

*Etude commandée par la S.L.R.B.
à la demande de madame Dupuis,
secrétaire d'État au Logement
de la Région de Bruxelles-Capitale*

Observatoire des Loyers 2004

Marie-Laurence De Keersmaecker
et Sophie De Conink

Mise en œuvre par
Creat et Sonecom



**OBSERVATOIRE
RÉGIONAL DE L'HABITAT**

Observatoire des Loyers

2004

Marie-Laurence De Keersmaecker
et Sophie De Conink

Mise en œuvre par
Creat et Sonecom

*Etude commandée par la S.L.R.B.
à la demande de madame Dupuis,
secrétaire d'État au Logement
de la Région de Bruxelles-Capitale*

**OBSERVATOIRE
RÉGIONAL DE L'HABITAT**



Editeur responsable

J. De Witte, Directeur général f.f. de la S.L.R.B.
Rue Jourdan 45-55 à 1060 Bruxelles

Préface

Longtemps, les politiques se sont construites sur des intuitions ou une perception, souvent justes mais peu précises, des réalités qui nous entourent.

En matière de logement, tous les acteurs, partagent le constat selon lequel les Bruxellois doivent affecter une part croissante de leur budget pour se loger.

Malgré la sonnette d'alarme tirée par de nombreuses associations et pouvoirs publics, d'aucuns ignoraient ou niaient l'ampleur de la crise du logement à Bruxelles.

Avec la mise en œuvre de cette étude objective, académique, confiée à une structure universitaire, la crue réalité des chiffres éclate au grand jour.

En moyenne, les loyers pratiqués ont augmenté en 6 ans de 2 fois et demi l'indice santé. Les prix de location en cas de changement de logement ont augmenté de 4 fois le même index.

L'outil présenté est un instrument beaucoup plus fin qui permet de mesurer les évolutions du marché locatif de manière beaucoup plus précise en fonction de l'état du logement, de sa taille, de son degré de confort et de sa localisation.

Les familles monoparentales d'une part ou les familles nombreuses d'autre part apparaissent ainsi comme les premières cibles des désordres du marché.

L'enquête s'attache aussi plus particulièrement à analyser le parc de logement de moins de 28 m² qui apparaît de plus en plus comme étant le dernier refuge des isolés les plus précarisés avant la rue.

L'étude qui vous est soumise explore également d'autres éléments quel le prix tels que la satisfaction du locataire par rapport à son logement ou ses aspirations.

Une analyse fine du souhait des locataires d'acheter un logement a également été effectuée dans ce cadre.

Cette étude, j'invite l'ensemble des décideurs et des acteurs de la politique du logement à se l'approprier pour interroger leurs pratiques et envisager des solutions.

Il est capital au vu des évolutions du marché locatif que cette démarche soit régulièrement actualisée.

Je veillerai pour ma part à assurer, à la SLRB, les moyens suffisants pour disposer d'un outil pertinent et actualisé.

D'autres instruments viendront compléter l'analyse entamée comme l'analyse plus fouillée du marché acquisitif ou le soutien à des initiatives communales d'observatoires locaux du logement.

Je ne voudrai pas conclure cette préface sans faire le lien entre les constats posés et les ambitions que je porte dans le droit fil de la déclaration gouvernementale régionale.

La réduction sensible de la part de marché immobilier auquel la majorité des Bruxellois ont accès valide, sans conteste, la politique de développement d'une offre publique de logement et d'augmentation sensible du nombre de logements gérés par les Agences Immobilières Sociales.

Les ménages bruxellois restent désireux d'acquérir leur logement. La hauteur des prix de vente, impose plus que jamais qu'une politique globale de soutien de ce projet soit résolument portée.

Malgré cette volonté forte et la grande cohésion du gouvernement derrière la priorité à accorder aux politiques du logement, je tiens à insister sur la nécessité d'une forte implication de tous les pouvoirs publics, de la commune au Gouvernement fédéral, mais aussi des associations et des acteurs privés dans la recherche de solutions.

C'est au prix d'une politique diversifiée mais coordonnée que nous parviendrons à faire progresser le droit au logement et à faire reculer la précarité.



Françoise Dupuis

Introduction⁽¹⁾

Le contexte

En 1992 l'Observatoire des Loyers de la Région de Bruxelles-Capitale se présentait sous la forme d'une vaste banque de données relatives aux logements mis en location, confrontant les loyers des logements à leurs caractéristiques de taille, de confort et d'état général et à leur localisation géographique. Cette banque de données enregistrait aussi des informations relatives au comportement du locataire face à son logement.

Une première enquête a, donc, été menée en 1992; elle portait sur un échantillon de 3000 logements loués situés sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale. Une deuxième enquête, lancée en 1993, a permis l'agrandissement de l'échantillon en procédant au questionnement de 1000 locataires supplémentaires. En 1994, une troisième enquête a couvert un échantillon de 1500 logements alors que l'enquête de 1995 n'a approché que 500 logements. Ces quatre enquêtes successives, réalisées à une époque de tension sur le marché locatif, ont permis de clarifier la situation du marché locatif de cette première moitié des années nonante. Le logement apparaît déjà à cette époque et de plus en plus comme facteur de précarité et d'exclusion. Un grand écart s'est en effet creusé, depuis la fin des années quatre-vingt, entre l'évolution des revenus salariaux et des allocations sociales, d'une part, et l'évolution des loyers, d'autre part.

En 1998, une nouvelle enquête relative à 2000 logements du marché locatif est lancée. Elle est couplée à une enquête portant sur l'ampleur des rénovations effectuées par les particuliers dans des logements situés sur le territoire bruxellois. Si à cette époque, les loyers moyens suivent une évolution semblable à celle de l'indice des prix à la consommation, des analyses plus approfondies sur certains segments du marché mettent alors en exergue la poursuite de la contagion de l'augmentation des prix sur l'ensemble du territoire bruxellois et la croissance encore marquée des loyers des petits logements de moindre confort. Cette constatation conforte encore les résultats antérieurs de précarisation de la population face au logement même si les phénomènes d'exclusion apparaissent comme moins marqués.

Le Recensement de la Population et des Logements de 2001 introduit parmi ses questions une interrogation sur le loyer des logements sur l'ensemble de la Belgique et en particulier sur

Bruxelles. Cette enquête n'a pas permis directement d'approcher la nouvelle situation bruxelloise des loyers puisque les résultats ne sont disponibles que depuis quelques mois.

Les objectifs

L'enquête sur les loyers dans la région bruxelloise a pour objectif d'appréhender le marché locatif privé. L'analyse vise tout d'abord à construire un indice bruxellois des coûts du marché locatif et à réaliser une segmentation de ce marché en fonction des caractéristiques des logements et de leur localisation. Sur base des acquis des travaux antérieurs, l'enquête permet de mettre en évidence les évolutions et les tendances du marché.

Le questionnaire d'enquête couvre, aussi, cette année un nouvel aspect relatif aux désirs d'accès à la propriété des ménages-locataires ainsi qu'à la connaissance et au caractère incitatif des outils de soutien de la demande mis en place par le pouvoir public bruxellois.

La construction de l'enquête

Cette enquête a donc toujours pour objectif d'inférer des statistiques des loyers des logements bruxellois à partir d'un échantillon de logements.

La réalisation d'un sondage, afin d'assurer l'exhaustivité des extrapolations, nécessite la mise en place d'un plan d'échantillonnage valable⁽²⁾. Sont donc exclus de l'échantillon tous les logements occupés par leur propriétaire, les logements mis en locations par des organismes publics ou parapublics et tous les logements qui ne sont pas loués dans le cadre d'une relation marchande.

L'espace est segmenté. Du centre vers la périphérie, on assiste à un gradient de densité des logements loués : forte densité dans le centre et les communes de première couronne, densité moindre dans les communes de deuxième couronne. Pour effectuer un échantillonnage représentatif de l'inégale répartition des logements loués, le type de sondage utilisé est l'échantillonnage aléatoire stratifié ; le territoire est divisé en différentes zones déterminées suivant la densité en logements loués et sur chacune de ces zones, l'échantillonnage est réalisé de manière aléatoire et de manière proportionnelle au nombre de logements loués qui y sont situés. Les règles de l'inférence statistique s'appliquent au sein de chacune des strates et des estimations globales des statistiques peuvent être effectuées.

Le choix de la taille de l'échantillon se réalise par l'optimisation de la validité de l'échantillon sous des contraintes budgétaires. Dans le cas présent, le nombre de logements enquêtés a été fixé à 3000 ; ce qui correspond à un taux de sondage de 1.275 %⁽³⁾.

L'enquête s'est déroulée durant une période de 3 mois et demi, de mars 2004 jusqu'à la mi-juin 2004. Le critère de vérification de la représentativité du sondage est purement spatial: la distribution géographique des logements de l'échantillon ne doit pas être significativement différente de la distribution géographique des logements dans la réalité.

1. Cet ouvrage est une version adaptée pour la publication du "Rapport de recherche - Juillet 2004 - Observatoire des loyers enquête 2004" du Creat.

2. La présentation du plan d'échantillonnage est amplifiée en annexe 1.

3. Les différents aspects de l'enquête sont présentés en détails en annexe 2.



PREMIÈRE PARTIE

La formation du loyer

Une première approche du marché de la location dans la Région bruxelloise est de cerner les caractéristiques de l'offre locative. D'une part, il est possible, à partir de l'échantillon, de dresser une typologie des logements loués, tant d'après leur taille que leur niveau de confort et l'état général du logement. D'autre part, les différents types de logements loués ont une répartition spatiale particulière sur le territoire bruxelloise; tout logement de caractéristiques (a,b,c) a plus de chances d'être localisé à proximité d'autres logements aux caractéristiques semblables.

CHAPITRE I

L'offre locative

1. Typologie de l'offre locative

Type des logements loués

91% des logements mis en location sont des appartements. Ceux-ci sont en moyenne situés dans des immeubles de neuf logements et un appartement sur deux est situé dans un immeuble comportant au moins quatre logements.

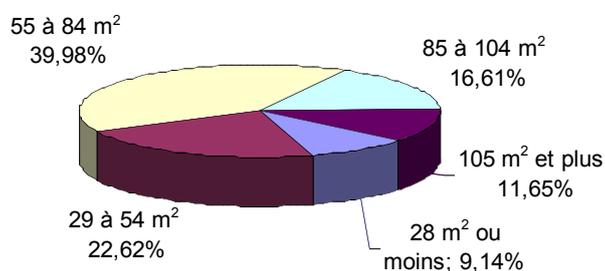
Parmi les logements de moins de 28 m², 84% sont des appartements; les 16% restants sont situés dans des unifamiliales ou des immeubles à kots.

La taille des logements loués

La superficie moyenne des logements loués est de 72 m². La moitié des logements sont caractérisés par une surface de moins de 70 m².

62,6% des logements enquêtés ont une superficie de 29 à 84 m²; 9,1% d'entre eux sont de taille inférieure à 28 m².

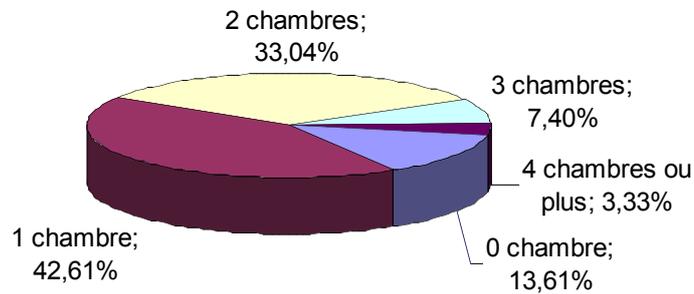
Graphique 1 – Différenciation des logements loués suivant leur superficie



Source : Observatoire des Loyers (2004)

Le nombre moyen de chambres est de 1,46. Près de 43% des logements disposent d'une chambre à coucher et 33% de deux chambres à coucher.

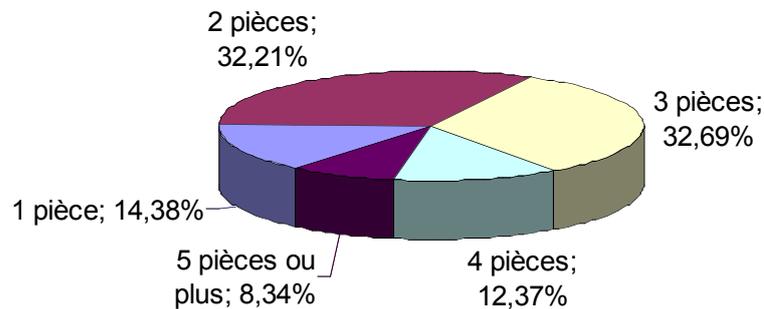
Graphique 2 – Différenciation des logements loués suivant le nombre de chambres



Source : Observatoire des Loyers (2004)

Le nombre moyen de pièces habitables (non compris salle de bain, cuisine, hall, garage, cave et grenier non aménagé) est de 2,76 pièces. 33% n'ont que deux pièces ou trois pièces; la majorité des logements disposent donc de trois pièces ou moins.

Graphique 3 – Différenciation des logements loués suivant le nombre de pièces d'habitation



Source : Observatoire des Loyers (2004)

71% des logements disposent d'une cuisine de plus de 4 m². 55% des logements abritent des espaces de rangement, 44% des espaces récréatifs et 15% jouissent d'un garage ou d'un emplacement de parking. Entre 1998 et aujourd'hui, on assiste à une diminution de la proportion de logements disposant d'espaces de rangement. Cette décroissance s'explique par les transformations réalisées dans de nombreux logements. Respectivement 6,25% et 2,5% des logements ont vu leur grenier ou leur cave transformés en pièce d'habitation.

Le niveau de confort des logements loués

La majorité des logements disposent d'une salle de bain individualisée, de lieux d'aisance et d'une installation de chauffage central. Cette propension au confort des logements a augmenté depuis la dernière enquête de 1998 : la proportion de logements avec salle de bain a augmenté de 87,9% à 89,3%, celle de logements avec lieux d'aisance à l'intérieur du

logement de 82,4% à 90,8% et celle de logements avec installation de chauffage central de 63% à 68%.

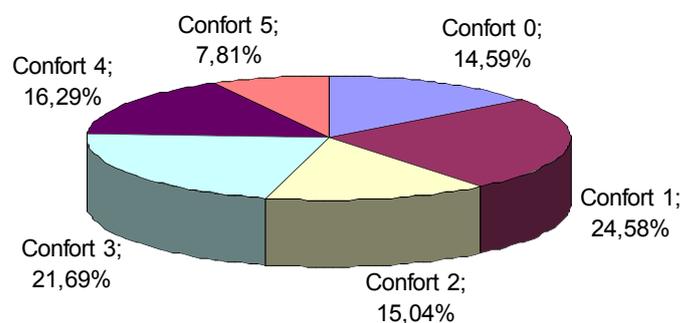
Les logements de moins de 28 m² sont moins confortables que l'ensemble des logements : 71% d'entre eux sont équipés de lieux d'aisance à l'intérieur du logement et 58% d'une salle de bain individualisée; chiffres qui sont inférieurs aux niveaux moyens de confort. En revanche, la même proportion de petits logements disposent d'une installation de chauffage central. 15% de ces logements ne disposent d'aucun élément de confort.

Sur la base de ces caractéristiques de superficie et de confort, on peut classer les logements selon leur degré de confort. Selon les critères déterminés par l'Institut National de Statistique, six classes de confort sont définies :

0. Pas de toilette ou de salle de bain à l'intérieur du logement
1. Toilette et salle de bain
2. Toilette, salle de bain et chauffage central
3. Toilette, salle de bain, chauffage central et cuisine de plus de 4 m²
4. Toilette, salle de bain, chauffage central, cuisine de plus de 4 m² et espace récréatif
5. Toilette, salle de bain, chauffage central, cuisine de plus de 4 m², espace récréatif et garage

Près de 15% des logements ne disposent pas conjointement d'une salle de bain individualisée et de lieux d'aisance à l'intérieur du logement. Cette proportion est inférieure à celle enregistrée en 1998 (18%). Par contre, 75% des logements sont équipés au moins des lieux d'eau et d'une installation de chauffage central alors que ce n'était le cas que de 58% des logements loués en 1998 et de 64% de l'ensemble des logements d'après les données du Recensement des logements de 1991. Ces chiffres sont révélateurs d'une augmentation du niveau de confort dans l'ensemble des logements bruxellois et en particulier dans le segment des logements mis en location.

Graphique 4 – Différenciation des logements loués suivant le niveau de confort



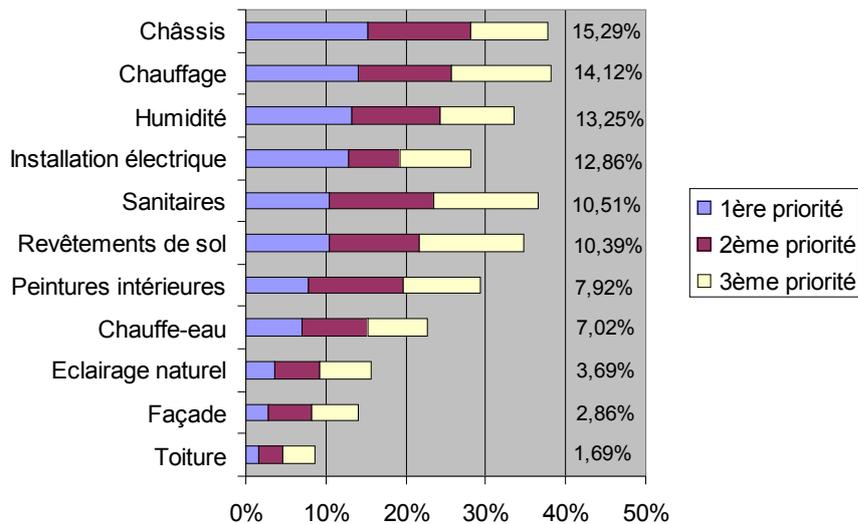
Source : Observatoire des Loyers (2004)

L'état du logement

L'état du logement est évalué par la réponse des locataires à la demande des éléments du logement qu'ils souhaitent voir améliorés en priorité.

Parmi les premières priorités, on trouve les châssis (cités comme première priorité par 15,3% des locataires), le chauffage (14,1%), les problèmes d'humidité dans les pièces d'habitation (13,3%) et l'installation électrique (10,5%).

Graphique 5 – Priorités de rénovation des logements loués



Source : Observatoire des Loyers (2004)

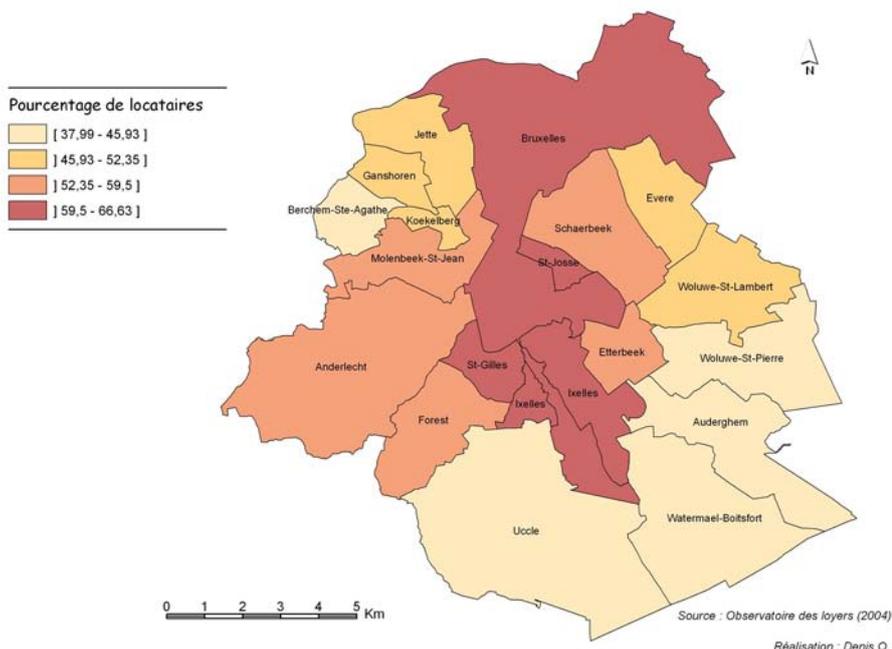
2. Localisation de l'offre locative

Le logement est un symptôme des inégalités sociales. Ainsi, l'inscription spatiale des caractéristiques du logement est signe et conséquence des inégalités de répartition des caractéristiques socio-économiques des habitants. En effet, une ville ne se construit pas au hasard et les différents quartiers sont formés par concentration d'éléments similaires; ce qui se traduit sur le territoire par une mosaïque d'entités aux caractéristiques urbanistiques propres. En outre, la différenciation spatiale des caractéristiques des logements permet d'expliquer les variations géographiques des loyers qui seront envisagées ensuite.

Les taux de location

Les proportions les plus importantes de logements mis en location sont enregistrées dans les quartiers du centre de Bruxelles et des communes de première couronne. Cette prédominance de logements locatifs est issue des étapes de développement de la ville et de l'abandon des quartiers centraux aux locataires par des propriétaires choisissant des localisations plus excentrées. Le taux de propriété est de ce fait plus élevé dans les communes de deuxième couronne de la région bruxelloise.

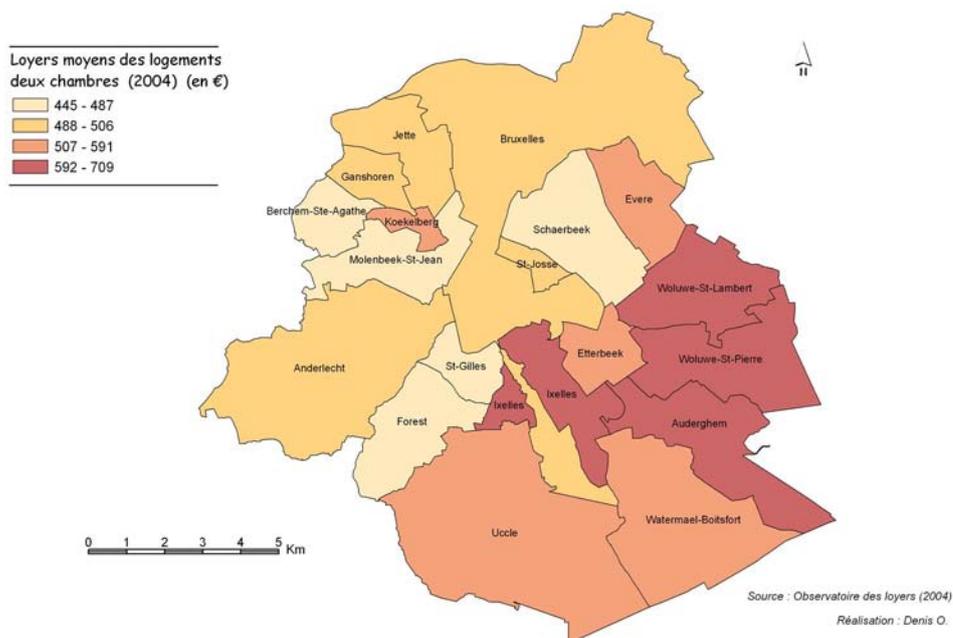
Carte 1 – Répartition communale des taux de location



La taille des logements loués

Les proportions les plus importantes de logements disposant de deux chambres à coucher se retrouvent essentiellement dans les communes de l’ouest de la région bruxelloise ainsi qu’à Schaerbeek et à Evere. C’est dans les communes de première couronne orientale que l’on rencontre les pourcentages les plus faibles.

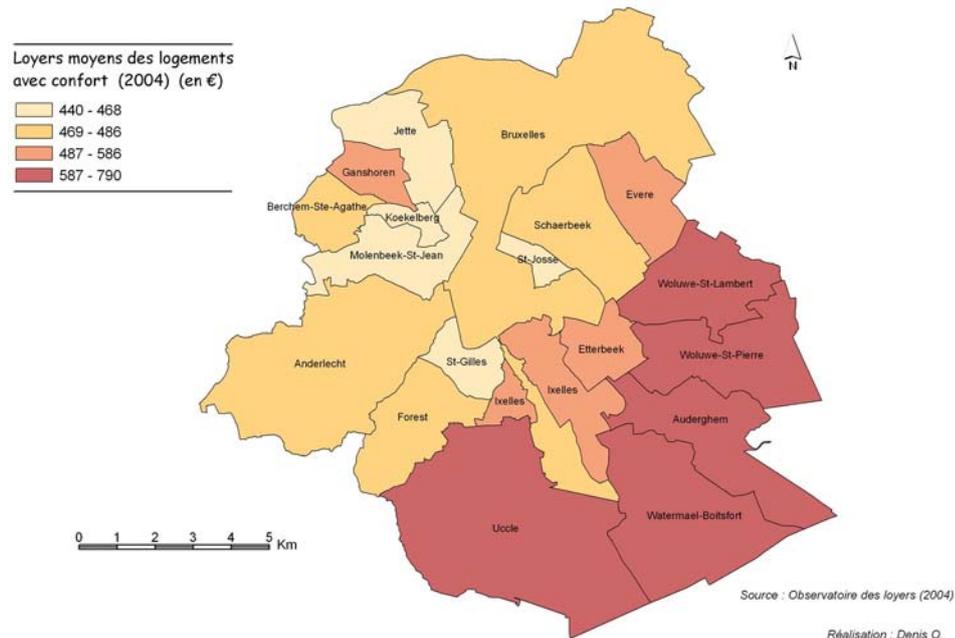
Carte 2 – Répartition communale des logements disposant de deux chambres à coucher



Le niveau de confort des logements loués

L'analyse spatiale met en évidence la présence plus importante de logements avec confort dans les communes de deuxième couronne, aussi bien à l'Est qu'à l'Ouest de la région. Les logements de moindre confort se retrouvent essentiellement à Schaerbeek, Saint-Josse-ten-Noode, Saint-Gilles et Forest, ainsi qu'à Uccle, ce qui peut paraître surprenant et semble relever d'un problème d'échantillonnage.

Carte 3 – Répartition communale des logements disposant d'au moins trois éléments de confort (lieux d'aisance à l'intérieur du logement, salle de bain individualisée et installation de chauffage central)



3. Conclusions

La grande majorité des logements loués sont des appartements. La superficie moyenne des logements est de 72 m² et le nombre moyen de chambres et de pièces habitables est respectivement de 1,46 et de 2,76. Plus de 70% des logements bénéficient d'une cuisine de plus de 4 m² et environ une habitation sur deux offre un espace récréatif ou de rangement. La présence d'une série d'éléments de confort, comme les sanitaires et le chauffage central, a augmenté ces dernières années. Les locataires souhaitent néanmoins voir s'améliorer ces éléments ainsi que les châssis, les problèmes d'humidité ou encore l'installation électrique.

CHAPITRE II

Logement et loyer

1. Résultats généraux

Le traitement des données relatives aux enquêtes sur le marché locatif bruxellois permet de dégager la distribution des loyers de tous les logements. Cette distribution peut être résumée par des indicateurs statistiques de moyenne, de médiane, de premier et de troisième quartiles.

Le loyer moyen est estimé à 482 € par mois. Le loyer médian, quant à lui, est évalué à 435 € par mois. Celui-ci est donc inférieur au loyer moyen; ce qui est le signe d'une distribution asymétrique des loyers. Les valeurs des loyers sont, en effet, concentrées autour de la moyenne et s'étirent ensuite essentiellement vers les loyers plus élevés. Un quart des locataires paient un loyer inférieur ou égal à 350 € et 25% d'entre eux dépensent chaque mois plus de 550 € pour leur logement.

Les logements de moins de 28 m² sont caractérisés par des loyers très concentrés autour de la moyenne et de la médiane, toutes deux égales à 300 €.

Tableau 1 – Distribution des loyers des logements

Statistiques de loyers	Valeur du loyer (en €)	
	Ensemble du parc locatif	Logements de moins de 28 m ²
Moyenne	482	305
Médiane	435	300
1er quartile	350	250
3e quartile	550	350

Source : Observatoire des Loyers (2004)

Dans plus de 80% des cas, les répondants déclarent ne pas avoir de charges supplémentaires liées au logement.

2. Loyer et typologie du logement

Le loyer est le prix que le locataire doit payer pour la jouissance de son bien. Cette valeur varie en fonction de critères d'état, de salubrité, d'habitabilité et de confort du bien ainsi que de facteurs environnementaux.

Dès lors, il faut distinguer des classes de loyers en fonction de critères qui apparaissent déterminants dans leur mécanisme de formation. Le recours à l'analyse économétrique permet de mettre en évidence des facteurs explicatifs des écarts de loyers et de mesurer les effets propres à chacun d'entre eux.

Le tableau 2 reprend les variables dont la part d'explication dans la formation des loyers est significative au seuil de 5% d'erreur. Cette part d'explication est exprimée par le coefficient de corrélation entre le loyer et les différentes variables relatives aux caractéristiques des logements. Ce sont les variables relatives à la taille du logement qui sont prédominantes pour expliquer les variations des loyers. En effet, le loyer est fortement corrélé à la superficie ($r = 0,62$), au nombre de chambres à coucher ($r = 0,55$), au nombre de pièces habitables ($r = 0,5$) et au type de maison unifamiliale ($r = 0,4$). Les variables relatives au confort du logement interviennent ensuite de manière significative dans le mécanisme de formation des loyers : le niveau de confort ($r = 0,38$) et la présence d'un garage ($r = 0,37$). Quant à la localisation, il est difficile d'en déterminer réellement l'impact puisque les variables de typologie du logement sont elles-mêmes fortement déterminées par la localisation des logements.

Les loyers des petits logements sont moins significativement corrélés aux caractéristiques des logements. Il ressortirait dès lors de l'analyse qu'un certain effet aléatoire interviendrait pour expliquer la formation des loyers. Les loyers sont par contre davantage corrélés avec la taille du ménage. Les ménages de grande taille seraient-ils prêts à payer un prix plus élevé pour un logement même de petite dimension ? Ou bien les propriétaires limitent-ils le nombre d'occupants des petits logements, réduisant ainsi l'offre, ou augmentent-ils le loyer en conséquence ?

Tableau 2 – Corrélation entre le loyer des logements et leurs caractéristiques

Caractéristiques de l'offre	Coefficient de corrélation avec le loyer
Superficie (N=2944)	0,62
Nombre de chambres à coucher (N=3093)	0,55
Nombre de pièces habitables (N=3080)	0,5
Maison unifamiliale (N=3112)	0,4
Confort (N=3112)	0,38
Garage ou emplacement de parking (N=3112)	0,37
Appartement (N=3112)	-0,32
Espace récréatif (terrasse, cour, jardin) (N=3112)	0,26
Espace de rangement (cave, grenier) (N=3112)	0,24
Localisation en 2ème couronne (N=3112)	0,24
État du logement (N=3086)	0,23
Chauffage central (N=3112)	0,21
Ascenseur (N=3112)	0,20
Localisation à l'est de la ville (N=3112)	0,19

N = nombre d'observations. Source : Observatoire des Loyers (2004)

Une segmentation des loyers en fonction des caractéristiques les plus explicatives des logements est ensuite réalisée : les loyers sont exprimés en fonction de la taille du logement et de son niveau de confort.

Loyer et taille du logement

Le loyer moyen des logements varie de 305 € à 764 € selon la superficie. Le marché paraît cohérent puisque le loyer augmente en fonction de la superficie du logement.

Tableau 3 – Différenciation des loyers des logements suivant leur superficie

Superficie	N	Statistiques de loyers (en €)			
		Loyer moyen	Loyer médian	1er quartile	3e quartile
= <28 m ²	269	305	300	250	350
29-54 m ²	666	385	372	310	450
55-84 m ²	1177	463	450	375	520
85-104 m ²	489	545	502	430	630
> 104 m ²	343	764	650	500	900

Source : Observatoire des Loyers (2004)

Le loyer moyen du logement augmente également en fonction du nombre de chambres. Il varie entre 336 € pour un studio à 418 € pour un appartement une chambre, à 526 € pour un appartement deux chambres et plus de 700 € quand le logement devient plus grand.

Tableau 4 – Différenciation des loyers des logements suivant le nombre de chambres

Nombre de chambres	N	Loyer moyen	Loyer médian	1er quartile	3e quartile
0	421	336	320	270	380
1	1318	418	400	349	475
2	1022	526	500	413	600
3	229	707	625	500	850
4	69	860	750	500	1000
5 et plus	34	1149	1175	600	1500

Source : Observatoire des Loyers (1998 et 2004)

Le loyer moyen des logements d'une chambre (418 €) peut être différencié selon la superficie. Il varie alors de 322 € pour les logements de 28 m² ou moins à 510 € pour les logements d'une superficie supérieure à 104 m². Il en est de même pour le loyer moyen des logements disposant de deux chambres à coucher qui varie entre 440 € pour les logements de moins de 54 m² et 649 € pour les logements de plus de 104 m².

Tableau 5 – Différenciation des loyers des logements suivant le nombre de chambres et la superficie du logement

	Loyers moyens (en €)				
	=<28 m ²	29-54 m ²	55-84 m ²	85-104 m ²	> 104 m ²
1 chambre	322	385	429	505	510
2 chambres	n.s.	440	500	539	649

Source : Observatoire des Loyers (2004)

Le loyer moyen des maisons unifamiliales est de 815 €. Il y a, pour ce segment du marché immobilier, une très grande variation des prix. En effet, si 50% des locataires de maisons paient moins de 688 € par mois pour leur logement, 25% des locataires dépensent plus de 1000 € par mois pour la location de leur maison.

Les appartements se louent quant à eux à un loyer moyen de 459 €. La distribution des loyers est moins asymétrique puisque le loyer médian est égal à 430 €.

Tableau 6 – Différenciation des loyers des logements suivant leur caractère unifamilial

Type de logement	N	Statistiques de loyers (en €)			
		Loyer moyen	Loyer médian	1er quartile	3e quartile
Maison unifamiliale	222	815	688	431	1000
Appartement	2825	459	430	350	525

Source : Observatoire des Loyers (2004)

Loyer et niveau de confort du logement

Le loyer moyen des logements varie entre 367 € et 756 € par mois selon leur niveau de confort défini comme préalablement. Le loyer médian est légèrement inférieur au loyer moyen; la différence est plus importante pour les logements de niveau de confort élevé qui devraient probablement être différenciés par d'autres caractéristiques du logement, comme son niveau de standing.

Tableau 7 – Différenciation des loyers des logements suivant le niveau de confort

Confort	N	Statistiques de loyers (en €)			
		Loyer moyen	Loyer médian	1er quartile	3e quartile
0	454	367	342	260	420
1	765	425	400	340	475
2	468	464	425	350	500
3	675	485	450	375	550
4	507	551	500	421	620
5	243	756	650	500	850

Source : Observatoire des Loyers (2004)

Une segmentation plus fine du marché est de différencier l'ensemble des logements suivant le nombre de chambres dont ils disposent et leur niveau de confort. Un appartement une chambre a un loyer qui varie entre 355 € s'il ne dispose d'aucun élément de confort et 550 € s'il est bien équipé et a un garage. Il en est de même pour un appartement deux chambres qui est caractérisé par un loyer moyen de 467 € sans élément de confort et par un loyer moyen de 665 € s'il est accompagné d'un garage.

Tableau 8 – Différenciation des loyers des logements suivant le nombre de chambres et le niveau de confort

	Loyers moyens en 2004 (en €)					
	Confort 0	Confort 1	Confort 2	Confort 3	Confort 4	Confort 5
0 chambre	275	361	363	364	-	-
1 chambre	355	400	430	438	455	550
2 chambres	467	450	534	522	547	665
3 chambres	-	601	-	586	738	827

- si nombre insuffisant de données pour appliquer l'inférence statistique. Source : Observatoire des Loyers (2004)

Le loyer moyen d'un logement dans un immeuble sans ascenseur est de 459 € tandis qu'il atteint 577 € lorsque l'immeuble dispose d'un ascenseur.

Tableau 9 – Différenciation des loyers des logements suivant la présence d'un ascenseur dans l'immeuble

Ascenseur	N	Statistiques de loyers (en €)			
		Loyer moyen	Loyer médian	1er quartile	3e quartile
Oui	601	577	550	435	680
Non	2511	459	410	350	500

Source : Observatoire des Loyers (2004)

3. Conclusions

Le marché est segmenté : les loyers des logements dépendent de leur taille, du nombre de chambres et du niveau de confort.

CHAPITRE III

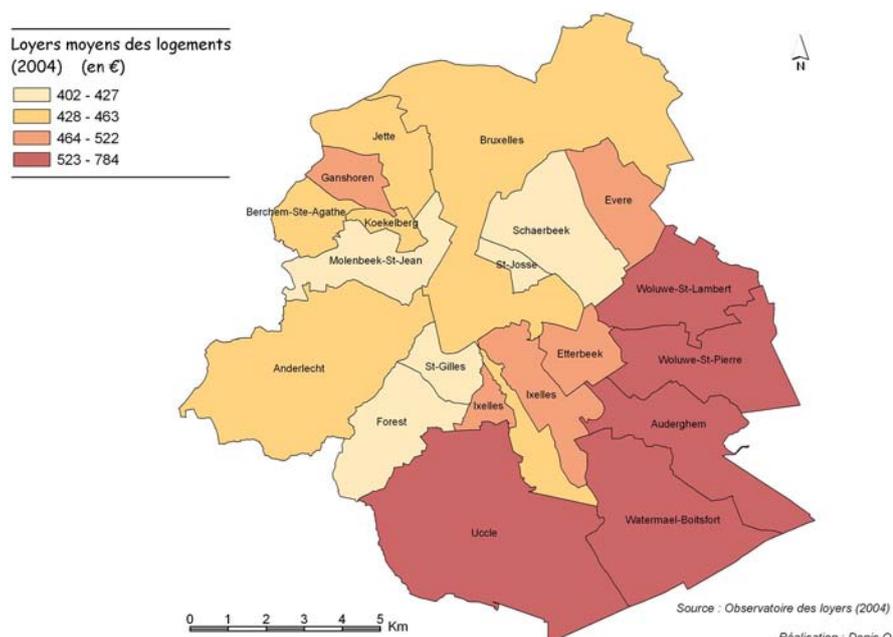
Des logements et des loyers : une ville duale

1. Le logement, inscription spatiale des inégalités sociales

Répartition spatiale des loyers

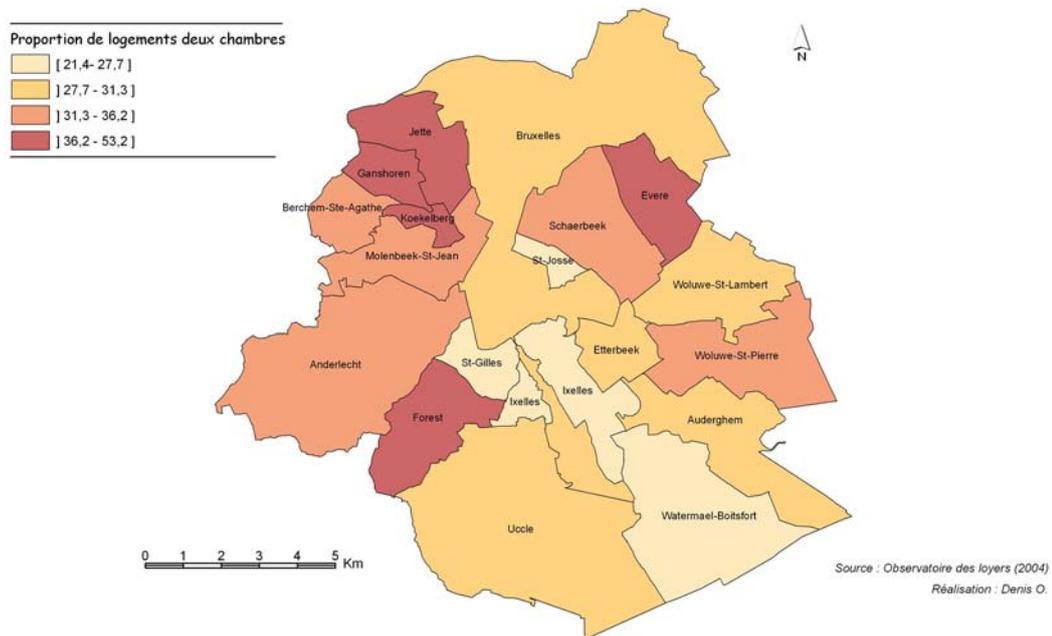
Les loyers moyens les plus élevés (523 à 784 €) s'observent dans les communes situées au sud et à l'est de la région de Bruxelles-Capitale. Des loyers intermédiaires sont enregistrés dans les communes de Ganshoren, Evere, Etterbeek et Ixelles (464 à 522 €), de Jette, Bruxelles, Berchem-Sainte-Agathe, Koekelberg et Anderlecht (428 à 463 €). Enfin, les loyers moyens les plus bas s'observent dans les communes de Saint-Josse-ten-Noode, Schaerbeek, Saint-Gilles, Forest et Molenbeek-Saint-Jean (402-467 €). Schématiquement, les loyers plus élevés s'observent en deuxième couronne orientale, les loyers intermédiaires en première couronne orientale et en deuxième couronne occidentale et les loyers les plus faibles en première couronne, au nord-est et sud-ouest de la ville.

Carte 4 – Répartition communale des loyers moyens des logements



Les loyers moyens des logements peuvent être évalués à un niveau spatial plus fin. La région bruxelloise est découpée en 722 secteurs statistiques, plus petites entités spatiales pour lesquelles il existe des données statistiques, entités dont les limites sont fixées en vue de maximiser l'homogénéité de ces zones d'un point de vue urbanistique et socio-économique. Le nombre d'enquêtes n'est pas suffisant pour permettre d'inférer à chacun de ces secteurs un loyer moyen. Dès lors, il est possible de créer des agrégats de secteurs statistiques construits dans le but d'optimiser l'homogénéité des secteurs sous une contrainte d'un nombre minimum de valeurs de loyers permettant d'appliquer l'inférence statistique. Les loyers moyens estimés pour chaque agrégat sont cartographiés et leur distribution spatiale analysée.

Carte 5 – Répartition spatiale des loyers des logements par agrégat de secteurs statistiques



L'organisation actuelle des loyers des logements sur le territoire bruxellois s'explique par les mécanismes de développement de la ville et par la formation du secteur locatif. C'est durant de nombreuses années que les caractéristiques du marché locatif se perpétuent dans les mêmes directions. Ainsi, on peut admettre que, lors de l'extension de la ville après l'indépendance nationale et la révolution industrielle, la création de quartiers de haut standing près du centre (Quartier Léopold) et le long des radiales vers la périphérie (avenue Louise, avenue de Tervueren) a été le ferment du développement de quartiers de haut niveau au sud et à l'est de Bruxelles. L'implantation de bureaux dans les quartiers centraux et le développement de l'automobile ont entraîné l'émigration de ces ménages à revenus supérieurs vers des quartiers périphériques plus verdurisés. A proximité des centres d'affaires, là où le terrain est plus cher, se construisent des appartements de standing. Les ménages aux revenus moyens recherchent la proximité des ménages aux revenus plus élevés, colonisent les quartiers voisins et accélèrent le processus de suburbanisation d'abord, de périurbanisation ensuite. Les quartiers centraux sont petit à petit abandonnés à la location aux ménages plus fragilisés. Il en est de même pour les quartiers situés à l'Ouest de la vallée de la Senne qui, autrefois lieux de la petite industrie et de l'artisanat,

ont vu le déclin de ces activités et le départ des populations à revenus intermédiaires. Ils sont alors abandonnés aux populations plus fragilisées. Le démembrement du Quartier Nord et les opérations de spéculation provoquent la démobilitation des investissements dans ce quartier et les quartiers voisins. L'abandon des quartiers centraux et de première couronne aux populations plus fragilisées a pour effet de provoquer la baisse des investissements des propriétaires dans ces quartiers; ce qui entraîne petit à petit la dégradation des zones concernées. Il s'agit d'un mécanisme d'auto-entretien de logements dégradés et de loyers moins élevés dans les quartiers centraux. Depuis vingt-cinq ans, la conscientisation de la dégradation des quartiers a poussé les pouvoirs publics à envisager des outils de rénovation de ces quartiers. L'action publique s'est doublée, dans certains quartiers, à l'investissement privé. On assiste alors à un renouveau de certains quartiers centraux et à l'augmentation des coûts d'accès au marché.

Loyer, localisation et nombre de chambres

Les loyers moyens des logements d'une chambre varient selon les communes. Les loyers les plus élevés (462-548 €) sont observés dans les communes du sud (Uccle) et de l'est de Bruxelles (Auderghem, Woluwé-Saint-Lambert et Woluwé-Saint-Pierre) et à Ganshoren. Les communes aux loyers les moins élevés (355-387 €) sont Schaerbeek, Saint-Josse-ten-Noode, Forest, Berchem-Sainte-Agathe et Koekelberg.

Les loyers moyens des logements de deux chambres sont plus élevés (592-709 €) dans les communes de l'est de Bruxelles (Auderghem, Woluwé-Saint-Lambert et Woluwé-Saint-Pierre) et à Ixelles. Les communes aux loyers les moins élevés (445-487 €) sont à nouveau Schaerbeek, Forest, Berchem-Sainte-Agathe mais aussi Saint-Gilles et Molenbeek-Saint-Jean.

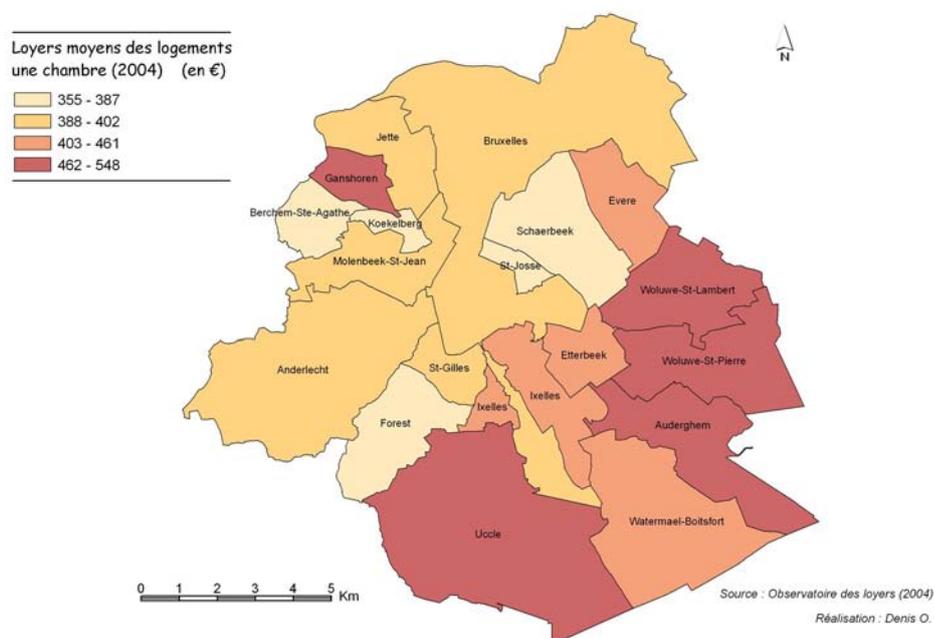
Tableau 10 – Différenciation des loyers suivant la localisation et le nombre de chambres

Communes	Loyer mensuel moyen (en €) pour un logement disposant de			
	0 chambre	1 chambre	2 chambres	3 chambres
Anderlecht	323	389	490	594
Auderghem	-	480	608	-
Berchem Sainte-Agathe	-	-	487	-
Bruxelles	320	390	490	606
Etterbeek	360	417	555	-
Evere	-	432	541	-
Forest	-	375	484	-
Ganshoren	-	489	506	-
Ixelles	323	461	650	744
Jette	-	401	499	-
Koekelberg	-	379	530	-
Molenbeek Saint-Jean	319	394	484	-
Saint-Gilles	331	402	474	-
Saint-Josse-ten-Noode	-	355	506	-
Schaerbeek	328	387	445	664
Uccle	338	473	591	799
Watermael-Boitsfort	-	439	508	-
Woluwé Saint-Lambert	377	521	672	-
Woluwé Saint-Pierre	-	548	709	940

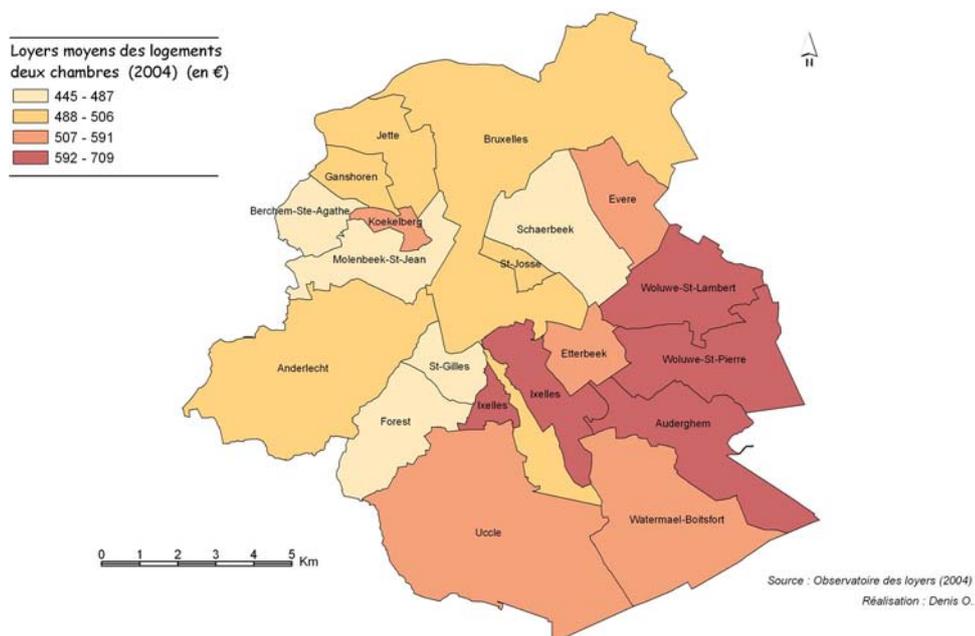
- nombre insuffisant de données pour pouvoir appliquer l'inférence statistique

Source : Observatoire des Loyers (2004)

Carte 6 – Répartition communale des loyers moyens des logements disposant d’une chambre à coucher



Carte 7 – Répartition communale des loyers moyens des logements disposant de deux chambres.



La localisation joue un rôle essentiel pour expliquer les variations des loyers des logements segmentés selon leur taille.

Loyer, localisation et niveau de confort

Les loyers moyens des logements sans confort sont les plus élevés (453 à 765 euros) dans les communes de Woluwé-St-Pierre, Woluwé-St-Lambert et Uccle. Les loyers les moins élevés pour cette catégorie de logement (368 à 380 euros) s'observent à Berchem-Ste-Agathe, Schaerbeek, St-Josse, St-Gilles et Forest.

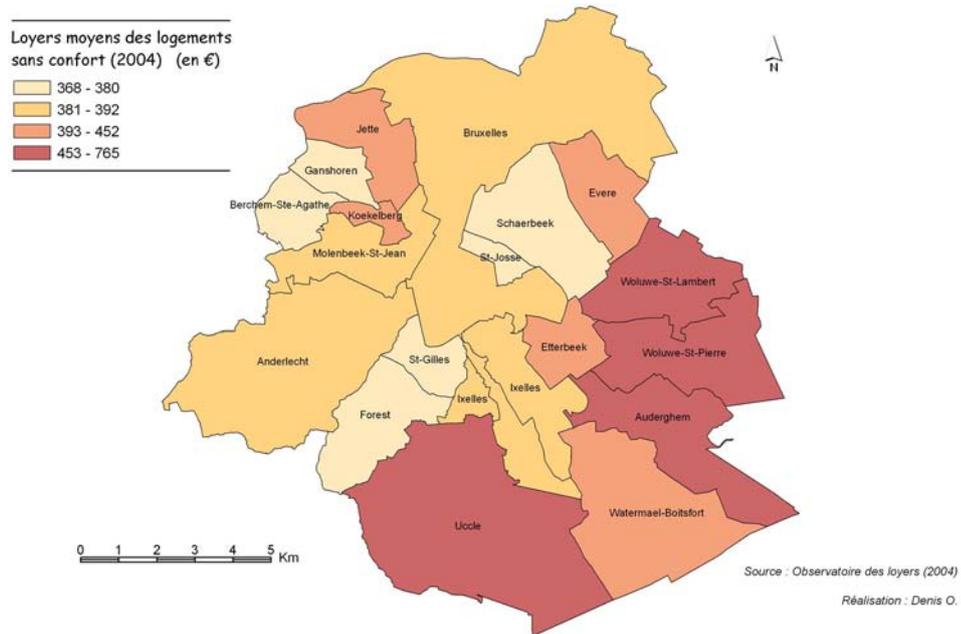
Tableau 11 – Différenciation des loyers des logements suivant leur niveau de confort et leur localisation

Communes	Loyer mensuel moyen d'un logement de niveau de confort (en €)					
	0	1	2	3	4	5
Anderlecht	330	398	438	450	493	567
Auderghem	-	562	542	-	635	-
Berchem Sainte-Agathe	-	-	-	-	-	-
Bruxelles	366	400	396	478	496	600
Etterbeek	338	448	497	516	553	-
Evere	-	415	465	422	616	-
Forest	362	377	436	413	539	-
Ganshoren	-	-	519	-	564	628
Ixelles	317	446	451	549	625	909
Jette	457	448	451	420	477	-
Koekelberg	-	-	-	464	-	-
Molenbeek Saint-Jean	349	411	407	412	475	553
Saint-Gilles	329	416	434	464	523	-
Saint-Josse-ten-Noode	323	-	-	429	-	-
Schaerbeek	353	392	397	449	522	-
Uccle	391	473	540	491	637	870
Watermael-Boitsfort	-	398	-	-	590	-
Woluwé Saint-Lambert	-	533	619	623	583	919
Woluwé Saint-Pierre	-	-	-	679	-	1152

- nombre insuffisant de données pour pouvoir appliquer l'inférence statistique

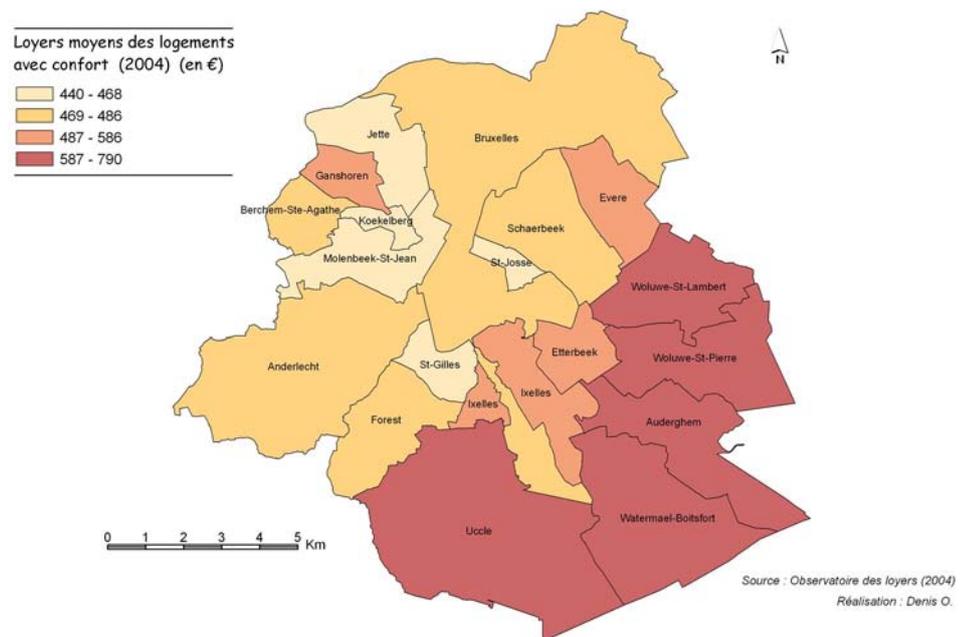
Source : Observatoire des Loyers (2004)

Carte 8 – Répartition communale des loyers des logements sans confort



Les loyers moyens des logements avec confort sont les plus élevés (587 à 790 euros) dans les communes du sud est de Bruxelles. Les loyers les moins élevés pour cette catégorie de logement (440 à 468 euros) s’observent à Jette, Koekelberg, Molenbeek-St-Jean, St-Josse et St-Gilles.

Carte 9 – Répartition communale des loyers des logements avec confort



Loyer, localisation, niveau de confort et taille du logement

Les loyers des logements peuvent être différenciés au niveau de la commune en fonction de la taille et du niveau de confort des logements suivant le nombre de données disponibles. Les variations inter-communales des prix des logements sont moins importantes puisque les loyers sont différenciés suivant les caractéristiques des logements. Néanmoins, les loyers apparaissent toujours comme les plus élevés dans les communes de deuxième couronne orientale.

Tableau 12 – Différenciation des loyers suivant la localisation, la taille des logements et leur niveau de confort

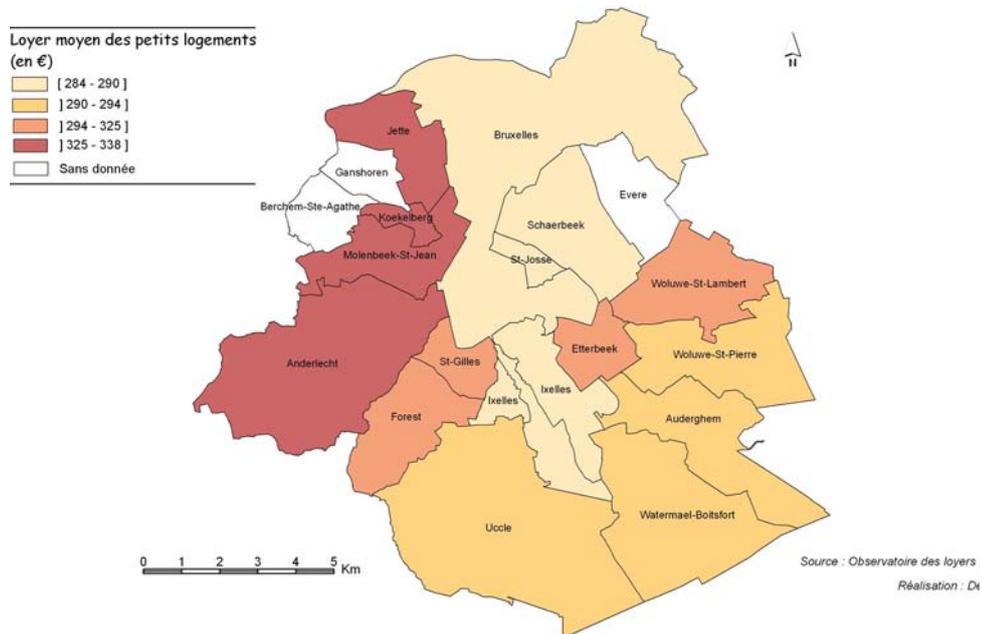
Communes	Loyer mensuel moyen (en €)			
	Appartements 1 chambre		Appartements 2 chambres	
	Confort 1	Confort 2	Confort 1	Confort 2
Anderlecht	392	394	422	491
Auderghem	-	465	-	558
Berchem Sainte-Agathe	-	-	-	-
Bruxelles	378	397	503	535
Etterbeek	407	427	-	564
Evere	-	431	-	514
Forest	390	399	390	516
Ganshoren	-	-	-	-
Ixelles	457	470	-	647
Jette	-	388	-	477
Koekelberg	-	-	-	-
Molenbeek Saint-Jean	386	395	468	551
Saint-Gilles	409	450	-	469
Saint-Josse-ten-Noode	-	-	-	-
Schaerbeek	380	390	398	467
Uccle	435	508	-	552
Watermael-Boitsfort	-	-	-	-
Woluwé Saint-Lambert	-	529	-	665
Woluwé Saint-Pierre	-	-	-	-

- nombre insuffisant de données pour appliquer l'inférence statistique

Source : Observatoire des Loyers (2004)

Loyers des petits logements de moins de 28 m²

Les loyers des petits logements sont, de manière surprenante, supérieurs dans la partie occidentale de la région bruxelloise. Nous constatons l'absence de lien significatif entre loyer des petits logements, leur localisation et leurs caractéristiques de confort et d'état. L'offre étant réputée moins chère dans les communes de l'ouest de Bruxelles, les locataires plus fragilisés recherchent des petits logements dans ces quartiers. La demande étant plus importante, les loyers des petits logements moins sensibles à leurs caractéristiques internes, les loyers de ces logements se forment à la hausse.

Carte 10 – Répartition communale des loyers des logements de moins de 28 m²

2. Des évolutions à la marge : le cas de Molenbeek Saint-Jean

Une situation plus critique dans le domaine du logement

La comparaison des niveaux de confort des logements de Molenbeek Saint-Jean et de ceux des logements de l'ensemble de la région bruxelloise met clairement en exergue une proportion moins élevée de logements confortables dans la commune occidentale. Ainsi, par exemple, il y a 30% de logements disposant de sanitaires mais non d'installation de chauffage à Molenbeek Saint-Jean; ce taux est de 25% dans l'ensemble de la Ville-Région. Puisque le loyer d'un logement est lié à son niveau de confort, les loyers globaux des logements de la commune bruxelloise sont inférieurs à ceux de l'ensemble des autres communes. Néanmoins, la segmentation du marché met en évidence un effet-localisation puisque, pour un logement de mêmes caractéristiques, le loyer est inférieur à Molenbeek Saint-Jean par rapport au loyer moyen enregistré sur le territoire bruxellois.

Tableau 13 – Comparaison des caractéristiques des logements à Molenbeek Saint-Jean et dans la région bruxelloise

Caractéristiques des logements	Proportion de logements (en %)	
	Molenbeek Saint-Jean	Région bruxelloise
Une chambre	43	43
Deux chambres	35	33
Salle de bain	88	89
Toilette	90	91
Chauffage central	63	68
Garage	21	15
Confort 0	16	15
Confort 1	30	25
Confort 2	16	15
Confort 3	16	22
Confort 4	10	16
Confort 5	12	8

Source : Observatoire des Loyers (2004)

Tableau 14 – Comparaison des coûts du logements à Molenbeek Saint-Jean et dans la région bruxelloise

Type de logements	Loyer mensuel moyen (en €)	
	Molenbeek Saint-Jean	Région bruxelloise
Tous logements	424	482
Logements sans chambre	319	336
Logements une chambre	394	418
Logements deux chambres	484	526
Logements confort 0	349	367
Logements confort 1	411	425
Logements confort 2	407	464
Logements confort 3	412	485
Logements confort 4	475	551
Logements confort 5	553	756
Appartements une chambre confort 1	386	400
Appartements une chambre confort 2	395	438
Appartements une chambre confort 1	468	522
Appartements une chambre confort 2	551	738

Source : Observatoire des Loyers (2004)

Des évolutions de la situation du logement

On assiste entre 1998 et 2004 à une évolution des niveaux de confort dans la commune de Molenbeek Saint-Jean. Tous les indicateurs de confort sont à la hausse, signe d'un investissement résidentiel dans les quartiers occidentaux de la ville. Si le pourcentage de logements disposant d'une installation de chauffage central est inférieur à celui de l'ensemble de la région, cette proportion est passée de 54% en 1998 à 63% en 2004. Les logements sans confort ou ne disposant pas du confort complet ont augmenté, passant de 52% du parc en 1998 à 46% du parc en 2004.

Les loyers moyens des logements ont augmenté de manière plus marquée que dans l'ensemble de la région; les loyers courants ont crû de 33% entre 1998 et 2004 à Molenbeek Saint-Jean alors qu'ils augmentent de 27% dans l'ensemble de la région. L'augmentation du confort peut être une raison de cette croissance; un autre facteur d'explication à invoquer est le processus de diffusion par contagion de l'augmentation des prix de l'Est de Bruxelles vers les communes occidentales. Ce phénomène était déjà amorcé entre 1996 et 1998.

Tableau 15 – Comparaison du niveau de confort des logements à Molenbeek Saint-Jean en 1998 et en 2004

Niveau de confort des logements	Proportion de logements (en %)	
	2004	1998
Salle de bain	88	83
Toilette	90	87
Chauffage central	63	54
Garage	21	16
Confort 0	16	18
Confort 1	30	34
Confort 2	16	14
Confort 3	16	10
Confort 4	10	17
Confort 5	12	7

Source : Observatoire des Loyers (2004)

Tableau 16 – Comparaison des loyers mensuels des logements à Molenbeek Saint-Jean en 1998 et en 2004

	Loyer mensuel (en €)	
	Molenbeek Saint-Jean	Région bruxelloise
Loyer moyen en 1998	320	381
Loyer moyen en 2004	424	482
Indice 1998 = 100	133	127

Source : Observatoire des Loyers (1998 et 2004)

3. Conclusions

Les loyers dépendent de la localisation des logements. On retrouve l'image classique de la ville duale : des loyers les plus élevés en deuxième couronne orientale, des loyers intermédiaires en deuxième couronne occidentale et en première couronne orientale et des loyers plus bas en première couronne occidentale. Néanmoins, si cette situation moyenne reste toujours valable, des évolutions à la marge sont enregistrées : augmentation du niveau de confort dans les communes les plus pauvres, accroissement des loyers ces six dernières années supérieur à celui qui est enregistré en région bruxelloise.

CHAPITRE IV

La dynamique des loyers

1. Les mécanismes généraux d'évolution des loyers

L'enquête sur les Loyers permet d'obtenir une valeur moyenne des loyers courants, c'est-à-dire de l'ensemble des loyers payés une année déterminée, quelle que soit la date d'entrée du locataire dans son logement. Entre 1998, date de la dernière enquête et 2004, les loyers courants ont augmenté de 26,5% alors que l'indice santé n'a augmenté que de 10%.

Le tableau 17 intègre les statistiques de loyers issues des enquêtes de 1998 et de 2004. Afin de comparer les prix enregistrés en 1998 et en 2004, la dernière colonne du tableau comprend les loyers évalués en 1998 et estimés en € courants de 2004, après indexation.

Tableau 17 – Comparaison des statistiques de loyers en 1998 et en 2004

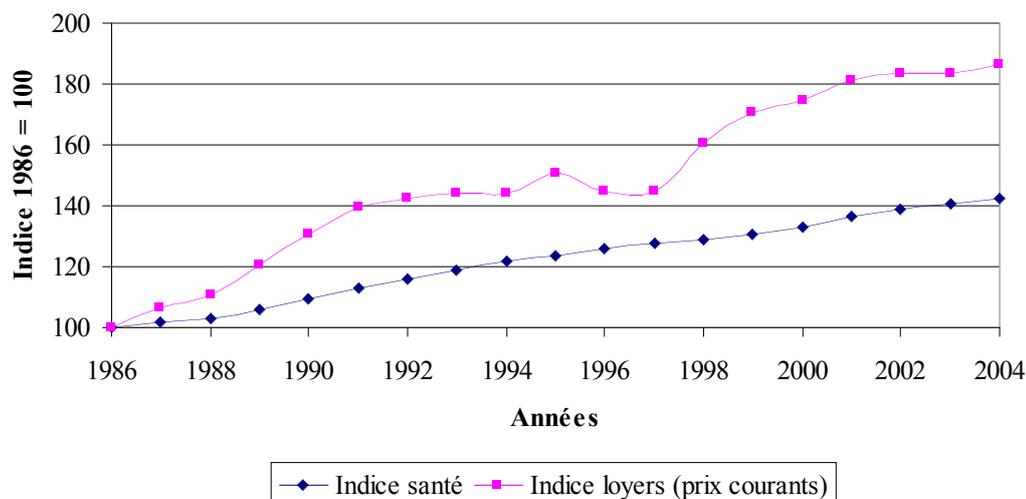
Statistiques de loyer	Loyer mensuel (en €)		
	2004	1998	1998 (indexé 2004)
Moyenne	482	381	420
Médiane	435	347	382
1er quartile	350	260	287
3e quartile	550	446	491

Source : Observatoire des Loyers (2004)

Une autre façon d'étudier l'évolution des loyers consiste donc, à évaluer, pour chaque année, à partir de la date d'entrée du locataire dans son logement, le loyer marginal moyen c'est-à-dire le loyer moyen demandé en une année déterminée. D'autres facteurs ont pu jouer un rôle dans l'évolution des loyers entre la date d'entrée dans le logement et l'époque de l'enquête mais ils sont supposés peu significatifs. Les valeurs des loyers marginaux moyens sont stabilisées à partir des enquêtes réalisées jusqu'en 1998. Une même analyse a été faite à partir de l'enquête 2004 pour la période couverte entre 1998 et 2004.

Sur la base de ces travaux antérieurs, on peut admettre que l'inflexion des prix à la hausse caractéristique des années nonante s'est marquée dès 1986. Le graphique enregistre les évolutions de prix depuis cette date.

Graphique 6 - Évolution des loyers moyens des logements dans la région bruxelloise entre 1986 et 2004



Source : Observatoire des Loyers (1992, 1993, 1994, 1995, 1998 et 2004)

Le taux d'augmentation des loyers en € courants est d'environ 50% au cours des dix premières années considérées. Cet accroissement est surtout important entre 1986 et 1992; par la suite, les loyers en moyenne ont tendance à suivre l'évolution de l'indice des prix à la consommation (devenant l'indice santé pour les loyers à partir de 1994). Si les années 97 et 98 sont caractérisées par une stagnation des loyers, l'accroissement des prix reprend dès 1999 et est supérieure à celle de l'indice santé à partir duquel sont calculées les indexations des loyers prévues par la législation.

A partir de 1986, le contre-choc pétrolier associé aux mesures d'assainissement du gouvernement permet à l'économie belge de se relever. La suppression des mesures de modération de l'évolution des loyers contribue à leur hausse. Les taux d'intérêt des emprunts hypothécaires diminuent. La relance du marché de l'immobilier se conjuguent à Bruxelles avec l'apparition de tensions urbanistiques liées à l'internationalisation de la ville et à sa tertiairisation. Les rendements immobiliers attrayants dans le secteur tertiaire exercent une forte contagion sur les autres segments du marché immobilier. Il y a flambée des prix.

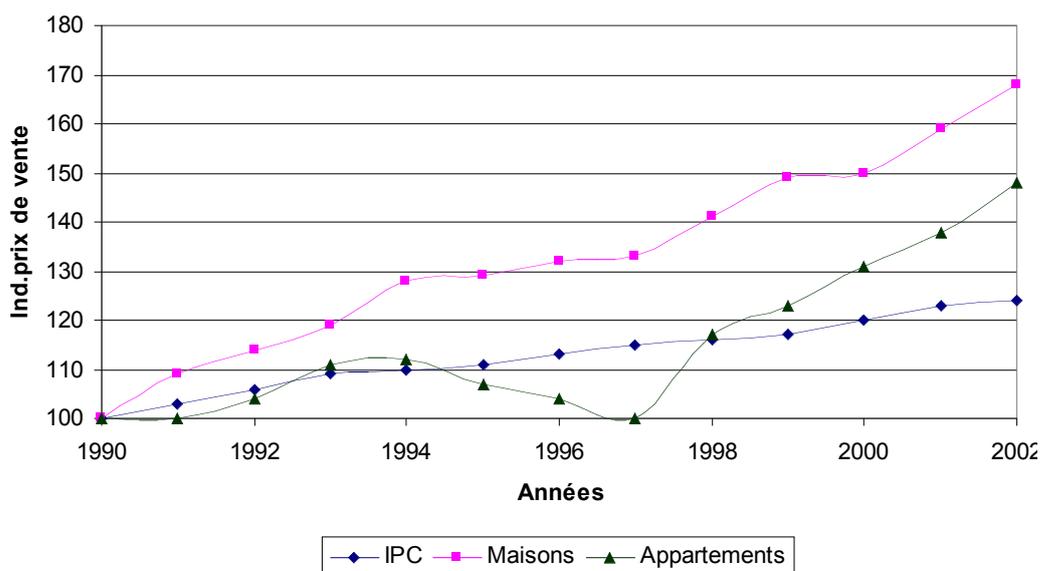
Au début des années nonante, on assiste au ralentissement de la croissance économique et à l'augmentation des taux d'intérêt des emprunts hypothécaires. Une incertitude apparaît sur la formation des revenus et les investissements diminuent. Les lois sur les loyers du 20 février 1991 et du 1er mars 1991 accordent au propriétaire-bailleur le plein-droit de procéder à l'adaptation du loyer à l'indice des prix dans les limites de la formule légale. Les loyers continuent à augmenter, de par la rigidité de leur mode de formation mais cet accroissement devient plus faible.

A partir de 1995, s'amorce une légère décroissance des loyers. Par contre, le marché de l'immobilier acquisitif continue à augmenter. Les loyers proposés dans le Vlan sont plus élevés. On observe une dualisation du marché de l'immobilier à Bruxelles: des loyers en stagnation, mais néanmoins chers, pour certains segments de moindre rentabilité du marché immobilier

et des loyers plus élevés et des prix en croissance pour les segments du marché inclus dans le processus d'internationalisation de la ville.

L'augmentation des coûts de l'immobilier acquisitif, même couplée à une diminution des taux d'intérêt des emprunts hypothécaires, entraîne une augmentation des loyers, nécessaire à la rentabilité des placements immobiliers. Ces placements sont d'autant plus recherchés que, dès 2000, les placements mobiliers voient leur rendement s'effondrer.

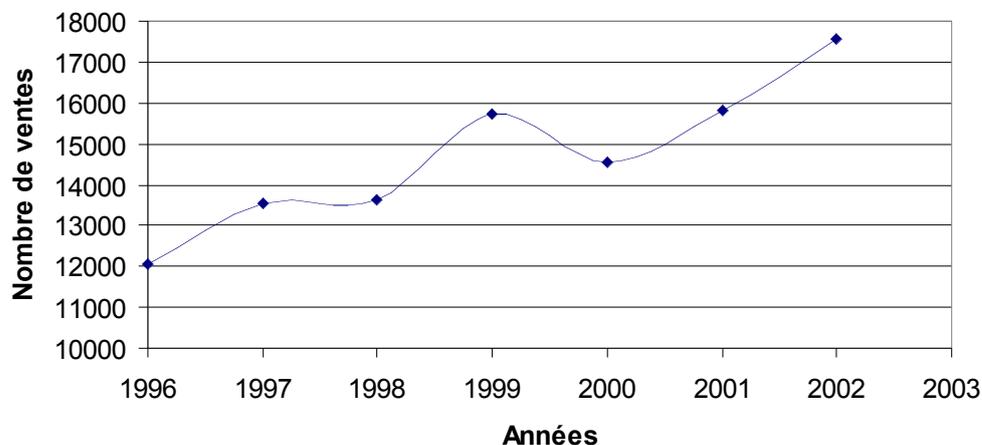
Graphique 7 - Évolution des prix de vente des habitations dans la région bruxelloise



Source : Institut National de Statistique, Statistiques financières

Outre l'augmentation des prix sur le marché acquisitif, on assiste aussi à une augmentation du nombre de ventes d'habitations, ce qui peut avoir pour effet de créer de nouvelles relations locatives et donc de former de nouveaux loyers, éventuellement plus élevés pour assurer la rentabilité de l'investissement.

Graphique 8 - Évolution du nombre de ventes d'habitations entre 1990 et 2000 dans la région bruxelloise



Source : Institut National de Statistique, Statistiques financières

Le marché immobilier étant segmenté, des fluctuations des augmentations de loyers apparaissent suivant les caractéristiques des logements. Ainsi, à partir de 1986, ce sont les prix des logements les plus confortables qui commencent à croître, entraînant à leur suite les loyers de logements de moindre qualité.

Entre 1990 et 1998, les loyers des logements les plus confortables absorbent petit-à-petit les croissances de prix passées. Par effet de contagion, les loyers des logements les moins chers du marché accusent des augmentations durant cette même période.

Entre 1998 et 2004, les appartements à une et deux chambres voient leurs loyers augmenter de 30% (par rapport à une croissance de 10% de l'indice santé) et les logements de plus grande taille connaissent une augmentation d'environ 50% durant la même période. Les augmentations de loyer des logements de confort différent ne varient quant à elle pas significativement.

2. Variation des loyers suivant la typologie

Variation des loyers suivant la taille des logements

La comparaison des données des enquêtes de 1998 et 2004 met en évidence la croissance supérieure à l'indice santé (110) des loyers de tous les logements de plus d'une chambre. L'observation des données tend néanmoins à montrer que les loyers des grands logements auraient augmenté plus rapidement que les loyers des logements plus petits.

Tableau 18 – Evolution des loyers des logements suivant le nombre de chambres

Nombre de chambres	Loyer moyen 2004 (en €)	Loyer moyen 1998 (en €)	Evolution des loyers (indice 1998 = 100)
0	336	321	105
1	418	313	133
2	526	397	132
3	707	467	151
4	860	589	146
5 et plus	1149	675	170

Source : Observatoire des Loyers (1998 et 2004)

Variation des loyers suivant le niveau de confort

Quel que soit le niveau de confort du logement, les loyers ont connu une croissance supérieure à celle de l'indice santé. Il n'y a pas de variation significative entre l'évolution des logements de niveaux de confort différents, mise à part une augmentation plus importante des loyers des logements de plus grand confort. Ce résultat doit être néanmoins nuancé par le fait que la distribution des loyers des logements de grand confort est très étalée et qu'il peut y avoir des différences de types de logements au sein de l'échantillon.

Tableau 19 – Evolution des loyers des logements suivant le niveau de confort

Niveau de confort	Loyer moyen 2004 (en €)	Loyer moyen 1998 (en €)	Evolution des loyers (indice 1998 = 100)
0	367	293	125
1	425	341	125
2	464	358	130
3	485	391	124
4	551	426	129
5	756	534	142

Source : Observatoire des Loyers (1998 et 2004)

Variation des loyers suivant le nombre de chambres et le niveau de confort

Quinze catégories ont été considérées : les logements de 1, 2 ou 3 chambres, classés chacun suivant leur niveau de confort. Pour toutes les classes de logements, les loyers ont progressé bien plus vite que l'indice santé. Il n'y a pas de différences significatives entre les classes de logement; les seules différences peuvent provenir de biais d'échantillonnage.

Tableau 20 – Evolution des loyers des logements suivant le nombre de chambres et le niveau de confort

Nombre de chambres	Évolution des loyers moyens entre 1998 et 2004 (indice 1998 = 100) – indice santé = 110					
	Confort 0	Confort 1	Confort 2	Confort 3	Confort 4	Confort 5
1 chambre	131	128	138	126	134	168
2 chambres	147	135	133	137	129	135
3 chambres	-	146	-	128	190	134

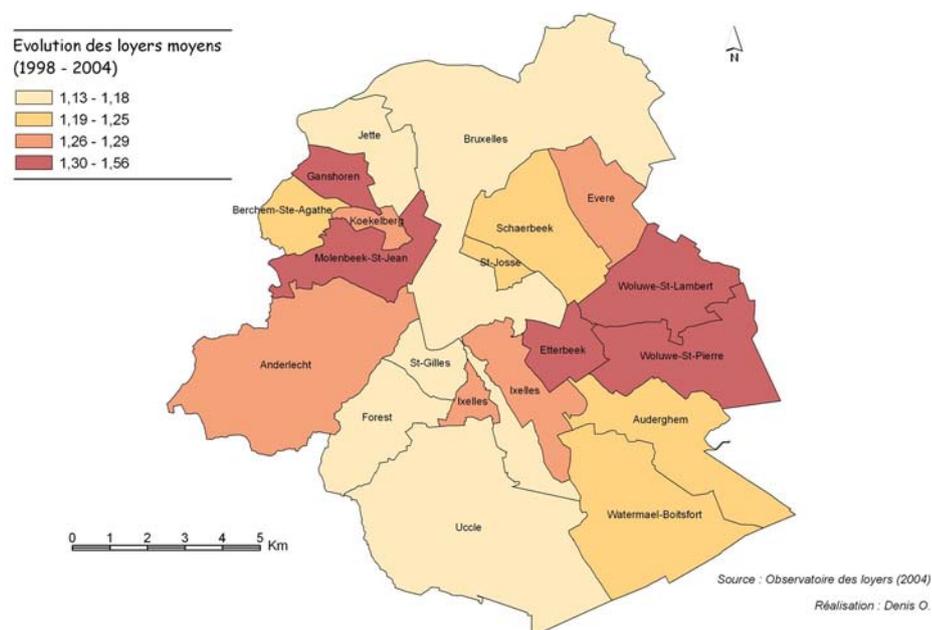
- nombre insuffisant de données pour appliquer l'inférence statistique

Source : Observatoire des Loyers (1998 et 2004)

3. Evolution des loyers suivant leur localisation

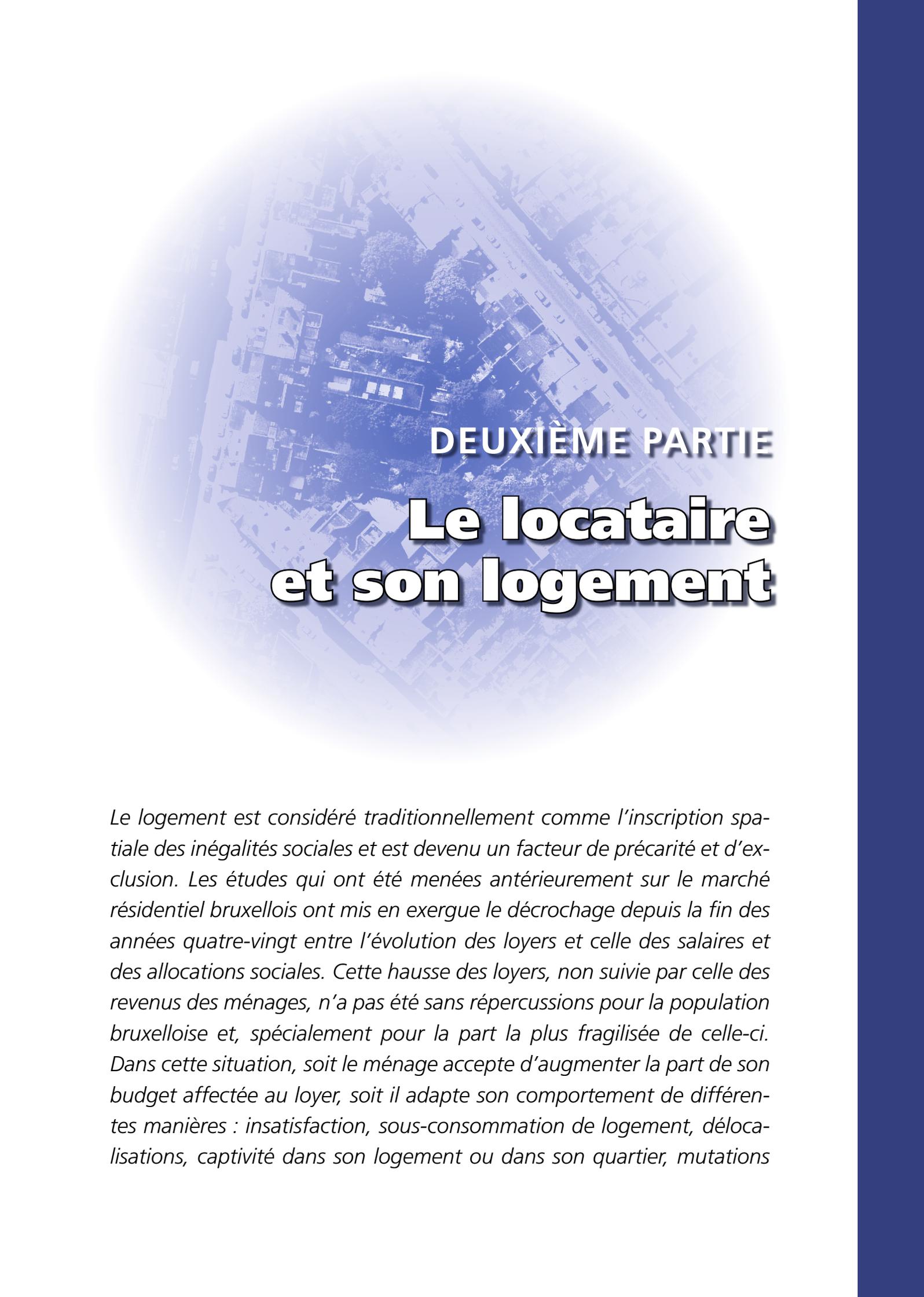
Les loyers ont augmenté de manière plus importante dans les communes de l'ouest de la Région bruxelloise. Ce mouvement était amorcé déjà en 1998 et avait été mis en évidence à partir de l'enquête réalisée à cette époque. En outre, on observe également une augmentation significative des prix dans les communes orientales d'Etterbeek, de Woluwé Saint-Lambert et de Woluwé Saint-Pierre. Dans ces communes, la présence de logements à loyer très élevé fait augmenter significativement les moyennes des loyers.

Carte 11 – Répartition communale de l'évolution des loyers des logements



4. Conclusions

Les logements ont connu depuis six ans une hausse de leurs loyers supérieure à celle de l'indice-santé, référence à partir de laquelle sont évaluées les indexations des loyers. Cet accroissement des prix touche tous les segments du marché locatif et toutes les communes de la région bruxelloise.



DEUXIÈME PARTIE

Le locataire et son logement

Le logement est considéré traditionnellement comme l'inscription spatiale des inégalités sociales et est devenu un facteur de précarité et d'exclusion. Les études qui ont été menées antérieurement sur le marché résidentiel bruxellois ont mis en exergue le décrochage depuis la fin des années quatre-vingt entre l'évolution des loyers et celle des salaires et des allocations sociales. Cette hausse des loyers, non suivie par celle des revenus des ménages, n'a pas été sans répercussions pour la population bruxelloise et, spécialement pour la part la plus fragilisée de celle-ci. Dans cette situation, soit le ménage accepte d'augmenter la part de son budget affectée au loyer, soit il adapte son comportement de différentes manières : insatisfaction, sous-consommation de logement, délocalisations, captivité dans son logement ou dans son quartier, mutations

fréquentes etc...

La construction de la série chronologique des loyers demandés aux locataires entre 1998 et 2004 a mis en évidence, après une période de stabilité dans les années 1997-1998, une croissance des loyers supérieure à celle de l'indice-santé. Cet écart permet déjà de confirmer la demande sociale de logement qui s'était déjà développée au début des années nonante; cela d'autant plus que la première hausse des loyers de cette époque n'a pas été absorbée par une croissance similaire des salaires et des allocations sociales.

Ainsi, il apparaît nécessaire de cerner les comportements des locataires face au marché du logement locatif, marché tendu s'il en est en cette période de hausse des loyers.

Plusieurs indicateurs du comportement du locataire face à son logement sont envisagés. Un premier chapitre traite du profil du locataire, de ses caractéristiques démographiques et socio-économiques. Le deuxième chapitre mesure le niveau d'exclusion des locataires du marché du logement et son évolution. Les chapitres suivants s'articulent autour de la sécurité du locataire dans son logement, de son niveau de stabilité, de son état de satisfaction face à son logement, de sa possible sous-consommation de logement comme conséquence de l'inadéquation de plus en plus marquée entre le prix des logements et le niveau des salaires et des allocations sociales.

CHAPITRE I

Le profil du locataire

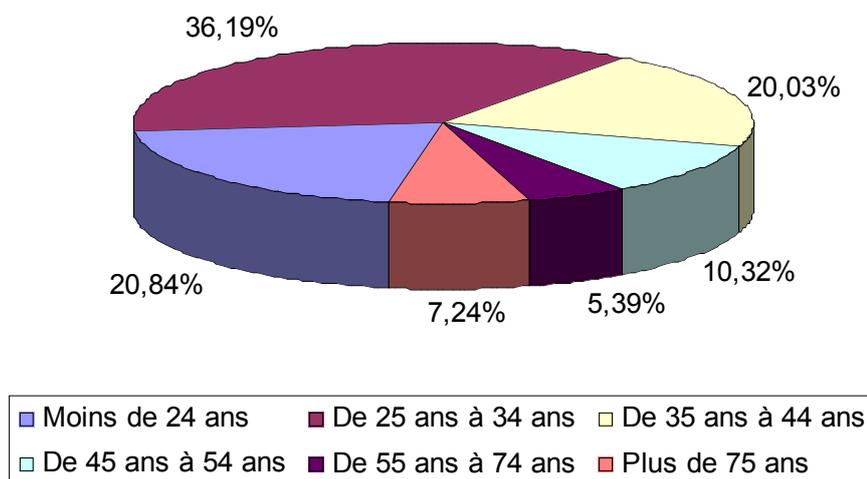
1. Les caractéristiques démographiques des ménages

L'âge des locataires

L'âge moyen des locataires est de 36 ans. Une personne sur deux est âgée de moins de 32 ans.

Près de 21% des personnes interrogées ont moins de 24 ans, 36% sont âgées de 25 à 34 ans et 20% ont leur âge compris entre 35 et 44 ans. 12% seulement des locataires ont plus de 55 ans.

Graphique 9 – Différenciation des locataires suivant leur âge



Source : Observatoire des Loyers (2004)

Les familles nombreuses se trouvent davantage dans les tranches d'âge de 35 à 44 ans (39,31%) et de 45 à 54 ans (19,08%). Il en est de même des familles monoparentales (respectivement 28,46% et 16,88%).

En revanche, parmi les femmes seules, les 18 à 24 ans (24,14%) et les plus de 75 ans (5,84%) sont plus présents.

La plupart des jeunes couples avec enfants (77,2%) appartiennent naturellement à la tranche d'âge allant de 25 à 34 ans. Leur moyenne d'âge est de 28 ans. Les jeunes couples sans enfants sont en moyenne un peu plus jeunes (26 ans).

Les locataires des logements de moins de 28 m² sont plus jeunes que l'ensemble des locataires puisque 41% d'entre eux sont âgés de moins de 24 ans et 34% sont âgés de 25 à 34 ans. En moyenne, ils ont 30 ans.

La situation familiale des locataires

45% des personnes interrogées vivent en couple, avec ou sans enfants, tandis que 55% vivent seules, avec ou sans enfants.

35% des locataires vivent avec des enfants dans leur logement; dans 65% des logements, il n'y a pas d'enfants.

Tableau 21 – Différenciation des locataires suivant leur situation familiale

Situation familiale	Proportion de locataires	
	Sans enfants	Avec enfants
Couples	20.8%	24.6%
Solitaires	44.0%	10.6%

Source : Observatoire des Loyers (2004)

La nationalité des ménages

60% des locataires sont de nationalité belge, 15% sont d'origine européenne et 25% ne sont pas d'origine européenne. La part des locataires de petits logements qui sont d'origine étrangère non-européenne est supérieure à la part de l'ensemble des locataires puisqu'ils représentent plus de 58% de l'ensemble des locataires de petits logements.

2. Les caractéristiques économiques des ménages

Les revenus disponibles des ménages

56% des locataires ont des revenus mensuels disponibles inférieurs à 1000 €. 25% de locataires ont des revenus supérieurs à 1500 €. Les locataires sont donc caractérisés par des revenus fortement concentrés autour de 1000 €.

Si l'on ne considère que les locataires des petits logements, on constate une plus forte proportion de locataires dont les revenus sont inférieurs à 1000 €.

Tableau 22 – Différenciation des locataires suivant leurs revenus disponibles

Classe de revenus (en €)	Fréquence des locataires	
	Ensemble du parc locatif (N=3020)	Logements de moins de 28 m ² (N = 260)
< 500	2,4%	12,7%
500 – 1000	53,6%	70,8%
1000-1500	16,1%	8,5%
1500-2000	9,7%	1,9%
2000-2500	3,0%	0,4%
2500-3000	3,9%	0,4%
3000-3500	2,3%	0,4%
> 3500	9,0%	5,0%

Source : Observatoire des Loyers (2004)

Ces revenus inférieurs à 1000 € sont surtout le fait des femmes seules (71,1% des femmes), des familles monoparentales (64,7%) et des plus de 75 ans (61%). A l'inverse, les jeunes couples sans enfants (43,5%), les familles nombreuses (47,5%) et les jeunes couples avec enfants (47,8%) se trouvent moins fréquemment dans cette situation.

Les sources de revenus

Plus de 48% des locataires tirent leurs revenus d'une activité professionnelle. 27% des répondants dépendent des allocations de chômage ou du minimex. 11% bénéficient d'une pension ou d'indemnités maladie-invalidité. 10% reçoivent par ailleurs des allocations familiales.

Les familles monoparentales sont moins nombreuses à tirer leurs revenus d'une activité à plein temps (30%). Elles dépendent davantage du chômage (24,4%), du minimex (21,2%) et naturellement des allocations familiales (26,4%) ou d'une pension alimentaire (6,2%). Les femmes seules tirent aussi moins souvent leurs revenus d'une activité professionnelle à plein temps (25,4%) et elles dépendent relativement plus souvent du minimex (15,7%). La part des femmes seules bénéficiant d'une pension (13%) ou d'une aide familiale (14,1%) est également supérieure à la moyenne, mettant en évidence la présence de femmes âgées et d'étudiantes vivant seules.

Les jeunes couples avec enfants tirent davantage leurs revenus d'une activité à plein temps (40,8% des répondants) mais aussi du chômage (23,4% des répondants) et des allocations familiales (22% des répondants). Enfin, les jeunes couples sans enfants bénéficient assez largement des revenus d'une activité professionnelle à plein temps (52,3% des répondants) ou à temps partiel (14,6% des répondants).

Outre les étudiants (29% des locataires), la plupart des locataires des petits logements tirent leurs revenus du minimex (23%) ou des allocations de chômage (12%). Seuls 24% d'entre eux tirent leurs revenus de leur activité professionnelle.

3. La situation familiale et économique des ménages

Si l'on combine la situation familiale et la situation des revenus des locataires, les locataires les plus souvent représentés sont des personnes seules sans enfants disposant de revenus inférieurs à 1000 €.

Tableau 23 – Différenciation des locataires suivant leur situation familiale et leurs revenus

Situation familiale	Proportion de locataires (en %)		
	Revenus < 1000 € /mois	Revenus compris entre 1000 € et 2500 € / mois	Revenus supérieurs à 2500 € /mois
Couples avec enfants	10,5	8,3	5,8
Couples sans enfants	8,1	7,7	5,1
Solitaires avec enfants	6,9	2,8	0,9
Solitaires sans enfants	30,8	9,8	3,4

Source : Observatoire des Loyers (2004)

La répartition spatiale des locataires suivant leur situation familiale n'est pas uniforme sur le territoire bruxellois. Ainsi, par exemple, les ménages sans enfants sont plus représentés dans les communes d'Ixelles, de Watermael-Boitsfort, d'Uccle et de Woluwé Saint-Lambert; les personnes seules sont également plus représentées dans les communes centrales de Bruxelles-Ville, Etterbeek, Saint-Gilles, Schaerbeek et Saint-Josse-ten-Noode.

Tableau 24 – Répartition communale des locataires suivant leur situation familiale

Communes	Proportion de locataires dans les différents segments (en %)			
	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Seuls avec enfants	Seuls sans enfants
Anderlecht	31	28	13	28
Auderghem	31	24	10	35
Berchem Sainte-Agathe	35	22	10	33
Bruxelles	24	14	12	50
Etterbeek	16	16	8	50
Evere	14	17	10	59
Forest	31	19	14	37
Ganshoren	20	14	18	48
Ixelles	12	23	5	61
Jette	37	15	20	28
Koekelberg	38	12	21	29
Molenbeek Saint-Jean	31	21	10	38
Saint-Gilles	24	20	11	45
Saint-Josse-ten-Noode	23	20	13	43
Schaerbeek	29	17	14	41
Uccle	22	26	4	48
Watermael-Boitsfort	22	23	7	48
Woluwé Saint-Lambert	19	25	4	52
Woluwé Saint-Pierre	29	28	7	35
Région de Bruxelles-Capitale	25	21	11	44

Source : Observatoire des Loyers (2004)

4. Conclusions

En moyenne âgés de 36 ans, les locataires sont plus souvent des personnes seules sans enfants. Plus de la moitié d'entre eux ont un revenu mensuel net total inférieur à 1000 € et un sur deux tire ses revenus de son activité professionnelle.

CHAPITRE II

La sécurité du locataire face au marché locatif

La sécurité du locataire face au marché du logement peut se mesurer à partir de différents indicateurs :

- des indicateurs relatifs au bail : la proportion de baux écrits, l'enregistrement des baux, la durée des baux;
- des indicateurs relatifs au temps de recherche d'un logement locatif;
- des indicateurs relatifs au nombre de refus qu'un locataire a essayés avant de trouver son logement.

1. Le bail

Plus de 11% des locataires ne disposent pas de bail écrit tandis que plus de 23% des locataires ne sont liés que par un bail d'un an. Plus d'un tiers des locataires se trouvent donc dans une situation relativement peu stable, notamment en cas de revente du bien.

Tableau 25 – Différenciation des baux suivant leurs caractéristiques

Type de bail et durée	Part des baux suivant leur type	
	Ensemble des logements (N=3106)	Petits logements (N=269)
Bail oral	11,3%	11.5%
Bail écrit	88,7%	88.5%
Bail enregistré	46,7%	42,8%
Bail de durée		
1 an	23,3%	55.4%
3-6-9 ans	50,6%	17.1%
autre durée	13,9%	15.2%

Source : Observatoire des Loyers (2004)

Ce sont surtout les plus de 75 ans (17,2%) et les familles nombreuses (14,5%) qui ne dis-

posent pas de bail écrit. En revanche, lorsqu'ils ont un bail écrit, les familles nombreuses (57%), les plus de 75 ans (56,9%) et les jeunes couples avec enfants (56,9%) enregistrent plus fréquemment le bail.

A l'inverse, les jeunes couples sans enfants (46,7%) et les femmes seules, avec ou sans enfants (49,2%) réalisent moins souvent cette démarche. L'enregistrement du bail rend ce dernier opposable à un acquéreur.

La plupart des groupes de population étudiés tendent à être liés par un bail 3-6-9 ans : c'est le cas des plus de 75 ans (76,4% des baux écrits), des familles monoparentales (65,5%), des jeunes couples sans enfants (62,4%) ou avec enfants (60,1%) et des familles nombreuses (61,8%).

Comme pour l'ensemble des logements, un petit logement sur dix ne fait pas l'objet d'un bail écrit. Ce qui différencie surtout le segment des petits logements est la propension de ceux-ci à être loués sous des baux de courte durée : 55% de baux d'un an par rapport à 23% pour l'ensemble des logements. La sécurité est donc deux fois inférieure sur le marché des petits logements.

2. Le temps passé à chercher un logement

En moyenne, les locataires ont mis 2,8 mois pour trouver un logement. Un locataire sur deux n'a passé qu'un mois à chercher un logement locatif.

Les familles nombreuses prennent en moyenne beaucoup plus de temps (4,7 mois). La moitié d'entre elles prennent trois mois pour trouver un logement alors qu'un quart y met six mois. Les jeunes couples avec enfants et les familles monoparentales ont besoin de plus de temps (3,5 mois) que la moyenne des locataires. Les jeunes couples qui n'ont pas d'enfants mettent moins de temps puisque leur temps de recherche moyen n'est que de 2,3 mois.

3. Le nombre de refus de location

Les refus subis par les locataires

En moyenne, les locataires ont subi deux refus lors de la recherche de leur logement. 15% d'entre eux n'en ont pas connu et 31% ont subi plus d'un refus.

Les familles nombreuses ont connu plus de refus (44%). Il en est de même pour 41% des familles monoparentales, de 40% des jeunes couples avec enfants. Au contraire, seuls 25% des couples sans enfants et 4% des personnes âgées de plus de 75 ans ont subi au moins un refus.

Les locataires des petits logements sont caractérisés par une position moins sûre sur le marché du logement : ils ont subi, quant à eux, quatre refus lors de la recherche d'un logement.

Les refus donnés par les locataires

47% des locataires n'ont pas refusé de logement lors de leur recherche. En moyenne, trois

logements ont été refusés par locataire.

Ce sont les jeunes couples sans enfants qui refusent le plus de logements en moyenne, soit quatre logements.

Ce serait surtout le prix trop élevé des logements et l'état du logement qui apparaissent comme les facteurs de refus les plus souvent cités. La superficie du logement ainsi que l'environnement du quartier sont également des éléments importants de choix résidentiel.

Tableau 26 – Différenciation des motifs de refus de logements par les candidats-locataires

Motifs de refus d'un logement par le locataire	Fréquence des motifs (en %)
Prix trop élevé	64,0%
Etat du logement	61,9%
Superficie du logement	49,6%
Manque de propreté du quartier	10,9%
Manque de tranquillité du quartier	10,5%
Contacts difficiles avec le propriétaire	7,7%
Problèmes de sécurité	6,9%
Absence de jardin, de cour ou de terrasse	6,6%
Absence d'espaces verts dans le quartier	4,3%
Congestion automobile et problèmes de stationnement	3,5%

Source : Observatoire des Loyers (2004)

Outre le prix du logement, pour les familles nombreuses, c'est surtout la superficie du logement qui pousserait à refuser un logement. Les jeunes couples refusent surtout un logement pour son état. Les femmes seules, quant à elles, sont surtout sensibles à la sécurité du quartier.

4. Conclusions

Un bail sur dix environ est encore un bail oral. Il s'agit néanmoins d'un progrès par rapport à la situation de 1998; en effet, à cette époque, 23% des baux étaient encore des baux oraux. Si cet état de chose est le même pour tous les logements, la proportion de baux de courte durée est deux fois supérieure pour les petits logements que pour l'ensemble des logements.

Les locataires en moyenne ont subi deux refus pendant leur recherche d'un logement. S'ils ont refusé des logements, c'est essentiellement en raison du prix trop élevé des logements et de la mauvaise perception de l'état de ceux-ci par le candidat-locataire.

CHAPITRE III

La stabilité du locataire dans son logement

1. Le nombre d'années passées dans le logement

Le nombre moyen d'années passées dans le logement locatif varie de quatre à cinq ans et demi. La moitié des locataires sont dans leur logement depuis un peu plus de deux ans et un quart d'entre eux y sont installés depuis moins d'un an.

Tableau 27 – Nombre moyen d'années d'occupation des logements par les locataires

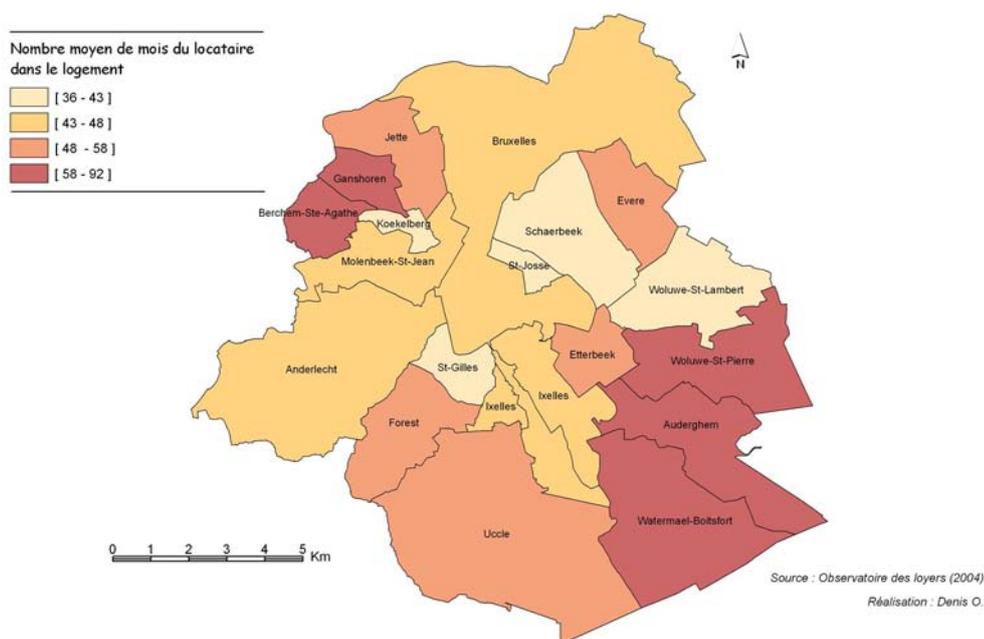
	Durée d'occupation			Nombre de déménagements depuis 1990 (N=3087)
	Logement actuel (N=3060)	Logement précédent (N=1934)	1998	
Moyenne	4 ans et 5 mois	5 ans et 3 mois	5 ans et 6 mois	2,2
Médiane	2 ans et 3 mois	2 ans et 10 mois	2 ans et 2 mois	2
1er quartile	10 mois	1 an et 3 mois	8 mois	1
3e quartile	4 ans et 10 mois	6 ans et 1 mois	6 ans et 1 mois	3

Source : Observatoire des Loyers (1998 et 2004)

Il est intéressant de tester la variation intra-régionale de la stabilité des locataires dans leur logement. Le nombre moyen d'années passées dans les logements des communes de première couronne est inférieur.

La rotation des locataires est plus faible dans les communes de deuxième couronne.

Carte 12 – Variation communale du taux de stabilité des locataires dans leur logement



2. Les raisons de changement de logement

Les raisons qui ont dicté le départ du logement précédent sont principalement liées aux caractéristiques du logement, au changement de la composition familiale et à l’environnement du logement. Les différents motifs de départ involontaire apparaissent dans 20% des cas pour justifier le départ du logement actuel.

L’état du logement, l’environnement, le niveau des loyers apparaissent plus fréquemment qu’en 1998 dans les réponses des locataires. Les départs involontaires suite à la fin du bail, à une déclaration d’insalubrité ou à la vente de l’immeuble, sont aussi plus fréquents. Mais globalement, les départs involontaires semblent assez stables en comparaison des résultats de 1994, qui faisaient état de 21% de départs contraints.

Tableau 28 – Différenciation des motifs de départ du logement précédent ⁽³⁾

Motifs de départ	Proportion de motifs de départ	
	Ensemble des logements (N=2531)	Logements de moins de 28 m ² (N=207)
Caractéristiques du logement	37,4%	30,0%
Environnement	27,5%	26,6%
Motifs familiaux ou personnels	30,9%	23,7%
Départs involontaires	20,1%	18,8%
Loyer trop élevé	8,4%	11,6%
Autres	23,1%	32,4%

Source : Observatoire des Loyers (2004)

Tableau 29 – Différenciation des causes de départs involontaires

Types de départs involontaires	Proportion de motifs de départ	
	Ensemble des logements (N=2531)	Logements de moins de 28 m ² (N=207)
Départs involontaires	20,1%	18,8%
Fin de bail	4,9%	7,7%
Hausse du loyer ou des charges	2,1%	1,9%
Déclaration d'insalubrité	3,5%	1,9%
Vente de l'immeuble	5,4%	2,4%
Travaux de rénovation	1,3%	1%
Occupation par le propriétaire ou sa famille	1,5%	0,5%
Expulsion	1,3%	3,4%

Source : Observatoire des Loyers (2004)

3. Conclusions

25% des locataires sont depuis moins d'un an dans leur logement, 50% depuis moins de deux ans. Ces chiffres confirment les résultats antérieurs. 20% des départs sont involontaires et sont, dans le cas présent, dus essentiellement à des fins de bail et des ventes d'immeubles.

NOTES

3. Les motifs de départ peuvent être invoqués plusieurs fois; dès lors, le total des proportions de motifs est supérieur à 100%.

CHAPITRE IV

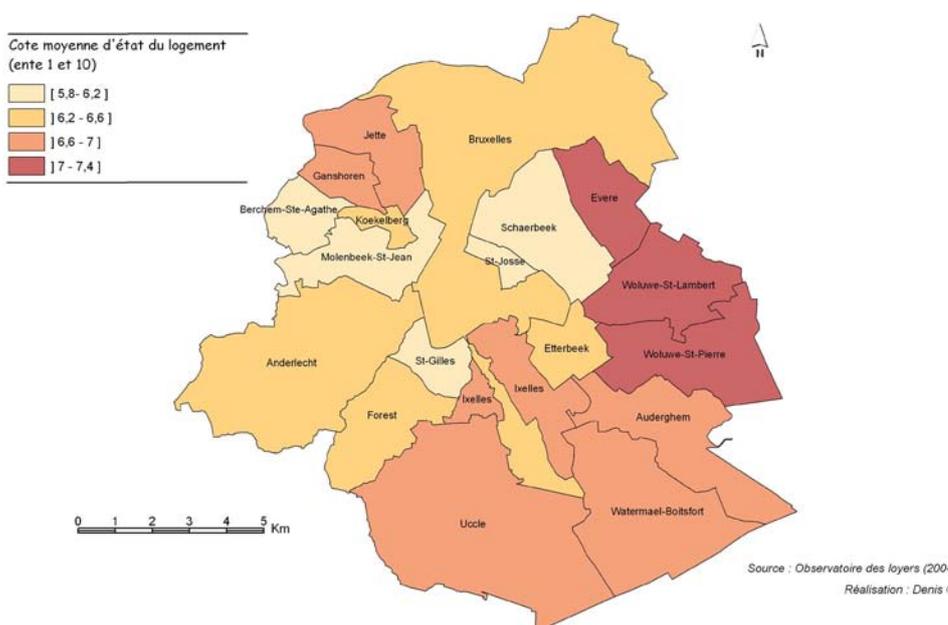
La satisfaction du locataire dans son logement

1. La perception par le locataire de l'état de son logement

Lorsqu'on interroge les locataires sur l'état de leur logement, la moyenne obtenue sur une échelle de 1 à 10 est de 6,6. Les personnes interrogées semblent donc relativement satisfaites de leur logement. 25% des locataires perçoivent leur logement comme étant d'état inférieur à 5; 50% estiment que l'état de leur logement peut être évalué à 7 et 25% le jugent comme supérieur à 8. Les familles monoparentales (score de 6,2), les familles nombreuses (score de 6,3) et les jeunes couples avec enfants (score de 6,4) sont des locataires relativement moins satisfaits. Par contre, les locataires de plus de 75 ans (score de 7,5) et les jeunes couples sans enfants (score de 6,9) sont assez satisfaits de leur logement.

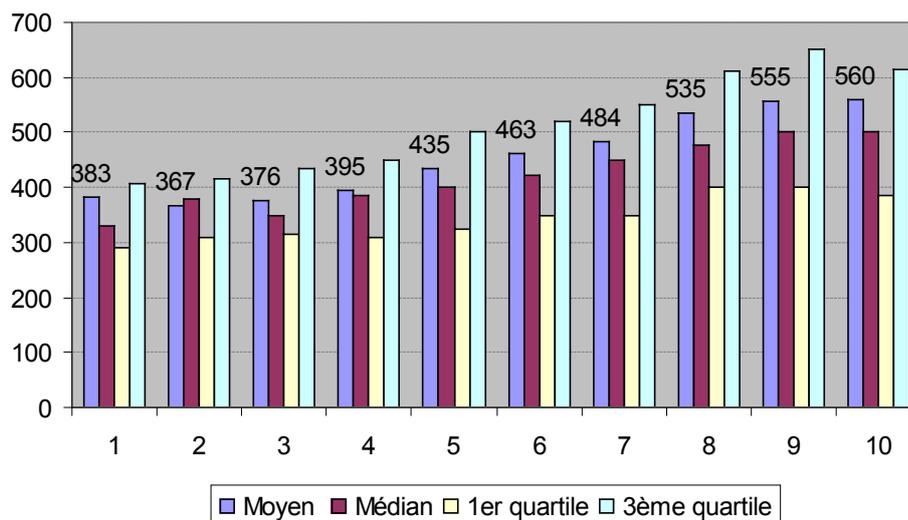
Sur une échelle de 1 à 10, les locataires des petits logements estiment en moyenne l'état de leur logement à 5,8. Un quart des locataires juge que l'état de leur logement est inférieur à 4 et un quart estime au contraire qu'il est supérieur à 7. Ces résultats sont inférieurs aux scores observés sur l'ensemble du marché locatif.

Carte 13 – Variation communale de la perception de l'état général de leur logement



Les loyers moyens varient également selon l'estimation de l'état général du logement par les locataires. Ils atteignent en moyenne une valeur inférieure à 400 € pour des logements dont les locataires sont très insatisfaits, sont compris entre 400 € et 500 € pour des logements dont les locataires sont moyennement satisfaits et sont supérieurs à 530 € pour des logements dont les locataires sont très satisfaits de l'état de leur logement. Ces niveaux de satisfaction sont évalués sur une échelle allant de 1 à 10.

Graphique 10 – Différenciation des loyers suivant l'évaluation de l'état général du logement par les locataires



Source : Observatoire des Loyers (2004)

2. L'intention de quitter le logement

Résultats généraux

Dans ce contexte, plus de la moitié des locataires envisagent de changer de logement dans l'année (30,2%) ou dans les trois ans (22%). Ce pourcentage a légèrement augmenté par rapport à la situation de 1998 : à cette époque, 27,5% des locataires émettaient l'intention de quitter leur logement dans l'année.

Les locataires de petits logements sont plus nombreux à envisager le départ de leur logement puisque c'est presque la moitié d'entre eux qui a l'intention de déménager dans l'année qui vient et que seulement un tiers d'entre eux n'envisagent pas de quitter leur logement.

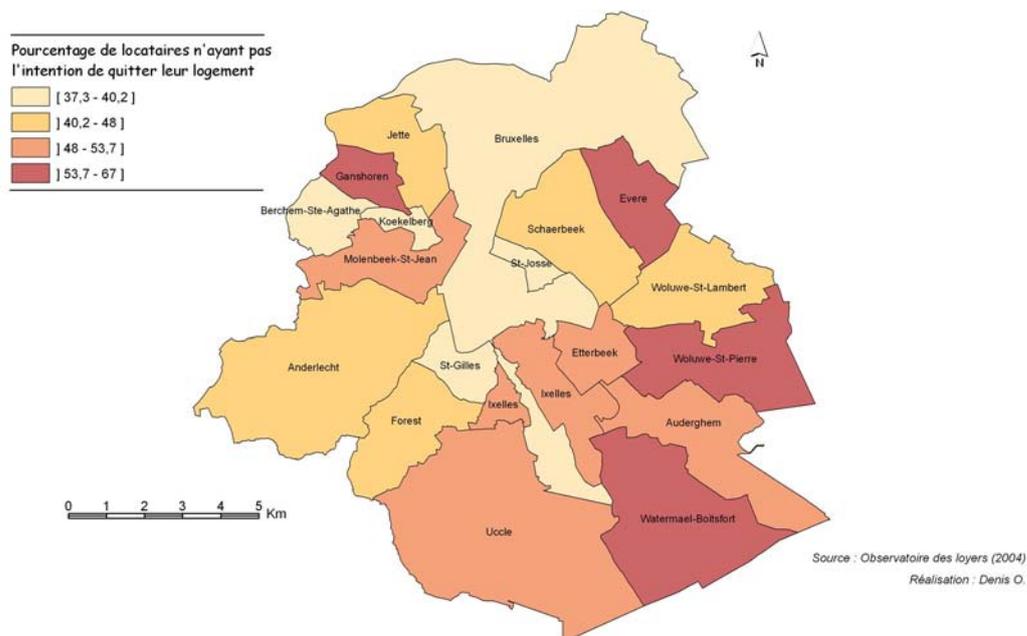
Tableau 30 – Différenciation des locataires suivant leur intention de quitter leur logement

Intention de quitter le logement	Proportion de locataires	
	Ensemble des logements (N = 3100)	Logements de moins de 28 m ² (N = 267)
Dans l'année	30,2%	49,1%
Dans les trois ans	22%	17,6%
Pas d'intention de quitter le logement	47,81%	33,3%

Source : Observatoire des Loyers (1998 et 2004)

C'est essentiellement dans les communes centrales que les locataires ont le plus l'intention de quitter leur logement dans l'année qui vient. Par contre, dans les communes de deuxième couronne, les locataires sont moins mobiles. Ces résultats correspondent d'ailleurs aux résultats évalués à partir des taux de stabilité des locataires dans leur logement.

Carte 14 – Répartition communale des locataires qui n'ont pas l'intention de quitter leur logement dans les trois années qui viennent



Les motifs de départ

Pour justifier le départ du logement actuel, ce sont surtout les caractéristiques du logement, son environnement et son coût qui apparaissent comme les motifs fondamentaux de choix de départ.

Parmi les motifs de départ d'un petit logement, on trouve surtout la superficie, l'état du logement et l'environnement. La fin de bail est également souvent mentionnée de même que le montant trop élevé du loyer.

Tableau 31 – Différenciation des motifs de départ du logement actuel ⁽⁴⁾

Motifs de départ	Proportion des motifs	
	Ensemble des logements (N=1630)	Logements de moins de 28 m ² (N=207)
Caractéristiques du logement	64,9%	82,2%
Environnement	38,3%	45,6%
Motifs familiaux ou personnels	20,4%	12,8%
Départs involontaires	16,7%	20,0%
Loyer trop élevé	22,6%	26,1%
Autres	18,5%	21,7%
Achat d'un logement	12,5%	1,7%
Accès au logement social	4,4%	2,8%

Source : Observatoire des Loyers (2004)

Tableau 32 – Différenciation des causes de départs involontaires

Types de départs involontaires	Proportion de motifs de départ	
	Ensemble des logements (N=2531)	Logements de moins de 28 m ² (N=207)
Départs involontaires	16,7%	20,0%
Fin de bail	7,5%	11,1%
Hausse du loyer ou des charges	3,3%	3,9%
Déclaration d'insalubrité	2,5%	2,2%
Vente de l'immeuble	1,4%	0,6%
Travaux de rénovation	1,0%	1,1%
Occupation par le propriétaire ou sa famille	0,6%	0%
Expulsion	0,49%	1,1%

Source : Observatoire des Loyers (2004)

Les familles monoparentales mentionnent davantage de motifs à leur départ actuel que la moyenne. En particulier, l'environnement (42,11%), l'état du logement (36,84%), la superficie (33,33%) et le loyer trop élevé (25,44%) sont largement cités. Les femmes seules mentionnent plus fréquemment l'état du logement (30,97%), le coût (24,95%), la fin de bail (10,11%) et la sécurité (7,1%). Tout comme les familles monoparentales (7,46%), elles citent aussi moins souvent l'achat d'un logement (8,82%).

Les familles nombreuses citent moins fréquemment l'environnement (27,67%) mais plus souvent la superficie (33,33%) ou l'augmentation de la taille de la famille (23,4%). En revanche, les départs involontaires (12,77%) et l'achat d'un logement (9,22%) apparaissent moins souvent dans leurs réponses.

Outre l'état du logement (31%), les jeunes couples avec enfants quittent plus souvent leur logement en raison de l'augmentation de la taille de la famille (27,95%), du coût (26,2%) ou de l'achat d'un logement (15,28%). Ils citent moins souvent l'environnement (30,55%) ou les départs involontaires (13,53%), comme la fin de bail.

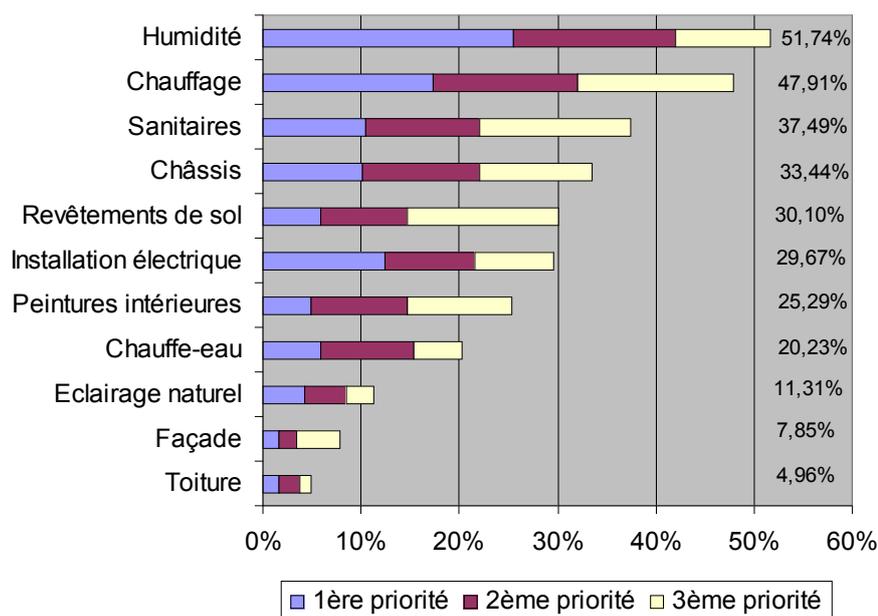
Les jeunes couples sans enfants citent quant à eux plus souvent l'achat d'un logement (22,02%), l'augmentation de la taille de la famille (16,51%) et l'absence de jardin, cour ou terrasse (16,06%).

L'intention de quitter le logement selon les caractéristiques du logement

Les personnes qui ont l'intention de quitter le logement dans l'année, en raison de la superficie notamment, disposent en moyenne de 51 m².

Les locataires pour qui l'état général du logement est critique évaluent celui-ci à 4 sur 10. Ils sont alors sensibles à l'humidité, au chauffage et aux sanitaires. 12,42% d'entre eux citent aussi l'installation électrique comme première priorité.

Graphique 11 – Différenciation des motifs de départ pour l'état du logement



Source : Observatoire des Loyers (2004)

3. Conclusions

Les locataires sont relativement satisfaits de l'état de leur logement. Dans la plupart des cas, ceux qui ont l'intention de quitter leur logement invoquent l'état de leur logement comme un facteur essentiel de choix de départ de celui-ci.

NOTES

4. Les locataires peuvent choisir plus d'un motif de départ; la somme des fréquences est dès lors supérieure à 100%.



TROISIÈME PARTIE

Une demande sociale de logement

L'évolution des loyers, comparée à l'indice santé, met en exergue un taux de croissance supérieur à celui des salaires et des allocations sociales et dès lors une inadéquation de plus en plus marquée entre le budget des ménages et le coût de leur logement. Face à une offre dont les prix flambent, le locataire n'a que deux possibilités : ou augmenter la part du loyer dans son budget ou adapter ses critères de choix résidentiel aux prix pratiqués.

CHAPITRE I

La confirmation d'une demande sociale de logement

1. La part du loyer dans le budget

L'estimation de la part du loyer dans le budget des ménages met en évidence la précarité de nombreux ménages bruxellois dans leur relation locative. En effet, la part du loyer dans le budget des ménages, dont les revenus sont compris entre 500 € et 1000 € et qui sont les plus représentés dans la demande en logements locatifs, est supérieure à 41%. Le ménage doit disposer de revenus supérieurs à 1500 € par mois pour pouvoir accéder à des logements dont le loyer est inférieur à 30% de son budget.

Tableau 33 – Part du loyer dans le budget des ménages suivant leurs revenus mensuels

Classe de revenus (euros)	Fréquence (N=3020)	Montant du loyer mensuel moyen	Part du loyer dans le budget
< 500	2,42%	395€	>79%
500-1000	53,64%	414€	>41,4%
1000-1500	16,06%	487€	>32,5%
1500-2000	9,74%	545€	>27,2%
2000-2500	3,01%	639€	>25,6%
2500-3000	3,91%	680€	>22,7%
3000-3500	2,25%	706€	>20,2%
> 3500	8,97%	627€	>17,9%

Source : Observatoire des Loyers (2004)

Parmi les locataires dont les revenus varient entre 500 et 1000 €, les familles nombreuses et monoparentales sont celles qui consacrent la plus grande part de leur budget au loyer (respectivement plus de 46,8% et 45,7%). Elles sont suivies des plus de 75 ans (45,6%), et des jeunes couples avec enfants (plus de 44,1%) ou sans enfants (plus de 43%).

Le loyer moyen des logements de moins de 28 m² occupés par des locataires dont les revenus mensuels sont inférieurs à 500 € est égal à 272 € et représente 54% de leur budget. Avec un loyer moyen de 302 €, les ménages disposant de revenus compris entre 500 € et 1000 € par mois consacrent encore plus de 30% de leur budget à la location de leur logement.

2. L'accès de plus en plus difficile au marché du logement

Si l'on considère que les ménages ne peuvent allouer plus d'un certain montant de leurs revenus au loyer, on peut rechercher quelle est la part du marché locatif accessible à chaque décile de revenus. Il faut admettre que le pouvoir d'accès est surestimé puisque les données ne concernent que des logements qui ont trouvé preneur. La part du budget est bien sûr déterminée de manière arbitraire. Sur base de travaux antérieurs⁽⁵⁾, nous fixons ce seuil à 25% des revenus.

Les résultats pour 1993, 1997 et 2004 sont enregistrés dans le tableau. La situation de 1993 était déjà précaire pour une part importante de la population locative. La stabilisation des prix en 1997 avait permis un certain rattrapage de la capacité d'accès des ménages au marché locatif. Par contre, l'augmentation des loyers en ce début de millénaire a provoqué à nouveau un décrochage entre loyers et revenus des ménages. En effet, par exemple, il fallait auparavant atteindre le sixième décile de revenu pour que les ménages puissent accéder à plus de 50% du marché locatif; actuellement, il faut atteindre le septième décile de revenus. En outre, les premiers déciles doivent réserver plus de 25% de leur budget à la location d'un logement; observation confortée par l'analyse de la part du loyer dans le budget.

Tableau 34 - Évolution de la part du marché locatif accessible à chaque décile de revenus (25% du revenu)

Déciles de revenus (en euros) ⁽⁶⁾	Part du marché locatif accessible à chaque décile de revenus (en %)		
	1993	1997	2004
2 (de 6.721 à 10.330 €)	5	8	1
3 (de 10.330 à 12.468 €)	12	18	4
4 (de 12.468 à 14.492 €)	22	28	10
5 (de 14.492 à 17.741 €)	38	43	21
6 (de 17.741 à 20.967 €)	57	64	44
7 (de 20.967 à 25.099 €)	73	79	61
8 (de 25.099 à 31.604 €)	88	89	79
9 (de 31.604 à 44.529 €)	96	95	93

Source : Observatoire des Loyers (1992 à 2004)

3. Des segments de population fragilisés

Afin de déceler la présence dans la population de groupes plus fragilisés, un découpage de la population locative est effectué en douze catégories en fonction de leur situation familiale, de leur nombre d'enfants et de leurs revenus :

- les couples avec enfants disposant de revenus inférieurs à 1000 € par mois;
- les couples avec enfants disposant de revenus compris entre 1000 € et 2500 € par mois;
- les couples avec enfants disposant de revenus supérieurs à 2500 € par mois;
- les couples sans enfants disposant de revenus inférieurs à 1000 € par mois;
- les couples sans enfants disposant de revenus compris entre 1000 € et 2500 € par mois;
- les couples sans enfants disposant de revenus supérieurs à 2500 € par mois;

- les solitaires avec enfants disposant de revenus inférieurs à 1000 € par mois;
- les solitaires avec enfants disposant de revenus compris entre 1000 € et 2500 € par mois;
- les solitaires avec enfants disposant de revenus supérieurs à 2500 € par mois;
- les solitaires sans enfants disposant de revenus inférieurs à 1000 € par mois;
- les solitaires sans enfants disposant de revenus compris entre 1000 € et 2500 € par mois;
- les solitaires sans enfants disposant de revenus supérieurs à 2500 € par mois;

Pour chacun de ces segments de la population locative, sont évalués différents indicateurs de la relation entre le locataire et son logement :

- le loyer moyen et le loyer médian;
- la superficie du logement exprimée en m²;
- le niveau de confort;
- le nombre moyen d'années passées dans le logement;
- l'intention de quitter le logement;
- la présence d'un bail écrit;
- la durée du bail.

Les tableaux 34 et 35 enregistrent ces données pour chacun des segments de la population. Les valeurs indiquées en caractères gras mettent en exergue les situations plus précaires de certains groupes sur le marché locatif.

Les loyers sont inférieurs pour les locataires à bas revenus et principalement pour les personnes seules; ce qui correspond à la logique budgétaire.

La superficie des logements est inférieure pour les locataires à bas revenus et les solitaires sans enfants. Il est à remarquer que les solitaires avec enfants louent des logements de même taille que les couples avec enfants; ce qui paraît en accord avec les exigences de la taille de la famille. Néanmoins, comme le loyer est corrélé à la superficie du logement, on peut admettre que les locataires vivant seuls avec des enfants, soit dépensent une plus grande part de leur budget pour le logement, soit doivent accepter un logement moins confortable ou en moins bon état pour disposer d'un espace suffisant.

Les locataires à revenus plus faibles sont logés dans des logements moins confortables. Ce sont les couples qui, de manière générale, occupent des logements plus confortables.

Les couples et les solitaires sans enfants restent plus longtemps dans leur logement; ce qui est dû à la proportion plus importante de personnes âgées dans ce segment.

Ce sont les ménages à bas revenus qui manifestent le plus leur intention de quitter leur logement dans l'année qui vient. En ce qui concerne les locataires qui envisagent de quitter leur logement dans les trois ans, il n'y a pas de différence significative entre les segments des locataires.

Les plus grandes proportions de baux de courte durée sont le fait des locataires à bas revenus : est-ce le résultat d'une stratégie des propriétaires ou le propre choix de ces locataires qui affichent désirer quitter leur logement dans l'année qui vient. Ou est-ce la durée d'un an du bail qui incite ces locataires à quitter leur logement à brève échéance ?

Tableau 35 – Indicateurs de la relation locative par segment du marché :

A – Les caractéristiques des logements

Segment des locataires	Loyer (en €)		Superficie (en m ²)	% de logement de niveau de confort					
	moyen	médian		0	1	2	3	4	5
Couples av.enf. – bas rev.	420	446	72	16	33	8	25	14	3
Couples av.enf. – rev.moy.	500	563	92	11	24	11	20	21	13
Couples av.enf. – hts rev.	575	708	106	7	19	8	25	22	18
Couples ss enf. – bas rev.	405	441	66	11	32	15	24	15	3
Couples ss enf. – rev.moy.	500	526	79	4	24	13	23	23	14
Couples ss enf. – hts rev.	555	654	97	8	18	11	20	29	14
Seuls av.enf. – bas rev.	425	454	73	17	26	15	26	11	4
Seuls av.enf. – rev.moy.	450	490	78	5	21	20	21	25	9
Seuls av.enf. – hts rev.	500	662	94	15	26	7	15	22	15
Seuls ss enf. – bas rev.	350	385	55	24	25	18	19	11	3
Seuls ss enf. – rev.moy.	460	493	70	11	22	21	21	15	10
Seuls ss enf. – hts rev.	500	552	78	10	16	14	27	27	8

Source : Observatoire des Loyers (2004)

Tableau 36 – Indicateurs de la relation locative par segment du marché :

B – Le comportement du locataire face à son logement

Segments de la population	Durée d'occupation (en mois)	% intention quitter le logement		% de baux	
		Dans l'année	Dans les 3 ans	écrits	D'un an
Couples av.enf. – bas rev.	39	43	21	84	26
Couples av.enf. – rev.moy.	47	24	25	92	12
Couples av.enf. – hts rev.	47	3	27	89	12
Couples ss enf. – bas rev.	49	31	22	86	25
Couples ss enf. – rev.moy.	63	19	27	86	10
Couples ss enf. – hts rev.	62	31	23	91	11
Seuls av.enf. – bas rev.	37	41	24	89	22
Seuls av.enf. – rev.moy.	57	25	28	88	17
Seuls av.enf. – hts rev.	29	35	27	92	27
Seuls ss enf. – bas rev.	45	31	19	87	35
Seuls ss enf. – rev.moy.	64	22	19	93	15
Seuls ss enf. – hts rev.	50	21	25	93	20

Source : Observatoire des Loyers (2004)

NOTES

5. Observatoire de Loyers (1992, 1993, 1994, 1995 et 1998).

6. Décile 1 : <6.721 € et Décile 10 : >44.529 €. (déciles 2002).

CHAPITRE II

Des réponses à la demande sociale de logement

Ces problèmes d'inadéquation entre l'offre et la demande de logement sont vécus par les locataires qui y cherchent alors une réponse. On peut envisager ici trois formes de réponses à ce problème : le choix par le locataire de diminuer la taille de son logement et de la rendre de ce fait inadéquate à la dimension de sa famille, le choix d'émigrer de Bruxelles vers des lieux moins coûteux ou le désir d'accéder à la propriété.

1. La sous-consommation de logement

Face à l'augmentation des coûts du logement, qui n'est pas suivie par une hausse des revenus, le locataire peut aussi « choisir » de diminuer la taille de son logement. Dans un certain nombre de cas, cette réduction de la dimension du logement entraîne une inadéquation entre celle-ci et la composition familiale.

La superficie moyenne par habitant-locataire

La superficie moyenne est de 39 m² par habitant. Un quart des locataires disposent de 20 m² ou moins par personne et un quart de 50 m² ou plus.

Les locataires des petits logements disposent en moyenne de 16 m² par habitant, soit moins de la moitié de la moyenne du marché. Un quart des locataires disposent de moins de 10 m² par habitant et un quart de plus de 22 m².

Ce sont les familles nombreuses et les jeunes couples avec enfants qui disposent de la plus petite superficie par personne (respectivement 19 m² et 21 m²). Les familles monoparentales disposent quant à elle en moyenne de 29 m² par personne. A l'inverse, les femmes seules avec ou sans enfants et les plus de 75 ans occupent respectivement une surface moyenne de 45 m² et 59 m² par personne.

Le taux d'inadéquation entre la taille du logement et de la famille

Une autre façon de cerner cet aspect de la précarité du locataire face à son logement consiste à évaluer le pourcentage de logements dont le nombre de chambres est inadapté à la taille de la famille.

Si l'on considère des critères stricts de nombre de chambres à affecter à chacun des membres de la famille⁽⁷⁾, le taux d'inadéquation s'élève à 34,7%. Avec des conditions d'occupation relâchées⁽⁸⁾, ce taux atteint 6,3%.

Dans le cas des petits logements, si l'on considère des critères stricts de chambres à affecter à chacun des membres de la famille, le taux d'inadéquation entre la dimension du logement et la taille de la famille s'élève à 75,7%, soit plus du double de la moyenne. Avec des conditions d'occupation relâchées, le taux est égal à 6,6%, sensiblement le même que celui de l'ensemble des logements.

On observe des variations importantes entre les différents segments de la population étudiés. Selon des critères stricts, les familles nombreuses (85,1%) et monoparentales (58,9%) et les jeunes couples avec enfants (53,58%) sont les moins favorisés. A l'inverse, les plus de 75 ans (10,71%) et les couples sans enfants (8,29%) sont plus avantagés.

Selon des critères relâchés d'adéquation entre taille du logement et de la famille, on observe les mêmes tendances. Ainsi, les familles nombreuses (38,04%) et monoparentales (15,97%) et les jeunes couples avec enfants (12,47%) disposent de relativement moins d'espace tandis que les couples sans enfants (0%) et les plus de 75 ans (4,76%) sont mieux positionnés selon ce critère.

2. Le désir de quitter Bruxelles

Une autre solution au décrochage entre les revenus et les coûts d'accès au logement est pour le locataire d'envisager de quitter Bruxelles. Près de 70% des locataires qui comptent déménager préfèrent choisir une localisation bruxelloise. 9% envisagent de déménager dans les communes de la périphérie bruxelloise.

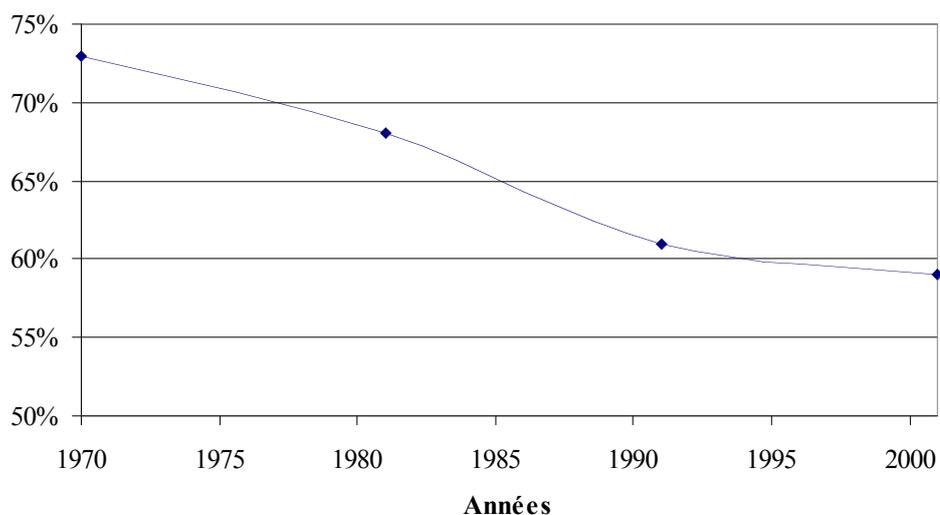
Tableau 37 – Choix de lieux résidentiels des locataires qui envisagent de quitter leur logement

Lieu de destination	Proportion de locataires envisageant de quitter leur logement (en %)
Bruxelles	68,2
Brabant	9,0
Ailleurs en Belgique	3,3
Etranger	5,6
Destination inconnue	13,9

Source : Observatoire des Loyers (2004)

3. Louer ou acheter ?

La proportion de propriétaires a augmenté à Bruxelles au cours de ces dernières années mais si cette croissance fut très importante entre 1981 et 1991, son ampleur a diminué au cours de la dernière décennie. Les motifs ? Une diminution du niveau de vie, un appauvrissement d'une part de plus en plus importante des Bruxellois, la présence d'un grand nombre de personnes venant, parfois temporairement, de l'étranger et travaillant dans la Ville-Région sont autant de raisons qui contribuent à maintenir à Bruxelles un segment locatif résiduel.

Graphique 12 – Évolution du taux de location dans la Région de Bruxelles-Capitale de 1970 à 2001


Source : Institut National de Statistique, Recensements de la Population et des Logements

Qui désire acheter ?

Plus de 39% des locataires ont acheté ou ont l'intention d'acquérir un logement et 11% sont actuellement en train de chercher un logement à acheter.

Tableau 38 – Proportion de locataires qui envisagent l'achat d'un logement

Achat ou intention d'acheter	N=3109
Oui	39,14% parmi lesquels 11,06% sont en train de chercher
Non	60,86%

Source : Observatoire des Loyers (2004)

Les jeunes couples sans enfants (61,08%) ou avec enfants (55,84%) et les familles nombreuses (44,66%) ont davantage l'intention d'acheter un logement. En revanche, 70,62% des femmes seules, avec ou sans enfants, n'ont pas l'intention d'acheter un logement.

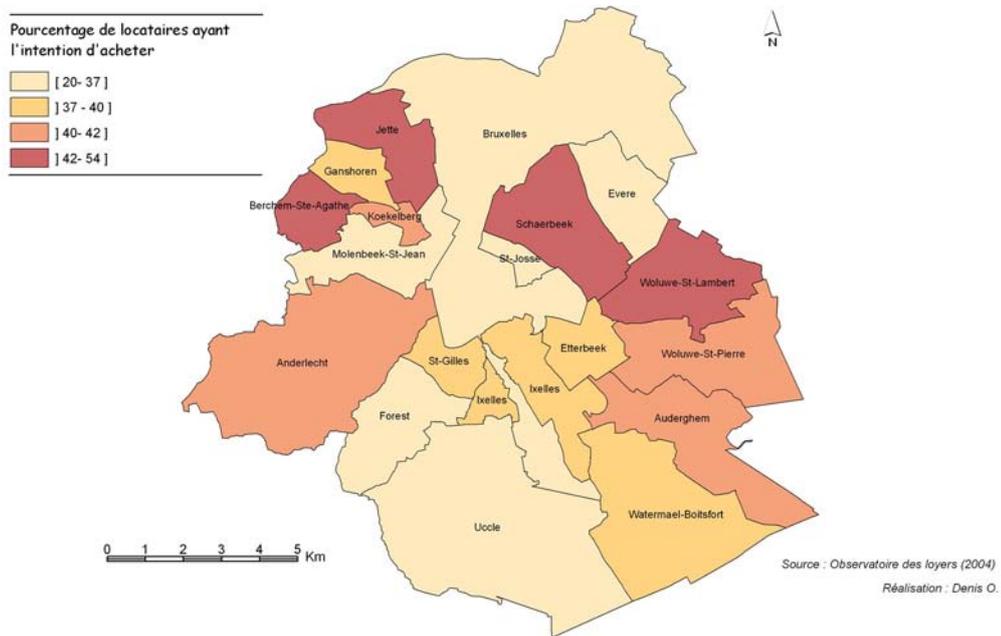
Les résultats concernant les intentions d'acheter suivant les segments de la population ne sont pas surprenants puisque les intentions les plus manifestes d'achat se rencontrent de manière dominante chez les locataires à revenus supérieurs. Les intentions sont moins nombreuses chez les personnes seules disposant de revenus plus faibles.

Tableau 39 – Différenciation par segment des locataires des intentions d'achat

Situation familiale	Proportion des locataires ayant l'intention d'acheter un logement suivant leurs revenus		
	Bas revenus	Revenus moyens	Revenus élevés
Couples avec enfants	49	50	56
Couples sans enfants	45	44	53
Seuls avec enfants	39	43	65
Seuls sans enfants	24	40	29

Source : Observatoire des Loyers (2004)

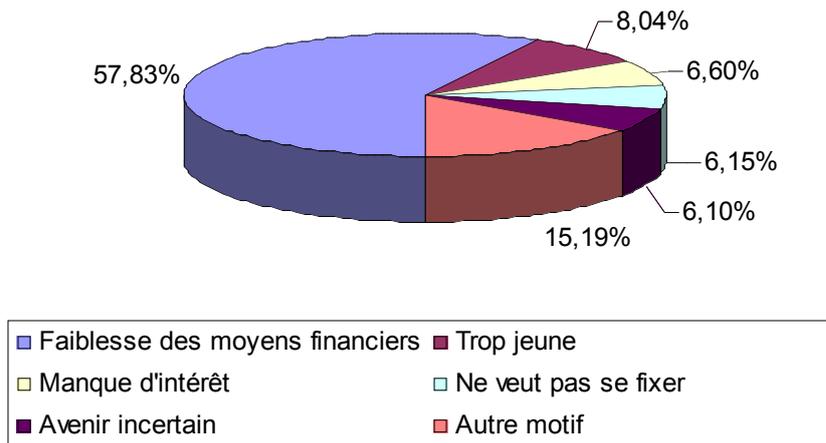
Carte 15 – Répartition communale des locataires envisageant d’acheter un logement



Pourquoi ne pas acheter ?

Le premier motif expliquant le manque d’attrait de la propriété est la faiblesse des moyens financiers (57,83%). Être trop jeune, avoir un avenir incertain ou ne pas vouloir se fixer constituent des raisons qui apparaissent dans 20,29% des cas.

Graphique 13 – Différenciation des motifs de manque d’intérêt pour la propriété



Source : Observatoire des Loyers (2004)

Les aspects financiers sont plus fréquemment mentionnés par les familles monoparentales (73,93%), les familles nombreuses (69,93%) et les jeunes couples avec enfants (69,33%). Les jeunes couples sans enfants citent les motifs liés à l’âge, à l’avenir incertain et au fait de ne pas souhaiter se fixer relativement plus souvent que la moyenne (32,82%).

Les femmes seules citent assez souvent l'âge (13,27%) et les plus de 75 ans manquent d'intérêt (20,79%) ou font appel à l'avenir incertain (10,39%) et à d' « autres motifs » (38,96%).

Où acheter ?

La majorité des personnes qui cherchent un logement à acheter souhaitent habiter un quartier « verdurisé ».

Tableau 40 – Différenciation des types de quartiers souhaités par les candidats-acheteurs

Type de quartier de destination souhaité par les personnes qui cherchent un logement à acheter	N=342
Dense	22,81%
Verdurisé	59,06%
Campagne	18,13%

Source : Observatoire des Loyers (2004)

C'est surtout le cas des familles nombreuses (66,7%). Les jeunes couples sans enfants (27,9%) ou avec enfants (23,9%) s'orientent davantage vers la campagne tandis que les famille monoparentales recherchaient davantage les quartiers denses (28,6%).

Rester à Bruxelles ?

Interrogés sur la localisation souhaitée, 70,2% des locataires déclarent néanmoins souhaiter demeurer à Bruxelles.

Tableau 41 – Localisation souhaitée par les candidats-acheteurs

Localisation de la destination souhaitée par les personnes qui cherchent un logement à acheter	N=342
Bruxelles	70,18%
Brabant	15,5%
Ailleurs	14,13%

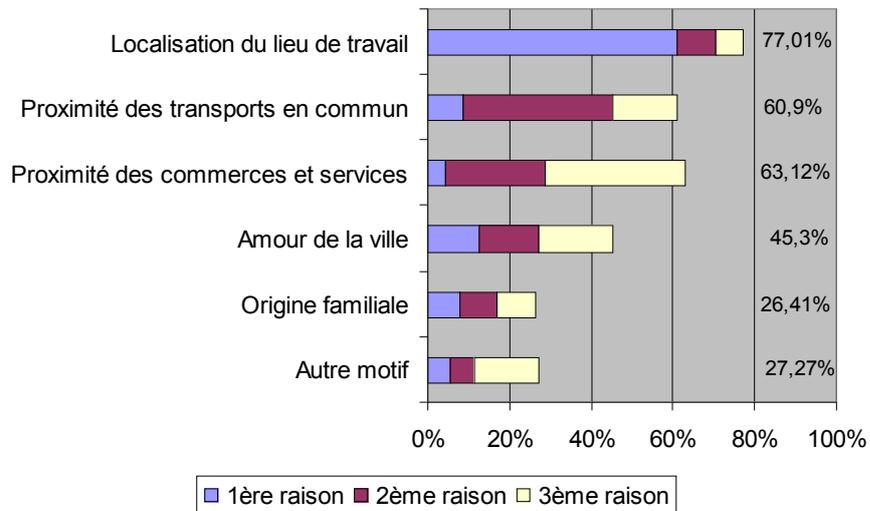
Source : Observatoire des Loyers (2004)

Ce sont les femmes seules, avec ou sans enfants (75,38%) et les familles nombreuses (75%) qui souhaitent rester en ville. Les jeunes couples sans enfants (39,34%) ou avec enfants (33,34%) désirent plus souvent quitter Bruxelles.

Près de deux tiers des locataires souhaitent à la fois demeurer en ville et habiter dans un quartier « verdurisé ».

Parmi les raisons de rester à Bruxelles, la localisation du lieu de travail est déterminante. La proximité des transports en commun et des commerces et services apparaît également fréquemment dans les réponses. Enfin, l' « amour de la ville » demeure une raison première de choix résidentiel.

Graphique 14 – Différenciation des raisons de rester à Bruxelles



Source : Observatoire des Loyers (2004)

Les jeunes couples sans enfants semblent particulièrement motivés par la proximité du lieu de travail (cité dans 81,11% des cas comme première ou deuxième raison) et l' « amour de la ville » (cité dans 36,87% des cas comme première ou deuxième raison).

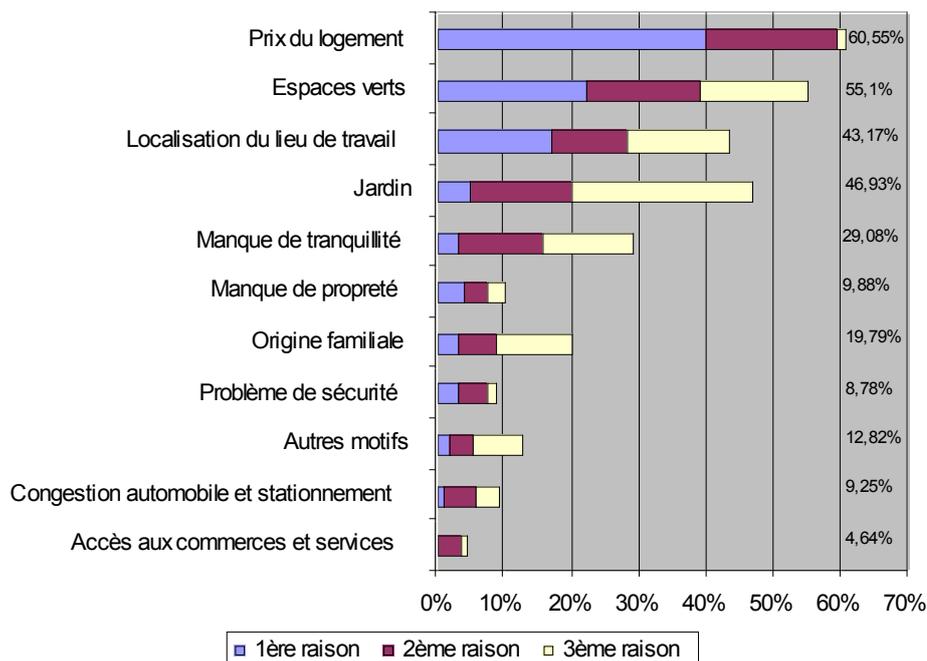
En revanche, les jeunes couples avec enfants citent plus fréquemment la proximité des transports en commun (cités dans 80,83% des cas comme une des trois premières raisons) et l'origine familiale (33,64%). Il en va de même des femmes seules, avec ou sans enfants puisque ces deux motifs sont respectivement cités par 65.9% et 56.35% des femmes comme une des trois premières raisons.

Pour les familles monoparentales, la proximité des transports ou commerces et services, citée dans 18,18% des cas comme première raison, constitue une raison importante de demeurer en ville.

Quitter Bruxelles ?

Mentionné par plus de 60% des locataires, le premier motif pour quitter Bruxelles est le prix du logement. Le manque d'espaces verts (55%) et de jardin (47%) est aussi fréquemment mentionné. L'environnement (tranquillité, sécurité, propreté et congestion) est cité dans 57% des cas. Enfin, la localisation du lieu de travail (43%) contribue aussi à expliquer le désir de quitter Bruxelles lorsque celui-ci est situé en dehors de la ville.

Graphique 15 - Différenciation des raisons de quitter Bruxelles



Source : Observatoire des Loyers (2004)

Le choix de la localisation résidentielle est lié en grande partie à la localisation du lieu de travail. L'attrait de Bruxelles demeure lié à la proximité des transports en commun, des commerces et des services. A l'opposé, le prix élevé du logement et l'absence d'espaces verts sont des facteurs répulsifs. Le modèle de la maison pavillonnaire avec un jardin demeure bien présent. Dans cette situation, les pouvoirs publics doivent adapter leurs politiques, d'une part, pour réguler le marché du logement, d'autre part, pour aménager les espaces publics, également pour favoriser le développement des transports en commun et enfin pour maintenir le rôle attractif de Bruxelles dans le domaine du tertiaire.

Les outils de soutien d'aide à la propriété

Dès son institutionnalisation en 1989, la Région bruxelloise se voit confrontée à l'exode d'habitants à revenus moyens et à l'appauvrissement relatif de sa population par rapport aux autres régions du pays. De manière concomitante, se développe une demande sociale de logement, liée en grande partie à l'augmentation importante des coûts d'accès au logement qui n'est pas suivie par les salaires et les allocations sociales.

Dans ce contexte, la déclaration de politique régionale de 1989 fixe pour objectif à la politique du logement d'accroître l'offre de logements pour des publics prioritaires afin d'enrayer la baisse démographique de Bruxelles. Deux catégories de ménages doivent bénéficier d'interventions publiques. A côté du public à bas revenus qui doit trouver une offre de location de qualité, on voit apparaître le public à revenus moyens qui se trouve aussi fragilisé face à l'accroissement des prix de l'immobilier et qui doit trouver une réponse à sa demande d'accès au logement.

Le pouvoir public bruxellois va, depuis quinze ans, encourager le développement de politiques de soutien de la demande.

Ainsi, le Fonds du Logement se voit investi d'une mission d'aide à l'accès à la propriété aussi bien pour les ménages à revenus modestes que moyens. Les prêts hypothécaires à taux réduits constituent la première activité du Fonds du Logement. Cette opération a pour objectif d'aider les familles à accéder à la propriété. Les taux d'intérêt sont progressifs en fonction de barèmes de revenus. Les candidats-proprétaires choisissent d'acquérir un logement sur le territoire de la Région bruxelloise. Si eux-mêmes ainsi que la valeur vénale de l'habitation répondent aux conditions d'accès, ils peuvent demander l'octroi d'un prêt hypothécaire bonifié. Les barèmes des emprunts dépendent des revenus des ménages et de leur composition familiale. Le Fonds du Logement est financé à cet effet par des subsides régionaux. Depuis 1983, le pouvoir public accorde, sous certaines conditions relatives aux revenus des propriétaires et suivant des barèmes dépendant de la localisation intra-régionale, des primes à la rénovation des habitations. Ces primes couvrent un certain pourcentage de travaux de rénovation effectués sous un certain plafond financier. Il existe également des primes à l'embellissement des façades qui permettent de subventionner des travaux relatifs aux façades des habitations.

Plusieurs communes de la Région bruxelloise accordent des aides spécifiques en matière de logement afin d'encourager les ménages à s'installer sur le territoire communal. Parmi celles-ci, il y a des primes diverses. Dans un certain nombre de cas, ces primes confortent les primes régionales; elles sont alors liées aux mêmes conditions de revenus que celles qui prévalent à la Région.

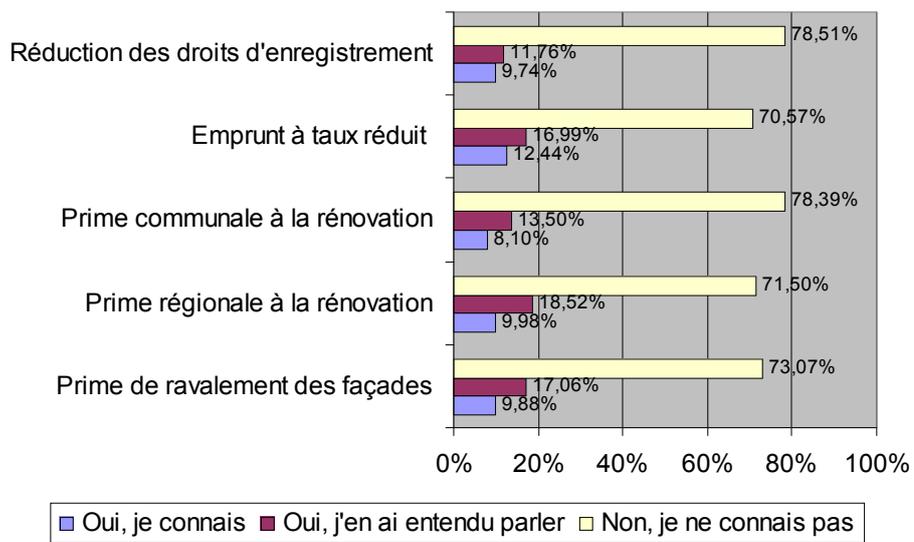
La Région de Bruxelles-Capitale a également adopté une réduction des droits d'enregistrement à percevoir sur les mutations immobilières lorsqu'il s'agit pour un ménage donné de sa première acquisition.

Il est intéressant de juger du caractère incitatif de ces aides pour aider les ménages à accéder à la propriété. Ainsi, l'enquête s'attachera, dans le cadre de l'interrogation sur les désirs des ménages d'accéder à la propriété, sur la connaissance de ces aides chez les locataires et principalement chez ceux parmi eux qui désirent acheter un bien en région bruxelloise et sur le caractère incitatif que ces aides peuvent avoir.

Le degré de connaissance des aides des pouvoirs publics

De façon générale, les aides des pouvoirs publics en matière d'aide à l'accès à la propriété sont peu connues des locataires. En effet, seuls 8,5% des locataires connaissent trois aides ou plus tandis que 65,5% ne connaissent aucune des cinq aides et ont au mieux entendu parler de l'une d'elles. Parmi celles-ci, l'emprunt à taux réduit du Fonds du Logement (12,4%) est le mieux connu.

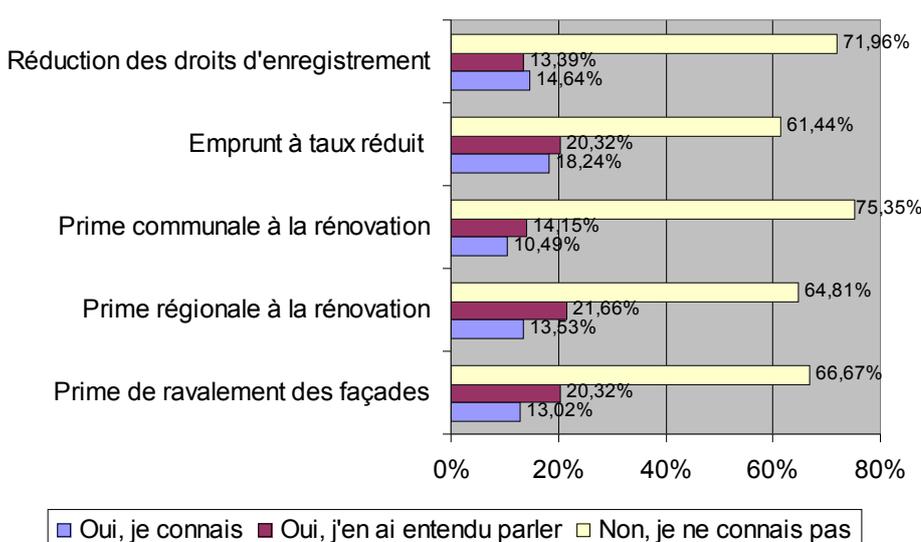
Graphique 16 – Degré de connaissance des outils de soutien de la demande parmi l'ensemble des locataires



Source : Observatoire des Loyers (2004)

Les résultats sont un peu meilleurs lorsque l'on interroge les locataires qui ont l'intention d'acheter un logement : 11,6% d'entre eux connaissent trois aides ou plus et « seuls » 55,3% ne connaissent aucune des cinq aides, ou ont au mieux entendu parler de l'une d'elles. Parmi ces futurs acquéreurs, les familles nombreuses (14,9%) connaîtraient plus fréquemment trois aides ou plus tandis que les jeunes couples sans enfants (8,0%) et avec enfants (8,5%) présentent un degré de connaissance inférieur à la moyenne. De façon générale, l'instrument le mieux connu (18,2%) demeure l'emprunt à taux réduit du Fonds du Logement, suivi de la réduction des droits d'enregistrement (14,6%).

Graphique 17 – Degré de connaissance des outils de soutien de la demande parmi les locataires qui ont l'intention d'acheter



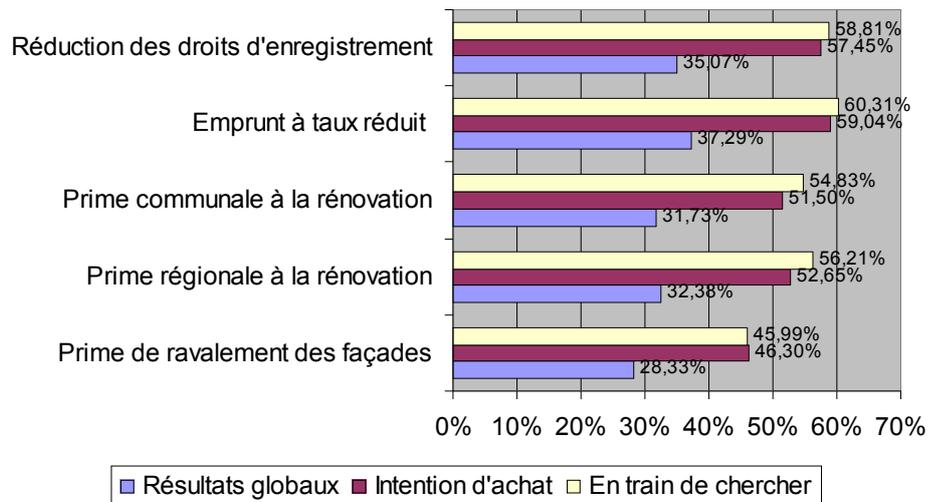
Source : Observatoire des Loyers (2004)

Parmi les locataires qui sont déjà en train de chercher un logement à acheter, les résultats sont à nouveau meilleurs, puisque 15,5% d'entre eux connaissent trois aides ou plus et que seuls 44,1% ne connaissent aucune des cinq aides ou ont au mieux entendu parler d'une des cinq aides proposées.

Le caractère incitatif des aides des pouvoirs publics

Parmi les aides proposées, l'emprunt à taux réduit du Fonds du Logement encourage le plus à acheter un logement à Bruxelles. La prime de ravalement des façades est moins incitative.

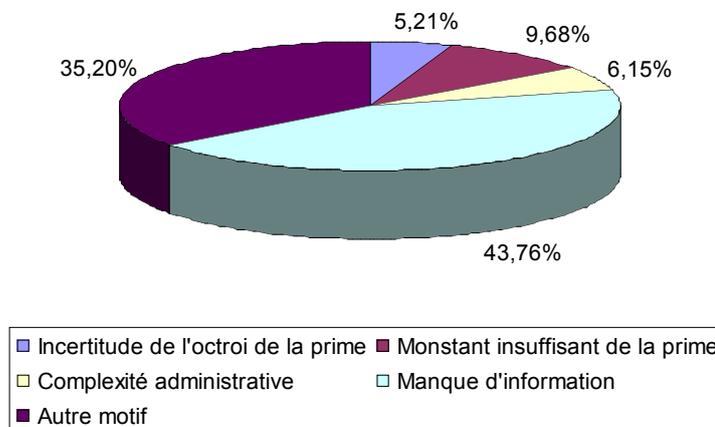
Graphique 18 – Estimation du caractère incitatif des outils de soutien de la demande



Source : Observatoire des Loyers (2004)

La raison la plus citée de ce manque de caractère incitatif est le manque d'information (43,76%). Le montant insuffisant de la prime est mentionné par près d'une personne sur dix. 35,2% des locataires font aussi référence à d'autres motifs.

Graphique 19 – Différenciation des causes de manque de caractère incitatif des primes



Source : Observatoire des Loyers (2004)

Parmi les locataires qui ont l'intention d'acheter un logement, les familles nombreuses et monoparentales tendent à trouver les aides mises en place moins incitatives que la moyenne. Ces groupes pointent en particulier du doigt le montant insuffisant de la prime (respectivement 14,29% et 13,04% de ces familles) et l'incertitude de son octroi (8,16% et 7,25%). Les jeunes couples avec enfants citent également assez fréquemment le montant insuffisant de la prime (12,5%).

Les jeunes couples sans enfants (62,44%) semblent apprécier la réduction des droits d'enregistrement et regretter la complexité administrative (8,91%).

Enfin, les femmes seules, avec ou sans enfants, trouvent relativement plus incitatives les primes de rénovation (55,9% - prime régionale- et 55,07%- prime communale).

4. Conclusions

Près de 40% des locataires ont l'intention d'acheter un logement. Parmi ceux-ci, 70% des locataires qui ont déjà commencé à chercher désiraient rester à Bruxelles et près de 60% souhaiteraient acquérir un logement dans un quartier « verdurisé ». L'attrait de la ville demeure important même si le prix du logement décourage de nombreux locataires à acheter un logement à Bruxelles. La faiblesse des moyens financiers et le prix du logement sont en effet les causes majeures de la non propriété et de l'exurbanisation. La Région de Bruxelles-Capitale a adopté un certain nombre de mesures d'aides à l'accès à la propriété. Les locataires interrogés connaissent peu les outils proposés par la Région. Le caractère incitatif des aides paraît de ce fait peu prononcé, mis à part l'emprunt à taux réduit du Fonds du Logement.

NOTES

7. Selon ces critères stricts, seuls les enfants de moins de 12 ans partagent une chambre, qu'ils occupent au maximum à deux.
8. Selon ces critères relâchés, seuls les enfants de plus de 18 ans disposent d'une chambre qu'ils occupent seuls. Les enfants de moins de 18 ans peuvent partager une chambre, et ce à maximum deux, et les parents dorment éventuellement dans le salon, c'est-à-dire ne disposent pas de leur propre chambre.



Conclusions

On assiste à un décrochage de plus en plus marqué entre les revenus des ménages et les coûts d'accès au marché locatif. L'augmentation des prix n'a pas été suivie par celle des salaires et des allocations sociales et fait suite à un accroissement semblable au début des années nonante. La part de marché accessible aux groupes de population des premiers déciles de revenus est faible; de ce fait, plus de 50% des locataires dépensent plus de 40% de leur budget pour leur loyer.

Comment répondre à ce décrochage ? La sous-consommation de logement ou le choix d'un logement plus petit est une conséquence de cette situation. D'autres se tourneront vers le déménagement vers des espaces extérieurs à Bruxelles. Enfin, 39% des locataires envisagent l'achat

d'une habitation. Mais pour une part significative des autres, l'insuffisance des moyens financiers reste un problème majeur pour accéder à la propriété. La Région bruxelloise développe des outils d'aide à l'accès à la propriété mais ceux-ci ne sont connus que de 30% des ménages-locataires.

Les enseignements à tirer de l'enquête

1. Des loyers en augmentation

Entre 1998, date de la dernière enquête, et 2004, les loyers courants ont augmenté de plus de 25% et les loyers demandés à l'entrée dans le logement de plus de 40% alors que l'indice santé, indice à partir duquel sont évaluées les indexations de loyers prévues par la loi, n'a crû que de 10%. Cette augmentation très importante des prix fait suite à une très légère stabilisation des prix au milieu des années nonante, elle-même, précédée d'une croissance significative des loyers au tournant des années nonante. La situation à Bruxelles devient donc de plus en plus précaire pour tout candidat-locataire.

2. Un marché segmenté

Composé essentiellement d'appartements, le marché locatif est un marché segmenté, dont les prix varient en fonction des caractéristiques des logements. Superficie, nombre de chambres, niveau de confort, localisation et état général du logement sont autant de facteurs influençant la formation des loyers. L'augmentation des prix couvre tous les segments du marché; néanmoins, les grands logements et les logements de moindre confort sont plus touchés par cette hausse des loyers.

3. Bruxelles vers une ville duale

La distribution spatiale des loyers des logements sur le territoire bruxellois confirme tous les enseignements tirés des enquêtes antérieures : une différenciation des valeurs des loyers entre l'est et l'ouest de la Ville-Région, entre la première et la deuxième couronne. Les loyers sont et demeurent les plus bas à l'ouest du Pentagone alors qu'ils sont les plus élevés dans les communes de deuxième couronne au sud et à l'est.

4. Mais des évolutions à la marge.

Néanmoins, on assiste à une amélioration des caractéristiques des logements dans les communes plus pauvres de Bruxelles. Celle-ci enregistrent aussi des augmentations des loyers qui sont causées par un phénomène de diffusion des prix élevés de l'est à l'ouest du territoire.

5. Les locataires : des habitants aux revenus plus faibles

Agés en moyenne de 36 ans, plus de la moitié des ménages locataires ont un revenu mensuel net total inférieur à 1000 euros et seul un sur deux tire ses revenus d'une activité professionnelle.

6. La confirmation d'une demande sociale de logement

Face à l'augmentation des loyers supérieure à celle de l'indice santé et des revenus des candidats-locataires, une demande sociale de logements se confirme. La part du budget dans le loyer des ménages est, pour plus de la moitié d'entre eux, supérieure à 40%. Par ailleurs, si l'on analyse l'évolution au cours des années nonante de la part du marché locatif accessible à chaque décile de revenus, on constate une nette détérioration du pouvoir de location des ménages bruxellois.

De plus, la stabilité des locataires dans le logement demeure limitée : la moitié de ceux-ci occupent leur logement depuis environ deux ans et un quart d'entre eux depuis moins d'un an. Parmi les raisons premières de cette situation, on trouve l'inadéquation du logement et de son environnement aux besoins de la famille, le montant du loyer et les départs involontaires, comme les fins de bail ou les ruptures de bail autorisées par la législation, qui représentent près de 20% des départs.

7. Louer ou acheter ?

Près de 40% des locataires désireraient procéder à l'acquisition d'un bien immobilier. Les autres invoquent l'insuffisance de moyens financiers pour envisager l'accès à la propriété. 70% des locataires désirant acheter envisagent de le faire sur le territoire de la région bruxelloise.

8. Les familles avec enfants davantage victimes de la précarité ?

Des signes de précarité face au marché du logement apparaissent essentiellement pour les familles nombreuses, les jeunes couples avec enfants et les familles monoparentales. Ces signes se marquent autant dans les refus de location d'un bien, que dans les taux d'inadéquation entre la taille du logement et de la famille ou dans la part du budget dévolue au loyer.

9. Les petits logements : un marché aléatoire

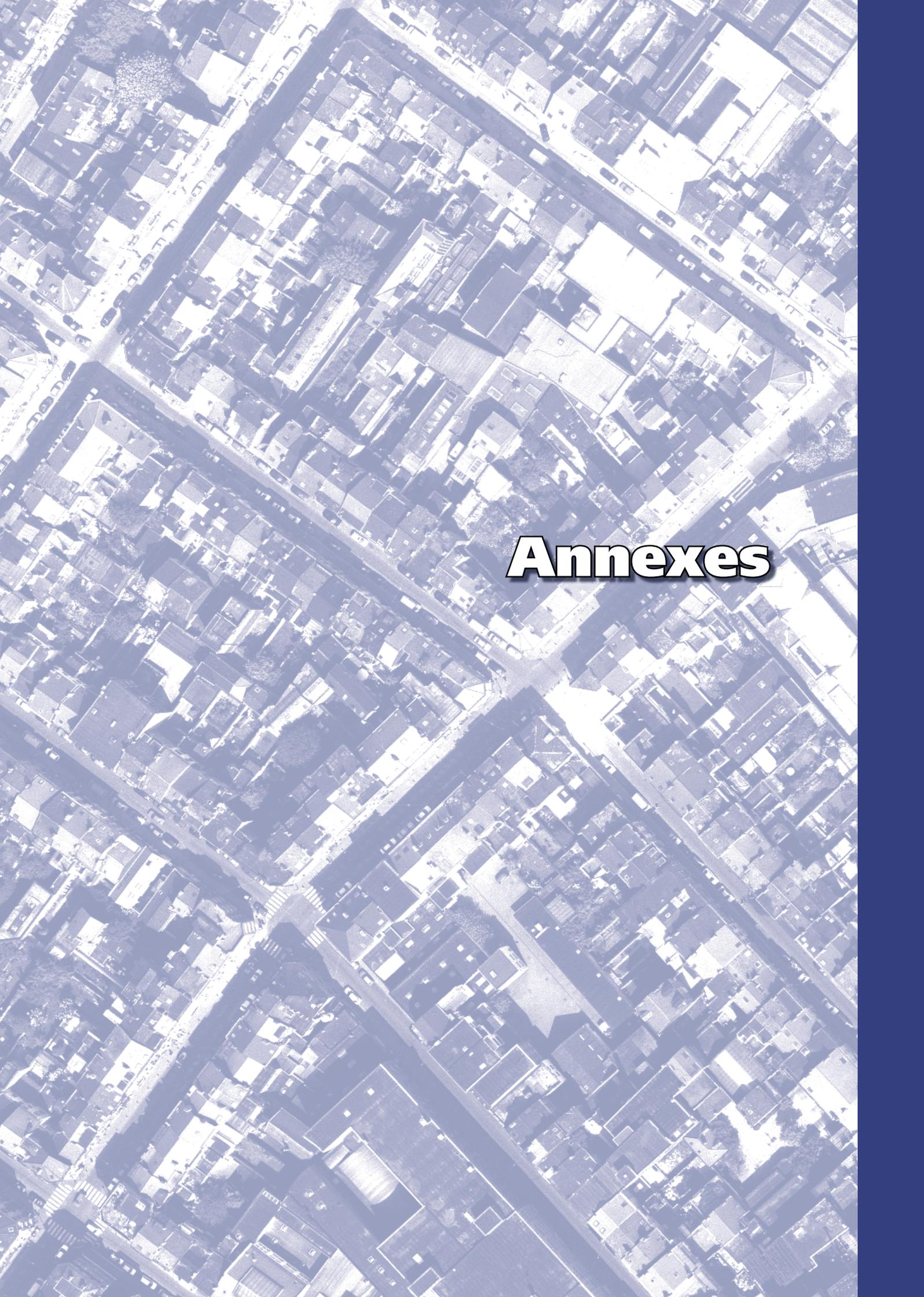
L'enquête a principalement apporté des résultats relatifs à l'ensemble du marché locatif bruxellois. Un de ses objectifs était néanmoins de cerner le marché locatif des petits logements de moins de 28 m². Les résultats laissent perplexes. En effet, si de manière générale, le loyer dépend des caractéristiques du logement et de sa localisation, le loyer des petits logements se forme de manière plus aléatoire, les caractéristiques du logement et sa localisation intervenant de manière beaucoup moins nette. Pour un public disposant majoritairement de faibles revenus inférieurs, ce résultat est le signe d'une grande précarité sur le marché locatif.

10. Évaluation des aides à l'accès à la propriété

Près de 40% des locataires désireraient devenir propriétaire d'un logement et 11% sont actuellement en train de chercher un logement à acquérir. Pour ceux qui n'envisagent pas d'accéder à la propriété, c'est l'insuffisance des moyens financiers qui en est la cause première. La Région bruxelloise a mis en place une série d'outils de soutien de la demande. Il apparaît que ceux-ci sont peu connus et que c'est essentiellement l'emprunt à taux réduit du Fonds du Logement qui est le plus incitatif.

11. Bruxelles est une ville attractive mais ... à quel prix ?

70% des locataires bruxellois désireraient acquérir un logement à Bruxelles. Les avantages de proximité de la ville sont les facteurs incitant ce choix de localisation. Malheureusement, le coût du logement apparaît pour beaucoup comme dissuasif de ce choix résidentiel qu'ils formulent.



Annexes

ANNEXE 1

Stratégie d'échantillonnage

1. L'unité d'échantillonnage

La mise en œuvre d'un sondage nécessite une définition préalable de la population et de l'individu que l'on va sonder, individu appelé ici unité d'échantillonnage. Puisque l'objectif de l'étude est d'inférer les valeurs des loyers des logements bruxellois à partir d'un échantillon de logements enquêtés, la population est l'ensemble des logements mis en location sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale et l'unité d'échantillonnage est le logement loué. Ne sont considérés que les logements dont le loyer est évalué dans une relation marchande. Sont donc éliminés les logements occupés par leur propriétaire, les logements loués par un organisme public ou para-public. Ne sont pas davantage retenus les logements loués à un membre de la famille ou mis à disposition sans paiement d'un loyer.

2. La taille de l'échantillon

La décision quant à la taille de l'échantillon est dictée par :

- le choix d'un taux de sondage déterminé ou d'un intervalle de confiance autour des résultats obtenus;
- la nécessité d'une taille suffisante pour obtenir des données statistiquement valides pour certaines sous-classes de la population;
- les estimations des coûts financiers, de temps et de personnel requis pour la réalisation d'une enquête sur un échantillon d'une taille déterminée.

En fonction des résultats antérieurs et de la réalisation passée d'enquêtes, un échantillon d'une taille de 3000 logements enquêtés a été déterminé, ce qui correspond à un taux de sondage de 1,28%. Ce taux permet d'obtenir des échantillons communaux de plus de 30 logements et d'ainsi pouvoir appliquer l'inférence statistique.

3. Le type d'échantillonnage

La décision du type d'échantillonnage d'unités d'une population répartie sur un territoire déterminé est dictée par les caractéristiques de la répartition spatiale de la population. Ainsi, à Bruxelles, on se trouve face à un territoire segmenté :

- selon le poids plus marqué de certains quartiers en termes de logements loués : la den-

- sité de logements mis en location décroît du centre vers la périphérie;
- selon les coûts d'accès au logement qui, en plus de croître du centre vers la périphérie, sont supérieurs dans la partie orientale de la ville par rapport à la partie occidentale. Un modèle sectoriel de variation des coûts se surimpose à un modèle en anneaux concentriques.

Afin d'effectuer un sondage représentatif de l'inégale répartition des logements sur le territoire, il existe la méthode du sondage aléatoire stratifié. Cette méthode est fondée sur un sondage aléatoire simple au sein de strates ou zones homogènes préalablement définies. Les règles de l'inférence statistique s'appliquent à chaque strate et des estimations globales de la moyenne et de la variance peuvent être réalisées.

Le sondage aléatoire stratifié nécessite le découpage de l'espace en zones homogènes ou strates :

- échelle de découpage de l'espace en strates : les données statistiques qui serviront à la stratification sont enregistrées au niveau du secteur statistique. Les strates sont donc des agrégats de secteurs statistiques;
- critères de découpage de l'espace en strates :
 - les critères choisis sont, d'une part, un critère de densité de logements loués, et d'autre part, un critère de niveau de confort des logements;
 - des contraintes au découpage :
 - une strate doit être constituée de secteurs statistiques adjacents;
 - les grandes artères sont considérées comme des barrières et isolent des strates;
 - une commune est constituée d'un ensemble de strates. Aucune strate n'est située sur le territoire de plus d'une commune.

4. La contrainte d'un nombre minimum de logements de superficie inférieure ou égale à 28 m²

En vue de cerner plus particulièrement le marché des petits logements dont la superficie est inférieure ou égale à 28 m², une contrainte est appliquée à l'échantillonnage : nous imposons dans chaque strate de l'échantillon un nombre de petits logements correspondant à la proportion de petits logements observé dans la réalité.

ANNEXE 2

Construction du questionnaire

1. Méthodologie

Les objectifs formulés dans l'introduction constituent la base des informations que nous allons recueillir par l'administration du questionnaire. Le processus de construction du questionnaire s'appuie donc sur le suivi des objectifs de la recherche.

L'élaboration du questionnaire doit veiller à garantir le caractère nécessaire des questions, de façon à éviter de s'écarter des objectifs premiers de la recherche. De même, il est crucial de disposer de toute l'information indispensable aux objectifs que nous nous sommes fixés.

Les questions doivent également être décomposées de façon à fournir le degré de détail souhaité pour cette enquête. De même, les répondants doivent être capables de répondre aux questions, notamment lorsque celles-ci font appel à la mémoire.

2. Typologie du marché

Typologie de la demande

Les locataires peuvent être différenciés suivant les caractéristiques socio-économiques et démographiques suivantes : la taille du ménage, la situation familiale, la présence d'enfants et leur âge, la position sociale, l'âge, le genre et la nationalité.

Typologie de l'offre

Les logements mis en location sont caractérisés au moyen d'une série de variables : maison unifamiliale ou appartement, nombre de logements dans l'immeuble, logement meublé, travaux et âge constituent autant de caractéristiques à envisager.

L'espace dont disposent les ménages constitue une deuxième dimension essentielle pour les ménages : superficie, nombre de pièces et de chambres à coucher, cuisine de plus de 4m², garage ou emplacement de parking, espace extérieur et espace de rangement seront tour à tour étudiés.

Le niveau de confort est étudié par le biais des variables suivantes : ascenseur, salle de bain individualisée, lieux d'aisance à l'intérieur du logement et type de chauffage.

L'état général du logement est appréhendé au travers de la perception des locataires et par les éléments que les ménages souhaitent voir améliorer en priorité.

3. Enjeux économiques

La formation des loyers

Le niveau des loyers dépend à la fois des loyers mensuels et des charges mensuelles (hors chauffage, eau, gaz et électricité). Cette variable peut être croisée avec les variables de typologie et de localisation des logements.

Comme nous le verrons, ces variables influencent par ailleurs la satisfaction des ménages qui, pour cette raison, peuvent refuser des logements locatifs et quitter ou désirer abandonner le logement qu'ils occupent.

L'accès au marché locatif

L'hypothèse d'un manque de satisfaction de la demande de logements locatifs est étudiée au travers du temps de recherche d'un logement, des refus de location passés et de l'intention de quitter le logement actuel.

Des sources d'insatisfaction sont mises en évidence par la biais de l'analyse des raisons de refus de location passés et des motifs de départ passés et actuels. Ces motifs peuvent être subdivisés en plusieurs catégories. L'espace dont disposent les ménages comprend les variables suivantes : taille du logement, absence de jardin, cour ou terrasse. On peut associer à cette ce premier groupe de motif l'état du logement. La deuxième catégorie concerne l'environnement naturel et social du logement, et peut inclure des considérations relatives à la localisation relative du logement. La troisième catégorie rassemble des raisons d'ordre familial ou personnel. Le quatrième groupe de motifs définit les départs involontaires du logement. Enfin, on trouve une série de motifs relatifs au niveau du loyer, à l'achat éventuel d'un logement ou à l'accès au logement social.

Les types de logement et de quartier souhaités et la localisation future envisagée par les ménages complètent cette information.

Ces résultats sont en outre à mettre en relation avec les situations vécues par les personnes interrogées et abordées dans notre typologie des logements. La description du logement actuel, la perception de l'état général du logement occupé, les éléments du logement que les locataires souhaitent voir améliorer les types de quartier de résidence actuel constituent d'autres sources de données à confronter avec la demande des ménages. Les priorités d'amélioration du logement données par les répondants permettent en outre de hiérarchiser les sources d'insatisfaction rencontrées.

L'accès à la propriété

L'intention éventuelle ou effective d'acquérir un logement et les raisons sous-jacentes à ce

futur achat ou au maintien du statut de locataire contribuent également à appréhender le degré de satisfaction des ménages opérant sur les marchés locatifs et acquisitifs de logements.

Outre la localisation et le type de quartier, les motifs qui poussent les futurs acquéreurs à demeurer en ville ou à quitter Bruxelles sont essentiels à la compréhension de la demande de logements des ménages. La formulation des questions permet de distinguer les motifs prioritaires de choix résidentiel des futurs acquéreurs. Parmi ceux-ci, on envisagera essentiellement des motifs liés à la localisation du logement et à l'environnement naturel et social. Des considérations économiques, relatives aux caractéristiques du logement souhaitées et à certaines attitudes des ménages complètent l'étude des raisons à l'origine de l'exurbanisation.

Dans ce contexte, il est également intéressant d'évaluer le degré de connaissance des ménages au sujet des mesures économiques mises en place par les pouvoirs publics dans le but de favoriser la rénovation ou l'acquisition d'un logement ainsi que leur pouvoir incitatif et leurs éventuels points faibles.

4. Enjeux sociaux

Le logement locatif et la précarité

La précarité financière est d'abord estimée en comparant l'évolution des loyers à celle des salaires et des allocations sociales. Au niveau de chaque ménage, elle est ensuite estimée en comparant loyers et charges mensuelles et revenu du ménage et la stabilité des sources de revenu du ménage.

Le degré de stabilité de l'occupation et des conditions de logement est appréhendé au travers de la durée d'occupation du logement actuel et précédent, de l'existence d'un bail écrit ou enregistré et de sa durée et de la mobilité résidentielle des ménages.

L'accès au marché locatif est étudié par le biais du temps de recherche et du nombre de refus subis par les personnes interrogées avant de trouver leur logement actuel. Le départ contraint du logement précédent et la présence ou non d'un bail (question 22) complètent cette information.

Le niveau de confort des logements étudiés dans notre typologie peut être appréhendé sous l'angle social. L'absence de salle de bain individualisée, d'une toilette à l'intérieur du logement et de chauffage est indicatrice d'un faible niveau de confort. La perception de l'état général du logement et certains éléments à améliorer de façon prioritaire complètent cette lecture. Les sanitaires, l'installation électrique, le chauffe-eau et le chauffage constituent des exigences de confort de base. La présence d'humidité, le mauvais état des châssis de la toiture et le manque d'éclairage naturel et l'occupation des caves constituent une deuxième catégorie de facteurs de confort. Le troisième groupe d'améliorations potentielles rassemble les revêtements de sol, les peintures intérieures et la façade, des éléments moins directement liés au confort de base. La taille du logement, le nombre de pièces et de chambres à coucher peuvent être mise en relation avec certaines caractéristiques socio-économiques,

comme la taille du ménage et le nombre et l'âge des enfants.

La distribution spatiale des résultats et l'influence des variables socio-économiques sont également envisagées afin de compléter l'analyse des enjeux sociaux.

Le marché des logements de moins de 28 m²

Les spécificités du marché des petits logements (objectif 17) sont étudiées au travers d'analyses similaires qui s'appuient donc sur le même questionnaire d'enquête.

5. Analyse transversale

Analyse spatiale

Les analyses spatiales sont assurées par une série de données relatives à la localisation des logements et à la localisation souhaitée par les ménages qui désirent changer de logement.

Analyse par segments de population

Parmi les données socio-démographiques nécessaires à une analyse par segments, nous proposons de nous pencher en particulier sur la taille du ménage, la situation familiale, la présence d'enfants, leur âge la position sociale, l'âge des répondants, le genre et la nationalité.

La typologie du marché et les analyses économique et sociale fournissent des données complémentaires qui permettent d'affiner la segmentation de la population. Les caractéristiques du logement occupé, son état, le niveau de loyer, la satisfaction des locataires, le souhait de devenir propriétaire ou de quitter la ville, le degré de stabilité des conditions de logement, l'accès au marché locatif et la position financière constituent autant d'éléments qui complètent l'analyse socio-démographique initiale.

6. Les formes et le libellé des questions et l'organisation du questionnaire

Selon le type de données et de le degré de précision souhaité, nous avons utilisé différentes formes de questions : ouvertes, fermées à choix multiples et fermées dichotomiques.

Questions ouvertes	Questions fermées à choix multiples	Questions fermées dichotomiques
3, 4, 6, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 18, 19, 20, 24, 28, 29, 30, 31, 42, 46, 45	10 a et b, 10 g et h, 11, 15, 16, 21, 22 b, 23, 25, 26, 27, 32, 34 b, 34 c, 35, 36, 37, 38, 40, 43, 47, 48	1, 2, 10 c, 10 d, 10 e, 10 f, 10 i, 10 j, 10 k, 10 l, 17 a, 17 b, 17 c, 22, 22 a, 33, 34 a, 39, 41, 44, 49
20 questions	22 questions	21 questions

Étant donné la richesse de l'information que fournissent les questions à choix multiples en comparaison aux questions fermées dichotomiques, elles ont été relativement privilégiées lors de la construction du questionnaire. Elles apparaissent sous forme d'échelle d'évaluation numérique, d'échelle nominale, de liste nominale ou par le biais d'une combinaison de questions dichotomiques complémentaires. Elles offrent, le cas échéant, la possibilité aux répondants de classer les réponses qu'ils donnent (questions 16, 35 et 36).

En parallèle, nous avons utilisé des questions ouvertes et fermées dichotomiques simples lorsque la réalité l'exige ou le permet.

L'ordre de présentation des réponses aux questions à choix multiples influence les choix des répondants au bénéfice de la première solution présentée. Les questions relatives aux motifs de refus, de départ du logement et de Bruxelles ou de maintien du domicile en ville proposent des choix qui font tour à tour référence aux caractéristiques du logement, à sa localisation relative, à l'environnement naturel et social, aux aspects sociaux et économiques et aux motifs d'ordre familial et personnel. Nous avons donc veillé à alterner les choix appartenant à ces diverses catégories de réponses de façon à obtenir un certain équilibre dans le libellé des questions.

La moitié des questions fermées à choix multiples prévoient par ailleurs une catégorie « autres » de façon à mieux cerner la réalité des répondants.

Les questions relatives aux données socio-démographiques qui peuvent embarrasser les répondants ont été placées en fin de questionnaire. Il en va de même de la question relative au revenu. Celle-ci est en outre exprimée sous forme d'une combinaison de questions fermées dichotomiques, plus acceptables pour les répondants, mais qui permettent de préserver la précision de l'information requise et de reconstituer, lors du traitement des données, huit classes de revenus des ménages.

Le respect de l'objet principal de l'enquête, le marché locatif privé, est assuré par les deux premières questions. Une série de « sauts » permettent enfin de faciliter l'utilisation du questionnaire.

Table des matières

Introduction

1. Le contexte	7
2. Les objectifs	8
3. La construction de l'enquête	8

1ère partie – La formation du loyer

Introduction	11
---------------------------	-----------

Chapitre I – L'offre locative

1. Typologie de l'offre locative	13
2. Localisation de l'offre locative	16
3. Conclusions	18

Chapitre II – Logement et loyer

1. Résultats généraux	19
2. Loyer et typologie du logement	20
3. Conclusions	23

Chapitre III – Des logements et des loyers : une ville duale

1. Le logement, inscription spatiale des inégalités sociales	25
2. Des évolutions à la marge : le cas de Molenbeek Saint-Jean	32
3. Conclusions	34

Chapitre IV – La dynamique des loyers

1. Les mécanismes généraux d'évolution des loyers	35
2. Variation des loyers suivant la typologie du logement	38
3. Evolution des loyers suivant la localisation	39
4. Conclusions	40

2ème partie – Le locataire et son logement

Introduction	41
---------------------------	-----------

Chapitre I – Le profil du locataire

1. Les caractéristiques démographiques des ménages	43
2. Les caractéristiques économiques des ménages	44
3. La situation familiale et économique des locataires	46
4. Conclusions	47

Chapitre II – La sécurité du locataire face au marché locatif

1. Le bail	49
2. Le temps passé à chercher un logement	50
3. Le nombre de refus de location	50
4. Conclusions	51

Chapitre III – La stabilité du locataire dans son logement	
1. Le nombre d’années passées dans le logement	53
2. Les raisons de changement de logement	54
3. Conclusions	55

Chapitre IV– La satisfaction du locataire dans son logement	
1. La perception par le locataire de l’état de son logement	57
2. L’intention de quitter le logement	58
3. Conclusions	61

3ème partie – Une demande sociale de logement

Introduction	63
---------------------------	-----------

Chapitre I – La confirmation d’une demande sociale de logement	
1. La part du loyer dans le budget	65
2. L’accès de plus en plus difficile au marché locatif	66
3. Des segments de population fragilisés	66

Chapitre II – Des réponses à la demande sociale de logement	
1. La sous-consommation de logement	69
2. Le désir de quitter Bruxelles	70
3. Louer ou acheter ?	70
4. Conclusions	79

Conclusions

Introduction	81
---------------------------	-----------

Conclusions : les enseignements à tirer de l’enquête	83
--	----

Annexes

Annexe 1 – Stratégie d’échantillonnage	89
Annexe 2 – Construction du questionnaire	91

OBSERVATOIRE RÉGIONAL DE L'HABITAT

**SERVICE D'ÉTUDES DE LA
SOCIÉTÉ AU LOGEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE**
45/55 rue Jourdan
1060 Bruxelles

COMMANDES

BIBLIOTHÈQUE DE LA S.L.R.B.
45/55 rue Jourdan 1060 Bruxelles
Adresse email : biblio.slr@slrb.irisnet.be
Tél : 02 533 19 83

Imprimé en janvier 2005 chez Digital Printing S.A.

Graphisme : Stéphane Noël - Les Corsaires asbl

OBSERVATOIRE RÉGIONAL DE L'HABITAT

SERVICE D'ÉTUDES DE LA
SOCIÉTÉ DU LOGEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
45/55 rue Jourdan, 1060 Bruxelles

COMMANDES
BIBLIOTHÈQUE DE LA S.L.R.B.
45/55 rue Jourdan, 1060 Bruxelles

Adresse email : biblio.slr@slrb.irisnet.be
Tél : 02 533 19 83

