

LA QUESTION JURIDIQUE

Comment Le Logis-Floréal calcule-t-il votre nouveau loyer ?

Avant d'expliquer les grands principes du calcul, Il est important de rappeler que :

- * Le calcul de votre loyer est effectué selon une formule précise imposée par la législation. Cette formule est identique pour tous les logements sociaux de la Région Bruxelles-Capitale. Elle était appliquée au LOGIS et à FLOREAL.
- * Le montant que vous payez chaque mois inclut également les charges liées à votre logement (nettoyage des communs, entretien des espaces verts, électricité et chauffage des communs, etc.).

Les explications ci-dessous ne concernent que votre loyer réel, à l'exclusion de vos charges.

Une formule identique pour tous les logements sociaux à Bruxelles

Le montant de votre loyer est déterminé en fonction de cinq éléments

- * Le prix/coût de votre logement
- * Vos revenus et les revenus des personnes qui vivent avec vous
- * Les réductions auxquelles vous avez droit
- * La cotisation de solidarité
- * Les chambres excédentaires, c'est-à-dire les chambres « en trop » que vous avez dans votre logement. (par exemple, si vous êtes seul ou en couple et que vous avez une maison 3 chambres, vous possédez deux chambres « en trop ».)

Première opération : Revenus et coût du logement

LOYER = LOYER DE BASE X COEFFICIENT DES REVENUS

Le montant du loyer que vous payez est influencé par le montant de vos revenus et par le coût actualisé de votre logement (c'est-à-dire le coût de sa construction, le coût des rénovations, des entretiens, etc.).

En d'autres mots :

1) Plus vous avez de revenus, plus votre loyer sera élevé

Par exemple : Monsieur X et Monsieur Z vivent dans un logement similaire en tout point, par contre comme les revenus de Monsieur X sont deux fois moins élevés que ceux de Monsieur Z, son loyer sera moins élevé.

2) Plus votre logement est « confortable » plus votre loyer sera élevé

Par exemple : Monsieur X a un loyer plus élevé que Monsieur Y parce qu'en 2013, son logement a été équipé d'un chauffage central.

Deuxième opération : les réductions

Une fois que le montant de votre loyer est déterminé, on va déduire de ce montant les réductions prévues par la législation, notamment pour :

- * les enfants à charge
- * les personnes majeures invalides ou reconnues handicapées

Lorsque vous êtes concerné par ces réductions et que la société en est informée, votre loyer sera diminué du montant des réductions auxquelles vous avez droit.

Troisième opération : les plafonds

Afin d'éviter que les loyers soient trop élevés ou trop bas, le législateur a prévu plusieurs plafonds qui ne peuvent pas être dépassés. Ceci signifie que si, après calcul, votre loyer est trop bas, celui-ci sera relevé au minimum légal. A contrario, si votre loyer est trop élevé il sera diminué au maximum autorisé par le législateur.

Quatrième opération : la cotisation de solidarité

Afin de veiller à la solidarité entre les locataires, le législateur a prévu que les locataires qui disposent de revenus élevés paient un supplément de loyer qu'on appelle « la cotisation de solidarité ». Ce supplément est ajouté au loyer réel.

Le montant de cette cotisation de solidarité croît en fonction de l'importance des revenus. Les locataires qui perçoivent des revenus élevés paieront une cotisation de solidarité élevée.

Cinquième opération : les chambres « en trop » (excédentaires)

Enfin, si vous occupez un logement qui contient au moins deux chambres excédentaires, un supplément de loyer vous sera demandé.

Ce supplément est dû à partir de la 2ème chambre excédentaire. Le montant s'élève, par chambre (plus de 6m²), à 4% des revenus annuels du ménage. En 2018, ce montant est toutefois limité à 648€ /an/chambre.

Attention les locataires de plus de 60 ans ou ceux qui ont introduit une demande de mutation ne sont pas concernés.

Conclusion

Votre loyer dépend d'un nombre important de paramètres, ce qui ne facilite ni son calcul ni sa compréhension. Par contre, rassurez-vous, nous n'effectuons pas ces calculs mentalement ;-).

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information, pendant une de nos permanences.

Ingrid PLANCQUEEL, responsable du service social, locatif et candidat