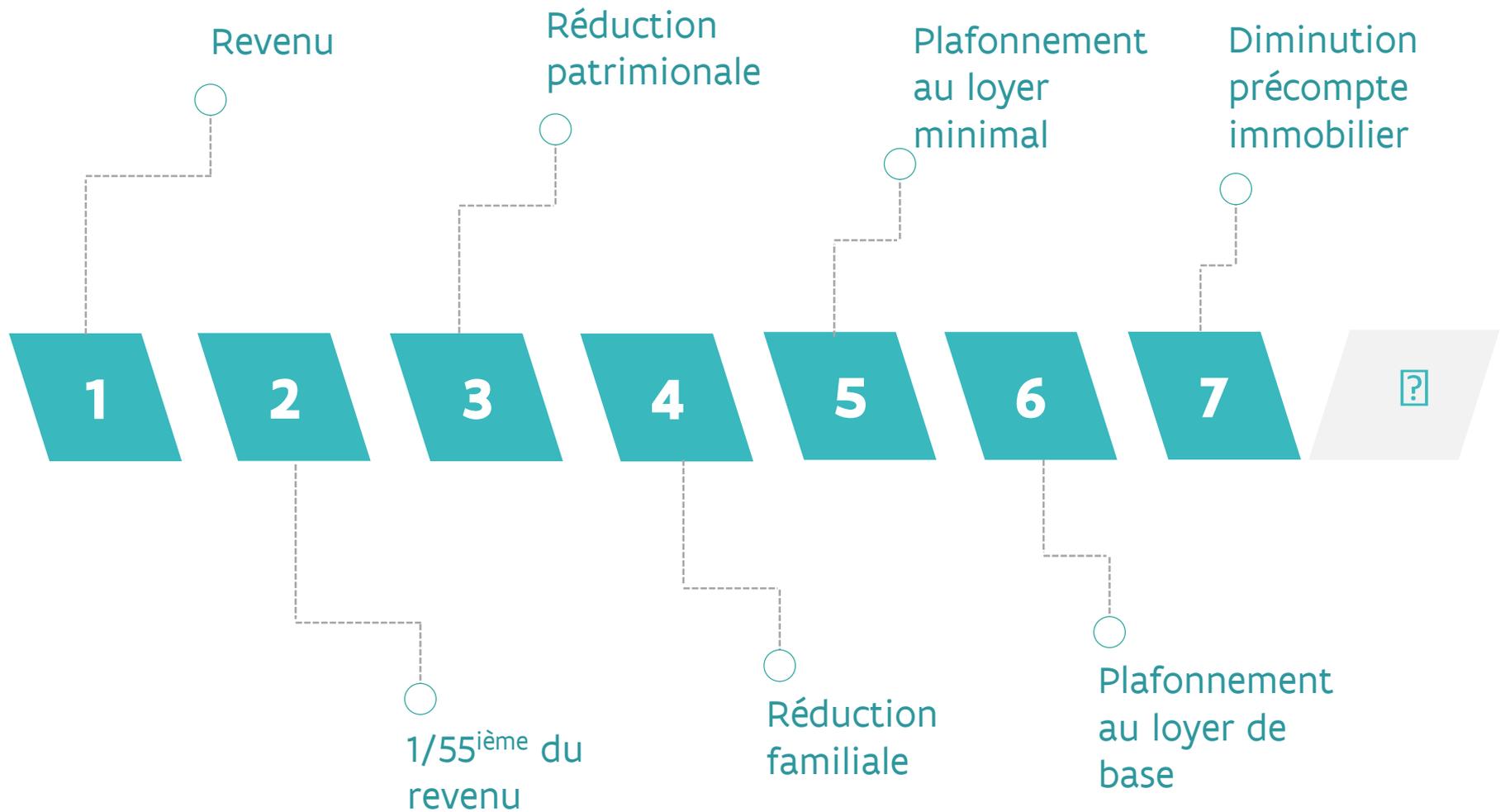


Hanne

42 jaar, deeltijds arbeider



Fixation du loyer en 7 étapes

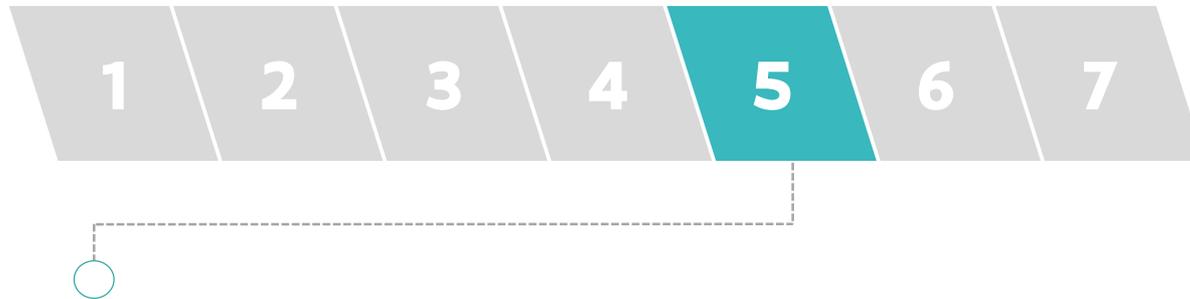


Etape 5: plafonnement (min)



Plafonné au loyer minimal?

Etape 5: plafonnement (min)



Plafonné au loyer minimal?

$$\text{loyer minimal} = 121 \text{ euros} + \frac{\text{valeur marchande} - 274 \text{ euros}}{(710 \text{ euros} - 274 \text{ euros})} \times 121 \text{ euros}$$

Valeur marchande \leq 274 euros \rightarrow loyer minimal = 121 euros

Valeur marchande \geq 710 euros \rightarrow loyer minimal = 242 euros

Etape 5: plafonnement (min)



Plafonné au loyer minimal?

Exemple (Toon et Hanne)

1. valeur marchande = 500 euros
2. valeur marchande actualisée = 520 euros
3. loyer minimal =

$$121 + \frac{(520 - 274)}{(710 - 274)} \times 121 = 121 + \frac{246}{436} \times 121 = 189 \text{ euros}$$

4. impact loyer: 268,07 > 189
5. impact loyer: pas de plafonnement au loyer minimal

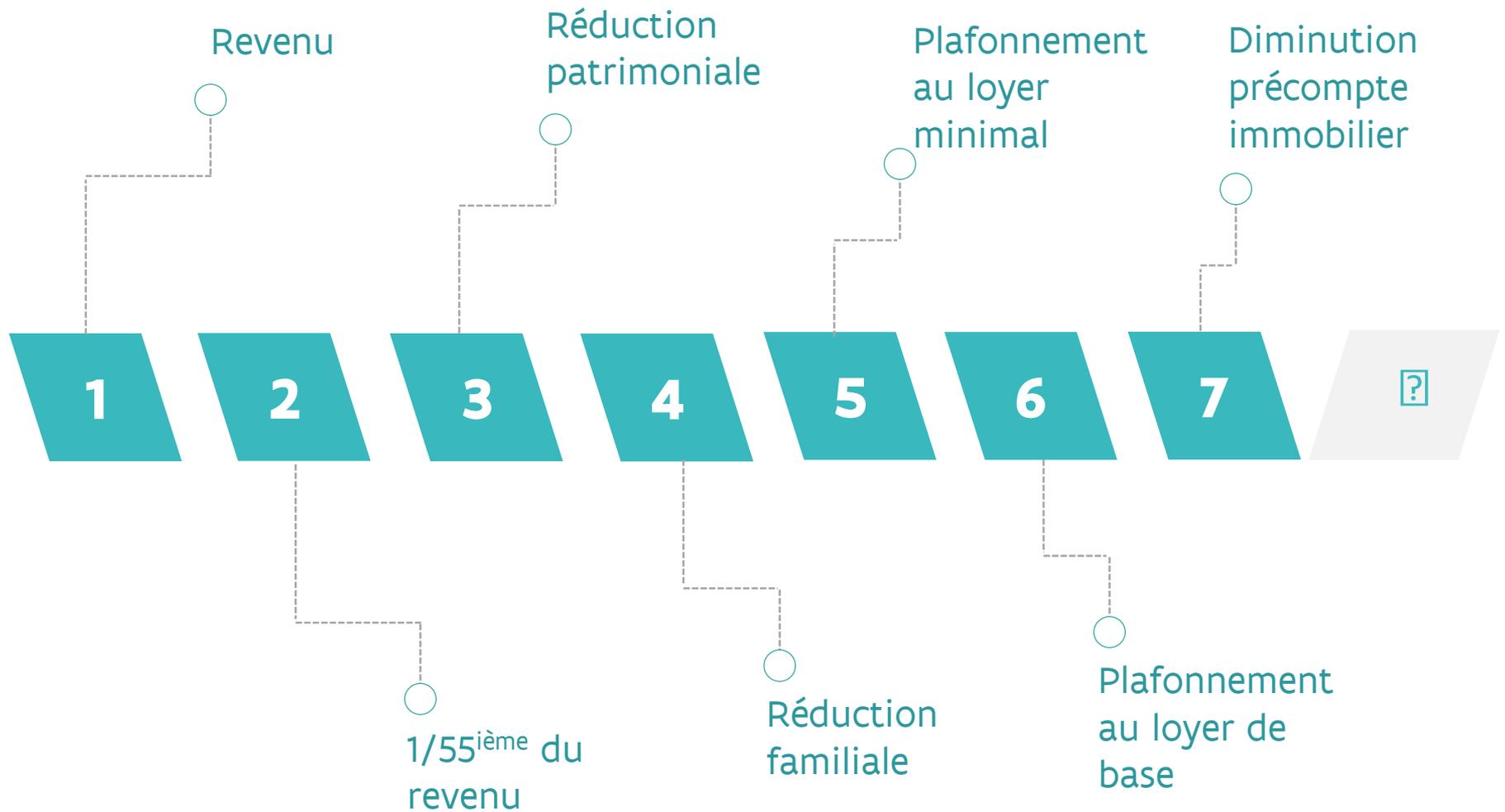
Toon
46 jaar, mindervalide



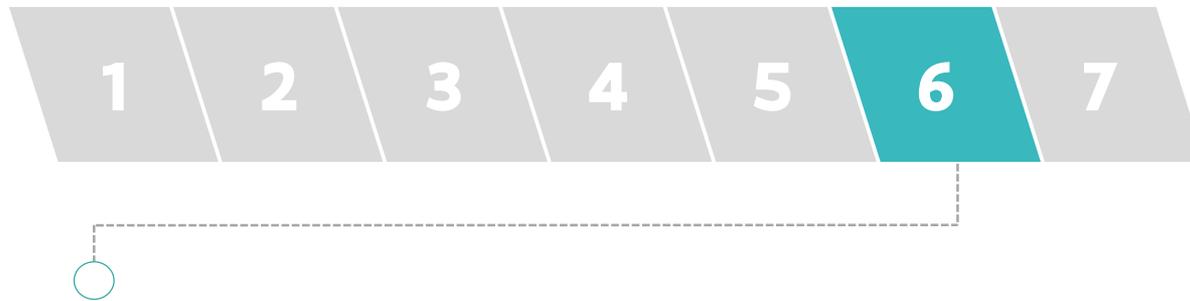
Hanne
42 jaar, deeltijds arbeider



Fixation du loyer en 7 étapes



Etape 6: plafonnement (max)



Plafonné au loyer de base?

Loyer de base= valeur marchande actualisée

Loyer de base= plafond maximal

Etape 6: plafonnement (max)



Plafonné au loyer de base?

Exemple (Toon et Hanne)

1. loyer de base = 520 euros
2. 268,07 euros < 520 euros
3. impact loyer: pas de plafonnement au loyer maximal.

Toon

46 jaar, mindervalide

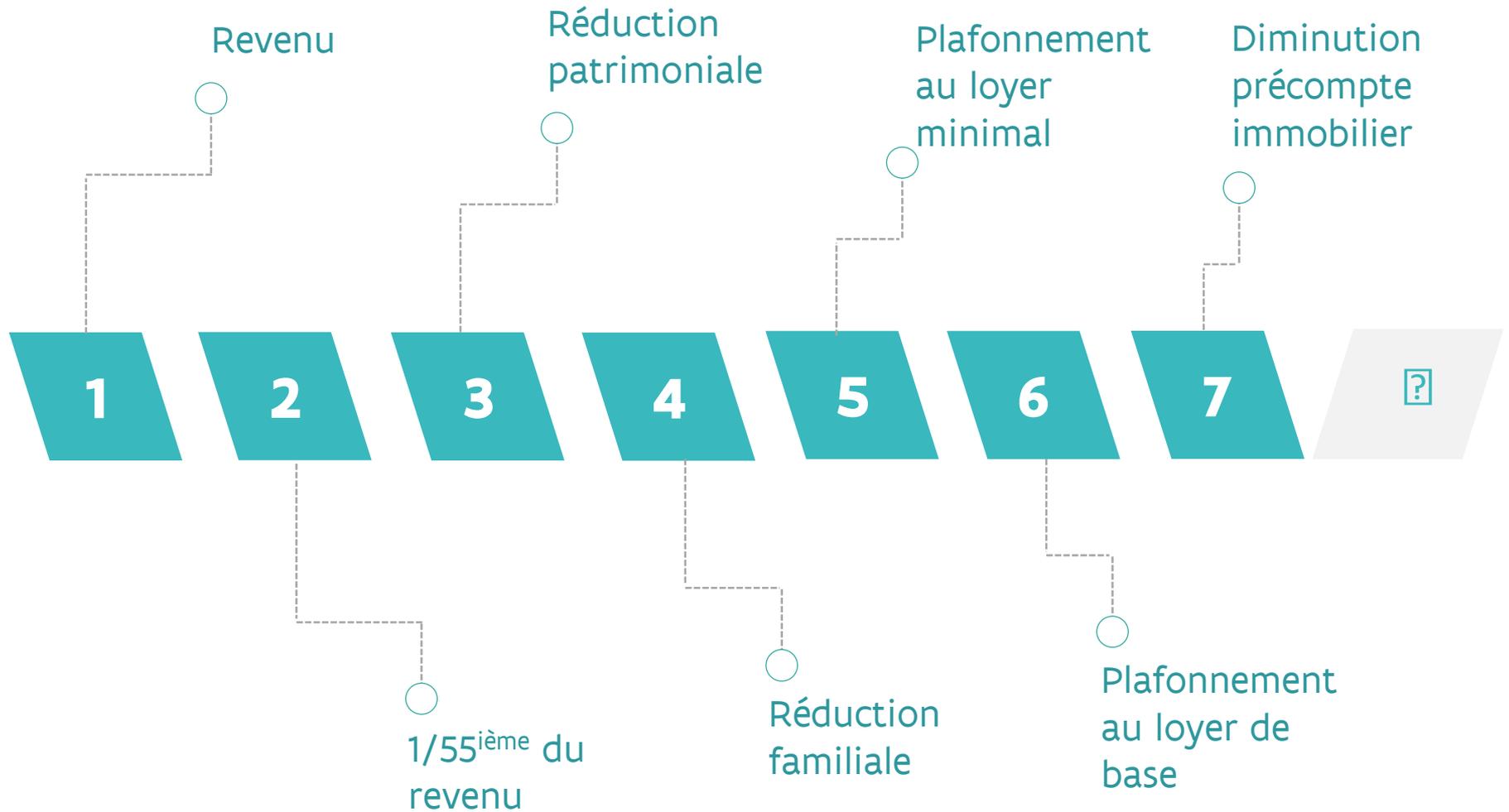


Hanne

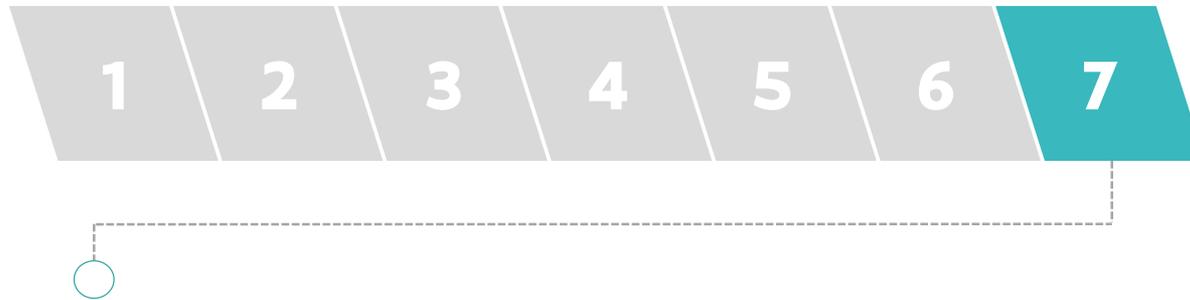
42 jaar, deeltijds arbeider



Fixation du loyer en 7 étapes



Etape 7: diminution PI



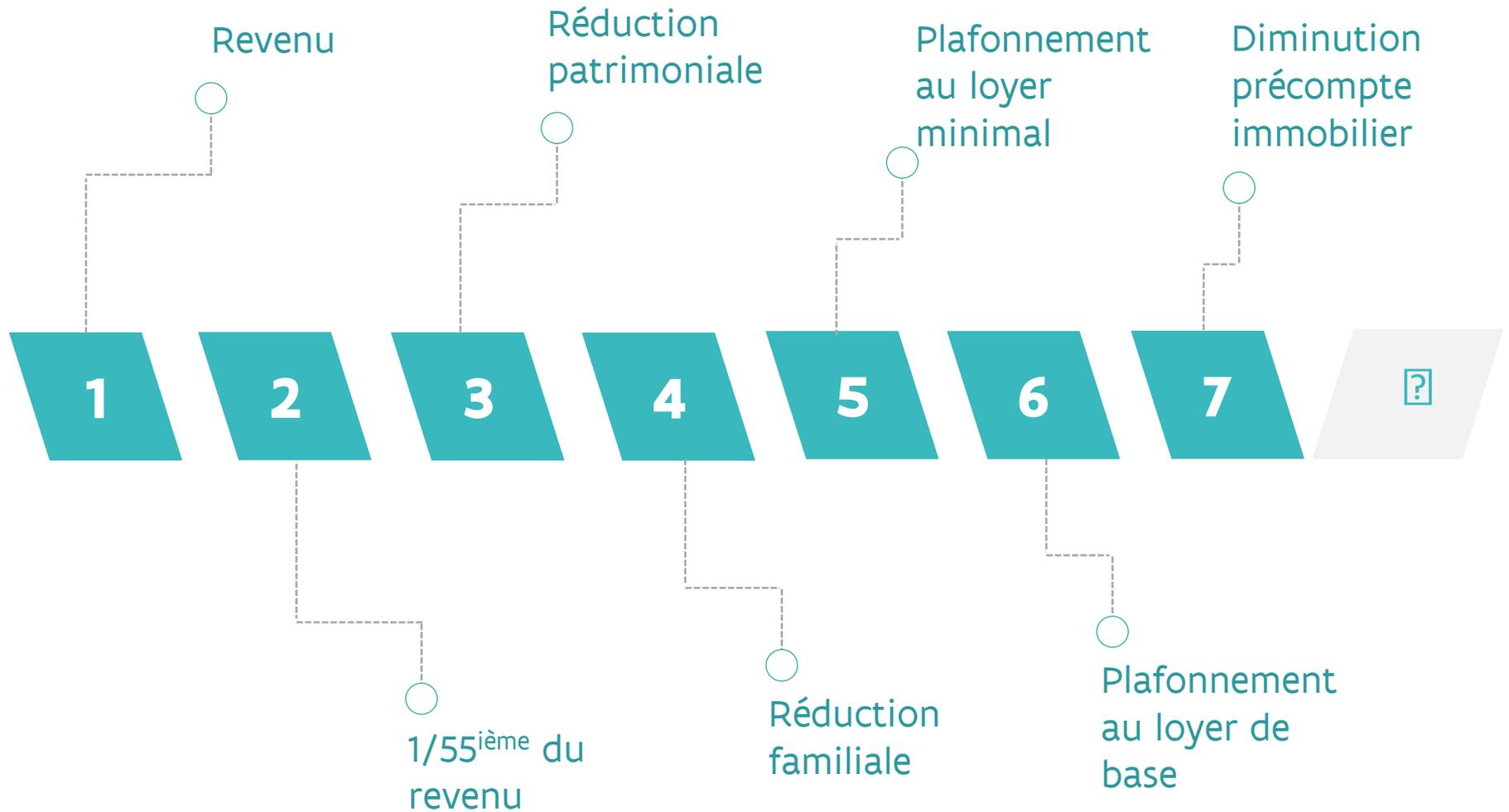
Diminution précompte immobilier

- bailleur demande diminution précompte immobilier
- locataire bénéficie de la plus élevée des réductions suivantes:
 - soit diminution précompte immobilier
 - soit réduction sociale (différence entre loyer de base et loyer réel)

Exemple:

<http://belastingen.vlaanderen.be/vermindering-voor-kinderbijslaggerechtigde-kinderen>

Fixation du loyer en 7 étapes



Sommaire

- ⦿ 1. Détermination du revenu
- ⦿ 2. Fixation du loyer
- ⦿ 3. Révision du loyer



3. Révision du loyer

Révision du loyer

Quand ?

Annuellement (art. 48, 1^{ière} al. ACLS)

- Le 1^{er} janvier

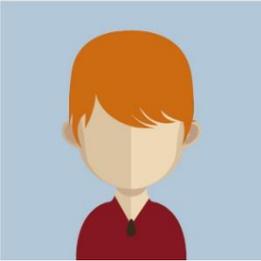
Dans l'intervalle (art. 48, 2^{ième} al. ACLS)

- Départ ou décès d'un locataire
- Baisse du revenu
- Adhésion d'une personne au contrat de location
- Mise à la retraite d'un locataire
- Nouveau loyer de base

Dans l'intervalle: départ d'un locataire

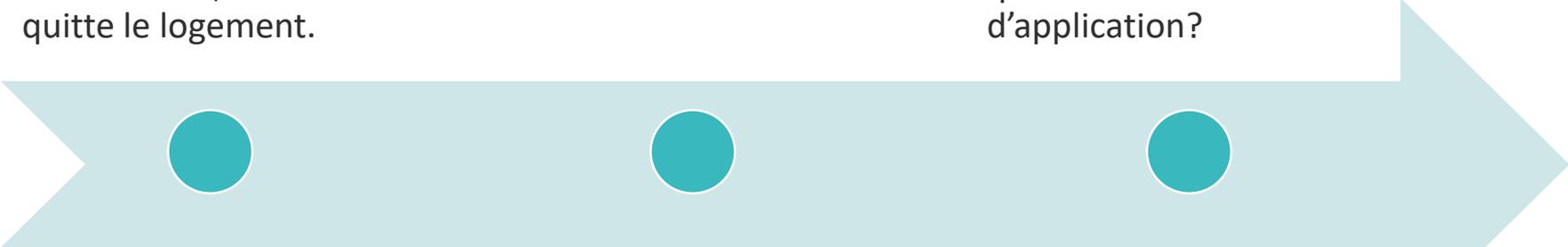
Dieter

22 jaar, arbeider



Le 3 octobre, Dieter quitte le logement.

1. Le loyer peut-il être adapté?
2. Si oui, comment le calculer?
3. Si oui, à partir de quand est-il d'application?



Toon demande une adaptation du loyer

Toon

46 jaar, mindervalide



Révision du loyer

Dans l'intervalle: départ d'un locataire

1. Le loyer peut-il être adapté?

Oui, car le revenu de Dieter est pris en compte

2. Comment le calculer?

Sur base du revenu de l'année de référence

3. A partir de quand est-il d'application?

A partir du 1 novembre

Dans l'intervalle: baisse du revenu

Hanne

42 jaar, deeltijds arbeider



Le 12 mars, Hanne perd son travail

1. La famille a-t-elle droit à une révision?
2. Si oui, quand est-ce que cette révision prend effet?

Le 15 mai, Hanne remet des pièces justificatives

Revenu annuel 2015: 19.000 euros

Revenu annuel actuel estimé: 14.000 euros (= - 26,32 %)

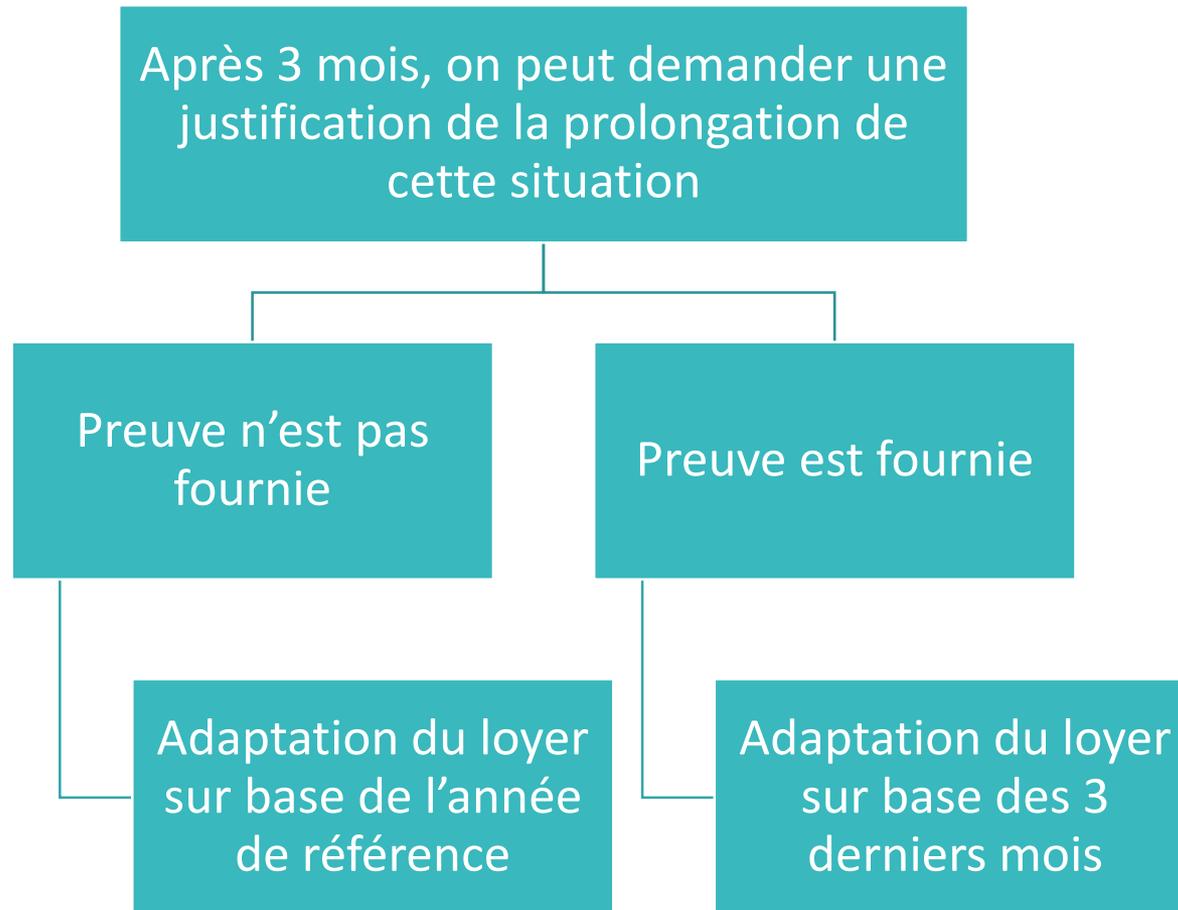
Dans l'intervalle: baisse du revenu

- ▶ 1. Oui
- ▶ 2. A partir du 1^{er} juin

Dans l'intervalle: baisse du revenu

- ▶ Et si, après un mois, Hanne trouve un nouvel emploi? La famille peut-elle garder le loyer diminué?

Dans l'intervalle: baisse du revenu



Dans l'intervalle: adhésion

Merve (zus)

61 jaar, bediende



Le 11 septembre, Merve (61, employée et sœur de Hanne) rejoint la famille

- 
1. Faut-il procéder à une révision du loyer?
 2. Si oui, quand et comment?

Dans l'intervalle: adhésion

1. Faut-il procéder à une révision du loyer?

Le loyer doit être revu dans le cas où il s'agit d'une cohabitation durable et que le revenu doit être pris en compte.

2. Si oui, quand et comment?

A partir du 1^{er} octobre.

Dans l'intervalle: mise à la retraite

Merve (zus)
61 jaar, bediende



Le 1 mars, Merve part à la retraite

3. Comment se fait la révision annuelle alors?

1. La famille peut-elle prétendre à une révision du loyer?

2. Si oui, quand et comment?

Dans l'intervalle: mise à la retraite

1. La famille peut-elle prétendre à une révision du loyer?

Oui, à condition que le revenu de Merve soit pris en compte et que la révision ne donne pas lieu à une augmentation du loyer.

2. Si oui, quand et comment?

Calculer sur base du revenu actuel de toute la famille.

Au plus tard le premier jour du mois suivant le mois dans lequel le locataire fournit preuve.

Dans l'intervalle: mise à la retraite

Principe

- **Révision** possible si:
 - Revenu est pris en compte
 - Révision ne donne pas lieu à une augmentation du loyer
- Adaptation du loyer au plus tard le 1^{er} du mois suivant le mois où les **pièces justificatives** ont été remises
- Adaptation sur base du **revenu actuel** de toute la famille

Dans l'intervalle: révision valeur marchande

- ▶ Il est possible de remplacer le loyer de base par la valeur marchande en vigueur (VM) avant que les 9 ans ne soient écoulés:
 - Baisse VM de $\geq 5\%$ par rapport au LB
 - Augmentation VM de $\geq 10\%$ par rapport au LB
- ▶ Loyer est adapté à partir du premier jour du mois suivant le mois où le LB a été remplacé.

- ⦿ 1. Détermination du revenu
- ⦿ 2. Fixation du loyer
- ⦿ 3. Révision du loyer

Y a-t-il des questions?

