

Synthèse des modalités de calcul des loyers dans le secteur du logement social

(Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 modifié à diverses reprises.)

1. Revenus du ménage

- Les revenus pris en considération pour le calcul du loyer sont les revenus globalisés de tous les membres du ménage à l'exception de ceux des enfants à charge, majorés ou diminués des rentes alimentaires ;
- En outre, ces revenus seront indexés comme suit : revenus de 2021 : + 16,90 % ; revenus de 2022 : + 14,26 %, revenus de 2023 : pas d'indexation ;

2. Personne handicapée

- l'allocation d'intégration n'est pas comptabilisée dans les revenus de la personne handicapée ;
- toute personne majeure handicapée bénéficie d'une réduction équivalente à 20 % du loyer de base;
- l'enfant handicapé est compté pour deux enfants à charge, la diminution de loyer correspondant à 10 % du loyer de base;

3. Réduction pour enfant(s) à charge

- le locataire ayant un ou plusieurs enfant(s) à sa charge bénéficie d'une diminution de loyer égale à 5 % du loyer de base pour un enfant et pouvant atteindre au maximum 50 %, soit :
 - 1 enfant : 5 %
 - 2 enfants : 10 %
 - 3 enfants : 20 %
 - 4 enfants : 30 %
 - 5 enfants : 40 %
 - 6 enfants et plus : 50 %
- rappelons que les allocations familiales ne sont pas prises en compte pour le calcul du loyer ;

4. Réduction du précompte immobilier

Il est tenu compte de la réduction du précompte immobilier dont peuvent bénéficier certaines catégories de locataires, sans que celle-ci puisse être cumulée avec la réduction pour enfants à charge visée ci-avant ;

5. Loyer réel net

- le loyer de base, déterminé en fonction d'un pourcentage du prix de revient actualisé du logement, constitue le paramètre de départ du calcul du loyer ;
En tout cas, l'augmentation du loyer de base doit être limitée au montant de l'index lorsque le logement ne dispose pas d'une salle de bains ou, pour des raisons liées à son état constructif, ne répond pas aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité fixées par la législation ;
- la règle de base est la suivante : loyer réel = loyer de base x coefficient de revenus *
$$\text{loyer réel} = \text{loyer de base} \times \left(\frac{\text{revenus du ménage}}{\text{revenu de référence}} \right)$$

* (revenus du ménage)
revenu de référence = 23.820,85 €
- sont ensuite déduites du loyer réel, les éventuelles réductions accordées aux personnes handicapées et aux ménages comprenant un ou plusieurs enfant(s) à charge ;
- le loyer réel fait l'objet d'une limitation inférieure :
 - il ne peut en aucun cas être inférieur au montant minimum fixé par l'arrêté locatif, soit 109,12 € (104,77 € au 1^{er} janvier 2023) ;
 - au-delà de ce montant, il ne peut se situer en-dessous de la moitié du loyer de base du logement. Celle-ci fait l'objet de normes d'encadrement déterminant son montant maximum (indexé annuellement), à savoir :
 - logement 1 chambre : 145,26 €
 - logement 2 chambres : 177,53 €
 - logement 3 chambres : 225,95 €
 - logement 4 chambres et plus : 258,23 €
- sans déroger à ces limitations, et pour autant que le ménage occupe un logement adapté à sa composition ou, occupant une habitation inadaptée, a introduit une demande de mutation n'ayant donné lieu à aucune proposition de logement,
 - a) le loyer réel peut être ramené à :
 - 20 % des revenus du ménage si ceux-ci sont inférieurs au revenu de référence ;
 - 22 % des revenus du ménage si ceux-ci se situent entre le revenu de référence et le revenu d'admission ;
 - b) le loyer réel, en ce compris éventuellement la cotisation mensuelle de solidarité, ne peut excéder 24 % des revenus du ménage quand ils excèdent le plafond d'admission ;
- le loyer réel maximum correspond à la valeur locative normale du logement déterminée par la société dans les limites fixées par la législation (taux variant entre 110 % et 300 % appliqué au loyer de base du logement, coefficient global variant entre 150 % et 300 % à l'échelon de la S.I.S.P.) ;

- au 1^{er} janvier, le loyer réel, compte non tenu de la cotisation mensuelle de solidarité éventuelle, ne peut excéder de plus de 20 % le montant du loyer du mois d'août de l'année précédente, sauf :
 - si le locataire a bénéficié d'un changement de logement à la suite d'un transfert ou d'une mutation prioritaire octroyé(e) à sa demande ;
 - en cas d'augmentation des revenus du ménage résultant d'une modification de leur composition (augmentation du nombre de personnes disposant d'un revenu), compte non tenu de l'évolution éventuelle des revenus de l'enfant (des enfants) à charge qui faisai(en)t partie du ménage ;

6. Cotisation mensuelle de solidarité

- les locataires dont les revenus dépassent les revenus d'admission ⁽¹⁾ doivent verser, en plus de leur loyer, une cotisation basée sur la valeur de leur logement et évoluant en fonction de leurs revenus ;
- la cotisation mensuelle de solidarité a été appliquée progressivement (20 % au 01.01.07, 40 % au 01.01.08, 60 % au 01.01.10, 80 % au 01.01.12) pour atteindre le taux de 100 % depuis le 1^{er} janvier 2015.

7. Logement suradapté

- l'arrêté locatif impose au locataire occupant un logement trop grand par rapport à la composition de son ménage de verser, en plus de son loyer, un complément par chambre à partir de la seconde chambre excédentaire. Ce « sur-loyer » équivaut à 4 % des revenus annuels du ménage sans pouvoir dépasser la limite de 765,57 € par an ou de 63,80 € par mois.

Exemple : couple ayant un enfant à charge occupant un logement :

| | | |
|----------------------------|------------------|----------------------------|
| • 2 chambres : sur-loyer = | 0 € | (logement adapté) |
| • 3 chambres : sur-loyer = | 0 € | (1 chambre excédentaire) |
| • 4 chambres : sur-loyer = | 63,80 € maximum | (2 chambres excédentaires) |
| • 5 chambres : sur-loyer = | 127,60 € maximum | (3 chambres excédentaires) |

- ce complément n'est pas dû :
 - pour les chambres dont la surface est inférieure à 6 m² ;
 - lorsqu'un membre du ménage est âgé de plus de 60 ans ;
 - lorsque le ménage comprend une personne handicapée ;
 - quand le locataire concerné a introduit une demande de mutation vers un logement adapté à la composition de son ménage, et ce jusqu'au moment où un tel logement lui aura été proposé ;

8. Complément de loyer pour logement passif, basse énergie ou très basse énergie

Lorsque le locataire occupe un logement passif, basse énergie ou très basse énergie, le loyer réel est majoré d'un complément tenant compte des performances énergétiques du logement et des gains que celles-ci devraient permettre en chauffage.

9. Limitation des augmentations de loyer

- lors de chaque révision des loyers, une réduction est accordée afin de limiter à 20 % maximum la hausse du loyer ou, selon le cas, de limiter le loyer à l'équivalent de 20 %, de 22 % ou de 24 % des revenus du ménage (cf. ci-avant) ;
- en tout temps, une « réduction sociale spécifique » peut être octroyée par le Conseil d'administration d'une société immobilière de service public, après accord du délégué social, en raison de la situation de précarité exceptionnelle du locataire bénéficiaire.

⁽¹⁾ Revenus à l'admission au 1^{er} janvier 2024 :

| | |
|--|-------------|
| • candidat-locataire vivant seul | 27.499,10 € |
| • ménage de plus d'une personne ne disposant que d'un revenu | 30.554,58 € |
| • ménage disposant de plus d'un revenu | 34.919,57 € |

Ces montants sont augmentés de :

- 2.618,96 € par enfant à charge
- 5.237,91 € par personne handicapée majeure faisant partie du ménage