

Observatoire des Loyers 2008

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

Y. Lemmens, Directeur général f.f. de la S.L.R.B.
Rue Jourdan 45-55 à 1060 Bruxelles

Préface

Dès mon entrée en fonction, j'ai voulu doter la Région de Bruxelles-Capitale d'un outil objectif, scientifique, récurrent et pérenne qui permette d'analyser la situation du marché locatif à Bruxelles et de suivre son évolution.

Faire de la politique c'est vouloir changer les choses : dans la cadre de ma compétence en tant que Secrétaire d'Etat au logement, cela signifie favoriser l'accès des bruxelloises et des bruxellois à un habitat décent, adapté et abordable, doté d'un niveau de confort et d'équipement digne du XXI^e siècle, qu'il s'agisse du parc locatif public ou privé ou de l'accès à la propriété. Un tel dessein ne peut être conduit qu'en connaissant avec précision l'état du marché locatif tel qu'il est afin, au fil du temps, qu'il devienne ce que l'on voudrait qu'il soit.

C'est pour ces motifs que je me réjouis de préfacier, pour la quatrième fois, cette publication de l'Observatoire régional de l'habitat, basée sur l'enquête menée en 2008. Cette étude confirme de nombreux éléments déjà constatés en 2006 et risque peut-être de décevoir le lecteur à la recherche de titres choc, de nouvelles brûlantes ou de scoops : elle n'en est pas moins riche en enseignements.

En ce qui concerne la hausse des loyers, qui constitue souvent la première préoccupation des locataires ou des candidats locataires, l'étude met en évidence le rétablissement du lien, de 2007 à 2008, entre l'évolution des loyers et celle de l'indice-santé. Si cela constitue une bonne nouvelle qui traduit une stabilisation de l'accès au marché locatif, l'écart qui s'était creusé, depuis 2004, entre les revenus des ménages et leur loyer ne s'est pas résorbé, et il continue même à s'amplifier pour les logements de grande taille.

Toutes catégories confondues, le loyer moyen s'élève à € 533 et 50% des locataires paient un montant inférieur au loyer médian, soit € 500. Si ces montants semblent raisonnables, il n'en reste pas moins que la part du loyer dans les revenus des ménages reste fort lourde lorsque ceux-ci ne disposent que de rentrées mensuelles égales ou inférieures à € 1 500.

Quant aux critères de détermination des loyers, nombre d'entre eux sont liés aux caractéristiques intrinsèques des logements, la taille de ceux-ci étant le facteur

le plus déterminant : en règle générale, plus un logement est grand, plus son loyer est élevé.

Deuxième nouvelle positive, qui confirme les constats des études précédentes, l'état général du parc locatif bruxellois, son degré de confort et d'équipement continuent à s'améliorer ; un nouveau chapitre est d'ailleurs consacré aux données relatives au degré d'équipement et de performances des logements en matière énergétique, données déjà intéressantes par elles-mêmes, et dont l'évolution dans le temps sera certainement riche en enseignements.

Sur ces points comme en ce qui concerne les loyers, on constate une forte corrélation entre la taille du logement et son degré d'équipement et de performance énergétique,

Enfin, l'étude confirme la diminution de la mobilité, qu'elle soit volontaire ou non des locataires bruxellois ; de plus, lorsque ceux-ci souhaitent quitter leur logement, le plus souvent pour rester locataires, ils désirent continuer à vivre en région bruxelloise, à raison de 90% pour les locataires et de 75% pour les candidats à la propriété.

Si cette étude confirme des évolutions positives ou des stabilisations, elle démontre aussi que la crise du logement est toujours bien présente pour de trop nombreux bruxelloises et bruxellois, qu'il reste trop de logements dépourvus du confort minimal, trop de ménages pour lesquels l'accès à un logement décent et adapté est inabordable.

Un tel constat ne m'incite pas à la résignation, bien au contraire. Si des améliorations sont perceptibles, la persistance de problèmes me conforte dans ma volonté d'amplifier les actions de la Région en matière de logement, qu'il s'agisse de la construction de logements sociaux et moyens au travers du Plan Régional du Logement, du soutien au développement des activités des agences immobilières sociales ou du Fonds du logement, de l'aide apportée aux communes, au travers d'une allocation loyer, pour qu'elles augmentent, au sein de leur patrimoine, les logements à vocation sociale.

Plus largement, je continuerai à oeuvrer pour que tous les acteurs de la politique du logement se mobilisent de concert pour faire du droit à un logement décent une réalité concrète.

Françoise Dupuis
Secrétaire d'État chargée du Logement

Introduction

Dans le cadre de l'Observatoire des Loyers de la Région de Bruxelles-Capitale, une nouvelle enquête a été menée en cette année 2008 sur l'évolution des loyers du parc locatif privé de la région bruxelloise. Par parc locatif privé, on entend l'ensemble des logements dont le propriétaire est une personne privée et dont le loyer est fixé dans une relation marchande. Le loyer enregistré est le loyer effectivement payé par le locataire au moment de l'enquête, quelle que soit la date d'emménagement dans le logement.

Cette enquête porte sur un échantillon de 3000 logements, représentatifs de l'ensemble du parc locatif privé du territoire bruxellois, estimé à 180.000 logements (1) (Enquête socio-économique de 2001). Le taux de sondage est variable en première et en seconde couronne : 1,64 % en première couronne et 1,8% en deuxième couronne. L'échantillon comprend 1903 logements en première couronne et 1097 logements en deuxième couronne. L'unité d'échantillonnage est le logement loué, quelle soit la date de conclusion du bail. Le logement loué est échantillonné suivant la technique du sondage aléatoire stratifié. Ce sondage consiste en un tirage aléatoire au sein de strates, entités spatiales homogènes préalablement définies.

L'enquête s'est déroulée entre le 1er avril 2008 et le 10 novembre 2008. Elle a été menée partiellement en face-à-face et par téléphone avec les locataires des logements échantillonnés et a été gérée par la société de sondage et de communication SONECOM. Le questionnaire a été construit sur un modèle similaire à celui des années précédentes ; il porte sur le loyer du logement et ses caractéristiques intrinsèques (type, taille, niveau de confort, état du logement, nombre de rénovations à y effectuer) ainsi que sur le locataire, ses caractéristiques socio-démographiques, la forme de sa relation par rapport à son logement (date d'entrée dans le logement, type de bail, intention de quitter le logement), l'ampleur de la mobilité future et l'éventualité d'un changement de statut d'occupation. Le questionnaire actuel s'est également penché, et ce donc pour la première fois, sur les caractéristiques énergétiques des logements (chauffage, double vitrage, isolation) afin de cerner les préoccupations en matière de consommation énergétique des logements des propriétaires-bailleurs et l'évolution de celles-ci dans le contexte de régulation des dépenses énergétiques.

(1) Il s'agit de l'ensemble des logements loués du parc locatif privé. Sont donc exclus du comptage tous les logements appartenant à des pouvoirs publics et para-publics.

Introduction

Les résultats obtenus sont représentatifs de l'entière du parc locatif. Le loyer mensuel moyen des logements mis en location sur le territoire bruxellois, quelle que soit la date d'entrée dans le logement, est estimé à 553 € avec un écart-type de 257 €. 50% des locataires paient un loyer inférieur à 500 € par mois. Ce loyer peut être différencié suivant les caractéristiques des logements (type, taille et niveau de confort) et suivant la localisation communale.

Étant donné le caractère récurrent de l'enquête et l'utilisation de la même stratégie d'échantillonnage au cours du temps, les résultats peuvent être mis en perspective chronologique et comparés aux résultats des enquêtes précédentes. En outre, au sein de l'échantillon d'enquêtes réalisées en 2008, on peut extraire un sous-échantillon relatif aux logements mis en location durant la dernière année et estimer ainsi les potentialités d'évolution actuelle des loyers.

Cette publication se décline en six chapitres. Un premier chapitre effectue un bilan des résultats produits jusqu'à ce jour dans le cadre de l'Observatoire des Loyers et présente le continuum de l'approche méthodologique, tout en mettant en exergue les modifications qui ont été introduites au cours du temps. Le deuxième chapitre enregistre les résultats de l'analyse des caractéristiques des logements, tant de leur type, de leur taille, de leur niveau de confort, de leur état général et des facteurs de consommation énergétique. Le troisième chapitre se penche sur le loyer, son explication et son évolution au cours des dernières années. Des statistiques relatives aux loyers des logements suivant leur type, leur taille et leur niveau de confort sont inférées à partir de l'échantillon ; elles sont comparées avec les statistiques construites suite aux enquêtes de 2004 et de 2006 et avec des statistiques obtenues à partir du sous-échantillon des logements nouvellement emménagés. Le quatrième chapitre se concentre sur la demande, sur les locataires. Il cerne les caractéristiques socio-démographiques des locataires et analyse l'ampleur de leur demande par rapport à leurs revenus. Le cinquième chapitre, enfin, a pour objet de traiter de la mobilité future des locataires, essentiellement sous l'angle du statut d'occupation envisagé dans l'avenir. Enfin, un dernier chapitre comporte un ensemble de fiches communales, reprenant les données présentées antérieurement pour la région bruxelloise au niveau de la commune, ce dans la mesure où le nombre de données est suffisant pour pouvoir appliquer l'inférence statistique.

A large, semi-transparent blue circle is centered on the page. Inside the circle is a grayscale aerial photograph of a city, showing a dense grid of buildings and streets. The text 'Chapitre I' and 'Stratégie d'échantillonnage' is overlaid on the right side of the circle.

Chapitre I

Stratégie d'échantillonnage

L'objet de ce chapitre est de présenter la stratégie d'échantillonnage des données à récolter dans le cadre de l'enquête 2008 sur les logements du parc locatif privé de la région bruxelloise. Cette analyse est mise en perspective chronologique afin de mettre en exergue le caractère récurrent de l'enquête et la comparabilité des données dans le temps.

Historique ⁽¹⁾

A la fin des années quatre-vingt, lors de sa mise en place, un constat s'imposait à la nouvelle Région bruxelloise. Face à la flambée des prix de son marché immobilier, habitée par 60% de locataires, Bruxelles se révélait ignorer tout de son marché locatif. Ce manque de transparence et cette carence d'informations, l'autorité bruxelloise s'était engagée, dans sa déclaration politique, à y remédier. Un moyen a été la mise en place d'un Observatoire des Loyers, sous la forme d'une vaste banque de données relatives aux logements du marché locatif privé, segmentés suivant leurs caractéristiques de coût, de taille, de niveau de confort et de localisation.

Pour construire des statistiques relatives au marché locatif bruxellois, des choix devaient être effectués concernant la méthode d'obtention des données. Il a été décidé de construire la banque de données à partir d'enquêtes récurrentes menées auprès d'un échantillon de logements mis en location sur le territoire bruxellois.

Une première enquête a été menée en 1992 ; elle portait sur un échantillon représentatif de 3000 logements loués situés en région bruxelloise. Une deuxième enquête, lancée en 1993, a permis d'agrandir l'échantillon qui atteignait alors 4000 logements. Deux enquêtes ont encore été menées durant la première législature, l'une en 1994 qui portait sur 1500 logements et l'autre en 1995 qui, quant à elle, comptait 500 logements. Ces quatre enquêtes ont permis, d'une part, de clarifier la situation du marché locatif privé et, d'autre part, de proposer des indicateurs pour l'évaluation de la politique du logement à Bruxelles.

Une cinquième enquête s'est déroulée durant l'hiver 1997-1998 et avait pour objectif de cerner les diversités des quartiers bruxellois, en ce qui concerne leurs logements aussi bien mis en location qu'en propriété. Elle couvrait 2200 logements locatifs.

La relative stabilité du marché locatif et les changements des gouvernements bruxellois ont entraîné une mise au frigo durant quelques années de l'outil. Suite aux rumeurs persistantes de hausse des prix, le gouvernement régional a remis en selle l'Observatoire des Loyers, d'abord par l'inscription de son rôle d'information sur le marché locatif bruxellois dans le

(1) Source : rapports des différentes enquêtes de l'Observatoire des Loyers et SLRB-info n°51-52 de 2007 relatif au marché locatif bruxellois.

Code du Logement, ensuite par le lancement d'une nouvelle enquête en 2004. Celle-ci fut suivie de deux autres enquêtes d'approfondissement en 2005 et en 2006. L'enquête de 2004 a été menée suivant une méthodologie similaire à celle qui avait été choisie en 1992 et portait sur un échantillon représentatif de l'ensemble des logements bruxellois et totalisant 3000 logements. L'enquête de 2005 avait pour objectif de permettre une meilleure approche du marché locatif de deuxième couronne, aux logements locatifs à la fois moins nombreux dans l'échantillon et dans la réalité. Cette enquête 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. Enfin, une enquête a été menée en 2006 sur un échantillon de 2700 logements locatifs. Cette année 2008 a vu la nécessité de construire une nouvelle banque de données relative aux loyers bruxellois et à leur évolution. Une enquête a été menée sur un échantillon de 3000 logements mis en location sur le territoire de la région bruxelloise.

Plan d'échantillonnage

L'objectif de l'Observatoire des Loyers est d'inférer les valeurs des loyers des logements situés sur le territoire de la région bruxelloise à partir de la mesure des loyers sur un sous-ensemble de logements, appelé échantillon. Ce dernier est extrait de la population globale des logements par un processus d'échantillonnage. Il permet d'estimer les paramètres de la moyenne et de la variance des données avec un certain degré de précision qui est estimable. Le sondage est le seul moyen, dans le cas où la population est finie mais nombreuse, d'effectuer des mesures dans un délai et un coût raisonnables.

Le sondage qui a été réalisé en vue de la construction chaque année de la banque de données-loyers est un sondage purement géographique. Tous les critères de mise en place de la méthodologie d'échantillonnage sont donc spatialisés et cette spatialisation se trouve justifiée dans un univers où la variation de toutes les données est liée à la localisation géographique.

La réalisation du sondage, afin d'assurer la précision des extrapolations, nécessite la mise en place d'un plan d'échantillonnage valable. Par plan d'échantillonnage, on entend type d'échantillonnage ou méthode de tirage des unités de l'échantillon, taille de l'échantillon et définition de l'unité d'échantillonnage.

C'est à l'utilisateur que revient la décision de choix de toutes les variables qui entrent dans le processus d'échantillonnage. Il doit orienter sa stratégie en fonction de critères et de contraintes en liaison avec les objectifs de l'enquête, les contraintes de temps et de coût financier, la taille de la zone à échantillonner et son hétérogénéité.

L'unité d'échantillonnage est le logement mis en location dont le loyer est évalué dans une relation marchande. Sont donc éliminés de l'ensemble des logements bruxellois, les logements occupés par leur propriétaire et les logements loués à un pouvoir public ou para-public. Il s'agit en outre de tout logement locatif, quelle que soit la date d'entrée du locataire dans son logement. Ainsi, les statistiques de loyers inférées à partir de l'échantillon sont relatives à des loyers courants, c'est-à-dire des loyers effectivement payés durant une année

déterminée par tous les locataires bruxellois. Il ne s'agit donc pas des loyers demandés lors de la mise en location d'un bien, ni des loyers exclusivement des nouveaux emménagés durant une année déterminée.

La décision du type d'échantillonnage ou de la méthode de tirage des unités de l'échantillon est dictée par les caractéristiques de la répartition spatiale de la population sondée. Ainsi, à Bruxelles, on se trouve face à un espace segmenté, suivant le poids plus marqué de certains lieux puisque les densités de logements mis en location ne sont pas les mêmes dans tous les quartiers de la ville et suivant les coûts d'accès au logement qui sont différents en première couronne par rapport à la deuxième couronne, à l'est par rapport à l'ouest de la ville.

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

Depuis 1992, un découpage en quatre-vingts strates a été opéré sur le territoire bruxellois. Ce découpage s'est fait par regroupement de secteurs statistiques en quartiers. Ce groupement s'est opéré en recherchant la maximisation de la variation des caractéristiques du parc locatif entre les quartiers et la minimisation de la variation des mêmes caractéristiques à l'intérieur même de chacun des quartiers. Deux indicateurs ont été retenus pour effectuer ce groupement : d'une part, la densité de logements loués, et d'autre part, la superficie par occupant du logement, estimateur du niveau socio-économique du quartier. Suite à la publication du découpage en quartiers opéré dans le cadre de l'opération de monitoring des quartiers par le SRDU (2), il semblait raisonnable de se baser sur une délimitation actualisée et scientifiquement démontrée des quartiers bruxellois. De ce fait, le sondage s'est réalisé à partir de ce découpage en strates. Globalement, la délimitation des strates suivant les deux techniques n'est pas significativement différente. La difficulté de l'utilisation des quartiers SRDU est que ce découpage n'a pas été fait en imposant une contrainte de nombre suffisant de logements loués par quartier.

Traditionnellement, le taux de sondage des logements est le même sur l'entièreté du territoire bruxellois. Il est égal au rapport entre le nombre d'unités échantillonnées et le nombre total de logements mis en location sur le parc privé et dans une relation marchande. Les dernières années, depuis 2005, un choix a été opéré de faire varier le taux de sondage entre la première et la deuxième couronne. Il est, en 2008, égal à 1,64% en première couronne et égal à 1,8% en deuxième couronne. La variation du taux de sondage et son augmentation en deuxième couronne permettent d'augmenter le nombre de logements de deuxième couronne dans l'échantillon et de pouvoir appliquer l'inférence statistique avec un moindre risque d'erreur. La différence entre les taux de sondage est faible pour conserver une représentativité élevée des logements de première couronne. Le nombre de logements échantillonnés en première couronne est de 1903 et le nombre de logements échantillonnés en deuxième couronne est de 1097.

(2) Secrétariat Régional au Développement Urbain, remplacé par l'Agence de Développement Territorial (ADT).

Le déroulement de l'enquête

La direction de l'enquête a été confiée à la SONECOM, société de sondage et de communication. Les enquêtes ont été réalisées en face-à-face et par téléphone par des enquêteurs. Les questions ont été posées au locataire du logement loué et non au propriétaire. C'est également un choix qui a été dicté par les contraintes temporelles et financières. Le locataire est en effet la personne jointe lors du tirage des unités d'échantillonnage, à savoir les logements loués. Le propriétaire, dans ce cas, est plus difficilement joignable.

Les enquêtes se sont étalées sur une période allant du 1er avril 2008 au 10 novembre 2008, soit sur une durée de sept mois.

La validité de l'échantillonnage a été testée a posteriori. Le critère de vérification de la représentativité du sondage est purement spatial : la distribution géographique des logements de l'échantillon ne doit pas être significativement différente de celle des logements effectivement localisés à Bruxelles.

La banque de données

Le questionnaire d'enquête a évolué dans le temps et les demandes d'observation du marché locatif bruxellois également. Néanmoins, le corps du questionnaire reste semblable. Il est toujours divisé en deux parties. La première partie se penche sur le logement, ses caractéristiques de taille, de niveau de confort, son état, sa localisation et son coût. La deuxième partie enregistre des données relatives au comportement du locataire face à son logement : les caractéristiques du bail, la date d'entrée dans le logement, des informations relatives à la mobilité future des locataires et leurs caractéristiques socio-démographiques.

Ce questionnaire d'enquête s'est penché sur les caractéristiques énergétiques des logements mis en location et aux éventuels investissements faits par les propriétaires dans leur logement en matière de régulation de la consommation d'énergie.



Chapitre II

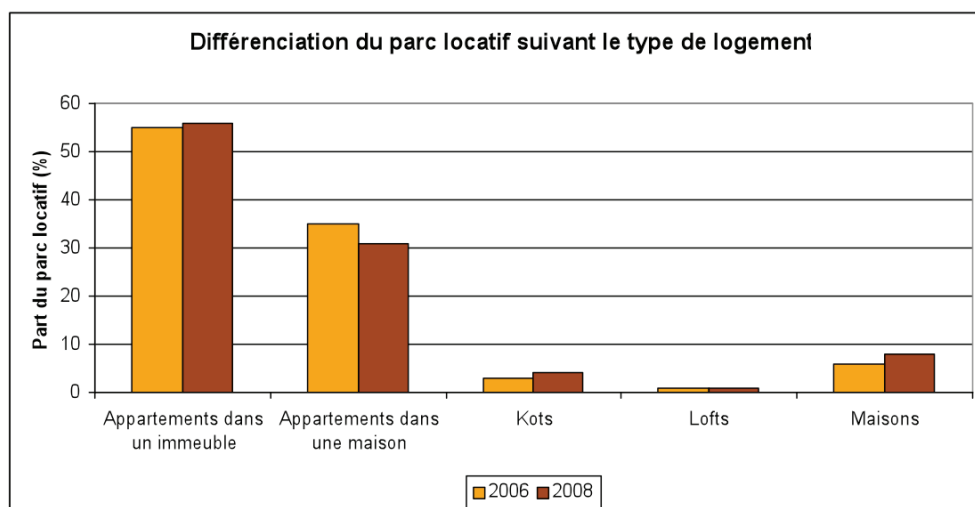
Evolution du parc locatif privé

Ce chapitre se penche sur les caractéristiques du parc locatif privé. Il étudie la répartition des logements loués suivant leur type, leur taille et leur niveau de confort. Il approche ensuite l'état des logements par le biais d'une estimation de l'état ressenti par les locataires de leur logement, de l'évaluation de l'état de chaque installation et de chaque équipement du logement et enfin par les réparations prioritaires à effectuer sur les différentes installations et les différents équipements faisant partie intégrante du logement. Enfin, il analyse l'équipement des logements en vue de réguler la consommation énergétique des bâtiments.

Type des logements loués

Le parc locatif bruxellois est majoritairement constitué d'appartements (87%) ; un tiers d'entre eux sont situés dans une maison individuelle alors que les deux autres tiers sont localisés dans des immeubles à appartements. Il y a 8% de maisons individuelles ; elles sont majoritairement situées en deuxième couronne. On compte 4% de kots et 1% de lofts ; ce qui porte à 92% la part de logements insérés dans des immeubles collectifs.

Graphique 1



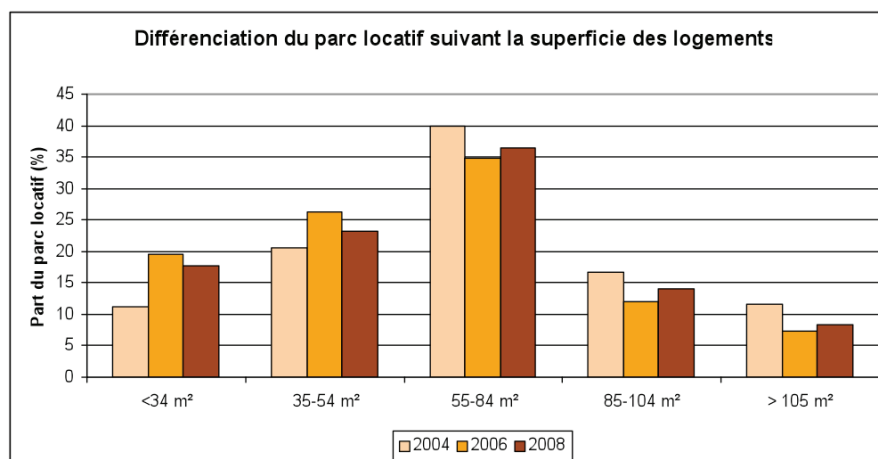
Taille des logements loués

Deux indicateurs de taille des logements sont considérés : d'une part, la superficie habitable des logements et d'autre part, le nombre de chambres à coucher dont dispose le logement. La superficie moyenne des logements loués est de 65 m², elle était de 63 m² en 2006 et de 72 m² en 2004.

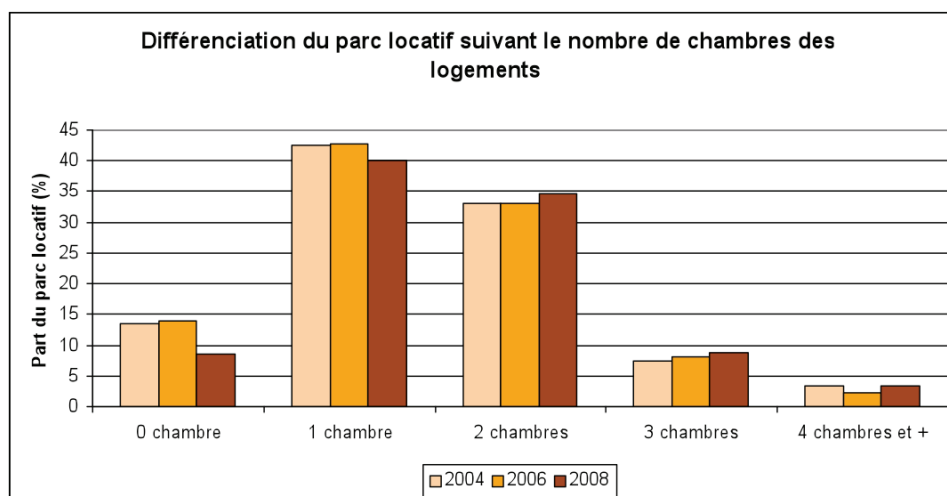
40% des logements sont caractérisés par une superficie inférieure à 54 m² ; 25% des logements disposent d'une surface supérieure à 84 m². Entre 35% et 40% des logements loués sont de taille comprise entre 55 et 84 m².

Le nombre moyen de chambres est actuellement égal à 1,5. Il était de 1,43 en 2006 et de 1,46 en 2004. 50% des logements sont de petite taille et ne comprennent qu'une chambre à coucher ou sont des studios. 75% des logements disposent d'une ou de deux chambres à coucher. Il n'y a qu'environ 10% de grands logements de trois chambres à coucher ou plus.

Graphique 2



Graphique 3



Ce sont les maisons individuelles qui abritent les logements disposant de nombreuses chambres à coucher. Les appartements situés dans des maisons sont en général plus petits que les appartements situés dans des immeubles.

Tableau 1 - Différenciation du parc locatif suivant le type de logement et le nombre de chambres

	Part des logements suivant leur type et le nombre de chambres (en %)					
	Maisons individuelles		Appartements dans des maisons		Appartements dans des immeubles	
	2006	2008	2006	2008	2006	2008
0 chambre	5	0	9	5	13	5
1 chambre	12	21	53	51	42	43
2 chambres	27	23	30	36	37	42
3 chambres	30	28	7	7	7	9
4 chambres et +	26	27	1	1	1	1

La moitié des logements loués jouissent d'un espace récréatif, soit d'une terrasse, d'une cour ou d'un jardin. A 60% d'entre eux, est adjoint un espace de rangement (cave ou gre-

nier). Plus de 70% des logements comprennent une cuisine de plus de 4 m². Enfin, 17% des logements ont également un garage.

Tableau 2 - Différenciation du parc locatif suivant différentes caractéristiques des logements

	Part des logements disposant de (en %)		
	2004	2006	2008
Espace récréatif	44	48	50
Espace de rangement	55	63	60
Cuisine de plus de 4 m ²	71	73	72
Garage	14	15	17

Niveau de confort des logements loués

La majorité des logements disposent soit d'une salle de bain individualisée (plus de 90%), soit de lieux d'aisance à l'intérieur du logement (plus de 90%) et soit d'une installation de chauffage central (environ 70%). Cette propension au confort ne fait qu'augmenter au cours du temps, ainsi que cela se remarque pour le chauffage central qui est présent actuellement dans plus de 70% des logements loués alors qu'il ne l'était que dans 68% des logements antérieurement.

6% des logements comprennent actuellement une deuxième salle de bain. Si la salle de bain est devenue un élément courant de confort, la présence d'une deuxième est encore un élément discriminant de confort.

Tableau 3 - Différenciation du parc locatif suivant des éléments élémentaires de confort

	Part des logements disposant de (en %)		
	2004	2006	2008
Lieux d'aisance	91	94	94
Salle de bain	89	93	91
2ème salle de bain	-	-	6
Chauffage central	68	69	75

Un indicateur composite peut être construit pour évaluer le niveau de confort global d'un logement en fonction de trois critères de confort de base. Le niveau de confort 0 correspond à l'absence de ces éléments de confort de base. Le niveau de confort 1 caractérise les logements disposant uniquement de lieux d'aisance à l'intérieur du logement et d'une salle de bain individualisée. Les logements de niveau de confort 2 disposent en outre d'une installation de chauffage central.

L'accroissement du niveau moyen de confort de la majorité des logements introduit la nécessité de tenir compte d'autres variables pour individualiser les logements les plus confortables. Dès lors, les logements disposant de lieux d'aisance à l'intérieur du logement, d'une salle de bain individualisée et d'une installation de chauffage central sont divisés suivant trois ensembles de critères. Une première classification consiste à séparer les logements

suivant la présence d'un garage (classification 1). Une deuxième classification différencie les logements suivant la présence d'une cuisine de plus de 4m², d'espaces récréatifs et d'un garage (classification 2). La troisième classification sépare les logements qui disposent d'une cuisine de plus de 4 m² et d'une deuxième salle de bain (classification 3). Enfin, une dernière classification divise les logements disposant de lieux d'aisance à l'intérieur du logement, d'une salle de bain individualisée et d'une installation de chauffage central suivant qu'ils comprennent une cuisine de plus de 4m² et un garage (classification 4).

Plusieurs classifications du niveau de confort des logements :

- Classification 1 :

Niveau de confort 0 : absence de lieux d'aisance à l'intérieur du logement et de salle de bain (de douche) individualisée.

Niveau de confort 1 : présence de lieux d'aisance à l'intérieur du logement et de salle de bain (de douche) individualisée.

Niveau de confort 2 : niveau de confort 1 et installation de chauffage central.

Niveau de confort 3 : niveau de confort 2 et présence d'un garage.

- Classification 2

Niveau de confort 0 : absence de lieux d'aisance à l'intérieur du logement et de salle de bain (de douche) individualisée.

Niveau de confort 1 : présence de lieux d'aisance à l'intérieur du logement et de salle de bain (de douche) individualisée.

Niveau de confort 2 : niveau de confort 1 et installation de chauffage central.

Niveau de confort 3 : niveau de confort 2 et cuisine de plus de 4m².

Niveau de confort 4 : niveau de confort 3 et disponibilité d'un espace récréatif.

Niveau de confort 5 : niveau de confort 4 et présence d'un garage.

- Classification 3

Niveau de confort 0 : absence de lieux d'aisance à l'intérieur du logement et de salle de bain (de douche) individualisée.

Niveau de confort 1 : présence de lieux d'aisance à l'intérieur du logement et de salle de bain (de douche) individualisée.

Niveau de confort 2 : niveau de confort 1 et installation de chauffage central.

Niveau de confort 3 : niveau de confort 2 et cuisine de plus de 4m².

Niveau de confort 4 : niveau de confort 3 et présence d'une deuxième salle de bain individualisée.

- Classification 4

Niveau de confort 0 : absence de lieux d'aisance à l'intérieur du logement et de salle de bain (de douche) individualisée.

Niveau de confort 1 : présence de lieux d'aisance à l'intérieur du logement et de salle de bain (de douche) individualisée.

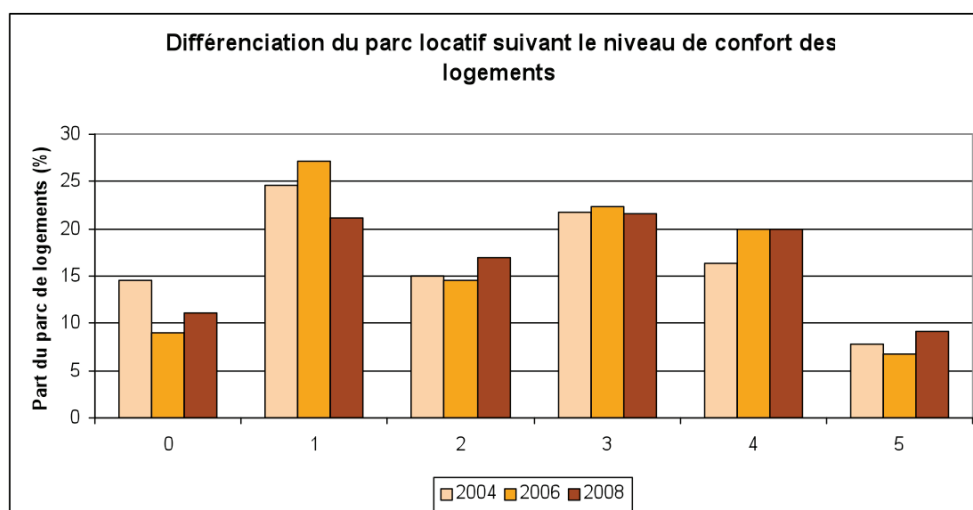
Niveau de confort 2 : niveau de confort 1 et installation de chauffage central.

Niveau de confort 3 : niveau de confort 2 et cuisine de plus de 4m².

Niveau de confort 4 : niveau de confort 3 et présence d'un garage.

10% des logements ne disposent pas aujourd'hui de petit confort, c'est-à-dire de conjointement la présence d'une salle de bain individualisée, de chauffage central et de lieux d'aisance à l'intérieur du logement. 65% des logements, par contre, disposent conjointement de ces trois éléments de confort. On peut considérer enfin que 10% des logements sont très confortables : présence d'un garage et/ou d'une deuxième salle de bain dans le logement.

Graphique 4



Niveau de confort suivant la classification 2 : niveau de confort 0 : absence de lieux d'aisance à l'intérieur du logement et de salle de bain (de douche) individualisée ; niveau de confort 1 : présence de lieux d'aisance à l'intérieur du logement et de salle de bain (de douche) individualisée ; niveau de confort 2 : niveau de confort 1 et installation de chauffage central ; niveau de confort 3 : niveau de confort 2 et cuisine de plus de 4m² ; niveau de confort 4 : niveau de confort 3 et disponibilité d'un espace récréatif ; niveau de confort 5 = niveau de confort 4 et présence d'un garage.

Les résultats des classifications peuvent être comparés. Les différences sont essentiellement dues aux éléments de confort supérieur dans les logements qui sont introduits dans la discrimination.

Tableau 4 - Comparaison des parts de logements loués jouissant de différents niveaux de confort suivant la classification considérée.

Classification 1		Classification 2		Classification 3		Classification 4	
Classes	Part des log. (%)	Classes	Part des log. (%)	Classes	Part des log. (%)	Classes	Part des log. (%)
0	11	0	11	0	11	0	11
1	21	1	21	1	22	1	22
2	54	2	17	2	17	2	17
3	13	3	22	3	48	3	39
		4	20	4	2	4	11
		5	9				

L'association entre niveau de confort et taille du logement (exprimée en nombre de chambres) est significative au seuil de 5% ; le coefficient d'association est égal à 0,33. Le tableau confronte les proportions de logements loués suivant le nombre de chambres à coucher et le niveau de confort (classification 2). L'analyse du tableau met clairement en évidence la plus forte proportion de logements confortables dans les grands logements : 62% de logements de quatre chambres et plus qui sont très confortables ; ce chiffre tombe à 43% pour les logements ne disposant que d'une chambre à coucher.

Tableau 5 - Différenciation du parc locatif suivant le nombre de chambres et le niveau de confort des logements

Nombre de chambres	Part des logements de niveau de confort (%)					
	0	1	2	3	4	5
0 chambre	17	19	27	19	14	3
1 chambre	12	25	19	23	17	3
2 chambres	7	20	15	22	23	13
3 chambres	10	12	15	20	24	18

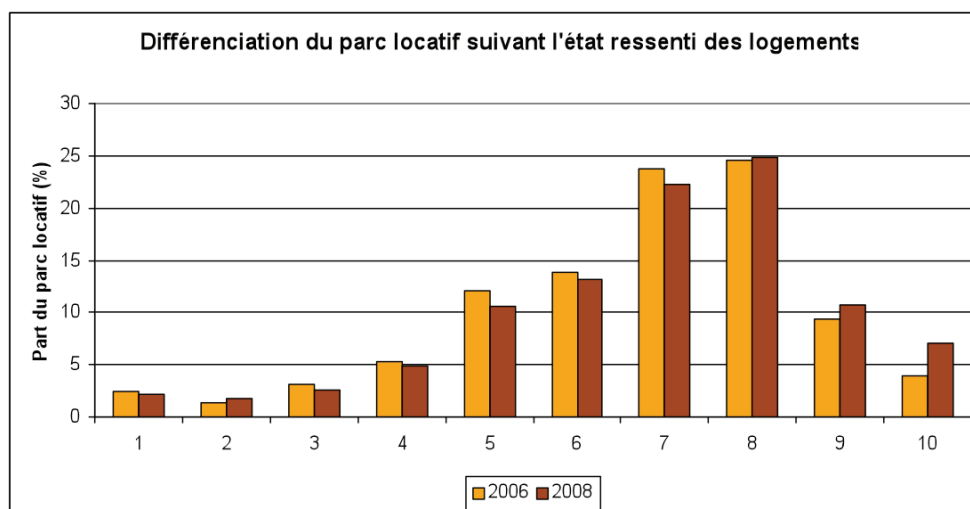
Niveau de confort suivant la classification 2 : niveau de confort 0 : absence de lieux d'aisance à l'intérieur du logement et de salle de bain (de douche) individualisée ; niveau de confort 1 : présence de lieux d'aisance à l'intérieur du logement et de salle de bain (de douche) individualisée ; niveau de confort 2 : niveau de confort 1 et installation de chauffage central ; niveau de confort 3 : niveau de confort 2 et cuisine de plus de 4m² ; niveau de confort 4 : niveau de confort 3 et disponibilité d'un espace récréatif ; niveau de confort 5 = niveau de confort 4 et présence d'un garage.

Etat des logements loués

Déterminer l'état d'un logement n'est pas chose aisée. Cette action nécessite un jugement subjectif de la part du locataire qu'il est nécessaire d'objectiver. C'est ainsi que trois indicateurs ont été considérés pour approcher l'état du logement : l'état ressenti du logement par le locataire qui lui affecte une cote allant de 0 à 10, l'état de chacun des équipements et de chacune des installations du logement suivant quatre valeurs (bon, moyen, douteux et mauvais) et les réparations prioritaires à effectuer dans le logement.

Les locataires d'abord sont interrogés sur la perception qu'ils ont de l'état de leur logement. Ils doivent attribuer une cote allant de 0 à 10 à l'état de leur logement. En moyenne, ceux-ci estiment à 6,9 sur 10 l'état de leur logement. 50% d'entre eux cotent l'état de leur logement à moins de 7 sur 10. En outre, 25% l'évaluent à moins de 6 sur 10 et 25% jugent la valeur de l'état de leur logement à plus de 8 sur 10.

Graphique 5



L'association entre taille des logements et état ressenti du logement est significative au seuil d'erreur de 5%. Le tableau met en exergue, en effet, que plus les logements sont grands, plus l'état ressenti par les locataires de ceux-ci est élevé. Si 52% des grands logements sont jugés d'état supérieur ou égal à 8, ce n'est le cas que de 38% de logements disposant d'une chambre à coucher.

Tableau 6 - Différenciation du parc locatif suivant le nombre de chambres et l'état du logement

Nombre de chambres	Part des logements dont l'état ressenti est (%)		
	< 6/10	= 7/10	> 8/10
0 chambre	37	29	34
1 chambre	38	23	38
2 chambres	33	21	47
3 chambres	27	20	52

Une deuxième manière de traiter de l'état du logement est d'interroger les locataires sur leur estimation de l'état de différentes installations. Dix-neuf types d'installations sont proposés, allant du chauffage central à la cuisine en passant par les châssis et l'isolation sonore et thermique.

Les locataires estiment surtout médiocre l'isolation de leur logement. 22% considèrent que l'isolation thermique de leur logement est douteuse à mauvaise et 29% sont de cet avis pour l'isolation sonore de leur logement.

Ils ne jugent pas meilleur l'état de leurs châssis : 18% d'entre eux les jugent douteux à mauvais. 17% des locataires invoquent aussi des problèmes d'humidité et 15% sont mécontents de l'état de la plomberie. Plus de 10% d'entre eux estiment que leur logement souffre d'une installation de chauffe-eau défectueuse ne permettant pas une évacuation sûre des gaz.

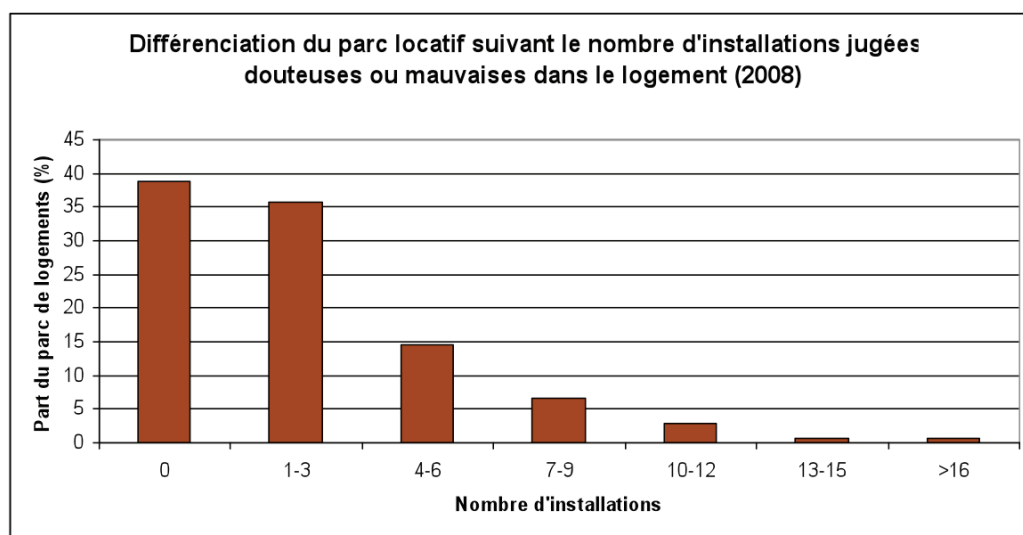
Ces résultats convergent vers ceux qui ont été tirés de l'enquête réalisée sur les logements mis en location en 2006.

Tableau 7 - Estimation de l'état des installations du logement

Part des logements dont l'état des installations est jugé (en %)										
	bon		moyen		douteux		mauvais		sans avis	
	2006	2008	2006	2008	2006	2008	2006	2008	2006	2008
Electricité	67	63	20	23	6	7	7	6	1	0
Gaz	68	67	15	16	3	4	4	3	8	10
Evacuation des gaz	62	61	15	16	5	5	5	4	13	14
Chauffe eau	65	64	15	16	5	4	5	5	10	11
Plomberie	62	60	23	24	7	8	7	7	1	1
Châssis	60	58	20	22	7	7	11	11	2	3
Humidité	59	60	18	20	7	7	12	10	4	3
Isolation thermique	45	49	25	25	7	8	19	15	2	3
Isolation acoustique		44		25		9		20		2
Chauffage	70	67	16	19	4	5	7	7	3	2
Escalier	68	65	17	20	4	5	6	6	5	4
Eclairage	80	77	14	16	2	3	3	4	1	0
Sol		66		22		6		6		0
Peintures intérieures		69		21		4		5		1
Cuisine		65		23		5		6		1
Sanitaires		67		22		5		5		1
Espaces communs		57		18		4		4		17
Toit		54		14		3		4		24
Façade		67		22		5		4		3

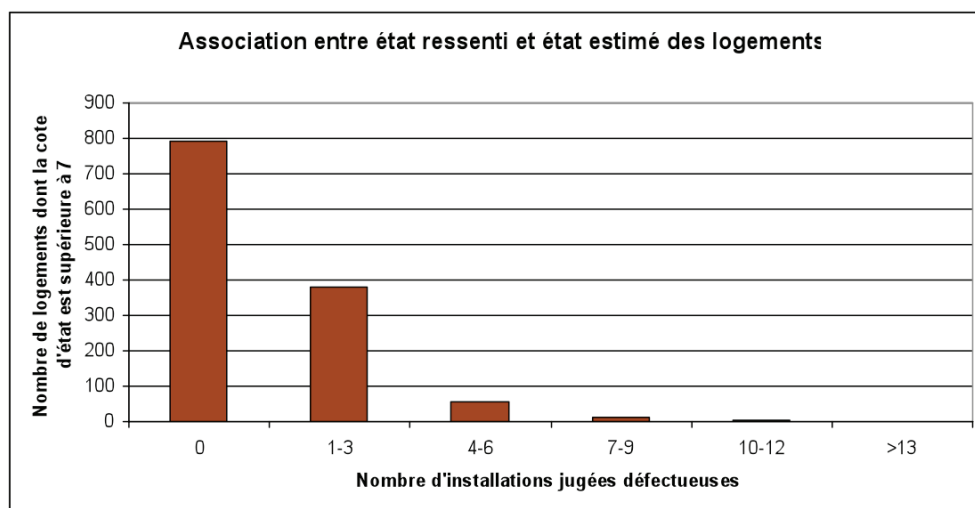
L'estimation de l'état des installations permet de construire un indicateur de l'état global du logement en fonction du nombre d'installations jugées douteuses à mauvaises par le locataire. Près de 40% des logements ne présentent pas de défauts majeurs ou reconnus par les locataires. 35% en en présentent un à trois défauts reconnus et 4% des logements enregistrent plus de 10 insuffisances dans leur niveau d'installation.

Graphique 6

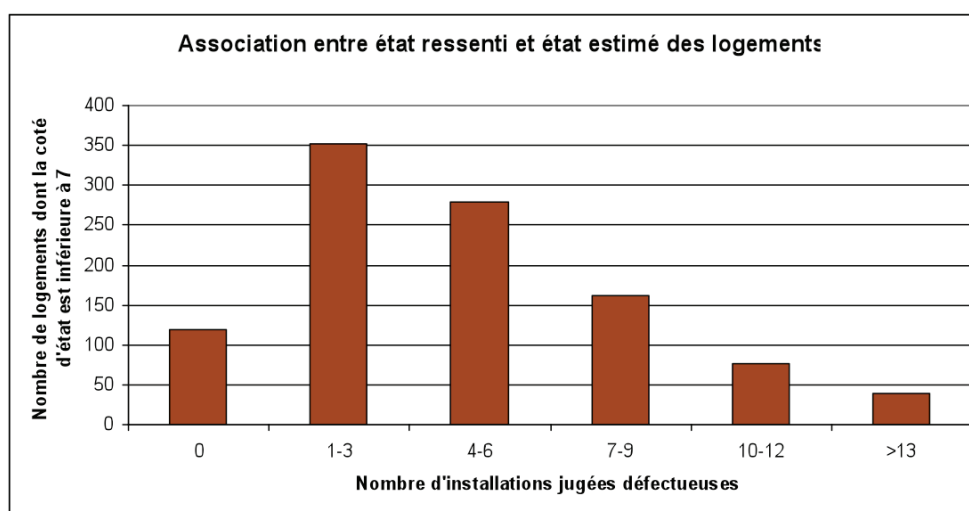


On peut s'interroger sur l'association existant entre l'estimation par une cote allant de 0 à 10 de l'état du logement par le locataire et le nombre d'installations jugées déficientes dans le logement. Lorsque le locataire considère que l'état de son logement est supérieur à la moyenne, il considère que la majorité des installations de son logement sont satisfaisantes; il considère quelques cas douteux ou mauvais des installation dans son logement. Par contre, s'il considère que l'état de son logement est inférieur à la moyenne, il peut éventuellement admettre qu'il n'y a pas d'installations en mauvais état mais estime, dans la plupart des cas, qu'au moins un équipement de son logement est douteux ou mauvais.

Graphique 7



Graphique 8

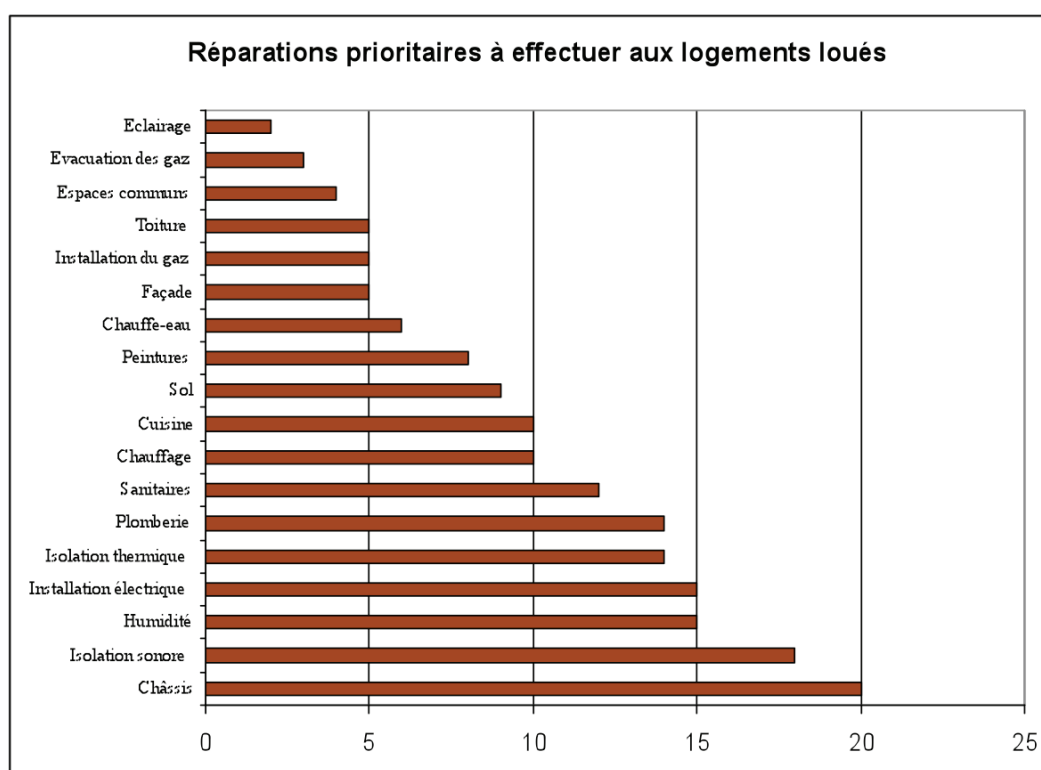


Enfin, une troisième approche de l'état du logement peut se réaliser par le biais des réparations que le locataire estime qu'il faudrait apporter au logement qu'il occupe.

Ce sont les châssis qui sont considérés comme nécessitant des réparations prioritaires dans le logement. Les problèmes jugés les plus gênants dans les logements apparaissent comme étant la faiblesse de l'installation électrique, la médiocrité de l'isolation thermique et sonore, la plomberie et les problèmes d'humidité.

Cette analyse correspond aux résultats de l'examen de l'état des différents équipements du logement.

Graphique 9



La préoccupation énergétique

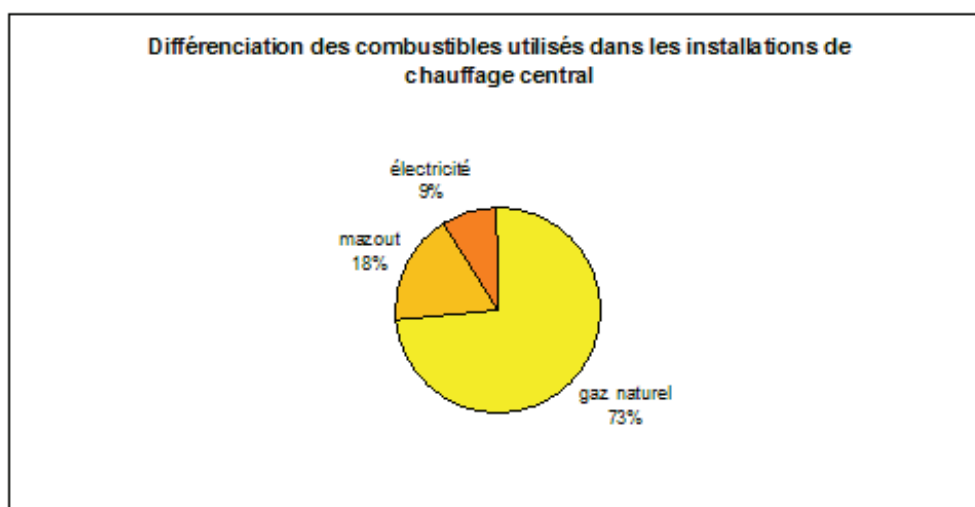
L'analyse du parc locatif se porte sur les équipements des logements dans le domaine du chauffage.

Chauffage et combustible

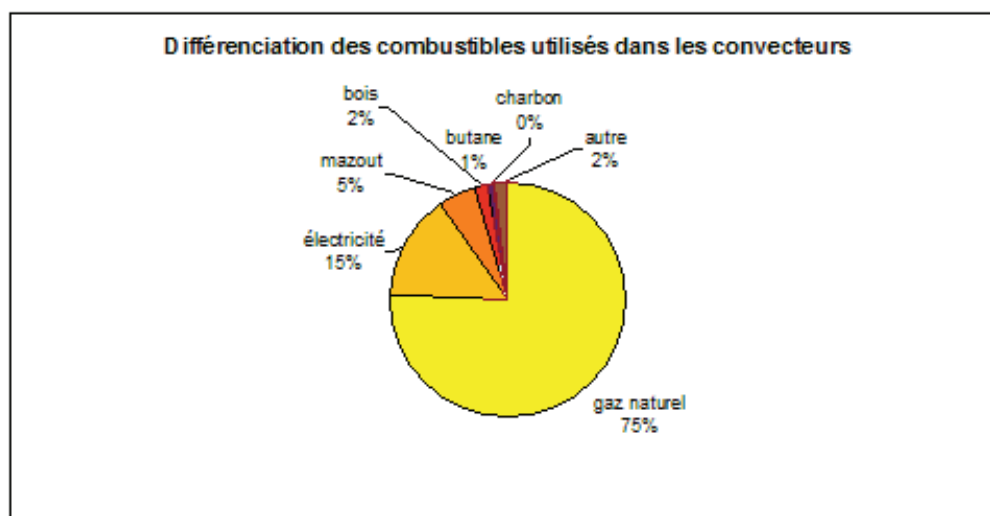
Près de 75% des logements mis en location disposent d'une installation de chauffage central. Parmi ces logements, 73% sont chauffés au gaz, 18% au mazout et 9% à l'électricité.

22% des logements sont chauffés à l'aide de convecteurs. Ces convecteurs fonctionnent majoritairement au gaz (75%) et secondairement à l'électricité (15%).

Graphique 10



Graphique 11



19% des logements loués ont été équipés d'une nouvelle chaudière au cours des trois dernières années.

Ce sont les grands logements qui disposent le plus fréquemment d'une installation de chauffage central : 84 à 85% des logements de superficie supérieure à 85 m² et comptant plus de trois chambres à coucher. Ce sont également ces logements qui se sont vus équiper ces dernières années d'une nouvelle chaudière.

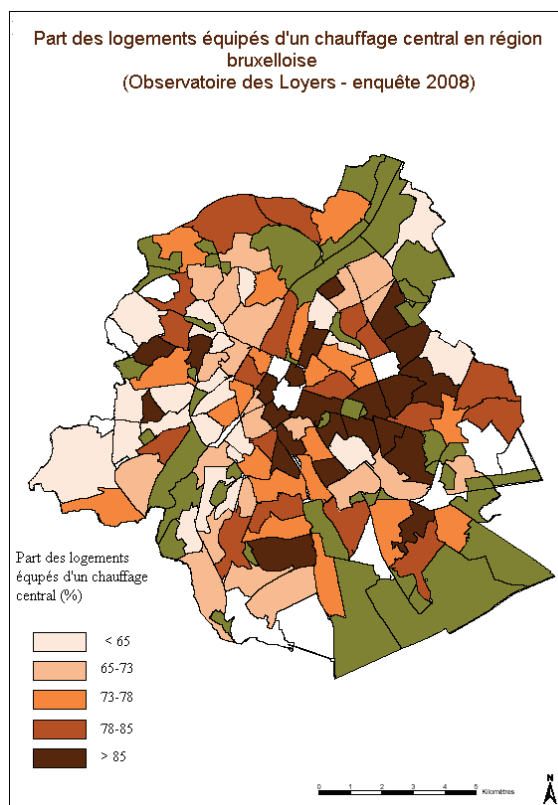
Tableau 8 - Association entre taille du logement et chauffage central

Taille du logement		Part des logements équipés de (%)	
		un chauffage central	une nouvelle chaudière
Superficie du logement	< 34 m ²	70	17
	35 – 54 m ²	71	18
	55 – 84 m ²	74	20
	85 – 104 m ²	84	20
	> 105 m ²	84	23
Nombre de chambres	0 chambre	77	13
	1 chambre	69	18
	2 chambres	77	21
	3 chambres	85	18
	4 chambres et +	85	21

Les plus grandes proportions de logements en location équipés d'une installation de chauffage central sont situées dans les quartiers d'un secteur est de Bruxelles, allant du centre (commune d'Etterbeek) vers la périphérie (Woluwé Saint-Lambert et Woluwé Saint-Pierre). Les parts des plus faibles de logements disposant du chauffage central sont, quant à elles, localisées dans les quartiers occidentaux des communes d'Anderlecht, de Molenbeek Saint-Jean et de Berchem Sainte-Agathe. Les autres quartiers sont caractérisés par des proportions intermédiaires, proches des valeurs moyennes d'équipement des logements loués par une installation de chauffage central.

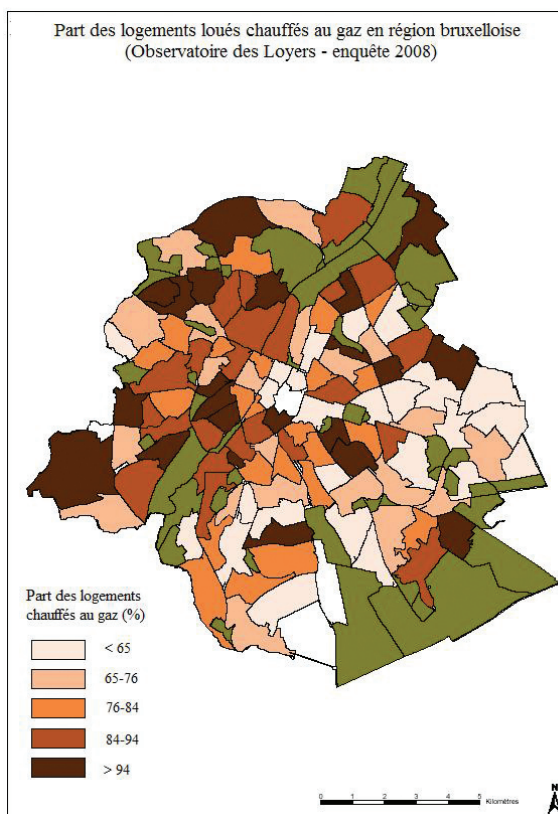
La répartition spatiale des proportions de logements chauffés au gaz met en exergue une opposition entre les quartiers situés dans le quadrant sud-est de la région bruxelloise (Uccle, Watermael-Boitsfort, Auderghem, Woluwé Saint-Lambert et Woluwé Saint-Pierre) dont les logements sont moins souvent chauffés au gaz et les quartiers du centre ouest (Molenbeek Saint-Jean, Anderlecht, Laeken, Forest et Saint-Gilles) dont les logements sont plus souvent chauffés au gaz. On remarque un lien entre type de combustible utilisé dans les logements loués et niveau de rénovation du quartier.

Carte 1



Fond de carte : SRDU - Cartographie : M.-L. De Keersmaecker

Carte 2

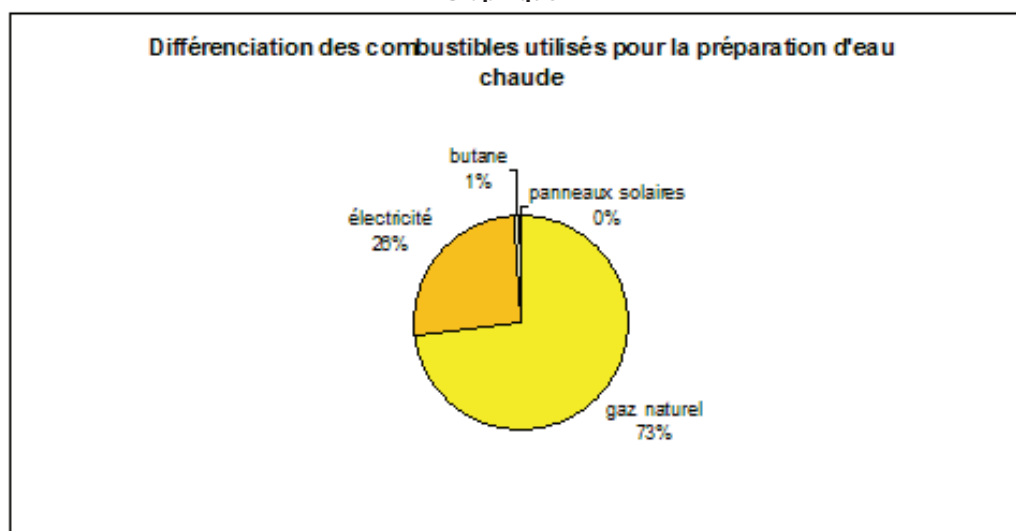


Fond de carte : SRDU - Cartographie : M.-L. De Keersmaecker

Préparation d'eau chaude et combustible

44,4% des logements disposent d'une installation de préparation d'eau chaude de type bulex ou boiler indépendante du chauffage central. 73% de ces équipements fonctionnent au gaz naturel et 20% à l'électricité. Les variations de l'équipement suivant la taille du logement ne sont pas significatives.

Graphique 12



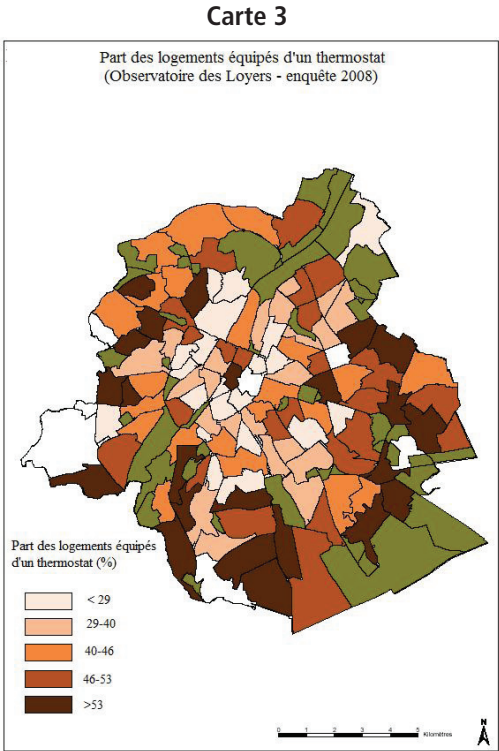
Chauffage et thermostat

39,8% des logements disposent d'un thermostat sur leur installation de chauffage. Parmi ces thermostats, 19,7% ont été montés récemment. 10% des logements loués disposent de thermostats qui ont été montés récemment sur leur installation de chauffage central. Ce sont les plus grands logements qui sont le plus souvent équipés d'un thermostat, quelle que soit sa date de placement.

Tableau 9 - Association entre taille du logement et présence de thermostats.

Taille du logement		Part des logements équipés de (%)	
		Thermostat	Thermostat récent
Superficie du logement	< 34 m ²	22	7
	35 – 54 m ²	34	9
	55 – 84 m ²	43	10
	85 – 104 m ²	59	9
	> 105 m ²	64	12
Nombre de chambres	0 chambre	25	8
	1 chambre	35	10
	2 chambres	42	9
	3 chambres	51	12
	4 chambres et +	61	13

Les logements plus souvent équipés d'un thermostat sur leur installation de chauffage central sont localisés dans les quartiers les plus périphériques du territoire bruxellois. Plus les quartiers sont situés dans le centre, moins ils abritent de logements munis d'un thermostat.



Fond de carte : SRDU - Cartographie : M.-L. De Keersmaecker

Chauffage et vannes thermostatiques

52% des logements sont équipés de vannes thermostatiques. Près de 15% de ces vannes ont été placées récemment. 9% de l'ensemble des logements loués disposent de vannes thermostatiques récentes.

Ce sont les plus grands logements qui sont le plus souvent équipés de vannes thermostatiques, quelle que soit la date de leur placement.

Tableau 10 - Association entre taille du logement et présence de vannes thermostatiques

Taille du logement		Part des logements équipés de (%)	
		Vannes thermostatiques	Vannes thermostatiques récentes
Superficie du logement	< 34 m ²	54	7
	35 – 54 m ²	48	9
	55 – 84 m ²	53	10
	85 – 104 m ²	59	6
	> 105 m ²	67	10
Nombre de chambres	0 chambre	49	9
	1 chambre	48	11
	2 chambres	52	9
	3 chambres	57	9
	4 chambres et +	67	10

Performance énergétique

Un indicateur composite peut être construit pour évaluer le degré de performance énergétique du chauffage du logement. Il est basé sur la présence d'un chauffage central, la mise en place d'une nouvelle chaudière, l'équipement du logement d'un thermostat et de vannes thermostatiques. Si 25% des logements ne disposent pas d'un chauffage central, 6% des logements sont équipés d'une nouvelle chaudière, d'un thermostat et de vannes thermostatiques.

Tableau 11 - Logement et performance énergétique du chauffage

Types d'installations de chauffage central	Part des logements équipés de (%)
Pas de chauffage central	25
Chauffage central	17
Chauffage central + nouvelle chaudière	3
Chauffage central+ thermostat	8
Chauffage central+vannes thermostatiques	18
Chauffage central+nouvelle chaudière+thermostat	2
Chauffage central+nouvelle chaudière+vannes thermostatiques	4
Chauffage central+thermostat+vannes thermostatiques	17
Chauffage central+nouvelle chaudière+thermostat+vannes thermostatiques	6

Ce sont les grands logements qui optimisent le plus la performance énergétique du chauffage central. En effet, la combinaison d'une nouvelle chaudière (NC), de thermostat (Th) et de vannes thermostatiques (VT) se rencontre essentiellement dans les maisons individuelles, les logements de grande taille, ayant plus de trois chambres à coucher.

Tableau 12 - Association entre taille du logement et performance énergétique du chauffage central

Taille du logement		Part des logements équipés de (%)								
		Pas	Chauffage central							
				+NC	+Th	+VT	+NC+Th	+NC+VT	+Th+VT	+NC+Th+VT
Type de logement	App. Imm.	24	19	3	8	20	2	4	15	5
	App. Mais.	29	15	3	7	16	3	4	16	8
	Kot	16	24	3	4	30	1	8	10	5
	Loft	35	25	0	10	15	0	0	15	0
	Maison	24	5	2	12	10	5	2	34	8
Taille du logement	< 34 m ²	30	20	2	4	23	1	5	9	4
	35–54 m ²	29	18	3	8	17	1	4	15	6
	55–84 m ²	26	15	3	9	19	2	3	16	7
	85–104 m ²	16	16	3	12	16	3	4	22	6
	> 105 m ²	16	12	2	7	15	4	3	31	9
Nombre de chambres	0 ch.	23	23	3	3	31	1	4	10	2
	1 ch.	31	18	3	6	17	2	4	14	6
	2 ch.	23	16	3	10	17	3	4	17	7
	3 ch.	15	11	4	13	15	2	3	29	8
	4 ch. et +	15	9	3	7	14	7	2	38	6

Les factures énergétiques

Enfin, 52% des locataires paient leurs propres factures d'énergie, dépendant exclusivement du niveau de leur consommation. 28% paient des charges forfaitaires et 17% des charges établies à partir d'un relevé sur un calorimètre. Ce sont surtout les petits logements de type kots pour lesquels les locataires paient des charges forfaitaires pour leur consommation d'énergie. Par contre, les locataires paient des factures personnelles pour tous les autres types de logements.

Tableau 13 - Différenciation du paiement des factures énergétiques par les locataires

Type de paiement des factures énergétiques	Part des logements (%)
Factures personnelles et réelles	52
Charges forfaitaires	28
Charges établies à partir d'un relevé sur un calorimètre	17
Ne sait pas	3

Tableau 14 - Différenciation du paiement des factures énergétiques suivant la taille du logement

Taille du logement		Part des locataires qui paient leur facture énergétique (%)		
		Factures personnelles	Charges forfaitaires	Relevé par calorimètre
Type du logement	App. Immeuble	50	27	20
	App. Maison	58	26	12
	Kot	8	69	19
	Loft	35	35	25
	Maison	69	18	7
Superficie du logement	< 34 m ²	38	44	13
	35 – 54 m ²	53	28	15
	55 – 84 m ²	57	22	18
	85 – 104 m ²	53	22	22
	> 105 m ²	59	20	17
Nombre de chambres	0 chambre	31	48	19
	1 chambre	54	28	14
	2 chambres	56	22	19
	3 chambres	59	20	16
	4 chambres et +	59	24	10

L'isolation

Deux types d'isolation sont envisagés : l'isolation par des doubles vitrages, d'une part, et l'isolation de la toiture du bâtiment, d'autre part.

Le double vitrage

54,5% des logements disposent de double vitrage sur toutes les fenêtres ; 21,1% des logements sont équipés partiellement de double vitrage.

15% des logements sont équipés de nouveaux doubles vitrages. Parmi les doubles vitrages existants, 34% d'entre eux sont récents.

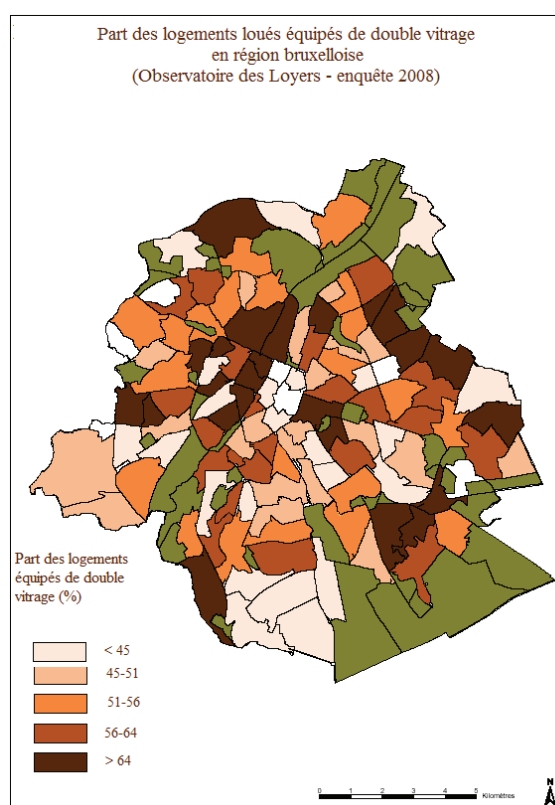
Il n'y a pas de différence significative de placement de double-vitrage suivant la taille des logements. Mis à part les logements les plus grands qui sont moins équipés en raison de coûts plus élevés de l'installation, les parts de logements munis de double-vitrage ne varient pas.

Tableau 15 - Association entre taille du logement et présence de double-vitrage

Taille du logement		Part des logements équipés de (%)	
		Double-vitrage	Double-vitrage récemment installé
Superficie du logement	< 34 m ²	51	13
	35 – 54 m ²	55	18
	55 – 84 m ²	55	15
	85 – 104 m ²	58	14
	> 105 m ²	44	11
Nombre de chambres	0 chambre	59	10
	1 chambre	54	17
	2 chambres	55	14
	3 chambres	58	10
	4 chambres et +	52	11

Les proportions les plus élevées de logements équipés de double vitrage sont situées essentiellement dans les quartiers périphériques plus récents ou dans des quartiers centraux qui ont été rénovés. Citons parmi ceux-ci les quartiers proches des bâtiments des institutions européennes et du Cinquanteaire et les quartiers de l'ouest du Pentagone et à l'ouest de celui-ci. La présence de double vitrage dans les logements peut être considérée comme un indicateur du niveau de rénovation des logements d'un quartier.

Carte 4



L'isolation de la toiture

53,5% des logements disposent d'une toiture qui est isolée. Parmi ces toitures, 17% d'entre elles ont été isolées récemment. 11% des toitures des logements loués sont des toitures isolées récentes. Les plus grands logements disposent davantage d'une toiture isolée.

Tableau 16 - Association entre taille du logement et existence d'une toiture isolée.

Taille du logement		Part des logements équipés de (%)	
		Toiture isolée	Toiture isolée récente
Superficie du logement	< 34 m ²	45	5
	35 – 54 m ²	52	11
	55 – 84 m ²	54	11
	85 – 104 m ²	56	7
	> 105 m ²	59	16
Nombre de chambres	0 chambre	52	9
	1 chambre	51	13
	2 chambres	54	12
	3 chambres	57	10
	4 chambres et +	63	9

L'isolation

Un indicateur composite peut être construit pour déterminer le degré d'isolation des logements. 28% des logements ne sont pas isolés, 26% des logements sont équipés uniquement de doubles vitrages, 17% des logements ont la toiture de leur bâtiment qui est isolée et 28% des logements sont isolés en étant pourvus de doubles vitrages et ayant la toiture de leur bâtiment isolée.

Tableau 17 - Association entre taille du logement et isolation

Taille du logement		Part des logements isolés (%)			
		Aucune isolation	Double-vitrage	Toiture isolée	Double-vitrage et toiture isolée
Type du logement	App. Immeuble	28	29	16	26
	App. Maison	28	25	16	31
	Kot	27	29	25	19
	Loft	10	20	25	45
	Maison	31	13	24	32
Superficie du logement	< 34 m ²	30	27	19	24
	35 – 54 m ²	30	28	15	27
	55 – 84 m ²	28	27	17	27
	85 – 104 m ²	25	24	17	33
	> 105 m ²	21	23	20	36
Nombre de chambres	0 chambre	31	34	10	25
	1 chambre	30	26	17	27
	2 chambres	27	27	18	28
	3 chambres	25	25	17	33
	4 chambres et +	28	19	20	33

Conclusion

Le parc privé de logements locatif présente des caractéristiques constantes : dominance du secteur des appartements, nombre majoritaire de logements de taille comprise entre 55m² et 84m², augmentation du niveau de confort des logements. Ce niveau de confort est davantage le fait des grands logements que des petits. Les locataires estiment à environ 7 sur 10 l'état de leur logement ; donnée corrélée avec le nombre d'équipements et d'installations qu'ils jugent en état douteux ou mauvais et avec le nombre de réparations prioritaires à faire dans leur logement.

Près de 75% des logements disposent d'un chauffage central ; 75% de ces installations de chauffage utilisent le gaz naturel comme combustible. 40% ont un chauffage équipé d'un thermostat et 50% disposent de vannes thermostatiques sur leurs radiateurs. La moitié des logements loués sont isolés : 50% sont équipés de doubles vitrages et 50% ont leur toiture isolée. Entre 15 et 20% des travaux en matière de régulation du chauffage et d'isolation ont été réalisés durant les trois dernières années. Ce sont surtout les grands logements, les maisons individuelles et les appartements de plus de trois chambres à coucher qui sont équipés d'instruments de régulation de la consommation énergétique. Près de 85% des grands logements disposent d'un chauffage central, 50% ont un chauffage équipé d'un thermostat et 60% jouissent de vannes thermostatiques sur leurs radiateurs.

En outre, si 50% des locataires reçoivent une facture énergétique individuelle, ils sont 60% dans les grands logements à régler leur consommation d'énergie personnellement.

La répartition spatiale des attributs énergétiques est particulière à chacun d'entre eux. La distribution des proportions de logements équipés d'un thermostat sur leur installation de chauffage central répond à la distribution des logements suivant leur niveau de confort : parts plus faibles à l'ouest du Pentagone, parts plus élevées en deuxième couronne, spécialement dans la partie orientale. Par contre, la distribution des proportions de logements équipés de doubles vitrages ou chauffés au gaz répond à la localisation des quartiers rénovés ces dernières années à l'ouest du Pentagone, dans ses alentours et à proximité des bâtiments abritant les institutions européennes.

Chapitre III

L'évolution du marché locatif

Ce troisième chapitre présente et analyse les valeurs des loyers inférées à partir de l'échantillon de logements enquêtés.

La première partie du chapitre est consacrée à l'étude des loyers mensuels des logements en 2008 et à l'explication de ces valeurs locatives par la localisation du logement d'une part, par les caractéristiques intrinsèques du logement d'autre part. Les loyers sont estimés d'abord sur l'ensemble du marché locatif, ensuite sur le marché locatif segmenté suivant la localisation du logement et les caractéristiques intrinsèques des logements.

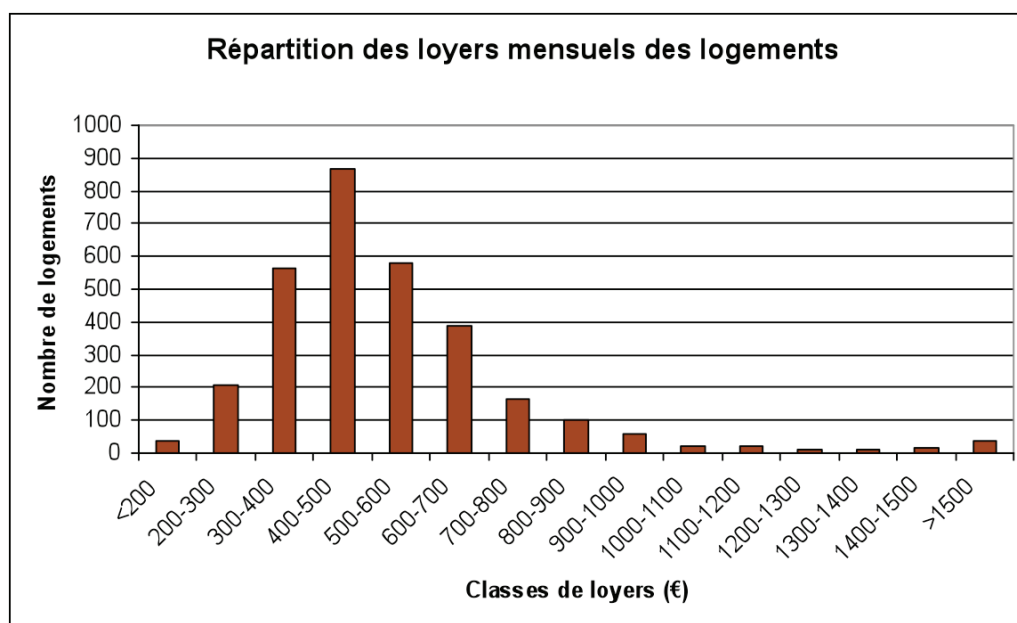
Ces données sont comparées aux valeurs des loyers obtenues après inférence statistique à partir des échantillons construits en 2004 et en 2006. Elles sont également confrontées aux statistiques de loyers estimées sur un sous-échantillon de logements nouvellement emménagés en 2008. C'est l'objet de la deuxième partie de ce chapitre.

En effet, à partir des différentes enquêtes, il est possible de reconstituer la série chronologique des loyers effectivement demandés durant une année déterminée. La troisième partie de ce chapitre étudie donc cette série reconstituée des loyers des logements entre 1994 et 2008.

La situation du marché locatif en 2008

Les loyers mensuels des logements s'étalent entre moins de 200€ et plus de 2000€. Près d'un quart des loyers sont compris entre 400€ et 500€ par mois. Deux tiers des loyers sont compris entre 300€ et 600€ par mois. Le graphique met en exergue une distribution des loyers mensuels des logements qui est asymétrique et qui s'étale vers les valeurs élevées.

Graphique 13



Afin de mieux appréhender la distribution des loyers et résumer l'information, des statistiques peuvent être construites.

Le loyer mensuel moyen des logements est estimé à 553 € (écart-type autour de la moyenne de 257 €).

50% des locataires paient un loyer mensuel inférieur à 500 € (loyer médian).

25% des locataires paient un loyer mensuel inférieur à 400 € (1er quartile de loyer).

25% des locataires paient un loyer mensuel supérieur à 630 € (3ème quartile de loyer).

Loyer et caractéristiques intrinsèques du logement

Ce loyer peut s'expliquer par les caractéristiques intrinsèques du bien. Par caractéristiques intrinsèques du bien, on entend le type de logement (maison ou appartement), la superficie

du logement, son niveau de confort (lieux d'aisance à l'intérieur du logement, salle de bain, deuxième salle de bain, chauffage central, cuisine de plus de 4 m²), la présence d'espaces récréatifs, de rangement et d'un garage. On considère aussi l'état du logement mesuré au travers de l'état des différentes installations (chauffe-eau, électricité, plomberie, sanitaires, isolation, châssis) comme une variable intrinsèque. Enfin, les investissements en matière de régulation énergétique (thermostat, vannes thermostatiques, double-vitrage, isolation) peuvent également contribuer à augmenter la valeur intrinsèque d'un logement.

Le tableau enregistre le niveau de corrélation entre ces différentes variables et le loyer du logement. Ainsi, la taille du logement, qu'elle soit mesurée par la superficie du logement, par le nombre de chambres ou le nombre de pièces du logement, apparaît comme la variable la plus associée au loyer du bien. La présence d'un garage et la présence d'une deuxième salle de bain sont des éléments également associés au loyer du bien. D'autres caractéristiques du bien interviennent comme facteurs corrélés au loyer ; citons le type de bien, le niveau de confort ou la présence d'un thermostat sur l'installation de chauffage central.

Tableau 18 - Niveau de corrélation entre loyer d'un logement et ses caractéristiques intrinsèques

Variables	Coefficient de corrélation (en %)	Variables	Coefficient de corrélation (en %)
Superficie du logement	56	Chauffage central	18
Nombre de chambres	52	Cuisine de plus de 4 m ²	17
Nombre de pièces	48	Vannes thermostatiques	17
Garage	32	WC	17
Deuxième salle de bain	31	Ascenseur	15
Type de logement	27	Etat du logement	14
Niveau de confort 2	26	Logement meublé	-12
Niveau de confort 4	23	Défectuosité des installations	-11
Espace récréatif	23	Double vitrage partiel	6
Niveau de confort 1	22	Double vitrage	4
Thermostat	22	Salle de bain	2
Niveau de confort 3	21		

La deuxième étape de l'analyse est de déterminer la valeur contributive de chaque caractéristique intrinsèque et de reconstituer ainsi le loyer du bien. La démarche consiste à appliquer l'analyse de régression multiple au logement dont on connaît le prix et les caractéristiques. Le tableau enregistre la part du loyer expliquée par les caractéristiques intrinsèques en introduisant à chaque étape du modèle une nouvelle caractéristique. 31 % de la variation des loyers sont expliqués par la superficie du logement. 36% sont expliqués, si l'on ajoute dans le modèle, la présence d'un garage et celle d'une deuxième salle de bain. On peut considérer que 39% de la variation des logements sont expliqués par la combinaison de la superficie du logement, la présence d'un garage, le niveau de confort, en ce particulièrement la présence d'une deuxième salle de bain, le type de logement et le fait que le logement soit équipé d'un thermostat sur son installation de chauffage central.

Tableau 19 - Part du loyer expliquée par différentes variables intrinsèques

Variables explicatives	Part du loyer expliquée (R²) (en %)
Superficie du logement	31
Superficie du logement + garage	34
Superficie du logement + garage + deuxième salle de bain	36
Superficie du logement + garage + deuxième salle de bain + type de logement	38
Superficie du logement + garage + deuxième salle de bain + type de logement + niveau de confort 2	38
Superficie du logement + garage + deuxième salle de bain + type de logement + niveau de confort 2 + thermostat	39
Superficie du logement + garage + deuxième salle de bain + type de logement + niveau de confort 2 + thermostat + vannes thermostatiques	39
Superficie du logement + garage + deuxième salle de bain + type de logement + niveau de confort 2 + thermostat + vannes thermostatiques + ascenseur	40

Note : régression multiple des variables intrinsèques sur le loyer du logement : régressions significatives au seuil de 5%, toutes variables significatives au seuil de 5%, conditions d'indépendance et d'hétéroscédasticité requises sur les résidus de la régression.

En fonction de ces résultats, les loyers mensuels des logements sont différenciés, dans les tableaux suivants, en fonction des caractéristiques intrinsèques.

Le premier tableau confronte les loyers des logements en fonction de leur superficie. Plus la superficie du logement augmente, plus le loyer augmente.

Tableau 20 - Loyers des logements suivant leur superficie (2008)

Superficie du logement	Loyer mensuel moyen du logement (en €)
< 34 m²	389
35 – 54 m²	472
55 – 84 m²	553
85 – 104 m²	673
> 105 m²	750

Le deuxième tableau enregistre les variations des loyers suivant la superficie du logement concerné et la présence éventuelle d'un garage. Ainsi, le loyer mensuel moyen d'un logement croît de 410 € pour un logement de moins de 34 m² ne disposant pas de garage à 1145 € pour un logement de plus de 105 m² avec garage. Des valeurs intermédiaires de 550 € sont enregistrées pour des logements de superficie comprise entre 25 et 54 m² avec un garage.

Tableau 21 - Loyers des logements suivant leur superficie et la présence d'un garage (2008)

Superficie du logement	Garage	Loyer mensuel moyen du logement (en €)
< 34 m ²	Pas de garage	410
	Garage	439
35 – 54 m ²	Pas de garage	466
	Garage	551
55 – 84 m ²	Pas de garage	538
	Garage	641
85 – 104 m ²	Pas de garage	637
	Garage	759
> 105 m ²	Pas de garage	818
	Garage	1145

Dans le troisième tableau, sont enregistrés les loyers des logements différenciés suivant la taille du logement, la présence d'un garage et la mise à disposition d'une deuxième salle de bain. On assiste à nouveau à une augmentation des loyers suivant ces trois caractéristiques intrinsèques du bien. Un logement de moins de 34 m², sans garage et sans deuxième salle de bain, enregistre un loyer mensuel moyen de 410 €. Des loyers d'environ 550 € sont estimés pour des logements de 35 à 54 m² avec garage mais sans deuxième salle de bain ou pour des logements de 55 à 84 m² sans garage et sans deuxième salle de bain. Pour des logements de plus de 105 m², il faut compter 783 € en moyenne par mois si le logement ne dispose ni de garage ni de deuxième salle de bain mais il faut atteindre une moyenne de 1652 € si le logement est équipé de ces deux attributs intrinsèques.

Tableau 22 - Loyers des logements suivant la superficie, la présence d'un garage et la mise à disposition d'une deuxième salle de bain (2008)

Superficie du logement	Garage	Deuxième salle de bain	Loyer mensuel moyen du logement (en €)
< 34 m ²	Pas de garage	Pas de deuxième salle de bain	410
		Deuxième salle de bain	-
	Garage	Pas de deuxième salle de bain	427
		Deuxième salle de bain	-
35 – 54 m ²	Pas de garage	Pas de deuxième salle de bain	466
		Deuxième salle de bain	-
	Garage	Pas de deuxième salle de bain	555
		Deuxième salle de bain	-
55 – 84 m ²	Pas de garage	Pas de deuxième salle de bain	537
		Deuxième salle de bain	585
	Garage	Pas de deuxième salle de bain	627
		Deuxième salle de bain	-
85 – 104 m ²	Pas de garage	Pas de deuxième salle de bain	750
		Deuxième salle de bain	789
	Garage	Pas de deuxième salle de bain	742
		Deuxième salle de bain	857
> 105 m ²	Pas de garage	Pas de deuxième salle de bain	783
		Deuxième salle de bain	1140
	Garage	Pas de deuxième salle de bain	872
		Deuxième salle de bain	1652

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

Le type de logement (maison ou appartement) intervient également dans l'explication de la variation des loyers mensuels moyens. Ainsi, un appartement de 35 à 54 m² sans garage et sans deuxième salle de bain est estimé en moyenne à 474 € s'il est situé dans un immeuble et à 455 € s'il est situé dans le cadre d'une maison individuelle. Par contre, le loyer d'une maison disposant des attributs intrinsèques considérés est estimé en moyenne à 1794 €

Tableau 23 - Loyers des logements suivant la superficie, la présence d'un garage, la mise à disposition d'une deuxième salle de bain et le type de logement (2008)

Superficie du logement	Garage	Deuxième salle de bain	Type de logement	Loyer mensuel moyen du logement (en €)
< 34 m ²	non	non	App.imm.	418
			App.maison	400
			Maison	380
		oui	App.imm.	-
			App.maison	-
			Maison	-
	oui	non	App.imm.	477
			App.maison	-
			Maison	-
		oui	App.imm.	-
			App.maison	-
			Maison	-
35 – 54 m ²	non	non	App.imm.	474
			App.maison	455
			Maison	461
		oui	App.imm.	-
			App.maison	-
			Maison	-
	oui	non	App.imm.	557
			App.maison	529
			Maison	-
		oui	App.imm.	-
			App.maison	-
			Maison	-
55 - 84 m ²	non	non	App.imm.	541
			App.maison	523
			Maison	597
		oui	App.imm.	593
			App.maison	-
			Maison	-
	oui	non	App.imm.	625
			App.maison	580
			Maison	-
		oui	App.imm.	-
			App.maison	-
			Maison	-

85 – 104 m ²	non	non	App.imm.	615
			App.maison	598
			Maison	728
		oui	App.imm.	849
			App.maison	-
			Maison	-
	oui	non	App.imm.	731
			App.maison	738
			Maison	782
		oui	App.imm.	-
			App.maison	-
			Maison	-
> 105 m ²	non	non	App.imm.	738
			App.maison	656
			Maison	776
		oui	App.imm.	-
			App.maison	-
			Maison	1383
	oui	non	App.imm.	816
			App.maison	774
			Maison	1151
		oui	App.imm.	-
			App.maison	-
			Maison	1794

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

Le dernier tableau compare les loyers des logements suivant la superficie, la présence d'une salle de bain et d'un garage et l'équipement d'un thermostat sur le chauffage central. Différents exemples mettent en exergue l'influence du thermostat sur le prix du logement. Un logement de 35 à 54 m² sans garage et sans deuxième salle de bain se loue en moyenne à 456 € sans thermostat et à 485 € s'il est équipé d'un thermostat. Un logement de 55 à 84 m² avec garage et sans deuxième salle de bain se loue en moyenne à 619 € sans thermostat et 633 € avec thermostat.

Tableau 24 - Loyers des logements suivant la superficie, la présence d'un garage, la mise à disposition d'une deuxième salle de bain et l'équipement d'un thermostat (2008)

Superficie du logement	Garage	Deuxième salle de bain	Thermostat	Loyer mensuel moyen du logement (en €)
< 34 m ²	non	non	non	402
			oui	436
		oui	non	-
			oui	-
	oui	non	non	416
			oui	-
		oui	non	-
			oui	-
35 – 54 m ²	non	non	non	456
			oui	485
		oui	non	-
			oui	-
	oui	non	non	557
			oui	552
		oui	non	-
			oui	-
55 - 84 m ²	non	non	non	517
			oui	568
		oui	non	574
			oui	-
	oui	non	non	619
			oui	633
		oui	non	-
			oui	-
85 – 104 m ²	non	non	non	603
			oui	642
		oui	non	-
			oui	832
	oui	non	non	712
			oui	774
		oui	non	-
			oui	-
> 105 m ²	non	non	non	662
			oui	773
		oui	non	865
			oui	1284
	oui	non	non	784
			oui	939
		oui	non	-
			oui	1657

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

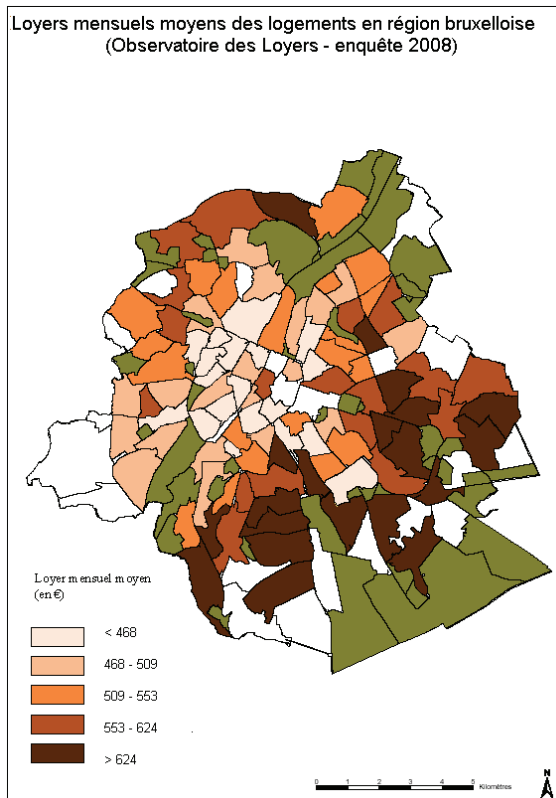
Tous ces tableaux convergent pour montrer la valeur contributive de chaque attribut intrinsèque à la détermination du loyer du bien. Parmi ces attributs, il y a des attributs de taille (superficie du logement et garage), de type de logement (maison ou appartement) et de niveau de confort (deuxième salle de bain et thermostat).

Loyer et localisation

La localisation du bien intervient également pour expliquer les variations des loyers mensuels des logements. La répartition spatiale des loyers mensuels moyens des logements suivant les quartiers de la région bruxelloise met clairement en évidence une augmentation des valeurs locatives du centre vers la périphérie. Ce gradient de loyer n'est cependant pas le même dans toutes les directions. Ainsi, dans le quadrant-est du territoire bruxellois, les loyers sont plus élevés au centre et en périphérie qu'ils ne le sont dans la partie occidentale de Bruxelles. Dans cette partie de la ville, les loyers sont les plus faibles au centre et atteignent des valeurs moins élevées en périphérie.

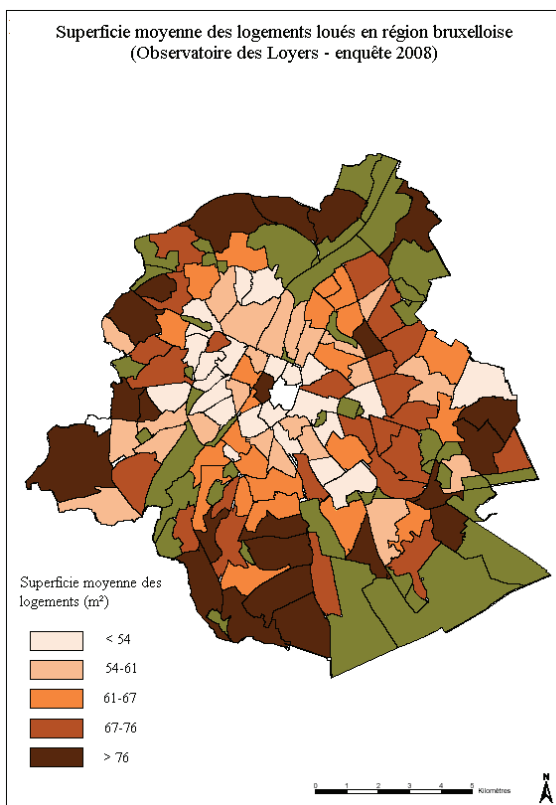
Les loyers des logements sont expliqués par leur superficie. La répartition spatiale des superficies moyennes des logements est clairement le signe également d'un gradient de superficie du centre vers la périphérie ; les plus grands logements étant situés préférentiellement dans les communes de deuxième couronne. Néanmoins, la variation suivant les directions est moins perceptible. De ce fait, si la localisation intervient pour expliquer la variation des superficies des logements sur le territoire bruxellois, elle est également un indicateur des effets des externalités urbaines sur les prix immobiliers. Par externalités, on entend la contribution de l'accessibilité des quartiers mais aussi la contribution des caractéristiques socio-économiques et environnementales à la constitution de la valeur du loyer.

Carte 6



Fond de carte : SRDU - Cartographie : M.-L. De Keersmaecker

Carte 7



Fond de carte : SRDU - Cartographie : M.-L. De Keersmaecker

La situation du marché locatif 2004-2008

Afin de cerner l'évolution des loyers entre 2004 et 2008, plusieurs statistiques sont comparées. Il s'agit, d'une part, des statistiques de loyers enregistrés sur l'échantillon de loyers issus de l'enquête 2008 ; c'est un échantillon de loyers courants c'est-à-dire de loyers payés par l'ensemble des locataires bruxellois quelle que soit leur date d'entrée dans le logement. Ces statistiques sont comparées aux statistiques de loyers construites à partir de l'enquête réalisée en 2006, d'une part, et dans la mesure des données disponibles à partir de l'enquête réalisée en 2004, d'autre part. Ces données sont comparées également aux statistiques construites sur un sous-échantillon de l'enquête 2008 reprenant uniquement les locataires ayant emménagé durant la dernière année avant l'enquête. Il s'agit des loyers dont les baux ont été conclus entre le 1er octobre 2007 et le 1er octobre 2008.

Pour être comparables, les statistiques de loyers sont exprimées en € constants 2008.

La première étape est de comparer les valeurs moyennes des loyers mensuels suivant les années, quelles que soient les caractéristiques intrinsèques des biens. Ensuite, les loyers sont différenciés suivant les caractéristiques intrinsèques du bien. Pour être comparables dans le temps, les différenciations selon les attributs ont été réalisées comme en 2006, dans la totalité des cas, comme en 2004 et 2006 lorsqu'il y a compatibilité des différenciations.

Loyers globaux (2004-2008)

En € constants, la différence entre le loyer moyen de 2008 (553 €) et celui de 2007 (542€) n'est pas significative. Il n'y a pas eu d'augmentation supérieure à celle de l'indice-santé. Il en est de même entre le loyer moyen de l'ensemble des locataires et celui des locataires ayant emménagé en 2008 ; ces derniers ne paient pas des loyers en moyenne significativement plus importants que l'ensemble des locataires bruxellois.

Tableau 25 - Comparaison des statistiques de loyers mensuels des logements (2004-2008)

	Valeur du loyer mensuel (en € constants 2008)			
	2004	2006	2008	Emménagés 2008
Moyenne (écart-type)	532	542	553 (257)	576 (291)
Médiane	480	499	500	520
1er quartile	376	411	400	400
2ème quartile	607	619	630	690

Loyer et type du logement (2006-2008)

Pour chaque type de logement, les statistiques de loyers (moyenne et écart-type ; médiane) sont estimées. Les loyer moyen et loyer médian d'un appartement dans un immeuble sont compris entre 500 € et 550 € ; la variation des loyers autour de la moyenne est de près de 200 €. Les appartements situés dans des maisons individuelles sont en moyenne moins coûteux puisque le loyer moyen est de 515€ avec une variation de près de 200 € autour de la moyenne. Cette variation autour de la moyenne est beaucoup plus élevée pour les maisons individuelles qui connaissent des loyers moyens de près de 850 €. Les loyers des kots sont

concentrés autour de 300€ et ceux des lofts de 500€.

Les loyers des logements répartis suivant leurs types ne sont significativement pas plus élevés que les loyers enregistrés en 2006 et indexés selon l'indice-santé. Il en est de même pour les loyers des logements des nouveaux emménagés qui ne sont pas significativement supérieurs aux loyers de l'ensemble des logements.

Tableau 26 - Loyers des logements suivant leur type

Type de logement	Indicateur	Statistiques de loyers mensuels des logements (en € constants 2008)		
		2006	2008	Emménagés 2008
Maison individuelle	Loyer moyen (écart-type)	865 (586)	848 (533)	964 (604)
	Loyer médian	693	650	900
Appartement dans une maison	Loyer moyen (écart-type)	515 (193)	515 (186)	506 (258)
	Loyer médian	480	500	500
Appartement dans un immeuble	Loyer moyen (écart-type)	547 (199)	550 (197)	585 (219)
	Loyer médian	528	500	550
Kot	Loyer moyen (écart-type)	341 (145)	310 (94)	296 (59)
	Loyer médian	320	300	295
Loft	Loyer moyen (écart-type)	-	518 (174)	-
	Loyer médian	-	-	-

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

Loyer et taille du logement (2004-2008)

Les loyers des logements augmentent avec la taille des logements concernés. Le loyer mensuel moyen d'un petit logement est légèrement inférieur à 400 €, le loyer d'un logement de 35 à 54m² est d'environ 472 €. Il faut en moyenne 553€ pour un logement plus courant de taille comprise entre 55 et 84m². Les loyers des logements de superficie comprise entre 85 et 104 m² sont estimés à 673 €. Les loyers moyens des grands logements sont de l'ordre de 1000 €.

La variation des loyers des logements de différentes tailles entre 2006 et 2008 n'est pas significative, lorsqu'il s'agit de loyers exprimés en € constants. Les différences des moyennes des loyers ne sont pas significatives.

La variation des loyers courants de 2008 et des loyers des nouvellement emménagés en 2008 n'est pas non plus significative. Les différences des moyennes des loyers ne sont pas significatives.

Tableau 27 - Loyers des logements suivant leur superficie

Superficie du logement	Indicateur	Statistiques de loyers mensuels (en € constants 2008)			
		2004	2006	2008	Emménagés 2008
< 34 m ²	Loyer moyen	337	416	389	383
	Loyer médian	331	347	325	389
35 – 54 m ²	Loyer moyen	425	467	472	490
	Loyer médian	411	459	454	500
55 – 84 m ²	Loyer moyen	511	555	553	596
	Loyer médian	497	533	530	600
85 – 104 m ²	Loyer moyen	602	640	673	750
	Loyer médian	554	597	640	700
> 105 m ²	Loyer moyen	844	966	952	1094
	Loyer médian	718	800	750	1000

Il est évident que le loyer augmente avec le nombre de chambres dont dispose le logement. Le loyer moyen d'un appartement une chambre est égal à 471 € alors que celui d'un logement deux chambres atteint 591 €.

La variation des loyers des logements classés suivant leur nombre de chambres entre 2006 et 2008 n'est pas significative, lorsqu'il s'agit de loyers exprimés en € constants. Les différences des moyennes des loyers ne sont pas significatives.

La variation des loyers courants de 2008 et des loyers des nouvellement emménagés en 2008 n'est pas non plus significative. Les différences des moyennes des loyers ne sont pas significatives.

Tableau 28 - Loyers des logements suivant le nombre de chambres

Nombre de chambres	Indicateur	Statistiques de loyers mensuels (en € constants 2008)			
		2004	2006	2008	Emménagés 2008
0 chambre	Loyer moyen	371	395	408	430
	Loyer médian	353	373	400	425
1 chambre	Loyer moyen	462	482	471	504
	Loyer médian	442	480	450	500
2 chambres	Loyer moyen	580	597	591	643
	Loyer médian	552	581	550	640
3 chambres	Loyer moyen	781	777	743	738
	Loyer médian	690	704	700	743
4 chambres et +	Loyer moyen	1055	1014	1169	1238
	Loyer médian	983	747	1000	1200

Loyer, type et taille du logement (2006-2008)

Les variations des valeurs des loyers autour de la moyenne peuvent s'expliquer par les différences de type et de taille des logements.

Selon le type de logement, le loyer moyen augmente avec la taille du logement. En effet, dans le cas d'un appartement dans un immeuble, le loyer moyen d'un logement de moins de 34 m² est estimé à 400 €, il est de 459 € s'il est de superficie comprise entre 35 et 84 m² et monte jusqu'à 751 € si le logement a une taille supérieure à 105 m².

La variation des loyers des logements de type et de taille déterminés n'est pas significative entre 2006 et 2008, de même qu'entre les loyers de l'ensemble du parc locatif et les loyers des logements nouvellement emménagés.

Tableau 29 - Loyers des logements suivant leur type et leur superficie

Type de logement	Superficie du logement	Loyers mensuels moyens des logements (en € constants 2008)		
		2006	2008	Emménagés 2008
Maison individuelle	< 34 m ²	-	-	-
	35 – 54 m ²	483	485	-
	55 – 84 m ²	604	662	-
	85 – 104 m ²	788	746	-
	> 105 m ²	1194	1284	1303
Appartement dans une maison	< 34 m ²	417	400	429
	35 – 54 m ²	449	459	483
	55 – 84 m ²	520	528	560
	85 – 104 m ²	595	644	714
	> 105 m ²	821	751	1116
Appartement dans un immeuble	< 34 m ²	438	421	433
	35 – 54 m ²	481	482	504
	55 – 84 m ²	579	560	614
	85 – 104 m ²	657	671	771
	> 105 m ²	887	812	874

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

De même selon le type de logement, le loyer moyen d'un logement augmente en fonction du nombre de chambres. Ainsi, pour un appartement dans un immeuble que ne compte qu'une chambre à coucher, le loyer mensuel moyen est estimé à 478 €, il est de 600 € pour un appartement deux chambres et de 722 € pour un appartement trois chambres et atteint 927 € pour un appartement de quatre chambres et plus.

La variation des loyers des logements entre 2006 et 2008 n'est pas significative, de même que la variation des loyers de l'ensemble du parc locatif de 2008 et des nouveaux emménagés en 2008.

Tableau 30 - Loyers des logements suivant leur type et leur nombre de chambres

Type de logement	Nombre de chambres	Loyers mensuels moyens des logements (en € constants 2008)		
		2006	2008	Emménagés 2008
Maison individuelle	0 chambre	-	-	-
	1 chambre	-	463	-
	2 chambres	692	632	-
	3 chambres	896	870	916
	4 chambres et +	1331	1321	1306
Appartement dans une maison	0 chambre	417	394	408
	1 chambre	417	461	504
	2 chambres	574	567	618
	3 chambres	642	650	669
	4 chambres et +	839	842	-
Appartement dans un immeuble	0 chambre	410	405	442
	1 chambre	488	478	508
	2 chambres	604	600	655
	3 chambres	815	722	706
	4 chambres et +	929	927	-

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

Loyer et niveau de confort des logements (2006-2008)

Un autre élément de différenciation du parc locatif est le niveau de confort des logements. Les tableaux suivants enregistrent les variations des loyers des logements suivant leur niveau de confort. Comme plusieurs classifications ont été proposées pour déterminer le niveau de confort du logement, ces dernières sont utilisées pour déterminer la variation des loyers des logements.

Comme le type du logement influe de manière prépondérante sur les variations des loyers, les tableaux enregistrent la variation des loyers de chaque type de logement suivant la grille de classification considérée.

Dans le cas d'un appartement dans une maison, les loyers de logements d'absence de confort (confort 0 ou 1) ne sont pas significativement différents mais sont inférieurs aux loyers de logements disposant d'une salle de bain, de lieux d'aisance à l'intérieur du logement et d'une installation de chauffage central (539€) qui eux-mêmes sont plus bas que les loyers de logements disposant d'un garage (682€) ; cela quel que soit le nombre de chambres ou la superficie du logement.

Tableau 31 - Loyers des logements suivant leur type et leur niveau de confort
Classification 1

Type de logement	Niveau de confort	Loyers mensuels moyens des logements (en € constants 2008)		
		2006	2008	Emménagés 2008
Maison individuelle	Confort 0	379	-	-
	Confort 1	636	605	-
	Cont 2	743	696	778
	Confort 3	1305	1065	1215
Appartement dans une maison	Confort 0	449	467	514
	Confort 1	488	453	478
	Confort 2	537	528	569
	Confort 3	595	647	730
Appartement dans un immeuble	Confort 0	457	526	565
	Confort 1	485	465	524
	Confort 2	549	539	572
	Confort 3	719	682	733

C0 = absence de confort ; C1 = présence conjointe de lieux d'aisance à l'intérieur du logement et d'une salle de bain individualisée ; C2 = C1 + installation de chauffage central ; C3 = C2 + garage

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

Classification 2

Type de logement	Niveau de confort	Loyers mensuels moyens des logements (en € constants 2008)		
		2006	2008	Emménagés 2008
Maison individuelle	Confort 0	379	-	-
	Confort 1	636	605	-
	Confort 2	605	707	-
	Confort 3	629	542	-
	Confort 4	811	799	855
	Confort 5	1420	1143	-
Appartement dans une maison	Confort 0	449	467	514
	Confort 1	488	453	478
	Confort 2	472	495	507
	Confort 3	515	521	541
	Confort 4	605	578	657
	Confort 5	638	657	-
Appartement dans un immeuble	Confort 0	457	526	565
	Confort 1	485	465	524
	Confort 2	505	522	530
	Confort 3	587	550	570
	Confort 4	610	572	638
	Confort 5	739	693	764

C0 = absence de confort ; C1 = présence conjointe de lieux d'aisance à l'intérieur du logement et d'une salle de bain individualisée ; C2 = C1 + installation de chauffage central ; C3 = C2 + cuisine de plus de 4m² ; C4 = C3 + espace récréatif ; C5 = C4 + garage

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

Classification 3

Type de logement	Niveau de confort	Loyers mensuels moyens des logements (en € constants 2008)		
		2006	2008	Emménagés 2008
Maison individuelle	Confort 0	389	-	-
	Confort 1	636	605	-
	Confort 2	605	707	-
	Confort 3	795	756	767
	Confort 4	1580	1355	1509
Appartement dans une maison	Confort 0	449	467	514
	Confort 1	488	453	478
	Confort 2	472	495	507
	Confort 3	555	551	597
	Confort 4	715	690	-
Appartement dans un immeuble	Confort 0	457	526	565
	Confort 1	485	465	524
	Confort 2	505	522	530
	Confort 3	596	576	611
	Confort 4	955	875	-

C0 = absence de confort ; C1 = présence conjointe de lieux d'aisance à l'intérieur du logement et d'une salle de bain individualisée ; C2 = C1 + installation de chauffage central ; C3 = C2 + cuisine de plus de 4m² ; C4 = C3 + deuxième salle de bain individualisée.

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

Loyer, taille et niveau de confort des logements (2006-2008)

Les logements peuvent être différenciés suivant leur type, leur taille et leur niveau de confort. Deux types de logements sont considérés : les appartements dans une maison et les appartements dans un immeuble. Dans le cas des appartements dans une maison, il n'est tenu compte que des logements une chambre et deux chambres. Dans le cas des appartements dans un immeuble, les loyers sont enregistrés pour les logements ne disposant pas de chambre à coucher et disposant d'une et de deux chambres à coucher. Seule la classification 3 de confort a été considérée.

Dans le cas d'un appartement dans une maison, le loyer moyen d'un logement une chambre sans confort est inférieur à 430€, il est estimé à 463€ s'il est équipé d'une installation de chauffage central, il atteint 493€ s'il est composé d'une cuisine de plus de 4m² et 535€ s'il y a une deuxième salle de bain dans le logement.

**Tableau 32 - Loyers des logements suivant leur type,
leur nombre de chambre et leur niveau de confort**
Les appartements dans une maison

Type de logement	Niveau de confort	Loyers mensuels moyens des logements (en € constants 2008)		
		2006	2008	Emménagés 2008
1 chambre	Confort 0	428	402	402
	Confort 1	449	431	450
	Confort 2	437	463	468
	Confort 3	517	493	542
	Confort 4	-	535	-
2 chambres	Confort 0	496	512	-
	Confort 1	536	493	-
	Confort 2	540	525	514
	Confort 3	583	585	648
	Confort 4	593	673	-

Les appartements dans un immeuble

Type de logement	Niveau de confort	Loyers mensuels moyens des logements (en € constants 2008)		
		2006	2008	Emménagés 2008
0 chambre	Confort 0	366	376	-
	Confort 1	410	334	-
	Confort 2	410	417	-
	Confort 3	425	409	440
	Confort 4	-	-	-
1 chambre	Confort 0	432	457	525
	Confort 1	449	438	480
	Confort 2	480	463	484
	Confort 3	511	496	524
	Confort 4	699	545	-
2 chambres	Confort 0	576	590	-
	Confort 1	516	514	572
	Confort 2	561	595	615
	Confort 3	615	597	646
	Confort 4	892	669	787

C0 = absence de confort ; C1 = présence conjointe de lieux d'aisance à l'intérieur du logement et d'une salle de bain individualisée ; C2 = C1 + installation de chauffage central ; C3 = C2 + cuisine de plus de 4m² ; C4 = C3 + deuxième salle de bain individualisée.

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

La situation du marché locatif 1994-2008

Une autre manière d'analyser l'évolution des loyers consiste à évaluer, pour chaque année, à partir de la date d'entrée du locataire dans son logement, le loyer marginal moyen, c'est-à-dire le loyer demandé en une année déterminée. Le loyer marginal moyen des logements en une année t est évalué en déflatant le loyer payé en 2008 par le taux d'évolution de l'indice-santé entre l'année t et 2008. Ces loyers sont exprimés alors en euros courants. Il est clair que d'autres facteurs ont pu jouer un rôle dans l'explication du taux d'évolution des loyers entre les deux années mais on se permettra de les considérer comme non-significatifs.

La construction de ces données-loyers s'est faite pour les années allant de 1994 et 2008 et les résultats sont enregistrés dans le graphique reprenant l'évolution des loyers marginaux exprimés en € courants et l'indice-santé comme point de comparaison.

Entre 1994 et 1997, suite à l'augmentation des prix du tournant des années nonante, la situation du marché locatif s'est en moyenne stabilisée. Les loyers stagnent et ne suivent pas la courbe de l'indice-santé. Une incertitude apparaît sur la formation des revenus immobiliers par rapport aux revenus mobiliers et les investissements diminuent.

A partir de 1997, un rattrapage s'opère : l'augmentation des loyers plus importante que celle de l'indice-santé entraîne une équivalence des deux situations par rapport à la situation de 1994. Le marché de l'immobilier acquisitif augmente en raison de la baisse des taux des emprunts hypothécaires. Cette augmentation des coûts de l'immobilier acquisitif, même couplée à une diminution des emprunts hypothécaires, entraîne une augmentation des loyers, nécessaire pour la rentabilité des placements immobiliers. Ces placements sont d'autant plus recherchés que, dès le 11 septembre 2001, les placements mobiliers voient leur rendement s'effondrer.

Entre 2004 et 2006, la courbe d'évolution des loyers s'isole par rapport à celle de l'indice-santé, mettant en évidence une croissance plus importante des loyers par rapport à ce dernier.

Entre 2006 et 2008, le taux d'évolution des loyers diminue ; il passe d'une valeur annuelle de 4% à une valeur annuelle de 3%. Cette augmentation est similaire à celle de l'indice-santé qui augmente de 4% entre le mois de septembre 2007 et 2008. Les loyers continuent leur croissance mais liée cette fois-ci à l'augmentation de l'indice santé.

Graphique 14

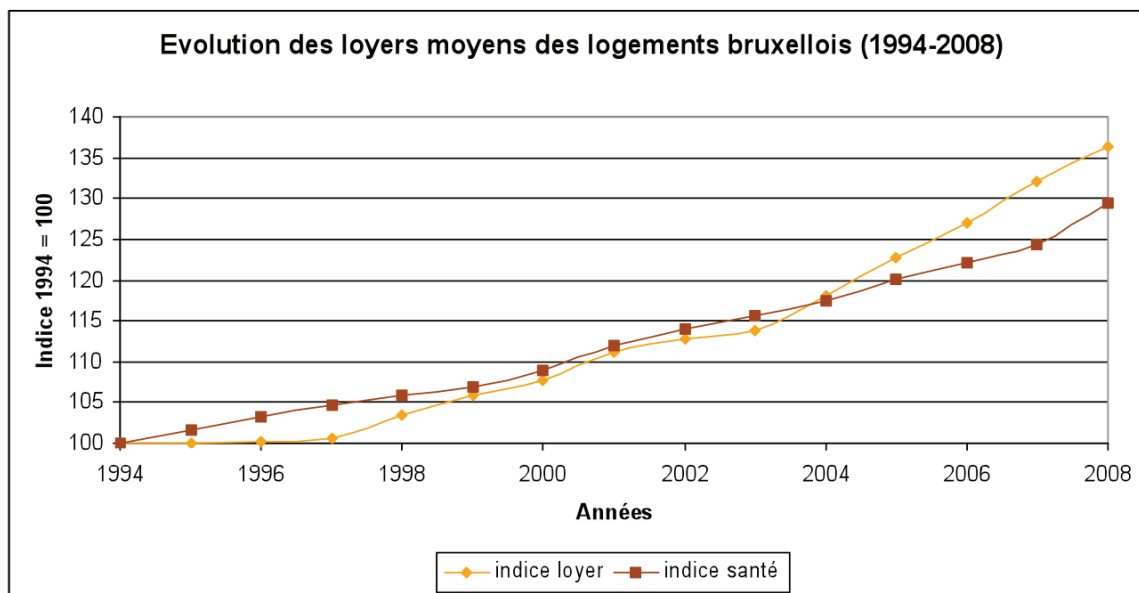
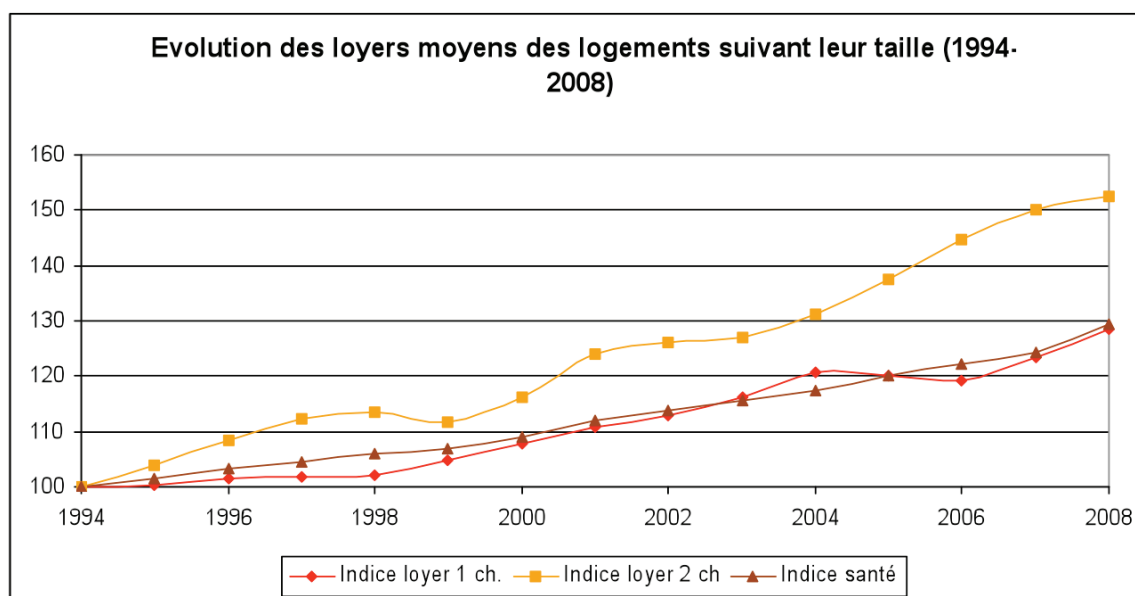


Tableau 33 - Evolution annuelle des loyers et de l'indice-santé (2004-2008)

Années	Loyer mensuel courant (€)	% d'évolution annuelle du loyer	% d'évolution annuelle de l'indice-santé
2004	495		
2005	515	4	2
2006	533	4	2
2007	554	4	2
2008	572	3	4

L'augmentation des loyers est surtout manifeste pour les logements disposant de deux chambres à coucher. Les logements une chambre connaissent une évolution similaire à celle de l'indice-santé. Cette différence entre les comportements des deux segments du marché locatif peut s'expliquer par les éléments suivants : la dualisation de la ville et de ses habitants dont une fraction d'entre eux peut s'offrir des logements plus coûteux, de plus grande taille, l'augmentation des placements dans l'immobilier résidentiel et dans des logements de plus grande taille et plus confortables, l'augmentation du confort dans les plus grands logements.

Graphique 15



Conclusion

Toutes les données présentées dans ce chapitre convergent pour mettre en évidence l'influence de la taille du logement (en ce compris la présence d'un garage), de son type et de son niveau de confort (confort de base, deuxième salle de bain, thermostat) pour expliquer la variation des loyers des logements. Ces résultats sont présents dans les différents tableaux présentant des statistiques de loyers en fonction des caractéristiques des logements.

Entre 2006 et 2008, on assiste à une augmentation de l'indice-santé qui se répercute sur l'évolution des loyers. Lorsque ceux-ci sont exprimés en € constants, la variation des loyers entre les deux années considérées n'est pas significative. Les loyers aujourd'hui augmentent au même rythme que l'indice-santé. Comme l'évolution de l'indice-santé a été significative au cours de cette dernière année, la prise en compte de cette augmentation au niveau des loyers dans le budget des ménages risque d'être lourde pour de nombreux ménages, spécialement les plus fragilisés. En outre, depuis 2004, on assiste à un décrochage entre loyers et indice-santé qui est toujours manifeste aujourd'hui. Une augmentation particulière des loyers frappe surtout les logements de plus grande taille qui sont également caractérisés par une élévation de leur confort, une amélioration de leur état général et de meilleures performances énergétiques. Ce décrochage entre loyers des logements plus grands et indice-santé est significatif depuis 2004 et persiste toujours actuellement.



Chapitre IV

La demande

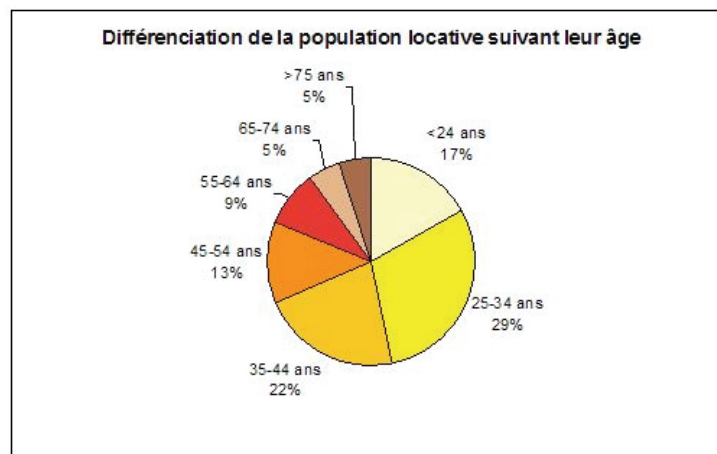
Suivant sa place dans le cycle de vie et sous une contrainte de revenus, le locataire effectue des choix différents de localisation résidentielle. Ce chapitre a pour objectif de faire une typologie de la demande de logement locatif, en fonction de l'âge et de la situation familiale des locataires et de leurs revenus. La deuxième partie du chapitre s'orientera vers la variation de la demande en matière de logement par classe de revenu et selon la situation familiale des locataires. Cette demande sera estimée par le loyer du logement, par la superficie du logement et par son nombre de chambres. Ensuite, il se focalisera sur l'étude du comportement du locataire face à son logement, principalement sur l'étude de sa mobilité résidentielle.

Les caractéristiques socio-démographiques des locataires

La situation démographique des locataires

La population locative est jeune. L'âge moyen des locataires bruxellois est de 39 ans. 25% des locataires ont moins de 27 ans, 50% des locataires ont moins de 36 ans et seulement 25% des locataires ont plus de 49 ans.

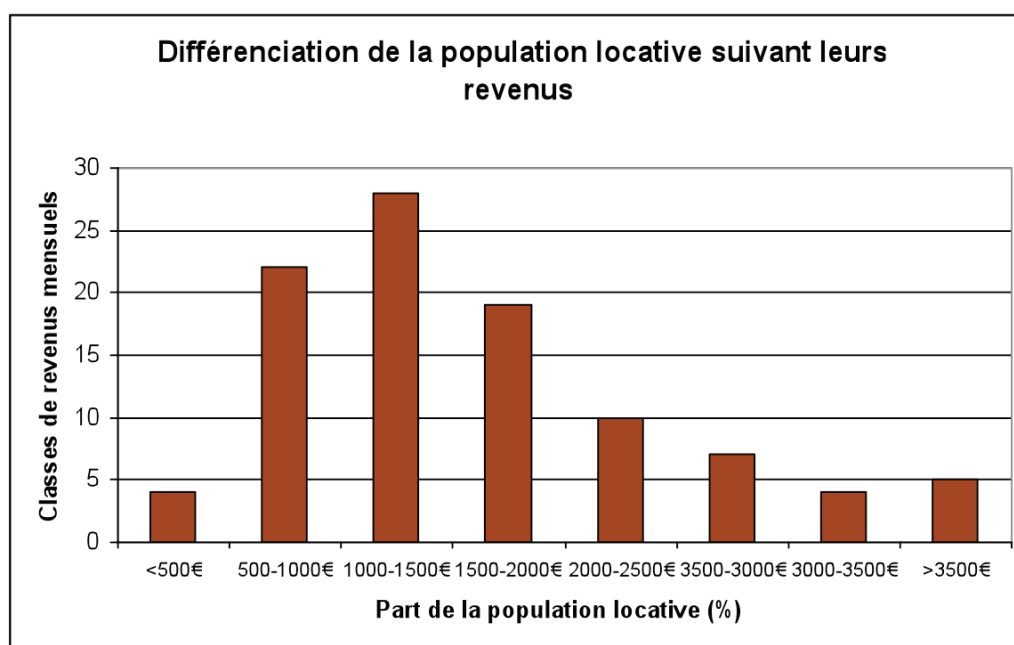
Graphique 16



La situation financière des locataires

25% des locataires disposent de moins de 1000 € par mois ; 50% ont, quant à eux, moins de 1500 € par mois. Près de 70% des locataires ont des revenus compris entre 1000 € et 2000 € par mois. Près de 30% des locataires disposent de revenus compris entre 1000 € et 1500 € par mois.

Graphique 17



La situation familiale des locataires

36% des locataires sont des personnes vivant seules. 19% des locataires, quant à eux, sont des personnes élevant seules un ou plusieurs enfants. 16% de locataires sont des couples sans enfants et 29% d'entre eux sont des couples avec un ou plusieurs enfants.

Les deux classes familiales les plus représentées sont les couples avec enfants et les solitaires sans enfant âgés de 25 à 44 ans.

Près d'un quart des locataires sont des personnes seules sans enfant dont les revenus sont compris entre 500€ et 1500€. 13% des locataires sont des personnes seules avec enfants de la même classe de revenus et 10% des locataires sont des couples avec enfants dont les revenus sont également compris entre ces bornes.

Tableau 34 - Part des locataires suivant leur situation familiale et leur âge

	Part des locataires suivant les revenus mensuels et la situation familiale (%)			
	Couples avec enf.	Couples sans enf.	Seuls avec enf.	Seuls sans enf.
< 24 ans	4	0	8	4
25 – 44 ans	19	9	8	16
45 – 64 ans	5	4	3	9
> 65 ans	0	3	0	7

Tableau 35 - Part des locataires suivant leur situation familiale et leurs revenus

	Part des locataires suivant les revenus mensuels et la situation familiale (%)			
	Couples avec enf.	Couples sans enf.	Seuls avec enf.	Seuls sans enf.
< 500€	0	0	1	3
500-1500€	10	5	13	23
1500-2500€	11	5	4	8
2500-3500€	6	4	1	1
> 3500€	2	2	0	1

L'élasticité de la demande par rapport aux revenus

La demande de surface habitable dans le logement augmente avec les revenus. Le coefficient de détermination de la régression de la surface habitable sur le revenu est égal à 0,99 ; mettant en exergue un degré significatif d'explication de la surface habitable par les revenus des locataires.

La demande en nombre de chambres augmente également avec le revenu, même si la corrélation est légèrement plus faible. Le coefficient de détermination de la régression du nombre moyen de chambres par rapport au revenu est égal à 0,95 ; ce qui est significatif. Enfin, le loyer moyen payé par les locataires augmente également en fonction des revenus dont ils disposent. Le coefficient de détermination de la régression du loyer moyen par rapport au revenu est égal à 0,92 ; ce qui est significatif.

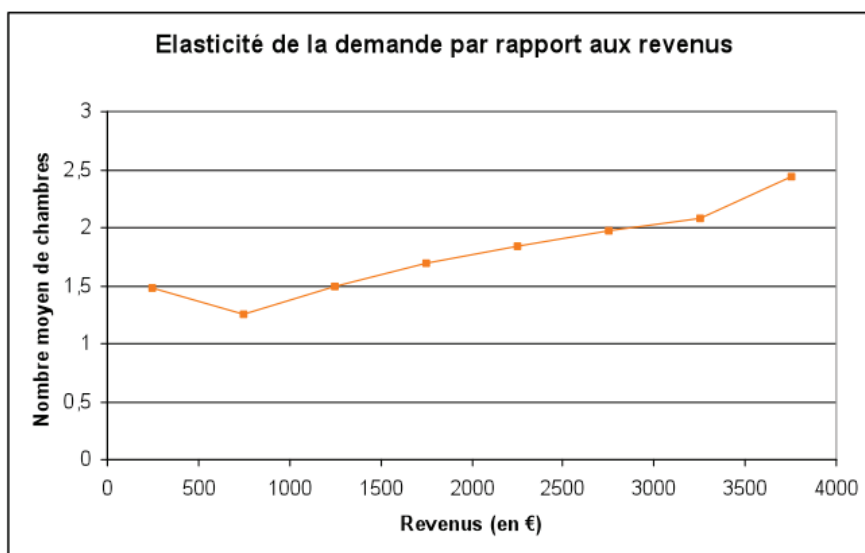
Tableau 36 - Taille moyenne du logement et revenu du locataire

Classes de revenus	Superficie moyenne du logement	Nombre moyen de chambres
< 500 €	42 m ²	1,5
500 – 1000 €	49 m ²	1,3
1000 – 1500 €	59 m ²	1,5
1500 – 2000 €	66 m ²	1,7
2000 – 2500 €	74 m ²	1,8
2500 – 3000 €	83 m ²	2,0
3000 – 3500 €	92 m ²	2,1
> 3500 €	110 m ²	2,4

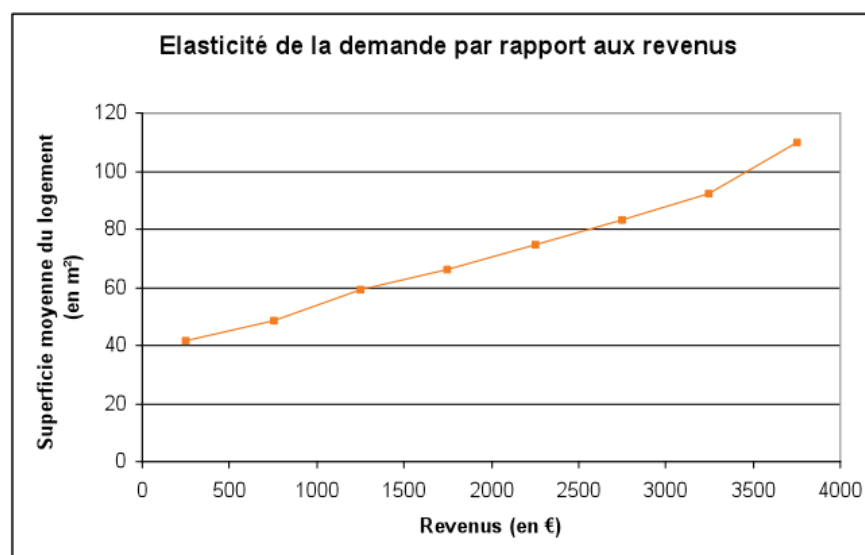
Tableau 37 - Loyer moyen et revenu du locataire

Classes de revenus	Loyer mensuel (en €)		Part du loyer dans le budget (en %)
	Loyer moyen	Ecart-type	
< 500 €	395	227	> 79
500 – 1000 €	438	144	44-88
1000 – 1500 €	494	145	33-49
1500 – 2000 €	558	166	28-37
2000 – 2500 €	594	211	24-30
2500 – 3000 €	680	262	23-27
3000 – 3500 €	790	350	23-26
> 3500 €	999	506	<29

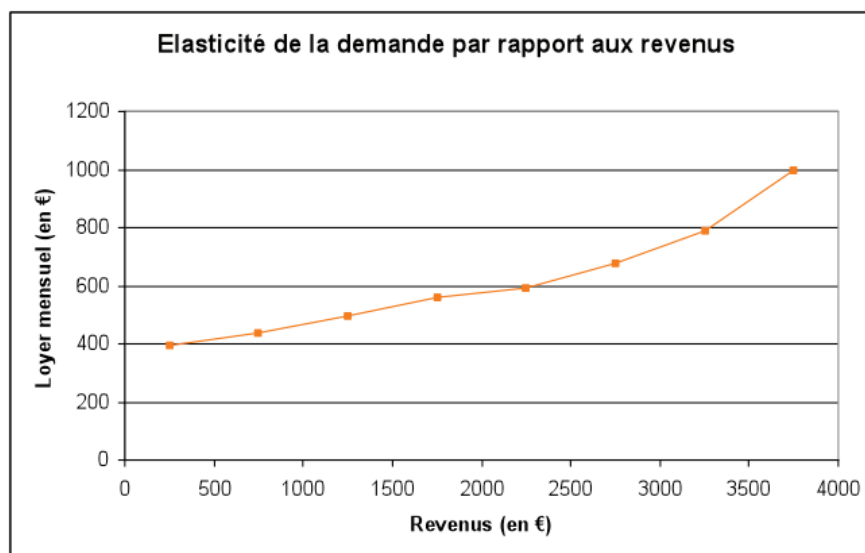
Graphique 18



Graphique 19



Graphique 20



L'augmentation de la superficie du logement en fonction du revenu est linéaire ; le locataire, en fonction de son revenu, adapte sa demande de surface de logement. L'association n'est pas aussi claire si l'on considère le nombre de chambres. Il se passe un phénomène de recherche d'un nombre de chambres suffisant pour la taille de la famille, tout en admettant une surface moins importante du logement.

Quant à l'augmentation du loyer payé en fonction des revenus, elle suit une courbe : le loyer payé est proportionnellement plus important par rapport aux revenus pour les locataires aux revenus les plus faibles par rapport à ceux disposant de revenus moyens. La demande ne peut se comprimer même lorsque les revenus sont plus faibles. Les ménages aux revenus les plus élevés, quant à eux, ont la possibilité d'attribuer une part plus importante de leur budget au logement ; de ce fait, les loyers sont plus élevés et la relation entre loyer et revenu dessine une courbe.

Même en disposant des mêmes revenus, les ménages adoptent des comportements différents face à la demande en logement.

Si les couples avec enfants et sans enfant dépensent la même part de leurs revenus pour leur loyer lorsque leurs revenus sont modestes, les couples avec enfants affectent à leur loyer une part plus importante de leurs revenus lorsque ceux-ci augmentent. Le loyer étant corrélé à la taille du logement et au nombre de chambres dont celui-ci dispose, il apparaît normal que le locataire adapte sa demande si ses revenus le permettent.

Lorsque les revenus de la personne seule sont peu élevés, elle affecte un montant plus faible que celui alloué par les couples disposant des mêmes revenus. Lorsque ses revenus augmentent, elle affecte un montant similaire à celui des couples pour des besoins de matière d'espace qui ne sont pas aussi élevés.

Tableau 38 - Loyer moyen et revenu du locataire selon la situation familiale

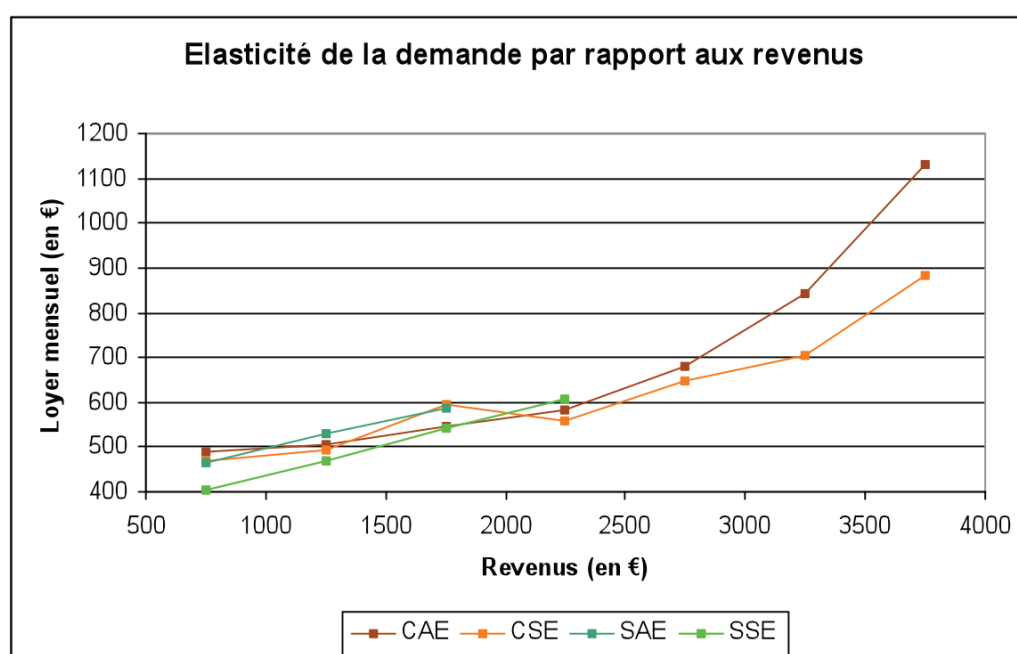
A. Les couples

Classes de revenus	Couples avec enfants			Couples sans enfants		
	Loyer mensuel (en €)		Part du loyer dans le budget (en %)	Loyer mensuel (en €)		Part du loyer dans le budget (en %)
	Loyer moyen	Ecart-type		Loyer moyen	Ecart-type	
500 – 1000 €	491	135	49-98	471	134	47-94
1000 – 1500 €	504	135	34-50	494	125	33-49
1500 – 2000 €	548	164	27-37	595	184	30-40
2000 – 2500 €	583	151	23-29	559	175	22-28
2500 – 3000 €	681	283	23-27	646	200	22-26
3000 – 3500 €	841	442	24-28	706	250	20-24
> 3500 €	1132	571	<32	885	464	<25

B. Les solitaires

Classes de revenus	Solitaires avec enfants			Solitaires sans enfants		
	Loyer mensuel (en €)		Part du loyer dans le budget (en %)	Loyer mensuel (en €)		Part du loyer dans le budget (en %)
	Loyer moyen	Ecart-type		Loyer moyen	Ecart-type	
500 – 1000 €	464	154	46-93	405	135	40-81
1000 – 1500	528	161	35-53	468	141	31-47
1500 – 2000	588	172	29-39	541	154	27-36
2000 – 2500				608	194	24-30

Graphique 21



Logement et mobilité

Cette partie s'articule autour de la stabilité du locataire dans son logement, mesurée par les types de baux conclus pour la jouissance d'un logement et par le nombre d'années passées par le locataire dans son logement. Il recherche ensuite la probabilité de mobilité du locataire dans les années qui viennent et les facteurs explicatifs de ces désirs de mobilité.

Le bail

Près de 90% des baux sont des baux écrits. Environ 50% des baux sont déclarés enregistrés par le locataire.

Si l'on considère l'entièreté du parc locatif, 22% des baux sont des baux d'une durée d'un

an et 56% des baux sont des baux 3-6-9. Ces proportions convergent avec celles qui ont été enregistrées à partir des enquêtes précédentes.

Tableau 39 - Différenciation des baux suivant leurs caractéristiques

	Part des baux suivant leur type (en %)		
	2004	2006	2008
Bail écrit	89	91	89
Bail enregistré	47	51	51
Baie et durée			
1 an	23	23	22
3-6-9	51	67	56

Le taux de stabilité

En moyenne, les locataires restent un peu plus de cinq ans dans leur logement. 50% d'entre eux sont dans leur logement depuis moins de 2 ans et 8 mois. Si l'on assistait à une augmentation de la stabilité des locataires entre 2004 et 2006, cette évolution s'est stabilisée, tout en ne retrouvant pas les valeurs de 2004.

Tableau 40 - Statistiques de durée d'occupation des logements par les locataires

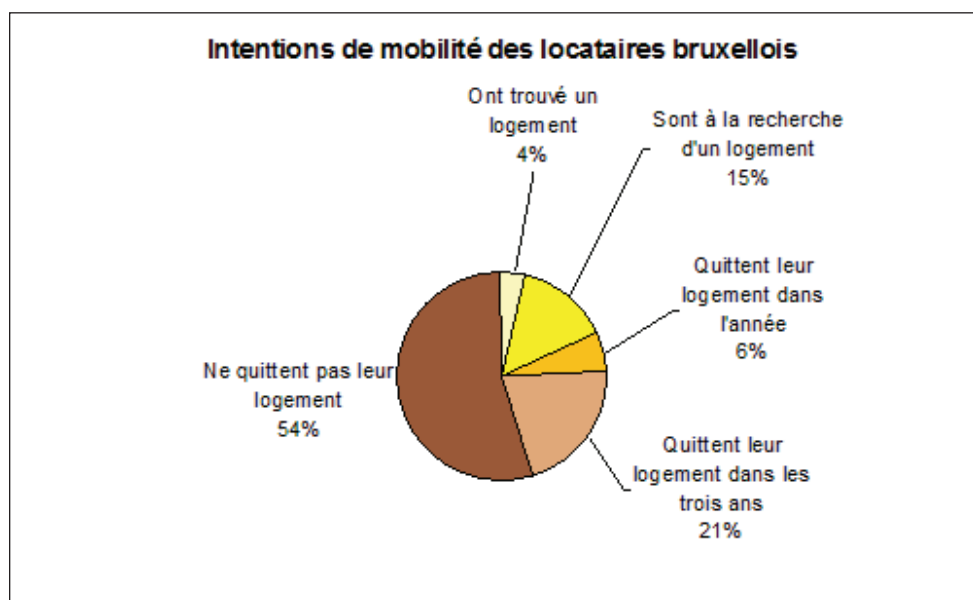
	Nombre d'années d'occupation		
	2004	2006	2008
Moyenne	4 ans et 5 mois	5 ans et 4 mois	5 ans et 2 mois
Médiane	2 ans et 3 mois	2 ans et 10 mois	2 ans et 8 mois
1er quartile	10 mois	14 mois	13 mois
3ème quartile	4 ans et 10 mois	6 ans et 3 mois	6 ans et 3 mois

Les intentions de mobilité des locataires

46% des locataires estiment qu'ils changeront de logement endéans trois ans. Parmi ceux-ci, 4% ont déjà trouvé un logement, 15% sont à la recherche active d'un nouveau logement et 6% estiment qu'ils quitteront leur logement dans l'année même s'ils n'ont pas encore commencé leur recherche.

Cette recherche de mobilité semble diminuer par rapport à ce qui était enregistré antérieurement. En 2004, c'étaient 52% des locataires qui envisageaient un changement de logement dans les trois années qui venaient ; en 2006, ils étaient 51% à se prononcer sur un départ éventuel.

Graphique 22

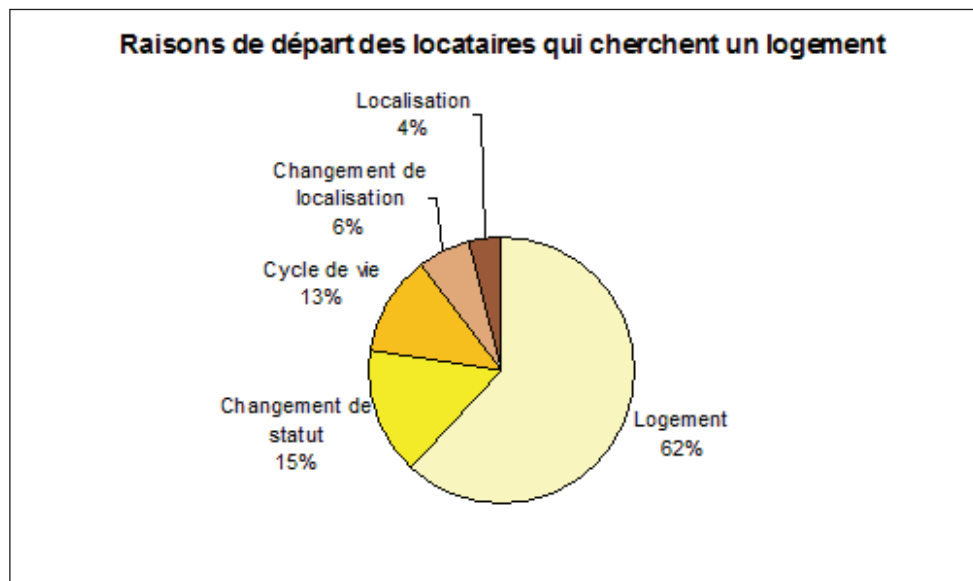


Les raisons de départ d'un logement sont de plusieurs ordres. Il y a d'abord une distinction entre les départs volontaires et involontaires.

Parmi les départs involontaires, il y a les expulsions, les causes d'insalubrité, l'occupation du logement par le propriétaire et sa famille ou des travaux de rénovation réalisés par le propriétaire. Ces départs involontaires représentent 25% des causes de départs prévus par les locataires dans les trois années qui viennent.

Parmi les départs volontaires, il y a les départs d'ajustement à une situation donnée. 62% des locataires envisagent de quitter leur logement pour des raisons relatives au logement (taille du logement, état, absence de jardin, loyer du logement) ou à son environnement (pollution sonore, congestion automobile, difficultés de stationnement, problèmes de sécurité, absence d'adaptation au voisinage social...). 15% évoquent comme motif principal le désir de changer de statut d'occupation du logement, soit en accédant à un logement social, soit en accédant à la propriété de leur logement. 13% des locataires en quête de mobilité envisagent ce changement résidentiel à cause de changements familiaux (mise en ménage, mariage, décès ou séparation, modification de la taille de la famille par naissance ou départ des enfants) ou de modifications de revenus disponibles. Les départs induits par la localisation peu intéressante du lieu de travail ou par un changement de localisation de ce lieu de travail représentent 10% des mutations résidentielles des locataires.

Graphique 23



Conclusion

Les statistiques relatives au nombre moyen d'années d'occupation des logements par leurs locataires et relatives aux désirs de mobilité de ces mêmes locataires convergent vers une diminution de la mobilité des locataires bruxellois. Les raisons demeurent les mêmes : 25% de départs involontaires, parmi les départs volontaires, plus de 60% des départs liés aux caractéristiques des logements et 15% de départs dus à la recherche d'un autre statut d'occupation.



Chapitre V **Locataire** **ou propriétaire ?**

Ce chapitre a pour objectif de cerner le sous-ensemble de la population de locataires qui désirent accéder à la propriété. Il met en exergue les caractéristiques socio-démographiques des candidats-propriétaires par rapport aux candidats-locataires. Il estime les caractéristiques des logements recherchés, des logements déjà trouvés et les compare avec les caractéristiques actuelles de l'ensemble des logements en location.

Qui désire devenir propriétaire ?

Sur 567 locataires en recherche actuellement d'un nouveau logement, 72% désirent un logement mis en location alors que 28% désirent accéder à la propriété.

Suivant les caractéristiques socio-économiques des ménages, les choix se portent différemment sur le statut de locataire ou celui de propriétaire. Qu'ils soient avec ou sans enfants, 68% des couples se tournent vers la recherche d'un logement en location. Ce pourcentage est supérieur pour les personnes seules. Si elles ont des enfants, 82% se tournent vers la location ; si elles n'ont pas d'enfants, 75% choisissent la location.

Plus de 50% des candidats-propriétaires sont âgés de 25 à 34 ans ; un quart d'entre eux appartiennent à la classe d'âge allant de 35 à 44 ans. Près de la moitié d'entre eux sont des couples avec enfants. 90% des candidats-propriétaires disposent de revenus supérieurs à 1000€ par mois.

Tableau 41 - Comparaison des profils des candidats-locataires et des candidats-propriétaires

	Items	Part des candidats aux caractéristiques suivantes (%)	
		Candidats-locataires	Candidats-propriétaires
Classes d'âge	< 24 ans	17	9
	25-34 ans	32	53
	35-44 ans	27	24
	45-54 ans	14	8
	55-64 ans	7	3
	65-74 ans	2	2
	> 75 ans	1	1
Situation familiale	Couples avec enfants	35	43
	Couples sans enfants	14	17
	Solitaires avec enfants	23	12
	Solitaires sans enfant	29	27
Revenus	<500€	4	5
	500-1000€	27	8
	1000-1500€	34	22
	1500-2000€	18	22
	2000-2500€	6	13
	2500-3000€	6	15
	3000-3500€	1	8
	> 3500€	3	7

De quel logement désire-t-on devenir propriétaire ?

Que ce soit comme futur locataire ou comme futur propriétaire, le locataire actuel recherche un logement plus grand et plus confortable que le logement qu'il occupe actuellement. En tant que candidat-propiétaire, il recherche une maison ou un appartement, de taille plus ou moins la même que la taille actuelle mais disposant de plus de chambres à coucher (plus de 3 chambres à coucher pour une superficie de 50 à 100 m²) et surtout un logement équipé davantage que son logement actuel. Plus de 20% des locataires recherchent une deuxième salle de bain, plus de 60% recherchent un garage et 90% un espace récréatif (terrasse, cour ou jardin). Particulièrement ces éléments de confort comme le garage, l'espace récréatif et la deuxième salle de bain sont surtout recherchés par les candidats-propriétaires, plus que par les candidats-locataires.

Tableau 42 - Comparaison des caractéristiques des logements recherchés et des logements actuels, selon le statut d'occupation envisagé

Caractéristiques	Items	Part des locataires recherchant (en %)		Part des logements loués (en %)
		Comme locataires	Comme propriétaires	
Type de logement	Maison	17	57	8
	Appartement	83	43	92
Superficie du logement	< 34 m ²	25	15	18
	35 – 54 m ²	27	16	24
	55 – 84 m ²	34	44	36
	85 – 104 m ²	9	19	14
	> 105 m ²	5	6	8
Nombre de chambres	0 chambre	1	0	9
	1 chambre	24	8	40
	2 chambres	43	34	35
	3 chambres	26	38	9
	4 chambres et +	5	20	3
Éléments de confort	WC	95	97	94
	Salle de bain	93	94	91
	2ème salle de bain	10	83	6
	Chauffage central	83	63	75
	Garage	40	91	17
	Espace récréatif	73	86	50
	Espace de rangement	76	92	60
	Double-vitrage	91		55
Coût mensuel du logement	< 500 €	47	18	4
	500 – 1000 €	48	61	22
	1000 – 1500 €	4	17	28
	> 1500 €	1	4	46

Face aux logements recherchés par les locataires actuels, on peut confronter les logements réellement trouvés par les locataires qui désirent en changer, soit comme candidats-proprétaires, soit comme candidats-locataires. Que ce soit comme locataire ou comme propriétaire, le nouvel emménagé dispose d'un logement de taille légèrement supérieure mais disposant de plus de confort (augmentation de la proportion de logements disposant d'une deuxième salle de bain, d'un garage, de double vitrage, d'un espace récréatif et d'un espace de rangement et du chauffage central). Néanmoins, les logements nouvellement emménagés sont plus coûteux que les anciens : si environ 50% des loyers actuels sont inférieurs à 500€, ce ne sont que 35% des nouveaux locataires qui paieront un loyer inférieur à 500€ et 24% des nouveaux propriétaires qui s'acquitteront d'un remboursement de leur emprunt hypothécaire inférieur à 500€.

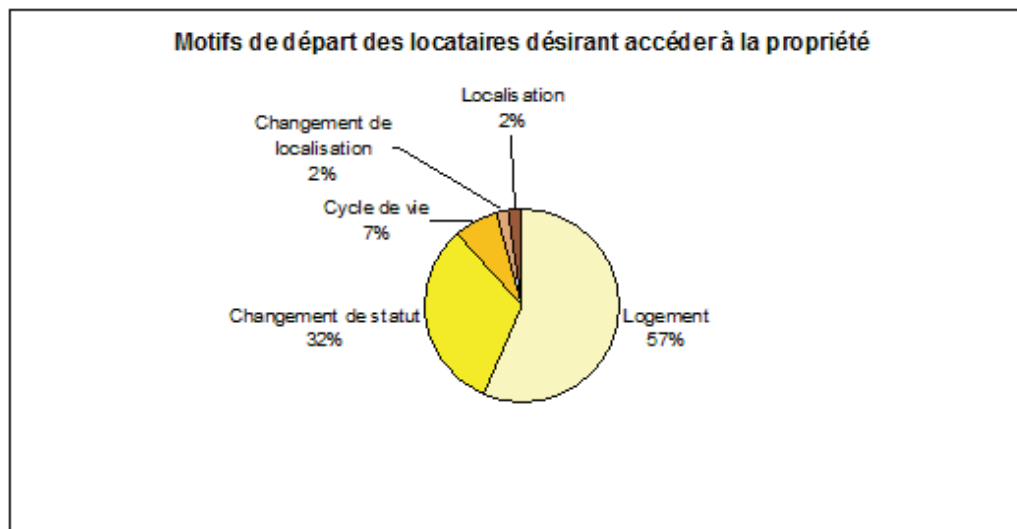
Tableau 43 - Comparaison des caractéristiques des logements trouvés et des logements actuels, selon le statut d'occupation envisagé

Caractéristiques	Items	Part des locataires recherchant (en %)		Part des logements loués (en %)
		Comme locataires	Comme propriétaires	
Type de logement	Maison	27	56	8
	Appartement	73	44	92
Superficie du logement	< 34 m ²	13	16	18
	35 – 54 m ²	35	12	24
	55 – 84 m ²	28	41	36
	85 – 104 m ²	13	21	14
	> 105 m ²	10	10	8
Nombre de chambres	0 chambre	1	0	9
	1 chambre	30	13	40
	2 chambres	36	30	35
	3 chambres	26	31	9
	4 chambres et +	8	26	3
Éléments de confort	WC	94	97	94
	Salle de bain	94	90	91
	2ème salle de bain	14	22	6
	Chauffage central	85	74	75
	Garage	35	50	17
	Espace récréatif	69	88	50
	Espace de rangement	77	81	60
	Double-vitrage	94	90	55
Coût mensuel du logement	< 500 €	35	24	4
	500 – 1000 €	54	59	22
	1000 – 1500 €	8	14	28
	> 1500 €	0	4	46

Ces résultats corroborent les statistiques construites à partir des motifs invoqués par les locataires en quête de mobilité pour justifier leur choix. Parmi les locataires qui désirent accéder à la propriété, 32% invoquent le désir de changement de statut d'occupation pour expliquer leur choix mais 57% considèrent que ce sont les caractéristiques du logement et l'espérance d'un logement de meilleure qualité et de taille supérieure, dans un environne-

ment physique et social plus agréable qui sont les causes majeures de leur désir de mobilité et de leur changement de statut d'occupation.

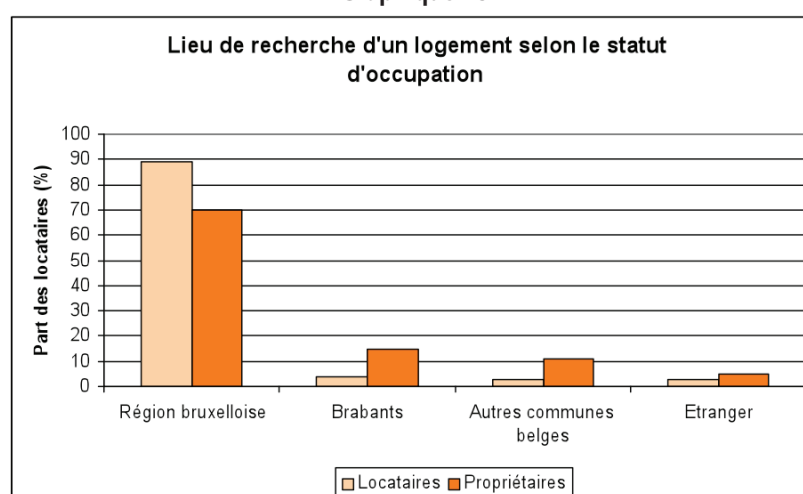
Graphique 24



Quelles sont les destinations recherchées ?

Près de 90% des candidats-locataires cherchent leur nouveau logement dans le périmètre de la région bruxelloise. Par contre, ce n'est que 70% des candidats-proprétaires qui décident de chercher un logement en propriété à Bruxelles. Il est clair que les caractéristiques recherchées pour le logement et son prix ne sont pas compatibles, dans la plupart des cas, avec une localisation bruxelloise (ex. 50% de candidats-proprétaires recherchant un garage). 25% des candidats-proprétaires se tournent alors vers des localisations périphériques, soit dans les deux Brabants, soit dans d'autres communes belges.

Graphique 25



Conclusion

Les motifs de mobilité des locataires sont dictés essentiellement par les caractéristiques de leur logement qu'ils désirent améliorer. Cela se marque aussi bien dans les motifs de départ du logement que dans les anticipations du logement futur. Ce sont surtout des caractéristiques de confort, de garage et d'espace récréatif qui apparaissent comme recherchées, aussi bien par les candidats-locataires que propriétaires. Le coût du logement dans le budget du ménage augmente ainsi.



Chapitre VI

Fiches communales

Les chapitres précédents ont présenté un ensemble de résultats relatifs à la situation du marché locatif pour la région bruxelloise. Afin de mettre en évidence le rôle de la localisation géographique sur la composition du parc locatif et sur la formation des prix, ce chapitre se focalisera sur la mise en place des mêmes données au niveau communal. Toutes les données ne peuvent pas être construites au niveau communal à partir de l'échantillon construit au niveau régional. Dans un certain nombre de cas, leur nombre insuffisant ne permet pas d'appliquer l'inférence statistique.

Le choix réalisé ici a été de présenter des statistiques communales consolidées, soit à partir de la banque de données de l'Observatoire des Loyers, soit à partir d'autres sources relatives au marché du logement.

Les caractéristiques des logements

Les logements en moyenne les plus petits (49 m²) se retrouvent dans la commune de Saint-Josse-ten-Noode tandis que les plus grands logements (83 m²) sont enregistrés dans la commune de Woluwé Saint-Pierre. Les communes centrales sont caractérisées par des logements en moyenne plus petits (64 m² à Etterbeek, 63 m² à Saint-Gilles, 62 m² à Schaerbeek) que les communes de deuxième couronne (76 m² à Evere et à Ganshoren, 78 m² à Uccle, 79 m² à Berchem Sainte-Agathe).

La proportion de logements disposant d'une chambre à coucher est également supérieure dans les communes du centre (63% à Saint-Josse-ten-Noode, 55% à Ixelles, 54% à Etterbeek). Par contre, la proportion de logements disposant de deux chambres à coucher est supérieure dans certaines communes de deuxième couronne (49% à Auderghem et à Berchem Sainte-Agathe, 47% à Jette). Dans d'autres communes extérieures, la part des logements de plus de trois chambres est plus élevée qu'ailleurs en région bruxelloise (26% à Woluwé Saint-Pierre).

La proportion de logements ayant une salle de bain est relativement homogène sur le territoire bruxellois. Par contre, si plus de 10% des logements loués sont équipés d'une deuxième salle de bain dans les communes de deuxième couronne, ce pourcentage tombe à moins de 7%, voire de 3% dans les communes centrales.

Il y a également plus de garages en deuxième couronne (30% à Watermael Boitsfort, 31% à Woluwé Saint-Lambert, 33% à Uccle et 43% à Woluwé Saint-Pierre) qu'en première couronne (5% à Saint-Josse-ten-Noode, 8% à Saint-Gilles et à Etterbeek, 9% à Ixelles et à Koekelberg).

Les locataires jugent en moyenne l'état de leur logement à moins de 7 sur 10 dans les communes d'Anderlecht, de Bruxelles-Ville, d'Ixelles, de Jette, de Molenbeek Saint-Jean, de Saint-Gilles, de Schaerbeek et de Watermael-Boitsfort. La cote la plus basse est attribuée aux logements de Saint-Josse-ten-Noode. Les autres communes enregistrent des valeurs comprises entre 7 et 7,3 sur 10.

Le nombre d'équipements jugés douteux ou mauvais est corrélé à l'estimation de l'état du logement ; il est de près de 5 à Saint-Josse-ten-Noode alors qu'il n'atteint que 1,4 à Auderghem.

Energie et isolation

Les communes qui abritent le plus de logements isolés sont situées essentiellement en deuxième couronne (85% de logements isolés à Berchem Sainte-Agathe, 81% à Woluwé Saint-Lambert). C'est dans les communes centrales qu'on retrouve le moins de logements isolés (59% à Schaerbeek, 70% à Saint-Josse-ten-Noode, 66% à Ixelles). C'est dans les communes du nord de Bruxelles que l'on retrouve la plus grande part de logements à la fois munis de doubles vitrages et sous une toiture isolée ; c'est le cas de Berchem Sainte-Agathe (43%), de Ganshoren (48%) ou d'Evere (42%).

Les plus faibles proportions de logements loués n'étant pas équipés d'une installation de chauffage central sont enregistrées dans des communes de deuxième couronne comme Woluwé Saint-Pierre (10%) ou Woluwé Saint-Lambert (16%). Ce sont également ces communes qui enregistrent les plus faibles proportions de logements disposant du chauffage central mais ne possédant pas de régulateur de consommation énergétique.

La proportion plus élevée de nouvelles chaudières se rencontre dans des communes centrales qui ont connu des processus de rénovation de leurs logements, telles que Etterbeek, Saint-Josse-ten-Noode ou Schaerbeek. Par contre, les dispositifs de thermostats et de vannes thermostatiques sont plus présents dans les logements de communes de deuxième couronne, comme Auderghem, Evere, Ganshoren, Jette, Uccle, Watermael-Boitsfort, Woluwé Saint-Lambert et Woluwé Saint-Pierre.

La variation communale des loyers

Les loyers les plus bas (loyers moyens compris entre 442 € et 488 €) sont dévolus aux logements des communes de Saint-Josse-ten-Noode, d'Anderlecht, de Koekelberg et de Molenbeek Saint-Jean. Quant aux loyers les plus élevés (loyers moyens compris entre 630 € et 820 €), ils sont caractéristiques des communes de la deuxième couronne orientale et méridionale telles qu'Auderghem, Watermael-Boitsfort, Woluwé Saint-Lambert, Woluwé Saint-Pierre et Uccle. Les autres communes de la Région bruxelloise enregistrent des loyers proches de la moyenne régionale et compris entre 500 € et 550 €.

Les loyers moyens des logements une chambre sont compris entre 417 € à Saint-Josse-ten-Noode et 539 € à Woluwé Saint-Pierre. Les loyers moyens des logements deux chambres sont supérieurs dans toutes les communes de la région et suivent le même schéma spatial que le schéma général ; ils sont les plus bas à Saint-Josse-ten-Noode (485 €) et les plus élevés à Woluwé Saint-Pierre (695 €).

L'évolution des loyers

Dans toutes les communes, les loyers suivent, pendant la période 2006-2008 l'évolution de l'indice-santé, à savoir une augmentation d'environ 5% entre les deux années. L'accroissement de l'équipement des logements, par exemple dans le domaine de la performance du chauffage central, est plus marqué dans les grands logements et dans des communes abritant des logements recherchés. De ce fait, les loyers peuvent alors hausser plus fort que ne le préconise le taux d'évolution de l'indice-santé.

La demande

Les couples avec ou sans enfants dont les revenus sont compris entre 500 € et 1500 € sont principalement locataires dans les communes de l'ouest de Bruxelles (Jette, Koekelberg et Molenbeek Saint-Jean) ; les couples aux revenus supérieurs se localisent dans des communes de deuxième couronne de l'est de Bruxelles (Auderghem, Watermael-Boitsfort). Les solitaires avec enfants qui ne disposent que de revenus compris entre 500 € et 1500 € choisissent leur logement dans les communes du centre (Etterbeek, Ixelles ou Schaerbeek) et de l'ouest de Bruxelles (Molenbeek Saint-Jean et Ganshoren). Les solitaires sans enfant aux revenus compris entre 500 € et 1500 €, sont les plus nombreux sur le marché locatif et présents dans toutes les communes, Les solitaires sans enfant aux revenus les plus élevés sont surtout locataires de logements de Woluwé Saint-Lambert et de Woluwé Saint-Pierre.

Les locataires adaptent leur demande de logement en fonction de leurs revenus. Ainsi, plus les revenus augmentent, plus les loyers payés sont élevés et plus la superficie de logement est grande. Néanmoins, pour un même budget, les locataires sont prêts à payer un logement de plus grande taille et au loyer plus élevé dans les communes de standing dans la région bruxelloise. Ainsi, un locataire dont les revenus mensuels sont compris entre 500 € et 1000 € louera un logement de 50 m² à Anderlecht, Molenbeek Saint-Jean ou Ixelles pour un loyer mensuel d'environ 450 €. Un autre locataire disposant des mêmes revenus sera prêt à payer un loyer de plus de 500 € pour un logement de 60 m² dans une commune comme Auderghem, Uccle ou Woluwé Saint-Pierre. Il en est de même pour des locataires aux revenus compris entre 2500 € et 3500 €. Il paiera aussi bien un loyer de 535 € à Molenbeek Saint-Jean qu'un loyer de 711 € à Ixelles ou un loyer de 935 € à Uccle. La localisation communale est un facteur décisif de choix de localisation résidentielle et le locataire est prêt à payer un prix supérieur pour se loger dans certaines communes.

ANDERLECHT

Données générales (2008)

Superficie de la commune : 17,7 km²

Population résidente : 99.085 habitants

Le parc de logements (31/12/2007)

Nombre de logements : 41.293 logements

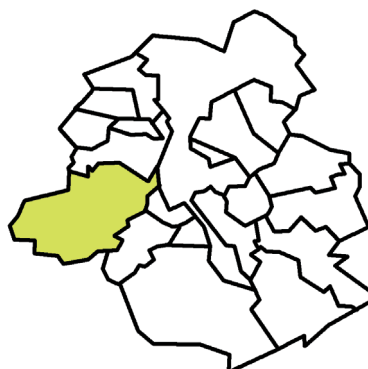
Parc locatif : 24.061 logements

Parc social : 4.970 logements

Parc pouvoirs locaux : 408 logements

Parc AIS : 144 logements

Parc aide locative : 106 logements



Caractéristiques du parc locatif (2008)

Superficie moyenne des logements loués : 58 m²

Proportion de logements disposant de (%)				
0 chambre	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres et +
5	40	38	8	1

Proportion de logements disposant de (%)			
Une salle de bain	Deux salles de bain	Chauffage central	Garage
91	3	68	14

Etat ressenti : 6,7/10

Etat estimé : 2,6 installations déficientes

Le défi énergétique

Proportion de logements isolés (%)			
Aucune isolation	Double-vitrage	Toiture isolée	Double-vitrage et toiture isolée
33	31	14	22

Proportion de logements disposant d'une installation de chauffage central (%)								
Sans	Chauffage central							
		+ nv chaud.	+ therm.	+ v.therm.	+nv. chaud.+therm.	+nv chaud.	+therm. +v.therm.	+nv chaud. +therm +v.therm.
33	12	1	4	18	1	3	19	9

Avec nv chaud. = nouvelle chaudière ; therm. = thermostat ;
v.therm. = vannes thermostatiques

Loyer et logement (2008)

Années	Loyers mensuels (en € constants 2008) des logements	
	Loyer moyen	Loyer médian
2006	494	477
2008	478	460

Loyer et taille du logement (2008)

	Loyers mensuels (en € constants 2008) des logements disposant de	
	1 chambre	2 chambres
2006	465	566
2008	434	532

Loyer, taille et niveau de confort du logement (2005)

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€

Avec 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.

Caractéristiques socio-démographiques des locataires (2008)

Niveau de revenus	Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)			
	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
< 500€	1	0	1	2
500-1500€	11	9	13	31
1500-2500€	11	8	3	4
2500-3500€	2	2	1	0
>3500€	0	2	0	0

Demande de logement et revenus

Classes de revenus	Demande de logements	
	Loyer moyen (€)	Superficie moyenne (m²)
500-1500€	447	50
1500-2500€	539	68
2500-3500€	638	103

AUDERGHEM

Données générales (2008)

Superficie de la commune : 9,0 km²

Population résidente : 30.086 habitants

Le parc de logements (31/12/2007)

Nombre de logements : 13.901 logements

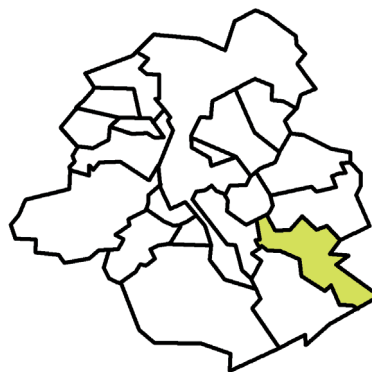
Parc locatif : 6353 logements

Parc social : 874 logements

Parc pouvoirs locaux : 99 logements

Parc AIS : 9 logements

Parc Aide locative : -



Caractéristiques du parc locatif (2008)

Superficie moyenne des logements loués : 79 m²

Proportion de logements disposant de (%)				
0 chambre	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres et +
0	33	49	11	7

Proportion de logements disposant de (%)			
Une salle de bain	Deux salles de bain	Chauffage central	Garage
93	11	71	25

Etat ressenti : 7,2/10

Etat estimé : 1,4 installations déficientes

Le défi énergétique

Proportion de logements isolés (%)			
Aucune isolation	Double-vitrage	Toiture isolée	Double-vitrage et toiture isolée
32	22	18	28

Proportion de logements disposant d'une installation de chauffage central (%)								
Sans	Chauffage central							
		+ nv chaud.	+ therm.	+ v.therm.	+nv. chaud.+therm.	+nv chaud.	+therm. +v.therm.	+nv chaud. +therm +v.therm.
29	9	1	11	18	1	1	24	6

Avec nv chaud. = nouvelle chaudière ; therm. = thermostat ;
v.therm. = vannes thermostatiques

Loyer et logement (2008)

Années	Loyers mensuels (en € constants 2008) des logements	
	Loyer moyen	Loyer médian
2006	615	571
2008	681	600

Loyer et taille du logement (2008)

	Loyers mensuels (en € constants 2008) des logements disposant de	
	1 chambre	2 chambres
2006	508	662
2008	555	611

Loyer, taille et niveau de confort du logement (2005)

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€

Avec 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.

Caractéristiques socio-démographiques des locataires (2008)

Niveau de revenus	Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)			
	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
< 500€	0	0	0	1
500-1500€	4	0	4	30
1500-2500€	5	7	4	17
2500-3500€	13	3	1	1
>3500€	7	3	0	0

Demande de logement et revenus

Classes de revenus	Demande de logements	
	Loyer moyen (€)	Superficie moyenne (m²)
500-1500€	520	60
1500-2500€	643	69
2500-3500€	960	102

BERCHEM SAINTE-AGATHE

Données générales (2008)

Superficie de la commune : 2,9 km²

Population résidente : 20.976 habitants

Le parc de logements (31/12/2007)

Nombre de logements : 8 477 logements

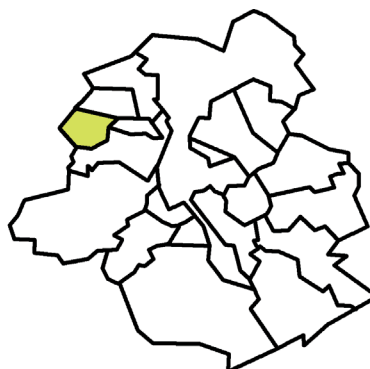
Parc locatif : 3.952 logements

Parc social : 698 logements

Parc pouvoirs locaux : 28 logements

Parc AIS : 13 logements

Parc Aide locative : 22 logements



Caractéristiques du parc locatif (2008)

Superficie moyenne des logements loués : 69 m²

Proportion de logements disposant de (%)				
0 chambre	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres et +
4	40	49	8	0

Proportion de logements disposant de (%)			
Une salle de bain	Deux salles de bain	Chauffage central	Garage
92	8	64	23

Etat ressenti : 7,2/10

Etat estimé : 1,5 installations déficientes

Le défi énergétique

Proportion de logements isolés (%)			
Aucune isolation	Double-vitrage	Toiture isolée	Double-vitrage et toiture isolée
15	11	30	43

Proportion de logements disposant d'une installation de chauffage central (%)								
Sans	Chauffage central							
		+ nv chaud.	+ therm.	+ v.therm.	+nv. chaud.+therm.	+nv chaud.	+therm. +v.therm.	+nv chaud. +therm +v.therm.
36	4	4	8	25	2	2	19	2

Avec nv chaud. = nouvelle chaudière ; therm. = thermostat ;

v.therm. = vannes thermostatiques

Loyer et logement (2008)

Années	Loyers mensuels (en € constants 2008) des logements	
	Loyer moyen	Loyer médian
2006	517	482
2008	522	500

Loyer et taille du logement (2008)

	Loyers mensuels (en € constants 2008) des logements disposant de	
	1 chambre	2 chambres
2006	440	564
2008	446	578

Loyer, taille et niveau de confort du logement (2005)

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				

Avec 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.

Caractéristiques socio-démographiques des locataires (2008)

Niveau de revenus	Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)			
	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
< 500€	0	0	0	0
500-1500€	12	4	8	37
1500-2500€	16	2	2	6
2500-3500€	10	2	0	2
>3500€	0	0	0	0

Demande de logement et revenus

Classes de revenus	Demande de logements	
	Loyer moyen (€)	Superficie moyenne (m²)
500-1500€	494	62
1500-2500€	543	78

VILLE DE BRUXELLES

Données générales (2008)

Superficie de la commune : 32,6 km²

Population résidente : 148.873 habitants

Le parc de logements (31/12/2007)

Nombre de logements : 66.700 logements

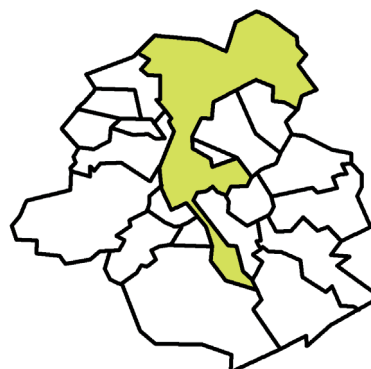
Parc locatif : 44.696 logements

Parc social : 7.677 logements

Parc pouvoirs locaux : 4.414 logements

Parc AIS : 452 logements

Parc Aide locative : 169 logements



Caractéristiques du parc locatif (2008)

Superficie moyenne des logements loués : 64 m²

Proportion de logements disposant de (%)				
0 chambre	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres et +
3	42	43	10	2

Proportion de logements disposant de (%)			
Une salle de bain	Deux salles de bain	Chauffage central	Garage
91	5	75	19

Etat ressenti : 7/10

Etat estimé : 2,1 installations déficientes

Le défi énergétique

Proportion de logements isolés (%)			
Aucune isolation	Double-vitrage	Toiture isolée	Double-vitrage et toiture isolée
29	29	14	28

Proportion de logements disposant d'une installation de chauffage central (%)								
Sans	Chauffage central							
		+ nv chaud.	+ therm.	+ v.therm.	+nv. chaud.+therm.	+nv chaud.	+therm. +v.therm.	+nv chaud. +therm +v.therm.
25	20	3	8	17	2	5	13	7

Avec nv chaud. = nouvelle chaudière ; therm. = thermostat ;

v.therm. = vannes thermostatiques

Loyer et logement (2008)

Années	Loyers mensuels (en € constants 2008) des logements	
	Loyer moyen	Loyer médian
2006	550	508
2008	548	500

Loyer et taille du logement (2008)

	Loyers mensuels (en € constants 2008) des logements disposant de	
	1 chambre	2 chambres
2006	465	508
2008	462	579

Loyer, taille et niveau de confort du logement (2005)

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	276	387	509	
1 chambre	357	436	393	476
2 chambres	451	504	495	492
3 chambres	611		494	617

Avec 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.

Caractéristiques socio-démographiques des locataires (2008)

Niveau de revenus	Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)			
	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
< 500€	0	0	1	0
500-1500€	11	7	12	22
1500-2500€	11	6	4	8
2500-3500€	5	4	1	1
>3500€	2	2	1	1

Demande de logement et revenus

Classes de revenus	Demande de logements	
	Loyer moyen (€)	Superficie moyenne (m²)
500-1500€	465	55
1500-2500€	542	70
2500-3500€	662	81
>3500€	767	82

ETTERBEEK

Données générales (2008)

Superficie de la commune : 3,1 km²

Population résidente : 42.902 habitants

Le parc de logements (31/12/2007)

Nombre de logements : 21.584 logements

Parc locatif : 14.114 logements

Parc social : 1.455 logements

Parc pouvoirs locaux : 258 logements

Parc AIS : 112 logements

Parc Aide locative : 30 logements



Caractéristiques du parc locatif (2008)

Superficie moyenne des logements loués : 64 m²

Proportion de logements disposant de (%)				
0 chambre	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres et +
8	54	26	8	4

Proportion de logements disposant de (%)			
Une salle de bain	Deux salles de bain	Chauffage central	Garage
86	7	82	8

Etat ressenti : 6,7/10

Etat estimé : 2,6 installations déficientes

Le défi énergétique

Proportion de logements isolés (%)			
Aucune isolation	Double-vitrage	Toiture isolée	Double-vitrage et toiture isolée
25	33	19	23

Proportion de logements disposant d'une installation de chauffage central (%)								
Sans	Chauffage central							
		+ nv chaud.	+ therm.	+ v.therm.	+nv. chaud.+therm.	+nv chaud.	+therm. +v.therm.	+nv chaud. +therm +v.therm.
18	17	7	4	24	1	3	18	8

Avec nv chaud. = nouvelle chaudière ; therm. = thermostat ;

v.therm. = vannes thermostatiques

Loyer et logement (2008)

Années	Loyers mensuels (en € constants 2008) des logements	
	Loyer moyen	Loyer médian
2006	549	530
2008	548	500

Loyer et taille du logement (2008)

	Loyers mensuels (en € constants 2008) des logements disposant de	
	1 chambre	2 chambres
2006	541	616
2008	521	609

Loyer, taille et niveau de confort du logement (2005)

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

Avec 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.

Caractéristiques socio-démographiques des locataires (2008)

Niveau de revenus	Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)			
	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
< 500€	1	1	2	6
500-1500€	7	2	14	24
1500-2500€	8	4	4	12
2500-3500€	4	5	1	2
>3500€	2	1	1	1

Demande de logement et revenus

Classes de revenus	Demande de logements	
	Loyer moyen (€)	Superficie moyenne (m²)
500-1500€	513	54
1500-2500€	581	67
2500-3500€	658	94

EVERE

Données générales (2008)

Superficie de la commune : 5,0 km²

Population résidente : 34.727 habitants

Le parc de logements (31/12/2007)

Nombre de logements : 14.780 logements

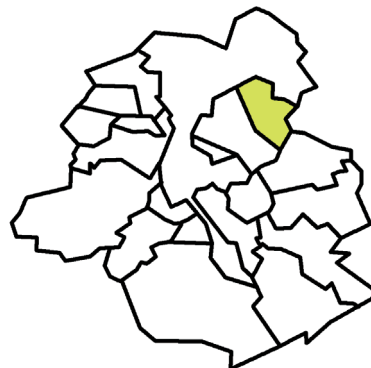
Parc locatif : 8.111 logements

Parc social : 2.200 logements

Parc pouvoirs locaux : 92 logements

Parc AIS : 47 logements

Parcs Aide locative : 14 logements



Caractéristiques du parc locatif (2008)

Superficie moyenne des logements loués : 71 m²

Proportion de logements disposant de (%)				
0 chambre	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres et +
1	36	42	17	5

Proportion de logements disposant de (%)			
Une salle de bain	Deux salles de bain	Chauffage central	Garage
89	5	15	15

Etat ressenti : 7/10

Etat estimé : 1,9 installation déficiente

Le défi énergétique

Proportion de logements isolés (%)			
Aucune isolation	Double-vitrage	Toiture isolée	Double-vitrage et toiture isolée
21	24	13	42

Proportion de logements disposant d'une installation de chauffage central (%)								
Sans	Chauffage central							
		+ nv chaud.	+ therm.	+ v.therm.	+nv. chaud.+therm.	+nv chaud.	+therm. +v.therm.	+nv chaud. +therm +v.therm.
25	11	4	11	19	2	4	20	5

Avec nv chaud. = nouvelle chaudière ; therm. = thermostat ;

v.therm. = vannes thermostatiques

Loyer et logement (2008)

Années	Loyers mensuels (en € constants 2008) des logements	
	Loyer moyen	Loyer médian
2006	577	530
2008	542	500

Loyer et taille du logement (2008)

	Loyers mensuels (en € constants 2008) des logements disposant de	
	1 chambre	2 chambres
2006	490	587
2008	495	574

Loyer, taille et niveau de confort du logement (2005)

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

Avec 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.

Caractéristiques socio-démographiques des locataires (2008)

Niveau de revenus	Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)			
	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
< 500€	0	0	0	0
500-1500€	5	3	16	26
1500-2500€	15	5	5	8
2500-3500€	7	4	0	0
>3500€	4	0	0	0

Demande de logement et revenus

Classes de revenus	Demande de logements	
	Loyer moyen (€)	Superficie moyenne (m²)
500-1500€	495	58
1500-2500€	585	82

FOREST

Données générales (2008)

Superficie de la commune : 6,2 km²

Population résidente : 48.906 habitants

Le parc de logements (31/12/2007)

Nombre de logements : 21.916 logements

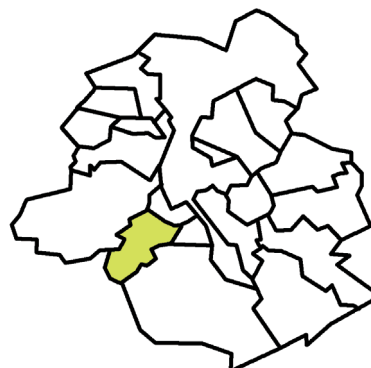
Parc locatif : 12.838 logements

Parc social : 1.328 logements

Parc pouvoirs locaux : 34 logements

Parc AIS : 99 logements

Parc Aide locative : 48 logements



Caractéristiques du parc locatif (2008)

Superficie moyenne des logements loués : 71 m²

Proportion de logements disposant de (%)				
0 chambre	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres et +
2	46	41	7	4

Proportion de logements disposant de (%)			
Une salle de bain	Deux salles de bain	Chauffage central	Garage
93	6	62	20

Etat ressenti : 7,1/10

Etat estimé : 2,3 installations déficientes

Le défi énergétique

Proportion de logements isolés (%)			
Aucune isolation	Double-vitrage	Toiture isolée	Double-vitrage et toiture isolée
29	20	22	30

Proportion de logements disposant d'une installation de chauffage central (%)								
Sans	Chauffage central							
		+ nv chaud.	+ therm.	+ v.therm.	+nv. chaud.+therm.	+nv chaud.	+therm. +v.therm.	+nv chaud. +therm +v.therm.
38	12	1	7	14	2	4	15	7

Avec nv chaud. = nouvelle chaudière ; therm. = thermostat ;

v.therm. = vannes thermostatiques

Loyer et logement (2008)

Années	Loyers mensuels (en € constants 2008) des logements	
	Loyer moyen	Loyer médian
2006	495	477
2008	536	500

Loyer et taille du logement (2008)

	Loyers mensuels (en € constants 2008) des logements disposant de	
	1 chambre	2 chambres
2006	429	529
2008	458	575

Loyer, taille et niveau de confort du logement (2005)

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

Avec 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.

Caractéristiques socio-démographiques des locataires (2008)

Niveau de revenus	Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)			
	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
< 500€	1	1	1	1
500-1500€	6	5	15	24
1500-2500€	11	7	2	7
2500-3500€	8	7	1	0
>3500€	1	2	1	0

Demande de logement et revenus

Classes de revenus	Demande de logements	
	Loyer moyen (€)	Superficie moyenne (m²)
500-1500€	485	67
1500-2500€	585	75
2500-3500€	662	85

GANSHOREN

Données générales (2008)

Superficie de la commune : 2,5 km²

Population résidente : 21.743 habitants

Le parc de logements (31/12/2007)

Nombre de logements : 9.846 logements

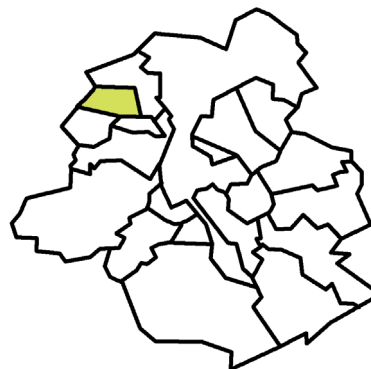
Parc locatif : 5.191 logements

Parc social : 1.336 logements

Parc pouvoirs locaux : 11 logements

Parc AIS : 26 logements

Parc Aide locative : 1 logement



Caractéristiques du parc locatif (2008)

Superficie moyenne des logements loués : 76 m²

Proportion de logements disposant de (%)				
0 chambre	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres et +
5	34	43	16	2

Proportion de logements disposant de (%)			
Une salle de bain	Deux salles de bain	Chauffage central	Garage
97	7	84	23

Etat ressenti : 7,2/10

Etat estimé : 1,7 installations déficientes

Le défi énergétique

Proportion de logements isolés (%)			
Aucune isolation	Double-vitrage	Toiture isolée	Double-vitrage et toiture isolée
23	13	16	48

Proportion de logements disposant d'une installation de chauffage central (%)								
Sans	Chauffage central							
		+ nv chaud.	+ therm.	+ v.therm.	+nv. chaud.+therm.	+nv chaud.	+therm. +v.therm.	+nv chaud. +therm +v.therm.
16	21	3	18	8	2	5	20	7

Avec nv chaud. = nouvelle chaudière ; therm. = thermostat ;

v.therm. = vannes thermostatiques

Loyer et logement (2008)

Années	Loyers mensuels (en € constants 2008) des logements	
	Loyer moyen	Loyer médian
2006	568	583
2008	579	550

Loyer et taille du logement (2008)

	Loyers mensuels (en € constants 2008) des logements disposant de	
	1 chambre	2 chambres
2006	501	614
2008	473	588

Loyer, taille et niveau de confort du logement (2005)

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

Avec 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.

Caractéristiques socio-démographiques des locataires (2008)

Niveau de revenus	Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)			
	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
< 500€	2	0	0	0
500-1500€	9	2	13	20
1500-2500€	24	5	5	9
2500-3500€	9	0	0	0
>3500€	2	0	0	0

Demande de logement et revenus

Classes de revenus	Demande de logements	
	Loyer moyen (€)	Superficie moyenne (m²)
500-1500€	500	61
1500-2500€	646	83

IXELLES

Données générales (2008)

Superficie de la commune : 6,3 km²

Population résidente : 79.768 habitants

Le parc de logements (31/12/2007)

Nombre de logements : 41.325 logements

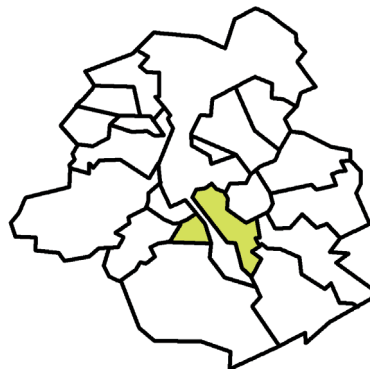
Parc locatif : 27.696 logements

Parc social : 1.412 logements

Parc pouvoirs locaux : 326 logements

Parc AIS : 103 logements

Parc Aide locative : 66 logements



Caractéristiques du parc locatif (2008)

Superficie moyenne des logements loués : 57 m²

Proportion de logements disposant de (%)				
0 chambre	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres et +
6	55	26	9	14

Proportion de logements disposant de (%)			
Une salle de bain	Deux salles de bain	Chauffage central	Garage
91	7	77	9

Etat ressenti : 6,8/10

Etat estimé : 2,7 installations déficientes

Le défi énergétique

Proportion de logements isolés (%)			
Aucune isolation	Double-vitrage	Toiture isolée	Double-vitrage et toiture isolée
34	20	20	27

Proportion de logements disposant d'une installation de chauffage central (%)								
Sans	Chauffage central							
		+ nv chaud.	+ therm.	+ v.therm.	+nv. chaud.+therm.	+nv chaud.	+therm. +v.therm.	+nv chaud. +therm +v.therm.
22	18	5	8	16	2	5	17	6

Avec nv chaud. = nouvelle chaudière ; therm. = thermostat ;

v.therm. = vannes thermostatiques

Loyer et logement (2008)

Années	Loyers mensuels (en € constants 2008) des logements	
	Loyer moyen	Loyer médian
2006	578	615
2008	547	475

Loyer et taille du logement (2008)

	Loyers mensuels (en € constants 2008) des logements disposant de	
	1 chambre	2 chambres
2006	538	689
2008	488	679

Loyer, taille et niveau de confort du logement (2005)

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

Avec 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.

Caractéristiques socio-démographiques des locataires (2008)

Niveau de revenus	Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)			
	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
< 500€	0	0	4	6
500-1500€	6	3	17	27
1500-2500€	5	4	4	7
2500-3500€	2	5	1	4
>3500€	3	3	1	0

Demande de logement et revenus

Classes de revenus	Demande de logements	
	Loyer moyen (€)	Superficie moyenne (m²)
500-1500€	442	50
1500-2500€	576	61
2500-3500€	711	79
> 3500€	1149	104

JETTE

Données générales (2008)

Superficie de la commune : 5,0 km²

Population résidente : 44.601 habitants

Le parc de logements (31/12/2007)

Nombre de logements : 18.853 logements

Parc locatif : 9.617 logements

Parc social : 1.292 logements

Parc pouvoirs locaux : 87 logements

Parc AIS : 109 logements

Parc Aide locative : 68 logements



Caractéristiques du parc locatif (2008)

Superficie moyenne des logements loués : 63 m²

Proportion de logements disposant de (%)				
0 chambre	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres et +
1	44	47	7	1

Proportion de logements disposant de (%)			
Une salle de bain	Deux salles de bain	Chauffage central	Garage
95	1	69	17

Etat ressenti : 6,6/10

Etat estimé : 2,2 installations déficientes

Le défi énergétique

Proportion de logements isolés (%)			
Aucune isolation	Double-vitrage	Toiture isolée	Double-vitrage et toiture isolée
24	30	21	25

Proportion de logements disposant d'une installation de chauffage central (%)								
Sans	Chauffage central							
		+ nv chaud.	+ therm.	+ v.therm.	+nv. chaud.+therm.	+nv chaud.	+therm. +v.therm.	+nv chaud. +therm +v.therm.
31	10	0	10	13	4	4	23	7

Avec nv chaud. = nouvelle chaudière ; therm. = thermostat ;

v.therm. = vannes thermostatiques

Loyer et logement (2008)

Années	Loyers mensuels (en € constants 2008) des logements	
	Loyer moyen	Loyer médian
2006	488	477
2008	532	500

Loyer et taille du logement (2008)

	Loyers mensuels (en € constants 2008) des logements disposant de	
	1 chambre	2 chambres
2006	471	541
2008	462	588

Loyer, taille et niveau de confort du logement (2005)

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	

Avec 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.

Caractéristiques socio-démographiques des locataires (2008)

Niveau de revenus	Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)			
	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
< 500€	0	0	0	0
500-1500€	18	4	15	21
1500-2500€	12	10	3	4
2500-3500€	7	2	1	1
>3500€	1	0	0	0

Demande de logement et revenus

Classes de revenus	Demande de logements	
	Loyer moyen (€)	Superficie moyenne (m²)
500-1500€	503	57
1500-2500€	541	67

KOEKELBERG

Données générales (2008)

Superficie de la commune : 1,2 km²

Population résidente : 19.020 habitants

Le parc de logements (31/12/2007)

Nombre de logements : 7.576 logements

Parc locatif : 4.299 logements

Parc social : 519 logements

Parc pouvoirs locaux : 32 logements

Parc AIS : 38 logements

Parc Aide locative : 13 logements



Caractéristiques du parc locatif (2008)

Superficie moyenne des logements loués : 64 m²

Proportion de logements disposant de (%)				
0 chambre	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres et +
5	38	48	9	0

Proportion de logements disposant de (%)			
Une salle de bain	Deux salles de bain	Chauffage central	Garage
96	0	66	9

Etat ressenti : 7/10

Etat estimé : 1,3 installations déficientes

Le défi énergétique

Proportion de logements isolés (%)			
Aucune isolation	Double-vitrage	Toiture isolée	Double-vitrage et toiture isolée
20	8	19	53

Proportion de logements disposant d'une installation de chauffage central (%)								
Sans	Chauffage central							
		+ nv chaud.	+ therm.	+ v.therm.	+nv. chaud.+therm.	+nv chaud.	+therm. +v.therm.	+nv chaud. +therm +v.therm.
34	12	0	3	19	0	5	22	5

Avec nv chaud. = nouvelle chaudière ; therm. = thermostat ;

v.therm. = vannes thermostatiques

Loyer et logement (2008)

Années	Loyers mensuels (en € constants 2008) des logements	
	Loyer moyen	Loyer médian
2006	512	493
2008	421	500

Loyer et taille du logement (2008)

	Loyers mensuels (en € constants 2008) des logements disposant de	
	1 chambre	2 chambres
2006	402	551
2008	421	537

Loyer, taille et niveau de confort du logement (2005)

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				

Avec 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.

Caractéristiques socio-démographiques des locataires (2008)

Niveau de revenus	Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)			
	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
< 500€	0	0	0	0
500-1500€	22	9	7	25
1500-2500€	7	4	2	11
2500-3500€	7	2	2	0
>3500€	2	0	0	0

Demande de logement et revenus

Classes de revenus	Demande de logements	
	Loyer moyen (€)	Superficie moyenne (m²)
500-1500€	452	60
1500-2500€	493	71

MOLENBEEK SAINT-JEAN

Données générales (2008)

Superficie de la commune : 5,9 km²

Population résidente : 83.674 habitants

Le parc de logements (31/12/2007)

Nombre de logements : 31.532 logements

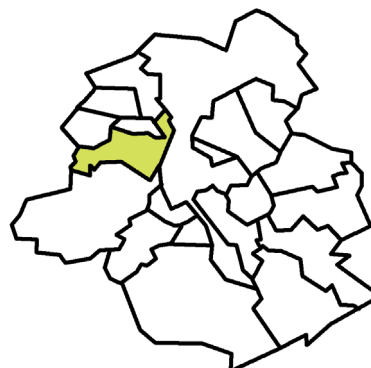
Parc locatif : 19.433 logements

Parc social : 3.431 logements

Parc pouvoirs locaux : 245 logements

Parcs AIS : 238 logements

Parc Aide locative : 227 logements



Caractéristiques du parc locatif (2008)

Superficie moyenne des logements loués : 58 m²

Proportion de logements disposant de (%)				
0 chambre	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres et +
3	48	41	9	1

Proportion de logements disposant de (%)			
Une salle de bain	Deux salles de bain	Chauffage central	Garage
90	3	75	10

Etat ressenti : 6,3/10

Etat estimé : 2,3 installations déficientes

Le défi énergétique

Proportion de logements isolés (%)			
Aucune isolation	Double-vitrage	Toiture isolée	Double-vitrage et toiture isolée
28	35	11	26

Proportion de logements disposant d'une installation de chauffage central (%)								
Sans	Chauffage central							
		+ nv chaud.	+ therm.	+ v.therm.	+nv. chaud.+therm.	+nv chaud.	+therm. +v.therm.	+nv chaud. +therm +v.therm.
25	31	1	8	16	3	3	14	1

Avec nv chaud. = nouvelle chaudière ; therm. = thermostat ;

v.therm. = vannes thermostatiques

Loyer et logement (2008)

Années	Loyers mensuels (en € constants 2008) des logements	
	Loyer moyen	Loyer médian
2006	447	424
2008	480	475

Loyer et taille du logement (2008)

	Loyers mensuels (en € constants 2008) des logements disposant de	
	1 chambre	2 chambres
2006	408	496
2008	423	527

Loyer, taille et niveau de confort du logement (2005)

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

Avec 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.

Caractéristiques socio-démographiques des locataires (2008)

Niveau de revenus	Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)			
	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
< 500€	0	0	1	0
500-1500€	19	10	16	16
1500-2500€	20	4	3	3
2500-3500€	6	1	0	0
>3500€	1	1	0	0

Demande de logement et revenus

Classes de revenus	Demande de logements	
	Loyer moyen (€)	Superficie moyenne (m²)
500-1500€	451	50
1500-2500€	516	68
2500-3500€	535	86

SAINT-GILLES

Données générales (2008)

Superficie de la commune : 2,5 km²

Population résidente : 45.235 habitants

Le parc de logements (31/12/2007)

Nombre de logements : 21.441 logements

Parc locatif : 15.658 logements

Parc social : 1.056 logements

Parc pouvoirs locaux : 845 logements

Parc AIS : 134 logements

Parc Aide locative : 124 logements



Caractéristiques du parc locatif (2008)

Superficie moyenne des logements loués : 63 m²

Proportion de logements disposant de (%)				
0 chambre	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres et +
7	47	38	5	3

Proportion de logements disposant de (%)			
Une salle de bain	Deux salles de bain	Chauffage central	Garage
89	6	66	8

Etat ressenti : 6,7/10

Etat estimé : 3,1 installations déficientes

Le défi énergétique

Proportion de logements isolés (%)			
Aucune isolation	Double-vitrage	Toiture isolée	Double-vitrage et toiture isolée
28	22	20	30

Proportion de logements disposant d'une installation de chauffage central (%)								
Sans	Chauffage central							
		+ nv chaud.	+ therm.	+ v.therm.	+nv. chaud.+therm.	+nv chaud.	+therm. +v.therm.	+nv chaud. +therm +v.therm.
24	16	2	6	19	2	5	19	7

Avec nv chaud. = nouvelle chaudière ; therm. = thermostat ;

v.therm. = vannes thermostatiques

Loyer et logement (2008)

Années	Loyers mensuels (en € constants 2008) des logements	
	Loyer moyen	Loyer médian
2006	494	467
2008	509	475

Loyer et taille du logement (2008)

	Loyers mensuels (en € constants 2008) des logements disposant de	
	1 chambre	2 chambres
2006	453	568
2008	457	544

Loyer, taille et niveau de confort du logement (2005)

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	

Avec 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.

Caractéristiques socio-démographiques des locataires (2008)

Niveau de revenus	Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)			
	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
< 500€	2	1	4	6
500-1500€	14	6	12	21
1500-2500€	13	2	5	5
2500-3500€	4	3	1	1
>3500€	1	1	0	0

Demande de logement et revenus

Classes de revenus	Demande de logements	
	Loyer moyen (€)	Superficie moyenne (m²)
500-1500€	470	60
1500-2500€	531	69
2500-3500€	707	82

SAINT-JOSSE-TEN-NOODE

Données générales (2008)

Superficie de la commune : 1,1 km²

Population résidente : 24.078 habitants

Le parc de logements (31/12/2007)

Nombre de logements : 9.697 logements

Parc locatif : 6.541 logements

Parc social : 809 logements

Parc pouvoirs locaux : 304 logements

Parc AIS : 49 logements

Parc Aide locative : 67 logements



Caractéristiques du parc locatif (2008)

Superficie moyenne des logements loués : 49 m²

Proportion de logements disposant de (%)				
0 chambre	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres et +
5	63	25	8	0

Proportion de logements disposant de (%)			
Une salle de bain	Deux salles de bain	Chauffage central	Garage
83	3	75	5

Etat estimé : 5,4/10

Etat ressenti : 4,8 installations déficientes

Le défi énergétique

Proportion de logements isolés (%)			
Aucune isolation	Double-vitrage	Toiture isolée	Double-vitrage et toiture isolée
30	34	14	23

Proportion de logements disposant d'une installation de chauffage central (%)								
Sans	Chauffage central							
		+ nv chaud.	+ therm.	+ v.therm.	+nv. chaud+therm.	+nv. chaud.	+therm. +v.therm.	+nv. chaud. +therm. +v.therm.
34	18	6	8	14	4	3	9	6

Avec nv chaud. = nouvelle chaudière ; therm. = thermostat ;
v.therm. = vannes thermostatiques

Loyer et logement (2008)

Années	Loyers mensuels (en € constants 2008) des logements	
	Loyer moyen	Loyer médian
2006	479	461
2008	442	450

Loyer et taille du logement (2008)

	Loyers mensuels (en € constants 2008) des logements disposant de	
	1 chambre	2 chambres
2006	447	479
2008	417	485

Loyer, taille et niveau de confort du logement (2005)

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				

Avec 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.

Caractéristiques socio-démographiques des locataires (2008)

Niveau de revenus	Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)			
	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
< 500€	0	0	0	3
500-1500€	18	11	13	34
1500-2500€	8	5	3	0
2500-3500€	3	0	0	0
>3500€	3	0	0	0

Demande de logement et revenus

Classes de revenus	Demande de logements	
	Loyer moyen (€)	Superficie moyenne (m²)
500-1500€	427	43

SCHAERBEEK

Données générales (2008)

Superficie de la commune : 8,1 km²

Population résidente : 116.039 habitants

Le parc de logements (31/12/2007)

Nombre de logements : 48.421 logements

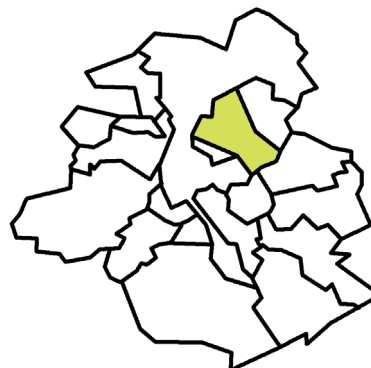
Parc locatif : 28.791 logements

Parc social : 2.238 logements

Parc pouvoirs locaux : 288 logements

Parc AIS : 242 logements

Parc Aide locative : 171 logements



Caractéristiques du parc locatif (2008)

Superficie moyenne des logements loués : 62 m²

Proportion de logements disposant de (%)				
0 chambre	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres et +
5	45	36	9	5

Proportion de logements disposant de (%)			
Une salle de bain	Deux salles de bain	Chauffage central	Garage
88	6	76	11

Etat ressenti : 6,8/10

Etat estimé : 2,3 installations déficientes

Le défi énergétique

Proportion de logements isolés (%)			
Aucune isolation	Double-vitrage	Toiture isolée	Double-vitrage et toiture isolée
41	28	10	10

Proportion de logements disposant d'une installation de chauffage central (%)								
Sans	Chauffage central							
		+ nv chaud.	+ therm.	+ v.therm.	+nv. chaud+therm.	+nv chaud.	+therm. +v.therm.	+nv chaud. +therm +v.therm.
25	40	5	13	15	0	3	0	0

Avec nv chaud. = nouvelle chaudière ; therm. = thermostat ;

v.therm. = vannes thermostatiques

Loyer et logement (2008)

Années	Loyers mensuels (en € constants 2008) des logements	
	Loyer moyen	Loyer médian
2006	475	477
2008	520	500

Loyer et taille du logement (2008)

	Loyers mensuels (en € constants 2008) des logements disposant de	
	1 chambre	2 chambres
2006	441	539
2008	456	560

Loyer, taille et niveau de confort du logement (2005)

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

Avec 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.

Caractéristiques socio-démographiques des locataires (2008)

Niveau de revenus	Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)			
	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
< 500€	0	0	1	2
500-1500€	11	6	14	19
1500-2500€	17	4	5	6
2500-3500€	6	4	1	0
>3500€	1	1	1	1

Demande de logement et revenus

Classes de revenus	Demande de logements	
	Loyer moyen (€)	Superficie moyenne (m²)
500-1500€	466	56
1500-2500€	544	62
2500-3500€	629	79
> 3500€	823	107

UCCLE

Données générales (2008)

Superficie de la commune : 22,9 km²

Population résidente : 76.732 habitants

Le parc de logements (31/12/2007)

Nombre de logements : 34.728 logements

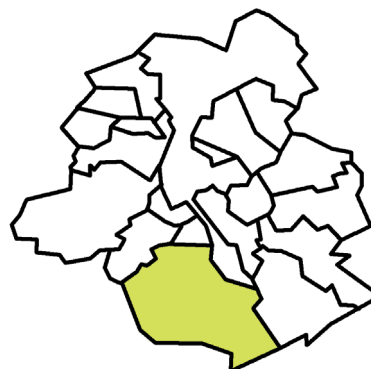
Parc locatif : 16.892 logements

Parc social : 1.604 logements

Parc pouvoirs locaux : 75 logements

Parc AIS : 41 logements

Parc Aide locative : 10 logements



Caractéristiques du parc locatif (2008)

Superficie moyenne des logements loués : 78 m²

Proportion de logements disposant de (%)				
0 chambre	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres et +
9	34	36	15	6

Proportion de logements disposant de (%)			
Une salle de bain	Deux salles de bain	Chauffage central	Garage
90	12	78	33

Etat ressenti : 7/10

Etat estimé : 2,2 installations déficientes

Le défi énergétique

Proportion de logements isolés (%)			
Aucune isolation	Double-vitrage	Toiture isolée	Double-vitrage et toiture isolée
30	24	18	29

Proportion de logements disposant d'une installation de chauffage central (%)								
Sans	Chauffage central							
		+ nv chaud.	+ therm.	+ v.therm.	+nv. chaud.+therm.	+nv chaud.	+therm. +v.therm.	+nv chaud. +therm +v.therm.
22	23	3	9	27	2	4	14	7

Avec nv chaud. = nouvelle chaudière ; therm. = thermostat ;

v.therm. = vannes thermostatiques

Loyer et logement (2008)

Années	Loyers mensuels (en € constants 2008) des logements	
	Loyer moyen	Loyer médian
2006	630	537
2008	703	620

Loyer et taille du logement (2008)

	Loyers mensuels (en € constants 2008) des logements disposant de	
	1 chambre	2 chambres
2006	526	658
2008	514	710

Loyer, taille et niveau de confort du logement (2005)

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

Avec 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.

Caractéristiques socio-démographiques des locataires (2008)

Niveau de revenus	Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)			
	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
< 500€	0	0	0	1
500-1500€	5	4	10	21
1500-2500€	5	9	4	11
2500-3500€	7	8	3	2
>3500€	7	0	1	2

Demande de logement et revenus

Classes de revenus	Demande de logements	
	Loyer moyen (€)	Superficie moyenne (m²)
500-1500€	509	58
1500-2500€	611	68
2500-3500€	935	105
> 3500€	1155	128

WATERMAEL-BOITSFORT

Données générales (2008)

Superficie de la commune : 12,9 km²

Population résidente : 24.134 habitants

Le parc de logements (31/12/2007)

Nombre de logements : 11.936 logements

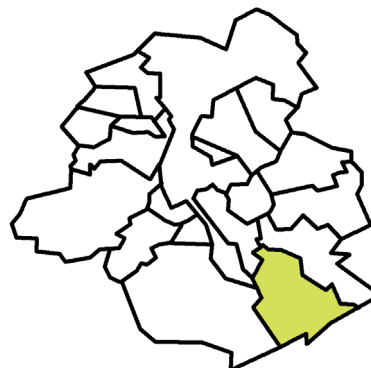
Parc locatif : 6.108 logements

Parc social : 2.102 logements

Parc pouvoirs locaux : 177 logements

Parc AIS : 1

Parc Aide locative : -



Caractéristiques du parc locatif (2008)

Superficie moyenne des logements loués : 71 m²

Proportion de logements disposant de (%)				
0 chambre	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres et +
9	33	33	13	13

Proportion de logements disposant de (%)			
Une salle de bain	Deux salles de bain	Chauffage central	Garage
91	15	83	30

Etat ressenti : 6,6/10

Etat estimé : 2,8 installations déficientes

Le défi énergétique

Proportion de logements isolés (%)			
Aucune isolation	Double-vitrage	Toiture isolée	Double-vitrage et toiture isolée
28	30	6	36

Proportion de logements disposant d'une installation de chauffage central (%)								
Sans	Chauffage central							
		+ nv chaud.	+ therm.	+ v.therm.	+nv. chaud.+therm.	+nv chaud.	+therm. +v.therm.	+nv chaud. +therm +v.therm.
17	13	2	9	27	2	4	14	7

Avec nv chaud. = nouvelle chaudière ; therm. = thermostat ;

v.therm. = vannes thermostatiques

Loyer et logement (2008)

Années	Loyers mensuels (en € constants 2008) des logements	
	Loyer moyen	Loyer médian
2006	597	530
2008	736	650

Loyer et taille du logement (2008)

	Loyers mensuels (en € constants 2008) des logements disposant de	
	1 chambre	2 chambres
2006	528	623
2008	524	681

Loyer, taille et niveau de confort du logement (2005)

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	

Avec 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.

Caractéristiques socio-démographiques des locataires (2008)

Niveau de revenus	Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)			
	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
< 500€	0	0	2	2
500-1500€	2	0	7	20
1500-2500€	10	2	2	7
2500-3500€	10	10	2	5
>3500€	10	7	0	0

Demande de logement et revenus

Classes de revenus	Demande de logements	
	Loyer moyen (€)	Superficie moyenne (m²)
500-1500€	482	44
1500-2500€	1007	95

WOLUWE SAINT-LAMBERT

Données générales (2008)

Superficie de la commune : 7,2 km²

Population résidente : 49.261 habitants

Le parc de logements (31/12/2007)

Nombre de logements : 23.478 logements

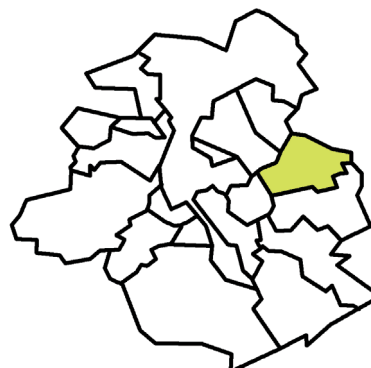
Parc locatif : 12.509 logements

Parc social : 2.637 logements

Parc pouvoirs locaux : 135 logements

Parc AIS : 65 logements

Parc Aide locative : -



Caractéristiques du parc locatif (2008)

Superficie moyenne des logements loués : 69 m²

Proportion de logements disposant de (%)				
0 chambre	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres et +
8	33	39	13	8

Proportion de logements disposant de (%)			
Une salle de bain	Deux salles de bain	Chauffage central	Garage
93	7	84	31

Etat ressenti : 7,2/10

Etat estimé : 2,2 installations déficientes

Le défi énergétique

Proportion de logements isolés (%)			
Aucune isolation	Double-vitrage	Toiture isolée	Double-vitrage et toiture isolée
19	32	26	24

Proportion de logements disposant d'une installation de chauffage central (%)								
Sans	Chauffage central							
		+ nv chaud.	+ therm.	+ v.therm.	+nv. chaud.+therm.	+nv chaud.	+therm. +v.therm.	+nv chaud. +therm +v.therm.
16	21	2	14	21	3	1	19	3

Avec nv chaud. = nouvelle chaudière ; therm. = thermostat ;

v.therm. = vannes thermostatiques

Loyer et logement (2008)

Années	Loyers mensuels (en € constants 2008) des logements	
	Loyer moyen	Loyer médian
2006	619	583
2008	632	573

Loyer et taille du logement (2008)

	Loyers mensuels (en € constants 2008) des logements disposant de	
	1 chambre	2 chambres
2006	570	681
2008	536	678

Loyer, taille et niveau de confort du logement (2005)

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

Avec 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.

Caractéristiques socio-démographiques des locataires (2008)

Niveau de revenus	Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)			
	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
< 500€	0	1	3	5
500-1500€	6	0	6	21
1500-2500€	10	4	8	11
2500-3500€	7	3	2	1
>3500€	5	4	1	3

Demande de logement et revenus

Classes de revenus	Demande de logements	
	Loyer moyen (€)	Superficie moyenne (m²)
500-1500€	421	47
1500-2500€	685	76
2500-3500€	785	85
> 3500€	1004	104

WOLUWE SAINT-PIERRE

Données générales (2008)

Superficie de la commune : 8,0 km²

Population résidente : 38.651 habitants

Le parc de logements (31/12/2007)

Nombre de logements : 17.327 logements

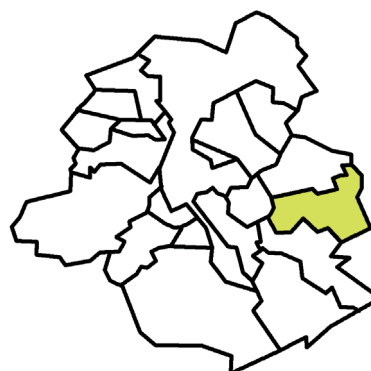
Parc locatif : 7.407 logements

Parc social : 907 logements

Parc pouvoirs locaux : 51 logements

Parc AIS : 14 logements

Parc Aide locative : 4 logements



Caractéristiques du parc locatif (2008)

Superficie moyenne des logements loués : 83 m²

Proportion de logements disposant de (%)				
0 chambre	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres et +
5	31	38	15	11

Proportion de logements disposant de (%)			
Une salle de bain	Deux salles de bain	Chauffage central	Garage
90	10	90	43

Etat estimé : 7,3/10

Etat ressenti : 2 installations déficientes

Le défi énergétique

Proportion de logements isolés (%)			
Aucune isolation	Double-vitrage	Toiture isolée	Double-vitrage et toiture isolée
25	33	20	21

Proportion de logements disposant d'une installation de chauffage central (%)								
Sans	Chauffage central							
		+ nv chaud.	+ therm.	+ v.therm.	+nv. chaud.+therm.	+nv chaud.	+therm. +v.therm.	+nv chaud. +therm +v.therm.
10	13	1	12	24	2	5	29	4

Avec nv chaud. = nouvelle chaudière ; therm. = thermostat ;
v.therm. = vannes thermostatiques

Loyer et logement (2008)

Années	Loyers mensuels (en € constants 2008) des logements	
	Loyer moyen	Loyer médian
2006	718	594
2008	817	560

Loyer et taille du logement (2008)

	Loyers mensuels (en € constants 2008) des logements disposant de	
	1 chambre	2 chambres
2006	565	754
2008	539	695

Loyer, taille et niveau de confort du logement (2005)

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

Avec 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.

Caractéristiques socio-démographiques des locataires (2008)

Niveau de revenus	Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)			
	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
< 500€	0	0	0	1
500-1500€	1	3	6	18
1500-2500€	5	6	8	13
2500-3500€	9	6	0	3
>3500€	10	8	1	3

Demande de logement et revenus

Classes de revenus	Demande de logements	
	Loyer moyen (€)	Superficie moyenne (m²)
500-1500€	570	58
1500-2500€	647	71
2500-3500€	706	78
> 3500€	1551	143

Synthèse de certaines données communales 2008

Commune	superficie en km ²	nbre d'habitants	nbre de logts	% de location	logts locatifs encadrés	loyer moyen(€)	loyer médian (€)
Anderlecht	17,7	99.085	41.293	55	5.628	478	460
Auderghem	9	30.086	13.901	42	982	681	600
Berchem -Sainte-Agathe	2,9	20.976	8.477	44	761	522	500
Bruxelles	32,6	148.873	66.700	64	12.712	548	500
Etterbeek	3,1	42.902	21.584	62	1.855	548	500
Evere	5	34.727	14.780	52	2.353	542	500
Forest	6,2	48.906	21.916	56	1.509	536	500
Ganshoren	2,5	21.743	9.846	51	1.374	579	550
Ixelles	6,3	79.768	41.325	64	1.907	547	475
Jette	5	44.601	18.853	49	1.556	532	500
Koekelberg	1,2	19.020	7.576	55	602	488	500
Molenbeek-St-Jean	5,9	83.674	31.532	59	4.141	480	475
Saint-Gilles	2,5	45.235	21.441	70	2.159	509	475
Saint-Josse-ten-Noode	1,1	24.078	9.697	65	1.229	442	450
Schaerbeek	8,1	116.039	48.421	56	2.939	520	500
Uccle	22,9	76.732	34.728	45	1.730	703	620
Watermael-Boitsfort	12,9	24.134	11.936	47	2.280	736	650
Woluwé-Saint-Lambert	7,2	49.261	23.478	50	2.837	632	573
Woluwé-Saint-Pierre	8	38.651	17.327	39	945	817	650
Total régional	160,1	1.048.491	464.811	58,6	49.489	553	500

Les «logements locatifs encadrés» représentent les logements dont le coût du loyer et l'accès sont réglés par les pouvoirs publics : il s'agit des logements sociaux, des logements des pouvoirs locaux , des logements des AIS et du parc locatif du Fonds du logement.

Les données reprises sont les données au 31/12/2007.

Conclusions

Les enseignements de l'enquête

L'analyse des résultats de la nouvelle enquête 2008 sur les loyers des logements privés bruxellois dans le cadre de l'Observatoire des Loyers de la Région de Bruxelles-Capitale permet de tirer de nouveaux enseignements sur l'évolution du marché locatif.

Tout d'abord, l'étude confirme un certain nombre de résultats antérieurs. En ce qui concerne le parc locatif, celui-ci est composé essentiellement d'appartements de petite taille, il est caractérisé par une évolution du niveau de confort des logements, tout au moins en considérant les éléments de base du confort et un état des logements jugé plus que satisfaisant par l'ensemble des locataires. Néanmoins, plus d'un quart des locataires estiment que leur logement souffre de problèmes d'isolation sonore et thermique principalement, d'humidité ou d'entretien de châssis.

Cette enquête a permis également, comme dans le passé, d'inférer des statistiques de loyers mensuels moyens et médians des logements. Le loyer mensuel moyen des logements est estimé à 553 € avec une dispersion de 257 € autour de la moyenne. 50% des locataires paient un loyer inférieur à 500 €. 25% des locataires ont un loyer de moins de 400 € et 25% des locataires louent un logement pour un prix mensuel compris entre 400€ et 500€. 25% des locataires s'acquittent d'un loyer supérieur à 630€.

Toutes les données convergent pour mettre en évidence l'influence de la taille du logement (en ce compris la présence d'un garage), de son type et de son niveau de confort (confort de base, deuxième salle de bain, thermostat) pour expliquer la variation des loyers des logements. Si ces résultats ont été mis en évidence par les enquêtes précédentes, l'effet du thermostat et de la deuxième salle de bain sur les loyers est démontré maintenant.

Une attention particulière a été portée, lors de cette nouvelle enquête, sur les préoccupations énergétiques des propriétaires des logements mis en location sur le territoire bruxellois. Près de 75% des logements mis en location sont équipés d'une installation de chauffage central; 75% de ces équipements utilisent le gaz naturel comme combustible. 40% des logements disposent d'un chauffage équipé d'un thermostat et 50% ont leurs radiateurs équipés de vannes thermostatiques. La moitié des logements loués sont isolés : 50% sont équipés de doubles vitrages et 50% ont la toiture du bâtiment qui est isolée. Entre 15% et 20% des travaux dans les domaines de la régulation du chauffage et de l'isolation ont été réalisés par

les propriétaires dans le courant des trois dernières années. Si la pose de doubles vitrages se fait aussi bien dans les petits que dans les grands logements, l'équipement du logement en chauffage central et en moyens de régulation de la consommation énergétique est surtout le fait de plus grands logements et est corrélé à leur niveau de confort. Si c'est essentiellement dans les quartiers les plus aisés de deuxième couronne que ces attributs énergétiques sont le plus souvent localisés, les doubles vitrages et les chaudières au gaz sont plus souvent représentés dans des quartiers centraux, rénovés récemment.

L'étude s'est focalisée aussi sur l'évolution des prix de l'immobilier résidentiel locatif. Trois ensembles de données ont été comparés : d'une part, les statistiques de loyers issues de l'enquête 2008, d'autre part, les statistiques de loyers issues de l'enquête 2006 (et éventuellement comparés aux statistiques de loyers issues de l'enquête 2004) et enfin, un sous-ensemble des données de l'enquête 2008 se rapportant uniquement aux baux conclus durant la dernière année.

Si le loyer mensuel moyen est estimé à 553€ en 2008, le loyer mensuel moyen des logements en 2006 est égal, en € constants 2008, à 542€ et le loyer mensuel moyen des logements nouvellement emménagés en 2008 vaut 576€. La légère augmentation entre les valeurs 2006, 2008 et nouveaux emménagés 2008 n'est statistiquement pas significative. Les valeurs des loyers ne sont pas significativement différentes pour les échantillons considérés.

La confrontation des loyers évalués en € courants pour chacune des années d'entrée dans le logement met en évidence une croissance assez nette des loyers durant ces deux dernières années (4% entre 2006 et 2007 et 3% entre 2007 et 2008), mais néanmoins suivant un taux non-significativement différent de celui de l'indice des prix à la consommation évalué par l'indice-santé. La croissance des loyers, si elle est manifeste, est dictée par les mêmes règles d'indexation que les autres produits de consommation durant la période séparant les deux enquêtes de 2006 et de 2008. Elle est pourtant difficilement ressentie par les ménages, et plus particulièrement par les plus fragilisés d'entre eux. En effet, d'une part cette croissance semblable à celle de l'indice-santé suit une période de décrochage de l'indice-loyers par rapport à l'indice de référence et aucun rattrapage n'est possible. D'autre part, l'augmentation de l'indice-santé est significative cette année.

Le loyer mensuel payé par le locataire augmente en fonction du budget dont celui-ci dispose. Cette part peut être supérieure à 40% du budget pour les locataires aux revenus mensuels compris entre 500 € et 1000 € et atteindre moins de 30% pour les locataires aux revenus compris entre 2500 € et 3500 € par mois. Néanmoins, si les locataires affectent une part plus faible de leurs revenus à leur loyer lorsque leurs revenus augmentent, les locataires aux revenus plus élevés acceptent de payer un loyer supérieur et augmentent la part que celui-ci représente dans leur budget. C'est surtout le cas des familles avec enfants qui sont prêtes à augmenter leur budget-logement plus que les autres segments de la population locative.

La taille du logement dépend significativement des revenus des locataires. On remarque que les locataires recherchent des logements plus petits mais disposant d'un nombre optimal de chambres à coucher.

L'enquête se penche également sur la mobilité future des locataires. De manière générale,

environ un quart des locataires envisagent de quitter leur logement dans l'année qui vient; la plupart étant en recherche active d'un nouveau logement. 50% des locataires occupent leur logement depuis plus de 2 ans et 8 mois. L'évolution de ces chiffres par rapport aux années antérieures met en exergue une légère diminution de la recherche de mobilité des locataires.

Près de 30% des locataires qui veulent changer de logement envisagent d'accéder à la propriété. Tous, mais avec une propension plus marquée pour ceux qui désirent devenir propriétaires, envisagent la recherche d'un logement de taille similaire mais plus confortable et sont prêts à payer un prix plus élevé pour répondre à leur aspiration.

Les locataires envisagent le plus souvent la recherche d'un nouveau logement locatif à l'intérieur de Bruxelles ; les raisons invoquées sont pour plus de la moitié liées aux caractéristiques du logement. Par contre, si les locataires désirent accéder à la propriété d'un logement, 30% d'entre eux cherchent un logement en dehors de la région bruxelloise.

Des fiches par commune ont été construites afin de mettre en évidence la spécificité de chacune des communes bruxelloises dans le domaine de l'immobilier résidentiel locatif. Leur analyse conduit aux conclusions habituelles : des loyers plus élevés pour un parc locatif en moyenne plus grand dans les communes de deuxième couronne orientale et méridionale face à des loyers plus faibles dans les communes centrales aux logements plus petits.

La taille du logement est envisagée au travers de toute l'étude comme un facteur explicatif significatif des variations des caractéristiques du marché du logement. Ainsi, le niveau de confort des logements est supérieur pour les logements de plus grande taille : 42% des logements disposant de trois chambres à coucher sont très confortables alors que la part des logements une chambre de même confort n'atteint que 20% du parc locatif. De même, l'état des logements loués de grande taille est estimé meilleur. Si 50% des logements de deux chambres et plus sont estimés en bon état, ce n'est le cas que pour moins de 40% des logements une chambre.

Il apparaît également que la taille du logement est un facteur explicatif de la variation de l'équipement énergétique dans les logements. Ce sont les grands logements, les maisons individuelles et les appartements de plus de trois chambres à coucher qui sont davantage équipés d'instruments de régulation de la consommation énergétique. Par exemple, 85% des grands logements sont équipés d'une installation de chauffage central, 50% ont un chauffage équipé d'un thermostat et 60% jouissent de vannes thermostatiques.

En outre, même si l'augmentation générale des loyers suit celle de l'indice-santé, on remarque un décrochage très net entre la courbe repère et la courbe retraçant l'évolution des loyers des appartements disposant de deux chambres à coucher. Ce décrochage s'est réalisé depuis le début des années 2000 mais se poursuit nettement. Le nombre de données n'est pas suffisant pour construire une courbe similaire d'évolution des prix des appartements trois chambres mais on peut supposer que les prix de ce type de logement augmenteraient également plus vite que le taux de l'indice-santé. Cet accroissement plus net, sur les deux dernières années, du prix des logements plus grands peut s'expliquer par la dualisation croissante du parc locatif bruxellois. Une fraction des locataires peut s'offrir des logements plus coûteux, de plus grande taille et de niveau de confort supérieur et permet ainsi aux loyers

Conclusions

de croître. En outre, ces logements plus grands sont également ceux qui ont connu le plus d'investissements en matière d'équipements et de régulation énergétique. Ces logements sont aussi plus souvent situés dans les communes de deuxième couronne plus attractives pour les locataires aux revenus supérieurs.

La dualisation de la ville se poursuit : entre petits et grands logements, entre petits logements moins confortables et grands logements mieux équipés, entre petits logements situés dans les communes centrales et grands logements situés en deuxième couronne, entre locataires se rabattant sur de plus petites superficies et des logements moins confortables et locataires aisés pouvant choisir un logement au loyer plus cher pour leur budget.

Table des matières

Introduction	7
Chapitre I – Stratégie d'échantillonnage	9
Historique	11
Plan d'échantillonnage	12
Le déroulement de l'enquête	13
La banque de données	14
Chapitre II – Evolution du parc locatif privé	15
Type des logements loués	17
Taille des logements loués	17
Niveau de confort des logements loués	19
Etat des logements loués	22
La préoccupation énergétique	27
L'isolation	35
Conclusion	36
Chapitre III – Evolution du marché locatif	39
La situation du marché locatif en 2008	41
La situation du marché locatif 2004-2008	51
La situation du marché locatif 1994-2008	59
Conclusion	61
Chapitre IV – La demande	63
Les caractéristiques socio-démographiques des locataires	65
L'élasticité de la demande par rapport aux revenus	67
Logement et mobilité	70
Conclusion	73
Chapitre V – Locataire ou propriétaire ?	75
Qui désire devenir propriétaire ?	77
De quel logement désire-t-on devenir propriétaire ?	78
Quelles sont les destinations recherchées ?	80
Conclusion	81
Chapitre VI – Fiches communales	83
Conclusions – Les enseignements de l'enquête	129

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 2009 chez Impresor

Graphisme : Stéphane Noël - Grégoire Romefort