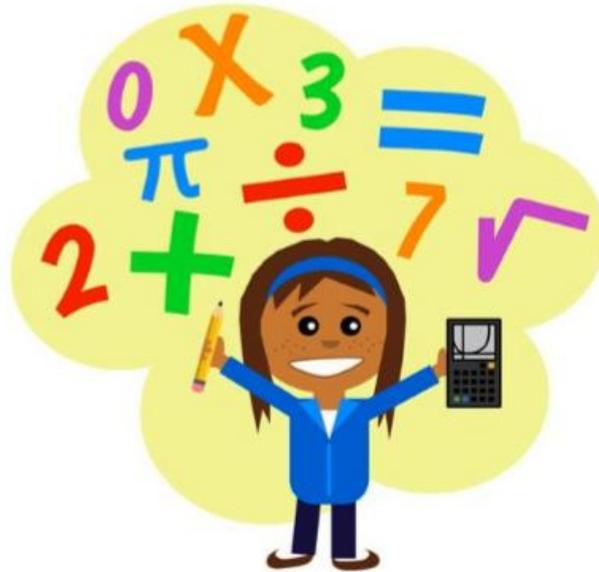


Syndicat des Locataires

CALCUL DU LOYER DANS LE LOGEMENT SOCIAL
EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE



CONCEPTION : MARIE-CLAIRE NOIZET



SQUARE ALBERT 1^{er}, 32
1070 ANDERLECHT
02/522 98 69

SYNDICATDESLOCATAIRES@GMAIL.COM

CALCUL DE LOYER POUR L'ANNEE 2020

Vous avez reçu votre nouveau loyer à payer pour le 1 janvier 2020.

Lors de cette formation, nous allons nous préoccuper uniquement de la **manière de calculer le loyer à payer** car votre fiche de calcul de loyer recèle de différents montants qui ont tous une **signification** à découvrir ensemble :

1. Loyer de base,
2. Loyer réel,
3. Loyer réel à payer,
4. Les charges, redevances, ...

CONSIGNE A RESPECTER IMPERATIVEMENT

Respecter l'ordre des opérations étape par étape

I. A la découverte de la formule générale

La formule

Le loyer réel =

Revenus du ménage

Loyer de base x

Revenu de référence

1° élément : **Le loyer de base**

Il est fixé en fonction du **prix de revient actualisé** du logement. Il dépend donc du coût du terrain, de la construction, des travaux de rénovation à réaliser au fur et à mesure des années, ...

La détermination du loyer de base est propre à chaque **Société Immobilière de Service Public**. Il est fixé à un montant situé entre **3 et 10%** du prix de revient actualisé.

BON A SAVOIR : Toutes les décisions en la matière sont délimitées par la **réglementation** en vigueur et doivent impérativement être approuvées par la **S.L.R.B.**

2°élément : **Le revenu de référence**

Comment définir le revenu de référence ?

C' est un montant fictif fixé par l'Arrêté du Gouvernement du 14.11.1996. Il est indexé tous les ans et est repris dans une note de la S.L.R.B.

*Cette indexation, ainsi que celle de tous les montants qui interviennent dans le calcul du loyer (à l'exception d'un **plafond de loyer minimum** qui n'est pas indexé) est d'application tous les ans. L'indice de référence est l'indice santé du mois d'août de chaque année.*

En 2020, il est de **20.168,82€**.

3°élément : Les revenus du ménage

Mais comment trouve-t-on les revenus du ménage?

**II. Entrons dans le vif du sujet :
le calcul de loyer....**

1ème étape : Trouver les revenus du ménage.

DEMARCHE N° 1 :

Demander l'Avertissement Extrait de Rôle (la feuille des contributions) de l'année de référence ; c'est-à-dire l'avant-dernière année antérieure à l'entrée en vigueur du calcul du loyer.

Pour le calcul du loyer de l'année 2020, l'avertissement Extrait de Rôle Revenus 2017 Exercice d'imposition 2018.

DEMARCHE N° 2 :

Analyser le type de revenus figurant sur la feuille de contributions.

Question à se poser:

La feuille de contributions est-elle constituée des revenus professionnels ou des revenus de remplacement ?

Qu'est ce qu'un revenu professionnel?

Les revenus professionnels, ce sont des traitements, des salaires, des pensions.

***En matière fiscale:** un revenu professionnel est un revenu qui n'est pas susceptible de changement.*

Qu'est ce qu'un revenu de remplacement?

Les revenus de remplacement sont constitués de :

- ❖ les allocations de chômage,
- ❖ les indemnités de mutuelle,
- ❖ les allocations de handicap (ne sont pas considérées, comme des revenus, l'allocation d'intégration, l'allocation pour l'aide aux personnes âgées, la majoration de l'allocation ordinaire ou spéciale, l'allocation pour l'aide d'une tierce personne, l'allocation de complément de revenu garanti aux personnes âgées, l'allocation complémentaire),
- ❖ les prépensions.

DEMARCHE N° 3 :

Si l'avertissement Extrait de Rôle est constitué majoritairement de revenus de remplacement :

Prendre les revenus actuels.

Comment calculer les revenus de remplacement pour un an?

Si le ménage perçoit des revenus de remplacement, on prendra le taux journalier qu'on multipliera par 312 ou 313 jours calendriers.

DEMARCHE N° 4 :

Si la personne perçoit ou verse une pension alimentaire :

Le montant versé sera majoré ou déduit à 80% des revenus.

Exemple : *si la personne verse une pension alimentaire pour ses enfants majeurs d'un montant de 150 € par mois, on déduira de ses revenus un montant de :*

150€ X 12 mois = 1800€ et donc 80% de 1800€ = 1000€, montant que nous déduirons de ces revenus.

DEMARCHE N° 5 :

Si l'avertissement Extrait de Rôle n'est **pas complet** :

Exemple : la personne était étudiante et a travaillé à partir du mois de septembre.

On prendra le **montant perçu** qu'on divisera par le **nombre de jours prestés** que représente ce montant et on multipliera par **365** jours calendriers.

Il faut noter que, bien que ce mode de détermination des revenus est strictement légal, certaines S.I.S.P. s'inspirent de l'**Arrêté Ministériel** précisant la manière de déterminer les revenus des candidats-locataires.

2ème étape : Indexer les revenus

Les revenus du ménage sont adaptés, le **1er janvier** de chaque année, en fonction de **l'indice du mois d'août** de l'année précédant l'entrée en vigueur du loyer par rapport à l'indice du mois d'août précédant l'année des revenus globalisés du ménage pour l'année de référence.

Les **coefficients d'indexation** sont repris dans une note S.L.R.B.

Pour la révision de loyer 2020, le coefficient d'indexation est de :

- **1,0491** pour les revenus de l'année 2017;
- **1,0321** pour les revenus de l'année 2018.

3ème étape : Calculer le coefficient des revenus

Le coefficient des revenus =

Revenus du ménage indexés

Revenus de référence (Pour 2020: 20.168,82€)

4ème étape : Calculer le loyer réel

Loyer réel = Loyer de base x coefficient des revenus

5ème étape : Calculer le loyer réel après toutes déductions

Pour pouvoir franchir cette étape, il est important de **se renseigner** sur :

1. Le **nombre d'enfants à charge** faisant partie du ménage ;
2. Le fait qu'un membre du ménage est reconnu ou pas **handicapé.**

Les enfants à charge

DEFINITION :

- ❖ L'enfant à charge est un enfant pour lequel des **allocations familiales ou d'orphelin** sont attribuées à un membre du ménage.
- ❖ En cas de **problème de perception** : on peut constituer un dossier et l'adresser au Ministre du logement qui statuera.

REDUCTIONS :

- ❖ 5% du **loyer de base** pour 1 enfant à charge.
- ❖ 10% du **loyer de base** pour 2 enfants à charge.
- ❖ 20% du **loyer de base** pour 3 enfants à charge.
- ❖ 30% du **loyer de base** pour 4 enfants à charge.
- ❖ 40% du **loyer de base** pour 5 enfants à charge.
- ❖ 50% du **loyer de base** pour 6 enfants à charge.
- ❖ Un enfant handicapé est compté pour 2 enfants à charge.

Attention : l'attestation de la caisse d'allocations familiales doit être rentrée à la SISF pour le 31 octobre au plus tard et doit être relative au dernier trimestre.

La reconnaissance du handicap

Comment est défini le handicap?

Nous trouvons la définition à **l'article 135 premier alinéa du Code des Impôts sur les revenus.**

Ce dernier stipule que : « Est considéré comme handicapé :

- 1° celui dont il est établi, indépendamment de son âge, qu'en raison de faits survenus et constatés avant l'âge de 65 ans :

- ❖ Soit son **état physique ou psychique** a réduit sa capacité de gain à un tiers ou moins de ce qu'une personne valide est en mesure de gagner en exerçant une profession sur le marché général du travail.
- ❖ Soit son **état de santé** provoque un manque total d'autonomie ou une réduction d'autonomie d'au moins 9 points, mesurés conformément aux guide et échelle médico-sociale applicables dans le cadre de la législation relative aux allocations aux handicapés.
- ❖ Soit, **après la période d'incapacité primaire** prévue à l'article 87 de la loi relative à l'assurance obligatoire soins de santé et indemnités, coordonnée le 14 juillet 1994, sa capacité de gain est réduite à un tiers au moins comme prévu à l'article 100 de la même loi coordonnée ;
- ❖ Soit, par une **décision administrative ou judiciaire**, qu'il est handicapé physiquement ou psychologiquement ou en incapacité de travail de façon permanente pour au moins 66%.

Comment apporter la preuve?

Personnes concernées :	Document(s) justificatif(s) à fournir :
1. Victimes d'un accident de droit commun qui a fait l'objet d'une décision judiciaire.	1. Copie de la décision judiciaire, devenue définitive, indiquant le degré d'invalidité permanente.
2. Victimes d'accidents du travail pour lesquels une incapacité de travail permanente est fixée.	2. Attestation délivrée par le Fonds des accidents du travail, indiquant le degré d'incapacité permanente de travail.
3. Victimes de maladies professionnelles pour lesquelles une incapacité de travail permanente est fixée.	3. La mention, sur la fiche 281.14, du degré d'incapacité permanente de travail au 1 ^{er} janvier de l'exercice d'imposition, ou une attestation délivrée par le Fonds des Maladies Professionnelles, indiquant le degré d'incapacité permanente de travail.
4. Invalides militaires de la guerre.	4. Attestation indiquant le degré d'invalidité, délivrée par le Ministère des Finances- Administration des Pensions, ou une copie, soit de la dernière décision ministérielle accordant la pension de réparation, soit de la décision prise par la commission des pensions de réparations ou par la commission d'appel des pensions de réparation, à condition que cette dernière mentionne le degré global d'invalidité.
5. Invalides militaires du temps de paix.	5. Comme sub 4.
6. Victimes civiles de la guerre.	6. Attestation indiquant le degré d'invalidité délivrée par le Ministère de la Santé publique et de l'Environnement.
7. Ouvriers mineurs invalides.	7. Attestation délivrée par une Caisse de prévoyance pour ouvriers mineurs légalement reconnue indiquant que l'intéressé bénéficie d'une pension d'invalidité ou qu'il a encouru une incapacité permanente de travail de 66 p.c. au moins sur le marché général de l'emploi.

<p>8. Marins.</p>	<p>8. Attestation délivrée par la Caisse de secours et de prévoyance en faveur des marins naviguant sous pavillon belge, indiquant la période pour laquelle l'intéressé est reconnu invalide ou, s'il est victime d'un accident du travail ou d'une maladie professionnelle, une attestation délivrée par la même caisse indiquant le degré de l'incapacité permanente de travail.</p>
<p>9. Membres du personnel des services publics, victimes d'un accident du travail ou d'une maladie professionnelle.</p>	<p>9. Attestation délivrée par l'autorité qui est chargée de l'indemnisation, indiquant le degré de l'incapacité permanente de travail résultant d'un accident de travail ou d'une maladie professionnelle.</p>
<p>10. Membres du personnel des services publics en congé pour maladie % ou en disponibilité.</p>	<p>10. Attestation délivrée par le service public dont dépend le membre du personnel et certifiant que celui-ci est, depuis plus d'un an, en congé pour maladie sans interruption et/ou en disponibilité pour raisons de santé.</p>
<p>11. Membres du personnel des services publics mis à la retraite anticipée, soit pour inaptitude physique, soit d'office.</p>	<p>11. Attestation délivrée par le Service de santé administratif et dont il ressort que l'intéressé est atteint d'une invalidité globale permanente d'au moins 66 p.c.</p>
<p>12. Membres du personnel de la S.N.C.B.</p>	<p>12. Attestation délivrée par le centre médical régional certifiant que l'intéressé est inapte au travail pour cause de maladie, sans interruption depuis plus d'un an, ou lorsqu'il est victime d'un accident du travail ou d'une maladie professionnelle, une attestation délivrée par le même centre indiquant le degré de l'incapacité permanente de travail.</p>

<p>13. Personnes affiliées à l'Office de sécurité sociale d'outre-mer.</p>	<p>13. Attestation délivrée par l'Office de sécurité sociale d'outre-mer, certifiant que l'intéressé est inapte au travail pour cause de maladie, sans interruption depuis plus d'un an, ou lorsqu'il est victime d'un accident du travail ou d'une maladie professionnelle, une attestation délivrée par le même Office indiquant le degré de l'incapacité permanente de travail.</p>
<p>14. Personnes qui :</p> <ul style="list-style-type: none"> - bénéficient de l'exonération de la redevance radio - ont la réduction du taux de T.V.A. à l'achat ou à l'entretien d'une voiture, ou l'exonération de la taxe à l'immatriculation ou de circulation. 	<p>14. Attestation délivrée par le Service de santé administratif.</p>
<p>15. Personnes qui, sur la base d'un handicap qui leur est survenu avant l'âge de 65 ans :</p> <ul style="list-style-type: none"> -ont obtenu l'avantage du tarif téléphonique social en raison -d'un handicap de 66 p.c. au moins ; -ont obtenu des avantages financiers en matière de logement - en raison d'un handicap de 66 p.c. au moins. 	<p>15. Attestation délivrée par le service médical du Ministère de la Prévoyance sociale.</p>
<p>16. Personnes qui bénéficient d'une pension d'invalidité d'origine italienne.</p>	<p>16. Imprimé (modèle 201) délivré annuellement par « l'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale » qui indique, en liras italiennes, le montant annuel de la pension octroyée.</p>
<p>17. Personnes qui bénéficient aux Pays-Bas d'une indemnité en application de la loi relative à l'assurance contre l'incapacité de travail.</p>	<p>17. Attestation annuelle de l'organisme qui a octroyé l'indemnité, mentionnant que l'intéressé bénéficiait au 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition, sur la base de la loi mentionnée ci-contre, d'une Indemnité par suite d'une incapacité de travail de 66 p.c. ou plus.</p>

Quelle conséquence dans le calcul de loyer?

La personne majeure handicapée bénéficie d'une réduction d'un montant de **20% du loyer de base.**

6ème étape : Vérifier les limitations de loyer

CONSIGNE IMPORTANTE : Ces différentes phases doivent se réaliser dans l'ordre donné.

PHASE 1 :

Si le loyer réel après déductions (enfant à charge et handicap) est inférieur à la moitié du loyer de base :

On ramène le montant obtenu à la moitié du loyer de base.

PHASE 2 :

Si la moitié du loyer de base est **supérieur** à ces montants :

- 1) **1.475,88€** par an pour les logements à une chambre, flats et studios soit **122,99€** par mois.
- 2) **1.803,84€** par an pour les logements à deux chambres soit **150,32€** par mois,
- 3) **2.295,72€** par an pour les logements à trois chambres soit **191,31€** par mois,
- 4) **2.623,68€** par an pour les logements à quatre chambres soit **218,64€** par mois,

On applique alors **LE LOYER** équivalent à **la moitié du loyer maximum (soit les montants repris en supra) en fonction du nombre des chambres que le logement comporte.**

PHASE 3 :

S'assurer si la règle du 20% des revenus du ménage s'applique.

Il faut **deux conditions** :

1. Les revenus du ménage sont **inférieurs** au revenu de référence
2. **ET** si le ménage occupe un **logement adapté**.

LE LOYER A PAYER ne peut être inférieur à la moitié du loyer de base ou au montant du loyer équivalent à la moitié du loyer maximum en fonction du nombre de chambres.

Qu'est ce qu'un logement adapté?

Le logement doit comprendre, en fonction de la **composition de la famille**, le nombre de chambres suivant :

1. **une chambre** par personne seule, par couple marié ou vivant maritalement. Les flats ou studios sont également adaptés au logement d'une personne isolée ou d'un couple ;
2. **deux chambres** pour le couple marié ou vivant maritalement dont l'un des membres est une personne handicapée pour autant que le candidat locataire en ait fait la demande ;
3. **une chambre supplémentaire par enfant** ; toutefois, pour deux enfants du même sexe ayant moins de 15 ans ou pour deux enfants de sexe différent ayant tous deux moins de 12 ans, une chambre seulement, à condition que la chambre ait une superficie d'au moins 6 m², pour autant qu'aucun de ces enfants ne soient reconnus handicapés ;
4. **une chambre supplémentaire pour la personne majeure** ou le couple membre du ménage ;
5. **deux chambres pour le couple sans enfant** dont les deux membres ont moins de 35 ans pour autant que le candidat locataire en ait fait la demande.

PHASE 4 :

S'assurer si la règle du 22% des revenus du ménage s'applique.

Il faut **deux conditions** :

1. Les revenus du ménage sont :

Supérieurs au revenu de référence soit 20.168,82€ pour l'année 2020

MAIS inférieurs aux **revenus d'admission** (voir : Comment calculer les revenus d'admission?)

2. **ET** si le ménage occupe un **logement adapté** (voir : Qu'est-ce qu'un logement adapté?).

LE LOYER A PAYER ne peut être inférieur à la moitié du loyer de base ou au montant du loyer équivalent à la moitié du loyer maximum en fonction du nombre des chambres que le logement comporte.

Comment calculer les revenus d'admission?

1. Pour une **personne seule** : les revenus ne peuvent être supérieurs à **23.283,17€** par an (montant pour l'année 2020) ;
2. Pour **un ménage de plus d'une personne** ne disposant que **d'un revenu** : les revenus ne peuvent être supérieurs à **25.870,20€** par an (montant pour l'année 2020) ;
3. Pour **un ménage disposant d'au moins deux revenus** : les revenus ne peuvent être supérieurs à **29.565,98€** par an (montant pour l'année 2020) ;

Ces montants sont augmentés de :

- ❖ **4.434,89€** par **personne majeure handicapée** composant le ménage ;
- ❖ **2.217,44€** par **enfant à charge**.

PHASE 5 :

S'assurer que le loyer réel après déductions ne soit pas supérieur à la valeur locative normale :

Si c'est le cas :

LE LOYER A PAYER est équivalent au montant de la valeur locative normale (voir Qu'est ce que la valeur locative normale?)

Qu'est ce que la valeur locative normale?

La valeur locative normale correspond au **montant théorique** qui serait demandé à titre de loyer sur le marché privé.

Elle est fixée à un **pourcentage du loyer de base** par logement et doit se situer entre 110% et 300% du loyer de base.

Sur l'ensemble du patrimoine, la **V.L.N. totale** doit se situer entre 150% et 300% du montant total des loyers de base.

MERCI POUR VOTRE ATTENTION



Anderlecht Square Albert Ier, 32 Bruxelles 1070 Brussel Tél : 02/522.98.69 Fax : 02/521.53.62
Schaerbeek-Schaarbeek Rue Vandermeerschstraat,53 Bruxelles 1030 Brussel Tél : 02/242.42.06 - Fax : 02/245.55.06.
syndicatdeslocataires@gmail.com - I.N.G. : BE46 31001378 8436
<https://syndicatdeslocataires.wordpress.com/>

Notre association est reconnue par la Région bruxelloise et la Communauté française
Onze vereniging is erkend door het brusselse Gewest en de franse Gemeenschap.

Éditeur responsable José GARCIA