Observatoire des Loyers 2005

Le marché locatif bruxellois, un marché segmenté

Marie-Laurence De Keersmaecker

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

Voici un an, l'Observatoire régional de l'habitat publiait une première radioscopie du marché locatif bruxellois. Couvrant tant la formation des loyers, le profil des locataires que la demande sociale de logements, cette étude pointait entre-autres l'augmentation significative des loyers bruxellois et la pénurie de logements bon marchés, qui touche particulièrement les familles mono-parentales et nombreuses. Une image globale et objectivement étayée était ainsi donnée de la «crise du logement» que traverse la région.

Conformément à l'engagement que j'avais pris de poursuivre ce monitoring du logement bruxellois, cette publication présente les résultats de l'enquête réalisée en 2005. A la lecture de celle-ci, les constats antérieurs se voient confirmés et notamment la diversité du marché locatif.

50% des ménages locataires de la première couronne ne disposent que d'un revenu mensuel inférieur à 1000 euros, tandis que le loyer médian y est de 412 euros. Par contre, la seconde couronne paraît plus hétérogène. Un marché pour locataires à revenus moyens y voisine un segment particulier de personnes vivant seules, disposant de revenus élevés, venues de l'étranger et ayant l'intention de déménager hors de Belgique.

En suivant une cohorte de locataires déjà sondés en 2004, la présente étude permet également de cerner leurs évolutions sur le marché locatif ou acquisitif, et dès lors d'appréhender leur dynamique.

L'enquête met ainsi en lumière la mobilité des locataires: 25% de ceux-ci sont dans leur logement actuel depuis moins d'un an et 50% depuis moins de trois ans. L'examen détaillé de cette mobilité recoupe les constats antérieurs sur les difficultés rencontrées par de nombreuses familles pour accéder à un logement de taille adéquate par rapport à leur composition. Seulement 44% des ménages qui, en 2004,

souhaitaient déménager dans l'année, ont pu le faire. L'obstacle principal étant l'insuffisance des ressources. La stabilité résidentielle s'avère donc pour une large part non-voulue, particulièrement pour les couples avec enfant(s) à faibles revenus.

Je suis heureuse que l'Observatoire du Logement puisse aujourd'hui mettre cet ensemble de données de première main à la disposition des citoyens et des différents acteurs concernés par la problématique du logement en région bruxelloise.

A travers la mise en oeuvre du plan logement et l'augmentation du nombre de logements pris en gestion par les Agences immobilières sociales des premiers éléments de réponses concrètes commencent à voir le jour.

Au-delà de l'engagement de la Région, c'est bien-entendu, dans le cadre de ses compétences, chaque pouvoir public, des communes au Gouvernement fédéral, qui se trouve interpellé par cette étude et par la question du logement.

Françoise Dupuis
Secrétaire d'Etat chargée du Logement

Introduction

Les travaux précédents de l'Observatoire des Loyers ont mis en évidence le développement dans la région bruxelloise d'un marché locatif segmenté.
Une offre de logements segmentée en logements de différentes tailles et différents niveaux de confort.
Une offre de logements segmentée suivant la localisation des logements.
Une offre de logement, résultat de l'histoire du développement de la ville : des quartiers en première couronne de la ville [1], bâtis essentiellement au 19ème siècle, plus denses, aux nombreuses maisons de rapport, face aux quartiers de deuxième couronne [2], datant du courant du 20ème siècle, plus verdurisés, aux maisons individuelles et immeubles à appartements. Les standards de confort ayant évolué, les logements de deuxième couronne sont souvent plus spacieux.

Suite à la désaffection des communes centrales de la ville, de nombreux logements ont été offerts en location avec pour effet de diviser l'espace bruxellois en une première couronne au taux plus élevé de bâtiments en location et une deuxième couronne occupée plus densément par des propriétaires occupants.
Le marché immobilier est influencé aujourd'hui par la rénovation des logements plus anciens. Le niveau de confort global des logements augmente, même s'il existe encore des poches de pauvreté sur le territoire bruxellois. La proportion de propriétaires occupants dans la région bruxelloise s'accroît, même si l'augmentation de l'accès à la propriété des années quatre-vingt s'est essoufflée durant la dernière décennie.

A cette offre diversifiée de logements, s'adapte une demande particulière de logements. Les ménages choisissent leur logement suivant leurs besoins familiaux et les étapes de leur cycle de vie. Ce choix s'effectue sous une contrainte de budget.
Plusieurs marchés se dessinent : un marché en première couronne face à un marché en deuxième couronne où les locataires sont prêts à payer un loyer supérieur pour rencontrer les avantages de localisation de leur logement. Un marché pour ménages économiquement peu nantis qui sont captifs du marché de la location et de certains quartiers et un marché pour locataires plus aisés qui, quant à eux, choisissent ce statut de locataires, n'ayant pas l'intention de devenir propriétaires pour différents motifs qui leur sont personnels.

1. Ces quartiers de première couronne sont situés dans les communes de Bruxelles-Ville, d'Etterbeek, d'Ixelles, Saint-Gilles, Forest, Anderlecht, Molenbeek Saint-Jean, Koekelberg, Jette, Saint-Josse-ten-Noode et Schaerbeek..
2. Ces quartiers de deuxième couronne sont situés dans les communes de Evere, Woluwé Saint-Lambert, Woluwé Saint-Pierre, Auderghem, Watermael-Boitsfort, Uccle, Berchem Sainte-Agathe et Ganshoren.

Les locataires ne passent qu'un temps déterminé dans leur logement et cette durée d'occupation dépend des caractéristiques du logement et de l'étape de vie des locataires. Une approche du marché locatif bruxellois et de sa segmentation passe par l'évaluation de la stabilité des locataires dans leur logement. Parmi les locataires qui envisagent de changer de logement, il y en a qui ne peuvent accéder à la satisfaction de leur désir. Il se développe ainsi une demande sociale de logement qui peut être quantifiée et dont les caractéristiques peuvent être mises en relation avec la segmentation du marché. Les changements de résidence des locataires, qu'ils soient passés ou intentionnels, entraînent des mouvements sur le territoire bruxellois ou en dehors de celui-ci. Les causes de ces mutations ainsi que les critères de choix de localisation résidentielle sont également envisagés dans une perspective d'un marché locatif segmenté.
Enfin, certains locataires désirent accéder à la propriété d'un logement ; certains deviennent propriétaires et leur processus de recherche et d'acquisition du logement peut être analysé ; d'autres n'y arrivent pas et leurs difficultés d'accès à la propriété d'un bien peuvent être également cernées.

En vue de tester ces hypothèses sur le marché locatif bruxellois, une nouvelle enquête de l'Observatoire des Loyers a été réalisée au début de l'année 2005. Elle comprend, d'une part, un volet classique couvrant les logements mis en location à Bruxelles, leurs caractéristiques, leurs prix et les relations locatives et, d'autre part, une approche expérimentale visant à suivre les trajectoires résidentielles d'une cohorte de locataires interrogés l'an dernier dans leur logement.

Cette publication a donc pour objectif d'actualiser les données relatives au logement locatif bruxellois et d'affiner une méthode de découpage du marché locatif bruxellois en segments afin de produire, pour chacun d'entre eux, des statistiques différenciées. Le texte est structuré en six parties :

- la première partie présente les caractéristiques de l'offre locative et ses critères de segmentation. Elle comprend des estimations des loyers mensuels moyens des logements suivant leurs caractéristiques et leur localisation intra-régionale ;
- la deuxième partie se penche sur la demande locative. Elle a pour but de segmenter la population des locataires en fonction de leur composition familiale, de l'âge du chef de famille, du peuplement des logements et des ressources disponibles ;
- la troisième partie analyse les mutations des locataires. Plusieurs indicateurs sont construits comme le nombre moyen d'années passées dans le logement, la proportion de locataires désirant quitter leur logement dans le futur ou la durée du bail. Ces mutations sont analysées en fonction des caractéristiques de l'offre et de la demande locative ;
- dans la quatrième partie, sont estimées les trajectoires résidentielles des locataires dans le passé et dans l'avenir ;
- la cinquième partie se tourne vers l'accès éventuel à la propriété des locataires bruxellois ;
- enfin, une dernière partie est constituée de fiches communales récapitulant une série de caractéristiques structurelles et différenciantes des dix neuf commune de la région.

PREMIÈRE PARTIE

L'offre locative

CHAPITRE I
Les données

Une enquête à deux volets a été lancée en 2005.

Le premier volet de l'enquête est destiné à estimer des statistiques de loyers des logements bruxellois en fonction de leurs caractéristiques et de leur localisation à partir d'un échantillon de logements ; à définir la population locative, à suivre leurs trajectoires résidentielles et leurs choix de localisation. Cette nouvelle enquête permet ainsi l'accroissement de la taille de la banque de données-loyers construite en 2004[3]. En effet si 3000 logements avaient été enquêtés en 2004, 2005 voit l'addition de 1800 logements complémentaires

Pour permettre une estimation valide et exhaustive des caractéristiques du marché locatif, un plan d'échantillonnage valable doit être construit. Comme cette enquête se raccorde à l'enquête qui a été réalisée l'an dernier, les plans d'échantillonnage sont comparables.

L'unité d'échantillonnage est le logement mis en location sur le territoire de la région bruxelloise, quelle que soit la date d'entrée du locataire dans le logement.

Traditionnellement, le taux de sondage est constant sur l'ensemble du territoire. Puisque les objectifs de l'étude sous-tendent une approche plus fine des deux couronnes prises séparément, en raison de la plus faible densité de logements loués en deuxième couronne et dès lors de leur plus faible représentation dans l'échantillon, un des choix du plan d'échantillonnage s'est porté aujourd'hui sur la différenciation du taux de sondage entre première couronne et en deuxième couronne. Ainsi, le plan d'échantillonnage de l'enquête 2004 avait fixé à 1,3% la proportion de logements dans l'échantillon, ce dans toutes les communes bruxelloises. Le taux de sondage ne sera pas similaire pour tout l'espace bruxellois. En effet, afin d'accroître la validité des résultats en deuxième couronne, le taux de sondage y est supérieur.

De ce fait, le taux de sondage pour les deux enquêtes (2004 et 2005) est de 3,25% en deuxième couronne alors qu'il est seulement de 1,7% en première couronne. L'enquête de 2005 s'est dès lors attachée à un échantillon de 1800 logements inégalement répartis sur l'espace bruxellois et principalement localisés en deuxième couronne afin d'y accroître la validité des estimations des loyers.

3. Voir : Observatoire régional de l'habitat : M-L De Keersmaecker et S De Coninck : « L'observatoire des loyers 2004 »

En raison de l'inégale répartition spatiale des logements mis en location, le territoire a été découpé en strates définies de manière à maximiser la différenciation des densités de logements loués entre celles-ci et à minimiser la variation des densités de logements loués à l'intérieur de chacune d'entre elles. Au sein de chaque entité, un sondage aléatoire des logements loués a été conduit, en se basant sur le taux de sondage prévu pour la couronne considérée.

Le questionnaire a été construit en fonction des objectifs de l'enquête :

- l'estimation du loyer des logements par commune et par segment du marché locatif :
  - o le loyer du logement
  - o la localisation précise du logement
  - o le type de logement
  - o la taille du logement : superficie et nombre de chambres
  - o le niveau de confort du logement : lieux d'aisance, salle de bain, espaces récréatifs et de rangement, garage, ascenseur ;
- les caractéristiques socio-économiques et démographiques des locataires : revenus disponibles, âge, situation familiale ;
- le comportement du locataire par rapport à son logement :
  - o sa date d'entrée dans le logement
  - o la durée de son bail
  - o le temps mis à trouver son logement et le nombre de refus encourus
  - o l'intention qu'il peut avoir de quitter le logement et les motifs
  - o son parcours résidentiel antérieur
  - o les motifs de son départ du logement précédent.
- l'évaluation des possibilités de choix du locataire d'accéder à la propriété
  - o son choix éventuel d'accéder à la propriété
  - o les raisons éventuelles de son absence de désir d'accéder à la propriété.

L'enquête a été conduite par la SONECOM auprès de 1800 logements entre février et mai 2005. Les enquêteurs ont interrogé personnellement sur le terrain un représentant locataire des ces logements.

Un deuxième volet de l'enquête a couvert un échantillon de 400 locataires interrogés l'an dernier dans leur logement en vue de cerner leur stabilité ou leur mobilité résidentielle entre 2004 et 2005. Il s'agit d'une démarche à caractère expérimental qui devrait permettre d'évaluer la validité des résultats construits à partir de cette enquête. La taille de l'échantillon a donc été fixée à une cohorte de 400 locataires tirés aléatoirement parmi les 3000 locataires enquêtés en 2004, sous la contrainte de la mise à disposition par le locataire de son numéro de téléphone. L'unité d'échantillonnage est le locataire enquêté en 2004.L'enquête a été conduite par la SONECOM auprès des locataires entre février et mai 2005. Les locataires échantillonnés ont été contactés par téléphone.

La méthodologie d'enquête permet d'obtenir des résultats statistiquement valides pour la totalité de l'échantillon. Néanmoins, le nombre d'enquêtés étant plus faible, les résultats relatifs à des segments de la population seront statistiquement moins fiables. En effet, seuls

85 locataires interrogés ont quitté leur logement entre 2004 et 2005 ; de ce fait, la fiabilité de l'inférence statistique risque d'être mise à mal, essentiellement dans les cas où l'échantillon de locataires interrogés est hétérogène. 16 locataires ont accédé à la propriété ; il est impossible de ce fait de tirer des conclusions sur les possibilités d'accès ou de non-accès à la propriété des ménages.

Ce ne sont donc que les données relatives à l'entièreté de l'échantillon – soit 1800 unités de logements - qui seront utilisées et ce, en vue de conforter des résultats préalablement construits à partir des enquêtes générales sur les logements locatifs bruxellois.

CHAPITRE II

La situation du parc locatif privé en région de Bruxelles-Capitale

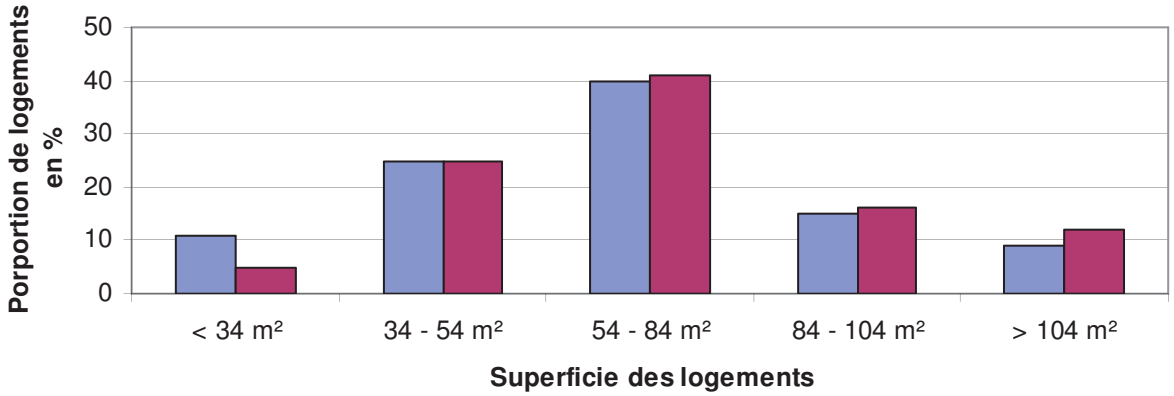
Introduction

L'offre locative est segmentée. Cette segmentation est à l'origine de différents types de marchés locatifs sur le territoire bruxellois.

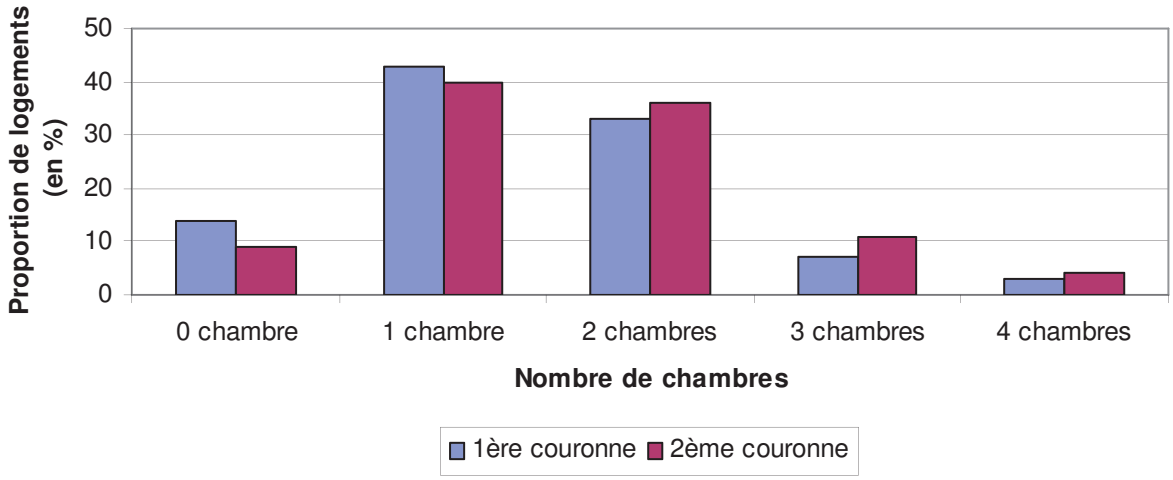
1. Les caractéristiques du parc locatif privé

Les logements loués au centre sont plus petits qu'en deuxième couronne
La ville a connu différentes étapes de développement qui ont pour effet une segmentation spatiale du marché locatif entre première et deuxième couronne sur le territoire bruxellois. Les loyers des logements varient en fonction des caractéristiques des logements et de leur localisation.

Graphique 1 – Répartition du parc locatif privé suivant la superficie des logements



Graphique 2 – Répartition du parc locatif privé suivant le nombre de chambres des logements



La taille des logements est corrélée au nombre de chambres. Les logements de moins de 34 m² sont majoritairement des studios même s'il existe des appartements d'une chambre de cette superficie. Les logements de 34 à 54 m² sont surtout des logements d'une chambre. Les logements de taille comprise entre 54 et 84 m² sont soit des logements d'une chambre, soit des logements de deux chambres. Si les logements de superficie de 84 à 104 m² sont surtout des logements de deux chambres, les logements de plus de 104 m² sont composés de deux, de trois ou de quatre chambres à coucher.

On constate une association semblable entre taille du logement et nombre de chambres en première et en deuxième couronne. Néanmoins, pour une même superficie, la proportion de logements au nombre plus élevé de chambres est supérieure en deuxième couronne. Ainsi, la ventilation des logements suivant la taille et le nombre de chambres met en exergue une même proportion de logements de taille moyenne en première et deuxième couronne mais une propension plus forte de logements de deux chambres en deuxième couronne.

Ce phénomène peut s'expliquer par une propension plus importante de logements plus récents en deuxième couronne : les critères d'agencement de ces logements ont pour but d'optimiser la gestion de l'espace.

Tableau 1 – Association entre taille des logements et nombre de chambres

1ère couronne					
Taille du logement	Proportion de logements suivant le nombre de chambres à coucher				
	0 chambre	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres
< 34 m²	65%	29%	3%	2%	0%
34 – 54 m²	23%	59%	16%	1%	1%
54 – 84 m²	4%	50%	40%	4%	1%
84 – 104 m²	1%	24%	61%	12%	1%
> 104 m²	0%	12%	42%	29%	17%
2ème couronne					
Taille du logement	Proportion de logements suivant le nombre de chambres à coucher				
	0 chambre	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres
< 34 m²	66%	30%	2%	2%	0%
34 – 54 m²	17%	65%	15%	2%	0%
54 – 84 m²	4%	44%	46%	5%	1%
84 – 104 m²	0%	22%	56%	19%	3%
> 104 m²	1%	7%	33%	39%	20%

1.2. Le nombre de garages et d'espaces récréatifs est supérieur en deuxième couronne

Plus de 90% des logements disposent d'une salle de bain individualisée et de lieux d'aisance à l'intérieur du logement ; près de 70% des logements loués sont équipés d'une installation de chauffage central. Ces proportions ne sont pas différentes en première couronne et en deuxième couronne. En effet, si les logements de deuxième couronne sont plus récents et dès lors équipés de ces éléments de confort, nombreux sont les logements de première couronne qui ont été rénovés et également équipés. Les différences importantes entre les quartiers de la ville proviennent surtout de la proportion de logements disposant d'un garage, d'espaces récréatifs et d'espaces de rangement qui est plus importante dans les communes périphériques de Bruxelles. De telles caractéristiques sont, quant à elles, typiques des communes plus récentes : une recherche de plus de verdurisation et la présence d'un garage après la banalisation de la voiture, la deuxième moitié du 20ème siècle.

Tableau 2 – Proportion de logements suivant le niveau de confort au centre et en périphérie

Eléments de confort	Proportion de logements en	
	1ère couronne	2ème couronne
Salle de bain individualisée	90%	94%
Lieux d'aisance à l'intérieur du logement	91%	95%
Installation de chauffage central	69%	68%
Cuisine de plus de 4 m^2	72%	75%
Garage	14%	23%
Espaces récréatifs (terrasse ou jardin)	42%	56%
Espaces de rangement (grenier ou cave)	54%	70%
Châssis en bon état	75%	76%

On peut construire un indicateur composite de confort basé sur les éléments de confort suivants : les lieux d'aisance à l'intérieur du logement, la salle de bain individualisée, l'installation de chauffage central et le garage [(4)]. Les logements sont de niveau de confort 0 s'ils ne sont équipés d'aucun élément de confort. Les logements sont de niveau de confort 1 s'ils ne disposent que de lieux d'aisance à l'intérieur du logement et d'une salle de bain individualisée. Les logements sont de niveau de confort 2 s'ils sont de niveau de confort 1 et sont équipés d'une installation de chauffage central. Enfin, les logements de niveau de confort 3 sont ceux qui sont des logements de niveau de confort 2 et ont un garage.
Entre première et deuxième couronne, les différences basées sur cet indicateur composite ne sont pas très importantes. Si les logements sans confort sont moins présents en deuxième couronne, les logements de confort intermédiaire sont autant représentés en première qu'en deuxième couronne. Comme indiqué précédemment, les logements disposant d'un garage sont plus nombreux en deuxième couronne.

Tableau 3 – Proportion de logements suivant le niveau de confort au centre et en périphérie

Niveau composite de confort	Proportion de logements en	
	1ère couronne	2ème couronne
Niveau de confort 0	14%	8%
Niveau de confort 1	24%	28%
Niveau de confort 2	50%	46%
Niveau de confort 3	12%	18%

En synthèse, le tableau 4 met en exergue les proportions de logements suivant leur nombre de chambres et leur niveau de confort. Tant en première couronne qu'en deuxième couronne, ce sont les logements disposant d'une ou de deux chambres et de niveau 2 de confort qui sont les plus représentés. On enregistre une proportion légèrement plus importante de logements avec un garage en deuxième couronne.

4. Cet indicateur composite est construit par analogie à l'indicateur de confort construit par l'Institut National de Statistique à partir des données des recensements de la population et des logements.

Tableau 4 – Proportion de logements suivant le nombre de chambres et le niveau de confort au centre et en périphérie

1ère couronne				
Nombre de chambres	**Proportion de logements de niveau de confort**			
	Niveau 0	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
0 chambre	4%	3%	5%	0%
1 chambre	6%	13%	21%	2%
2 chambres	3%	6%	18%	6%
3 chambres	0%	1%	3%	2%
4 chambres et +	0%	0%	1%	1%
2ème couronne				
Nombre de chambres	**Proportion de logements de niveau de confort**			
	Niveau 0	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
0 chambre	2%	2%	3%	0%
1 chambre	4%	13%	19%	4%
2 chambres	2%	9%	17%	8%
3 chambres	1%	2%	4%	4%
4 chambres et +	0%	1%	1%	1%

L'état des logements

L'état des logements est évalué par les locataires sur une échelle allant de 0 à 10. Il s'agit donc d'une évaluation subjective. Néanmoins, elle permet de se donner une idée du niveau de bien-être ou de mal-être des locataires dans leur logement.

Si la médiane des cotes est la même, la moyenne des cotes est légèrement supérieure en deuxième couronne. L'estimation du 1er quartile explique cette différence : un certain nombre de logements sont évalués par des cotes plus basses en première couronne qu'en deuxième couronne.

Tableau 5 – Evaluation de l'état des logements loués

Indicateurs	Etat des logements (cotation /10)	
	1ère couronne	2ème couronne
Moyenne	6,54	6,84
Médiane	7	7
1er quartile	5	8
3ème quartile	6	8

L'estimation de l'état des logements par le locataire est associée positivement avec la taille du logement. Elle l'est également avec le niveau de confort. Il apparaît donc que le marché locatif se divise en segments allant des logements de plus grande taille et de niveau de confort supérieur mieux entretenus aux petits logements, moins confortables, loués dans des conditions moins favorables.

Graphique 3 – Association entre état et taille des logements du parc locatif privé

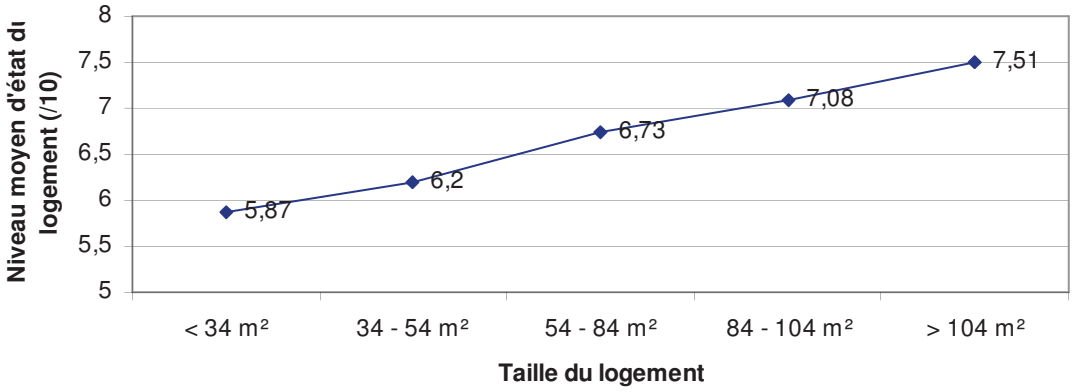
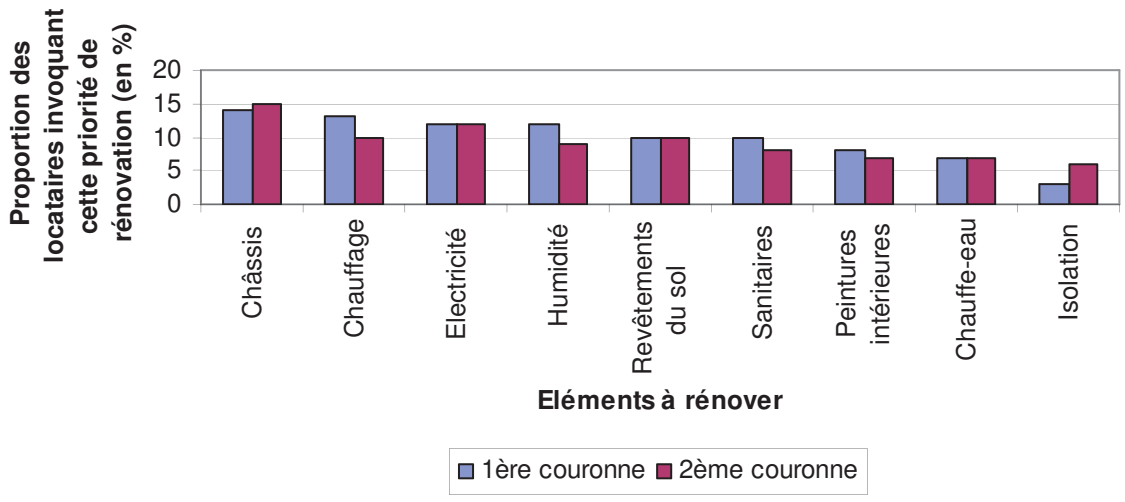


Tableau 6 - Association entre état et niveau de confort des logements du parc locatif privé

Nombre de chambres	Etat du logement suivant le niveau de confort			
	Niveau 0	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
0 chambre	6,28	5,28	6,14	6,77
1 chambre	6,20	6,14	6,46	6,82
2 chambres	7,08	6,93	6,94	7,24
3 chambres	7,08	7,52	7,61	7,48

Les priorités de rénovation des logements invoquées par les locataires sont essentiellement le renouvellement des châssis, l'installation de chauffage central, la mise en ordre de l'installation électrique et la résorption des problèmes d'humidité. Quelques différences existent entre première et deuxième couronne : les problèmes de chauffage et d'humidité dans le logement sont moins rencontrés par les locataires de deuxième couronne.

Graphique 4 – Proportion des priorités de rénovation dans les logements invoquées par les locataires



Les maisons individuelles constituent un marché réduit et fort hétérogène

En deuxième couronne, la part des maisons individuelles représente 9% du parc locatif privé alors qu'elle ne représente que 5% du parc en première couronne. Le parc de maisons individuelles est hétérogène en ce qui concerne la taille. La majorité des maisons disposent des éléments élémentaires de confort. Que ce soit en première ou en deuxième couronne, la majorité des maisons disposent de trois ou quatre chambres et d'un niveau 2 de confort (lieux d'aisance à l'intérieur du logement, salle de bain individualisée et installation de chauffage central). En première couronne, on dénombre plus de maisons petites qu'en deuxième couronne. Dans ce dernier espace, il y a également plus de maisons louées qui disposent d'un garage.

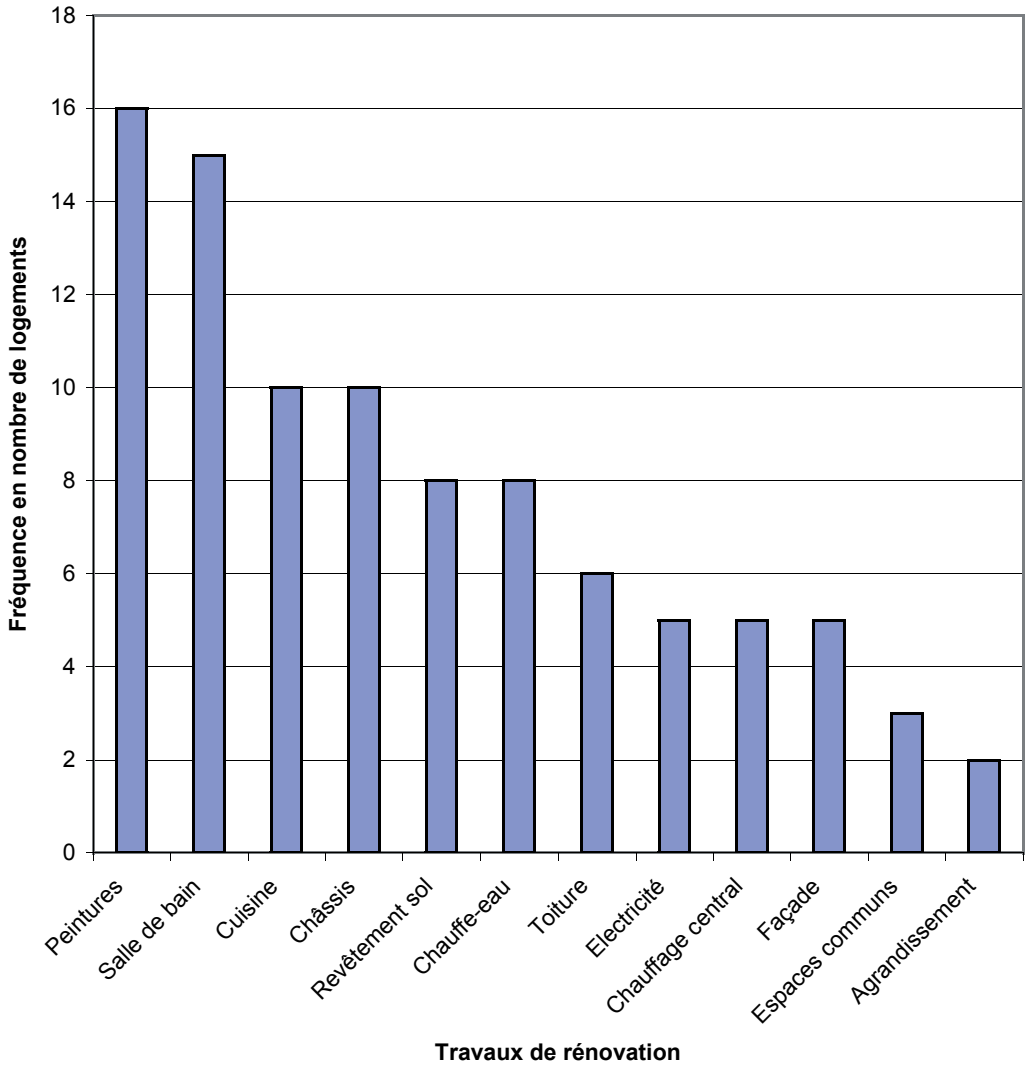
Tableau 7 – Part des maisons individuelles suivant le nombre de chambres et le niveau de confort

1ère couronne				
Nombre de chambres	**Proportion de maisons individuelles suivant le niveau de confort**			
	Niveau 0	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
1 chambre	3%	4%	11%	0%
2 chambres	2%	3%	10%	6%
3 chambres	0%	3%	10%	14%
4 chambres et +	2%	6%	15%	10%
2ème couronne				
Nombre de chambres	**Proportion de maisons individuelles suivant le niveau de confort**			
	Niveau 0	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
1 chambre	2%	1%	3%	1%
2 chambres	2%	3%	10%	7%
3 chambres	3%	3%	20%	14%
4 chambres et +	2%	5%	10%	14%

L'évolution du parc locatif bruxellois entre 2004 et 2005

17% des logements, qui n'ont pas changé de locataires entre 2004 et 2005, ont été rénovés depuis l'an dernier. Les travaux entrepris concernent essentiellement un aspect du logement dans 65% des cas, deux aspects du logement dans 21% des cas. Ce sont surtout des travaux de rénovation légère : la peinture d'une ou de plusieurs pièces, la rénovation d'une cuisine ou d'une salle de bain. On compte également parmi ces travaux des remplacements de châssis et des renouvellements de chauffe-eau.

Graphique 5 – Fréquence des différents travaux effectués dans les logements loués depuis un an.



Les travaux de rénovation couvrent indifféremment tous les types de logements ; aussi bien segmentés selon leur taille, leur niveau de confort et leur état. On ne peut donc pas parler de rattrapage par les travaux de rénovation de l'état des logements de moindre qualité par rapport aux autres logements du parc locatif.

2. Les niveaux des loyers des logements

Etat de la situation

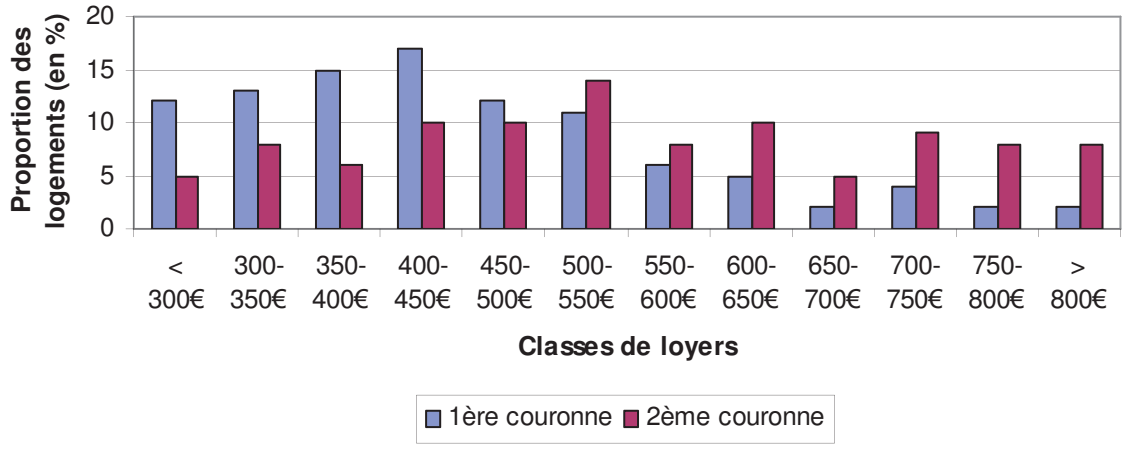
La distribution des loyers mensuels des logements met en évidence deux marchés différents en première et en deuxième couronne. Il existe en première couronne plus de logements dont les loyers sont inférieurs à la moyenne régionale. La distribution des loyers est décalée vers des prix plus élevés pour les logements de deuxième couronne.

Des indicateurs de position et de dispersion peuvent être calculés sur ces deux distributions : le mode de la distribution, la moyenne, la médiane et l'écart-type calculé sur la moyenne[5].

En première couronne, le mode de la distribution des loyers est dans la classe de loyers de 400 à 450 €. Le loyer médian est estimé à 412 € alors que le loyer moyen est estimé à 450 €.

En deuxième couronne, le mode de la distribution des loyers est, quant à lui, dans la classe de 500 à 550 €. Le loyer médian est estimé à 523 € alors que le loyer moyen est estimé à 587 €. Des loyers plus élevés existent en deuxième couronne ; ce qui se marque par un écart-type de la distribution plus élevé. Il y aurait donc en deuxième couronne deux marchés : un marché pour locataires à revenus moyens et un marché pour locataires à revenus élevés.

Graphique 6 – Répartition des loyers mensuels moyens du parc locatif privé



5. Le mode d'une distribution est la valeur observée correspondant à un maximum de fréquence et la classe modale est la classe contenant le plus grand nombre d'observations.
La médiane d'un ensemble ordonné de valeurs est la valeur en dessous de laquelle on trouve la moitié des valeurs de l'échantillon.
La moyenne d'un ensemble de valeurs est définie par le rapport entre la somme des valeurs et le nombre d'entre elles.
L'écart-type est un indicateur de la dispersion des valeurs d'une distribution autour de la moyenne et se calcule comme la racine carrée de la moyenne des carrés des écarts à la moyenne. Il s'exprime dans la même unité de mesure que la moyenne.

Tableau 8 – Les niveaux des loyers mensuels des logements

Indicateurs	Statistiques de loyers mensuels	
	1ère couronne	2ème couronne
Loyer médian	412 €	523 €
Loyer moyen	450 € écart-type : 188 €	587 € écart-type : 274 €

Les loyers moyens de première et de deuxième couronne sont significativement différents au seuil d'erreur de 1% [6].

La différence des loyers entre première et deuxième couronne est-elle due uniquement à un effet de localisation ou est-elle due à une structure différente du parc locatif ? D'après l'analyse de la structure du parc locatif, il apparaît que les différences entre les deux couronnes ne sont pas très importantes.

Néanmoins, les sections suivantes vont s'attacher à tester s'il y a différence de loyers entre première et deuxième couronne pour chacun des segments du marché locatif. Afin de différencier les loyers suivant différentes caractéristiques du parc locatif, un coefficient d'association est calculé entre les loyers des logements et leurs caractéristiques.

Près de 50% de la variation des loyers est expliquée par la taille du logement, exprimée soit par la superficie habitable, soit par le nombre de chambres. Plus de 50% de la variation des loyers est expliquée par la taille du logement et le niveau de confort.

Tableau 9 – Part d'explication du loyer du logement par sa taille et son niveau de confort

Eléments explicatifs de la variation des loyers	% d'explication
Taille du logement	
Superficie habitable	47
Nombre de chambres	46
Présence d'une cuisine de plus de 4 m^2	21
Présence d'espaces de rangement	30
Présence d'espaces récréatifs	27
Type de logement	39
Niveau de confort du logement	
Présence d'une salle de bain individualisée	32
Présence d'une installation de chauffage central	20
Présence d'un garage	32
Châssis en bon état	10
Taille et niveau de confort	54

Les loyers augmentent avec la superficie des logements

Les loyers augmentent avec la superficie des logements. Cette augmentation se marque autant pour les logements de première couronne que pour les logements de deuxième couronne. Il apparaît nettement que, pour un logement de même superficie, les loyers sont significativement plus élevés en deuxième couronne qu'en première couronne. L'effet localisation joue donc de manière importante pour expliquer les variations de loyers.

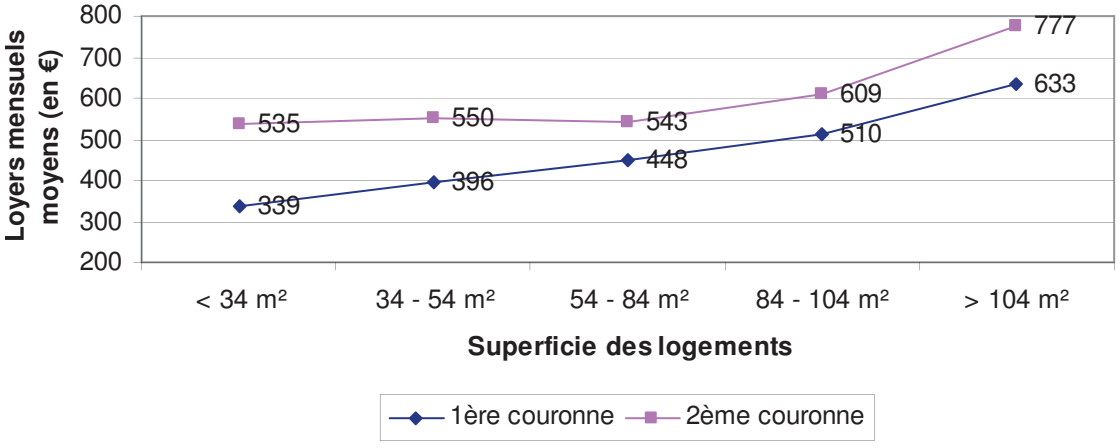
6. La différence normalisée des loyers moyens tend vers une variable normale standardisée. Elle est égale à 19,05 ; ce qui est supérieur à la valeur de la normale réduite pour le seuil de 1%).

L'étude de la dispersion des valeurs des loyers autour de la moyenne met en évidence la grande diversité de loyers, pour une même superficie de logement, en deuxième couronne. Cette variation est surtout manifeste pour les petits logements qui recouvrent sous une même appellation des types de logements très différents ainsi que pour les grands logements dont les écarts de taille et de standing peuvent être importants. Cela conforte l'hypothèse de l'existence d'un parc très hétérogène de logements en deuxième couronne.
L'écart-type autour du loyer moyen des plus grands logements en première couronne est également plus élevé, signe de la coexistence de plusieurs types de logements dans cette catégorie.

Tableau 10 – Variation des loyers mensuels moyens suivant la superficie des logements

	Niveau des loyers mensuels moyens	
	1ère couronne	2ème couronne
< 34 m²	339€ éc.type : 138€	535€ éc.type : 289€
34 – 54 m²	390€ éc.type : 137€	550€ éc.type : 247€
54 – 84 m²	448€ éc.type : 133€	543€ éc.type : 217€
84 – 104 m²	510€ éc.type : 156€	609€ éc.type : 253€
> 104 m²	633€ éc.type : 363€	777€ éc.type : 393€

Graphique 7 – Variation des loyers mensuels moyens des logements suivant leur superficie



Un autre indicateur de la superficie des logements est le nombre de chambres dont dispose le logement. Dans ce cas également, les loyers augmentent avec le nombre de chambres du logement. Pour un même nombre de chambres, ils sont supérieurs en deuxième couronne par rapport à ce qu'ils sont en première couronne. La variation des loyers est plus élevée pour les logements aux multiples chambres qui englobent des types de logements variés en termes de niveau de confort, de taille (exprimée en superficie) et de standing. La variation des loyers est également plus élevée en deuxième couronne, mettant en exergue des différences de marché en deuxième couronne.

Tableau 11 – Variation des loyers mensuels moyens suivant le nombre de chambres

	Niveau des loyers mensuels moyens	
	1ère couronne	2ème couronne
0 chambre	353€ éc.type : 122€	511€ éc.type : 262€
1 chambre	416€ éc.type : 137€	553€ éc.type : 238€
2 chambres	492€ éc.type : 167€	574€ éc.type : 212€
3 chambres	566€ éc.type : 252€	686€ éc.type : 341€
4 chambres et +	691€ éc.type : 479€	966€ éc.type : 513€

Les loyers augmentent avec la superficie et le niveau de confort des logements

Les loyers mensuels des logements augmentent de manière continue avec leur taille et leur niveau de confort. Comme précédemment, les variations des loyers en deuxième couronne sont plus importantes, pour un même type de logement. On observe aussi des variations importantes des loyers des grands logements confortables et avec garage en première couronne. Cette constatation met en exergue la présence d'un marché particulier en première couronne pour locataires à revenus supérieurs.

Tableau 12 – Répartition des loyers moyens des logements suivant le nombre de chambres et le niveau de confort [7]

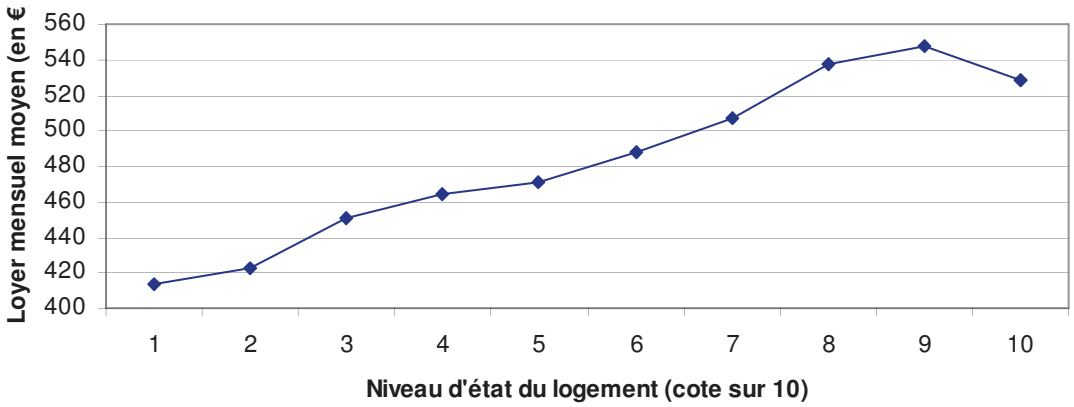
1ère couronne				
Nombre de chambres	**Loyers mensuels moyens de logements de niveau de confort**			
	Niveau 0	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
0 chambre	277€ éc.type : 75€	361€ éc.type : 126€	376€ éc.type : 114€	410€ éc.type : 110€
1 chambre	355€ éc.type : 99€	411€ éc.type : 134€	426€ éc.type : 137€	493€ éc.type : 165€
2 chambres	452€ éc.type : 125€	450€ éc.type : 149€	493€ éc.type : 147€	550€ éc.type : 224€
3 chambres		535€ éc.type : 162€	570€ éc.type : 223€	585€ éc.type : 324€
4 chambres et +			712€ éc.type : 541€	876€ éc.type : 541€
2ème couronne				
Nombre de chambres	**Loyers mensuels moyens de logements de niveau de confort**			
	Niveau 0	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
0 chambre	422€ éc.type : 200€	545€ éc.type : 334€	509€ éc.type : 267€	
1 chambre	470€ éc.type : 204€	558€ éc.type : 265€	553€ éc.type : 223€	613€ éc.type : 230€
2 chambres	642€ éc.type : 286€	535€ éc.type : 185€	555€ éc.type : 180€	636€ éc.type : 261€
3 chambres		598€ éc.type : 305€	680€ éc.type : 334€	717€ éc.type : 314€
4 chambres et +			750€ éc.type : 376€	1265€ éc.type : 574€

Les loyers augmentent avec la hausse de l'état des logements

Les loyers mensuels moyens des logements augmentent avec l'état des logements ressenti par les locataires. Faut-il admettre que les locataires estiment leur logement en état d'autant meilleur que le loyer est élevé ? Ou bien le loyer est-il réellement corrélé à l'état du logement ? En outre, il a été montré que l'état du logement évolue en fonction de la taille du logement et de l'amélioration du niveau de confort, deux variables étroitement corrélées au loyer d'un logement.

7. Pas d'estimation de la moyenne et de la variance lorsque le nombre d'observations est trop faible.

Graphique 8 – Variation des loyers mensuels moyens des logements suivant leur état



Le marché des maisons individuelles est très hétérogène

Les loyers mensuels moyens des maisons individuelles augmentent avec leur taille et leur niveau de confort. Les loyers sont à nouveau supérieurs, pour un même type de bien, en deuxième couronne par rapport aux prix pratiqués en première couronne. Néanmoins, l'analyse de la variation des loyers autour de la moyenne met en évidence de fortes différences dans les loyers pratiqués pour un même type de bien. Cette variation est d'autant plus importante que la taille de la maison est importante. Le marché des maisons est donc un marché très hétérogène pour lequel les indicateurs de confort et de taille ne suffisent pas pour cerner les variations des loyers.

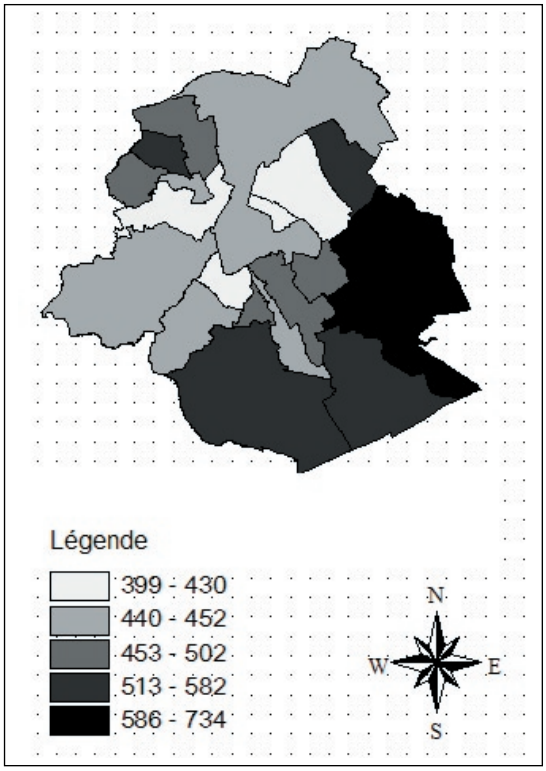
Tableau 13 – Répartition des loyers moyens des maisons individuelles suivant le nombre de chambres et le niveau de confort

1ère couronne		
Nombre de chambres	**Loyers mensuels moyens de logements de niveau de confort**	
	Niveau 2	Niveau 3
1 chambre	401€ éc.type : 99€	
2 chambres	485€ éc.type : 151€	
3 chambres	625€ éc.type : 250€	734€ éc.type : 485€
4 chambres et +	905€ éc.type : 709€	937€ éc.type : 600€
2ème couronne		
Nombre de chambres	**Loyers mensuels moyens de logements de niveau de confort**	
	Niveau 2	Niveau 3
2 chambres	608€ éc.type : 145€	
3 chambres	731€ éc.type : 327€	841€ éc.type : 364€
4 chambres et +	800€ éc.type : 416€	1314€ éc.type :596€

Les loyers sont plus élevés à l'est de la ville

La cartographie des loyers mensuels moyens des logements met en évidence clairement la différenciation entre première et deuxième couronne. Plus finement, elle dégage plusieurs espaces aux coûts différents du logement : les communes de deuxième couronne à l'est de la ville (Evere, Woluwé Saint-Lambert, Woluwé Saint-Pierre, Auderghem et Uccle) qui enregistrent les loyers les plus élevés ; les communes d'Etterbeek et d'Ixelles aux loyers voisins des loyers des communes de deuxième couronne occidentale de la ville (Berchem Sainte-Agathe et Ganshoren) et enfin, les autres communes de première couronne aux loyers plus bas. Les valeurs les plus basses de loyers sont enregistrées dans les communes de Saint-Josse-ten-Noode, de Schaerbeek, de Saint-Gilles et de Molenbeek Saint-Jean.

Carte 1 – Répartition communale des loyers mensuels moyens des logements dans la région bruxelloise



Etant donné la répartition inégale sur le territoire des types de logements aussi bien différenciés suivant leur superficie que suivant leur niveau de confort, il est nécessaire de segmenter le parc locatif et d'évaluer pour chaque commune les coûts du logement par segment.
La différenciation par commune des loyers mensuels moyens suivant la superficie des logements et suivant le nombre de chambres permet de démontrer l'effet localisation sur la variation des coûts locatifs. Ainsi, pour chaque taille de logement exprimée en superficie ou en nombre de chambres, les loyers apparaissent les plus élevés dans les communes de deuxième couronne que dans les communes de première couronne. Mis à part pour les grands logements qui peuvent être très différents suivant leur taille et leur niveau de standing ainsi

que suivant leur localisation intra-communale, la variation des loyers est plus faible que lors de la différenciation en deux couronnes. Une segmentation plus fine de l'espace est donc nécessaire pour cerner toutes les variations des loyers des logements.

Tableau 14 – Variation spatiale des loyers des logements en fonction de leur superficie

Loyers mensuels moyens en fonction de la superficie des logements					
	< 34 m²	**34 – 54 m²**	**54 – 84 m²**	**84 – 104 m²**	**> 104 m²**
Anderlecht	353€ éc.type: 82€	389€ éc.type: 116€	417€ éc.type: 99€	485€ éc.type:132€	524€ éc.type: 143€
Auderghem		529€ éc.type: 267€	516€ éc.type: 188€	622€ éc.type: 152€	824€ éc.type: 391€
Berchem Sainte-Agathe		443€ éc.type: 131€	429€ éc.type: 96€	433€ éc.type: 102€	511€ éc.type: 151€
Bruxelles	344€ éc.type: 129€	384€ éc.type: 122€	454€ éc.type: 142€	523€ éc.type: 147€	642€ éc.type: 309€
Etterbeek		425€ éc.type: 222€	500€ éc.type: 170€	610€ éc.type: 213€	707€ éc.type: 368€
Evere		507€ éc.type: 198€	496€ éc.type: 219€	528€ éc.type: 167€	555€ éc.type: 146€
Forest		381€ éc.type: 151€	431€ éc.type: 107€	505€ éc.type: 170€	545€ éc.type: 224€
Ganshoren		516€ éc.type: 128€	507€ éc.type: 114€	545€ éc.type: 162€	534€ éc.type: 105€
Ixelles	329€ éc.type: 116€	434€ éc.type: 168€	505€ éc.type: 166€	571€ éc.type: 187€	904€ éc.type: 575€
Jette		438€ éc.type: 110€	442€ éc.type: 98€	503€ éc.type: 76€	510€ éc.type: 113€
Koekelberg		386€ éc.type: 118€	449€ éc.type: 108€	511€ éc.type: 128€	511€ éc.type: 96€
Molenbeek Saint-Jean	358€ éc.type: 168€	387€ éc.type: 130€	442€ éc.type: 128€	453€ éc.type: 110€	539€ éc.type: 213€
Saint-Gilles	343€ éc.type: 104€	369€ éc.type: 110€	446€ éc.type: 120€	521€ éc.type: 134€	
Saint-Josse ten Noode	297€ éc.type: 81€	360€ éc.type: 71€	424€ éc.type: 76€		
Schaerbeek	296€ éc.type: 80€	391€ éc.type: 109€	429€ éc.type: 135€	446€ éc.type: 133€	648€ éc.type: 443€
Uccle	537€ éc.type: 305€	551€ éc.type: 230€	545€ éc.type: 189€	599€ éc.type: 308€	748€ éc.type: 333€
Watermael-Boitsfort		555€ éc.type: 241€	495€ éc.type: 167€	649€ éc.type: 184€	841€ éc.type: 363€
Woluwé Saint-Lambert	443€ éc.type: 241€	621€ éc.type: 334€	596€ éc.type: 239€	683€ éc.type: 276€	832€ éc.type: 440€
Woluwé Saint-Pierre		634€ éc.type: 272€	690€ éc.type: 305€	684€ éc.type: 303€	1003€ éc.type: 524€

Tableau 15 – Variation spatiale des loyers des logements en fonction de leur nombre de chambres

	Loyers mensuels moyens suivant le nombre de chambres			
	0 chambre	1 chambre	2 chambres	3 chambres
Anderlecht	341€ éc.type: 99€	401€ éc.type: 105€	479€ éc.type: 115€	534€ éc.type:173€
Auderghem	449€ éc.type: 208€	559€ éc.type: 262€	542€ éc.type: 139€	683€ éc.type: 370€
Berchem Sainte-Agathe		429€ éc.type: 110€	457€ éc.type: 106€	
Bruxelles	361€ éc.type: 127€	408€ éc.type: 135€	493€ éc.type: 160€	501€ éc.type: 142€
Etterbeek	362€ éc.type: 146€	479€ éc.type: 234€	538€ éc.type: 154€	
Evere		486€ éc.type: 195€	525€ éc.type: 184€	531€ éc.type: 152€
Forest	413€ éc.type: 161€	398€ éc.type: 110€	483€ éc.type: 154€	544€ éc.type: 213€
Ganshoren		515€ éc.type: 154€	502€ éc.type: 101€	558€ éc.type: 100€
Ixelles	362€ éc.type: 126€	465€ éc.type: 158€	615€ éc.type: 284€	687€ éc.type: 359€
Jette		419€ éc.type: 104€	492€ éc.type: 103€	483€ éc.type: 103€
Koekelberg		405€ éc.type: 125€	530€ éc.type: 97€	
Molenbeek Saint-Jean	327€ éc.type: 97€	395€ éc.type: 132€	471€ éc.type: 145€	510€ éc.type: 186€
Saint-Gilles	337€ éc.type: 104€	408€ éc.type: 110€	453€ éc.type: 167€	
Saint-Josse ten Noode		364€ éc.type: 88€	471€ éc.type: 132€	
Schaerbeek	330€ éc.type: 128€	398€ éc.type: 109€	443€ éc.type: 137€	579€ éc.type: 352€
Uccle	515€ éc.type: 296€	553€ éc.type: 216€	575€ éc.type: 215€	703€ éc.type: 366€
Watermael-Boitsfort		522€ éc.type: 199€	564€ éc.type: 157€	
Woluwé Saint-Lambert	455€ éc.type: 202€	609€ éc.type: 280€	651€ éc.type: 241€	684€ éc.type: 275€
Woluwé Saint-Pierre		643€ éc.type: 310€	707€ éc.type: 293€	826€ éc.type: 482€

Les loyers des logements peuvent aussi être différenciés suivant le nombre de chambres et le niveau de confort. Ces valeurs sont enregistrées dans les fiches communales.
En fonction des résultats antérieurs et de la cartographie des loyers, il apparaît que, aussi bien en première couronne qu'en deuxième couronne, il y a deux marchés distincts. En première couronne, les loyers sont supérieurs en moyenne et sont nettement plus élevés pour certains types de logements dans les communes d'Etterbeek et d'Ixelles. En deuxième couronne, les loyers sont en moyenne moins élevés pour les communes de Ganshoren et de Berchem Sainte-Agathe. Mis à part pour les petits logements, les loyers moyens des logements différenciés suivant la taille des logements sont significativement [8] supérieurs en première couronne dans les communes d'Etterbeek et d'Ixelles, sont significativement [9] inférieurs en deuxième couronne dans les communes de Berchem Sainte-Agathe et de Ganshoren. Les écarts-types évalués sur les loyers moyens sont très élevés pour les grands logements situés dans les communes de l'est de la ville, signe d'une certaine proportion de loyers très élevés pour ce type de logement.

Tableau 16 – Variation des loyers suivant la localisation et la taille des logements

	Loyers mensuels moyens en fonction de la superficie des logements				
	< 34 m²	34 – 54 m²	54 – 84 m²	84 – 104 m²	> 104 m²
1ère couronne est	338€ éc.type: 166€	431€ éc.type: 187€	503€ éc.type: 167€	586€ éc.type:197€	852€ éc.type: 533€
1ère couronne	340€ éc.type: 124€	386€ éc.type: 117€	437€ éc.type: 122€	490€ éc.type: 136€	574€ éc.type: 272€
2ème couronne ouest	532€ éc.type: 181€	476€ éc.type: 134€	465€ éc.type: 110€	488€ éc.type: 124€	579€ éc.type: 166€
2ème couronne	536€ éc.type: 309€	565€ éc.type: 262€	556€ éc.type: 227€	626€ éc.type: 262€	809€ éc.type: 407€

Tableau 17 – Variation des loyers suivant la localisation et le nombre de chambres dans les logements

	Loyers mensuels moyens en fonction du nombre de chambres dans le logement				
	0 chambre	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres et +
1ère couronne est	362€ éc.type: 130€	470€ éc.type: 188€	585€ éc.type: 244€	694€ éc.type:340€	1164€ éc.type: 790€
1ère couronne	348€ éc.type: 117€	402€ éc.type: 117€	475€ éc.type: 142€	537€ éc.type: 218€	606€ éc.type: 344€
2ème couronne ouest	506€ éc.type: 175€	481€ éc.type: 144€	477€ éc.type: 104€	551€ éc.type: 142€	
2ème couronne	512€ éc.type: 282€	563€ éc.type: 248€	596€ éc.type: 224€	705€ éc.type: 356€	986€ éc.type: 520€

8. Les moyennes des loyers sont significativement supérieures au seuil d'erreur de 1%.
9. Les moyennes des loyers sont significativement inférieures au seuil d'erreur de 1%.

Ce sont principalement les plus grands logements et les logements munis d'une garage qui sont significativement plus chers dans les communes de l'est de la ville, que ce soit en première ou en deuxième couronne. La variation autour de la moyenne des loyers est également plus importante en raison de la présence dans ces segments de logements nettement plus grands et d'un niveau de standing beaucoup plus élevé.

Tableau 18 – Variation des loyers suivant la localisation, le nombre de chambre(s) et le niveau de confort

1ère couronne est				
Nombre de chambres	**Loyers mensuels moyens de logements de niveau de confort**			
	Niveau 0	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
0 chambre	282€ éc.type : 86€	353€ éc.type : 136€	383€ éc.type : 126€	
1 chambre	373€ éc.type : 90€	445€ éc.type : 176€	489€ éc.type : 196€	620€ éc.type : 209€
2 chambres		522€ éc.type : 209€	584€ éc.type : 187€	687€ éc.type : 351€
3 chambres			706€ éc.type : 307€	707€ éc.type : 425€
1ère couronne				
Nombre de chambres	**Loyers mensuels moyens de logements de niveau de confort**			
	Niveau 0	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
0 chambre	274€ éc.type : 69€	362€ éc.type : 122€	373€ éc.type : 109€	
1 chambre	352€ éc.type : 100€	403€ éc.type : 120€	409€ éc.type : 111€	461€ éc.type : 137€
2 chambres	460€ éc.type : 118€	441€ éc.type : 137€	475€ éc.type : 131€	520€ éc.type : 170€
3 chambres		501€ éc.type : 130€	543€ éc.type : 194€	549€ éc.type : 283€
2ème couronne ouest				
Nombre de chambres	**Loyers mensuels moyens de logements de niveau de confort**			
	Niveau 0	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
0 chambre				
1 chambre		422€ éc.type : 90€	526€ éc.type : 142€	
2 chambres		442€ éc.type : 91€	489€ éc.type : 106€	490€ éc.type : 112€
3 chambres				583€ éc.type : 138€
2ème couronne				
Nombre de chambres	**Loyers mensuels moyens de logements de niveau de confort**			
	Niveau 0	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
0 chambre	422€ éc.type : 203€	555€ éc.type : 342€	535€ éc.type : 280€	
1 chambre	493€ éc.type : 208€	576€ éc.type : 275€	557€ éc.type : 233€	615€ éc.type : 240€
2 chambres	666€ éc.type : 299€	557€ éc.type : 195€	570€ éc.type : 189€	673€ éc.type : 275€
3 chambres		611€ éc.type : 306€	699€ éc.type : 350€	747€ éc.type : 334€

L'hypothèse de plusieurs marchés au sein de la première couronne ou de la deuxième couronne paraît ne pas pouvoir être rejetée. Ces marchés sont basés sur des caractéristiques des logements et sur la localisation. Il est encore possible de segmenter davantage l'espace en découpant les communes en entités en maximisant leur variation inter-entités et en minimisant leur variation intra-entités suivant leurs caractéristiques urbanistiques et socio-éco-

nomiques, sous une contrainte de nombre suffisant d'observations par entité pour pouvoir appliquer l'inférence statistique.

On peut classer les communes en plusieurs catégories suivant la variation intra-communale des loyers des logements :

- des communes de première couronne avec peu de variations intra-communales : Anderlecht, Forest, Jette, Koekelberg ;
- des communes de première couronne avec de faibles variations intra-communales : Molenbeek Saint-Jean ;
- des communes de première couronne avec des variations importantes suivant les quartiers : Bruxelles, Etterbeek, Ixelles, Schaerbeek ;
- des communes de deuxième couronne abritant des quartiers moins coûteux et d'autres qui le sont davantage : Auderghem, Uccle, Woluwé Saint-Lambert ;
- des communes de deuxième couronne aux valeurs uniformément moyennes : Berchem Sainte-Agathe, Evere, Ganshoren ;
- des communes de deuxième couronne uniformément chères : Watermael-Boitsfort, Woluwé Saint-Pierre.

Tableau 19 – Variation par entité spatiale des loyers mensuels moyens des logements

Nom de l'entité	Loyer mensuel moyen	Nom de l'entité	Loyer mensuel moyen
Anderlecht		**Jette**	
Cureghem	364 €	Vanderschrick	449 €
Douvres	422€	Notre-Dame de Lourdes	448 €
Scheut	442 €	Exposition	512 €
Van Soust	499 €	**Koekelberg**	
Immortelles	456 €	Sainte-Anne	439 €
Ysaïe	452 €	Berchem Sainte-Agathe	483 €
Bizet	414 €	**Molenbeek Saint-Jean**	
Auderghem		Maritime	369 €
Hankar	524 €	Saint-Jean-Baptiste	361 €
Chaudron	785 €	Osseghem	492 €
Saint-Julien	508 €	Brigade Piron	482 €
Pêcheries	635 €	Machtens	507 €
Berchem Sainte-Agathe		**Saint-Gilles**	
Alcyons	411 €	Albanie	449 €
Grand-Bigard	468 €	Bordeaux	441 €
Bruxelles		Croix de Pierre	436 €
Bourse	467 €	Tell	379 €
Notre-Dame aux Neiges	467 €	Mérode	373 €
Marolles	393 €	**Saint-Josse-ten-Noode**	
Flandre	371 €	Scailquin	410 €
Marie-Christine	394 €	Quételet	427 €
Prince Léopold	473 €	**Schaerbeek**	
Brugman	538 €	Palais	374 €

Neder-over-Hembeek	502 €	Princesse Elisabeth	394 €
Squares	488 €	Huart-Hamoir	385 €
Louise	665 €	Meiser	559 €
Etterbeek		Artan	385 €
Sainte-Gertrude	462 €	Dailly	428 €
Anciens Belges	647 €	Diamant	566 €
Volontaires	611 €	**Uccle**	
Roi Vainqueur	502 €	Vanderkindere	605 €
Saint-Antoine	482 €	Observatoire	659 €
Evere		Saint-Job	606 €
Tilleul	465 €	Dieweg	649 €
Dunant	612 €	Stalle	513 €
Grosjean	484 €	Gatti de Gamond	513 €
Forest		**Watermael-Boitsfort**	
Saint-Denis	419 €	Dries	550 €
Wielemans-Ceuppens	403 €	Coloniale	563 €
Marconi	451 €	Archiducs	654 €
Monte-Carlo	547 €	**Woluwé Saint-Lambert**	
Ganshoren		Georges-Henri	556 €
Van Page	489 €	Tomberg	687 €
Van Overbeke	546 €	Roodebeek	734 €
Ixelles		Stade Fallon	768 €
Malibran	421 €	**Woluwé Saint-Pierre**	
Louise	534 €	Chant d'Oiseaux	844 €
Hippodromme	521 €	Thielemans	670 €
Cimetière	497 €	Stockel	715 €
Saint-Adrien	654 €		
Américaine	613 €		

3. Conclusions

Plusieurs marchés se dessinent sur le territoire bruxellois :

- un marché des petits logements dont l'état est moins bon face au marché des autres logements ;
- un marché en première couronne et en deuxième couronne ;
- des marchés différents suivant les quartiers des communes ;
- un marché de kots en première couronne ;
- un marché de logements de standing pour locataires à revenus suffisants et n'ayant pas l'intention de se fixer.

DEUXIÈME PARTIE

La demande

CHAPITRE III

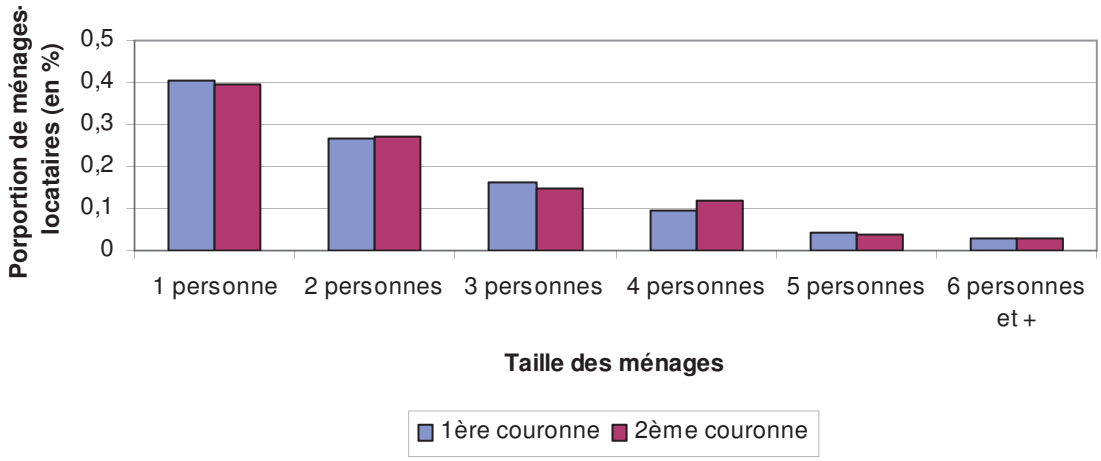
Les caractéristiques des locataires

1. La structure socio-démographique des locataires

La taille des ménages

La taille moyenne des ménages-locataires est de 2,20 personnes en première couronne et de 2,22 personnes en deuxième couronne. L'analyse de la distribution des ménages-locataires suivant leur taille met en effet en évidence une prépondérance, tant en première qu'en deuxième couronne, de locataires vivant seuls ou à deux. Les différences de tailles des ménages entre les deux couronnes bruxelloises ne sont pas significatives.

Graphique 9 – Répartition des ménages-locataires suivant leur taille



La composition des ménages

La composition des ménages n'est pas significativement différente entre première et deuxième couronne. Les locataires sont, pour moitié, des couples et des solitaires avec ou sans

enfants. 60% des locataires ne comptent aucun enfant. 40% des locataires sont solitaires sans enfants face à près de 30% de locataires qui sont des couples avec enfants.

Tableau 20 – Répartition des ménages-locataires suivant leur composition

Composition des ménages	Proportion de logements loués :	
	en 1ère couronne	en 2ème couronne
Couples avec enfants	27%	28%
Couples sans enfants	19%	20%
Solitaires avec enfants	13%	12%
Solitaires sans enfants	41%	39%

Le découpage de l'espace bruxellois en quatre groupes de communes tel que déterminé en fonction de la variation des loyers permet de mettre en évidence des différenciations quant à la composition familiale des ménages-locataires. Ainsi, dans les communes d'Etterbeek et d'Ixelles, la proportion de couples avec enfants est significativement plus faible (16%) alors que les solitaires sans enfants sont beaucoup plus importants (53%). C'est donc un marché tout à fait particulier sur le territoire de la région bruxelloise.

Tableau 21 – Variation spatiale de la composition familiale des ménages-locataires

Composition des ménages	Proportion de logements loués			
	en 1ère couronne est	en 1ère couronne	en 2ème couronne ouest	en 2ème couronne
Couples avec enfants	16%	29%	31%	27%
Couples sans enfants	22%	18%	14%	21%
Solitaires avec enfants	8%	14%	15%	11%
Solitaires sans enfants	53%	36%	41%	39%

La majorité des ménages-locataires s'adaptent à l'offre la plus importante en matière de logement locatif à savoir les logements de taille comprise entre 54 et 84 m^2. Les couples avec enfants sont plus présents dans des logements de taille supérieure alors que les solitaires sans enfants choisissent également des logements de plus petite taille (inférieure à 34 m^2).

Tableau 22 – Composition des ménages-locataires et taille du logement

Composition familiale	Proportion des ménages-locataires dans chaque classe de superficie de logement					
	< 34 m^2	34 – 54 m^2	54 – 84 m^2	84 – 104 m^2	> 104 m^2	Total
Couples avec enf.	3%	20%	39%	21%	18%	100%
Couples sans enf.	3%	22%	46%	17%	12%	100%
Solitaires avec enf.	3%	22%	45%	18%	11%	100%
Solitaires sans enf.	17%	31%	36%	10%	5%	100%

Mis à part les loyers moyens des solitaires sans enfants qui choisissent, pour une partie plus importante d'entre eux, des logements plus petits, les loyers des différents types de ména-

ges-locataires ne sont pas significativement différents. Les différences proviennent du choix de localisation : pour habiter en deuxième couronne, le locataire, quelle que soit sa composition familiale, est prêt à payer un supplément de plus de 100 €.

Tableau 23 – Composition familiale des ménages-locataires et loyer des logements

Composition familiale	Loyers mensuels moyens des logements	
	En 1ère couronne	En 2ème couronne
Couples avec enfants	486€	634€
Couples sans enfants	477€	597€
Solitaires avec enfants	456€	604€
Solitaires sans enfants	410€	543€

L'indice de peuplement

Une norme de peuplement peut être construite en se basant sur la nécessité d'une pièce de séjour par famille, d'une chambre pour un couple, d'une chambre pour deux enfants de moins de douze ans, d'une chambre pour deux enfants de même sexe de moins de dix-huit ans et d'une chambre pour tout célibataire de plus de dix-huit ans.

Un indice de peuplement dans le secteur locatif privé est dès lors construit suivant cinq modalités :

- un logement a un peuplement normal si le nombre de pièces correspond à la norme ;
- un logement fait l'objet d'un sur-peuplement modéré s'il a une pièce de moins que la norme ;
- un logement fait l'objet de sur-peuplement s'il a plus d'une pièce de moins que la norme ;
- un logement fait l'objet d'un sous-peuplement modéré s'il a une pièce de plus que la norme ;
- un logement fait l'objet de sous-peuplement s'il a plus d'une pièce de plus que la norme.

Par convention, les studios habités par une seule personne sont caractérisés par un niveau normal de peuplement.

En première couronne, 39% des logements sont adéquatement peuplés, 21% sont sur-peuplés et 40% sont sous-peuplés. La situation est moins précaire en deuxième couronne puisque 16% des logements sont sur-peuplés par rapport à 35% qui sont normalement peuplés et 48% des logements qui sont sous-peuplés.

Tableau 24 – Indice de peuplement des logements mis en location

Indice de peuplement	Proportion de logements loués	
	en 1ère couronne	en 2ème couronne
Sur-peuplement	5%	4%
Sur-peuplement modéré	16%	12%
Peuplement adéquat	39%	35%
Sous-peuplement modéré	29%	33%
Sous-peuplement	11%	15%

50% des logements sur-peuplés sont des logements de taille inférieure à 54 m², tant en première qu'en deuxième couronne. Par contre, plus de 20% des logements sous-peuplés sont des grands logements de superficie supérieure à 104 m².
On remarque une corrélation entre peuplement du logement et capacité du locataire de payer un certain loyer. Les loyers sont en moyenne légèrement plus bas pour les logements qui sont sur-peuplés. Cette conclusion n'est pas différente en première et en deuxième couronne, même si les loyers payés pour occuper un logement en deuxième couronne sont supérieurs.

Tableau 25 – Indice de peuplement et loyer des logements

Indice de peuplement	Loyers mensuels moyens des logements	
	en 1ère couronne	en 2ème couronne
Sur-peuplement	424€	571€
Sur-peuplement modéré	436€	567€
Peuplement adéquat	432€	569€
Sous-peuplement modéré	446€	582€
Sous-peuplement	553€	659€

S'il y a 27% de couples avec enfants parmi les ménages-locataires, leur proportion est beaucoup plus importante (plus de 60%) dans les logements sur-peuplés. Par contre, si les solitaires sans enfants représentent 40% de la population locataire, ils occupent plutôt soit des logements de taille adéquate, soit et surtout des logements plus grands. Les solitaires avec enfants sont deux fois plus représentés dans les logements sur-peuplés puisque 30% de ceux-ci les abritent alors que leur proportion dans la population locataire totale est inférieure à 15%. Le sur-peuplement des logements apparaît donc comme le fait des locataires ayant des enfants.

Tableau 26 – Indice de peuplement et composition familiale

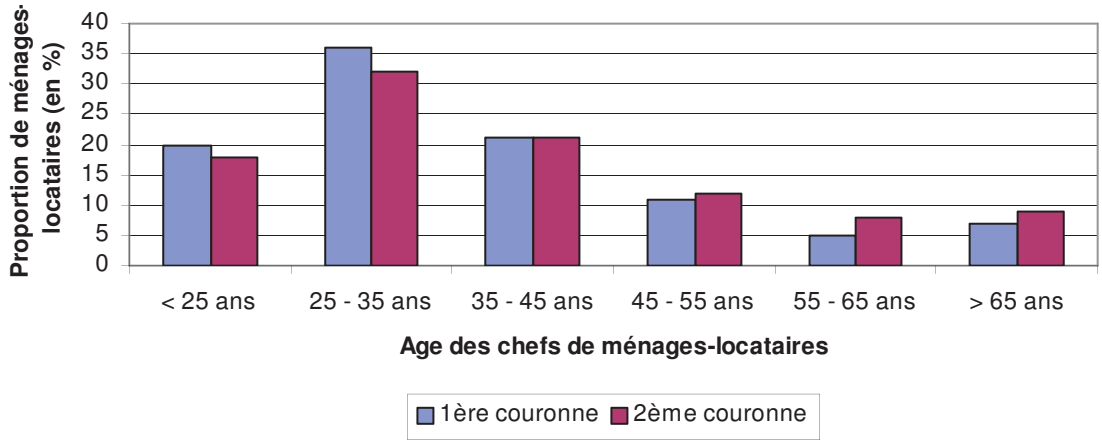
Indice de peuplement	Proportion de logements suivant la composition familiale du ménage-locataire			
	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
Sur-peuplement	63%	0%	37%	0%
Sur-peuplement modéré	62%	8%	30%	0%
Peuplement adéquat	32%	27%	15%	26%
Sous-peuplement modéré	9%	22%	2%	67%
Sous-peuplement	9%	12%	2%	76%

L'âge du chef de ménage

L'âge moyen des locataires est de 37 ans en première couronne et de 39 ans en deuxième couronne. En première couronne, 56% des locataires ont moins de 35 ans alors qu'en deuxième couronne, ce ne sont que 50% qui sont plus jeunes. En première couronne, 12% des locataires sont âgés de plus de 55 ans alors qu'ils sont 17% dans cette classe d'âge

en deuxième couronne. Deux marchés locatifs : un occupé en première couronne par une population avec une plus grande proportion de jeunes et un occupé en deuxième couronne par une population plus âgée.

Graphique 10 – Répartition des ménages-locataires suivant leur âge



Les communes d'Etterbeek et d'Ixelles au parc locatif particulier présentent une structure par âge différente de celle des autres communes de la région bruxelloise. Comme il y a avait une proportion plus importante de solitaires, il y a plus de jeunes parmi les locataires. La proximité de l'ULB et d'autres écoles supérieures et la présence de kots pour étudiants dans ces communes paraît être une raison de cette différenciation des caractéristiques des ménages-locataires.

Tableau 27 – Variation spatiale de la répartition par âge des chefs de ménages-locataires

Classes d'âges	Proportion de logements loués			
	en 1ère couronne est	en 1ère couronne	en 2ème couronne ouest	en 2ème couronne
< 25 ans	28%	18%	17%	22%
25 – 35 ans	31%	37%	33%	29%
35 – 45 ans	16%	22%	21%	23%
45 – 55 ans	10%	11%	12%	11%
55 – 65 ans	6%	5%	8%	6%
> 65 ans	8%	7%	10%	9%

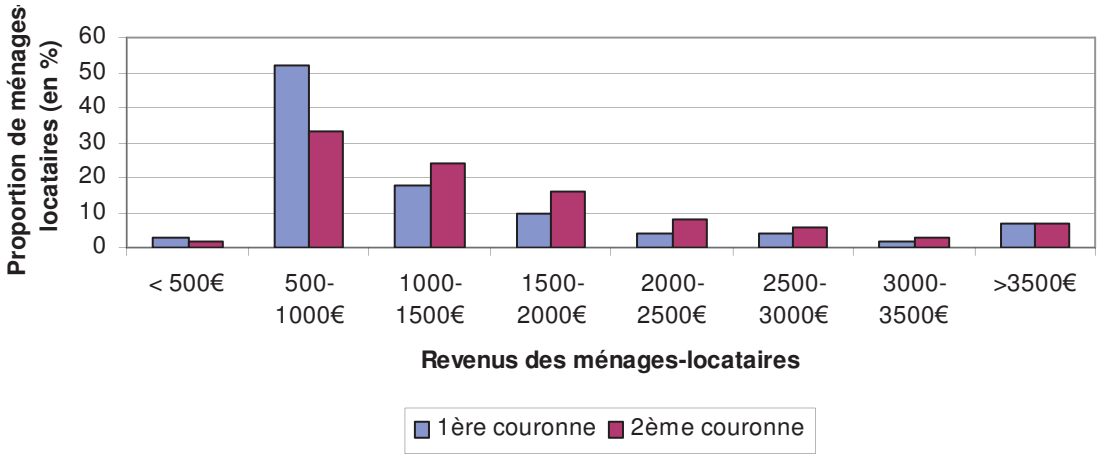
2. La structure socio-économique des ménages

Les ressources disponibles

La distribution des ressources disponibles chez les ménages-locataires est contrastée entre première et deuxième couronne. En effet, plus de 50% des locataires de première couronne disposent de moins de 1000 € par mois par rapport à 32% en deuxième couronne. Dans cette partie de la ville, 54% ont des revenus mensuels nets de moins de 1500€. Les

proportions de locataires dont les revenus se situent entre 2000 et 3500 € sont plus faibles principalement en première couronne (9%) mais également en deuxième couronne (16%). Il s'agit d'une tranche de revenus qui est suffisante pour envisager l'accès à la propriété. Près de 10% des locataires disposent de plus de 3500 €, sont des locataires « par choix », ne désirant pas se fixer.

Graphique 11 – Répartition des revenus mensuels moyens nets des ménages-locataires



Les ménages choisissent les caractéristiques de leur logement sous une contrainte de revenus. Les locataires disposant de moins de 1000 € par mois occupent des logements plus petits, les locataires aux revenus intermédiaires s'adaptent au marché le plus important des logements de 54 à 84 m² et les locataires aux revenus compris entre 2500 et 3500 € sont plus présents dans des logements de plus grande taille. Cette adéquation au marché se réalise aussi par le biais des loyers des logements.

Néanmoins, en comparant les revenus des locataires et les loyers de leurs logements, il apparaît clairement une demande sociale de logement puisque le loyer représente pour les locataires disposant de revenus inférieurs à 1000 € plus de 40% en première couronne et plus de 50% en deuxième couronne de leur budget.

Tableau 28 – Revenus des locataires et taille des logements

Revenus disponibles	Proportion des ménages-locataires dans chaque classe de superficie de logement					
	< 34 m²	34 – 54 m²	54 – 84 m²	84 – 104 m²	> 104 m²	Total
< 500€	45%	27%	18%	3%	7%	100%
500-1000€	13%	32%	38%	12%	5%	100%
1000-1500€	4%	27%	47%	15%	8%	100%
1500-2000€	1%	19%	47%	20%	14%	100%
2000-2500€	1%	14%	47%	22%	15%	100%
2500-3000€	1%	12%	40%	24%	22%	100%
3000-3500€	1%	3%	30%	29%	38%	100%
> 3500€	4%	5%	35%	20%	25%	100%

Tableau 29 – Revenus des locataires [10] et loyers des logements

Classes de revenus mensuels des locataires	Loyers mensuels moyens des logements	
	en 1ère couronne	En 2ème couronne
< 500€	394€	
500 – 1000€	410€	534€
1000 – 1500€	461€	569€
1500 – 2000€	498€	576€
2000 – 2500€	492€	643€
2500 – 3000€	623€	647€
3000 – 3500€	585€	664€
> 3500€	511€	742€

La composition des ménages et les ressources disponibles

Il est possible de combiner la composition familiale du ménage-locataire avec le niveau de ses revenus disponibles. Il y a quatre classes de composition familiale : les couples avec enfants, les couples sans enfants, les solitaires avec enfants, les solitaires sans enfants. On y associe trois classes de revenus : les bas revenus ou inférieurs à 1000 € par mois, les revenus moyens ou compris entre 1000 € et 2500 € par mois et les revenus supérieurs ou plus élevés que 2500 € par mois.

En première couronne, 29% des locataires sont solitaires à bas revenus, 19% des ménages ont des bas revenus pour élever des enfants. En deuxième couronne, les ménages à revenus moyens sont davantage représentés (49% des ménages contre 32% des ménages en première couronne), quelle que soit la composition familiale.

Tableau 30 – Structure socio-économique des ménages-locataires

Composition du ménage	Ressources disponibles	Proportion de logements loués	
		1ère couronne	2ème couronne
Couples avec enfants	Bas revenus	11%	5%
	Revenus moyens	11%	16%
	Revenus supérieurs	5%	8%
Couples sans enfants	Bas revenus	7%	3%
	Revenus moyens	8%	12%
	Revenus supérieurs	4%	5%
Solitaires avec enfants	Bas revenus	8%	6%
	Revenus moyens	4%	6%
	Revenus supérieurs	1%	1%
Solitaires sans enfants	Bas revenus	29%	22%
	Revenus moyens	9%	15%
	Revenus supérieurs	3%	3%

10. Les bas revenus sont inférieurs ou égaux à 1000€ mensuels, les moyens revenus supérieurs à 1000€ mensuels et inférieurs ou égaux à 2500€ mensuels et les hauts revenus sont supérieurs à 2500€

La différenciation de la composition familiale et des ressources des ménages-locataires suivant leur localisation intra-couronne met en exergue la forte proportion de solitaires sans enfants et sans revenus dans les communes d'Etterbeek et d'Ixelles ; ce qui conforte l'hypothèse d'une sur-représentation d'étudiants logeant dans des kots dans cette partie de la ville. S'ils sont en effet 40% dans ces communes, ils ne représentent que 29% de l'ensemble des locataires de première couronne et 22% de ceux de deuxième couronne. Quant aux couples avec enfants disposant de revenus moyens, ils sont proportionnellement plus nombreux dans les communes de Berchem Sainte-Agathe et de Ganshoren que dans les autres communes de la région bruxelloise.

Tableau 31 – Variation spatiale de la structure socio-économique des ménages-locataires

Composition du ménage	**Ressources disponibles**	**Proportion de logements loués**			
		en 1ère couronne est	en 1ère couronne	en 2ème couronne ouest	en 2ème couronne
Couples avec enfants	Bas rev.	5%	13%	7%	4%
	Rev. moy.	6%	12%	19%	15%
	Rev. sup.	4%	6%	5%	8%
Couples sans enfants	Bas rev.	7%	7%	4%	3%
	Rev. moy.	7%	8%	8%	13%
	Rev. sup.	7%	3%	2%	5%
Solitaires avec enfants	Bas rev.	5%	9%	10%	5%
	Rev. moy.	2%	4%	4%	6%
	Rev. sup.	1%	1%	0%	1%
Solitaires sans enfants	Bas rev.	40%	26%	28%	21%
	Rev. moy.	10%	9%	11%	16%
	Rev. sup.	4%	2%	2%	3%

Suivant leurs besoins d'espace et leur composition familiale, les ménages-locataires choisissent la taille de leur logement en fonction de leurs revenus. Ainsi, les logements de moins de 34 m^2 sont principalement occupés par des solitaires sans enfants et aux revenus plus faibles. Les solitaires sans enfants aux revenus plus élevés s'installent dans des logements de taille moyenne. Les ménages avec enfants choisissent la taille de leur logement en fonction de leurs revenus : si leurs revenus sont supérieurs, ils s'orientent vers de plus grands logements.

Tableau 32 – Structure socio-économique des ménages-locataires et taille des logements

Composition du ménage	Ressources disponibles	Proportion de logements loués suivant leur taille				
		< 34 m²	34 – 54 m²	54 – 84 m²	84 – 104 m²	> 104 m²
Couples avec enfants	Bas rev.	5%	26%	45%	16%	8%
	Rev. moy.	1%	20%	41%	21%	16%
	Rev. sup.	2%	9%	28%	27%	34%
Couples sans enfants	Bas rev.	8%	29%	45%	15%	4%
	Rev. moy.	1%	23%	49%	16%	11%
	Rev. sup.	1%	11%	42%	22%	23%
Solitaires avec enfants	Bas rev.	5%	29%	40%	17%	10%
	Rev. moy.	0%	15%	54%	21%	9%
	Rev. sup.	4%	13%	35%	17%	30%
Solitaires sans enfants	Bas rev.	23%	34%	31%	7%	4%
	Rev. moy.	6%	27%	48%	13%	6%
	Rev. sup.	6%	19%	42%	18%	14%

Suivant la composition familiale du ménage, le loyer évolue en fonction des revenus disponibles. Le locataire choisit donc son logement suivant ses besoins sous une contrainte de revenus. Cette croissance du loyer en fonction des revenus disponibles existe aussi bien pour les choix locatifs en première ou en deuxième couronne. Néanmoins, dans toutes les situations, le locataires est prêt à payer un supplément de plus de 100€ pour habiter en seconde couronne.

Tableau 33 – Structure socio-économique des ménages-locataires et loyers des logements

Composition du ménage	Ressources disponibles	Loyers mensuels moyens des logements	
		1ère couronne	2ème couronne
Couples avec enfants	Bas revenus	432€	575€
	Revenus moyens	497€	601€
	Revenus supérieurs	569€	730€
Couples sans enfants	Bas revenus	438€	487€
	Revenus moyens	476€	595€
	Revenus supérieurs	547€	700€
Solitaires avec enfants	Bas revenus	442€	592€
	Revenus moyens	461€	599€
	Revenus supérieurs	571€	733€
Solitaires sans enfants	Bas revenus	384€	530€
	Revenus moyens	453€	562€
	Revenus supérieurs	534€	542€

La contrainte de budget se marque également dans la comparaison entre l'indice de peuplement et la structure socio-économique et familiale des ménages. Ainsi, les logements sur-peuplés sont surtout le fait de ménages avec enfants disposant de revenus moyens à inférieurs. Par contre, les couples aux revenus supérieurs occupent des logements sous-

peuplés, en nombres proportionnellement plus élevés que la moyenne. Les couples sans enfants sont logés dans des logements de taille adéquate ou dans de trop grands logements si leurs revenus sont plus élevés. Il peut s'agir dans ce cas de ménages qui ont vu partir leurs enfants. En raison de la convention qui fait qu'un solitaire sans enfants peut loger dans sa pièce de séjour, quel que soit son revenu, aucun locataire solitaire n'est dans un logement surpeuplé. Ce sont principalement les locataires aux revenus moyens à supérieurs qui occupent de plus grands logements.

Tableau 34 – Structure socio-économique des ménages et indice de peuplement

Composition du ménage	**Ressources disponibles**	**Proportion de logements loués suivant le niveau de peuplement**				
		Sur-peuplement	Sur-peuplement modéré	Peuplement adéquat	Sous-peuplement	Sous-peuplement modéré
Couples avec enfants	Bas rev.	15%	44%	38%	3%	1%
	Rev. moy.	11%	32%	46%	9%	3%
	Rev. sup.	3%	19%	48%	20%	10%
Couples sans enfants	Bas rev.	0%	12%	63%	23%	2%
	Rev. moy.	0%	4%	51%	37%	7%
	Rev. sup.	0%	3%	40%	41%	17%
Solitaires avec enfants	Bas rev.	18%	39%	36%	5%	2%
	Rev. moy.	8%	29%	55%	7%	2%
	Rev. sup.	4%	25%	58%	6%	6%
Solitaires sans enfants	Bas rev.	0%	0%	31%	49%	20%
	Rev. moy.	0%	0%	11%	59%	30%
	Rev. sup.	0%	0%	11%	45%	44%

3. Conclusions

40% des locataires sont des personnes vivant seules sans enfants. Ils sont majoritairement jeunes. Plus de 50% des locataires ont des revenus mensuels nets inférieurs à 1000 €.
Des variations existent cependant entre première et deuxième couronne, entre différents quartiers de la ville. Ainsi, une proportion plus importante de locataires sont âgés en deuxième couronne. La distribution des revenus des locataires est décalée vers des revenus supérieurs.
En fonction de leur place dans le cycle de vie, les locataires adaptent la taille de leur logement. Néanmoins, le niveau de peuplement des logements est différent suivant la composition du ménage. Plus de logements de couples avec enfants sont sur-peuplés ; plus de logements de couples sans enfants sont sous-peuplés. Ce niveau de peuplement dépend significativement des revenus du ménage. En effet, on rencontre moins de logements surpeuplés chez les ménages à revenus moyens à supérieurs qui peuvent adapter la taille de leur logement à leurs besoins.

CHAPITRE IV

La mobilité résidentielle des locataires

Introduction

L'ampleur et les causes de la mobilité des locataires permettent d'approcher plus finement, d'une part, les différents marchés bruxellois et, d'autre part, l'inadéquation de l'offre à la demande.
L'ampleur des mutations peut être analysée par le biais de différentes indicateurs : le temps passé par le locataire dans son logement, la proportion de locataires ayant l'intention de quitter leur logement ou la durée du bail.
L'analyse des résultats des enquêtes sur le marché locatif bruxellois met en exergue différents comportements des locataires face à leur logement. Qu'en est-il de ces intentions ? Ces intentions, arrivent-elles à se concrétiser ? Quels sont les facteurs qui empêchent certains locataires de recourir à la mobilité ?

1. La stabilité du locataire dans son logement

25% des locataires sont dans leur logement actuel depuis moins d'un an ; 50% y sont depuis moins de trois ans et il n'y a que 25% des locataires qui sont dans leur logement depuis plus de 5 ans environ. Ces chiffres sont différents en première et en deuxième couronne ; en effet, si 25% des locataires dans les deux couronnes ne sont là que depuis un an, en moyenne, les locataires demeurent davantage de temps dans les logements loués dans les communes de la seconde couronne de la région.

Tableau 35 – Statistiques des temps passés par les ménages-locataires dans leur logement

	Taux de stabilité des ménages-locataires dans leur logement	
	1ère couronne	2ème couronne
Moyenne	4 ans 3 mois	5 ans 3 mois
Médiane	2 ans 3 mois	2 ans 7 mois
1er quartile	11 mois	1 an
3ème quartile	4 ans 8 mois	5 ans 8 mois

Cette stabilité plus grande dans les logements de deuxième couronne s'explique dès maintenant par une propension à des baux de plus longue durée sur ce territoire. Ainsi, si 32% des baux en première couronne sont d'un an, ils ne représentent que 15% en deuxième couronne. Environ 90% des baux sont écrits et parmi ceux-ci, la moitié sont enregistrés.

Tableau 36 – Caractéristiques des baux des logements loués

	Proportion de logements				
	Baux écrits	Baux enregistrés	Durée du bail		
			1 an	3-6-9	Autres
1ère couronne	88%	51%	32%	54%	14%
2ème couronne	92%	54%	15%	74%	11%

Pour caractériser la stabilité des locataires dans leur logement, on peut également évaluer la proportion de locataires qui ont conclu au moins un nouveau bail 3-6-9 ou la proportion des locataires étant depuis plus de 9 ans dans leur logement. En première couronne, 11% des locataires sont dans leur logement depuis plus de 9 ans ; ils sont 16% en deuxième couronne à être dans ce cas.

La variation de stabilité des locataires entre première et deuxième couronne se marque également dans les intentions exprimés par les locataires de quitter leur logement dans l'année qui vient. S'ils sont 32% à exprimer cette intention en première couronne, ils sont seulement 21% en deuxième couronne. Environ 20% désirent quitter le logement dans les trois années futures. Ces chiffres correspondent aux niveaux de stabilité effectivement estimés des locataires dans leurs logements puisque 50% des locataires sont là depuis moins de trois ans et que 50% des locataires désirent quitter leur logement dans les trois années qui viennent.

Tableau 37– Locataires et intention de quitter le logement

	Proportion de ménages-locataires ayant l'intention de quitter leur logement	
	1ère couronne	2ème couronne
Dans l'année qui vient	32%	21%
Dans les trois années qui viennent	22%	23%

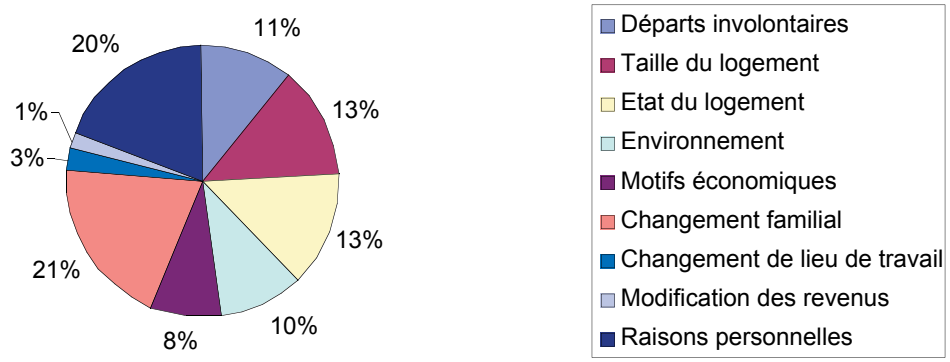
21% des locataires installés dans un logement en 2004 ont changé de domicile durant cette dernière année. Cet indicateur de la stabilité des locataires établi à partir de l'enquête auprès de 400 locataires interrogés l'an dernier converge vers le taux de stabilité construit à partir des données de l'enquête générale.

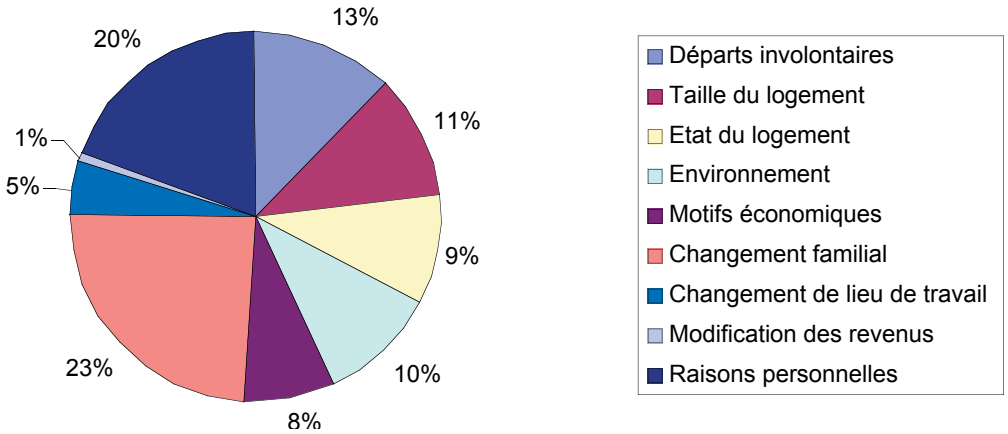
2. Les raisons des mutations

Classiquement, les raisons de départ d'un logement sont de plusieurs ordres. Il y a d'abord une distinction à faire entre les départs volontaires et les départs involontaires.
Parmi les départs involontaires, il y a les expulsions, les causes d'insalubrité, l'occupation du logement par le propriétaire ou sa famille, des travaux de rénovation réalisés par le propriétaire. Ceux-ci représentent 11 à 13% des raisons invoquées pour justifier le départ du logement précédent ou du logement actuel quand cette mutation a eu lieu. Ils ne représentent que moins de 10% des causes de départ du logement actuel ; ce taux inférieur étant dû à une sous-estimation de ce phénomène par les ménages-locataires actuellement dans leur logement.
Parmi les départs volontaires, ils y a les départs d'ajustement à une situation donnée : les caractéristiques du logement (la taille du logement, son état, l'absence de jardin, le loyer du logement, la fin de bail ou le changement de mode d'occupation du logement), les caractéristiques de l'environnement (pollution sonore, congestion automobile, difficultés de stationnement, problèmes de sécurité, …) et les caractéristiques d'accessibilité au travail, aux services, aux commerces. La taille et l'état du logement sont cités de manière importante aussi bien pour les départs du logement précédent que les départs à venir. Ces départs d'ajustement représentent entre 38 et 44% des motifs de départ du logement précédent, mais entre 59 et 65% des motifs invoqués pour justifier le départ éventuel du logement actuel.
Enfin, il y a les départs induits par les changements familiaux (départ de la maison parentale, mise en ménage, mariage, décès ou séparation, modification de la taille du ménage), les changements d'emplois, les modifications des revenus disponibles. Les changements du cycle de vie sont des incitants importants de mutations résidentielles ; plus de 20% des mutations s'expliquent par des changements familiaux.
Entre première et deuxième couronne, les motifs invoqués pour justifier le départ d'un loge-

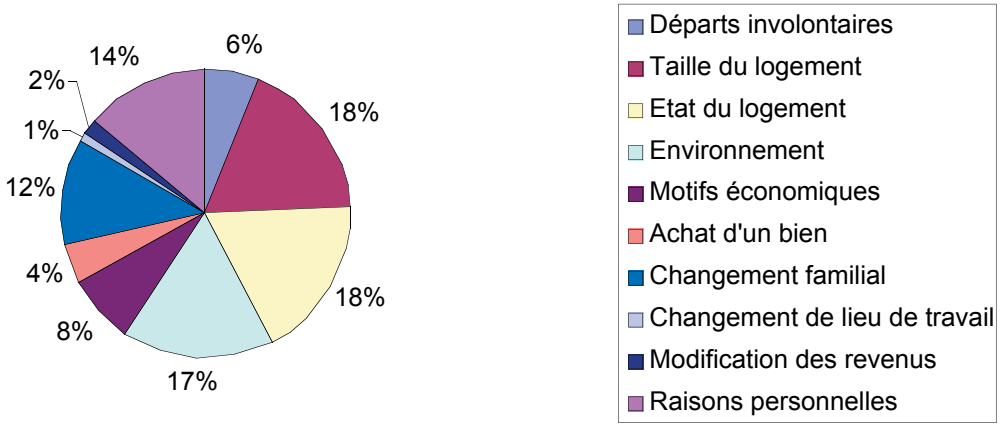
ment ne sont pas significativement différents. Par contre, l'état du logement est plus souvent invoqué en première couronne comme motif d'intention de départ ; il en est de même pour les motifs économiques qui sont, quant à eux, majoritaires en deuxième couronne. Ces résultats convergent vers les données relatives aux caractéristiques des logements, que ce soit leur état ou leur prix.

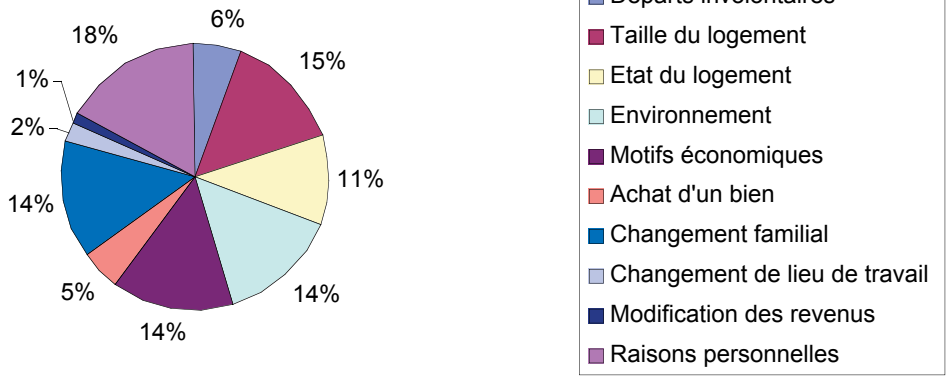
Graphique 12 – Ventilation des raisons de départ du logement précédent (1ère et 2ème couronne)





Graphique 13 – Ventilation des raisons de départ projeté du logement actuel (1ère et 2ème couronne)





3. Les locataires sont plus stables dans des logements plus grands

Les locataires restent plus longtemps dans des logements plus grands ; ce qui paraît normal puisque l'ajustement vers un logement de taille supérieure est moins souvent nécessaire. En effet, si le temps moyen passé dans un logement de moins de 54 m² est inférieur à 4 ans, le temps moyen passé dans un logement de plus de 104 m² est supérieur à 5 ans. Si 41% des locataires de petits logements manifestent l'intention de quitter leur logement dans l'année qui vient, ils ne sont que 21% dans des logements de taille supérieure à 104 m². Ces résultats sont confirmés par l'analyse de la variation de la durée des baux suivant la taille des logements concernés. Ainsi, 48% des locataires des logements de taille inférieure à 34 m² sont concernés par des baux d'un an alors que ces baux ne concernent que moins de 20% des locataires des logements de tailles supérieures.

Graphique 14 – Evolution de la stabilité du locataire en fonction de la taille du logement

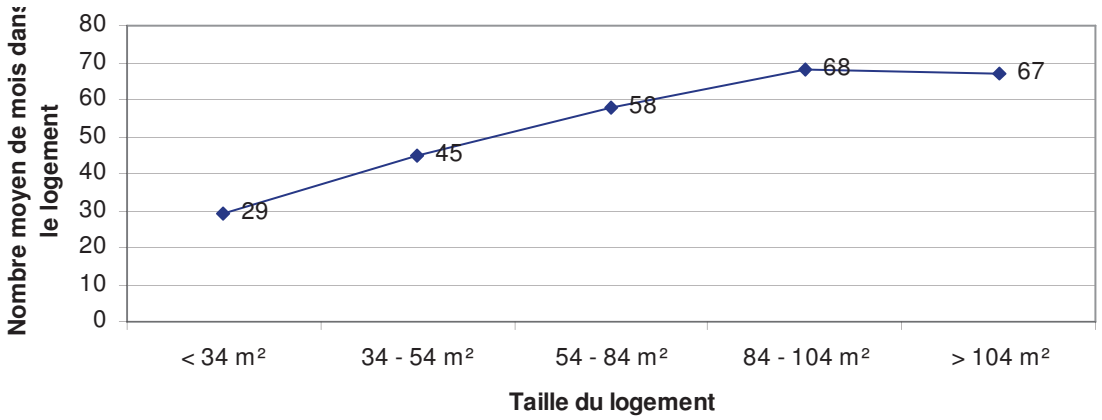


Tableau 38 – Variation des caractéristiques du bail en fonction de la taille du logement

Superficie du logement	Proportion de logements				
	Baux écrits	Baux enregistrés	Durée du bail		
			1 an	3-6-9	Autres
< 34 m²	90%	51%	48%	37%	14%
34 – 54 m²	90%	52%	31%	56%	14%
54 – 84 m²	89%	50%	22%	64%	13%
84 – 104 m²	90%	53%	16%	73%	11%
> 104 m²	91%	58%	17%	74%	9%

Tableau 39 – Intention de quitter le logement et taille du logement

Taille du logement	Proportion de ménages-locataires ayant l'intention de quitter leur logement	
	Dans l'année qui vient	Dans les trois années qui viennent
< 34 m²	41%	18%
34 – 54 m²	34%	21%
54 – 84 m²	26%	23%
84 – 104 m²	23%	24%
> 104 m²	21%	25%

Ces résultats sont confirmés par l'analyse des mouvements locatifs entre 2004 et 2005. Ce sont les logements les plus petits qui connaissent le moins de stabilité locative ; ce sont eux en effet qui sont occupés par des locataires à des périodes intermédiaires de leur cycle de vie.

Le niveau de confort des logements n'influence guère les comportements des ménages-locataires en termes de mobilité. Par contre, l'état des logements a un impact sur la propension à la mobilité résidentielle. Ainsi, les locataires sont plus mobiles dans les logements qu'ils jugent d'état insatisfaisant alors que le niveau de stabilité des locataires est supérieur dans les logements dont l'état est considéré comme bon à très bon. Ce comportement confirme évidemment le niveau ressenti de satisfaction des locataires dans leur logement.

4. Les locataires sont plus stables à certaines étapes de leur cycle de vie

L'âge intervient comme un facteur essentiel de stabilité dans le logement. Il apparaît évident que les personnes plus âgées habitent un même logement depuis plus longtemps que des jeunes. Les locataires âgés de moins de 35 ans sont en moyenne dans leur logement depuis moins de 2 ans et demi alors que les locataires de plus de 55 ans sont dans le même logement depuis plus 9 ans. Les durées de baux conclu par les jeunes locataires sont également plus courtes ; ce qui est signe d'un manque de désir de se fixer dans le logement. Cette propension à la stabilité se marque aussi dans les intentions de quitter le logement puisque 33% des jeunes de moins de 25 ans envisagent de quitter leur logement dans l'année qui vient alors que ce ne sont plus que 20% qui l'envisagent à partir de 45 ans.

Graphique 15 – Evolution du niveau de stabilité des locataires en fonction de leur âge

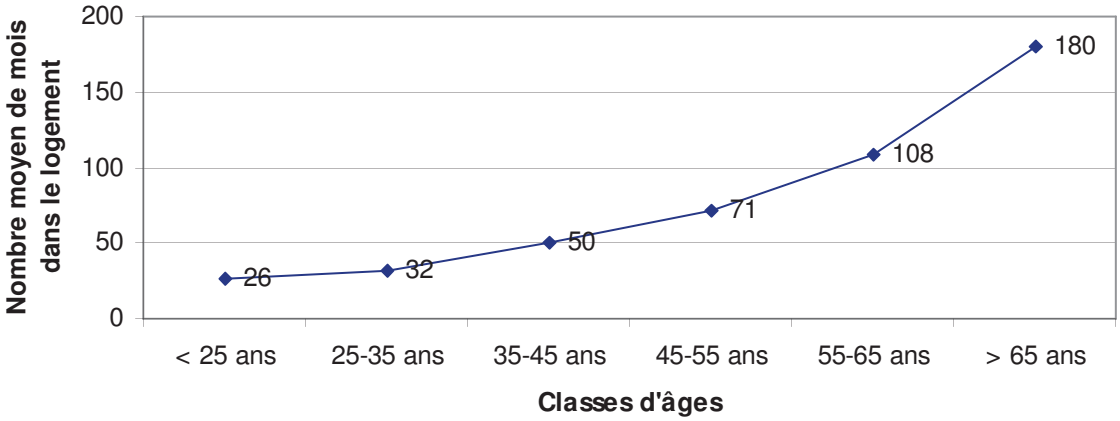


Tableau 40 – Variation des caractéristiques des baux suivant l'âge des locataires

Classes d'âge des locataires	Proportion de logements				
	Baux écrits	Baux enregistrés	Durée du bail		
			1 an	3-6-9	Autres
< 25 ans	91%	51%	37%	49%	13%
25 – 35 ans	91%	51%	26%	62%	12%
35 – 45 ans	91%	53%	22%	65%	13%
45 – 55 ans	88%	56%	19%	66%	14%
55 – 65 ans	87%	54%	14%	74%	12%
> 65 ans	85%	51%	14%	74%	12%

Tableau 41 – Intention de quitter le logement et âge du locataire

Classe d'âge	Proportion de ménages-locataires ayant l'intention de quitter leur logement	
	Dans l'année qui vient	Dans les trois années qui viennent
< 25 ans	33%	22%
25 – 35 ans	31%	24%
35 – 45 ans	29%	25%
45 – 55 ans	21%	22%
55 – 65 ans	19%	18%
> 65 ans	16%	12%

Ces intentions se concrétisent puisque, entre 2004 et 2005, ce sont les locataires de moins de 45 ans qui ont surtout déménagé. Les locataires plus âgés sont plus stables dans leur logement. Ainsi, parmi les locataires stables, 67% ont moins de 45 ans alors que parmi les locataires mobiles, 91% sont dans cette même tranche d'âge.
La composition familiale intervient, quant à elle, peu pour expliquer des variations de stabilité des locataires dans leur logement. Quels que soient leurs revenus, quel que soit la taille du ménage, couples et solitaires sont en moyenne dans leur logement depuis environ cinq ans et envisagent, pour 30% d'entre eux, la possibilité de quitter leur logement dans l'année qui vient. Les baux sont néanmoins souvent de plus courte durée pour les solitaires sans enfants, puisque 30% d'entre eux ne sont que par un bail d'un an.
Les revenus ont également un impact sur les possibilités de mobilité résidentielle des ménages, puisque les choix de localisation résidentielle se font sous une contrainte de revenus. Des taux plus élevés de déménagements se rencontrent parmi les locataires dont les revenus sont supérieurs à 2000€ par mois que parmi les locataires aux revenus plus faibles. On peut dès à présent poser l'hypothèse d'une mobilité résidentielle facilitée par des revenus plus élevés. Une exception : les locataires aux revenus inférieurs à 500€ par mois qui sont très mobiles et qui correspondent essentiellement au groupe des étudiants qui peuvent envisager de changer tous les ans de logement.

5. Impacts de la stabilité des locataires dans leur logement

Sur les caractéristiques des nouveaux logements occupés

Lorsque leur logement précédent était de petite taille, les locataires ont emménagé dans un logement de plus grande taille. Ainsi, à partir d'un échantillon de 85 mutations, les locataires qui occupaient un logement une chambre disposent en moyenne de 1,75 chambres à coucher. Lorsque le logement était plus grand, on assiste alors à une stabilisation ou une diminution de la taille du nouveau logement. Les niveaux de confort des anciens et nouveaux logements varient peu. Par contre, les locataires qui jugeaient insatisfaisant l'état de leur logement précédent sont plus satisfaits de leur nouveau logement. Par contre, ceux qui étaient très heureux de l'état de leur ancien logement n'ont pas trouvé de logement dont l'état leur paraît aussi intéressant. La location d'un logement plus grand pourrait être la

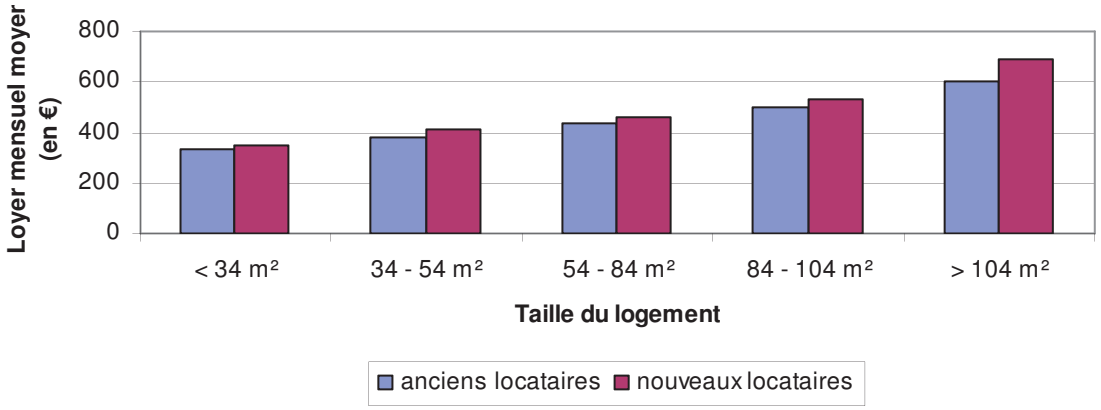
cause de cette moindre satisfaction ; en effet, dans ce cas, le locataire a parfois dû se contenter d'un logement dont l'état est moins satisfaisant pour un prix relativement similaire.

Sur les loyers payés par les locataires

Classiquement, les locataires stables dans leur logement bénéficient de loyers moins élevés que ceux qui occupent leur logement depuis moins d'un an. La principale occasion de hausse du loyer est le changement de locataire. Le propriétaire peut alors fixer librement le loyer. En revanche, au cours du bail, les loyers évoluent chaque année au rythme de l'indexation. De ce fait, on peut tester la variation des loyers moyens des locataires suivant leur date d'entrée dans le logement afin d'analyser l'impact de la stabilité des locataires sur le coût moyen locatif. Puisque le loyer est corrélé à la taille du logement, l'analyse de la variation se fait au niveau de chaque classe de superficie de logement. Deux comparaisons sont effectuées : une comparaison entre les loyers des nouveaux locataires (depuis moins d'un an) et des anciens locataires et une comparaison entre les loyers des locataires dans leur logement depuis moins de trois ans, depuis moins de six ans et depuis moins de neuf ans [11]. Les résultats ne sont valides que pour les logements de première couronne. En deuxième couronne, la grande diversité des situations tant en matière de localisation que de caractéristiques des logements ne permet pas d'effectuer des comparaisons dans le temps.

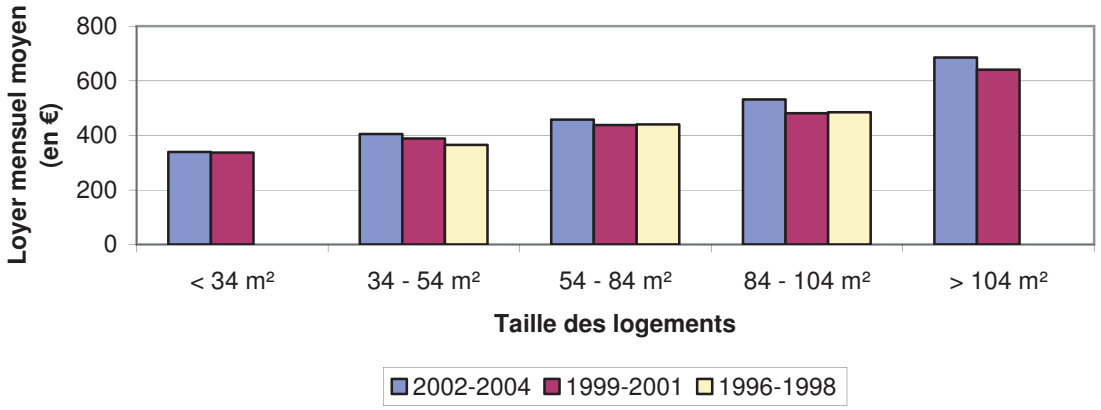
Quel que soit le graphique considéré, on remarque une augmentation des loyers moyens payés par les locataires plus récemment installés dans leur logement. Ce résultat est le propre de toutes les tailles de logement en première couronne entre les loyers des locataires ayant emménagés dans l'année et les autres. En coupe chronologique, on remarque aussi une augmentation des loyers pour les locataires ayant conclu un bail durant les trois dernières années.

Graphique 16 – Variation des loyers moyens des logements des anciens et des nouveaux locataires



11 Le nombre de données sur les loyers des logements dans lesquels les locataires sont installés depuis plus de neuf ans n'est pas suffisant pour pouvoir appliquer l'inférence statistique ; dès lors, nous avons dû nous limiter à trois séries de données chronologiques.

Graphique 17 – Variation des loyers moyens des logements suivant la date d'entrée des locataires dans le logement



6. La demande sociale de mobilité locative

44% des locataires qui avaient l'intention de quitter leur logement dans le courant de l'année 2004 ont effectivement réalisé leur souhait ; 11% de ceux qui envisageaient un changement dans les trois années à venir ont quitté leur logement. 33% des locataires qui avaient l'intention de quitter leur logement dans l'année ont effectivement cherché un logement sans succès.

37% des locataires interrogés ont cherché, pendant l'année 2004, un nouveau logement dans le secteur locatif privé. Parmi ceux-ci, 47% ont trouvé à se reloger et 53% n'ont pas réussi à trouver un logement qui correspondait à leurs critères de choix. Les motifs invoqués pour justifier l'absence de mobilité résidentielle sont liés essentiellement au problème d'inadéquation entre les revenus des locataires bruxellois et les prix pratiqués sur le marché locatif ; cet ensemble de motifs concerne 93% des locataires ayant cherché sans succès un logement sur le marché locatif bruxellois.

Parmi ces locataires qui n'ont pas trouvé de nouveau logement à louer, 91% cherchaient un logement sur le territoire de la région bruxelloise.

L'enquête sur la mobilité résidentielle de la cohorte de locataires interrogés en 2004 permettrait de tirer de nombreux enseignements relatifs à la demande de mobilité locative qui n'a pas pu être réalisée faute essentiellement de moyens financiers adaptés aux prix des logements à Bruxelles et aux prix des logements de taille suffisante pour assurer le logement dans de bonnes conditions de familles de plusieurs enfants. . La taille de l'échantillon est malheureusement trop petite pour tirer des conclusions différenciées suivant les segments de la population.

7. Conclusions

Les raisons principales des mutations des locataires étant l'ajustement de la taille du logement aux besoins du ménage et les changements familiaux, la stabilité des locataires dans leur logement dépend :

- de la taille du logement : plus la taille est élevée, plus le locataire est stable ;
- de l'âge du chef de ménage – locataire : plus il est jeune, plus il est mobile ;
- du niveau de peuplement du logement : plus il est peuplé, plus le locataire désire le quitter.

Ces différentes caractéristiques étant spatialement différenciées, le comportement des locataires face a son logement n'est pas le même en première et en deuxième couronne : les locataires sont plus stables en deuxième couronne qu'en première couronne.

Il se développe une demande sociale de mobilité : des locataires ; c'est essentiellement le rapport qualité-prix qui n'est pas attractif pour les locataires qui ont cherché sans succès un nouveau logement.

CHAPITRE V

Les trajectoires résidentielles des locataires

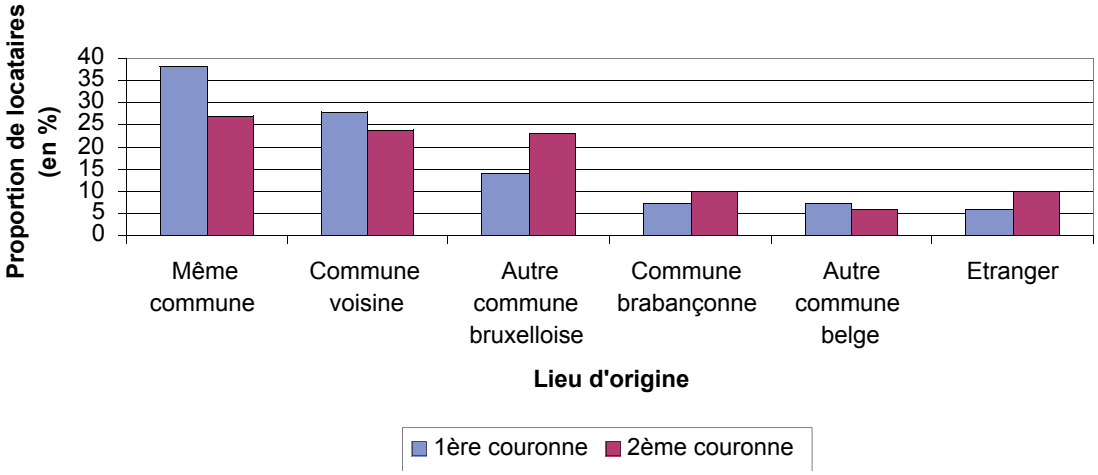
Introduction

Ce chapitre a pour but de quantifier les origines et destinations des ménages-locataires de la région bruxelloise et d'analyser l'attachement au sens large à l'entité urbaine de Bruxelles et au sens plus local à la commune d'origine ou aux communes voisines.
Trois fichiers de données permettent de cerner les trajectoires résidentielles des locataires. D'une part, les logements précédents des locataires leur sont demandés lors de l'enquête sur le marché locatif. Les réponses concernent donc la totalité de l'échantillon et sont basées sur une situation réelle. D'autre part, l'enquête se focalise également sur les destinations des locataires si ceux-ci émettent l'intention de quitter leur logement dans l'année qui vient et si ceux-ci, soit connaissent déjà leur nouveau lieu de résidence, soit envisagent de s'installer dans une lieu bien déterminé. Les réponses ne concernent donc qu'une partie de l'échantillon. En outre, elles relèvent, pour une partie d'entre elles, d'un souhait plus que d'une réalité. Enfin, l'enquête suivant une cohorte de locataires permet de construire un ensemble de données relatives aux trajectoires résidentielles des locataires qui ont changé de logement entre 2004 et 2005.

1. Origines/destinations des locataires bruxellois

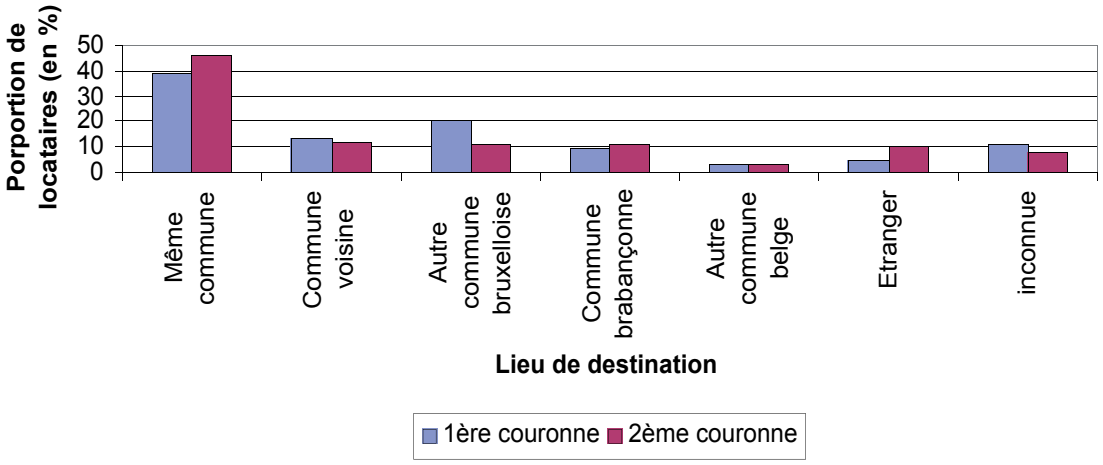
80% des locataires de première couronne étaient déjà résidents bruxellois dans leur logement précédent ; 74% des locataires de deuxième couronne l'étaient déjà aussi. Parmi les locataires de première couronne, 38% habitaient déjà la même commune et 28% une commune voisine de la leur. L'attachement au quartier pris au sens large est plus important en première couronne qu'il ne l'est en deuxième couronne. Sur ce territoire, seulement 26% des locataires habitaient déjà la commune et 24% une commune voisine. 10% des locataires viennent d'une commune des Brabants, 6% d'une autre commune belge et 10% de l'étranger. Ces provenances sont moins souvent citées par les locataires de première couronne.

Graphique 18 – Répartition des domiciles précédents des locataires bruxellois



Si environ 10% des locataires qui envisagent de quitter leur logement, n'ont pas encore fixé leur choix sur une destination, environ 20% d'entre eux comptent quitter Bruxelles. 40% désirent rester dans la même commune et 10% seulement se dirigeraient vers une commune voisine. Par rapport aux mutations antérieures des locataires, on remarque une propension plus importante à désirer rester dans la même commune, aussi bien en première qu'en deuxième couronne. Il apparaît donc que l'attachement à la commune est important pour tous les locataires et que cette aspiration ne peut pas nécessairement se concrétiser.

Graphique 19 – Répartition des lieux probables de destination des locataires bruxellois qui envisagent de quitter leur logement



Entre 2004 et 2005, 80% des mutations résidentielles se sont effectuées sur le territoire de la région de Bruxelles-Capitale. 37% d'entre elles se sont opérées sur le territoire de la même commune, 11% vers une commune brabançonne et 9% vers une autre commune belge. Ce qui confirme les résultats généraux tirés à partir des enquêtes sur les logements loués et leurs locataires.

2. Le cycle de vie, facteur de choix résidentiel

Mutations résidentielles et âge

Suivant l'âge des locataires, on remarque des variations de choix de localisation résidentielle. Ainsi, les locataires âgés de plus de 45 ans sont plus attachés à leur commune et désirent plus souvent y rester après avoir effectué un changement de logement. C'est parmi les plus âgés que l'on assiste à davantage de retours vers Bruxelles à partir de communes brabançonnes. Les jeunes proviennent moins souvent de la même commune ; ce qui est normal puisqu'une partie de ceux-ci quittent le domicile parental et s'installent pour la première fois de manière indépendante en effectuant leurs propres choix. Parmi eux, 28% ont loué un logement à Bruxelles en venant d'une autre commune belge ou de l'étranger. Ce sont eux qui effectuent les mouvements les plus importants.

Au delà de 45 ans, les locataires qui désirent changer de logement ont l'intention de demeurer dans la même commune. Peu ne connaissent pas leur destination, une fois prise la décision de quitter leur logement. Les locataires plus jeunes envisagent des localisations plus éloignées de leur domicile actuel. Même s'il ne s'agit que de 10% des locataires, ce sont surtout les jeunes de 25 à 45 ans qui envisagent le plus de quitter Bruxelles pour s'installer dans une commune de la périphérie bruxelloise.

Tableau 42 – Lieux d'origine des locataires suivant leur âge

Classes d'âges	Proportion de locataires dont le logement précédent était situé dans :					
	Même commune	Commune voisine	Autre commune bruxelloise	Commune brabançonne	Autre commune belge	Etranger
< 25 ans	31%	25%	17%	10%	9%	9%
25 – 35 ans	31%	28%	18%	8%	7%	8%
35 – 45 ans	33%	28%	19%	5%	7%	9%
45 – 55 ans	39%	26%	16%	8%	4%	7%
55 – 65 ans	40%	21%	13%	12%	5%	9%
> 65 ans	39%	24%	18%	10%	6%	3%

Tableau 43 – Lieux de destination des locataires suivant leur âge

Classes d'âges	Proportion de locataires qui souhaitent s'installer dans						
	Même commune	Commune voisine	Autre commune bruxelloise	Commune brabançonne	Autre commune belge	Etranger	Destination inconnue
< 25 ans	39%	15%	18%	8%	4%	7%	9%
25 – 35 ans	40%	13%	17%	11%	3%	5%	11%
35 – 45 ans	39%	12%	18%	10%	3%	8%	11%
45 – 55 ans	48%	12%	14%	10%	2%	8%	7%
55 – 65 ans	51%	9%	15%	7%	1%	9%	7%
> 65 ans	62%	9%	11%	4%	5%	6%	3%

Mutations résidentielles et composition familiale

Les enfants apparaissent comme un facteur d'attachement à la commune de résidence et même à Bruxelles. La proximité des établissements scolaires et de différentes activités est un facteur parmi d'autres de stabilité résidentielle dans une même commune.

Près de 40% des ménages avec des enfants désirent rester dans leur commune et moins de 10% d'entre eux envisagent de quitter la région pour s'installer dans la périphérie bruxelloise.

Tableau 44 – Lieux d'origine des locataires suivant leur situation familiale

Situation familiale	Proportion de locataires dont le logement précédent était situé dans :					
	Même commune	Commune voisine	Autre commune bruxelloise	Commune brabançonne	Autre commune belge	Etranger
Couples av. enfants	36%	27%	17%	7%	6%	8%
Couples ss enfants	28%	26%	20%	10%	7%	9%
Solitaires av. enfants	38%	29%	12%	8%	6%	7%
Solitaires ss enfants	33%	25%	19%	8%	8%	7%

Tableau 45 – Lieux de destination des locataires suivant leur situation familiale

Situation familiale	Proportion de locataires qui souhaitent s'installer dans						
	Même commune	Commune voisine	Autre commune bruxelloise	Commune du Brabant	Autre commune belge	Etranger	Destination inconnue
Couples av.enf.	43%	9%	19%	11%	2%	6%	10%
Couples ss enf.	41%	13%	13%	11%	3%	8%	10%
Solitaires av.enf.	45%	14%	16%	9%	2%	3%	11%
Solitaires ss enf.	40%	14%	18%	8%	3%	7%	10%

3. … sous une contrainte de revenus

Quels que soient leurs revenus, ce sont les ménages avec enfants qui sont surtout attachés à Bruxelles. Néanmoins, ce sont surtout les ménages économiquement moins nantis qui sont issus d'un logement bruxellois et qui désirent chercher un autre logement à Bruxelles (environ 80%). Les ménages aux revenus moyens à supérieurs sont moins de 65% à désirer se maintenir à Bruxelles. Les couples sans enfants sont également prêts à s'installer en dehors de Bruxelles (47% d'entre eux) lorsqu'ils ont des revenus suffisants pour le faire. 16% désirent s'installer dans une commune brabançonne. Ces résultats mettent en évidence le lien entre les mutations et la situation socio-économique des locataires : la présence de choix contraints de localisation à Bruxelles dus à des problèmes de mobilité et l'intention de quitter Bruxelles si les revenus le permettent.

Les personnes vivant seules aux revenus élevés viennent en plus grand nombre de l'étranger (38% d'entre elles) et ont l'intention d'y retourner (51% d'entre elles) ; il s'agit donc d'un segment tout à fait particulier de la population bruxelloise pour lesquels doit se développer un marché spécifique.

Tableau 46 – Lieux d'origine des locataires suivant leur situation familiale et socio-économique

Situation familiale	Revenus	Proportion de locataires dont le logement précédent est situé dans					
		Même commune	Commune voisine	Autre commune bruxelloise	Commune braban-çonne	Autre commune belge	Etranger
Couples avec enf.	Bas rev.	41%	27%	16%	5%	6%	6%
	Rev.moy.	33%	28%	18%	7%	6%	8%
	Rev.sup.	34%	27%	15%	8%	7%	10%
Couples sans enf.	Bas rev.	28%	25%	21%	7%	6%	13%
	Rev.moy.	30%	26%	18%	11%	6%	9%
	Rev.sup.	26%	29%	21%	10%	9%	7%
Solitaires avec enf.	Bas rev.	39%	28%	14%	6%	7%	7%
	Rev.moy.	36%	28%	9%	13%	5%	8%
	Rev.sup.	41%	28%	5%	8%	5%	13%
Solitaires sans enf.	Bas rev.	33%	24%	20%	8%	9%	7%
	Rev.moy.	33%	28%	20%	9%	5%	6%
	Rev.sup.	21%	27%	14%	5%	14%	19%

Tableau 47 – Lieux de destination des locataires suivant leur situation familiale et socio-économique

Situation familiale	Revenus	Proportion de locataires qui souhaitent s'installer dans						
		Même commune	Commune voisine	Autre commune bruxelloise	Commune braban-çonne	Autre commune belge	Etranger	Inconnu
Couples avec enf.	Bas rev.	44%	11%	23%	9%	1%	2%	10%
	Rev.moy.	44%	9£	18%	12%	3%	6%	9%
	Rev.sup.	42%	8%	14%	12%	3%	12%	10%
Couples sans enf.	Bas rev.	36%	16%	24%	9%	1%	7%	7%
	Rev.moy.	52%	9%	9%	10%	3%	7%	9%
	Rev.sup.	26%	17%	10%	16%	6%	12%	14%
Solitaires avec enf.	Bas rev.	45%	16%	18%	7%	2%	2%	10%
	Rev.moy.	47%	13%	15%	12%	2%	3%	10%
	Rev.sup.	37%	11%	4%	11%	4%	11%	22%
Solitaires sans enf.	Bas rev.	38%	15%	21%	7%	3%	7%	9%
	Rev.moy.	48%	12%	12%	9%	2%	6%	10%
	Rev.sup.	25%	17%	8%	9%	9%	21%	11%

4. Conclusions

80% des locataires habitaient déjà Bruxelles avant de s'installer dans leur logement actuel ; plus de 70%, parmi les locataires qui ont l'intention de déménager, choisissent Bruxelles comme lieu futur d'implantation. Les échanges avec les communes périphériques de Bruxelles ne concernent que 10% des locataires.

L'attachement au territoire bruxellois est surtout le propre des ménages avec enfants en raison de la proximité des lieux d'attachement des enfants ; elle est d'autant plus forte que les ressources du ménage sont plus faibles.

Les couples sans enfants et les ménages avec enfants, s'ils ont des revenus plus élevés, sont plus tentés que la moyenne par les communes brabançonnes, même si cela ne concerne que 16% des ménages.

C'est parmi les personnes vivant seules et disposant de revenus plus élevés que l'on trouve le plus de personnes mobiles venant de l'étranger et ayant l'intention de déménager en dehors de la Belgique. Il s'agit d'un segment à part de la population locative qui ne désire manifestement pas se fixer, et en changeant de statut d'occupation, et en restant à Bruxelles.

CHAPITRE VI

Devenir propriétaire ?

Introduction

39% des locataires enquêtés ont l'intention d'acheter un logement. Parmi ceux-ci , 29% sont actuellement en train de chercher. Parmi la population totale, 11% des locataires sont à la recherche d'un logement à acquérir.

Entre 2004 et 2005, 19% des mutations résidentielles des locataires se sont accompagnées d'un changement de statut d'occupation ; ces locataires sont donc devenus propriétaires.
Ce chapitre a pour objet de rechercher le profil des locataires qui désirent accéder à la propriété, de déterminer les raisons qui les poussent à devenir propriétaires de leur logement et à l'inverse, les réticences au changement de statut d'occupation d'un bien.
Les candidats-propriétaires sont également interrogés sur leur intention d'acheter à Bruxelles, sur les motifs qui poussent certains à rester à Bruxelles et les raisons qui en poussent d'autres à chercher un logement à l'extérieur de la ville.

1. Qui veut devenir propriétaire ?

A certaines étapes du cycle de vie ...

Environ 45% des couples, qu'ils aient ou non des enfants, envisagent de devenir propriétaires. 40% des solitaires avec enfants en ont également l'intention. C'est parmi les solitaires sans enfants que le désir est le moins net (seulement 32%) ; on peut supposer qu'il y a parmi eux beaucoup de jeunes qui n'ont pas encore fait de plan de vie suffisamment précis pour penser à devenir propriétaire. Lorsqu'il s'agit de la recherche actuelle d'un logement, ce sont les couples avec enfants qui sont les plus actifs puisque 15% d'entre eux sont concernés par cette quête alors que ce ne sont que 8% des solitaires sans enfants qui sont activement à la recherche d'un logement à acquérir.

Tableau 48 – Composition familiale des candidats-propriétaires

Composition familiale	Proportion de locataires	
	qui ont l'intention d'acheter un logement	Qui sont à la recherche d'un bien à acquérir
Couples avec enfants	46%	15%
Couples sans enfants	45%	13%
Solitaires avec enfants	40%	11%
Solitaires sans enfants	32%	8%

C'est essentiellement entre 25 ans et 45 ans que les locataires émettent le souhait de devenir propriétaires ; c'est le cas de plus de 40% d'entre eux et 15% sont actuellement en

train de chercher un bien à acquérir. Après 45 ans, la proportion de candidats-propriétaires diminue et n'atteint plus que 23% après 65 ans. Ce ne sont alors que 7% qui sont en train de chercher.

Tableau 49 – Age des candidats-propriétaires

Classes d'âges	Proportion de locataires	
	qui ont l'intention d'acheter un logement	Qui sont à la recherche d'un bien à acquérir
< 25 ans	36%	7%
25 – 35 ans	47%	14%
35 – 45 ans	42%	15%
45 – 55 ans	33%	9%
55 – 65 ans	26%	7%
> 65 ans	23%	7%

… sous une contrainte de revenus

Quels que soient leurs revenus, 45% des couples avec enfants ont l'intention d'acheter un logement. Mais s'ils sont 14% à chercher lorsqu'ils ont des revenus modérés, ils sont 19% parmi les couples à revenus moyens supérieurs. Les couples sans enfants et les solitaires avec enfants sont plus intéressés par l'accès à la propriété lorsqu'ils disposent de revenus plus élevés. Les solitaires aux faibles revenus sont beaucoup de jeunes qui n'aspirent pas actuellement à la propriété.

Tableau 50 – Situation familiale et socio-économique des candidats-propriétaires

Composition familiale	Revenus disponibles	Proportion de locataires	
		qui ont l'intention d'acheter un logement	qui sont à la recherche d'un bien à acquérir
Couples avec enfants	Bas revenus	47%	14%
	Revenus moyens	45%	14%
	Hauts revenus	46%	19%
Couples sans enfants	Bas revenus	43%	8%
	Revenus moyens	42%	14%
	Hauts revenus	53%	15%
Solitaires avec enfants	Bas revenus	37%	9%
	Revenus moyens	42%	14%
	Hauts revenus	48%	13%
Solitaires sans enfants	Bas revenus	28%	6%
	Revenus moyens	41%	11%
	Hauts revenus	30%	11%

Y a-t-il un seuil de loyer au dessus duquel les locataires choisissent plutôt d'accéder à la propriété en raison du rapport défavorable à la location entre le loyer et les mensualités d'un emprunt hypothécaire ? Il est possible à partir des résultats de l'enquête de comparer la

propension à vouloir accéder à la propriété et le loyer effectivement payé pour le logement actuel.

Lorsque leur loyer est inférieur à 400 €, ce sont moins de 40% des locataires qui désirent devenir propriétaires et moins de 10% qui sont actuellement en train de chercher. Par contre, lorsque le loyer est compris entre 650 € et 700 €, la proportion de locataires qui sont candidats-propriétaires augmente et atteint plus de 50%.

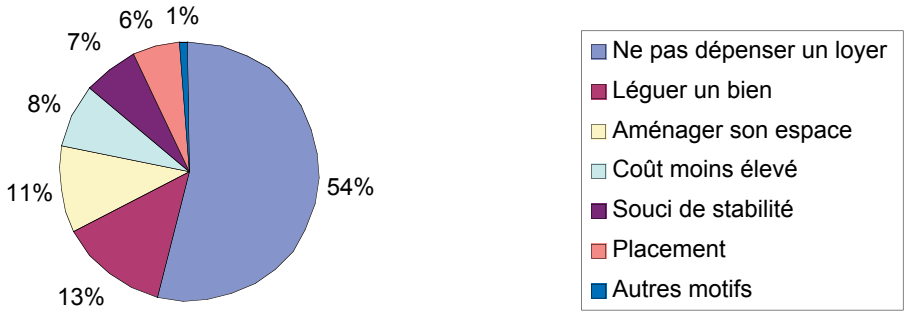
Tableau 51 – Loyer du logement actuel et intention de devenir propriétaire

Classes de loyers mensuels	Proportion de locataires	
	qui ont l'intention d'acheter un logement	Qui sont à la recherche d'un bien à acquérir
< 300 €	25%	5%
300 – 350 €	33%	8%
350 – 400 €	35%	10%
400 – 450 €	40%	9%
450 – 500 €	44%	14%
500 – 550 €	41%	13%
550 – 600 €	42%	11%
600 – 650 €	45%	12%
650 – 700 €	52%	20%
700 – 750 €	43%	18%
750 – 800 €	40%	14%
> 800 €	39%	10%

2. Devenir propriétaire ?

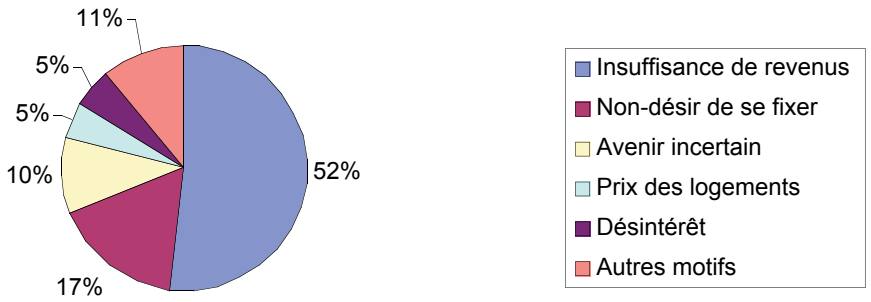
39% des locataires interrogés envisagent un jour de devenir propriétaires. Six raisons de devenir propriétaires sont proposées aux candidats-propriétaires afin de mettre en exergue les raisons d'accès à la propriété. 54% d'entre eux donnent pour motif à leur choix d'accéder à la propriété le fait de ne pas dépenser de loyer à fond perdu. C'est une raison qui paraît assez évidente à Bruxelles où les loyers sont élevés et à une époque où les taux des emprunts hypothécaires sont bas. Ensuite, deux autres raisons sont mentionnées : le désir de pouvoir léguer un bien (13% des candidats-propriétaires) et l'intérêt de pouvoir aménager son propre espace (11% des candidats-propriétaires).

Graphique 20 – Ventilation des motifs de devenir propriétaire



Par contre, 61% des locataires n'envisagent pas de devenir propriétaires. Des ressources insuffisantes sont, pour 52% des locataires, le motif principal de ne pas chercher à acquérir un bien en propriété. 17% des locataires, principalement des jeunes, ne désirent pas se fixer actuellement et 10% des locataires estiment que leur avenir est incertain et qu'ils en peuvent envisager d'accéder à la propriété.

Graphique 21 – Ventilation des motifs de ne pas devenir propriétaire



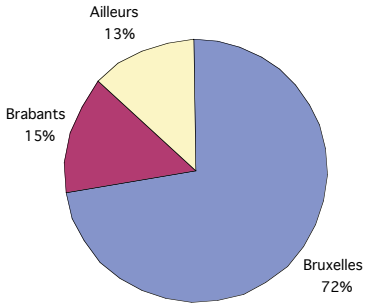
41 locataires, soit 10% des locataires interrogés, ont cherché à acquérir un logement au cours de l'année 2004. Parmi ceux-ci, 40% ont trouvé un logement à acheter et 60% n'ont pas réussi à trouver ce logement à acquérir.

72% des locataires qui ont tenté d'accéder à la propriété attribuent la cause de leur échec à des problèmes financiers. Parmi ces locataires qui n'ont pas trouvé de logement à acquérir, 80% cherchaient un logement sur le territoire de la région bruxelloise.

3. Où acheter ?

Parmi les locataires qui sont en train de chercher un bien à acquérir, 72% désirent s'installer à Bruxelles tandis que 15% envisagent de se fixer dans une commune du Brabant wallon ou du Brabant flamand et 13% iraient habiter ailleurs. La propension à chercher un logement à Bruxelles pour l'acquérir en propriété est légèrement plus faible que celle de chercher un logement à louer à Bruxelles. Sans doute est-ce dû au profil des candidats-propriétaires qui est celui qui recherche le plus souvent des habitations en dehors de Bruxelles.

Graphique 22 – Répartition des lieux de recherche d'acquisition d'un bien



Qui désire rester à Bruxelles ?

Ce sont les personnes vivant seules qui sont les plus intéressées à acheter à Bruxelles ; c'est en effet le cas pour 77% d'entre elles alors que ce n'est le cas que pour 70% des autres groupes de la population locataire en train de chercher un logement à acheter. Ce sont également ces locataires qui recherchent le moins une localisation de leur lieu de résidence dans une commune brabançonne.

Tableau 52 – Variation des lieux de recherche suivant la composition familiale

Composition familiale	Proportion de ménages-locataires désirant acheter		
	à Bruxelles	dans les Brabants	Ailleurs
Couples avec enfants	69%	17%	14%
Couples sans enfants	69%	19%	12%
Solitaires avec enfants	70%	17%	13%
Solitaires sans enfants	77%	10%	13%

C'est entre 45 et 65 ans que les locataires qui cherchent un logement à acheter essaient surtout de rester à Bruxelles. Près de 80% d'entre eux mènent une recherche à Bruxelles. La raison principale est probablement l'habitude de vivre dans la ville aussi bien pour le chef de ménage que pour les enfants éventuels du ménage.

Tableau 53 – Variation des lieux de recherche suivant l'âge du chef de ménage-locataire

Classes d'âges	Proportion de ménages-locataires désirant acheter		
	à Bruxelles	dans les Brabants	ailleurs
< 25 ans	70%	14%	17%
25 – 35 ans	69%	17%	13%
35 – 45 ans	73%	15%	12%
45 – 55 ans	78%	14%	8%
55 – 65 ans	80%	10%	10%
< 65 ans	72%	14%	14%

Enfin, les couples avec ou sans enfants de même que les solitaires avec enfants, s'ils ont des revenus suffisants, choisissent moins fréquemment de s'installer à Bruxelles et préfèrent chercher un logement dans une commune brabançonne. Lorsqu'ils ont des revenus plus modestes, ils s'orientent alors vers Bruxelles ou vers d'autres lieux en dehors des deux Brabants. Par contre, les personnes vivant seuls recherchent de se fixer à Bruxelles et 93% d'entre elles cherchent un logement à Bruxelles lorsqu'elles ont des revenus suffisamment élevés pour pouvoir le faire.

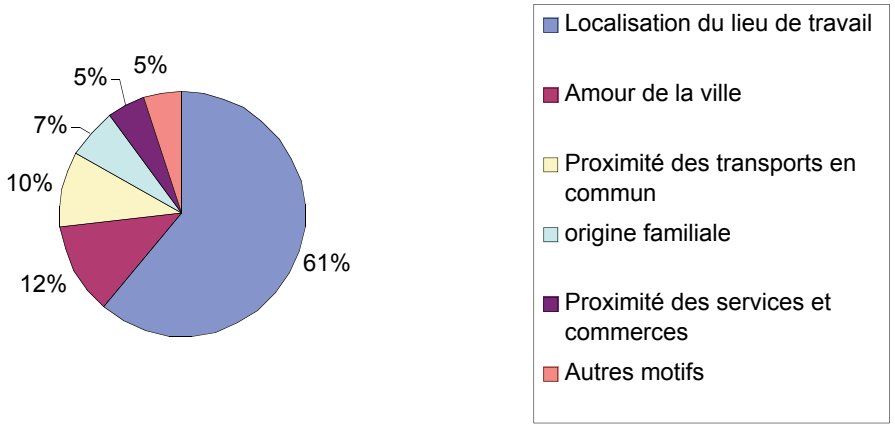
Tableau 54 – Variation des lieux de recherche suivant la composition familiale et la situation socio-économique

Composition familiale	Ressources disponibles	Proportion de ménages locataires désirant acheter		
		à Bruxelles	dans les Brabants	ailleurs
Couples avec enfants	Bas revenus	73%	17%	10%
	Revenus moyens	67%	15%	18%
	Hauts revenus	69%	20%	11%
Couples sans enfants	Bas revenus	65%	15%	20%
	Revenus moyens	79%	15%	6%
	Hauts revenus	48%	34%	17%
Solitaires avec enfants	Bas revenus	65%	16%	19%
	Revenus moyens	74%	16%	10%
	Hauts revenus	67%	33%	0%
Solitaires sans enfants	Bas revenus	76%	8%	16%
	Revenus moyens	75%	13%	11%
	Hauts revenus	93%	7%	0%

Pourquoi rester à Bruxelles ?

61% des candidats-propriétaires désirent rester à Bruxelles en raison de la proximité de leur lieu de travail. Ce qui semble un motif essentiel de rester en ville. L'amour de la ville et la proximité des transports en commun sont cités dans 12% et 10% des cas respectivement.

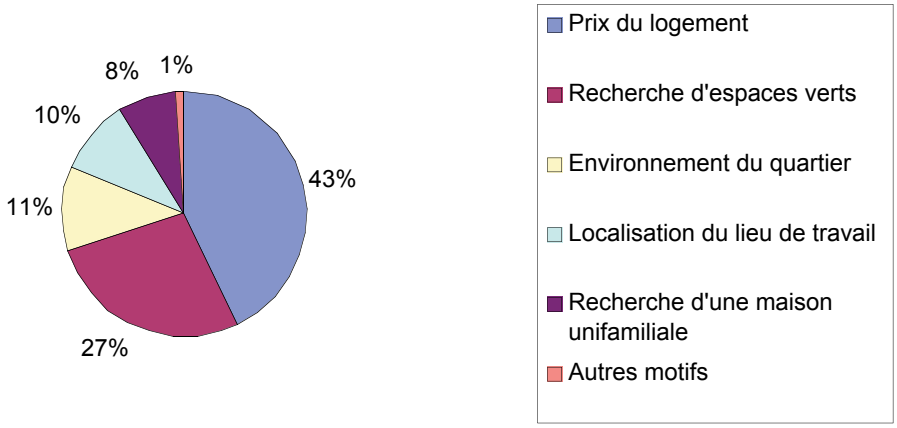
Graphique 23 – Ventilation des motifs de rester à Bruxelles



Pourquoi quitter Bruxelles ?

Parmi les raisons proposées pour justifier un départ de Bruxelles, 43% des candidats-propriétaires invoquent le prix du logement dans la ville. 27% des locataires recherchent un environnement plus verdoyant que celui qu'ils connaissent en ville ; par recherche d'espaces verts, il est clair que ceux-ci sous-entendent la possibilité qu'ils ont de trouver une maison entourée d'un jardin dans des communes situées à l'extérieur de Bruxelles. Enfin la localisation du lieu de travail et les problèmes d'environnement du quartier (congestion, stationnement, tranquillité, sécurité) apparaissent dans 10% des cas chacun.

Graphique 24 – Ventilation des motifs de quitter Bruxelles



4. Conclusions

Près de 40% de la population locative envisage d'acheter un jour un logement ; 11% de ce même ensemble est en train de chercher actuellement.
Les locataires recherchent essentiellement un logement pour ne pas dépenser de loyer à fonds perdu mais ils sont ralentis dans leur recherche par l'insuffisance de leurs moyens financiers. Ce sont donc essentiellement des ménages disposant de suffisamment de revenus et/ou payant un loyer relativement élevé. Est exclu de cette démarche le segment de solitaires ou de couples sans enfants ne désirant pas se fixer actuellement, parce que trop jeunes ou trop âgés.
Bruxelles attire 72% des candidats-acheteurs essentiellement en raison de la proximité du lieu de travail. Ceux qui cherchent un logement à acquérir en dehors de Bruxelles le font essentiellement en raison du rapport qualité-prix pour une habitation disposant d'espaces verts aux alentours.

Conclusions

Le marché locatif bruxellois est un marché segmenté.

Une offre segmentée :

- majoritairement d'appartements une chambre ou deux chambres, disposant des éléments de base de confort ;
- des logements de grande taille avec garage, concentrés surtout en deuxième couronne ;
- des petits logements en première couronne ;
- des kots dans des communes centrales ;
- quelques maisons individuelles aux caractéristiques très hétérogènes.

Des prix très diversifiés :

- dépendant de la taille et du niveau de confort des logements ;
- supérieurs en première couronne qu'en deuxième couronne, à l'est qu'à l'ouest de la ville ;
- présentant de fortes variations pour des segments très hétérogènes comme les maisons individuelles et dans des communes aux quartiers aux multiples facettes.

Une demande s'adaptant à l'offre en fonction des étapes du cycle de vie :

- beaucoup de personnes vivant seules ;
- une population locative en moyenne assez jeune, même s'il demeure des personnes âgées ;
- des ménages avec enfants occupant plus souvent des logements sur-peuplés.

Sous une contrainte de revenus :

- la taille du logement étant corrélée au loyer augmente en moyenne avec les revenus du ménage ;
- les ménages acceptent de payer un surplus de loyer pour pouvoir s'installer en deuxième couronne ;
- les logements sont moins peuplés lorsque les revenus augmentent.

Une population locative peu stable dans son logement :

- un quart des locataires dans leur logement depuis moins d'un an ;
- des locataires moins stables : les jeunes, les locataires de petits logements, les locataires de logements sur-peuplés ;

Mais attachée à Bruxelles :

- plus de 70% des mouvements des locataires se font à l'intérieur de Bruxelles ;
- parmi ceux qui sont le plus attachés à Bruxelles, les ménages avec enfants et généralement tous les locataires aux revenus plus faibles qui recherchent proximité et accessibilité au sein de la ville ;

- parmi ceux qui sont le moins attachés à Bruxelles, les solitaires sans enfants, disposant de hauts revenus, qui viennent de l'étranger et envisagent d'y retourner ;
- parmi les ménages qui sont attachés à Bruxelles mais recherchent d'autres avantages de localisation dans les communes brabançonnes, les couples avec ou sans enfants aux revenus suffisants.

Néanmoins, une demande sociale de mobilité :

- 56% des ménages ayant déclaré avoir l'intention de quitter leur logement dans l'année qui vient ne l'ont pas fait pour des raisons financières ;
- ce sont les ménages avec enfants et à bas revenus qui sont les plus insatisfaits face au marché locatif bruxellois.

Une population locative stable dans son statut de locataire :

- 11% des locataires sont en train de chercher un logement à acquérir, surtout pour ne pas dépenser de loyer à fond perdu ;
- la majorité des locataires estiment ne pas avoir suffisamment de ressources financières pour envisager d'accéder à la propriété ;
- dès lors ceux qui cherchent sont surtout des couples avec ou sans enfants et des solitaires avec enfants, tous segments dont la proportion augmente avec le niveau de revenus. Ces locataires paient déjà des loyers au dessus de la moyenne ;
- d'autres ne veulent pas se fixer aujourd'hui, des solitaires, des jeunes avec des revenus suffisants et payant des loyers élevés.

Deux segments de locataires aux caractéristiques extrêmes :

- des locataires aux revenus élevés, beaucoup de solitaires, peu stables, ne désirant pas acheter de logement, habitant des logements de taille au moins suffisante et de niveau de confort élevé, n'envisageant pas nécessairement leur avenir à Bruxelles ;
- des locataires en demande sociale de logement : des ménages avec enfants aux bas revenus, au loyer représentant une proportion élevée de leur budget, se rabattant sur des logements sur-peuplés, attachés à Bruxelles et même à leur commune pour des raisons de proximité ou de captivité d'un quartier, ne pouvant accéder à la propriété en raison de moyens insuffisants.

TROISIÈME PARTIE

Les communes

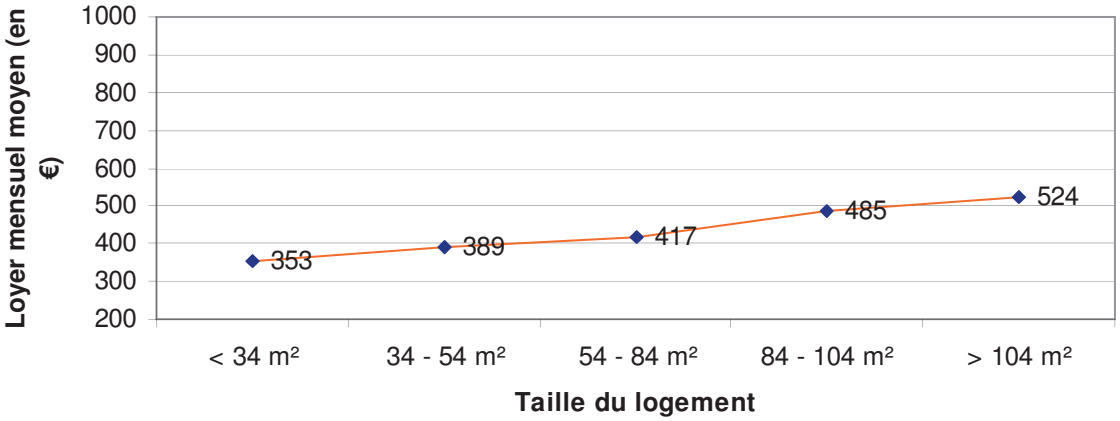
Fiches communales

Avertissement :
Des statistiques sont construites pour chaque commune de la région bruxelloise. Dans certains cas, les statistiques concernent des logements, qui bien que classé dans un segment déterminé, ont encore des caractéristiques très hétérogènes et dès lors des loyers variables. Les écarts-types sur les loyers sont enregistrés dans la publication et sont les témoins de la variabilité des données et de la fiabilité des moyennes calculées.

ANDERLECHT

Superficie de la commune : 17,7 km²
Population résidente : 93 808 habitants
Nombre de logements : 36 129 logements
Taux de location des logements : 55%
Nombre de logements dans l'échantillon : 385
Taux de sondage : 1,7%
Loyer mensuel moyen des logements : 440€
Loyer mensuel médian des logements : 420€

1. Loyer et taille du logement



2. Loyer, taille et niveau de confort du logement (12)

Nombre de chambres des logements	Loyers mensuels moyens des logements de niveau de confort des logements			
	Niveau 0	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
0 chambre	259€	323€	414€	
1 chambre	334€	404€	409€	445€
2 chambres	494€	422€	481€	525€
3 chambres			582€	502€

(12)
niveau 0 de confort : logements sans confort
niveau 1 de confort : logements disposant d'une salle de bain individualisée et de lieux d'aisance à l'intérieur du logement
niveau 2 de confort : logements de niveau 1 équipés d'une installation de chauffage central
niveau 3 de confort : logements de niveau 2 avec garage.

3. Caractéristiques socio-démographiques des locataires

Niveau de revenus	Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)			
	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
Bas	10	8	8	15
Moyen	16	16	4	10
Elevé	6	4	1	2

4. Stabilité du locataire dans son logement

Temps moyen passé dans le logement : 4 ans 5 mois

Temps médian passé dans le logement : 2 ans 5 mois

Proportion de locataires ayant l'intention de quitter leur logement

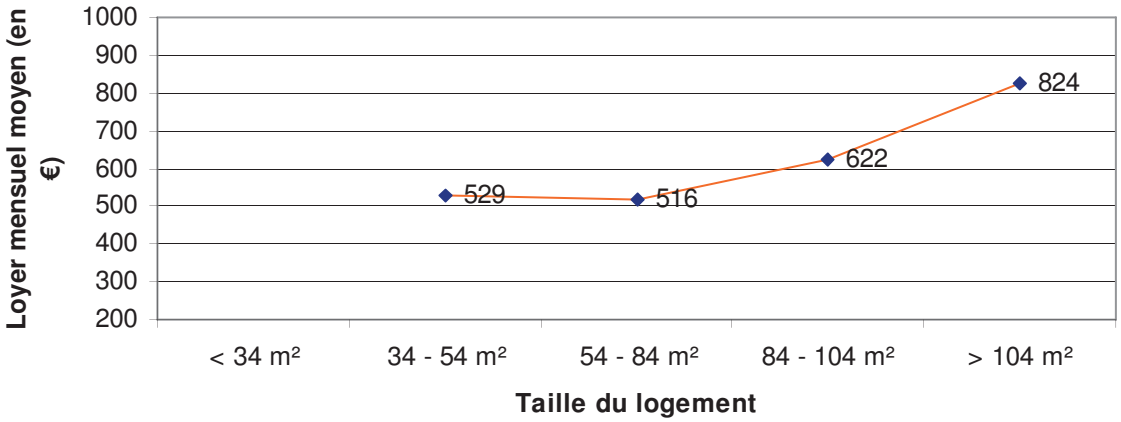
- dans l'année qui vient : 29%
- dans les trois années qui viennent : 23%

AUDERGHEM

Superficie de la commune : 9,0 km²
Population résidente : 29 265 habitants
Nombre de logements : 12 434 logements
Taux de location des logements : 42%

Nombre de logements dans l'échantillon : 194
Taux de sondage : 3,25%
Loyer mensuel moyen des logements : 586€
Loyer mensuel médian des logements : 520€

1. Loyer et taille du logement



2. Loyer, taille et niveau de confort du logement

Nombre de chambres des logements	Loyers mensuels moyens des logements de niveau de confort des logements			
	Niveau 0	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
0 chambre	425€		420€	
1 chambre	475€	668€	498€	586€
2 chambres		521€	520€	683€
3 chambres		656€	530€	837€

3. Caractéristiques socio-démographiques des locataires

Niveau de revenus	Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)			
	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
Bas	3	3	6	18
Moyen	11	15	10	14
Elevé	9	5	1	4

4. Stabilité du locataire dans son logement

Temps moyen passé dans le logement : 4 ans 7 mois

Temps médian d'années passées dans le logement : 2 ans 4 mois

Proportion de locataires ayant l'intention de quitter leur logement

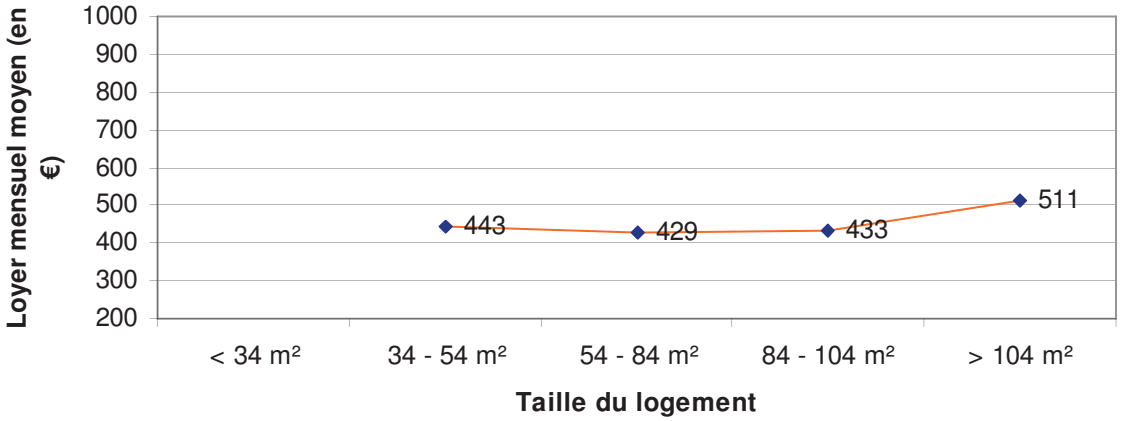
- dans l'année qui vient : 23%
- dans les trois années qui viennent : 20%

BERCHEM SAINTE-AGATHE

Superficie de la commune : 2,9 km²
Population résidente : 19 968 habitants
Nombre de logements : 7 784 logements
Taux de location des logements : 44%

Nombre de logements dans l'échantillon : 129
Taux de sondage : 3,25%
Loyer mensuel moyen des logements : 453€
Loyer mensuel médian des logements : 449€

1. Loyer et taille du logement



2. Loyer, taille et niveau de confort du logement

Nombre de chambres des logements	Loyers mensuels moyens des logements de niveau de confort des logements			
	Niveau 0	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
0 chambre			340€	
1 chambre	329€	431€	457€	
2 chambres		454€	462€	451€
3 chambres				

3. Caractéristiques socio-démographiques des locataires

Niveau de revenus	Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)			
	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
Bas	5	3	10	15
Moyen	28	10	5	10
Elevé	7	4	0	2

4. Stabilité du locataire dans son logement

Temps moyen passé dans le logement : 4 ans 10 mois

Temps médian d'années passées dans le logement : 2 ans 11 mois

Proportion de locataires ayant l'intention de quitter leur logement

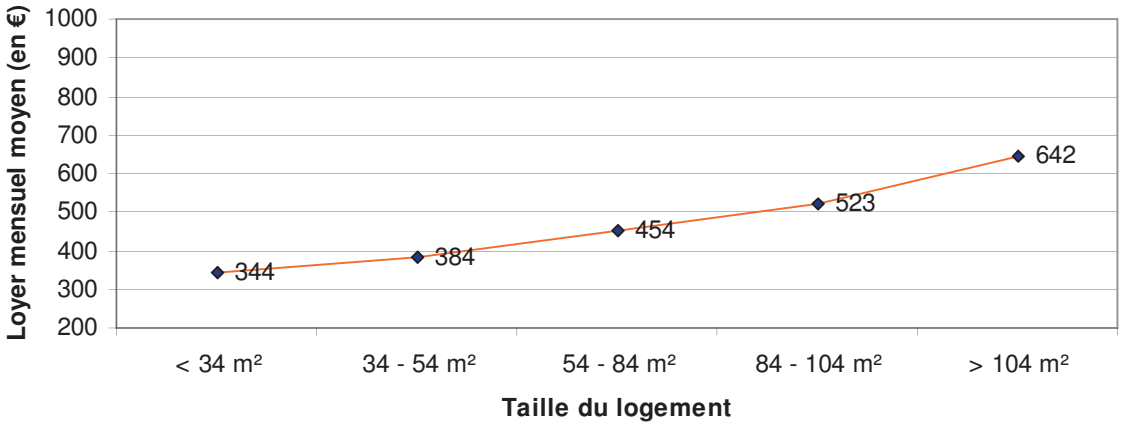
- dans l'année qui vient : 21%
- dans les trois années qui viennent : 25%

VILLE DE BRUXELLES

Superficie de la commune : 32,6 km²
Population résidente : 142 853 habitants
Nombre de logements : 54 414 logements
Taux de location des logements : 64%

Nombre de logements dans l'échantillon : 548
Taux de sondage : 1,7%
Loyer mensuel moyen des logements : 449€
Loyer mensuel médian des logements : 410€

1. Loyer et taille du logement



2. Loyer, taille et niveau de confort du logement

Nombre de chambres des logements	Loyers mensuels moyens des logements de niveau de confort des logements			
	Niveau 0	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
0 chambre	267€	387€	509€	
1 chambre	357€	436€	393€	476€
2 chambres	451€	504€	495€	492€
3 chambres	611€		494€	617€

3. Caractéristiques socio-démographiques des locataires

Niveau de revenus	Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)			
	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
Bas	9	6	8	32
Moyen	12	7	4	12
Elevé	4	3	1	3

4. Stabilité du locataire dans son logement

Temps moyen passé dans le logement : 4 ans 4 mois

Temps médian d'années passées dans le logement : 2 ans 2 mois

Proportion de locataires ayant l'intention de quitter leur logement

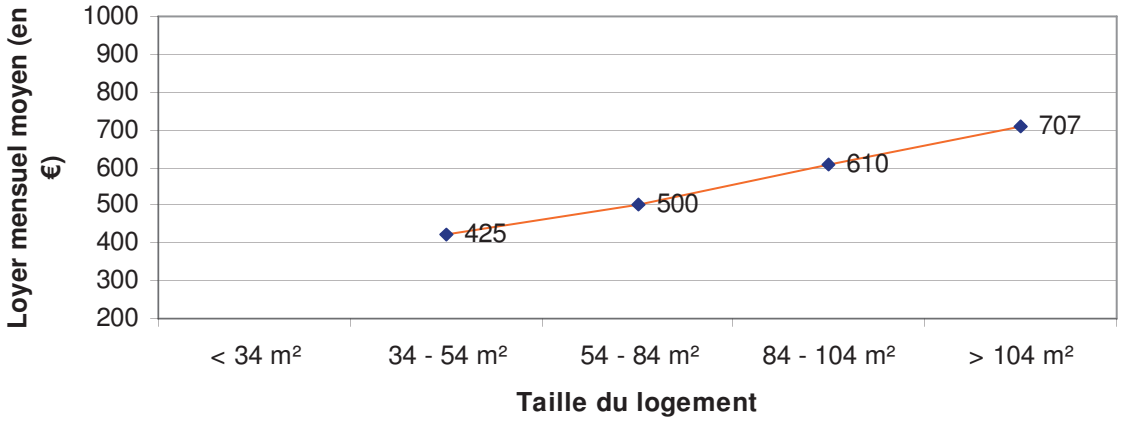
- dans l'année qui vient : 37%
- dans les trois années qui viennent : 23%

ETTERBEEK

Superficie de la commune : 3,1 km²
Population résidente : 41 097 habitants
Nombre de logements : 17 738 logements
Taux de location des logements : 62%

Nombre de logements dans l'échantillon : 202
Taux de sondage : 1,7%
Loyer mensuel moyen des logements : 500€
Loyer mensuel médian des logements : 450€

1. Loyer et taille du logement



2. Loyer, taille et niveau de confort du logement

Nombre de chambres des logements	Loyers mensuels moyens des logements de niveau de confort des logements			
	Niveau 0	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
0 chambre	281€	385€	422€	
1 chambre	413€	430€	531€	
2 chambres	353€	518€	550€	604€
3 chambres			683€	668€

3. Caractéristiques socio-démographiques des locataires

Niveau de revenus	Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)			
	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
Bas	7	8	7	34
Moyen	8	9	2	10
Elevé	3	9	0	5

4. Stabilité du locataire dans son logement

Temps moyen passé dans le logement : 5 ans

Temps médian d'années passées dans le logement : 2 ans 7 mois

Proportion de locataires ayant l'intention de quitter leur logement

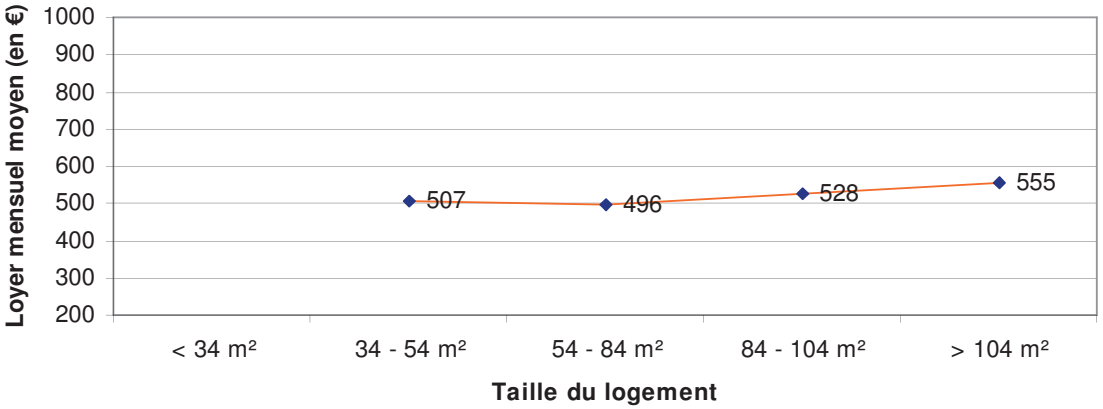
- dans l'année qui vient : 27%
- dans les trois années qui viennent : 21%

EVERE

Superficie de la commune : 5,0 km²
Population résidente : 33 069 habitants
Nombre de logements : 13 043 logements
Taux de location des logements : 52%

Nombre de logements dans l'échantillon : 237
Taux de sondage : 3,25%
Loyer mensuel moyen des logements : 513€
Loyer mensuel médian des logements : 475€

1. Loyer et taille du logement



2. Loyer, taille et niveau de confort du logement

Nombre de chambres des logements	Loyers mensuels moyens des logements de niveau de confort des logements			
	Niveau 0	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
0 chambre			671€	
1 chambre	448€	420€	514€	531€
2 chambres	479€	498€	501€	594€
3 chambres			580€	512€

3. Caractéristiques socio-démographiques des locataires

Niveau de revenus	Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)			
	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
Bas	5	1	6	25
Moyen	17	15	5	10
Elevé	4	5	1	4

4. Stabilité du locataire dans son logement

Temps moyen passé dans le logement : 5 ans 4 mois

Temps médian d'années passées dans le logement : 2 ans 8 mois

Proportion de locataires ayant l'intention de quitter leur logement

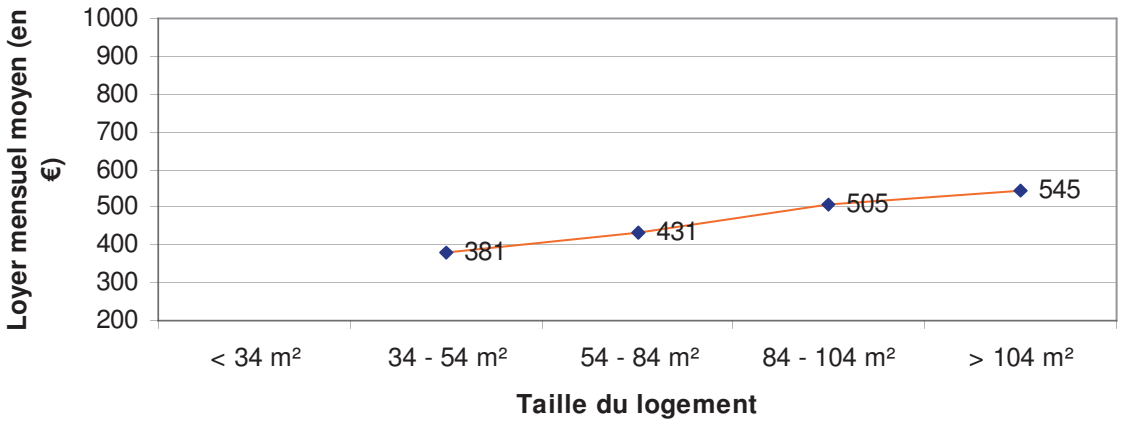
- dans l'année qui vient : 20%
- dans les trois années qui viennent : 20%

FOREST

Superficie de la commune : 6,2 km²
Population résidente : 47 555 habitants
Nombre de logements : 19 228 logements
Taux de location des logements : 56%

Nombre de logements dans l'échantillon : 213
Taux de sondage : 1,7%
Loyer mensuel moyen des logements : 445€
Loyer mensuel médian des logements : 411€

1. Loyer et taille du logement



2. Loyer, taille et niveau de confort du logement

Nombre de chambres des logements	Loyers mensuels moyens des logements de niveau de confort des logements			
	Niveau 0	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
0 chambre			498€	
1 chambre	334€	376€	432€	
2 chambres		383€	506€	570€
3 chambres			606€	497€

3. Caractéristiques socio-démographiques des locataires

Niveau de revenus	Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)			
	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
Bas	17	6	7	25
Moyen	9	9	5	9
Elevé	8	3	2	3

4. Stabilité du locataire dans son logement

Temps moyen passé dans le logement : 4 ans 6 mois

Temps médian d'années passées dans le logement : 2 ans 5 mois

Proportion de locataires ayant l'intention de quitter leur logement

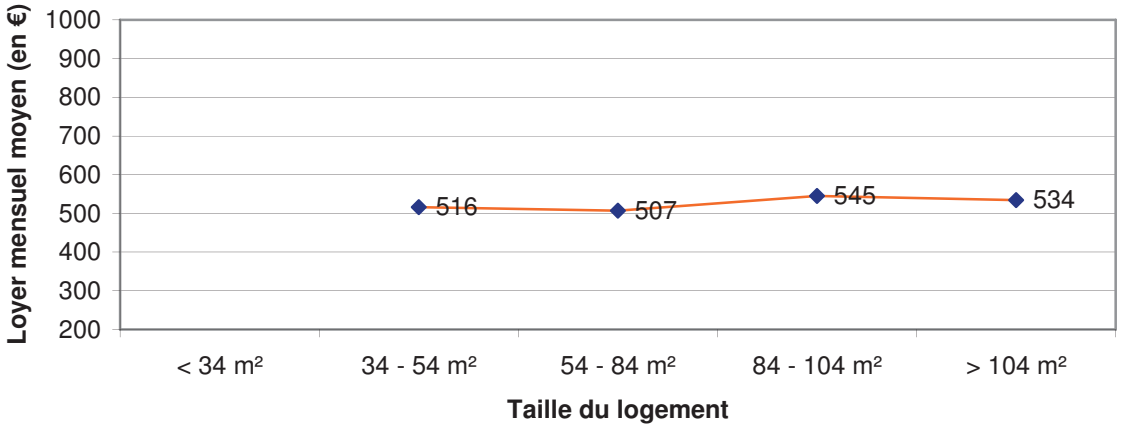
- dans l'année qui vient : 32%
- dans les trois années qui viennent : 20%

GANSHOREN

Superficie de la commune : 2,5 km²
Population résidente : 20 609 habitants
Nombre de logements : 9 098 logements
Taux de location des logements : 51%

Nombre de logements dans l'échantillon : 174
Taux de sondage : 3,25%
Loyer mensuel moyen des logements : 522€
Loyer mensuel médian des logements : 500€

1. Loyer et taille du logement



2. Loyer, taille et niveau de confort du logement

Nombre de chambres des logements	Loyers mensuels moyens des logements de niveau de confort des logements			
	Niveau 0	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
0 chambre				
1 chambre		412€	558€	632€
2 chambres		413€	506€	558€
3 chambres			553€	555€

3. Caractéristiques socio-démographiques des locataires

Niveau de revenus	Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)			
	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
Bas	8	4	10	38
Moyen	12	6	4	12
Elevé	3	1	1	1

4. Stabilité du locataire dans son logement

Temps moyen passé dans le logement : 5 ans 10 mois

Temps médian d'années passées dans le logement : 2 ans 9 mois

Proportion de locataires ayant l'intention de quitter leur logement

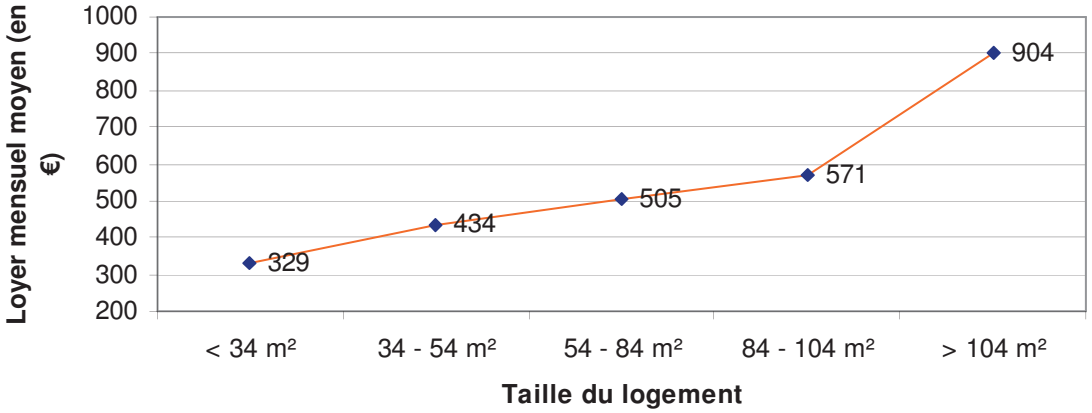
- dans l'année qui vient : 22%
- dans les trois années qui viennent : 22%

IXELLES

Superficie de la commune : 6,3 km²
Population résidente : 77 729 habitants
Nombre de logements : 31 203 logements
Taux de location des logements : 64%

Nombre de logements dans l'échantillon : 412
Taux de sondage : 1,7%
Loyer mensuel moyen des logements : 502€
Loyer mensuel médian des logements : 450€

1. Loyer et taille du logement



2. Loyer, taille et niveau de confort du logement

Nombre de chambres des logements	Loyers mensuels moyens des logements de niveau de confort des logements			
	Niveau 0	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
0 chambre	283€	348€	369€	
1 chambre	352€	457€	470€	646€
2 chambres	450€	525€	609€	720€
3 chambres			715€	733€

3. Caractéristiques socio-démographiques des locataires

Niveau de revenus	Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)			
	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
Bas	5	7	5	43
Moyen	5	7	3	10
Elevé	5	7	1	4

4. Stabilité du locataire dans son logement

Temps moyen passé dans le logement : 4 ans

Temps médian d'années passées dans le logement : 1 ans 8 mois

Proportion de locataires ayant l'intention de quitter leur logement

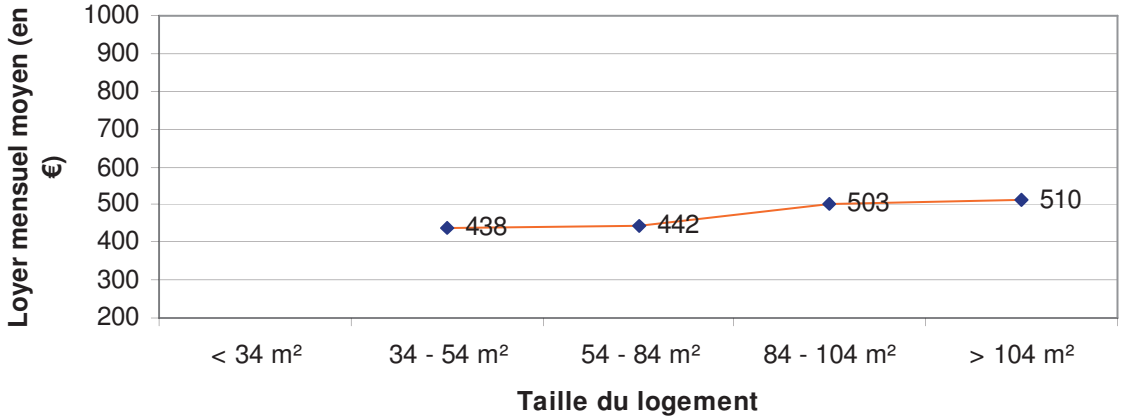
- dans l'année qui vient : 32%
- dans les trois années qui viennent : 22%

JETTE

Superficie de la commune : 5,0 km²
Population résidente : 42 250 habitants
Nombre de logements : 17 196 logements
Taux de location des logements : 49%

Nombre de logements dans l'échantillon : 168
Taux de sondage : 1,7%
Loyer mensuel moyen des logements : 463€
Loyer mensuel médian des logements : 450€

1. Loyer et taille du logement



2. Loyer, taille et niveau de confort du logement

Nombre de chambres des logements	Loyers mensuels moyens des logements de niveau de confort des logements			
	Niveau 0	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
0 chambre				
1 chambre	403€	423€	413€	484€
2 chambres	579€	455€	470€	518€
3 chambres			496€	

3. Caractéristiques socio-démographiques des locataires

Niveau de revenus	Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)			
	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
Bas	20	3	10	14
Moyen	16	9	8	9
Elevé	4	3	2	1

4. Stabilité du locataire dans son logement

Temps moyen passé dans le logement : 4 ans 11 mois

Temps médian d'années passées dans le logement : 2 ans 8 mois

Proportion de locataires ayant l'intention de quitter leur logement

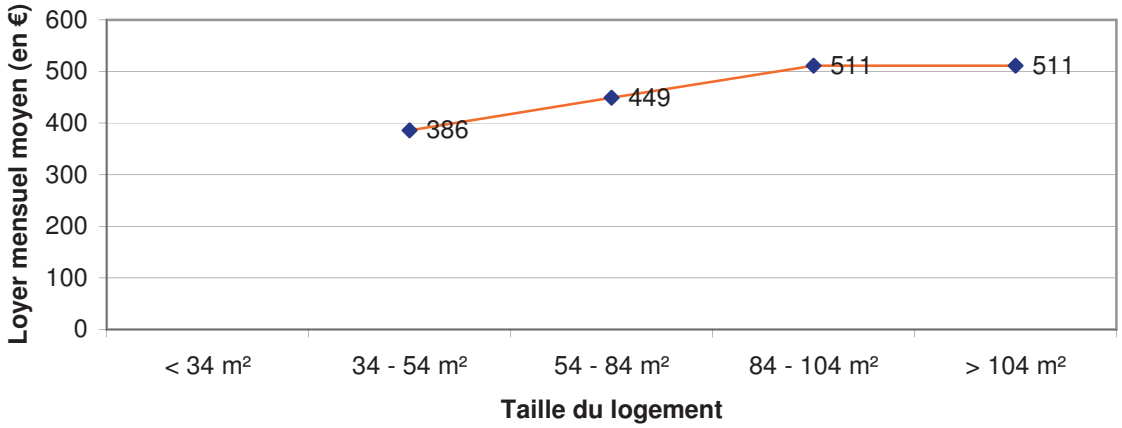
- dans l'année qui vient : 25%
- dans les trois années qui viennent : 30%

KOEKELBERG

Superficie de la commune : 1,2 km²
Population résidente : 17 721 habitants
Nombre de logements : 6 762 logements
Taux de location des logements : 55%

Nombre de logements dans l'échantillon : 67
Taux de sondage : 1,7%
Loyer mensuel moyen des logements : 452€
Loyer mensuel médian des logements : 438€

1. Loyer et taille du logement



2. Loyer, taille et niveau de confort du logement

Nombre de chambres des logements	Loyers mensuels moyens des logements de niveau de confort des logements			
	Niveau 0	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
0 chambre			360€	
1 chambre		349€	421€	
2 chambres			517€	
3 chambres				

3. Caractéristiques socio-démographiques des locataires

Niveau de revenus	Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)			
	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
Bas	18	4	9	28
Moyen	9	9	6	9
Elevé	4	1	1	0

4. Stabilité du locataire dans son logement

Temps moyen passé dans le logement : 3 ans 4 mois

Temps médian d'années passées dans le logement : 1 an 11 mois

Proportion de locataires ayant l'intention de quitter leur logement

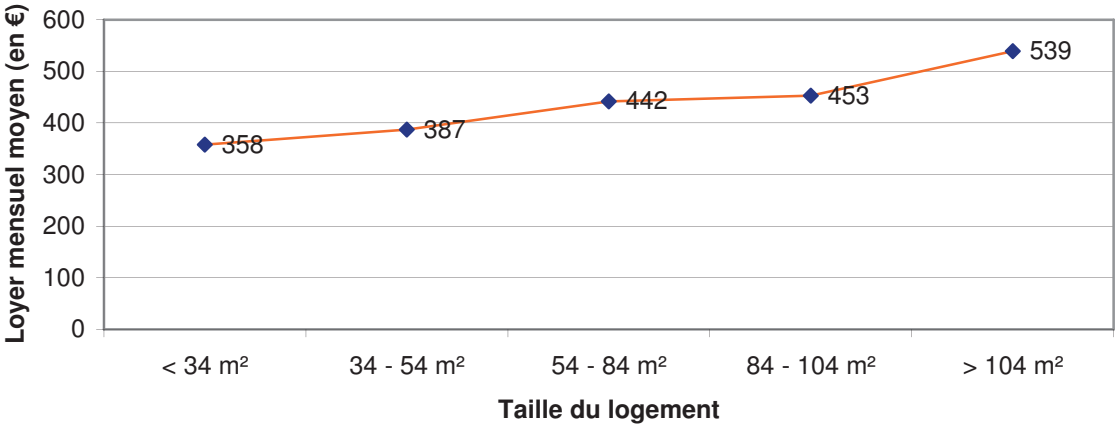
- dans l'année qui vient : 32%
- dans les trois années qui viennent : 25%

MOLENBEEK SAINT-JEAN

Superficie de la commune : 5,9 km²
Population résidente : 78 520 habitants
Nombre de logements : 26 641 logements
Taux de location des logements : 59%

Nombre de logements dans l'échantillon : 261
Taux de sondage : 1,7%
Loyer mensuel moyen des logements : 421€
Loyer mensuel médian des logements : 400€

1. Loyer et taille du logement



2. Loyer, taille et niveau de confort du logement

Nombre de chambres des logements	Loyers mensuels moyens des logements de niveau de confort des logements			
	Niveau 0	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
0 chambre	288€	360€	334€	
1 chambre	340€	386€	397€	515€
2 chambres	443€	456€	439€	546€
3 chambres			533€	495€

3. Caractéristiques socio-démographiques des locataires

Niveau de revenus	Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)			
	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
Bas	10	8	6	25
Moyen	14	10	6	8
Elevé	6	3	1	2

4. Stabilité du locataire dans son logement

Temps moyen passé dans le logement : 4 ans 3 mois

Temps médian d'années passées dans le logement : 2 ans 1 mois

Proportion de locataires ayant l'intention de quitter leur logement

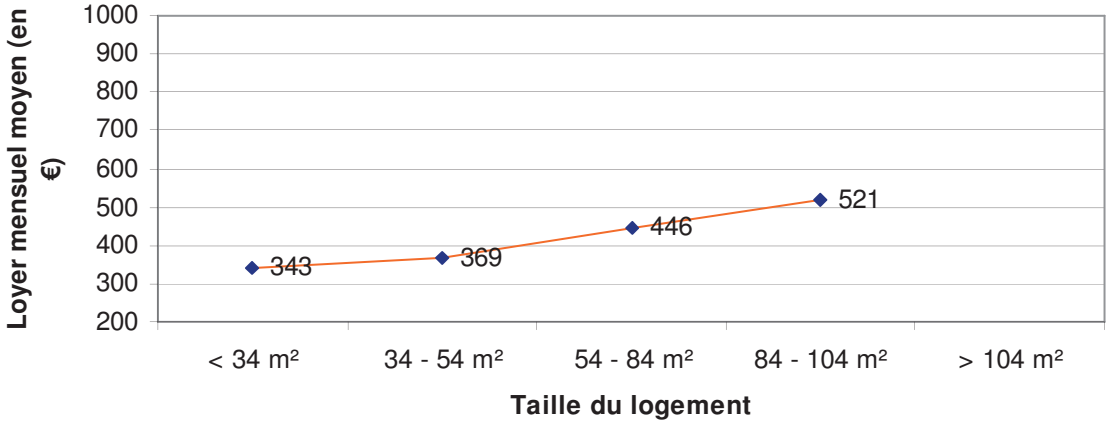
- dans l'année qui vient : 27%
- dans les trois années qui viennent : 17%

SAINT-GILLES

Superficie de la commune : 2,5 km²
Population résidente : 43 733 habitants
Nombre de logements : 17 169 logements
Taux de location des logements : 70%

Nombre de logements dans l'échantillon : 236
Taux de sondage : 1,7%
Loyer mensuel moyen des logements : 416€
Loyer mensuel médian des logements : 400€

1. Loyer et taille du logement



2. Loyer, taille et niveau de confort du logement

Nombre de chambres des logements	Loyers mensuels moyens des logements de niveau de confort des logements			
	Niveau 0	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
0 chambre	262€	377€	344€	
1 chambre	350€	409€	444€	360€
2 chambres	425€	432€	450€	529€
3 chambres			501€	

3. Caractéristiques socio-démographiques des locataires

Niveau de revenus	Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)			
	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
Bas	12	7	11	32
Moyen	12	6	3	11
Elevé	2	2	1	1

4. Stabilité du locataire dans son logement

Temps moyen passé dans le logement : 4 ans 3 mois

Temps médian d'années passées dans le logement : 2 ans 2 mois

Proportion de locataires ayant l'intention de quitter leur logement

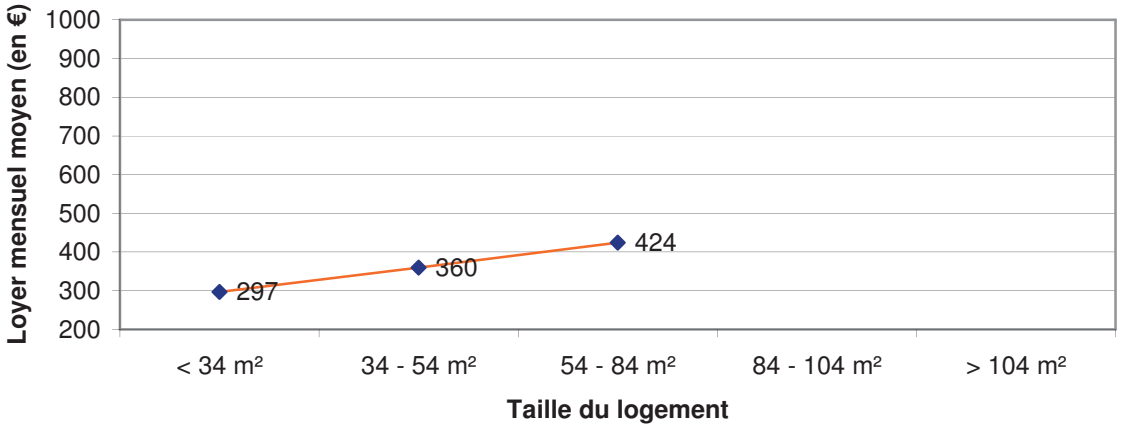
- dans l'année qui vient : 36%
- dans les trois années qui viennent : 22%

SAINT-JOSSE-TEN-NOODE

Superficie de la commune : 1,1 km²
Population résidente : 23 142 habitants
Nombre de logements : 7 390 logements
Taux de location des logements : 65%

Nombre de logements dans l'échantillon : 87
Taux de sondage : 1,7%
Loyer mensuel moyen des logements : 399€
Loyer mensuel médian des logements : 398€

1. Loyer et taille du logement



2. Loyer, taille et niveau de confort du logement

Nombre de chambres des logements	Loyers mensuels moyens des logements de niveau de confort des logements			
	Niveau 0	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
0 chambre	301€			
1 chambre	292€	439€	389€	374€
2 chambres			415€	481€
3 chambres				

3. Caractéristiques socio-démographiques des locataires

Niveau de revenus	Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)			
	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
Bas	11	8	10	31
Moyen	14	10	3	3
Elevé	3	5	0	1

4. Stabilité du locataire dans son logement

Temps moyen passé dans le logement : 3 ans 5 mois

Temps médian d'années passées dans le logement : 2 ans 4 mois

Proportion de locataires ayant l'intention de quitter leur logement

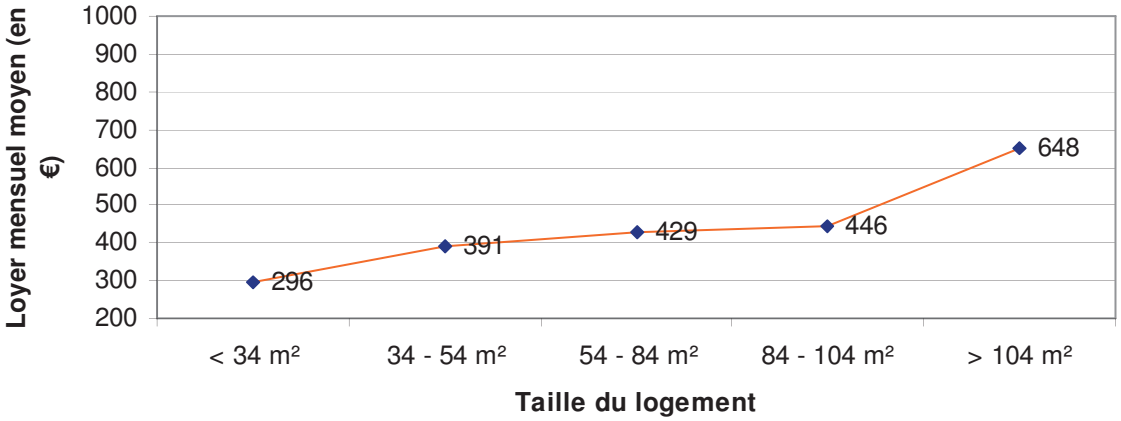
- dans l'année qui vient : 47%
- dans les trois années qui viennent : 17%

SCHAERBEEK

Superficie de la commune : 8,1 km²
Population résidente : 110 375 habitants
Nombre de logements : 39 170 logements
Taux de location des logements : 56%

Nombre de logements dans l'échantillon : 403
Taux de sondage : 1,7%
Loyer mensuel moyen des logements : 430€
Loyer mensuel médian des logements : 400€

1. Loyer et taille du logement



2. Loyer, taille et niveau de confort du logement

Nombre de chambres des logements	Loyers mensuels moyens des logements de niveau de confort des logements			
	Niveau 0	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
0 chambre	265€	397€	336€	
1 chambre	374€	380€	407€	541€
2 chambres	420€	394€	460€	495€
3 chambres		482€	606€	648€

3. Caractéristiques socio-démographiques des locataires

Niveau de revenus	Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)			
	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
Bas	17	7	12	28
Moyen	8	4	3	5
Elevé	8	4	2	4

4. Stabilité du locataire dans son logement

Temps moyen passé dans le logement : 3 ans 11 mois

Temps médian d'années passées dans le logement : 2 ans 4 mois

Proportion de locataires ayant l'intention de quitter leur logement

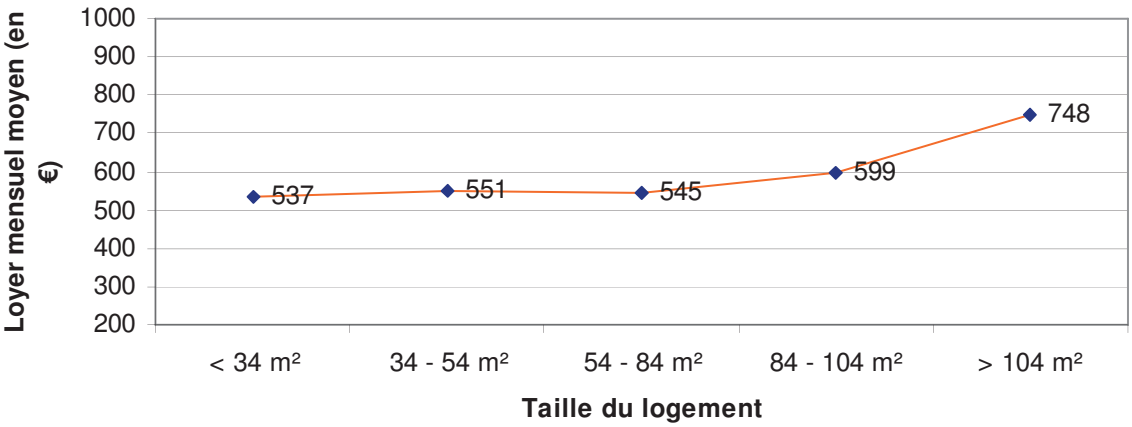
- dans l'année qui vient : 34%
- dans les trois années qui viennent : 21%

UCCLE

Superficie de la commune : 22,9 km²
Population résidente : 74 976 habitants
Nombre de logements : 30 155 logements
Taux de location des logements : 45%

Nombre de logements dans l'échantillon : 475
Taux de sondage : 3,25%
Loyer mensuel moyen des logements : 581€
Loyer mensuel médian des logements : 520€

1. Loyer et taille du logement



2. Loyer, taille et niveau de confort du logement

Nombre de chambres des logements	Loyers mensuels moyens des logements de niveau de confort des logements			
	Niveau 0	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
0 chambre	496€	522€	539€	
1 chambre	471€	535€	575€	621€
2 chambres	588€	551€	533€	752€
3 chambres	655€	521€	811€	817€

3. Caractéristiques socio-démographiques des locataires

Niveau de revenus	Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)			
	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
Bas	4	4	5	21
Moyen	18	13	4	18
Elevé	8	4	0	1

4. Stabilité du locataire dans son logement

Temps moyen passé dans le logement : 5 ans 3 mois

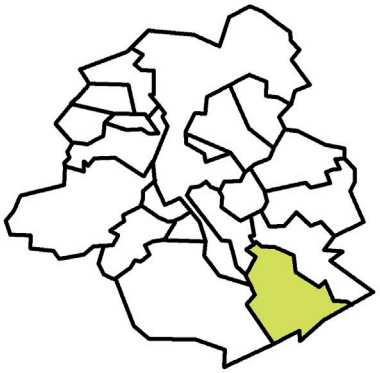
Temps médian d'années passées dans le logement : 2 ans 8 mois

Proportion de locataires ayant l'intention de quitter leur logement

- dans l'année qui vient : 19%
- dans les trois années qui viennent : 25%

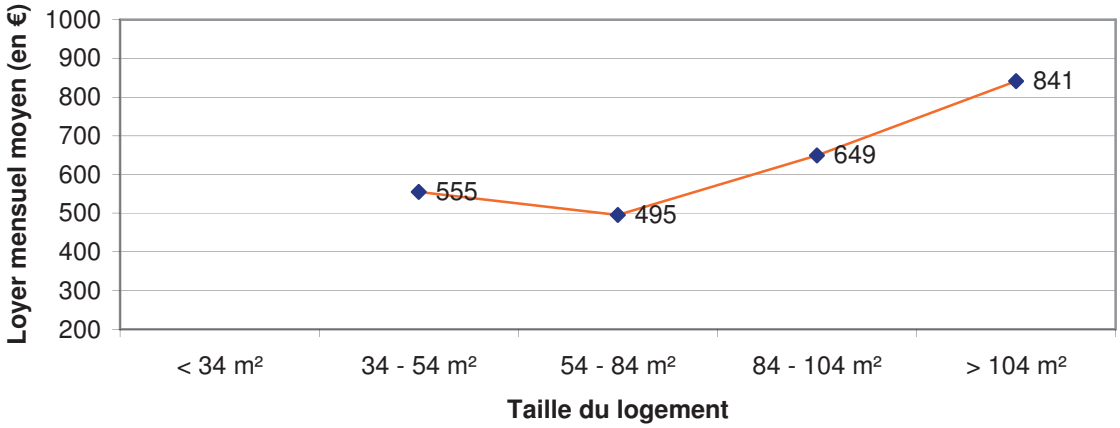
WATERMAEL-BOITSFORT

Superficie de la commune : 12,9 km²
Population résidente : 24 314 habitants
Nombre de logements : 10 538 logements
Taux de location des logements : 47%



Nombre de logements dans l'échantillon : 161
Taux de sondage : 3,25%
Loyer mensuel moyen des logements : 582€
Loyer mensuel médian des logements : 522€

1. Loyer et taille du logement



2. Loyer, taille et niveau de confort du logement

Nombre de chambres des logements	Loyers mensuels moyens des logements de niveau de confort des logements			
	Niveau 0	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
0 chambre			476€	
1 chambre	432€	564€	501€	
2 chambres		528€	597€	536€
3 chambres			739€	

3. Caractéristiques socio-démographiques des locataires

Niveau de revenus	Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)			
	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
Bas	4	6	4	15
Moyen	14	16	9	15
Elevé	6	4	1	5

4. Stabilité du locataire dans son logement

Temps moyen passé dans le logement : 5 ans 9 mois

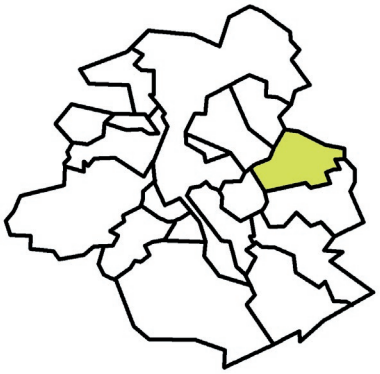
Temps médian d'années passées dans le logement : 3 ans 2 mois

Proportion de locataires ayant l'intention de quitter leur logement

- dans l'année qui vient : 20%
- dans les trois années qui viennent : 19%

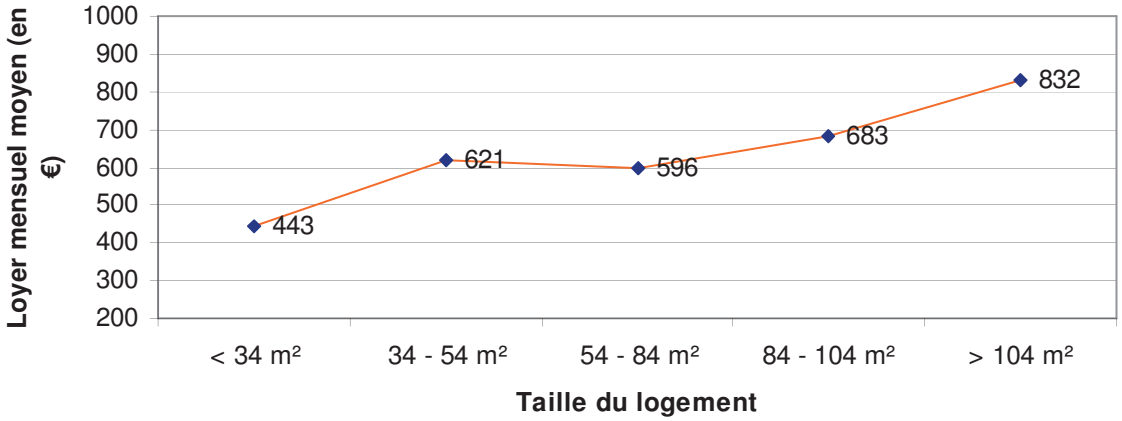
WOLUWE SAINT-LAMBERT

Superficie de la commune : 7,2 km²
Population résidente : 47 845 habitants
Nombre de logements : 20 589 logements
Taux de location des logements : 50%



Nombre de logements dans l'échantillon : 592
Taux de sondage : 3,25%
Loyer mensuel moyen des logements : 639€
Loyer mensuel médian des logements : 590€

1. Loyer et taille du logement



2. Loyer, taille et niveau de confort du logement

Nombre de chambres des logements	Loyers mensuels moyens des logements de niveau de confort des logements			
	Niveau 0	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
0 chambre	303€	423€	530€	
1 chambre	538€	663€	595€	629€
2 chambres		643€	630€	700€
3 chambres			647€	721€

3. Caractéristiques socio-démographiques des locataires

Niveau de revenus	Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)			
	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
Bas	3	2	4	23
Moyen	12	13	5	17
Elevé	9	7	1	3

4. Stabilité du locataire dans son logement

Temps moyen passé dans le logement : 4 ans 8 mois

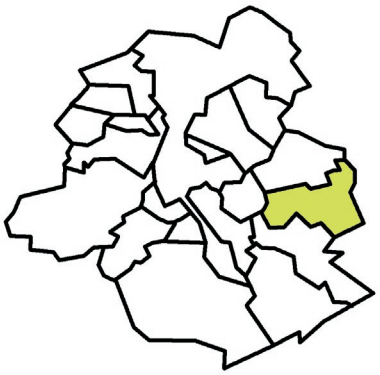
Temps médian d'années passées dans le logement : 2 ans 4 mois

Proportion de locataires ayant l'intention de quitter leur logement

- dans l'année qui vient : 24%
- dans les trois années qui viennent : 28%

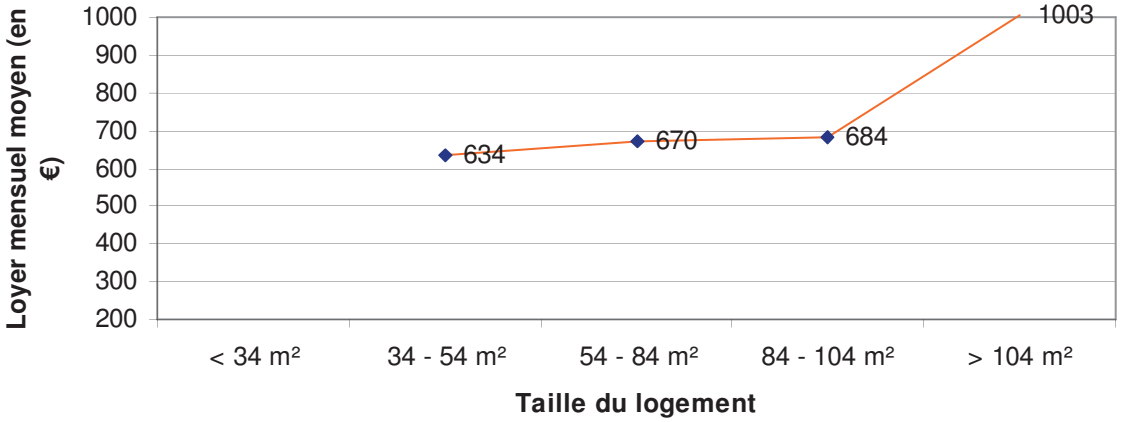
WOLUWE SAINT-PIERRE

Superficie de la commune : 8,0 km²
Population résidente : 37 920 habitants
Nombre de logements : 15 330 logements
Taux de location des logements : 39%



Nombre de logements dans l'échantillon : 197
Taux de sondage : 3,25%
Loyer mensuel moyen des logements : 734€
Loyer mensuel médian des logements : 650€

1. Loyer et taille du logement



2. Loyer, taille et niveau de confort du logement

Nombre de chambres des logements	Loyers mensuels moyens des logements de niveau de confort des logements			
	Niveau 0	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
0 chambre				
1 chambre	580€	643€	635€	674€
2 chambres		648€	701€	729€
3 chambres		778€	768€	805€

3. Caractéristiques socio-démographiques des locataires

Niveau de revenus	Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)			
	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
Bas	6	3	3	18
Moyen	17	10	5	15
Elevé	12	6	3	2

4. Stabilité du locataire dans son logement

Temps moyen passé dans le logement : 6 ans 5 mois

Temps médian d'années passées dans le logement : 2 ans 9 mois

Proportion de locataires ayant l'intention de quitter leur logement

- dans l'année qui vient : 22%
- dans les trois années qui viennent : 16%

Tableau 55 : synthèse de certaines données 2005 sur les communes

Commune	superficie en km²	nbre d'habitants	nbre de logts	% de location	loyer moyen	loyer médian	stabilité moyenne	stabilité médiane
Anderlecht	17,7	93808	36 129	55	440	420	4 ans et 5 mois	2 ans et 5 mois
Auderghem	9	29265	12 234	42	586	520	4 ans et 7 mois	2 ans et 4 mois
Berchem - Sainte-Agathe	2,9	19968	7 784	44	453	449	4 ans et 10 mois	2 ans et 11 mois
Bruxelles	32,6	142853	54 414	64	449	410	4 ans et 4 mois	2 ans et 2 mois
Etterbeek	3,1	41097	17 738	62	500	450	5 ans	2 ans et 7 mois
Evere	5	33069	13 043	52	513	475	5 ans et 4 mois	2 ans et 8 mois
Forest	6,2	47555	19 228	56	445	411	4 ans et 6 mois	2 ans et 5 mois
Ganshoren	2,5	20609	9 098	51	522	500	5 ans et 10 mois	2 ans et 9 mois
Ixelles	6,3	77729	31 203	64	502	450	4 ans	1 an et 8 mois
Jette	5	42250	17 196	49	463	450	4 ans et 11 mois	2 ans et 8 mois
Koekelberg	1,2	17721	6 672	55	452	438	3 ans et 4 mois	1 ans et 11 mois
Molenbeek-St-Jean	5,9	78520	26 641	59	421	400	4 ans et 3 mois	2 ans et 1 mois
Saint-Gilles	2,5	43733	17 169	70	416	400	4 ans et 3 mois	2 ans et 2 mois
Saint-Josse-ten-Noode	1,1	23142	7 390	65	399	398	3 ans et 5 mois	2 ans et 4 mois
Schaerbeek	8,1	110375	39 170	56	430	400	3 ans et 11 mois	2 ans et 4 mois
Uccle	22,9	74976	30 155	45	581	520	5 ans et 3 mois	2 ans et 8 mois
Watermael-Boitsfort	12,9	24314	10 538	47	582	522	5 ans et 9 mois	3 ans et 2 mois
Woluwé-Saint-Lambert	7,2	47845	20 589	50	639	590	4 ans et 8 mois	2 ans et 4 mois
Woluwé-Saint-Pierre	8	37920	15 330	39	734	650	6 ans et 5 mois	2 ans et 9 mois
Total régional	160,1	1006749	464 811	58,6				

Table des matières

Introduction 7

Première partie : l'offre locative

Chapitre I – Les données 13

Chapitre II – La situation du parc locatif privé en région de Bruxelles-Capitale 17

Introduction 17

1. Les caractéristiques du parc locatif privé 17

Les logements loués au centre sont plus petits qu'en deuxième couronne 17

Le nombre de garages et d'espaces récréatifs est supérieur en deuxième couronne 19

L'état des logements 21

Les maisons individuelles constituent un marché réduit et fort hétérogène 23

L'évolution du parc locatif bruxellois entre 2004 et 2005 23

2. Les niveaux des loyers des logements 25

Etat de la situation 25

Les loyers augmentent avec la superficie des logements 26

Les loyers augmentent avec le niveau de confort et la superficie des logements 28

Les loyers augmentent avec la hausse de l'état des logements 29

Le marché des maisons individuelles est très hétérogène 30

Les loyers sont plus élevés à l'est de la ville 31

3. Conclusions 37

Deuxième partie : la demande

Chapitre III – Les caractéristiques des locataires 41

1. La structure socio-démographique des locataires 41

La taille des ménages 41

La composition des ménages 41

L'indice de peuplement 43

L'âge du chef de ménage 44

2. La structure socio-économique des ménages 45
Les ressources disponibles 45
La composition des ménages et les ressources disponibles 47

3. Conclusions 50

Chapitre 4 – La mobilité résidentielle des locataires 51
Introduction 51
1. La stabilité du locataire dans son logement 51

2. Les raisons des mutations 53

3. Les locataires sont plus stables dans des logements plus grands 55

4. Les locataires sont plus stables à certaines étapes de leur cycle de vie 57

5. Impact de la stabilité des locataires dans leur logement 58
Sur les caractéristiques des nouveaux logements occupés 58
Sur les loyers payés par les locataires 59

6. La demande sociale de mobilité locative 60

7. Conclusions 61

Chapitre 5 – Les trajectoires résidentielles des locataires 63
Introduction 63
1. Origines/destinations des locataires bruxellois 65

2. Le cycle de vie, facteur de choix résidentiel 65
Mutations résidentielles et âge 65
Mutations résidentielles et composition familiale 66

3. ... Sous une contrainte de revenus 66

4. Conclusions 68

Chapitre 6 – Devenir propriétaire ? 69
Introduction 69
1. Qui veut devenir propriétaire ? 69
A certaines étapes du cycle de vie 69
Sous une contrainte de revenus 70

2. Devenir propriétaire ? 72

3. Où acheter ? 73
Qui désire rester à Bruxelles ? 73
Pourquoi rester à Bruxelles ? 75
Pourquoi quitter Bruxelles ?..... 75

4. Conclusions 76
Conclusions 77

3 Troisième partie : les communes

Fiches communales 83

Tableau de synthèse..... 122

Observatoire régional de l'habitat

Service d'études de la S.R.L.B.
45/55 rue Jourdan
1060 Bruxelles

Commandes
Bibliothèque de la S.R.L.B.
45/55 rue Jourdan
1060 Bruxelles

e-mail : biblio.srlb@srlb.irisnet.be
Tél : 02 533 19 83

Imprimé en février 2006 chez Edition et Imprimerie

Graphisme : Stéphane Noël - Grégoire Romefort