

**OBSERVATOIRE
DE L'HABITAT DE LA RÉGION
DE BRUXELLES-CAPITALE**



Observatoire des Loyers

Enquête 2010

Marie-Laurence De Keersmaecker

En collaboration avec SONECOM

Mise en œuvre par la SLRB



Printed on recycled paper.

TABLE DES MATIÈRES

Préface	3
Introduction	5
Chapitre 1 – L’offre locative	9
1. Les types de logements loués	11
2. La taille des logements loués	12
3. Le niveau de confort des logements loués	16
4. L’état des logements loués	20
5. Les performances énergétiques des logements loués	30
6. Les caractéristiques des immeubles	38
7. Loyer et caractéristiques intrinsèques des logements loués	39
8. Loyer et localisation du logement loué	53
9. Conclusions	57
Chapitre 2 – Le loyer et son évolution	59
1. Évolution des loyers 2004-2010	61
2. Évolution des loyers 1994-2010	64
3. Les nouveaux emménagés	66
4. Conclusions	69
Chapitre 3 – Une demande sociale de logement	71
1. Les caractéristiques socio-démographiques des locataires	73
2. Logement, loyer et situation familiale des locataires	77
3. Logement, loyer et budget des ménages	77
4. Loyer, logement, et situation socio-professionnelle des locataires	79
5. Évolution de la part du marché locatif accessible à chaque décile de revenus	80
6. Inadéquation de la dimension du logement par rapport à la taille de la famille	81
7. Conformité des logements	82
8. Régulation énergétique et ségrégation sociale	82
9. Conclusions	85
Chapitre 4 – La mobilité résidentielle	87
1. Les indicateurs de mobilité	89
2. Pourquoi bouger?	93
3. Qui bouge?	94
4. Quel statut d’occupation?	96
5. Quel logement?	97
6. Où bouger?	98
7. Conclusions	100
Conclusions – Les enseignements d’une nouvelle enquête	101
Annexe – La stratégie d’échantillonnage	105
1. Historique	107
2. Le plan d’échantillonnage	108
3. Le déroulement de l’enquête	109
4. La banque de données	110
Fiches communales	111

PRÉFACE

Il est essentiel de disposer d'une radioscopie précise et fiable de la structure des loyers en Région bruxelloise si l'on désire instruire la question du coût de la location. Sans objectivation préalable, un travail sérieux, en l'occurrence, ne serait pas possible. Voilà pourquoi j'entends bien désormais inscrire les travaux de l'Observatoire dans un cadre annuel.

Ce rapport 2010 m'inspire des réactions de deux ordres, sur le fond de l'enquête tout d'abord et, ensuite, sur la stratégie globale en matière de loyers.

Sur le fond tout d'abord, le rapport 2010 suscite son lot d'éléments réjouissants mais, aussi, soulève quelques points plus interpellants. Au rang des « bonnes nouvelles », on pointera entre autres l'amélioration du confort des logements, l'augmentation du nombre d'installations de chauffage central, la croissance de la performance énergétique des bâtiments ou encore l'assouplissement (léger, mais réel) de la différenciation spatiale du parc locatif, sous l'effet notamment de l'intensification de la rénovation en première couronne. En un mot, l'état du parc locatif en Région bruxelloise gagne en qualité, ce dont il convient de se réjouir. L'action des autorités à cet égard (dont la Direction de l'Inspection régionale du logement) n'est sûrement pas étrangère à cette heureuse évolution.

En revanche, et il s'agit cette fois d'un incontestable « point noir » cette enquête 2010 confirme de manière scientifique ce que les impressions de terrain laissaient présager : les loyers ont repris leur progression. Arrimés entre 2006 et 2008 à l'indice santé, ils s'en sont détachés malheureusement entre 2008 et 2010. Ainsi, en euros constants, le loyer moyen a crû de 4,5 % sur la période visée. Et si ce relèvement des tarifs touche l'ensemble des segments du marché, les hausses les plus soutenues s'observent dans les logements d'une chambre, particulièrement prisés dans une Région bruxelloise qui compte un isolé sur deux habitants. Par ailleurs, ce sont les loyers les moins élevés à la base qui ont connu les appréciations les plus fortes, ce qui tend à accréditer la thèse suivant laquelle les plus défavorisés subissent de plein fouet la crise du logement, proportionnellement plus encore que le reste de la population. Il n'est pas étonnant, à cette aune, que la part du budget affectée au loyer grandisse dans l'ensemble des ménages, et singulièrement chez les familles avec enfants.

Ces divers enseignements ne me laissent naturellement pas indifférent. Déterminé à juguler cette évolution à la hausse du coût de la location, je poursuis et amplifie ma politique d'amélioration de l'offre publique de logements, par l'entremise du Plan logement par exemple ou via encore l'intensification du soutien aux agences immobilières sociales. En phase avec l'accord de majorité, et en partenariat étroit avec mes collègues du gouvernement, je m'attelle d'ailleurs à atteindre le taux de 15 % de logements de qualité à gestion publique et à finalité sociale sur le territoire de toutes les communes. En plus de fournir un toit accessible financièrement à la population éligible, cette politique d'extension de l'offre aura, et telle est l'ambition qui m'anime, des répercussions favorables sur la hauteur globale des loyers en Région bruxelloise.

Plus spécifiquement, et en lien également avec l'accord de majorité, les chiffres issus de l'enquête 2010 m'incitent indéniablement à poursuivre la réflexion autour de l'usage des grilles de référence de loyers par quartier établies en 2010.

Christos Doulkeridis
Secrétaire d'État au Logement de la Région de Bruxelles-Capitale

INTRODUCTION

Dans le cadre de l'Observatoire des Loyers de la Région de Bruxelles-Capitale, une nouvelle enquête a été menée en cette année 2010 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.

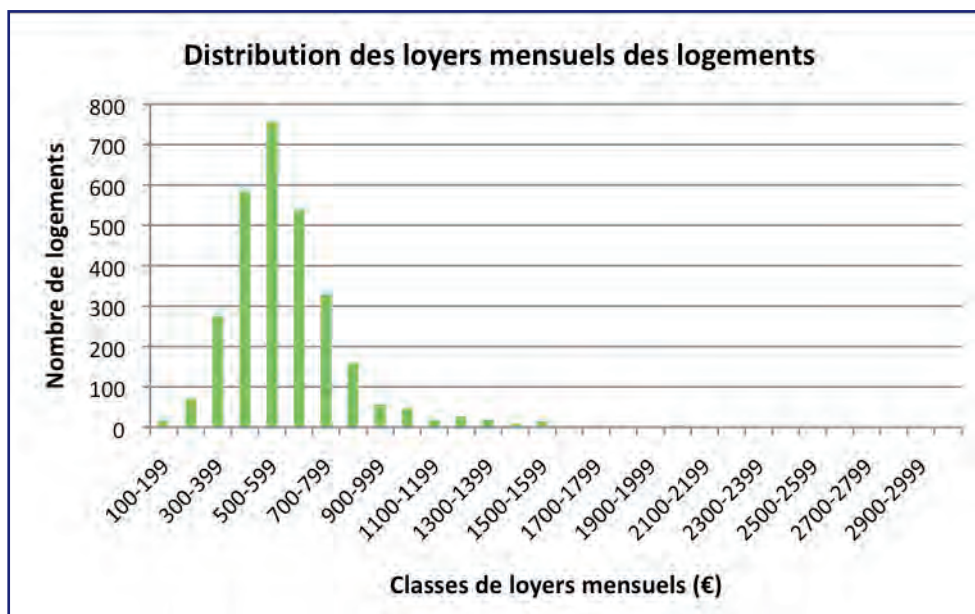
Cette enquête porte sur un échantillon de 2937 logements, représentatifs de l'ensemble du parc locatif privé du territoire bruxellois, estimé à 180.000 logements ⁽¹⁾ (Enquête socio-économique de 2001). Le taux de sondage est variable en première et en seconde couronnes: 1,6% en première couronne et 1,7% en deuxième couronne. L'échantillon comprend 1471 logements en première couronne et 1466 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 1^{er} mai 2010 et le 15 décembre 2010. 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, performances énergétiques du logement) 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 sur la rénovation des équipements et installations du logement, avec un accent tout particulier sur les dépenses réalisées en matière de régulation énergétique.

Les résultats obtenus sont représentatifs de l'entièreté du parc locatif. Les loyers mensuels des logements sont compris entre moins de 200€ et plus de 2000€. Si 50% des locataires paient un loyer de moins de 550€ par mois (loyer médian), le loyer mensuel moyen des logements est estimé à 591 € avec un intervalle de confiance de 8,76€ autour de cette moyenne. 25% des locataires s'acquittent d'un loyer de moins de 450€ (1^{er} quartile de loyer) et 25% paient un loyer de plus de 680€ (3^{ème} quartile de loyer). Le loyer le plus souvent payé est estimé à 500€ (loyer modal); il est le fait d'environ 25% des logements loués en région bruxelloise.

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.



Graphique 1

TABLEAU 1 – Statistiques de loyers mensuels des logements

Statistiques	€
Loyer médian	550
Loyer moyen	591 $\sigma = 240$ IC(95%) = 8,7
Loyer modal	500

Loyers moyens et médians des logements situés en première couronne sont significativement différents de ceux estimés sur les logements de deuxième couronne. Le loyer mensuel moyen des logements en première couronne est estimé à 571 € et est inférieur au loyer mensuel moyen des logements situés en deuxième couronne estimé à 611 €.

TABLEAU 2 – Statistiques des loyers mensuels des logements en 1^{ère} et en 2^{ème} couronne

	1 ^{ère} couronne (€)	2 ^{ème} couronne (€)
Loyer médian	525	575
Loyer moyen	571 $\sigma = 241$ IC(95%) = 12,3	611 $\sigma = 237$ IC(95%) = 12,1

Le loyer est le prix que le locataire est prêt à payer pour jouir de différentes caractéristiques de son logement. Le loyer peut donc être différencié suivant les caractéristiques des logements (type, taille et niveau de confort) et suivant la localisation communale. L'objet du premier chapitre est alors de rechercher les variations des attributs des logements locatifs et le prix implicite de chacun d'entre eux. Il s'attache également à mettre en évidence l'évolution des caractéristiques du parc locatif et de leur distribution entre la première et la deuxième couronne.

Le deuxième chapitre a pour objectif de présenter les résultats de la construction de statistiques sur les loyers des logements en 2010, de comparer ces valeurs avec celles d'années antérieures et d'estimer les taux d'évolution des loyers au cours du temps. En raison de la même stratégie d'échantillonnage et des mêmes orientations du questionnaire, il est possible d'estimer des taux d'évolution des prix et des caractéristiques du parc locatif. Trois indicateurs sont envisagés : un taux d'évolution calculé à partir des loyers courants enregistrés dans les dernières enquêtes et l'enquête actuelle, un taux d'évolution basé sur une reconstitution d'une série chronologique des loyers à partir de la banque de données actuelles et un taux d'évolution basé sur la comparaison entre les loyers payés aujourd'hui quelle que soit la date d'entrée du locataire dans le logement et les loyers payés par les nouveaux emménagés.

Si les deux premiers chapitres se concentrent sur l'offre de logements locatifs, les deux chapitres suivants analysent les comportements des locataires dans un marché locatif segmenté. Ainsi, le troisième chapitre cerne les caractéristiques socio-démographiques des locataires et estime les variations des comportements des locataires en termes de choix résidentiels suivant leurs caractéristiques socio-démographiques. Il met en exergue le développement d'une demande sociale de logement c'est-à-dire d'une demande qui ne trouve pas dans l'offre de réponse à ses besoins.

Le quatrième chapitre, enfin, a pour objet de traiter de la mobilité passée et future des locataires, la quantification de celle-ci mais aussi le type de logement recherché, le type de quartier envisagé ainsi que le statut d'occupation projeté.

An aerial photograph of a city, likely Paris, showing a dense grid of buildings and streets. A river, the Seine, flows through the center of the image, curving from the top left towards the bottom right. The image is overlaid with a semi-transparent blue filter. The title text is centered in the lower half of the image.

CHAPITRE 1

L'OFFRE LOCATIVE

Introduction

Comme le loyer peut être considéré comme le prix que le locataire est prêt à payer pour avoir la jouissance d'un bien disposant de certaines caractéristiques intrinsèques (type, taille, confort, état du logement) et de certaines caractéristiques extrinsèques (localisation, voisinage, environnement), il est indispensable, d'une part, d'analyser les caractéristiques des biens loués et, d'autre part, de rechercher le lien entre le loyer et ces caractéristiques. Ce lien se fera d'abord par le biais de tableaux croisés comprenant des estimations des loyers en fonction des caractéristiques qui sont valorisées dans la formation du prix. Ces tableaux sont descriptifs et ne permettent pas de mesurer l'impact intrinsèque d'une caractéristique sur la formation des prix du marché et sur les contraintes qui pèsent sur les choix résidentiels des ménages. Une analyse économétrique, concernant la part de la variation du loyer expliquée par les caractéristiques du logement, permet alors d'estimer les prix implicites des caractéristiques des logements.

1. Les types de logements loués

Le parc locatif bruxellois est majoritairement constitué d'appartements (90%) ; 6 % des logements loués sont des maisons unifamiliales. On compte enfin 4 % de kots ; ce qui porte à 94 % la part de logements loués situés dans des immeubles collectifs. Ces chiffres convergent vers ceux enregistrés au départ des enquêtes précédentes : l'échantillon était composé de 88 % d'appartements en 2008 et de 91 % d'appartements en 2006.

Les proportions diffèrent légèrement suivant la localisation ; la part d'appartements est la plus élevée dans le Pentagone, la part de maisons en deuxième couronne et la part de kots en première couronne.

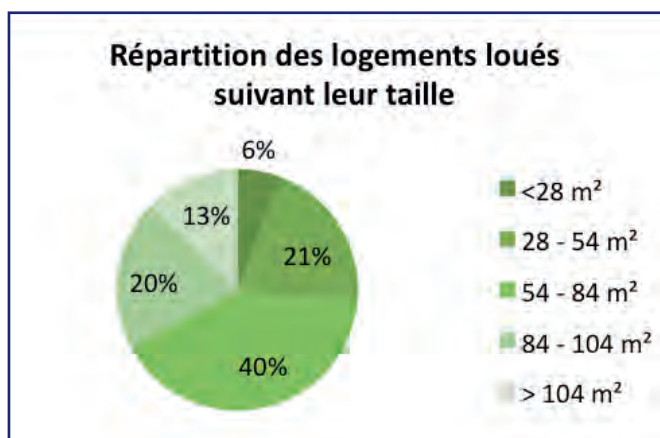
TABEAU 3 – Répartition des logements loués suivant leur type et leur localisation

	Part des logements (%)			
	Région	Pentagone	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
Appartements	90	95	89	91
Maisons	6	4	5	7
Kots	4	1	6	2

2. La taille des logements loués

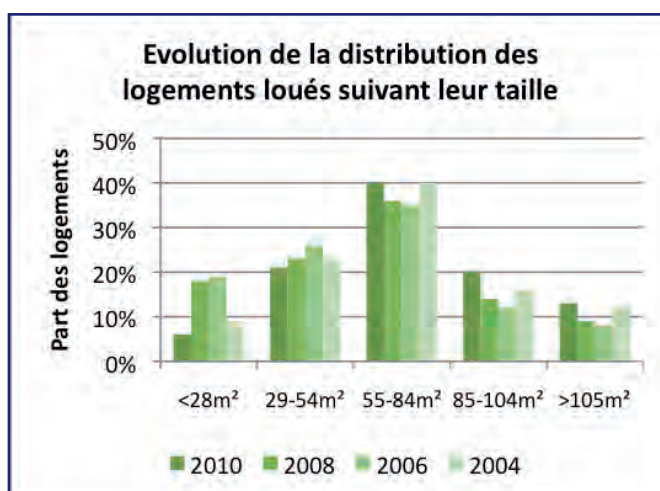
Deux indicateurs de taille des logements sont considérés : d'une part, la superficie habitable du logement et, d'autre part, le nombre de chambres à coucher dont le logement dispose.

La superficie moyenne des logements loués est estimée à 75m². 50% des locataires louent un logement de taille inférieure à 70m². 27% des logements sont de taille inférieure à 54m²; 33% des logements disposent d'une superficie habitable de plus de 84m² et 40% d'entre eux ont une taille comprise entre 54m² et 84m².



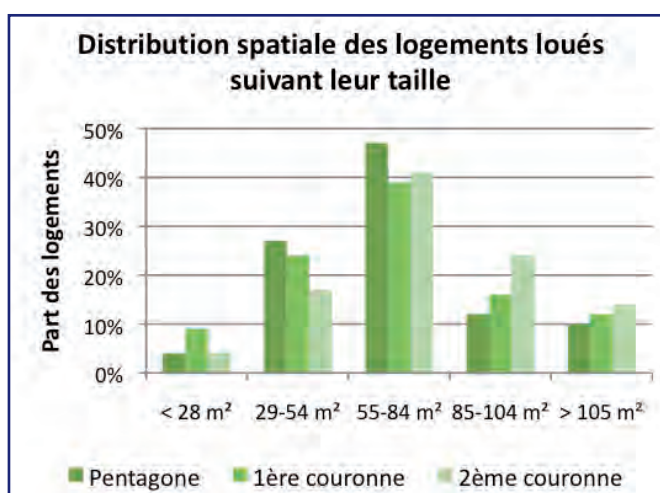
Graphique 2

Ces valeurs sont supérieures à celles enregistrées en 2006 et 2008 (superficie moyenne = 65m²) mais ne sont pas significativement différentes des valeurs de 2004 (superficie moyenne = 72m²).



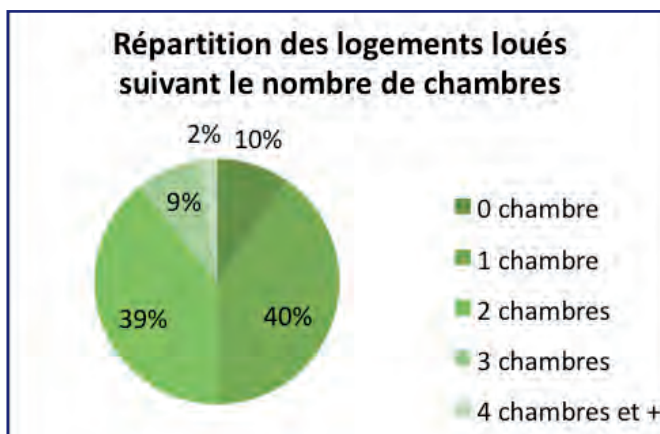
Graphique 3

Les grands logements sont plus souvent présents en deuxième couronne : ainsi, 40% des logements de deuxième couronne sont de taille supérieure à 85m² alors qu'ils ne sont que 27% en première couronne et 22% dans le Pentagone. Le Pentagone accueille de petits logements ou des logements de taille moyenne.



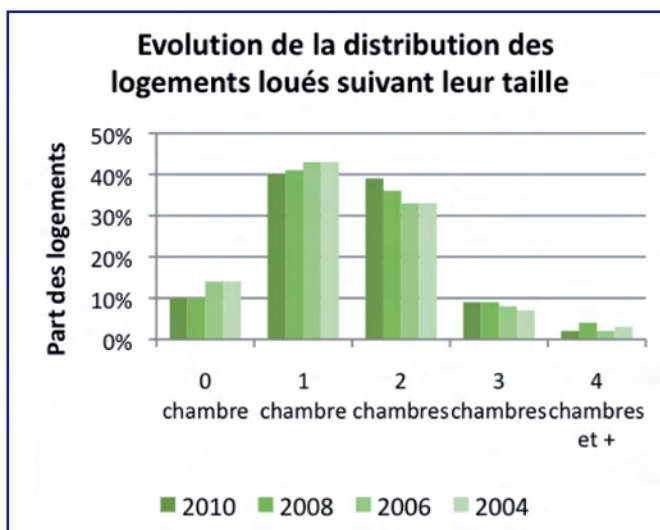
Graphique 4

Le nombre moyen de chambres à coucher est égal à 1,6. 10% des logements sont des studios, 79% des logements disposent d'une ou de deux chambres à coucher. Il n'y a que 11 % des logements de plus de trois chambres à coucher.



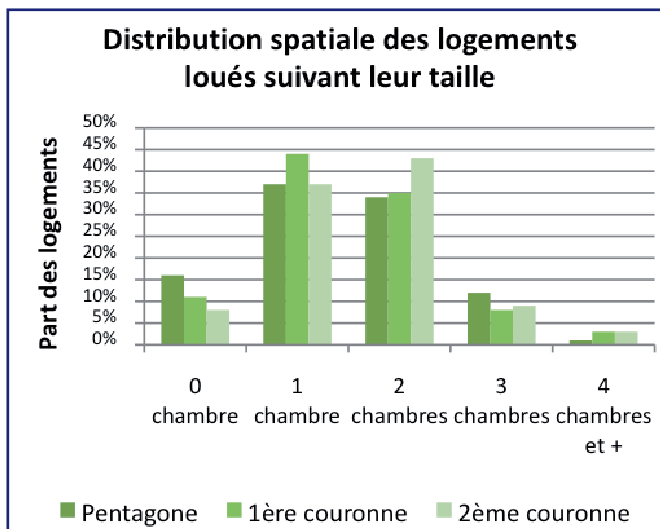
Graphique 5

Le nombre moyen de chambres par logement est semblable d'année en année : 1,5 en 2008, 1,4 en 2006 et 1,5 en 2004.



Graphique 6

La propension aux logements deux chambres est plus importante en deuxième couronne alors que la première couronne abrite plus de logements une chambre. Dans le Pentagone, on compte une part relative plus importante de studios et de logements trois chambres.



Graphique 7

Ce sont les maisons individuelles qui comprennent les nombres les plus importants de chambres à coucher : 32 % de celles-ci, en effet, disposent de quatre chambres à coucher et plus alors que ce n'est le cas que pour 1 % des appartements.

TABEAU 4 – Différenciation du parc locatif suivant le type de logement et le nombre de chambres

Nombre de chambres	Part des logements (%)	
	Maisons individuelles	Appartements
0 chambre	-	10
1 chambre	14	42
2 chambres	27	40
3 chambres	27	7
4 chambres et +	32	1

D'autres surfaces annexes peuvent être envisagées comme indicateurs de la taille du logement : les espaces de rangement (cave et grenier), les espaces récréatifs (balcon, terrasse, cour et jardin) et la cuisine (isolée, américaine, de plus de 4m²).

60% des logements disposent d'une cave et 10% des logements disposent d'un grenier. Au total, 7% des logements sont adjoints d'un grenier et d'une cave. 65% des logements abritent au moins un espace de rangement, que ce soit un grenier ou une cave.

14% des logements loués ont un garage. Ce sont principalement les maisons individuelles qui disposent d'un garage. Plus la taille augmente, plus la propension du logement à disposer d'un garage augmente (9% des appartements une chambre, 25% des appartements trois chambres et 45% des maisons de 4 chambres et plus).

75% des logements comprennent une cuisine de plus de 4m² ; dans 71 % des cas, la cuisine est une pièce isolée du reste du logement et dans 18% des cas, elle est aménagée suivant les critères d'une cuisine ouverte sur le séjour.

36% des logements jouissent d'un balcon et 30% d'une terrasse. 10% disposent simultanément d'un balcon et d'une terrasse et 58 % offrent une terrasse ou un balcon. Enfin, 15 % des logements disposent d'un jardin.

Tous ces chiffres demeurent stables tout au long de ces dernières années. La taille des logements du parc locatif ne connaît pas d'évolution significative.

Par contre, des différences significatives existent entre ces caractéristiques du parc locatif suivant la localisation. Ainsi, les logements de deuxième couronne disposent plus souvent d'espaces de rangement et de terrasses. Les logements du Pentagone disposent de moins d'espaces récréatifs et de cuisines moins grandes et moins individualisées ; ce en raison de la densité plus élevée de logements dans cette partie du territoire.

TABLEAU 5 – Différenciation du parc locatif suivant différentes caractéristiques des logements

Surfaces annexes	Part des logements (%)			
	2010	2008	2006	2004
Cave	60	60	63	55
Grenier	10			
Garage	14	17	15	14
Cuisine de plus de 4m ²	75	72	73	71
Cuisine américaine	18			
Cuisine isolée	71			
Balcon	36	50	48	44
Terrasse	30			
Cour	11			
Jardin	15			

TABLEAU 6 – Différenciation du parc locatif suivant différentes caractéristiques des logements et la localisation

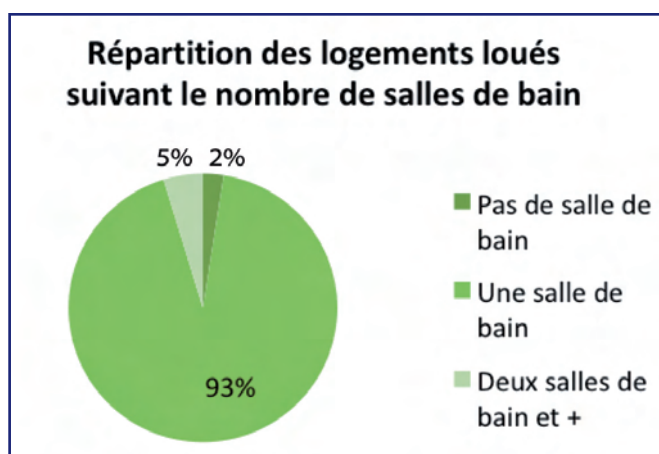
Surfaces annexes	Part des logements (%)		
	Pentagone	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
Cave	43	50	71
Grenier	7	11	10
Garage	5	8	23
Cuisine de plus de 4m ²	58	75	77
Cuisine américaine	22	20	16
Cuisine isolée	58	66	77
Balcon	27	35	38
Terrasse	15	24	37
Cour	6	10	12
Jardin	4	10	13

TABEAU 7 – Différenciation du parc locatif suivant la présence d'un garage, le type et la taille des logements

Caractéristiques des logements		Part des logements disposant d'un garage (%)
Type	Nombre de chambres	
MAISON	1 chambre	0
	2 chambres	17
	3 chambres	31
	4 chambres et +	45
APPARTEMENT	0 chambre	8
	1 chambre	9
	2 chambres	20
	3 chambres	25
	4 chambres et +	19

3. Le niveau de confort des logements loués

97% des logements disposent de lieux d'aisance à l'intérieur du logement. 97% également des logements abritent une salle de bain individualisée. 79% des logements sont équipés d'une installation de chauffage central. Cette propension au confort augmente au cours du temps. En effet, si 89% des logements disposaient d'une salle de bain en 2004, ils sont 97% dans ce cas aujourd'hui et on constate maintenant que 5% des logements sont équipés d'une deuxième salle de bain. 28% des logements sont équipés d'une installation de préparation d'eau chaude de type boiler pour tout le logement. L'équipement de la cuisine est également un signe de confort de plus en plus marqué : 70% des cuisines des logements loués sont intégrées et 53% des cuisines sont assorties de l'équipement électrique adéquat.

**Graphique 8**

Si l'installation d'une ou de deux salles de bain dans le logement est également le fait de la première et de la deuxième couronne de Bruxelles, l'équipement de la cuisine est plus répandu dans le Pentagone et en deuxième couronne.

TABEAU 8 – Différenciation du parc locatif suivant le niveau de confort des logements

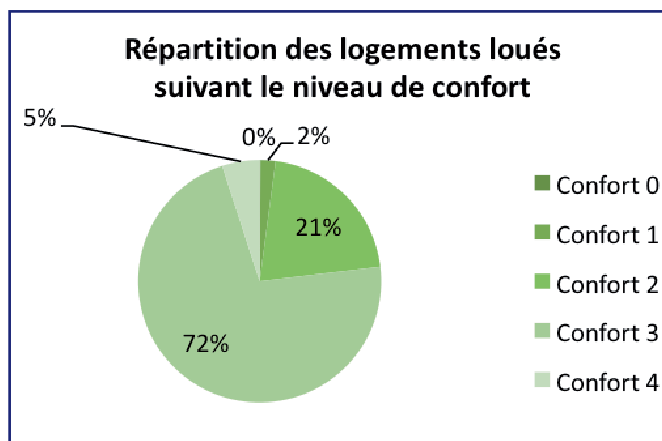
Caractéristiques	Part des logements (%)			
	2010	2008	2006	2004
Lieux d'aisance	97	94	94	91
Salle de bain individualisée	97	91	93	89
Deuxième salle de bain	5	6		
Chauffage central	79	75	69	68
Convecteurs	20			
Boiler	28			
Cuisine avec meubles intégrés	70			
Cuisine avec équipement électrique	53			
Meublé	8			

TABEAU 9 – Différenciation du parc locatif suivant le niveau de confort des logements et la localisation

Caractéristiques	Part des logements (%)		
	Pentagone	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
Lieux d'aisance	99	96	98
Salle de bain individualisée	97	97	97
Deuxième salle de bain	5	5	5
Chauffage central	80	77	81
Convecteurs	13	17	24
Cuisine avec meubles intégrés	75	63	75
Cuisine avec équipements électriques	62	50	55
Meublé	17	10	6

La construction d'un indicateur composite de confort associant la présence de lieux d'aisance à l'intérieur du logement, la mise à disposition d'une ou de deux salles de bain dans le logement et l'équipement du logement par une installation de chauffage central permet de classer les logements en cinq catégories. Le niveau de confort 0 correspond à l'absence d'éléments de confort de base. Le niveau de confort 1 correspond aux logements disposant soit de lieux d'aisance, soit d'une salle de bain individualisée. Le niveau de confort 2 caractérise les logements disposant de lieux d'aisance à l'intérieur du logement et d'une salle de bain individualisée. Les logements de niveau de confort 3 sont équipés en outre d'une installation de chauffage central. Enfin, les logements de niveau de confort 4 jouissent en plus d'une deuxième salle de bain.

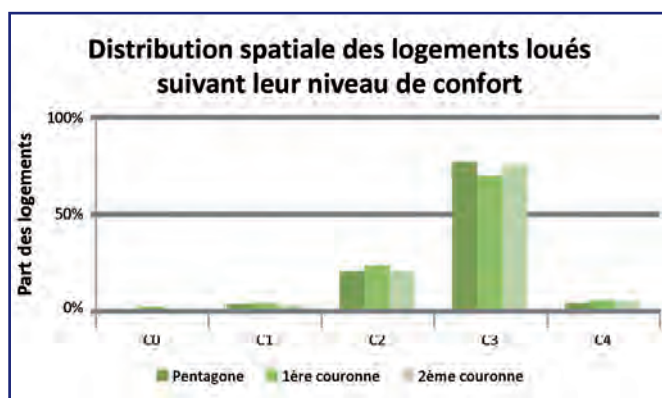
72% des logements disposent de lieux d'aisance à l'intérieur du logement, d'une salle de bain individualisée et d'une installation de chauffage central. 5% des logements jouissent en plus d'une deuxième salle de bain. 3% des logements sont sans confort et 21% ne disposent pas de chauffage central alors qu'ils comprennent une salle de bain.



Graphique 9

Ces chiffres mettent en évidence la continuation d'une amélioration du niveau de confort des logements en région bruxelloise. 77% des logements disposent de trois éléments de confort ; ils étaient 75% en 2008.

La proportion de logements disposant à la fois de lieux d'aisance à l'intérieur du logement, d'une salle de bain et d'une installation de chauffage central est légèrement inférieure en première couronne par rapport au Pentagone et à la deuxième couronne.



Graphique 10

Avec C0 = ni lieux d'aisance, ni salle de bain, ni chauffage central ; C1 = lieux d'aisance à l'intérieur du logement ; C2 = lieux d'aisance et salle de bain individualisée à l'intérieur du logement ; C3 = lieux d'aisance et salle de bain individualisée à l'intérieur du logement et installation de chauffage central ; C4 = lieux d'aisance, deux salles de bain à l'intérieur du logement et installation de chauffage central

Il apparaît un lien entre taille du logement et niveau de confort. Plus les logements sont de grande taille, plus ils comprennent les différents éléments de confort. Assez normalement, la mise à disposition d'une salle de bain est surtout le fait des grands logements, que ce soit en termes de superficie habitable ou de nombre de chambres.

TABEAU 10 – *Différenciation du parc locatif en fonction de la superficie du logement et de son niveau de confort*

Superficie du logement	Part des logements dont le niveau de confort est (%)				
	C0	C1	C2	C3	C4
< 28m ²	5	4	22	66	2
28-54m ²	1	5	24	69	1
54-84m ²	0	3	24	72	1
84-104m ²	0	2	15	79	4
>104m ²	0	1	8	66	25

Avec C0 = ni lieux d'aisance, ni salle de bain, ni chauffage central ; C1 = lieux d'aisance à l'intérieur du logement ; C2 = lieux d'aisance et salle de bain individualisée à l'intérieur du logement ; C3 = lieux d'aisance et salle de bain individualisée à l'intérieur du logement et installation de chauffage central ; C4 = lieux d'aisance, deux salles de bain à l'intérieur du logement et installation de chauffage central

TABEAU 11 – *Différenciation du parc locatif en fonction du nombre de chambres du logement et de son niveau de confort*

Nombre de chambres	Part des logements dont le niveau de confort est (%)				
	C0	C1	C2	C3	C4
0	3	5	23	68	1
1	1	4	26	69	0
2	0	1	16	80	3
3	0	1	15	65	19
4+	0	0	4	40	56

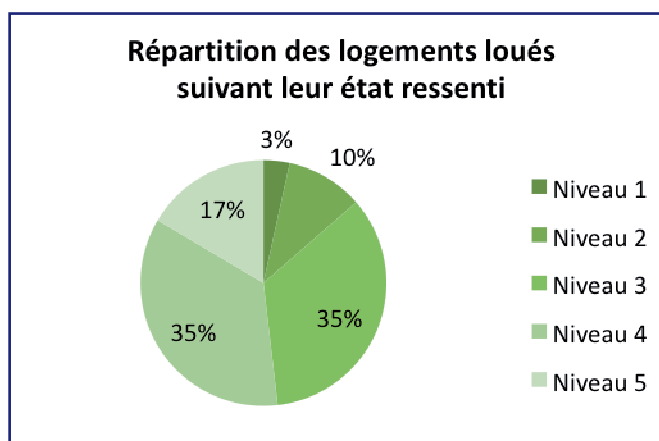
Avec C0 = ni lieux d'aisance, ni salle de bain, ni chauffage central ; C1 = lieux d'aisance à l'intérieur du logement ; C2 = lieux d'aisance et salle de bain individualisée à l'intérieur du logement ; C3 = lieux d'aisance et salle de bain individualisée à l'intérieur du logement et installation de chauffage central ; C4 = lieux d'aisance, deux salles de bain à l'intérieur du logement et installation de chauffage central

4. L'état des logements loués

L'état en tant que tel

Déterminer l'état d'un logement n'est pas chose aisée. Il s'agit d'un jugement subjectif de la part du locataire ou de l'enquêteur. Le caractère subjectif de ce jugement doit être objectivé. Pour ce faire, trois indicateurs sont construits : le premier est l'état ressenti du logement par le locataire qui lui affecte une cotation comprise entre 1 et 5 (niveau 1 à 5 dans le graphique 11) ; le deuxième est l'état de chacun des équipements et de chacune des installations du logement auxquels le locataire affecte à nouveau une cotation allant de 1 à 5 ; le troisième est un indicateur binaire reprenant la nécessité ou non de faire des réparations dans le logement au niveau des équipements et des installations considérés.

50% des locataires attribuent une cote inférieure ou égale à 3 pour leur logement. En moyenne, la cote attribuée suivant leur perception est égale à 3,5. 70% des locataires attribuent des cotes intermédiaires de 3 ou de 4. Enfin, 17% des locataires sont tout-à-fait satisfaits de l'état de leur logement puisqu'ils attribuent la cote maximale.



Graphique 11

Les perceptions quant à l'état du logement ne sont pas significativement différentes au cours des dernières années. En raison de la formulation différente de l'échelle de perception, il est difficile de comparer les chiffres. En 2008, 50% des locataires donnaient à l'état de leur logement une cote inférieure à 7 sur 10. 25% l'évaluaient à moins de 6 sur 10 et 25% jugeaient la valeur de l'état de leur logement à plus de 8 sur 10.

Il apparaît que ce sont les logements de première couronne dont l'état ressenti est le plus faible. En effet, si 35% des locataires du Pentagone jugent l'état de leur logement à 3 ou moins, s'ils sont 45% à évaluer comme tel leur logement en deuxième couronne, ils sont 53% à estimer l'état de logement comme moyen ou médiocre en première couronne.

TABEAU 12 – Différenciation du parc locatif suivant l'état ressenti du logement et la localisation

Localisation	Part des logements dont l'état ressenti est (%)				
	1	2	3	4	5
Pentagone	1	7	27	40	25
1 ^{ère} couronne	4	11	38	32	15
2 ^{ème} couronne	3	9	33	38	17

Plus le logement est grand, plus l'état ressenti par le locataire est élevé. Si environ 40% des petits logements sont jugés d'état supérieur à la moyenne, ceux-ci représentent 64% des grands logements. Si 48% des locataires de logements une chambre estiment que l'état de leur logement est supérieur à la moyenne, c'est le cas pour 60% des locataires de logements de trois chambres et plus.

TABEAU 13 – *Différenciation du parc locatif suivant la superficie du logement et son état ressenti*

Superficie du logement	Part des logements dont l'état ressenti est (%)				
	1	2	3	4	5
< 28m ²	7	13	39	29	11
28-54m ²	4	16	36	30	14
54-84m ²	4	10	36	35	15
84-104m ²	2	6	32	42	18
>104m ²	1	7	28	39	25

TABEAU 14 – *Différenciation du parc locatif suivant le nombre de chambres du logement et son état ressenti*

Nombre de chambres	Part des logements dont l'état ressenti est (%)				
	1	2	3	4	5
0	6	13	36	27	18
1	4	12	36	32	16
2	2	8	33	39	18
3	3	7	30	42	18
4+	1	11	28	39	21

Plus le niveau de confort est élevé, plus l'état ressenti par les locataires est positif. Ainsi, moins de 38% des logements ne disposant pas de tous les éléments de confort sont jugés d'un état supérieur à la moyenne alors que c'est le cas pour plus de 66% des logements plus confortables. D'une part, il est admissible que les investissements faits dans un logement pour améliorer son état vont de pair avec ceux réalisés pour augmenter le niveau de confort ; d'autre part, le locataire perçoit mieux l'état de son logement s'il est plus confortable.

TABLEAU 15 – *Différenciation du parc locatif suivant le niveau de confort du logement et son état ressenti*

Niveau de confort	Part des logements dont l'état ressenti est (%)				
	1	2	3	4	5
0	21	32	21	21	5
1	12	19	38	18	14
2	6	14	42	26	12
3	3	8	32	39	18
4	1	4	28	36	30

Une deuxième approche de l'état du logement est d'interroger les locataires sur l'état de leurs installations et équipements. Dix-sept exemples d'installations et d'équipements sont proposés à l'estimation de leur état par le locataire. Les locataires estiment surtout médiocre l'isolation de leur logement tant thermique que sonore ; 25 % d'entre eux jugent l'isolation thermique mauvaise à très mauvaise et 29 % jugent de la même manière l'isolation sonore de leur logement. L'état des châssis est également un souci pour les locataires : 18 % d'entre eux les jugent en très mauvais à mauvais état. Environ 15 % des locataires ne sont pas davantage satisfaits de l'état de leur électricité, de leur chauffage et de leur installation de plomberie. Il faut également noter que 11 % des locataires estiment leur installation d'évacuation des gaz défectueuse.

Ces résultats convergent vers ceux établis à partir d'enquêtes précédentes. Ce sont toujours les problèmes relatifs à l'isolation sonore et thermique ainsi que l'état des châssis qui sont les plus souvent mis en exergue dans l'analyse de l'état des logements loués.

TABLEAU 16 – Différenciation du parc locatif suivant l'état des différents équipements et installations des logements

Équipements et installations	Part des logements dont l'état ressenti est (%)				
	1	2	3	4	5
Électricité	5	10	23	36	26
Installation de gaz	3	6	20	40	31
Évacuation des gaz	4	7	22	37	30
Chauffe-eau	4	8	22	37	30
Plomberie	5	10	26	34	24
Châssis	8	11	21	33	27
Salubrité	7	8	19	34	31
Isolation thermique	11	14	24	30	21
Isolation sonore	13	16	24	29	19
Chauffage	6	10	23	35	26
Escalier	4	8	23	38	26
Éclairage naturel	2	5	19	39	34
Revêtements de sol	5	8	23	35	29
Peintures intérieures	4	9	22	35	30
Cuisine	4	10	24	36	26
Sanitaires	4	10	24	36	26
Espaces communs	5	7	24	37	27

Quels que soient les installations ou les équipements considérés, leur état ressenti par le locataire est supérieur lorsque le logement est plus grand. Ainsi, par exemple, moins de 60% des locataires des petits logements sont satisfaits de leur installation de chauffage, de leur chauffe-eau ou de leurs peintures intérieures alors qu'ils sont 70% à en être satisfaits lorsqu'ils occupent un grand logement. Par contre, les différences sont moins marquées pour les caractéristiques du logement qui sont jugées insatisfaisantes plus communément comme c'est le cas des châssis, de l'isolation thermique et de l'isolation sonore.

TABLEAU 17 – Différenciation du parc locatif suivant la taille du logement et l'état des différents équipements et installations des logements

Installations et équipements	Superficie du logement	Part des logements dont l'état ressenti est (%)				
		1	2	3	4	5
Électricité	< 28m ²	8	9	23	38	23
	28-54m ²	7	11	27	32	23
	54-84m ²	5	9	22	39	25
	84-104m ²	4	9	21	37	29
	>104m ²	5	10	22	34	30
Installation de gaz	< 28m ²	8	9	24	35	24
	28-54m ²	3	9	25	36	27
	54-84m ²	3	6	21	42	28
	84-104m ²	2	4	16	43	35
	>104m ²	2	4	16	38	41
Évacuation des gaz	< 28m ²	12	9	29	26	24
	28-54m ²	4	8	26	33	29
	54-84m ²	3	7	22	40	27
	84-104m ²	2	5	20	40	32
	>104m ²	3	5	19	36	38
Chauffe-eau	< 28m ²	11	12	25	27	24
	28-54m ²	4	8	25	34	29
	54-84m ²	4	8	21	38	29
	84-104m ²	3	6	21	38	32
	>104m ²	2	7	19	31	41
Plomberie	< 28m ²	8	14	31	27	20
	28-54m ²	5	12	28	33	22
	54-84m ²	6	10	25	36	23
	84-104m ²	5	9	26	33	27
	>104m ²	5	8	22	36	28
Châssis	< 28m ²	13	12	21	36	19
	28-54m ²	8	9	25	31	27
	54-84m ²	9	11	21	33	26
	84-104m ²	6	12	18	35	28
	>104m ²	5	11	19	33	32

Installations et équipements	Superficie du logement	Part des logements dont l'état ressenti est (%)				
		1	2	3	4	5
Salubrité	< 28m ²	9	13	23	27	28
	28-54m ²	7	9	23	31	30
	54-84m ²	8	8	19	36	29
	84-104m ²	6	7	17	36	35
	>104m ²	4	9	13	37	38
Isolation thermique	< 28m ²	18	16	23	28	16
	28-54m ²	11	16	25	27	22
	54-84m ²	11	14	25	32	18
	84-104m ²	9	12	24	33	22
	>104m ²	8	13	25	28	26
Isolation sonore	< 28m ²	20	27	23	17	14
	28-54m ²	14	18	24	25	20
	54-84m ²	14	15	23	31	17
	84-104m ²	9	14	26	30	20
	>104m ²	9	12	25	30	24
Chauffage	< 28m ²	11	14	25	31	19
	28-54m ²	6	11	25	33	24
	54-84m ²	7	9	24	36	24
	84-104m ²	5	8	21	38	28
	>104m ²	2	10	20	35	32
Escalier	< 28m ²	8	13	24	35	20
	28-54m ²	6	10	25	35	24
	54-84m ²	5	8	25	38	24
	84-104m ²	2	6	20	43	29
	>104m ²	1	6	19	40	34
Éclairage naturel	< 28m ²	7	5	23	37	27
	28-54m ²	4	8	23	33	31
	54-84m ²	2	5	20	41	32
	84-104m ²	1	3	15	41	39
	>104m ²	2	3	16	38	42
Revêtements de sol	< 28m ²	11	11	28	33	18
	28-54m ²	6	10	25	31	27
	54-84m ²	4	8	24	37	27
	84-104m ²	3	7	21	37	32
	>104m ²	3	6	19	35	36

Installations et équipements	Superficie du logement	Part des logements dont l'état ressenti est (%)				
		1	2	3	4	5
Peintures	< 28m ²	9	10	31	32	18
	28-54m ²	5	10	26	32	27
	54-84m ²	5	9	21	36	29
	84-104m ²	3	7	20	38	32
	>104m ²	3	8	19	34	37
Cuisine	< 28m ²	8	22	22	30	18
	28-54m ²	6	11	28	31	25
	54-84m ²	5	9	24	38	24
	84-104m ²	2	8	23	36	30
	>104m ²	2	6	23	36	33
Sanitaires	< 28m ²	11	12	31	29	18
	28-54m ²	5	9	29	32	25
	54-84m ²	4	10	22	37	25
	84-104m ²	2	9	21	40	28
	>104m ²	2	8	22	37	31
Espaces communs	< 28m ²	9	9	34	30	17
	28-54m ²	7	10	29	30	24
	54-84m ²	6	7	24	39	24
	84-104m ²	4	6	20	39	31
	>104m ²	1	4	18	39	38

Les besoins de rénovations

Afin de conforter les informations relatives à l'état ressenti des installations, une question relative aux nécessités de rénovation de ces mêmes équipements du logement. Si l'état ressenti est le plus faible pour les châssis, l'isolation sonore et thermique, les besoins de rénovation concernant ces domaines y apparaissent comme les plus élevés (22 % des logements nécessitent de nouveaux châssis et 21 % des logements sont pauvrement isolés contre les bruits ou le froid. Les demandes de rénovation des installations de gaz et d'évacuation des gaz apparaissent comme les plus faibles (8 % des logements).

TABEAU 18 – Différenciation du parc locatif suivant le besoin de rénovation des différents équipements et installations des logements

Équipements et installations	Cote moyenne (1-5)	Rapport entre pire état et meilleur état (%)	Nécessité de rénovation (%)
Électricité	3,68	24	15
Installation de gaz	3,89	13	8
Évacuation des gaz	3,84	15	8
Chauffe-eau	3,83	17	11
Plomberie	3,62	27	17
Châssis	3,60	31	22
Salubrité	3,75	23	16
Isolation thermique	3,37	48	21
Isolation sonore	3,26	59	21
Chauffage	3,66	26	17
Escalier	3,74	19	10
Éclairage naturel	3,98	10	5
Revêtements de sol	3,76	20	14
Peintures intérieures	3,77	20	15
Cuisine	3,69	23	15
Sanitaires	3,71	22	16
Espaces communs	3,73	20	9

État des rénovations des logements

Ces rénovations concernent les équipements et les installations traditionnelles des logements (châssis, électricité, plomberie, peintures, escalier ...).

Plus de 15 % des logements ont connu des rénovations des châssis et des peintures intérieures. 14 % ont été également rénovés dans les domaines suivants : électricité, chauffage et plomberie.

Ces rénovations sont plus le fait de la première couronne et du Pentagone que de la deuxième couronne ; que ce soit dans le domaine du chauffage central, des châssis ou des peintures (première couronne) ou de l'électricité et des équipements sanitaires (Pentagone).

TABLEAU 19 - Différenciation du parc locatif suivant les rénovations entreprises sur les différents équipements et installations des logements

Équipements et installations	Part des logements dans lesquels des rénovations ont été entreprises (%)			
	Région	Pentagone	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
Électricité	14	18	16	11
Installation de gaz	11	15	13	9
Évacuation des gaz	10	14	12	8
Chauffe-eau	14	15	16	12
Plomberie	14	13	15	12
Châssis	15	10	17	14
Salubrité	9	10	10	8
Isolation thermique	9	10	11	7
Isolation sonore	7	10	9	5
Chauffage	14	16	17	12
Escalier	8	11	10	7
Éclairage naturel	6	4	7	5
Revêtements de sol	11	9	13	9
Peintures intérieures	17	15	19	15
Cuisine	12	15	14	10
Sanitaires	13	18	14	11
Espaces communs	8	10	9	7

Il n'y a pas de différence significative entre le taux de rénovations entreprises dans les logements suivant leur taille ou leur nombre de chambres. Par contre, les logements plus confortables enregistrent plus de rénovations que les logements qui le sont moins, accroissant ainsi le degré de confort des logements déjà plus confortables.

TABEAU 20 – Différenciation des niveaux de rénovations des logements
et leur niveau de confort

Équipements et installations	Part des logements de niveau de confort (%)				
	C0	C1	C2	C3	C4
Électricité	5	9	13	14	15
Installation de gaz	0	14	11	11	13
Évacuation des gaz	0	15	8	11	10
Chauffe-eau	11	18	14	15	13
Plomberie	0	16	12	14	17
Châssis	16	16	16	16	14
Salubrité	11	11	7	10	11
Isolation thermique	16	14	7	9	14
Isolation sonore	16	12	6	7	11
Chauffage	5	16	10	16	14
Escalier	5	11	8	9	6
Éclairage naturel	5	11	5	6	5
Revêtements de sol	5	11	10	11	9
Peintures intérieures	11	14	16	17	23
Cuisine	11	11	10	13	18
Sanitaires	5	14	12	14	14
Espaces communs	5	9	7	8	6

Avec C0 = ni lieux d'aisance, ni salle de bain, ni chauffage central ; C1 = lieux d'aisance à l'intérieur du logement ; C2 = lieux d'aisance et salle de bain individualisée à l'intérieur du logement ; C3 = lieux d'aisance et salle de bain individualisée à l'intérieur du logement et installation de chauffage central ; C4 = lieux d'aisance, deux salles de bain à l'intérieur du logement et installation de chauffage central

5. Les performances énergétiques des logements loués

Le niveau des performances énergétiques

La différenciation du parc locatif peut également s'opérer à partir de la variation de l'équipement des logements dans le domaine de la régulation énergétique. Plusieurs équipements seront analysés : l'installation d'un chauffage central et le combustible utilisé, l'équipement de préparation d'eau chaude et le combustible utilisé, la présence de doubles-vitrages aux fenêtres du logement, l'isolation du toit, des murs et du sol du logement, des équipements de régulation énergétique comme le thermostat et les vannes thermostatiques, des installations à plus haut rendement comme la chaudière à condensation, des équipements de production d'électricité ou de chaleur utilisant des énergies renouvelables comme les panneaux solaires, les panneaux photovoltaïques, les pompes à chaleur et la cogénération.

79% des logements sont équipés d'une installation de chauffage central. Ils étaient 75% en 2008, 69% en 2006 et 68% en 2004. L'équipement du logement en chauffage central est donc un élément majeur d'amélioration du confort du parc locatif. La part de logements disposant du chauffage central est légèrement plus faible en première couronne (77%).

74% des locataires utilisent le gaz comme combustible et 14% le mazout. 10% des logements sont chauffés par des radiateurs électriques.

45% des logements sont munis d'un thermostat et 55% de vannes thermostatiques. Ces chiffres sont supérieurs à ceux enregistrés en 2008 (40% des logements équipés d'un thermostat et 52% des logements équipés de vannes thermostatiques).

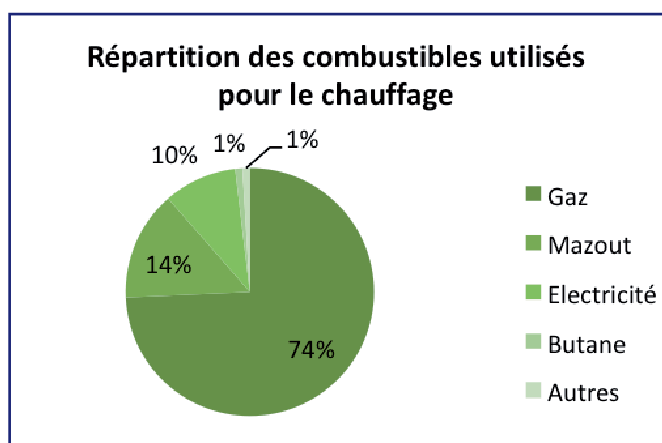
23% des logements ont vu l'installation d'une chaudière à condensation. Les nouvelles technologies de production de chaleur et d'électricité sont encore peu représentées dans le parc locatif bruxellois (moins de 1% des logements).

58% des logements loués sont équipés de double-vitrage à toutes les fenêtres et 20% seulement à certaines fenêtres. En 2008, 55% des logements abritaient du double-vitrage à toutes leurs fenêtres. A noter que les châssis sont considérés comme les éléments les plus critiques lorsqu'il s'agit d'évaluer l'état des logements.

41% des logements ont le toit de leur bâtiment isolé, plus de 30% ont leurs murs ou leur sol isolés.

On assiste donc à une amélioration des performances énergétiques des logements loués.

Ce sont les logements de deuxième couronne qui enregistrent le plus de performances énergétiques dans le domaine des doubles-vitrages, de l'isolation et de la régulation énergétique (vannes thermostatiques et thermostat). Par contre, ce sont les logements du centre et de première couronne qui sont les plus performants dans le cadre des modes de chauffage (chaudière, combustible).



Graphique 12

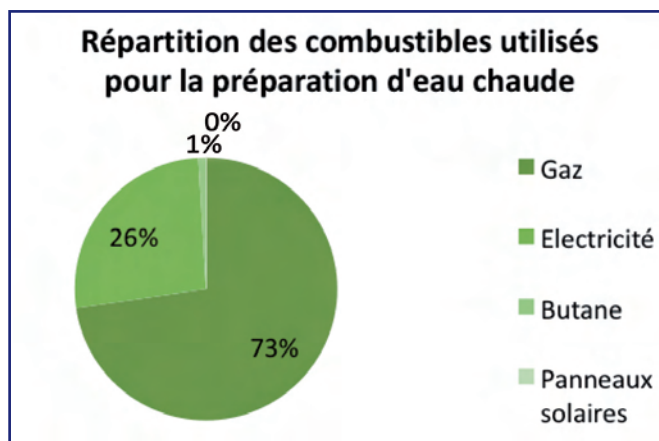
TABEAU 21 – Différenciation du parc locatif suivant la performance énergétique des logements

Équipements	Part des logements (%)	
	2010	2008
DOUBLE-VITRAGE		
À toutes les fenêtres	58	55
À certaines fenêtres	20	21
ISOLATION		
Toit	41	54
Murs intérieurs	35	
Murs extérieurs	34	
Sol	33	
CHAUFFAGE		
Combustible gaz	78	75
Thermostat	45	40
Vannes thermostatiques	55	52
Chaudière à condensation	23	
Pompe à chaleur	0,4	
Panneaux solaires	0,2	
Panneaux photovoltaïques	0,0	
Cogénération	0,7	

TABEAU 22 – Différenciation du parc locatif suivant la performance énergétique des logements et la localisation

Équipements	Part des logements (%)		
	Pentagone	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
DOUBLE-VITRAGE			
À toutes les fenêtres	65	55	60
À certaines fenêtres	13	20	20
ISOLATION			
Toit	31	37	46
Murs intérieurs	30	32	38
Murs extérieurs	27	31	38
Sol	22	30	37
CHAUFFAGE			
Combustible gaz	87	82	73
Thermostat	55	41	47
Vannes thermostatiques	44	54	57
Chaudière à condensation	25	28	18

40% des logements sont équipés d'une installation de préparation d'eau chaude de type boiler, 73% de ces équipements utilisent le gaz comme combustible et 26% sont des installations électriques. Les panneaux solaires, comme technique de préparation d'eau chaude, ne sont pas encore représentés dans le parc locatif.



Graphique 13

Les performances énergétiques des logements augmentent avec la taille de ceux-ci : augmentation de la part de fenêtres équipées de double-vitrage, de l'isolation, de la présence d'un thermostat dans le logement. Ainsi, par exemple, ce sont moins de 40% des petits logements qui sont équipés de thermostat alors que cet équipement est présent dans près de 60% des grands logements. Les petits logements sont plus souvent équipés de vannes thermostatiques et jouissent d'une chaudière à condensation ; ce qui est dû très probablement à la place de ces logements dans des bâtiments habités en partie par le propriétaire et mieux équipés.

TABEAU 23 – Différenciation du parc locatif en fonction de la superficie et des performances énergétiques des logements

	Superficie des logements				
	<28m ²	28-54m ²	54-84m ²	84-104m ²	>104m ²
DOUBLE-VITRAGE					
À toutes les fenêtres	53	56	56	61	61
A certaines fenêtres	14	20	21	19	22
ISOLATION					
Toit	39	42	37	45	51
Murs intérieurs	40	38	31	34	41
Murs extérieurs	36	37	30	35	42
Sol	34	35	30	35	36
CHAUFFAGE					
Thermostat	33	38	43	49	57
Vannes thermostatiques	61	53	52	59	59
Chaudière à condensation	27	22	23	22	25

TABEAU 24 – Différenciation du parc locatif en fonction du nombre de chambres et des performances énergétiques des logements

	Part des logements de nombre de chambres (%)			
	0	1	2	3
DOUBLE-VITRAGE				
À toutes les fenêtres	66	58	56	60
A certaines fenêtres	13	19	22	20
ISOLATION				
Toit	43	37	41	52
Murs intérieurs	37	32	34	42
Murs extérieurs	38	31	33	45
Sol	36	31	32	37
CHAUFFAGE				
Thermostat	32	40	49	56
Vannes thermostatiques	60	53	56	55
Chaudière à condensation	18	24	25	23

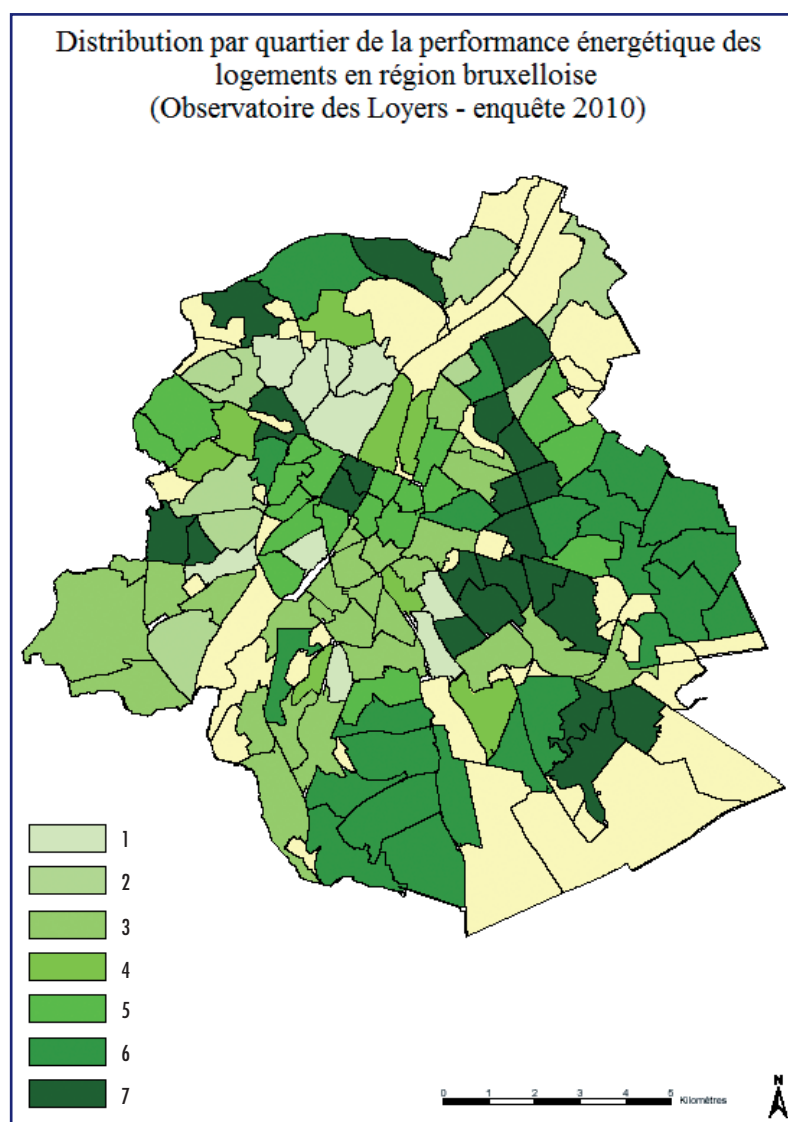
Les performances énergétiques sont également liées au niveau de confort du logement, en font partiellement partie. De ce fait, les logements plus confortables sont plus souvent munis de double-vitrage, sont plus souvent isolés et sont plus souvent équipés d'installations performantes de chauffage central.

TABEAU 25 – Différenciation du parc locatif en fonction du niveau de confort et des performances énergétiques des logements

	Part des logements de niveau de confort (%)				
	0	1	2	3	4
DOUBLE-VITRAGE					
À toutes les fenêtres	37	58	51	60	58
A certaines fenêtres	16	14	22	19	23
ISOLATION					
Toit	32	30	35	42	57
Murs intérieurs	26	27	29	36	39
Murs extérieurs	32	18	29	35	44
Sol	32	25	27	34	38
CHAUFFAGE					
Thermostat	-	-	27	50	63
Vannes thermostatiques	-	-	41	59	60
Chaudière à condensation	-	-	17	26	25

Les dispositifs de régulation énergétique sont-ils répartis de manière homogène sur le territoire bruxellois? La combinaison de trois indicateurs (la présence d'une installation de chauffage central, l'équipement du logement par un thermostat et des vannes thermostatiques) est cartographiée au niveau des quartiers de la région bruxelloise ⁽²⁾. Sept classes sont considérées. Les trois premières classes sont caractéristiques de logements équipés de chauffage central moins souvent que la moyenne bruxelloise; ils sont localisés principalement au voisinage nord de Tour-et-Taxis qui héberge également moins de logements équipés d'un thermostat ou de vannes thermostatiques. Les quartiers situés à l'ouest de la Gare de l'Ouest sont dans une situation relativement comparable. Les quartiers du sud du Pentagone, de Saint-Gilles vers Uccle, d'Ixelles à proximité de l'ULB connaissent des taux moyens d'équipement aussi bien en chauffage qu'en instruments de régulation énergétique. Les plus fortes densités de logements munis de chauffage central, de thermostats et de vannes thermostatiques sont distribuées essentiellement à

Etterbeek, Woluwé Saint-Lambert, Woluwé Saint-Pierre, Uccle, Auderghem, Watermael-Boitsfort et la deuxième couronne de Schaerbeek. Les quartiers anciens de Molenbeek Saint-Jean sont bien équipés en chauffage central et en vannes thermostatiques mais plus faiblement en thermostat.



Carte 1

	% de logements disposant de		
	chauffage central	thermostat	vannes thermostatiques
1	71	28	52
2	74	57	42
3	76	42	58
4	83	29	67
5	87	61	37
6	88	56	65
7	89	48	50

² Quartiers délimités dans le cadre du monitoring des quartiers. Voir www.monitoringdesquartiers.irisnet.be

Il est intéressant de mettre en évidence que si les quartiers aisés de la deuxième couronne bruxelloise sont toujours ceux qui abritent la plus grande densité de logements énergétiquement performants, de nombreux quartiers des communes de première couronne à l'est ou à l'ouest du Pentagone ont été rénovés dans la même direction.

L'amélioration des performances énergétiques des logements

Depuis trois ans, 12 % des logements enregistrent la pose de doubles-vitrages à toutes les fenêtres et 8 % seulement à certaines fenêtres de leur logement. 9 % ont vu durant cette même période des travaux d'isolation. Dans le domaine du chauffage central, 7 % des logements ont connu la pose d'un thermostat et 7 % de vannes thermostatiques. Enfin, on a installé une chaudière à condensation dans 14 % des logements.

Les différences de distribution spatiale des améliorations des performances énergétiques ne sont pas significatives entre la première et la deuxième couronne.

TABEAU 26 – Amélioration de la performance énergétique des logements suivant la localisation

	Part des logements (%)			
	Région	Pentagone	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
Double-vitrage				
À toutes les fenêtres	12	11	13	11
À certaines fenêtres	8	2	8	8
Isolation	9	10	9	9
Chauffage				
Thermostat	7	9	7	7
Vannes thermostatiques	7	8	6	7
Chaudière à condensation	14	15	14	14

La pose de doubles-vitrages et l'isolation du logement sont légèrement plus fréquentes dans les grands logements. Les travaux de régulation énergétique du chauffage ne dépendent pas de la taille du logement. Par contre, tous les travaux de rénovation sont sensiblement liés au niveau de confort du logement.

TABEAU 27 – Amélioration des performances énergétiques des logements et superficie

	Superficie des logements				
	<28m ²	28-54m ²	54-84m ²	84-104m ²	>104m ²
Double-vitrage					
À toutes les fenêtres	13	11	11	11	14
À certaines fenêtres	7	6	8	8	11
Isolation	8	8	9	8	14
Chauffage					
Thermostat	6	6	6	7	8
Vannes thermostatiques	8	7	6	8	7
Nouvelle chaudière	16	13	15	15	15

TABEAU 28 – Amélioration des performances énergétiques des logements
et nombre de chambres

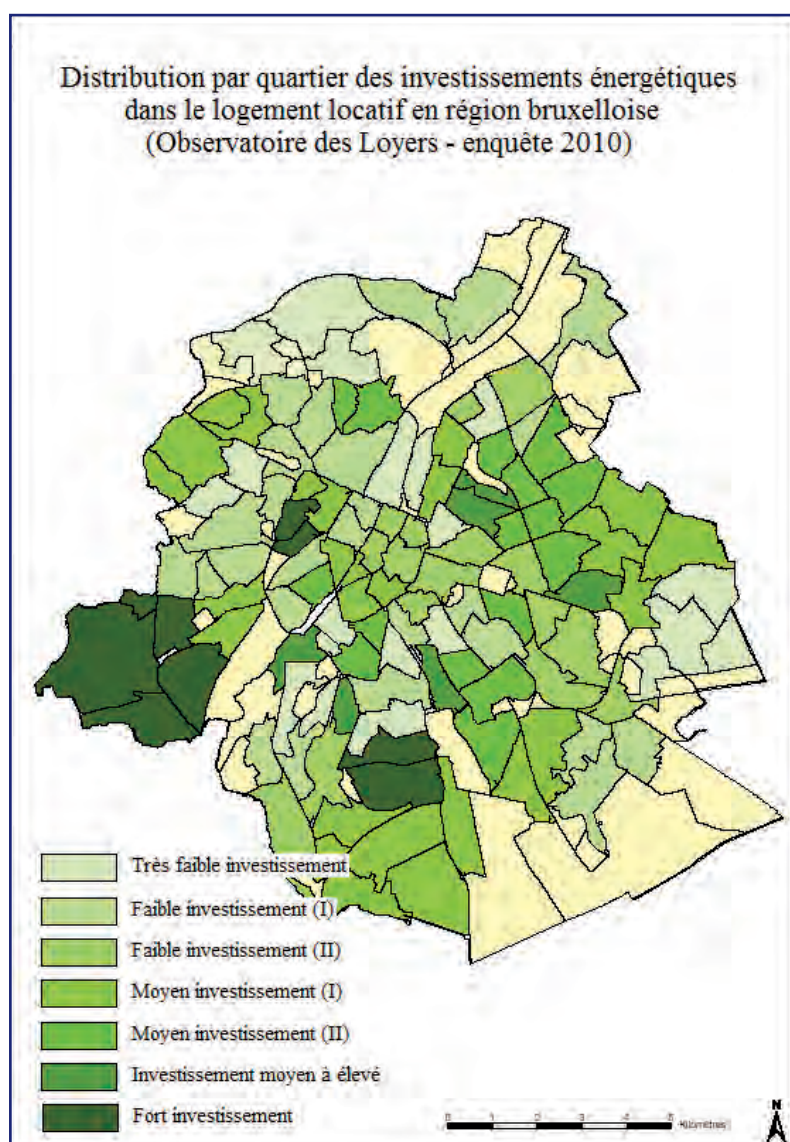
	Nombre de chambres				
	0	1	2	3	4+
Double-vitrage					
À toutes les fenêtres	12	12	11	14	
À certaines fenêtres	6	7	9	8	
Isolation	8	9	8	13	
Chauffage					
Thermostat	4	6	7	8	
Vannes thermostatiques	7	6	8	7	
Nouvelle chaudière	15	14	16	15	

TABEAU 29 – Amélioration des performances énergétiques des logements
et niveau de confort

	Niveau de confort				
	0	1	2	3	4+
Double-vitrage					
À toutes les fenêtres	11	19	9	12	18
À certaines fenêtres	5	7	9	7	14
Isolation	21	5	8	9	13
Chauffage					
Thermostat	5	4	5	7	8
Vannes thermostatiques	0	3	3	8	10
Nouvelle chaudière	5	9	12	15	17

Performances énergétiques et développement urbain

Certains quartiers sont soumis plus que d'autres à des investissements dans le domaine de la performance énergétique des logements. De nombreux quartiers des communes de Schaerbeek, d'Etterbeek et du vieux-Molenbeek ont connu des améliorations de la régulation énergétique des logements. Ces améliorations sont plus faibles dans certains quartiers de deuxième couronne aussi bien à l'ouest qu'à l'est de la ville.

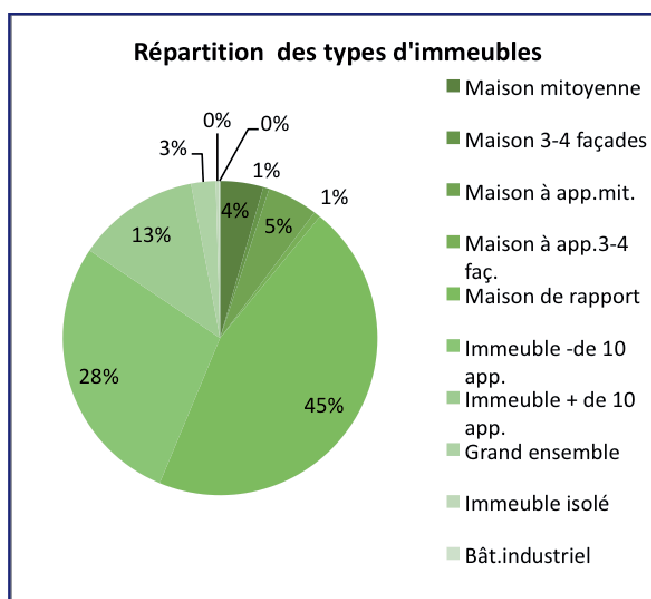


Note : Les dénominations I et II sont relatives à une forme différente d'investissements énergétiques.

Carte 2

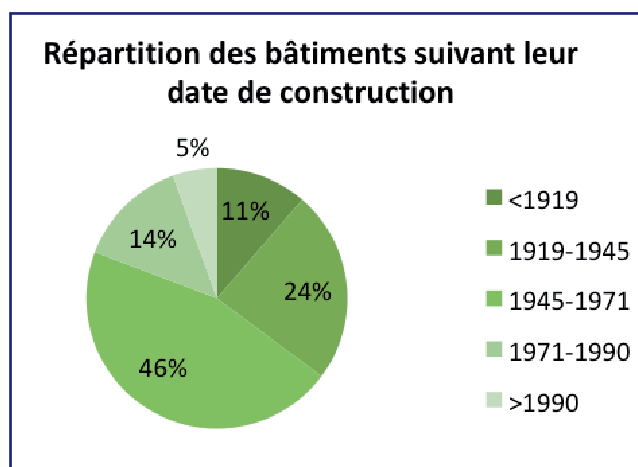
6. Les caractéristiques des immeubles

Si l'appartement est le logement mis en location le plus courant, il est majoritairement inclus dans des maisons de rapport (45% des logements) et ensuite dans de petits immeubles de moins de 10 logements (28%). 16% sont situés dans des immeubles de plus grande taille ; soit mitoyens (13%), soit dans des complexes de type grands ensembles (3%). Les logements dans des bâtiments industriels sont peu représentés dans le parc locatif.



Graphique 14

70% des bâtiments ont été construits entre 1919 et 1971. La proportion de bâtiments plus anciens est faible (11%), de même que celle des bâtiments construits endéans les vingt dernières années (5%).



Graphique 15

Si le parlophone semble être répandu dans les immeubles à appartements (85%), d'autres caractéristiques de l'immeuble sont moins présentes telles que le vidéophone (5%), un dispositif d'alarme (25%) ou une piscine (0,4%).

24% des bâtiments sont équipés d'un ascenseur et 11% louent les services d'un concierge. 10% des logements jouissent à l'avant d'une vue sur un parc ou des espaces verts. 44% des logements jouissent d'un intérieur d'îlot arboré ou vert.

La part de logements disposant d'un parlophone, d'un vidéophone ou d'un concierge est plus importante en deuxième couronne ; il en est de même de l'éventualité d'une piscine. Par contre, la vue sur un parc est une aménité plus présente en première couronne.

TABEAU 30 – Différenciation du parc locatif suivant les caractéristiques de l'immeuble

Caractéristiques	Part des logements (%)			
	Région	Pentagone	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
Parlophone	85	84	85	90
Vidéophone	5	3	6	11
Ascenseur	24	17	29	33
Concierge	11	9	13	19
Piscine	0,4	0	0	2
Alarme	25	18	30	30
Vue avant parc	10	7	13	2
Vue arrière parc	44	36	54	16

7. Loyer et caractéristiques intrinsèques des logements loués

Le loyer peut être considéré comme le prix que le locataire est prêt à payer pour un certain nombre de caractéristiques du logement qu'il loue. Il faut alors distinguer les caractéristiques intrinsèques et extrinsèques du logement. Par caractéristiques intrinsèques, on entend le type de logement (maison ou appartement), la taille du logement (superficie ou nombre de chambres), le niveau de confort (salle de bain, chauffage central, équipement de la cuisine), la présence d'espaces annexes tels que le garage, la cave, le grenier et la performance énergétique du logement (thermostat, double-vitrage, vannes thermostatiques, isolation). Par caractéristiques extrinsèques, on entend la localisation du logement, son voisinage, son environnement.

Association entre loyer et caractéristiques intrinsèques du logement

Une première étape de cette analyse consiste à mesurer le niveau de corrélation entre le loyer d'un logement et ses caractéristiques intrinsèques. Trente-deux caractéristiques sont testées. La taille du logement, qu'elle soit mesurée en termes de superficie habitable, de nombre de chambres ou de nombre de pièces, apparaît comme la variable la plus associée au prix du bien. Le nombre de salles de bain et principalement la présence d'une seconde salle de bain dans le logement, la présence d'un garage et le type de logement apparaissent comme des variables explicatives de la formation du loyer. Enfin, d'autres caractéristiques du bien (chauffage central, thermostat, espaces récréatifs et de rangement) font également partie du calcul du prix.

TABLEAU 31 – Niveau de corrélation entre loyer et ses caractéristiques intrinsèques

Variables	Coefficient de corrélation (%)	Variables	Coefficient de corrélation (%)
Superficie du logement	60	Chauffage central	16
Nombre de chambres	48	Cave	15
Nombre de pièces	45	Vidéophone	14
Nombre de salles de bain	41	Ascenseur	14
Type du logement	36	Grenier	13
Superficie du séjour	31	Grand jardin	11
Garage	26	Convecteurs	11
Revêtement du sol du séjour	25	Balcon	9
Équipement électrique de la cuisine	19	Cour	9
Petit jardin	19	Alarme	9
Cuisine intégrée	18	Cuisine américaine	8
Terrasse	18	Isolation du toit	7
Type d'immeuble	17	Lieux d'aisance	6
État du logement	17	Date de construction	6
Thermostat	17	Boiler	6
Cuisine de + de 4m ²	16	Vannes thermostatiques	6

Recherche du prix implicite des caractéristiques intrinsèques du bien

Il est possible de déterminer le prix implicite de chacun des attributs du logement. Le choix de la méthode de construction de ce modèle s'est porté sur l'analyse hédonique, approche utilisée en économie se basant sur l'hypothèse que les biens sont formés d'un ensemble hétérogène d'attributs ou caractéristiques. Lors de l'acquisition d'un bien par un individu, le prix qu'il est prêt à payer pour ce bien est égal à la somme des prix payés pour chacune des caractéristiques. La fonction hédonique relie le prix d'un logement aux prix implicites des attributs du logement. Ainsi :

$$P = f(S, L, E) + \epsilon$$

Où

- P est le vecteur des prix observés des logements ;
- S est le vecteur des attributs structurels des logements ;
- L est le vecteur des attributs de localisation des logements ;
- E est le vecteur des attributs environnementaux des logements (environnement physique et caractéristiques sociales du voisinage) ;
- ϵ est le vecteur des termes d'erreur.

La spécification de cette fonction est linéaire. Le modèle est estimé par la régression par moindres carrés ordinaires dans laquelle les coefficients de la régression représentent le prix implicite de chacun des attributs.

Vingt variables intrinsèques sont introduites dans le modèle et sont significatives au seuil d'erreur de 5% :

- La superficie habitable du logement
- Le nombre de chambres du logement
- La présence d'un garage
- Le nombre de salles de bain
- Le type de logement (appartement ou maison)
- La présence d'un ascenseur
- L'équipement du logement par un chauffage central
- La présence d'un thermostat
- La présence de vannes thermostatiques
- Le revêtement en parquet de la pièce de séjour
- L'équipement électrique de la cuisine

- La présence d'une terrasse
- La présence d'un balcon
- La présence d'un jardin
- L'existence d'une cuisine américaine
- Le fait que le bâtiment soit construit après 1990
- Le fait que le bâtiment soit une maison trois ou quatre façades
- Le fait que le logement soit situé dans une maison individuelle
- Le fait que le bâtiment soit une maison de rapport
- La présence d'une installation de vidéophone

Sont introduites également dans le modèle deux variables de localisation :

- La distance du logement au centre de la ville
- La localisation du logement à l'est ou à l'ouest de la ville

Le temps passé dans le logement peut également être considéré comme une variable de dépréciation du prix du logement :

- Le nombre de mois passés dans le logement.

L'introduction des variables permet d'expliquer 56 % de la variation du loyer. L'erreur d'estimation des résidus est égale à 18 %. Le modèle statistique peut donc prédire avec une certaine précision les valeurs des loyers des logements. Il donne néanmoins des indications sur les valeurs de certains attributs du logement dont les estimations restent stables quel que soit le modèle utilisé.

Les variables les plus significatives pour expliquer la formation du loyer sont la superficie du logement, son nombre de chambres, le nombre de salles de bain, un indicateur de localisation et la durée d'occupation du logement. Plus la date d'entrée dans le logement est ancienne, plus le loyer est faible proportionnellement aux autres loyers de biens de mêmes caractéristiques, signe d'une augmentation des loyers nouvellement conclus supérieure à l'évolution de l'indice des prix.

Statistiques de loyer et taille du logement

Le loyer augmente en fonction de la taille du logement, qu'elle soit estimée par la superficie habitable du logement ou par le nombre de chambres que comprend le logement.

Le loyer moyen va de 380 € pour les petits logements à 902 € pour les grands logements. Dans ce cas, en raison de la diversité des tailles de logements dans cette classe de superficie, l'intervalle de confiance de la moyenne est très élevé, signe d'une très grande variation des loyers.

Le loyer mensuel moyen d'un logement une chambre est de 439 € ; il est de 786 € dans le cas de logements trois chambres. L'intervalle de confiance est à nouveau plus élevé dans les cas d'estimation des loyers de grands logements en raison de la diversité plus grande de leurs caractéristiques.

TABLEAU 32 – Loyers des logements en fonction de leur taille

Superficie du logement	Loyer mensuel médian (€)	Loyer mensuel moyen (€)
< 28 m ²	360	380 (IC 95 % = 17)
28 – 54 m ²	450	461 (IC 95 % = 9,4)
54 – 84 m ²	550	562 (IC 95 % = 7,4)
84 – 104 m ²	650	647 (IC 95 % = 14,3)
>104 m ²	800	902 (IC 95 % = 41,6)

TABLEAU 33 – Loyers des logements en fonction de leur nombre de chambres

Nombre de chambres	Loyer mensuel médian (€)	Loyer mensuel moyen (€)
0 chambre	450	439 (IC 95 % = 13,1)
1 chambre	500	526 (IC 95 % = 7,8)
2 chambres	600	639 (IC 95 % = 12)
3 chambres	720	786 (IC 95 % = 39,9)
4 chambres et +	1025	1111 (IC 95 % = 114,5)

Statistiques de loyer, taille du logement et présence d'un garage

Pour une même taille de logement, la présence d'un garage influe sur le prix. Ainsi, par exemple, un logement dont la superficie habitable est comprise entre 84 m² et 104 m² est loué en moyenne au prix de 633 € par mois s'il ne dispose pas de garage et au prix de 701 € par mois s'il a la jouissance d'un garage. De même, un logement une chambre est loué en moyenne pour la somme mensuelle de 625 € s'il n'y a pas de garage et de 697 € s'il y a un garage.

TABLEAU 34 – Loyers moyens des logements en fonction de leur taille et de la présence d'un garage

Superficie du logement	Garage	Loyer mensuel moyen (€)
< 28 m ²	Sans	417
	Avec	-
28 – 54 m ²	Sans	465
	Avec	510
54 – 84 m ²	Sans	559
	Avec	598
84 – 104 m ²	Sans	633
	Avec	701
>104 m ²	Sans	832
	Avec	1060

TABLEAU 35 – Loyers moyens des logements en fonction du nombre de chambres et de la présence d'un garage

Nombre de chambres	Garage	Loyer mensuel moyen (€)
0	Sans	435
	Avec	480
1	Sans	520
	Avec	583
2	Sans	625
	Avec	697
3	Sans	715
	Avec	987
4+	Sans	1010
	Avec	1287

Statistiques de loyer, taille du logement et deuxième salle de bain

La présence d'une deuxième salle de bain dans le logement est également un facteur d'augmentation du loyer. Il s'agit encore d'un phénomène marginal (ne concernant que 5 % des logements de l'échantillon), présent assez normalement uniquement dans les logements relativement grands.

Ainsi, le loyer mensuel moyen d'un logement de 84 à 104 m² est de 640 € alors qu'il avoisine 845 € lorsqu'il abrite une deuxième salle de bain.

De même, un logement deux chambres est loué mensuellement en moyenne pour le prix de 628 € ; le loyer atteint 965 € si le logement dispose d'une deuxième salle de bain.

TABLEAU 36 – Loyers moyens des logements en fonction de leur taille
et de la présence d'une deuxième salle de bain

Superficie du logement	Salle de bain	Loyer mensuel moyen (€)
< 28 m ²	0 ou 1 2 et +	417 -
28 – 54 m ²	0 ou 1 2 et +	468 -
54 – 84 m ²	0 ou 1 2 et +	563 -
84 – 104 m ²	0 ou 1 2 et +	640 845
>104 m ²	0 ou 1 2 et +	807 1198

TABLEAU 37 – Loyers moyens des logements en fonction de leur taille
et de la présence d'une deuxième salle de bain

Nombre de chambres	Salle de bain	Loyer mensuel moyen (€)
0	0 ou 1 2 et +	439 -
1	0 ou 1 2 et +	525 -
2	0 ou 1 2 et +	628 965
3	0 ou 1 2 et +	723 1058
4+	0 ou 1 2 et +	991 1205

Statistiques de loyer, taille du logement, présence d'un garage et d'une deuxième salle de bain

Les logements de petite taille sont moins souvent équipés d'un garage et d'une deuxième salle de bain ; ce qui se traduit par une absence de données dans les tableaux.

L'effet de chacun des équipements se marque sur le prix ; la conjonction des deux entraîne des prix de logements les plus élevés.

TABEAU 38 – Loyers moyens des logements en fonction de leur taille, de la présence d'un garage et d'une deuxième salle de bain

Superficie du logement	Garage	Salle de bain	Loyer mensuel moyen (€)
< 28 m ²	Sans	0 ou 1	416
		2 et +	-
	Avec	0 ou 1	-
		2 et +	-
28 – 54 m ²	Sans	0 ou 1	464
		2 et +	-
	Avec	0 ou 1	510
		2 et +	-
54 – 84 m ²	Sans	0 ou 1	559
		2 et +	-
	Avec	0 ou 1	596
		2 et +	-
84 – 104 m ²	Sans	0 ou 1	627
		2 et +	817
	Avec	0 ou 1	689
		2 et +	-
>104 m ²	Sans	0 ou 1	755
		2 et +	1116
	Avec	0 ou 1	935
		2 et +	1306

TABEAU 39 – Loyers des logements en fonction de leur taille, de la présence d'un garage et d'une deuxième salle de bain

Nombre de chambres	Garage	Salle de bain	Loyer mensuel moyen (€)
0	Sans	0 ou 1	434
		2 et +	-
	Avec	0 ou 1	486
		2 et +	-
1	Sans	0 ou 1	520
		2 et +	-
	Avec	0 ou 1	583
		2 et +	-
2	Sans	0 ou 1	614
		2 et +	965
	Avec	0 ou 1	685
		2 et +	967
3	Sans	0 ou 1	689
		2 et +	872
	Avec	0 ou 1	845
		2 et +	1279
4+	Sans	0 ou 1	866
		2 et +	1143
	Avec	0 ou 1	1275
		2 et +	1294

Statistiques de loyer, taille et type du logement

Le type de logement (maison, appartement dans une maison ou appartement dans un immeuble) a également une influence sur le prix. En une même classe de type de logement, les prix augmentent régulièrement en fonction de la taille du logement.

Ainsi, une maison individuelle se loue plus cher, à superficie égale, qu'un appartement. Plus une maison ou un appartement est grand, plus il est loué cher.

TABEAU 40 – Loyers moyens des logements en fonction de leur type et de leur taille

Type de logement	Taille du logement	Loyer mensuel moyen (€)
Maison individuelle	< 28m ²	-
	28– 54 m ²	523
	54 – 84 m ²	606
	84 – 104 m ²	722
	>104 m ²	1 138
Appartement dans une maison	< 28 m ²	418
	28– 54 m ²	444
	54 – 84 m ²	549
	84 – 104 m ²	620
	>104 m ²	753
Appartement dans un immeuble	< 28 m ²	414
	28– 54 m ²	489
	54 – 84 m ²	581
	84 – 104 m ²	670
	>104 m ²	878

TABLERAU 41 – *Loyers moyens des logements en fonction de leur type et de leur nombre de chambres*

Type de logement	Nombre de chambres	Loyer mensuel moyen (€)
Maison individuelle	0 chambre	-
	1 chambre	542
	2 chambres	734
	3 chambres	973
	4 chambres et +	1203
Appartement dans une maison	0 chambre	419
	1 chambre	509
	2 chambres	609
	3 chambres	678
	4 chambres et +	842
Appartement dans un immeuble	0 chambre	452
	1 chambre	550
	2 chambres	662
	3 chambres	796
	4 chambres et +	969

Statistiques de loyer, taille et confort du logement

Pour une taille de logement déterminée, le loyer moyen du logement augmente en fonction des éléments de confort qui sont disponibles.

Ainsi, un logement de superficie habitable comprise entre 84m² et 104m² est loué au prix moyen de 585€ s'il n'est pas équipé de chauffage central, au prix de 653€ s'il est équipé d'une installation de chauffage central et au prix de 845€ s'il dispose en outre d'une deuxième salle de bain.

TABEAU 42 – Loyers des logements en fonction de leur taille et de leur niveau de confort

Caractéristiques du logement		Loyer mensuel moyen (€)
Superficie habitable	Niveau de confort	
< 28m ²	C2	412
	C3	434
	C4	-
28-54m ²	C1	413
	C2	433
	C3	486
	C4	-
54-84m ²	C1	519
	C2	524
	C3	578
	C4	-
84-104m ²	C2	585
	C3	653
	C4	845
>104m ²	C2	762
	C3	814
	C4	1198

Avec C0 = ni lieux d'aisance, ni salle de bain, ni chauffage central ; C1 = lieux d'aisance à l'intérieur du logement ; C2 = lieux d'aisance et salle de bain individualisée à l'intérieur du logement ; C3 = lieux d'aisance et salle de bain individualisée à l'intérieur du logement et installation de chauffage central ; C4 = lieux d'aisance, deux salles de bain à l'intérieur du logement et installation de chauffage central

TABLEAU 43 - Loyers moyens des logements en fonction de leur nombre de chambres et de leur niveau de confort

Caractéristiques du logement		Loyer mensuel moyen (€)
Nombre de chambres	Niveau de confort	
0 chambre	C2	418
	C3	452
1 chambre	C1	460
	C2	485
	C3	545
2 chambres	C2	575
	C3	640
	C4	965
3 chambres	C2	689
	C3	733
	C4	1058
4 chambres et +	C3	1006
	C4	1205

Avec C0 = ni lieux d'aisance, ni salle de bain, ni chauffage central ; C1 = lieux d'aisance à l'intérieur du logement ; C2 = lieux d'aisance et salle de bain individualisée à l'intérieur du logement ; C3 = lieux d'aisance et salle de bain individualisée à l'intérieur du logement et installation de chauffage central ; C4 = lieux d'aisance, deux salles de bain à l'intérieur du logement et installation de chauffage central

Statistiques de loyer, taille, confort du logement et présence d'un garage

Pour une taille de logement déterminée, pour un niveau de confort déterminé, le loyer moyen du logement augmente si le logement est muni d'un garage.

TABEAU 44 – Loyers moyens des logements en fonction de leur taille, de leur niveau de confort et de la présence d'un garage

Caractéristiques du logement			Loyer mensuel moyen (€)
Superficie du logement	Niveau de confort	Garage	
<28 m ²	C2	Oui	
		Non	413
	C3	Oui	
		Non	435
28-54m ²	C1	Oui	
		Non	391
	C2	Oui	
		Non	432
	C3	Oui	513
		Non	483
54-84m ²	C1	Oui	
		Non	521
	C2	Oui	597
		Non	520
	C3	Oui	598
		Non	575
4-104m ²	C2	Oui	706
		Non	559
	C3	Oui	688
		Non	643
	C4	Oui	
		Non	817
>104m ²	C2	Oui	
		Non	722
	C3	Oui	936
		Non	762
	C4	Oui	1306
		Non	1116

Avec C0 = ni lieux d'aisance, ni salle de bain, ni chauffage central ; C1 = lieux d'aisance à l'intérieur du logement ; C2 = lieux d'aisance et salle de bain individualisée à l'intérieur du logement ; C3 = lieux d'aisance et salle de bain individualisée à l'intérieur du logement et installation de chauffage central ; C4 = lieux d'aisance, deux salles de bain à l'intérieur du logement et installation de chauffage central.

Statistiques de loyer, taille, présence d'un garage, deuxième salle de bain et thermostat

Les loyers sont différenciés suivant la taille du logement exprimée en nombre de chambres, le nombre de salles de bain, la présence d'un garage et l'équipement du logement par un thermostat. Les résultats sont éloquentes : pour une taille de logement donnée, chaque élément de confort supplémentaire a pour effet d'augmenter les loyers.

TABLEAU 45 – Loyers moyens des logements en fonction de leur nombre de chambres, de la présence d'un garage, du nombre de salles de bain et de la présence d'un thermostat

Caractéristiques des logements				Loyer mensuel moyen (€)
Nombre de chambres	Nombre de salles de bain	Garage	Thermostat	
0 chambre	0 ou 1	Non	Oui	468
			Non	420
1 chambre	0 ou 1	Oui	Oui	596
			Non	573
		Non	Oui	539
			Non	506
2 chambres	0 ou 1	Oui	Oui	714
			Non	648
		Non	Oui	626
			Non	605
	2 et +	Non	Oui	-
			Non	1064
3 chambres	0 ou 1	Oui	Oui	845
			Non	846
		Non	Oui	742
			Non	627
	2 et +	Oui	Oui	1446
			Non	-
		Non	Oui	954
			Non	-
4 chambres et +	0 ou 1	Non	Oui	866
			Non	-
	2 et +	Oui	Oui	1343
			Non	-
		Non	Oui	1214
			Non	-

8. Loyer et localisation du logement loué

La localisation intervient comme facteur d'explication du loyer. Les locataires sont prêts à payer un certain prix pour jouir d'un logement situé en un lieu déterminé. Trois découpages géographiques sont considérés : la couronne, la commune et le quartier.

Localisation suivant la couronne

La région bruxelloise est divisée traditionnellement en deux couronnes, une première couronne interne à la ville, composée principalement de quartiers anciens et denses, antérieurs à 1945 et une deuxième couronne externe abritant des quartiers plus récents et plus verdurisés. La limite entre les deux couronnes suit les boulevards de grande ceinture.

De manière générale, quel que soit le critère de différenciation des logements (superficie habitable, nombre de chambres, deuxième salle de bain ou garage), les loyers mensuels moyens ont tendance à être supérieurs en deuxième couronne mais ne sont pas significativement différents des loyers enregistrés pour le même type de logement en première couronne. Il apparaît même que le prix implicite d'un garage en première couronne soit supérieur à celui estimé en deuxième couronne. La propension générale de la deuxième couronne persiste mais s'efface doucement.

TABLEAU 46 – *Loyers mensuels moyens des logements en fonction de leur superficie et de leur localisation*

Superficie habitable du logement	Loyer mensuel moyen (€)	
	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
< 28 m ²	375	389
28 – 54 m ²	454	471
54 – 84 m ²	561	564
84 – 104 m ²	631	658
<104 m ²	902	903

TABLEAU 47 – *Loyers mensuels moyens des logements en fonction de leur nombre de chambres et de leur localisation*

Nombre de chambres	Loyer mensuel moyen (€)	
	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
0	432	448
1	517	536
2	634	642
3	742	823
4+	1127	1096

TABLEAU 48 – Loyers mensuels moyens des logements en fonction de leur superficie, de la présence d'une deuxième salle de bain et de leur localisation

Superficie	Nombre de salles de bain	Loyer mensuel moyen (€)	
		1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
< 28 m ²	0 ou 1	411	427
	2 et +	-	-
28-54 m ²	0 ou 1	462	476
	2 et +	-	-
54-84 m ²	0 ou 1	561	565
	2 et +	-	-
84-104 m ²	0 ou 1	628	648
	2 et +	781	890
>104m ²	0 ou 1	803	809
	2 et +	1177	1220

TABLEAU 49 – Loyers mensuels moyens des logements en fonction de leur superficie, de la présence d'un garage et de leur localisation

Superficie	Garage	Loyer mensuel moyen (€)	
		1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
< 28 m ²	Non	413	424
	Oui	-	-
28-54 m ²	Non	458	474
	Oui	533	495
54-84 m ²	Non	561	557
	Oui	594	599
84-104 m ²	Non	631	636
	Oui	663	711
>104m ²	Non	887	765
	Oui	1013	1075

Localisation communale

La région bruxelloise est divisée en dix-neuf communes. La commune de Bruxelles-Ville est composée de plusieurs entités ; pour ce motif, l'entité de Laeken, importante en densité de logements loués, est considérée séparément de la commune bruxelloise qui comprend alors le Pentagone, le quartier de l'avenue Louise, le Quartier Léopold, les entités de Neder-over-Hembeek et Haren.

Les communes qui enregistrent les loyers les plus élevés sont les communes de deuxième couronne orientale d'Auderghem, Uccle, Woluwé Saint-Lambert, Woluwé Saint-Pierre et Watermael-Boitsfort. A noter pour cette dernière quelques loyers très élevés faisant augmenter significativement le loyer moyen avec un intervalle de confiance très important. Les loyers médians et moyens les plus faibles sont ceux des logements des communes d'Anderlecht, de Saint-Gilles, de Saint-Josse-ten-Noode, de Schaerbeek et de Molenbeek Saint-Jean. Apparaissent des loyers intermédiaires dans les communes de deuxième couronne occidentale de Jette et de Berchem Sainte-Agathe et de première couronne d'Etterbeek, Ixelles et Forest. Il faut noter que les loyers des logements sont plus homogènes dans les communes d'Anderlecht, d'Etterbeek, de Molenbeek Saint-Jean que dans d'autres communes comme Ixelles, Uccle, Saint-Gilles ou Forest.

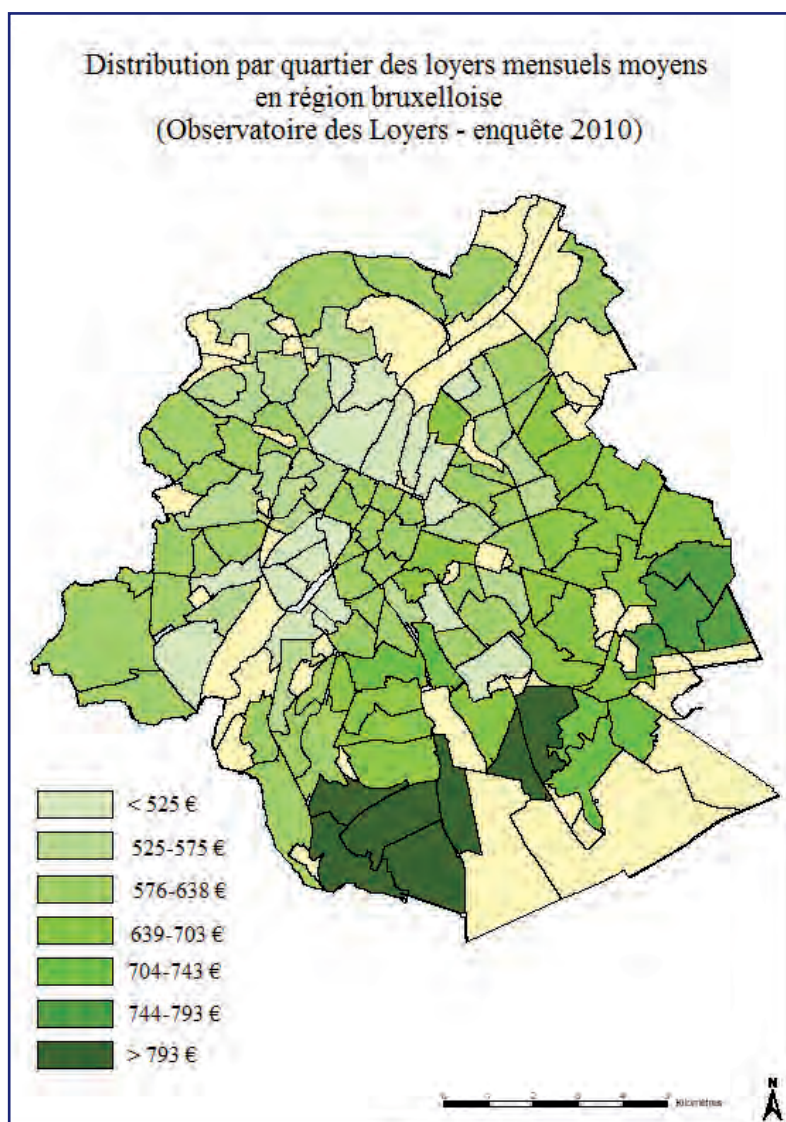
TABEAU 50 – Loyers des logements suivant la localisation communale

Commune	Loyer mensuel médian (€)	Loyer mensuel moyen (€)
Anderlecht	535	541 (IC = 17)
Auderghem	619	656 (IC = 58)
Berchem Sainte-Agathe	563	595 (IC = 58)
Bruxelles-Ville	535	571 (IC = 19)
Etterbeek	580	578 (IC = 33)
Evere	589	616 (IC = 65)
Forest	550	574 (IC = 27)
Ganshoren	518	535 (IC = 32)
Ixelles	550	620 (IC = 38)
Jette	550	562 (IC = 30)
Koekelberg	600	610 (IC = 56)
Molenbeek Saint-Jean	550	555 (IC = 26)
Saint-Gilles	510	566 (IC = 31)
Saint-Josse-ten-Noode	450	468 (IC = 40)
Schaerbeek	530	547 (IC = 19)
Uccle	600	673 (IC = 38)
Watermael-Boitsfort	689	804 (IC = 106)
Woluwé Saint-Lambert	690	707 (IC = 52)
Woluwé Saint-Pierre	613	702 (IC = 71)

Localisation par quartiers

Un travail a été réalisé, dans le cadre du monitoring des quartiers bruxellois ⁽¹⁾, en vue de découper le territoire bruxellois en 118 quartiers aux caractéristiques socio-démographiques et urbanistiques convergentes. Il s'agit d'un découpage intermédiaire entre la commune et le secteur statistique.

Les loyers moyens sont estimés par quartier et cartographiés. Les loyers les plus faibles sont enregistrés dans les quartiers du nord du Pentagone (Gare du Nord, Saint-Josse-ten-Noode et Tour-et-Taxis), du sud-ouest du Pentagone (Cureghem) et du sud du Pentagone (bas de Saint-Gilles). Des loyers intermédiaires se retrouvent à Molenbeek Saint-Jean, dans les communes de deuxième couronne occidentale et dans les communes de première couronne orientale (Etterbeek, Ixelles et Schaerbeek). A l'est et au sud, les loyers augmentent du centre vers la périphérie; ils demeurent les plus élevés dans les communes de Woluwé Saint-Lambert, Woluwé Saint-Pierre, Audergem, Watermael-Boitsfort et Uccle.



Carte 3

4 www.monitoringdesquartiers.irisnet.be

9. Conclusions

Cette première partie s'est focalisée sur le loyer. Celui-ci est le prix que le locataire est prêt à payer pour avoir la jouissance d'un bien et de ses caractéristiques. L'analyse s'est d'abord penchée sur les caractéristiques du parc locatif. En ce qui concerne la taille des logements, celui-ci présente une certaine constance par rapport aux années précédentes : domination du secteur des appartements, surface moyenne des logements, prédominance des appartements une ou deux chambres. Par contre, le niveau de confort évolue au fil du temps : le nombre de logements disposant d'une installation de chauffage central augmente, la deuxième salle de bain s'introduit dans les logements locatifs. Les perceptions des locataires quant à l'état de leur logement ne se différencient pas de celles enregistrées dans le passé : l'état des châssis est mauvais dans 20 % des logements ; environ 20 % des logements connaissent des problèmes d'isolation thermique et sonore. Et pourtant, les performances énergétiques des logements s'améliorent : tant on assiste à une augmentation des équipements de régulation énergétique que de l'isolation et des doubles-vitrages. Les nouvelles technologies de production d'électricité ou de chaleur à partir d'énergies renouvelables ne sont pas encore répandues dans le logement locatif. Les caractéristiques des logements diffèrent suivant la localisation : les logements de deuxième couronne sont plus grands, plus confortables et en meilleur état ; ceux du Pentagone et de la première couronne sont en constante amélioration comme en sont témoins les améliorations de leurs performances énergétiques.

Le loyer moyen des logements avoisine 590€ et le loyer médian est égal à 550€. Ces valeurs de loyers se différencient suivant la taille du logement, la présence d'un garage, d'une deuxième salle de bain et suivant le niveau de confort du logement. Elles augmentent avec la taille du logement, la présence d'un garage, d'une deuxième salle de bain ou avec l'augmentation du niveau de confort. Des tableaux enregistrent un ensemble de statistiques relatives aux variations des loyers en fonction de ces caractéristiques intrinsèques.

Si les loyers restent supérieurs en deuxième couronne orientale, la variation des loyers à l'intérieur de la région bruxelloise n'est plus autant déterminée par l'opposition première-deuxième couronne ou est-ouest de la ville. Des quartiers centraux enregistrent aujourd'hui des valeurs moyennes des loyers pour les logements y situés.

Les tableaux croisés et les cartes ne permettent pas d'évaluer le prix implicite de chacune des caractéristiques intrinsèques et de localisation des logements. Une analyse économétrique liant le loyer à ces différentes variables permet de calculer le prix implicite de chacun des attributs du logement et d'évaluer l'impact de ceux-ci sur le comportement résidentiel des ménages. Interviennent principalement dans l'explication du prix la superficie du logement, son nombre de chambres, le nombre de salles de bain, de garages, les caractéristiques de la cuisine, du bâtiment, la présence d'un ascenseur, d'une installation de chauffage central, l'équipement du logement par un thermostat et des vannes thermostatiques, la distance au centre et le nombre de mois passés par le locataire dans son logement. Cette dernière variable introduit la suite de l'analyse du loyer : celui-ci a-t-il évolué au cours du temps ?

An aerial photograph of a city, likely Paris, showing a dense grid of buildings and streets. A river, the Seine, flows through the center of the image, curving from the bottom left towards the top right. The image is faded and serves as a background for the chapter title.

CHAPITRE 2

LE LOYER ET SON ÉVOLUTION

Introduction

L'objectif de ce chapitre est d'analyser l'évolution des loyers des logements. Trois mesures de l'évolution des loyers sont envisagées. La première consiste à comparer les loyers moyens des logements estimés en € constants 2010 des années antérieures avec les loyers moyens des logements estimés en 2010. La deuxième se base sur la reconstitution d'une série chronologique des loyers effectivement demandés lors de l'entrée du locataire dans son logement. Il s'agit alors de loyers à l'entrée qui sont alors estimés en € courants. Cette série est alors comparée à celle des indices santé, bases de calcul de l'indexation des loyers. Enfin, à partir de l'échantillon de l'enquête, est extrait le groupe des nouvellement emménagés. Les statistiques de loyers sont estimées sur ce groupe et sur l'ensemble des locataires pour évaluer les variations actuelles des prix.

1. Évolution des loyers 2004-2010

Une première approche est de comparer les loyers estimés à partir des enquêtes de 2004, 2006, 2008 et 2010. Les statistiques de loyers sont actualisées en euros 2010 afin de pouvoir être confrontées.

Entre 2008 et 2010, le loyer moyen estimé en € constants a augmenté de 4,5% et le loyer médian estimé en € constants a augmenté de 7%. Ce sont principalement les loyers plus bas qui ont augmenté entre ces deux dates ; le 1^{er} quartile de loyer ayant cru de 10%. Une telle augmentation ne s'était pas manifestée entre 2006 et 2008 ; à cette époque, les loyers avaient suivi l'évolution de l'indice-santé.

TABEAU 51 – Évolution des loyers actualisés des logements (2004-2010)

Statistiques	Loyer mensuel actualisé 2010 (€)			
	2004	2006	2008	2010
Moyenne	544	554	566	591
Médiane	491	510	511	550
1 ^{er} quartile	385	420	409	450
3 ^{ème} quartile	621	633	644	680

Ce sont surtout les logements une chambre qui ont augmenté entre 2008 et 2010 ; que ce soit le loyer moyen ou le loyer médian, il a cru de 9%. Les logements deux chambres ont vu, quant à eux, leur prix augmenter de 6%. La différenciation des loyers suivant la présence d'un garage ou d'une deuxième salle de bain dans le logement met en exergue le même schéma évolutif des prix : une augmentation du prix de tous les logements, augmentation supérieure à celle de l'indice santé, légèrement plus élevée pour les logements une chambre que pour les logements plus grands.

TABLEAU 52 – Évolution des loyers actualisés des logements suivant leur nombre de chambres (2004-2010)

Nombre de chambres	Statistique	Loyer mensuel actualisé 2010 (€)			
		2004	2006	2008	2010
0	Loyer moyen	379	404	418	439
	Loyer médian	361	381	409	450
1	Loyer moyen	473	493	482	526
	Loyer médian	452	491	460	500
2	Loyer moyen	593	611	604	639
	Loyer médian	565	594	562	600
3	Loyer moyen	799	794	760	786
	Loyer médian	706	719	716	723
4+	Loyer moyen	1079	1037	1196	1111
	Loyer médian	983	764	1022	1025

TABLEAU 53 – Évolution des loyers actualisés des logements suivant le type de logement et le nombre de chambres (2006-2010)

Type de logement	Nombre de chambres	Loyers mensuels moyens des logements (€ constants 2010)		
		2006	2008	2010
Maison individuelle	0 chambre	-	-	-
	1 chambre	-	473	542
	2 chambres	708	646	734
	3 chambres	916	890	973
	4 chambres et +	1361	1351	1203
Appartement dans une maison	0 chambre	426	403	419
	1 chambre	426	471	509
	2 chambres	587	580	609
	3 chambres	657	665	678
	4 chambres et +	858	861	842
Appartement dans un immeuble	0 chambre	419	414	452
	1 chambre	499	489	550
	2 chambres	618	614	662
	3 chambres	833	738	796
	4 chambres et +	950	948	969

TABEAU 54 – Évolution des loyers moyens des logements en fonction du nombre de chambres et de la présence d'un garage (2008-2010)

Nombre de chambres	Garage	Loyer mensuel moyen (€ constants 2010)	
		2008	2010
0	Sans	409	435
	Avec	469	480
1	Sans	478	520
	Avec	521	583
2	Sans	580	625
	Avec	696	697
3	Sans	674	715
	Avec	932	987
4+	Sans	984	1010
	Avec	1345	1287

TABEAU 55 – Évolution des loyers moyens des logements en fonction de leur taille et de la présence d'une deuxième salle de bain

Nombre de chambres	Salle de bain	Loyer mensuel moyen (€ constants 2010)	
		2008	2010
0	0 ou 1	414	439
	2 et +	-	-
1	0 ou 1	480	525
	2 et +	512	-
2	0 ou 1	600	628
	2 et +	796	965
3	0 ou 1	722	723
	2 et +	914	1058
4+	0 ou 1	915	991
	2 et +	1352	1205

TABLEAU 56 – Loyers des logements en fonction de leur taille, de la présence d'un garage et d'une deuxième salle de bain

Nombre de chambres	Garage	Salle de bain	Loyer mensuel moyen (€ constants 2010)	
			2008	2010
0	Sans	0 ou 1	401	434
		2 et +	-	-
	Avec	0 ou 1	447	486
		2 et +	-	-
1	Sans	0 ou 1	468	520
		2 et +	493	-
	Avec	0 ou 1	508	583
		2 et +	-	-
2	Sans	0 ou 1	561	614
		2 et +	797	965
	Avec	0 ou 1	677	685
		2 et +	753	967
3	Sans	0 ou 1	649	689
		2 et +	743	872
	Avec	0 ou 1	859	845
		2 et +	1149	1279
4+	Sans	0 ou 1	817	866
		2 et +	1197	1143
	Avec	0 ou 1	1100	1275
		2 et +	1421	1294

2. Évolution des loyers 1994-2010

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 2010 par le taux d'évolution de l'indice-santé entre l'année *t* et 2010. 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 à 2010 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.

À 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 cou-

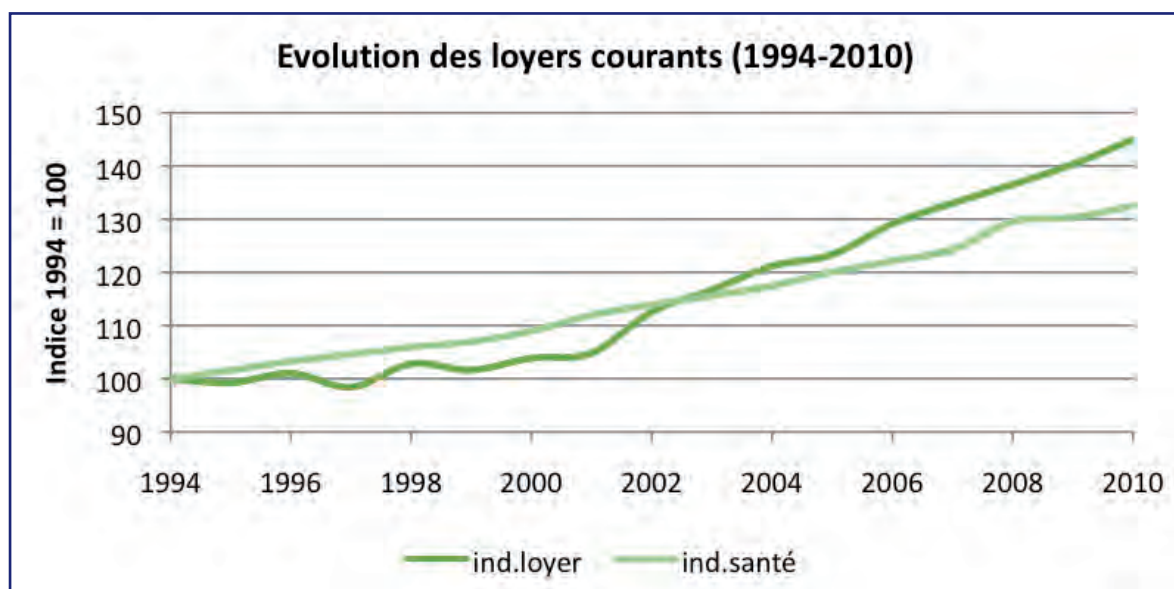
plée à une diminution des emprunts hypothécaires, entraîne une augmentation des loyers, nécessaire pour la rentabilité des placements immobiliers. Ces placements sont d'autant plus recherchés que, dès le 11 septembre 2001, les placements immobiliers voient leur rendement s'effondrer.

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.

Enfin, entre 2008 et 2010, la croissance de l'indice santé connaît une stabilisation qui n'est pas suivie par les loyers. Ceux-ci augmentent plus rapidement que l'indice et la courbe décolle.

Quelles sont les raisons éventuelles de cette augmentation des loyers non suivie par l'indice santé ? Une première raison est un certain désintérêt pour les placements mobiliers. Les coûts de l'immobilier acquisitif sont très élevés et nécessitent, même si les taux des emprunts hypothécaires sont bas, des loyers plus élevés pour garantir la rentabilité de l'investissement. Les coûts immobiliers augmentent à Bruxelles en raison de l'internationalisation de la ville. La compétition qui s'y marque pour l'usage du sol, tant entre bureaux et logements qu'entre logements nécessaires pour une population en croissance, a pour effet d'augmenter la rente foncière et les coûts immobiliers.



Graphique 16

3. Les nouveaux emménagés

Un troisième indicateur de l'évolution des loyers est basé sur le loyer mensuel moyen des nouveaux emménagés c'est-à-dire des logements dont le bail a été renouvelé en 2009-2010, soit la dernière année avant la réalisation de l'enquête.

Le loyer payé par les nouveaux emménagés, qu'il soit estimé par le loyer moyen ou le loyer médian, est de 4 % plus élevé que le loyer payé par l'ensemble des locataires du parc locatif privé, quelle que soit leur date d'entrée dans leur logement.

TABLEAU 57 – *Statistiques de loyers mensuels des logements
(tous locataires 2010 et nouveaux emménagés 2010)*

Statistiques	€ (2010)	
	Tous locataires	Nouveaux emménagés
Loyer médian	550	570
Loyer moyen	591 $\sigma = 240$ IC(95%) = 8,7	616 $\sigma = 278$ IC(95%) = 18,0
Loyer modal	500	500

Cette augmentation des loyers des nouveaux emménagés se manifeste pour les logements, quelles que soient leur taille et leurs caractéristiques intrinsèques. Les tableaux suivants enregistrent les comparaisons des loyers moyens de tous les logements différenciés suivant leurs caractéristiques et des loyers moyens des logements des nouveaux emménagés.

TABLEAU 58 – *Différenciation des loyers des logements suivant leur taille*

Taille du logement	Loyers moyens mensuels (€)	
	Tous logements	Logements nouvellement emménagés
< 28m ²	380	358
28-54m ²	461	473
54-84m ²	562	597
84-104m ²	647	707
>104m ²	902	1053

TABEAU 59 – Différenciation des loyers des logements suivant leur nombre de chambres

Nombre de chambres	Loyers moyens mensuels (€)	
	Tous logements	Logements nouvellement emménagés
0 chambre	439	440
1 chambre	526	561
2 chambres	639	694
3 chambres	786	867
4 chambres et +	1111	1400

TABEAU 60 – Différenciation des loyers des logements suivant leur taille et la présence d'un garage

Superficie du logement	Garage	Loyer mensuel moyen (€)	
		Tous logements	Logements nouvellement emménagés
< 28 m ²	Sans	417	402
	Avec	-	-
28 – 54 m ²	Sans	465	485
	Avec	510	-
54 – 84 m ²	Sans	559	596
	Avec	598	644
84 – 104 m ²	Sans	633	693
	Avec	701	787
>104 m ²	Sans	832	1001
	Avec	1060	1208

TABEAU 61 – Différenciation des loyers des logements suivant le nombre de chambres et la présence d'un garage

Nombre de chambres	Garage	Loyer mensuel moyen (€)	
		Tous logements	Logements nouvellement emménagés
0	Sans	435	439
	Avec	480	-
1	Sans	520	555
	Avec	583	619
2	Sans	625	673
	Avec	697	825
3	Sans	715	794
	Avec	987	1184
4+	Sans	1010	1361
	Avec	1287	1455

TABEAU 62 – Différenciation des loyers des logements suivant leur taille et la présence d'une deuxième salle de bain

Superficie du logement	Salle de bain	Loyer mensuel moyen (€)	
		Tous logements	Logements nouvellement emménagés
< 28 m ²	0 ou 1 2 et +	417 -	401 -
28 – 54 m ²	0 ou 1 2 et +	468 -	487 -
54 – 84 m ²	0 ou 1 2 et +	563 618	599 -
84 – 104 m ²	0 ou 1 2 et +	640 845	696 -
>104 m ²	0 ou 1 2 et +	807 1198	923 1431

TABEAU 63 – Différenciation des loyers des logements suivant leur taille et la présence d'une deuxième salle de bain

Nombre de chambres	Salle de bain	Loyer mensuel moyen (€)	
		Tous logements	Logements nouvellement emménagés
0	0 ou 1 2 et +	439 -	439 -
1	0 ou 1 2 et +	525 -	555 619
2	0 ou 1 2 et +	628 965	673 824
3	0 ou 1 2 et +	723 1058	794 1185
4+	0 ou 1 2 et +	991 1205	1362 1454

4. Conclusions

Quel que soit le mode de calcul considéré pour approcher l'évolution des loyers, les résultats convergent vers une augmentation des loyers entre 2008 et 2010, plus élevée que l'évolution de l'indice des prix à la consommation. Sur le laps de temps de ces deux années, on peut évaluer cette croissance à environ 4 %, en sus de l'augmentation liée à l'indice santé prévue par la législation. Si les loyers s'étaient révélés stables entre 2006 et 2008, cette augmentation se marquait déjà pour les nouveaux emménagés qui s'acquittaient de loyers supérieurs à ceux payés par l'ensemble des locataires pour un même type de logement. Ce fait s'est répercuté dans les statistiques des loyers enregistrées deux ans plus tard.

Cette augmentation des prix peut être due à la conjonction de plusieurs facteurs :

- des facteurs économiques globaux : attrait pour les investissements immobiliers, augmentation des coûts de l'immobilier, internationalisation de Bruxelles ;
- des facteurs urbanistiques locaux : une augmentation du niveau de confort des logements se marquant dans la plupart des quartiers de la région bruxelloise, aussi bien en première qu'en deuxième couronne, à l'est qu'à l'ouest.

An aerial, high-angle photograph of a city, likely Paris, showing a dense grid of streets and buildings. The image is faded and serves as a background for the text.

CHAPITRE 3

UNE DEMANDE SOCIALE DE LOGEMENT

Introduction

Ce chapitre se focalise sur la demande de logements.

Suivant sa place dans le cycle de vie et sous une contrainte de revenus, le locataire effectue des choix particuliers de localisation résidentielle.

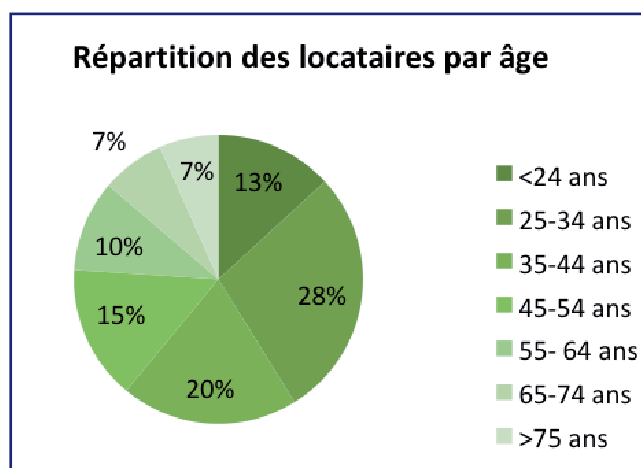
Le chapitre fait d'abord une typologie de la demande de logement locatif en fonction de l'âge, de la situation familiale, de la situation socio-professionnelle et des revenus des locataires. Ensuite, il analyse la variation de la demande en matière de logement en fonction de ces mêmes caractéristiques socio-démographiques des locataires. Enfin, il apparaît clairement qu'en raison de l'augmentation récurrente des loyers, le locataire risque de ne plus trouver dans l'offre de réponse à ses besoins. C'est ainsi que se développe une demande sociale de logement. La dernière partie de ce chapitre se focalise sur quelques indicateurs qui permettent de cerner la demande sociale de logement en région bruxelloise.

1. Les caractéristiques socio-démographiques des locataires

Âge des locataires

50% des locataires ont moins de 40 ans, l'âge moyen étant de 42 ans. 50% des locataires ont moins de 38 ans. 25% des locataires sont plus jeunes que 28 ans et 25% sont plus âgés que 53 ans.

La population locative est plus âgée actuellement qu'elle ne l'était antérieurement : entre 2004 et 2008, l'âge moyen était de 39 ans et 50% des locataires étaient âgés de moins de 36 ans.



Graphique 17

Les locataires sont plus jeunes dans les quartiers centraux (Pentagone et première couronne) que dans les quartiers de deuxième couronne.

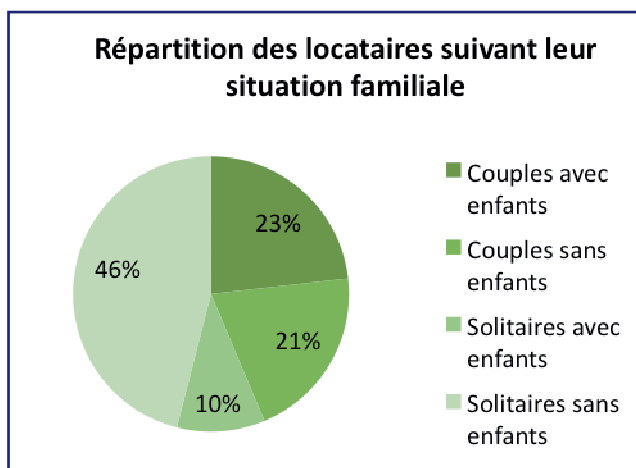
TABLEAU 64 – Distribution spatiale de l'âge des locataires

Age	Région	Pentagone	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
Moyen	42 ans	35 ans	39 ans	46 ans
Médian	40 ans	30 ans	35 ans	43 ans

Situation familiale

46% des locataires vivent seuls sans enfants dans leur logement. 44% des locataires vivent en couple. 33% des logements loués abritent des enfants.

La proportion de locataires vivant seuls dans leur logement est nettement plus élevée dans le Pentagone ; alors que celui-ci accueille moins de familles avec enfants. Les différences de situation familiale entre première et deuxième couronne ne sont pas significatives.

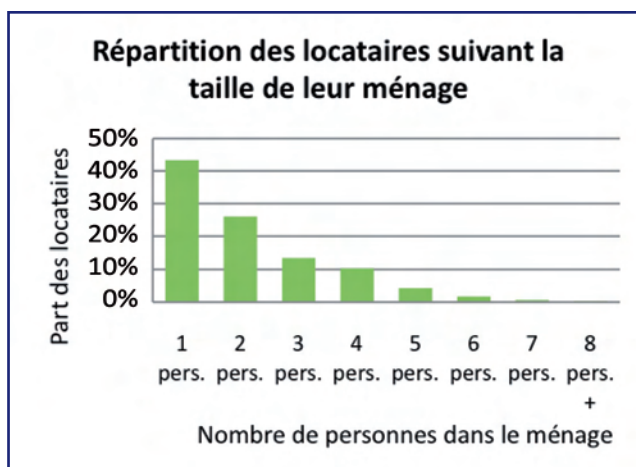


Graphique 18

TABLEAU 65 – Distribution spatiale des types de ménages-locataires

Age	Part de locataires (%)			
	Région	Pentagone	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
Couples av.enf.	23	16	22	25
Couples ss enf.	21	21	20	20
Solitaires av.enf.	10	4	10	11
Solitaires ss enf.	46	59	47	44

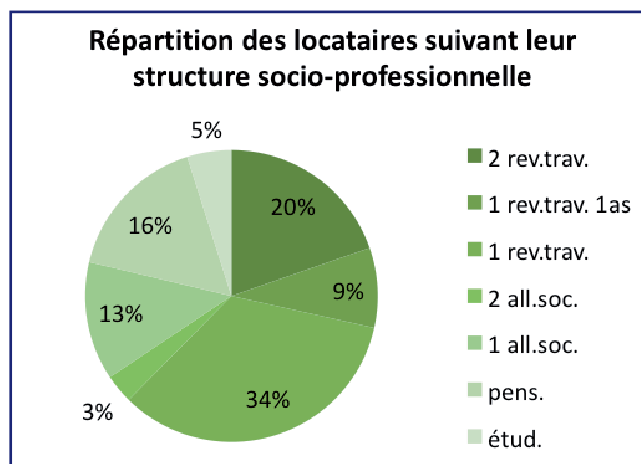
La taille moyenne du ménage est de 2,15. 50% des ménages comptent moins de 2 personnes.



Graphique 19

Situation socio-professionnelle

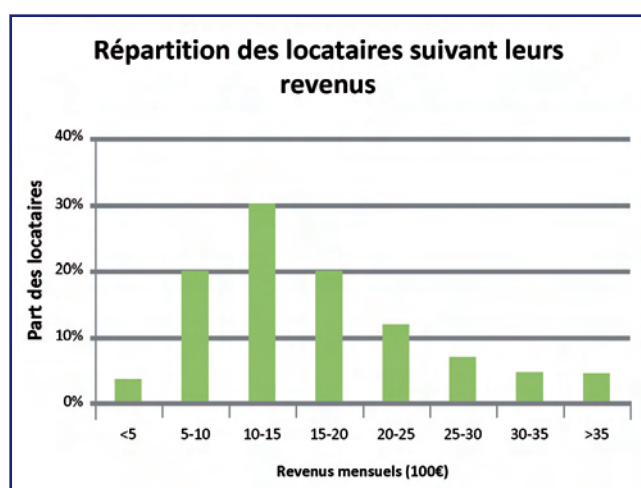
63% des locataires vivent au moins d'un revenu du travail ; 20% disposent de deux revenus du travail. 16% des locataires dépendent d'allocations sociales. 16% des locataires reçoivent une pension et 5% d'entre eux sont étudiants.



Graphique 20

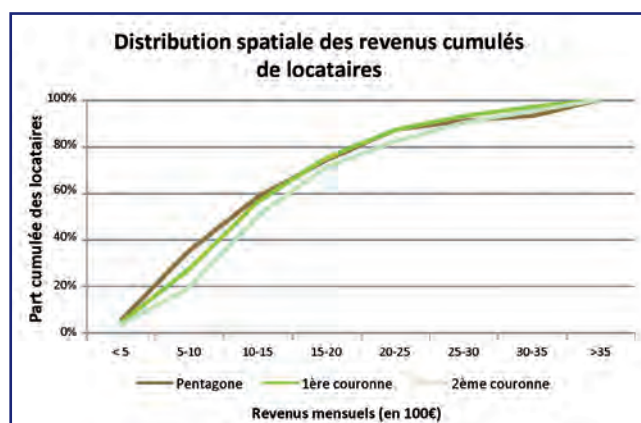
Revenus

25% des locataires disposent de moins de 1000€ de revenus mensuels disponibles. 50% ont un revenu inférieur à 1500€. Par contre, 25% des locataires jouissent de 2000€ de revenus. 70% des revenus disponibles des locataires sont compris entre 500€ et 2000€ par mois.



Graphique 21

Les locataires disposent de revenus plus élevés en deuxième couronne que dans les zones plus centrales. En effet, en deuxième couronne, 50% des locataires disposent de moins de 1500€ par mois ; dans le Pentagone, ils sont 58% et en première couronne, 56%.



Graphique 22

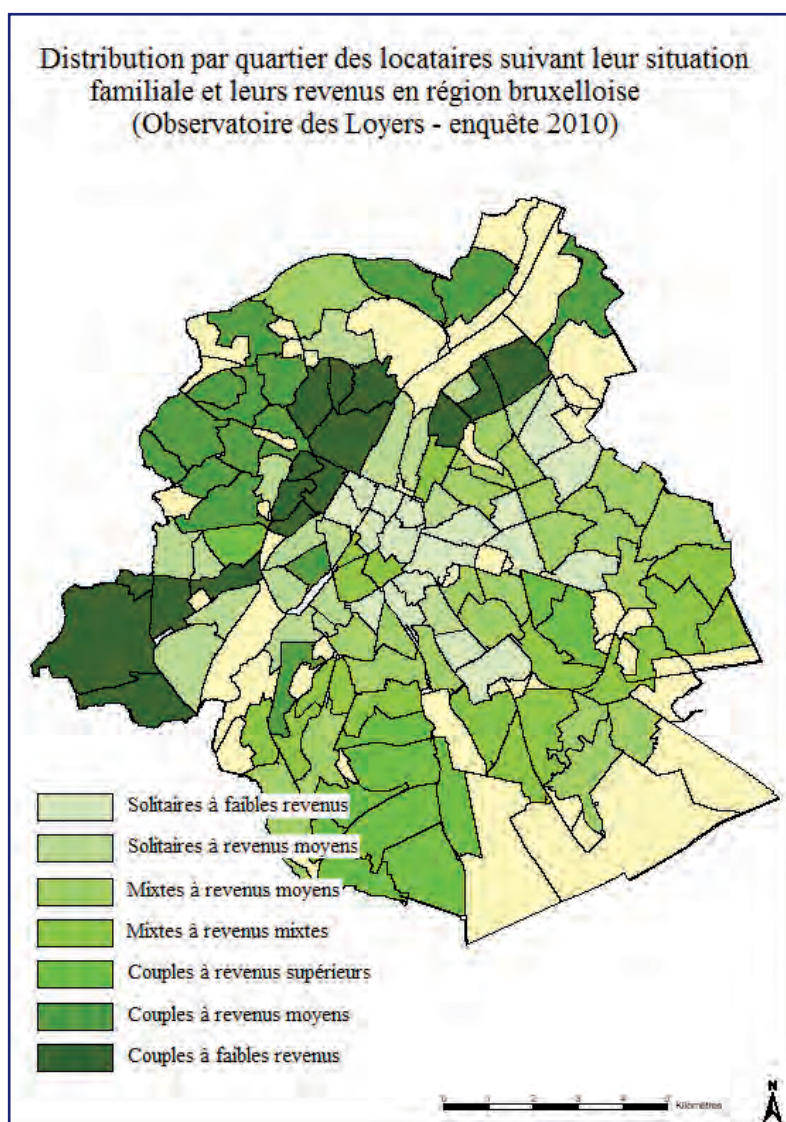
Le revenu moyen des couples n'est pas significativement différent suivant qu'ils aient ou non des enfants ; il est estimé à 2090€. Légèrement supérieur pour les solitaires avec enfants (1481€), le revenu moyen diffère peu de celui des solitaires sans enfants (1344€).

TABEAU 66 – Différenciation des locataires suivant leur situation familiale et leurs revenus

	Part des locataires suivant leurs revenus mensuels (%)						
	500-1000€	1000-1500€	1500-2000€	2000-2500€	2500-3000€	3000-3500€	>3500€
Couples avec enf.	8	21	23	19	13	8	8
Couples sans enf.	10	17	25	20	12	9	7
Solitaires avec enf.	17	43	27	8	1	1	2
Solitaires sans enf.	32	40	16	6	3	2	2

Où sont localisés les différents segments de la demande ?

Les locataires vivant seuls sont principalement localisés dans le Pentagone et les quartiers de première couronne orientale de la ville. Les familles à faibles revenus se retrouvent principalement en première couronne occidentale (Molenbeek Saint-Jean et Laeken) et dans le nord de la commune de Schaerbeek. Les familles à revenus élevés se retrouvent surtout à Uccle. Les communes de deuxième couronne occidentale abritent des familles à revenus moyens alors que les communes de deuxième couronne orientale sont le lieu de résidence de locataires seuls ou en couples à revenus moyens à supérieurs.



Carte 4

2. Logement, loyer et situation familiale des locataires

Le loyer payé par les couples avec enfants est en moyenne le plus élevé, correspondant théoriquement à une taille de logement plus importante. Il est moins élevé, mais avec un intervalle de confiance plus important, pour les locataires élevant seuls leurs enfants. La taille du logement, nécessaire pour une famille avec enfants, risque de dépendre des capacités financières du locataire considéré. Les couples sans enfants paient un loyer moyen presque aussi élevé que les couples avec enfants. Les locataires seuls sans enfants s'acquittent en moyenne d'un loyer plus faible et ce, de manière assez constante au regard de l'intervalle de confiance plus faible.

La part du loyer dans le budget des ménages avoisine les 30% pour les couples avec ou sans enfants. Les solitaires avec enfants dépensent en moyenne 40% de leurs revenus pour le loyer de leur logement ; ce qui est trop élevé. Il en est de même pour les locataires vivant seuls ; mais de ceux-ci, il faut sans doute décompter les étudiants ou assimilés qui ont des revenus faibles mais qui ne sont pas nécessairement affectés à un logement.

TABLEAU 67 – Situation familiale des locataires et loyer du logement

Situation familiale	Loyer mensuel (€)		Part du loyer dans le budget (%)
	Loyer moyen	Loyer médian	
Couples avec enfants	662 (IC = 20)	600	32
Couples sans enfants	635 (IC = 19)	600	30
Solitaires avec enfants	610 (IC = 26)	585	41
Solitaires sans enfants	531 (IC = 11)	500	40

3. Logement, loyer et budget des ménages

Assez normalement, le loyer moyen et le loyer médian acquitté par les locataires varient en fonction de leurs revenus. Néanmoins, la part du loyer dans le budget du ménage est supérieure chez les locataires aux revenus les plus faibles. La variation des valeurs des loyers payés par les locataires est supérieure pour ceux qui disposent de revenus plus élevés.

Il faut disposer de revenus disponibles de minimum 2000€ pour que la part du loyer dans le budget du ménage soit inférieure ou égale à 30%

TABEAU 68 – Revenus des locataires et loyer du logement

Classes de revenus	Loyer mensuel (€)		Part du loyer dans le budget (%)
	Loyer moyen	Loyer médian	
< 500€	425	350	-
500-1000€	481	464	48-96
1000-1500€	529	500	35-53
1500-2000€	591	575	30-39
2000-2500€	640	650	26-32
2500-3000€	665	663	22-27
3000-3500€	750	700	21-25
>3500€	959	825	<27

Pour une situation familiale donnée des locataires, le loyer augmente en fonction du revenu. Mais pour un revenu déterminé, le loyer payé par les familles avec enfants est plus élevé.

TABEAU 69 – Situation familiale et revenus des locataires et loyer du logement

Situation familiale	Classes de revenus	Loyer mensuel (€) (2010)		Loyer mensuel moyen (€) (2008)
		Loyer médian	Loyer moyen	
Couples avec enfants	500-1000€	525	537	491
	1000-1500€	525	543	504
	1500-2000€	600	629	548
	2000-2500€	600	631	583
	2500-3000€	610	620	681
	3000-3500€	700	754	841
	>3500€	900	1028	1132
Couples sans enfants	500-1000€	535	547	471
	1000-1500€	538	558	494
	1500-2000€	570	581	595
	2000-2500€	650	623	559
	2500-3000€	670	684	646
	3000-3500€	650	701	706
	>3500€	700	837	885
Solitaires avec enfants	500-1000€	464	478	464
	1000-1500€	558	559	528
	1500-2000€	600	604	588
	2000-2500€	685	729	
Solitaires sans enfants	500-1000€	450	459	405
	1000-1500€	500	512	468
	1500-2000€	550	563	541
	2000-2500€	650	645	608

Les locataires sont prêts à payer un loyer supérieur pour jouir d'une localisation en deuxième couronne. La proportion de locataires plus aisés est supérieure en deuxième couronne. Les loyers moyens sont supérieurs dans cette partie de la région bruxelloise. Mais également le taux d'effort consenti par les locataires est aussi plus élevé.

TABEAU 70 – Situation familiale et revenus des locataires et loyer du logement

Situation familiale	Classes de revenus	Loyer mensuel (€) (2010)	
		1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
Couples avec enfants	500-1000€	517	533
	1000-1500€	520	564
	1500-2000€	583	660
	2000-2500€	600	673
	2500-3000€	578	641
	3000-3500€	772	739
	>3500€	735	1059
Couples sans enfants	500-1000€	567	517
	1000-1500€	539	570
	1500-2000€	561	597
	2000-2500€	621	623
	2500-3000€	625	730
	3000-3500€	782	654
	>3500€	730	925
Solitaires avec enfants	500-1000€	419	598
	1000-1500€	529	584
	1500-2000€	606	600
Solitaires sans enfants	500-1000€	451	469
	1000-1500€	508	514
	1500-2000€	579	554
	2000-2500€	631	651

4. Loyer, logement et situation socio-professionnelle des locataires

Le loyer payé est plus élevé pour les locataires disposant de deux revenus du travail ; il est intermédiaire pour ceux qui disposent soit d'un seul revenu soit d'un revenu et d'une allocation sociale, soit de deux allocations sociales, soit d'une pension. Il est plus faible pour les bénéficiaires d'une seule allocation sociale ou les étudiants.

TABEAU 71 - Situation socio-professionnelle des locataires et loyer du logement

Situation socio-professionnelle	Loyer mensuel (€)	
	Loyer moyen	Loyer médian
Deux revenus du travail	692	650
Un revenu du travail	605	550
Un rev. trav. et une alloc.soc.	580	558
Deux allocations sociales	563	538
Une allocation sociale	496	490
Pension	581	550
Étudiant	472	400

5. Évolution de la part du marché locatif accessible à chaque décile de revenus

Une première étape est d'évaluer, à partir du marché locatif de 2010, pour chaque décile de revenu, le loyer maximum théorique que le locataire peut payer en considérant que ce loyer ne peut dépasser 25 % du budget du ménage d'une part, 30 % du budget du ménage d'autre part. Si le loyer ne peut dépasser 25 % du budget disponible, on constate que les six premiers déciles ne disposent que de moins de 15 % du parc locatif. Ce n'est que le neuvième décile qui accède à 90 % du parc locatif. Si le loyer ne peut dépasser 30 % du budget disponible, la situation est aussi problématique pour les six premiers déciles de revenus mais elle est plus acceptable à partir du huitième, voire du septième décile de revenus.

TABEAU 72 – Part du parc locatif accessible à chaque décile de revenus

Déciles de revenus	Part du parc locatif accessible (%)	
	Si loyer = 25 % revenu disponible	Si loyer = 30 % revenu disponible
2	0	0
3	1	2
4	2	5
5	5	11
6	12	28
7	28	54
8	57	81
9	87	94

Source : Observatoire des Loyers ; Statistiques financières de l'INS ; calculs propres

Entre 2008 et 2010, la part du marché locatif accessible aux quatre premiers déciles de revenus est et reste extrêmement faible. Du cinquième au septième décile, la part du marché locatif est actuellement inférieure à environ 50 % et a fortement diminué entre les deux années. C'est une conséquence évidente de l'augmentation plus importante des loyers des logements plus petits. A partir du huitième décile, 80 % du parc locatif est accessible aux candidats-locataires ; il n'y a pas d'évolution.

Si l'on analyse l'évolution de la situation depuis 1993, le constat est catastrophique. Si en 1993, les quatre premiers déciles se trouvaient déjà dans une situation précaire face au marché du logement, le sixième décile avait accès à 57 % du parc alors qu'il n'a plus accès qu'à 12 % aujourd'hui. Si la situation est moins préoccupante pour le huitième décile, elle a également empiré. La dégradation de la relation locative est bien sûr le fait d'une augmentation des loyers supérieure à celle de l'indice santé durant toute cette période (mise à part la période autour de 1997 qui a connu une stagnation, voire une baisse des loyers) mais résulte également d'un appauvrissement continu de la population bruxelloise, en particulier de la population locative.

TABEAU 73 – Évolution de la part du parc locatif accessible à chaque décile de revenus (1993-2010)

Déciles de revenus	Part du parc locatif accessible (%) si loyer = 25 % du revenu disponible				
	1993	1997	2004	2008	2010
2	5	8	1	0	0
3	12	18	4	2	1
4	22	28	10	3	2
5	38	43	21	8	5
6	57	64	44	17	12
7	73	79	61	40	28
8	88	89	79	66	57
9	96	95	93	89	87

Source : Observatoire des Loyers ; Statistiques financières de l'INS ; calculs propres

6. Inadéquation de la dimension du logement par rapport à la taille de la famille

Lorsque le ménage ne trouve pas dans l'offre actuelle de réponse à ses besoins, il adopte son comportement de différentes manières. Une possibilité est de diminuer la taille du logement. Un indicateur est construit sur le rapport entre le nombre de chambres théoriquement nécessaires pour le locataire en fonction de la taille de son ménage et le nombre de chambres effectivement compris dans le logement. 34 % des logements, en fonction des critères de calcul du nombre de chambres nécessaires, sont considérés comme sur-occupés. Ce sont surtout les logements occupés par des locataires vivant seuls avec des enfants ou par des couples avec enfants. 50 % des logements des couples sans enfants sont sous-occupés ; ce qui est dû soit à l'espérance d'enfants à venir, soit au maintien dans le logement à la suite du départ des enfants.

TABEAU 74 – Niveau d'inadéquation des logements

Niveau d'inadéquation	Part des logements (%)
Sous-occupation importante	5
Sous-occupation	20
Adéquation	41
Sur-occupation	24
Sur-occupation importante	10

TABEAU 75 – Inadéquation d'occupation du logement suivant la situation familiale

	Part des logements (%)				
	Sous-occ. imp.	Sous-occ.	Adéquation	Sur-occ.	Sur-occ. imp.
Couples avec enf.	2	8	40	34	16
Couples sans enf.	9	41	43	6	0
Solitaires avec enf.	2	4	41	39	15

7. Conformité des logements

Le pouvoir public bruxellois a mis en place un indicateur de vérification de la qualité du parc locatif et a introduit une attestation de conformité pour les logements de moins de 28m² et un certificat de conformité pour les autres logements.

Les locataires interrogés sont peu au courant de cette procédure puisque plus de la moitié d'entre eux ne la connaissent pas. Parmi ceux qui répondent à la question, moins de la moitié des locataires reconnaissent que cette vérification a été réalisée.

TABEAU 76 – Niveau de conformité des logements

Indicateurs de conformité	Oui	Non	Ne sait pas
Attestation de conformité	19	24	57
Certificat de conformité	18	28	55
Attestation de contrôle de la conformité	13	30	58

8. Régulation énergétique et ségrégation sociale

Une dernière classe d'indicateurs se réfère à la possibilité des locataires de disposer de régulateurs de leur consommation énergétique, régulateurs qui devraient leur permettre de diminuer les charges encourues en matière de consommation énergétique dans leur logement.

Ce sont les locataires vivant en couple qui connaissent les équipements de régulation énergétique les plus présents dans leur logement. Mises à part les vannes thermostatiques, les différents équipements sont moins présents dans les logements de locataires vivant seuls.

TABLEAU 77 – Différenciation des performances énergétiques des logements en fonction de la situation familiale des locataires

	Part des locataires dont le logement est équipé de (%)					
	Chauffage central	Gaz	Chaudière à condensation	Thermostat	Vannes thermostatiques	Double-vitrage
Couples avec enf.	82	80	26	51	52	60
Couples sans enf.	81	78	23	47	57	59
Solitaires av. enf.	83	76	27	47	55	61
Solitaires ss enf.	76	77	21	40	56	55

Les différents équipements sont de plus en plus présents au fur et à mesure que les logements abritent des locataires à revenus croissants.

TABLEAU 78 – Différenciation des performances énergétiques des logements en fonction des revenus des locataires

	Part des locataires dont le logement est équipé de (%)					
	Chauffage central	Gaz	Chaudière à condensation	Thermostat	Vannes thermostatiques	Double-vitrage
500-1000€	73	77	22	36	56	53
1000-1500€	76	78	25	43	52	54
1500-2000€	80	83	25	46	55	62
2000-2500€	80	78	20	49	58	61
2500-3000€	82	75	25	53	59	66
3000-3500€	87	75	23	52	55	67
>3500€	90	81	21	67	63	63

TABEAU 79 – Différenciation des performances énergétiques des logements en fonction du statut socio-professionnel des locataires

	Part des locataires dont le logement est équipé de (%)					
	Chauffage central	Gaz	Chaudière à condensation	Thermostat	Vannes thermostatiques	Double-vitrage
Deux rev.trav.	84	80	23	53	55	62
Un rev.trav.	80	79	23	46	56	60
Un rev.trav. et une alloc. soc.	79	81	27	52	49	63
Deux alloc. soc.	75	76	33	41	53	55
Une alloc. soc.	70	77	26	37	51	54
Pension	77	74	18	40	56	51
Étudiant	81	69	18	34	62	51

9. Conclusions

La demande locative est constituée de près de 50% de locataires vivant seuls dans leur logement. 25% d'entre eux ont moins de 28 ans et 25% d'entre eux ont plus de 53 ans. 33% des logements abritent des enfants. Si plus de 60% des locataires vivent d'au moins un revenu du travail, 50% d'entre eux disposent de moins de 1500€ par mois. Cette demande est différente en première et en deuxième couronne : les logements de celle-ci sont occupés par des locataires plus âgés et socio-économiquement plus nantis.

La part du loyer dans le budget des locataires est égale à 30% pour les couples et égale à 40% pour les locataires vivant seuls. Pour les locataires disposant de moins de 2000€ par mois, la part du loyer dans leur budget peut excéder 30%. Les locataires de deuxième couronne sont prêts à consentir un effort supérieur pour accéder à un logement dans cette partie de la ville.

Afin de réduire la part du loyer dans le budget, une solution est de diminuer la taille du logement. Des problèmes d'inadéquation entre la taille de la famille et la dimension du logement apparaissent essentiellement dans des logements abritant des enfants.

La part du loyer dans le budget augmente en raison de l'accroissement des loyers supérieur à celui de l'indice santé. Entre 2008 et 2010, la part du marché locatif accessible à chaque décile de revenus diminue ; la situation se dégrade pour les huit premiers déciles de revenus. En plaçant ces résultats en perspective chronologique depuis 1993, la situation du locataire sur le marché locatif bruxellois est catastrophique : si à cette époque, les quatre premiers déciles de revenus se trouvaient en situation précaire face au marché locatif, ce sont maintenant les huit premiers déciles qui ont vu leur situation se dégrader. Cet état de fait est conjointement le résultat d'une augmentation des loyers supérieure à celle de l'indice santé et de l'appauvrissement de la population bruxelloise.

An aerial, high-angle photograph of a city, likely Paris, showing a dense grid of streets and buildings. The image is faded and serves as a background for the chapter title. The text is centered over the image.

CHAPITRE 4

LA MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE

Introduction

L'objet de ce chapitre est de cerner la mobilité résidentielle des locataires. Dans un premier temps, différents indicateurs sont construits afin de quantifier le niveau de mobilité des locataires : citons la durée des baux, le temps passé dans le logement, le pourcentage de locataires ayant l'intention de quitter leur logement dans l'année ou les années qui viennent. La deuxième partie du chapitre se focalisera sur les raisons de cette mutation résidentielle. Ensuite, une troisième partie s'interrogera sur la prédominance de certains types de locataires dans ce mouvement. Il sera alors question des critères de recherche d'un nouveau logement : le statut d'occupation futur, le type de logement recherché et les lieux vers lesquels s'orientent les choix de localisation.

1. Les indicateurs de mobilité

Le bail

89 % des locataires sont couverts par un bail écrit. 63 % parmi ceux-ci affirment que leur bail est enregistré. 54 % de ces baux le sont par le locataire et 16 % par le propriétaire. 19 % des locataires ne savent pas si leur bail est enregistré.

19 % des baux sont des baux de moins d'un an. Par contre, 25 % des baux couvrent des périodes supérieures à neuf ans. 56 % des baux sont relatifs à des locations allant d'un an à trois ans renouvelables.

TABLEAU 80 – Différenciation des baux

	Part des baux suivant leur type (%)			
	2004	2006	2008	2010
Bail écrit	89	91	89	89
Bail enregistré	47	51	51	63
Durée du bail				
1 an	23	23	22	25
3-6-9	51	67	56	56

La stabilité du locataire dans son logement

En moyenne, les locataires restent plus de six ans dans leur logement. 50 % d'entre eux sont dans leur logement depuis moins de trois ans et demi. La stabilité du locataire dans le logement est en augmentation ces dernières années : si elle était en moyenne de quatre ans tout au long des années nonante et au début des années 2000, elle dépasse actuellement les six années. Peut-on admettre que le prix élevé des logements décourage des locataires dans leur recherche de logements.

TABLEAU 81 – *Durée d'occupation des logements par les locataires*

	Durée d'occupation des logements loués			
	2004	2006	2008	2010
Moyenne	4 ans et 5 mois	5 ans et 4 mois	5 ans et 2 mois	6 ans 7 mois
Médiane	2 ans et 3 mois	2 ans et 10 mois	2 ans et 8 mois	3 ans 6 mois
1 ^{er} quartile	10 mois	14 mois	13 mois	17 mois
3 ^{ème} quartile	4 ans et 10 mois	6 ans et 3 mois	6 ans et 3 mois	8 ans

Le taux de stabilité est plus faible chez les locataires aux revenus les plus élevés qui ont certainement plus de possibilités d'envisager des mutations résidentielles. Ce sont les familles avec enfants qui sont les plus mobiles dans leur logement.

TABLEAU 82 – *Durée d'occupation des logements en fonction de la situation familiale des locataires*

Situation familiale	Durée d'occupation des logements loués
Couples avec enfants	5 ans 3 mois
Couples sans enfants	7 ans 1 mois
Solitaires avec enfants	5 ans 8 mois
Solitaires sans enfants	7 ans 3 mois

TABLEAU 83 – *Durée d'occupation des logements en fonction des revenus des locataires*

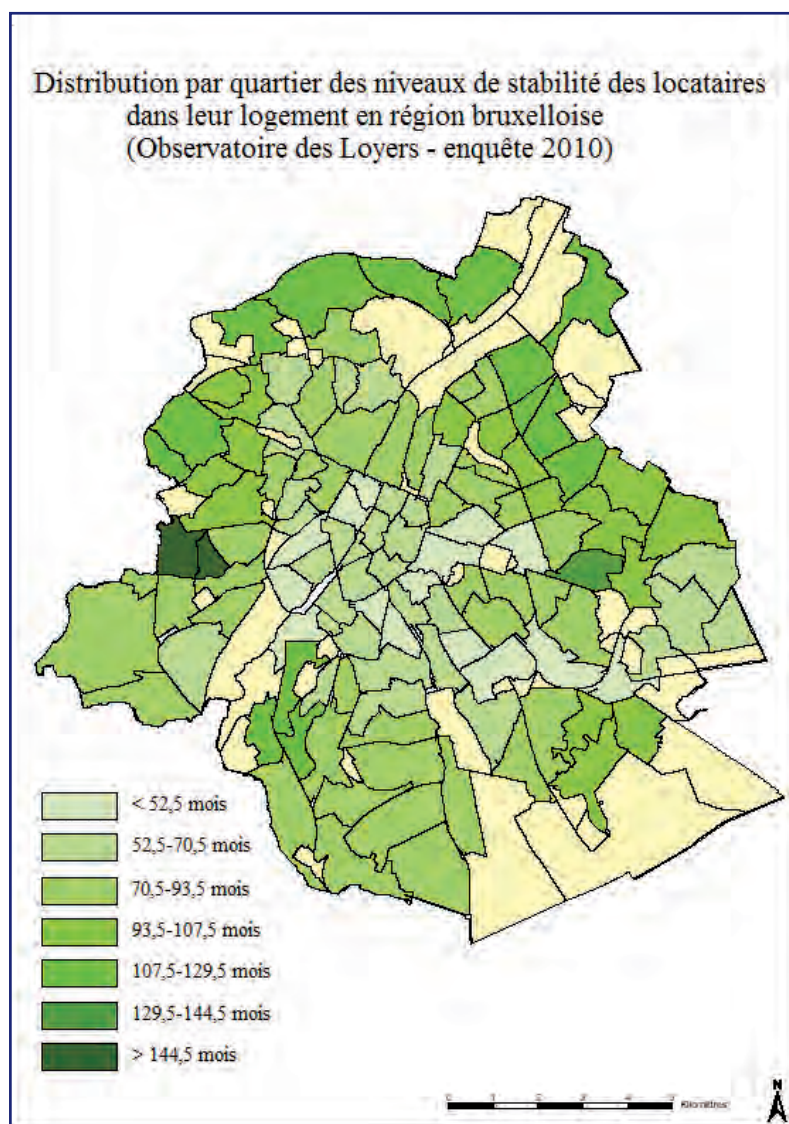
Revenus	Durée d'occupation des logements loués
500-1000€	5 ans 9 mois
1000-1500€	7 ans
1500-2000€	6 ans 6 mois
2000-2500€	6 ans 6 mois
2500-3000€	5 ans 10 mois
3000-3500€	4 ans 5 mois
>3500€	4 ans 11 mois

Enfin, les locataires sont plus stables dans leur logement en deuxième couronne que dans les communes plus centrales. Cette stabilité est surtout le fait d'une part de locataires très ancrés dans leur logement alors qu'existent aussi des locataires plus mobiles, aussi mobiles que ceux qui sont rencontrés dans les quartiers plus centraux.

TABEAU 84 – *Durée d'occupation des logements et localisation*

Indicateur de stabilité	Durée d'occupation des logements loués			
	Région	Pentagone	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
Moyenne	6 ans 7 mois	4 ans 8 mois	5 ans 8 mois	7 ans 7 mois
Médiane	3 ans 6 mois	2 ans 6 mois	3 ans	4 ans 1 mois

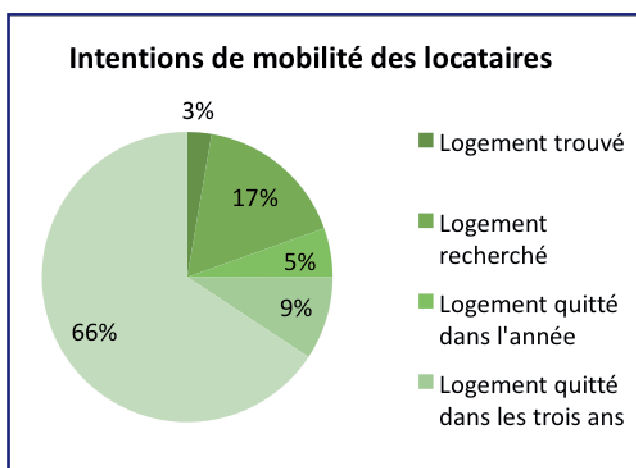
Les locataires sont en moyenne moins stables dans leur logement dans les quartiers du centre de la région bruxelloise: le Pentagone, les quartiers proches du rond-point Schumann et de l'avenue Louise. Ils sont également peu stables dans les quartiers à proximité de l'ULB. La raison de ce manque de stabilité est à rechercher dans le profil du locataire habitant ces quartiers: beaucoup de jeunes vivant seuls, éventuellement des étudiants. Le taux de stabilité est par contre le plus élevé dans des quartiers de deuxième couronne de Schaerbeek, de Berchem Sainte-Agathe ou de Laeken. Ce sont des quartiers dont les locataires vivent avec des enfants. Des valeurs intermédiaires sont enregistrées par exem-

**Carte 5**

ple en deuxième couronne orientale abritant des locataires aux situations familiales diverses, allant de jeunes vivant seuls ou en couple à des familles. Ce découpage de la région bruxelloise en zones d'égale probabilité de mutation résidentielle peut également aider à la compréhension des différents marchés immobiliers.

Les intentions de mobilité

34% des locataires estiment qu'ils changeront de logement endéans trois ans. Parmi ceux-ci, 8 % ont déjà trouvé un logement, 57% sont à la recherche active d'un nouveau logement et 16% 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 et en 2008, 46% se prononçaient pour un départ éventuel.



Graphique 23

TABLEAU 85 – Évolution des intentions de mobilité des locataires

Intentions de mobilité	Part des locataires (%)			
	2010	2008	2006	2004
Logement trouvé	3	4	4	30
Logement en recherche	17	15	24	
Logement quitté dans l'année	5	6	7	
Logement quitté dans les 3 ans	9	21	16	22
Pas d'intention de mobilité	66	54	49	48

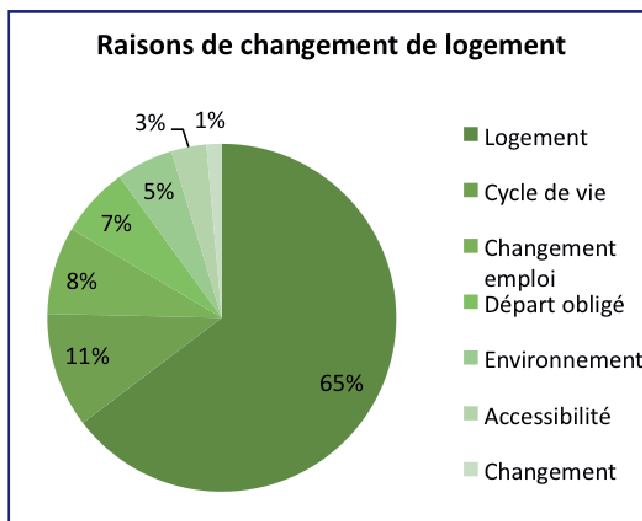
Ces résultats confortent ceux qui ont été émis à partir de l'analyse des taux de stabilité des locataires dans leur logement et qui conduisaient à conclure à une diminution de la mobilité des locataires.

2. Pourquoi bouger ?

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 7% 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. 65% des locataires envisagent de quitter leur logement pour des raisons relatives au logement (taille du logement, état, absence de jardin, loyer du logement). 5% d'entre eux considèrent que les conditions environnementales de leur logement sont insatisfaisantes (pollution sonore, congestion automobile, difficultés de stationnement, problèmes de sécurité, absence d'adaptation au voisinage social...) et 3% invoquent les problèmes d'accessibilité de leur logement (lieu de travail, commerces, école, amis...). 11% des locataires en quête de mobilité envisagent cette mutation résidentielle 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 un changement de localisation du lieu de travail représentent 8% des mutations résidentielles des locataires.



Graphique 24

3. Qui bouge?

Ce sont principalement les locataires comptant des enfants dans leur ménage qui désirent changer de logement. Puisque la raison principale de mutation concerne les caractéristiques du logement (en particulier sa taille ou les espaces récréatifs), il apparaît normal que la présence d'enfants dans le logement induise des changements d'adaptation.

TABLEAU 86 – *Différenciation de la mobilité des locataires suivant leur situation familiale*

	Part des locataires (%)		
	Qui ont l'intention de quitter leur logement dans l'année	Qui ont l'intention de quitter leur logement dans les trois ans	Qui ne désirent pas bouger
Couples avec enfants	24	19	57
Couples sans enfants	15	16	69
Solitaires avec enfants	23	18	58
Solitaires sans enfants	18	12	70

Les revenus du locataire n'ont pas d'influence sur des choix immédiats de mutation qui sont le plus souvent liés à une inadéquation du logement. On sait que le locataire qui a dépassé son niveau d'insatisfaction dans le logement sera prêt à changer et tentera de le faire en dépit des problèmes divers que cela engendrera. Par contre, plus les revenus augmentent, plus le locataire a l'intention de quitter un jour son logement puisqu'il a dans ce cas plus d'opportunités pour rendre son choix de mutation opérationnel.

TABLEAU 87 – Différenciation de la mobilité des locataires suivant leurs revenus

	Part des locataires (%)		
	Qui ont l'intention de quitter leur logement	Qui ont l'intention de quitter leur logement dans les trois ans	Qui ne désirent pas bouger
500-1000€	25	12	63
1000-1500€	19	15	66
1500-2000€	19	15	66
2000-2500€	18	19	63
2500-3000€	18	25	56
3000-3500€	23	24	54
>3500€	24	20	56

TABLEAU 88 – Différenciation de la mobilité des locataires suivant leur situation socio-professionnelle

	Part des locataires (%)		
	Qui ont l'intention de quitter leur logement	Qui ont l'intention de quitter leur logement dans les trois ans	Qui ne désirent pas bouger
Deux revenus	19	21	61
Un revenu	19	16	65
Un revenu + une alloc.soc.	26	19	55
Deux alloc. sociales	25	11	64
Une alloc.sociale	26	16	58
Pension	6	5	89
Étudiant	24	17	59

4. Quel statut d'occupation ?

69% des locataires mobiles recherchent un logement en tant que locataires et 31 % en tant que propriétaires. Ces proportions tendent vers celles enregistrées sur les données de l'enquête 2008 : 72% des locataires mobiles cherchaient un logement comme locataires.

Ces propensions sont différentes suivant les caractéristiques socio-démographiques des locataires.

Ainsi, la proportion de locataires recherchant un logement en propriété est supérieure à la moyenne et atteint plus de 35% lorsque ceux-ci sont âgés de 25 à 44 ans. Une fois dépassé l'âge de 65 ans, les locataires ne recherchent plus à accéder à la propriété.

Ce sont principalement les couples avec ou sans enfants qui se tournent vers la propriété plutôt que les personnes vivant seules.

Il est clair que la conjonction de deux revenus permet d'accéder plus facilement à la propriété. Ce sont près de 60% des ménages dans ces conditions qui recherchent un nouveau logement en propriété.

Enfin, et cela corrobore tous les résultats précédents, le double-revenu étant devenu le revenu de référence, plus les revenus disponibles augmentent, plus augmente également la proportion de locataires désirant accéder à la propriété lors de leur prochaine mutation de logement.

TABEAU 89 – Comparaison des profils des candidats-locataires et des candidats-propriétaires

	Items	Part des candidats aux caractéristiques suivantes (%)	
		Candidats-locataires	Candidats-propriétaires
Classes d'âges	< 24 ans	84	16
	25- 34 ans	65	35
	35- 44 ans	62	38
	45- 54 ans	69	31
	55- 64 ans	79	21
	65- 74 ans	93	7
	>75 ans	100	0
Situation familiale	Couples avec enfants	60	40
	Couples sans enfants	61	39
	Solitaires avec enfants	78	22
	Solitaires sans enfants	79	21
Situation socio-professionnelle	Deux rev. travail	42	58
	Un rev. travail	65	35
	Un revenu, une alloc. soc.	66	34
	Deux alloc. soc.	92	8
	Une alloc.soc.	92	8
	Pension	96	4
	Étudiant	100	0
Revenus	500-1000€	92	8
	1000-1500€	88	12
	1500-2000€	67	33
	2000-2500€	47	53
	2500-3000€	43	57
	3000-3500€	25	75
	>3500€	41	59

5. Quel logement ?

Les caractéristiques envisagées pour le nouveau logement sont dans tous les cas supérieures aux caractéristiques actuelles des logements : que ce soit la taille du logement, la présence d'une deuxième salle de bain, la présence de double-vitrage ou la propension du logement à être un logement basse-énergie. Cette recherche de meilleures qualités est typique de toutes les mutations résidentielles.

Les candidats-proprétaires recherchent plus fréquemment des maisons plutôt que des appartements. La qualité attendue du logement est supérieure à celle qui est attendue d'un locataire : garage, espace récréatif, espace de rangement, deuxième salle de bain, équipement de régulation énergétique ...

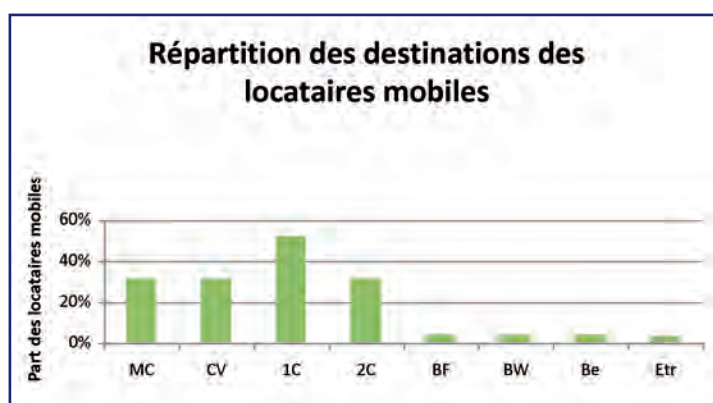
Si les candidats-locataires sont disposés à payer un nouveau loyer sensiblement similaire au loyer actuel, les candidats-proprétaires admettent que l'accès à la propriété entraînera des dépenses en matière de logement supérieures à celles engagées actuellement. En fonction des résultats précédents, il apparaît également que ce sont les ménages-locataires aux revenus les plus élevés qui se tournent préférentiellement vers l'accès à la propriété.

TABLEAU 90 - Comparaison des caractéristiques des logements actuels et des logements recherchés, suivant le statut d'occupation envisagé

Caractéristiques	Items	Part des logements loués (%)	Part des logements recherchés (%)	
			Comme locataires	Comme propriétaires
Type de logement	Maison mitoy.	6	8	36
	Maison 4 faç.		8	26
	Appartement	90	82	38
	Kot	4	2	0
Nombre de chambres	0 chambre	10	1	0
	1 chambre	40	27	8
	2 chambres	39	43	29
	3 chambres	9	25	48
	4 chambres et	2	4	5
Éléments de confort	WC	97	90	90
	Salle de bain	97	92	73
	2 ^{ème} salle de bain	5	8	24
	Chauffage central	79	89	87
	Garage	14	34	68
	Espace récréatif	58	63	73
	Espace de rangement	65	65	85
	Double-vitrage	58	92	90
	Ascenseur	24	41	17
	Meublé	5	15	10
	Cuisine isolée	71	73	63
	Cuisine américaine	18	30	37
	Thermostat	45	57	81
	Vannes thermostatiques	55	72	75
	Logement basse-énergie	-	51	54
	Gaz	74	56	66
Coût mensuel du logement	< 500€	32	38	11
	500-1000€	63	60	66
	1000-1500€	4	2	18
	>1500€	1	0	6

6. Où bouger ?

31 % des destinations choisies par les locataires se situent dans la commune dans laquelle ils se trouvent actuellement. 31 % des destinations affectent des communes voisines de leur commune de résidence. 85 % (90 % en 2008) des destinations choisies se situent en région de Bruxelles-Capitale par rapport à 8 % dans les deux Brabants, 4 % dans une commune belge non-brabançonne et 3 % à l'étranger.



Graphique 25

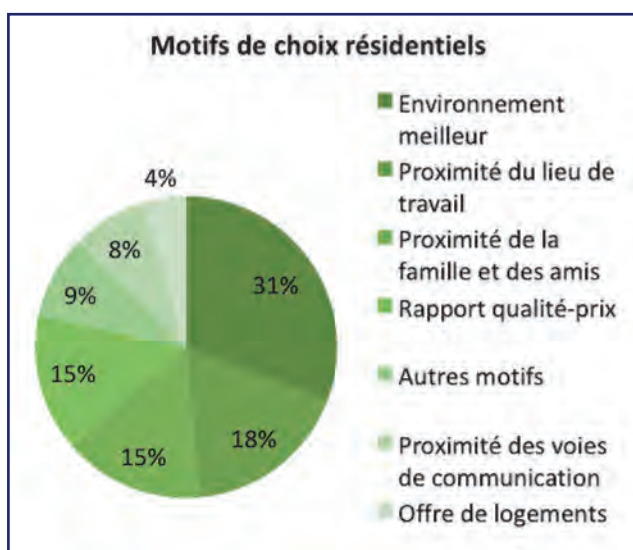
MC = même commune – CV = commune voisine – 1C = 1^{er} couronne
 2C = 2^e couronne – BF = Brabant flamand – BW = Brabant wallon
 Be = Belgique – Etr = Etranger

Les destinations envisagées sont différentes suivant les communes de la région bruxelloise. Le tableau met en évidence des coefficients de spécialisation par commune des mouvements migratoires. Ainsi, les flux migratoires s'orienteront préférentiellement dans la même commune pour les locataires habitant dans des communes de deuxième couronne ou des communes de première couronne comme Etterbeek et Ixelles. Les locataires des communes de première couronne préfèrent changer de localisation résidentielle dans ces mêmes communes ; ce phénomène est encore plus marqué pour les locataires habitant en deuxième couronne.

TABEAU 91 – Spécialisation des mouvements migratoires par commune

	Coefficient de spécialisation			
	Même commune	Commune voisine	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
Anderlecht	92	46	99	68
Auderghem	109	63	23	224
Berchem Sainte-Agathe	98	123	59	195
Bruxelles-Ville	85	139	140	24
Etterbeek	122	103	114	79
Evere	95	61	36	154
Forest	88	150	126	61
Ganshoren	128	96	57	206
Ixelles	110	118	127	66
Jette	111	102	55	181
Koekelberg	25	74	44	170
Laeken	129	103	109	104
Molenbeek Saint-Jean	83	98	105	102
Saint-Gilles	111	119	150	34
Saint-Josse-ten-Noode	41	111	118	92
Schaerbeek	79	101	123	72
Uccle	111	77	48	148
Watermael-Boitsfort	133	107	16	224
Woluwé Saint-Lambert	114	76	59	173
Woluwé Saint-Pierre	121	78	47	197

Si le principal motif de départ du logement précédent est lié à ses caractéristiques intrinsèques, le principal critère de choix résidentiel est la recherche d'une qualité supérieure de l'environnement ; 31 % des locataires mobiles invoquent préférentiellement ce facteur de choix d'une nouvelle localisation. Viennent ensuite la proximité du lieu de travail (18 %) et le voisinage de la famille et des amis (15 %).

**Graphique 26**

7. Conclusions

34 % des locataires estiment qu'ils changeront de logement endéans les trois années qui viennent. La durée moyenne d'occupation d'un logement est de plus de 6 ans. Ces désirs de mobilité, cette stabilité dans le logement évoluent dans le temps. Le locataire apparaît comme moins mobile qu'il ne l'était auparavant. Cette tendance déjà amorcée depuis quelques années se confirme aujourd'hui.

Les raisons de départ sont essentiellement liées à l'inadéquation du logement aux besoins du ménage, que ce soit en termes de taille, de confort, d'espaces verts, de voisinage ou de statut d'occupation. 85 % des destinations désirées des locataires se situent en région bruxelloise et se font surtout à la recherche d'un meilleur environnement. Malgré cette raison, l'attachement à la commune de résidence reste important puisque 31 % des locataires recherchent un nouveau logement dans la même commune. Les logements recherchés sont de taille plus grande et disposent de plus d'éléments de confort que les logements actuels ; il apparaît que c'est un phénomène habituel.

31 % des locataires recherchent un logement en propriété ; celui-ci alors dispose de plus encore d'éléments de confort, pour lesquels le ménage est prêt à payer un prix supérieur à ce qu'il paye actuellement comme loyer.

An aerial photograph of a city, likely Paris, showing a dense grid of buildings and streets. A river, possibly the Seine, winds through the lower portion of the image. The image is overlaid with a semi-transparent blue filter.

CONCLUSIONS

LES

ENSEIGNEMENTS

D'UNE NOUVELLE

ENQUÊTE

Une amélioration du parc locatif

Le parc locatif est toujours majoritairement composé d'appartements une ou deux chambres. Il connaît une amélioration de son niveau de confort : la quasi-totalité des logements jouissent d'une salle de bain et la deuxième salle de bain s'introduit dans le logement locatif. On assiste aussi à une croissance d'un nombre de logements équipés d'une installation de chauffage central. En dépit de travaux de rénovation concernant environ 10 % des logements, le locataire juge de manière assez constante l'état de son logement, appuyant sur l'état dégradé des châssis et les problèmes d'isolation thermique et acoustique. La performance énergétique des logements s'accroît : augmentation du nombre de logements équipés de doubles-vitrages, ou d'instruments de régulation énergétique (thermostat et vannes thermostatiques). Les nouvelles technologies de production de chaleur ou d'électricité ne sont pas encore insérées dans le logement locatif.

La différenciation spatiale du parc locatif perdure, par exemple entre la première et la deuxième couronne ; dans cette dernière, apparaissent plus souvent des logements plus grands, plus confortables et en meilleur état. Néanmoins, ce cliché tend à s'estomper en raison de la progression des interventions de rénovation en première couronne et surtout dans le Pentagone.

Un prix implicite des attributs du logement

La banque de données relatives aux loyers et aux caractéristiques des logements permet d'évaluer avec une erreur de 18 % le prix des attributs des logements : taille, niveau de confort, caractéristiques du bâtiment, localisation, voisinage et ancienneté du bail.

Une évolution significative des loyers

Si entre 2006 et 2008, l'évolution des loyers suivait celle de l'indice santé ; celle-ci s'en est détachée entre 2008 et 2010. L'augmentation significative des loyers n'est pas suivie par l'indice santé. Tous les segments du marché sont touchés par cet accroissement des loyers, quelle soit la méthode utilisée pour cerner les évolutions des prix.

Des locataires plus stables dans leur logement

La tendance à l'augmentation de la stabilité des locataires dans leur logement, déjà mise en évidence au départ des données de l'enquête 2008, se poursuit. Elle est plus manifeste en deuxième couronne qu'en première couronne. Elle affecte davantage des personnes seules que les familles avec enfants. Les intentions de mobilité des locataires confirment la plus grande stabilité des locataires : plus de 60 % d'entre eux n'ont pas de projets de mutation résidentielle alors qu'ils étaient moins de 50 % il y a quelques années. L'augmentation des loyers et la perception par le locataire d'un accroissement de la difficulté d'accès au marché locatif peut être envisagée comme facteur explicatif de cette plus grande stabilité des locataires.

Une demande sociale de logement

Inévitablement, en raison de la hausse des prix non-suivie par l'indice santé, la part du loyer augmente dans le budget de tous les ménages. Ce sont surtout les familles avec enfants qui doivent consentir un effort supplémentaire pour accéder à un logement, en disposant de mêmes revenus que des solitaires. Cet effort peut être compensé par un choix de logement plus petit, dont les dimensions ne correspondent pas à la taille de la famille. Les locataires habitant en deuxième couronne, à revenus égaux, acceptent également de payer un loyer supérieur pour jouir des aménités de cette localisation plus périphérique.

La part du parc locatif théoriquement accessible à chaque décile de revenus est un indicateur de la difficulté d'accès au logement locatif des sept premiers déciles de revenus. L'analyse de l'évolution de la part du parc locatif accessible à chaque décile de revenus conforte une tendance déjà mise en évidence de développement dramatique d'une demande sociale de logement. Si, en 1993, les quatre premiers déciles de revenus se trouvaient en situation précaire face au marché locatif, ce sont maintenant les huit premiers déciles qui ont vu leur situation se dégrader. Cet état de fait est conjointement le résultat d'une augmentation des loyers supérieure à celle de l'indice santé et de l'appauvrissement de la population bruxelloise.

Une constance dans la mobilité résidentielle

Même si la mobilité des locataires diminue, les caractéristiques de celle-ci demeurent constantes. Ce sont essentiellement des caractéristiques jugées inadéquates du logement qui poussent le locataire à déménager. 30% d'entre eux désirent changer de statut d'occupation et devenir propriétaires. Tous aspirent à des attributs plus favorables pour leur logement tout en acceptant un coût du logement supérieur, principalement lorsqu'ils désirent accéder à la propriété. Enfin, l'attachement à Bruxelles reste toujours le fait de 85% des locataires en mutation qui désirent déménager sur le territoire de la Ville-Région.

En conclusion, cette nouvelle enquête met clairement en exergue l'augmentation des loyers supérieure à celle fixée par l'indexation dont les causes sont multiples, relèvent de l'axe économique (attrait des placements immobiliers, internationalisation de Bruxelles, concurrence pour l'espace) ou de l'axe urbanistique (amélioration du confort des logements, accroissement de la performance énergétique). Cette augmentation couplée à l'appauvrissement de Bruxelles se traduit par le développement continu d'une demande sociale de logement.

An aerial photograph of a city, likely Paris, showing a dense grid of buildings and streets. A river, possibly the Seine, winds through the lower portion of the image. The image is overlaid with a semi-transparent blue filter.

ANNEXE **LA STRATÉGIE** **D'ÉCHANTILLONNAGE**

L'objet de cette annexe est de présenter la stratégie d'échantillonnage des données à récolter dans le cadre de l'enquête 2010 sur les logements du parc locatif privé de la région bruxelloise ⁽³⁾. 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.

1. Historique

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 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. Une

3 La stratégie d'échantillonnage est commune aux différentes enquêtes et particulièrement à l'enquête réalisée en 2008.

enquête a alors été menée en 2006 sur un échantillon de 2700 logements locatifs. Elle a été suivie en 2008 par une nouvelle enquête portant sur 3000 logements locatifs.

Cette année 2010 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.

2. Le 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 la SRDU, 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. 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.

3. 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 1^{er} mai 2010 au 15 décembre 2010, soit sur une durée de huit 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.

4. La banque de données

Le questionnaire d'enquête a évolué dans le temps et les demandes d'observation du marché locatif bruxellois. 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. Depuis 2008, le questionnaire se penche aussi sur les caractéristiques énergétiques des logements mis en location et sur les éventuels investissements faits par les propriétaires dans leur logement en matière de régulation de la consommation d'énergie.

An aerial photograph of a city street grid, showing a dense network of roads and buildings. The image is overlaid with a semi-transparent blue filter. The text 'FICHES COMMUNALES' is centered in a bold, dark blue, sans-serif font.

FICHES COMMUNALES

Introduction

Les chapitres précédents ont enregistré des statistiques relatives à l'ensemble du marché locatif bruxellois. Afin de mettre en évidence le rôle de la localisation géographique sur la composition du parc locatif et sur la formation des prix, les statistiques sont à présent construites au niveau communal.

Une fiche est élaborée pour chaque commune ; elle comprend :

- des statistiques générales sur la commune, obtenues à partir des statistiques publiées par l'Institut national de Statistique ;
- des statistiques sur le parc de logements, compilées à l'initiative du Cabinet du Secrétaire d'Etat au Logement ;
- des statistiques relatives au loyer de l'ensemble des logements, des logements différenciés suivant leur taille et suivant leur nombre de chambres. Celles-ci sont obtenues à partir de l'enquête 2010 de l'Observatoire des Loyers et comparées aux statistiques obtenues au départ de l'enquête 2008.
- des statistiques sur les caractéristiques de l'offre locative : taille, niveau de confort et performance énergétique du logement. Les données proviennent de l'enquête 2010 de l'Observatoire des Loyers.
- des statistiques sur les caractéristiques de l'offre locative : situation familiale et stabilité des locataires. Les données proviennent de l'enquête 2010 de l'Observatoire des Loyers.

Le plan d'échantillonnage à la base de la récolte des données-loyers est prévu pour assurer la représentativité de l'échantillon à l'échelle régionale. Le découpage de l'échantillon en communes peut entraîner les problèmes suivants dans la construction des statistiques et leur analyse :

- pour certaines catégories de logements, le nombre de données peut être insuffisant pour appliquer l'inférence statistique. Dans ces cas, le loyer n'a pas été estimé.
- certaines catégories de logements peuvent encore abriter des logements disparates quant à d'autres critères influençant le prix. Par exemple, le prix est supérieur à celui que l'on attend dans une classe de taille inférieure en raison de la prédominance dans cette classe de logements plus confortables. Cet état de fait a davantage d'impact lorsque le nombre de données dans l'échantillon est plus faible. Pour cette raison, le nombre de logements dans l'échantillon pour chaque commune est mentionné dans la fiche communale.

ANDERLECHT

Superficie de la commune: 17,7 km²
 Population résidente: 104.647 habitants (2010)
 Densité: 5.899 habitants par km²



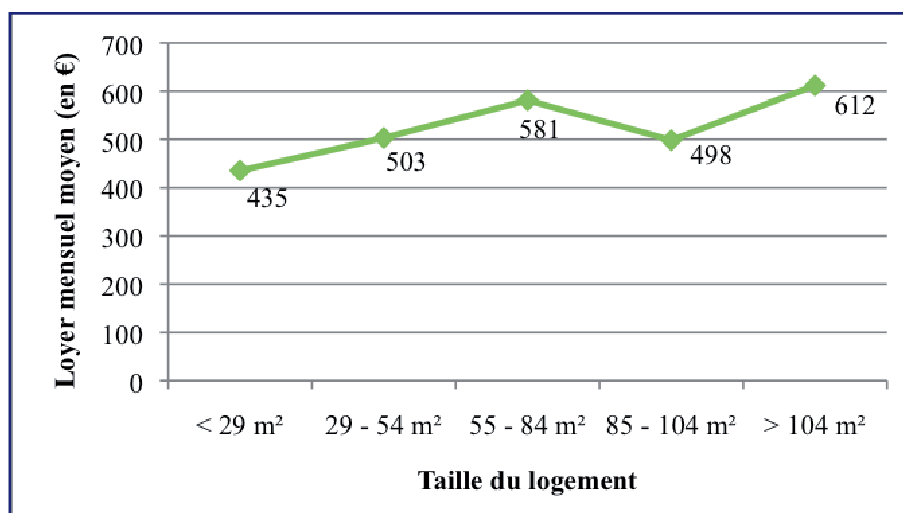
Le parc de logements (2010)

Nombre de logements: 41.293 logements
 Parc locatif: 24.061 logements
 Parc social: 4.958 logements
 Parc pouvoirs locaux: 406 logements
 Parc AIS: 140 logements
 Parc aide locative: 106 logements
 Logements produits par la SDRB: 209
 Prêts du Fonds du Logement: 1379
 Nombre de logements dans l'échantillon: 269

Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements: 541 € (478€ en 2008)
 Loyer mensuel médian des logements: 535 € (460€ en 2008)

Loyer mensuel moyen et la taille du logement



Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

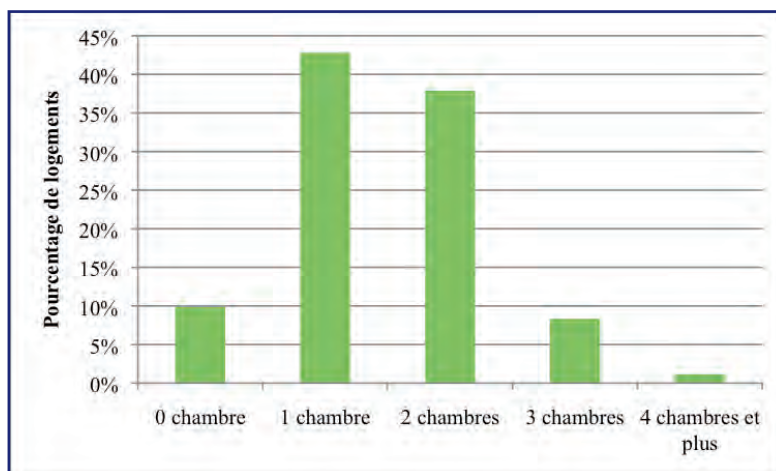
Années	1 chambre	2 chambres
2010	549€	548€
2008	434€	532€

Loyer mensuel moyen, nombre de chambres et niveau de confort

Loyer mensuel moyen (en €)	Niveau de confort des logements	
Nombre de chambres des logements	Niveau 2	Niveau 3
1	482 €	529 €
2	532 €	597 €

L'offre locative

Logement et
nombre de chambres



Proportion de logements disposant de (en %)			
Une salle de bain	Au moins deux salles de bain	Terrasse	Au moins un garage
95	2	26	13
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vanne thermostatique
72	59	45	49

La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)				
Niveau de revenus	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
Bas	9	3	14	21
Moyen	15	7	3	10
Élevé	8	7	0	2

Temps moyen passé dans le logement: 6 ans 9 mois

Temps médian passé dans le logement: 3 ans 11 mois

AUDERGHEM

Superficie de la commune: 10,5 km²
 Population résidente: 30.811 habitants (2010)
 Densité: 3.411 habitants par km²



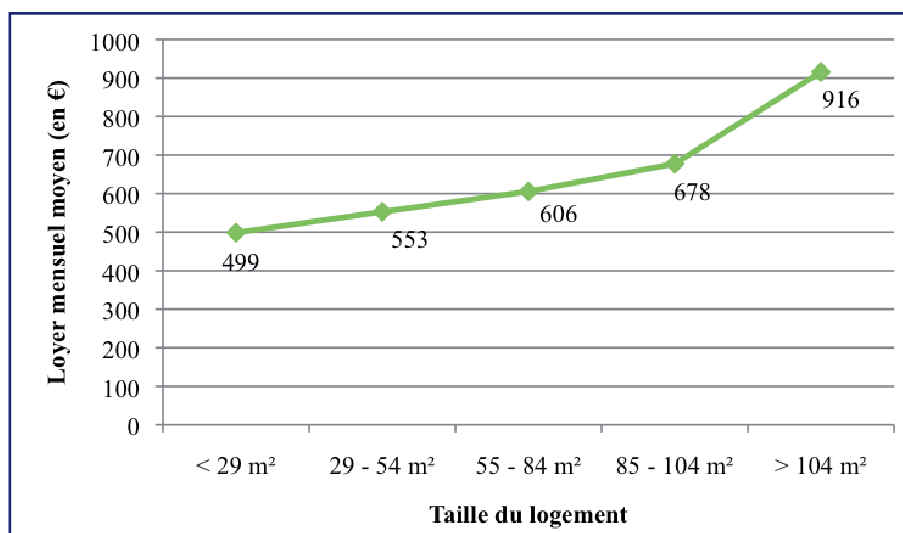
Le parc de logements (2010)

Nombre de logements: 13.901 logements
 Parc locatif: 6353 logements
 Parc social: 870 logements
 Parc pouvoirs locaux: 94 logements
 Parc AIS: 17 logements
 Parc Aide locative: 0
 Logements produits par la SDRB: 0
 Prêts du Fonds du Logement: 128
 Nombre de logements dans l'échantillon: 74

Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements: 656€ (681€ en 2008)
 Loyer mensuel médian des logements: 618,5€ (600€ en 2008)

Loyer mensuel moyen et taille du logement



Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

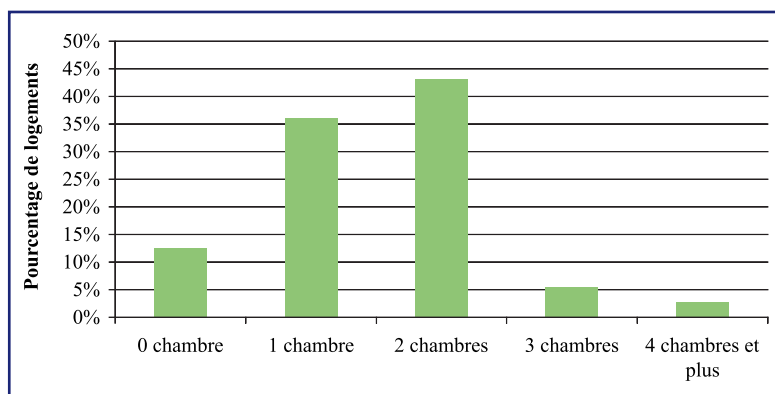
Années	1 chambre	2 chambres
2010	555€	728€
2008	551€	611 €

Loyer mensuel moyen, nombre de chambres et niveau de confort

Loyer mensuel moyen (en €)	Niveau de confort des logements	
Nombre de chambres des logements	Niveau 2	Niveau 3
1	550€	612€
2	–	749€

L'offre locative

Logement et
nombre de chambres



Proportion de logements disposant de (en%)			
Une salle de bain	Au moins deux salles de bain	Terrasse	Au moins un garage
97	3	44	26
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vanne thermostatique
72	74	46	65

La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en%)				
Niveau de revenus	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
Bas	16	2	18	23
Moyen	11	2	0	10
Élevé	15	3	0	2

Temps moyen passé dans le logement: 5 ans 9 mois

Temps médian passé dans le logement: 2 ans 8 mois

BERCHEM-STEINTE-AGATHE

Superficie de la commune : 2,95 km²
 Population résidente : 22.185 habitants (2010)
 Densité : 7.522 habitants par km²



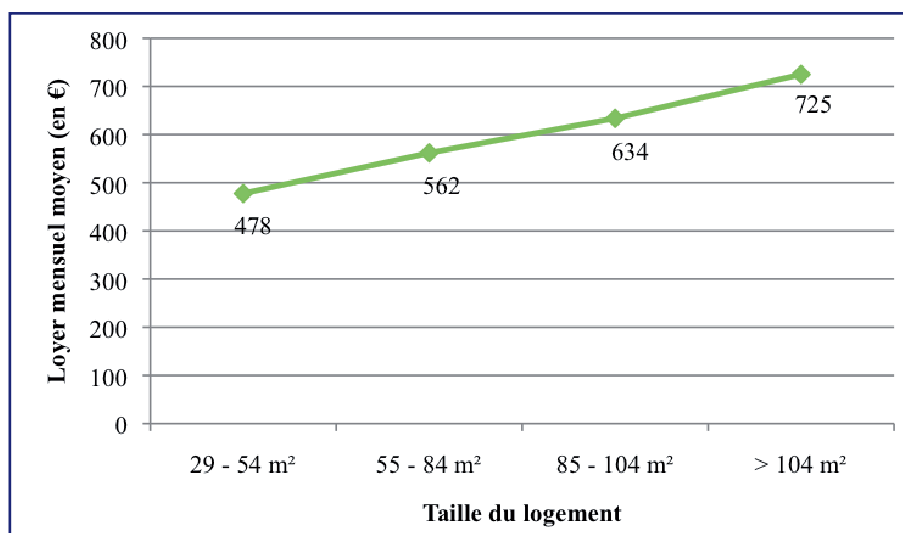
Le parc de logements (2010)

Nombre de logements : 8.477 logements
 Parc locatif : 3.952 logements
 Parc social : 728 logements
 Parc pouvoirs locaux : 50 logements
 Parc AIS : 23 logements
 Parc Aide locative : 32 logements
 Logements produits par la SDRB : 34
 Prêts du Fonds du Logement : 261
 Nombre de logements dans l'échantillon : 45

Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements : 595 € (522€ en 2008)
 Loyer mensuel médian des logements : 563 € (500€ en 2008)

Loyer mensuel moyen et taille du logement



Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

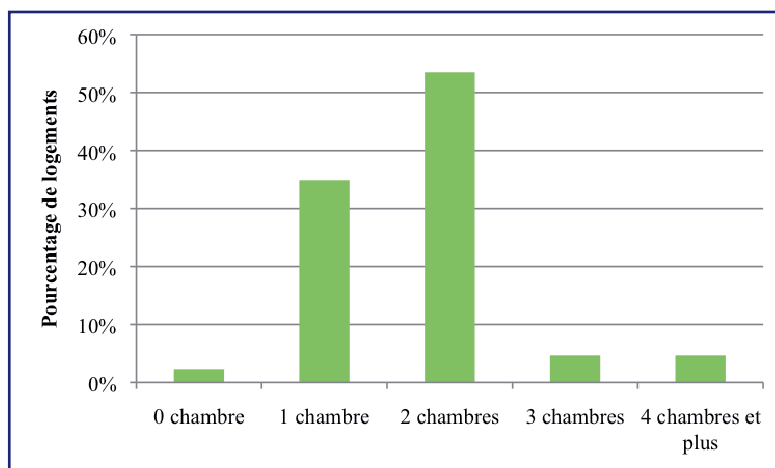
Années	1 chambre	2 chambres
2010	497 €	639 €
2008	446 €	578 €

Loyer mensuel moyen, nombre de chambres et niveau de confort

Loyer mensuel moyen (en €)	Niveau de confort des logements	
Nombre de chambres des logements	Niveau 2	Niveau 3
1	–	546€
2	–	610€

L'offre locative

Logement et
nombre de chambres



Proportion de logements disposant de (en %)			
Une salle de bain	Au moins deux salles de bain	Terrasse	Au moins un garage
93	7	30	30
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vanne thermostatique
82	53	53	47

La demande locative

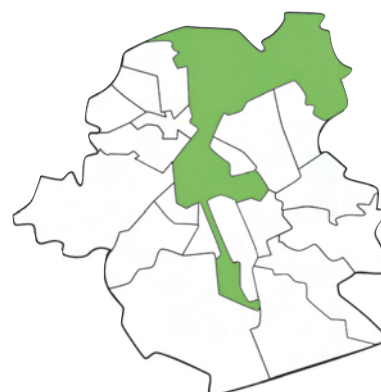
Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)				
Niveau de revenus	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
Bas	0	7	4	15
Moyen	19	15	7	22
Élevé	7	0	0	4

Temps moyen passé dans le logement: 10 ans 2 mois

Temps médian passé dans le logement: 5 ans et 11 mois

BRUXELLES

Superficie de la commune: 32,6 km²
 Population résidente: 157.673 habitants (2010)
 Densité: 4.836 habitants par km²



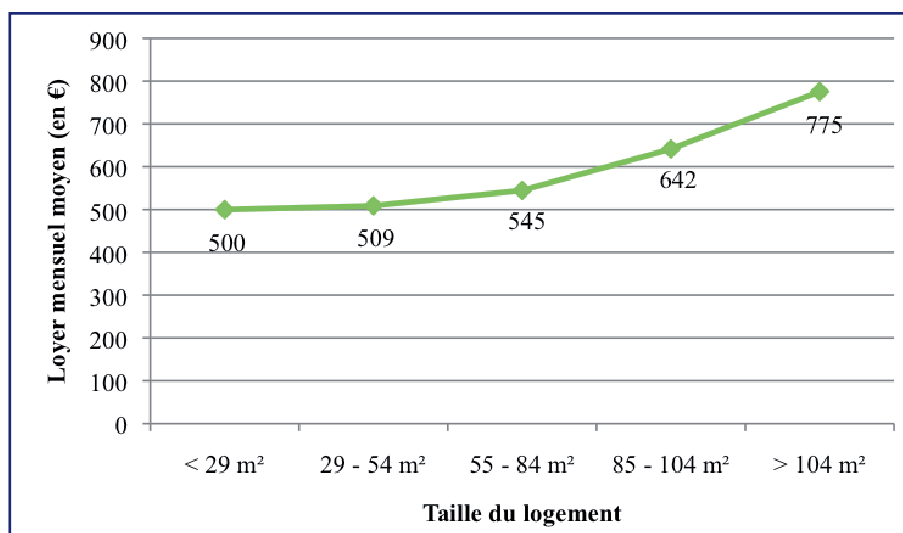
Le parc de logements (2010)

Nombre de logements: 66.700 logements
 Parc locatif: 44.696 logements
 Parc social: 7.710 logements
 Parc pouvoirs locaux: 4.549 logements
 Parc AIS: 554 logements
 Parc Aide locative: 174 logements
 Logements produits par la SDRB: 477
 Prêts du Fonds du Logement: 1375
 Nombre de logements dans l'échantillon: 384

Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements: 571 € (548€ en 2008)
 Loyer mensuel médian des logements: 535 € (500€ en 2008)

Loyer mensuel moyen et taille du logement



Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

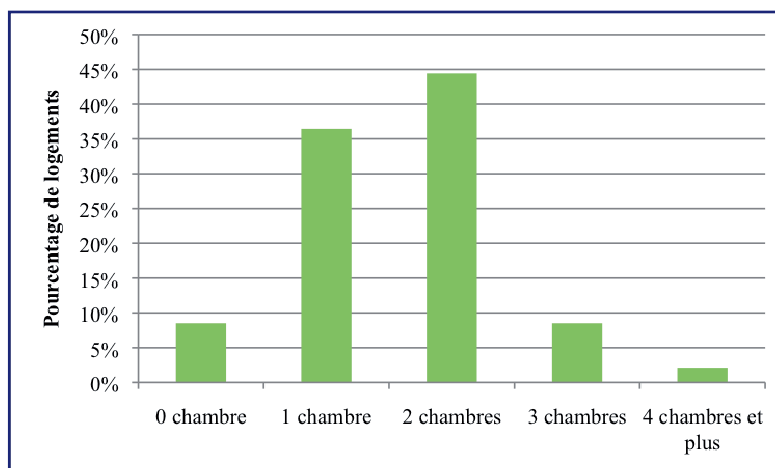
Années	1 chambre	2 chambres
2010	518 €	598 €
2008	462 €	579 €

Loyer, nombre de logement et niveau de confort

Loyer mensuel moyen (en €)	Niveau de confort des logements	
Nombre de chambres des logements	Niveau 2	Niveau 3
1	488 €	519 €
2	575 €	605 €

L'offre locative

Logement et
nombre de chambres



Proportion de logements disposant de (en %)			
Une salle de bain	Au moins deux salles de bain	Terrasse	Au moins un garage
95	3	28	16
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vanne thermostatique
82	60	48	51

La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)				
Niveau de revenus	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
Bas	9	5	17	30
Moyen	9	6	4	7
Élevé	5	4	1	3

Temps moyen passé dans le logement: 6 ans 5 mois

Temps médian passé dans le logement: 3 ans 2 mois

ETTERBEEK

Superficie de la commune : 3,1 km²
 Population résidente : 44.352 habitants (2010)
 Densité : 14.083 habitants par km²

Le parc de logements (2010)

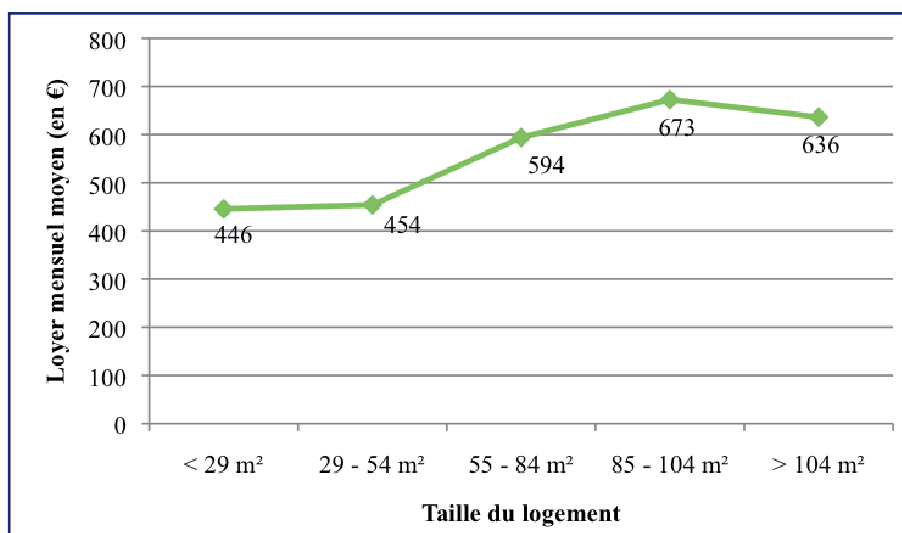
Nombre de logements : 21.584 logements
 Parc locatif : 14.114 logements
 Parc social : 1.454 logements
 Parc pouvoirs locaux : 244 logements
 Parc AIS : 131 logements
 Parc Aide locative : 28 logements
 Logements produits par la SDRB : 45
 Prêts du Fonds du Logement : 223
 Nombre de logements dans l'échantillon : 140



Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements : 578 € (548 € en 2008)
 Loyer mensuel médian des logements : 580 € (500 € en 2008)

Loyer mensuel moyen et taille du logement



Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

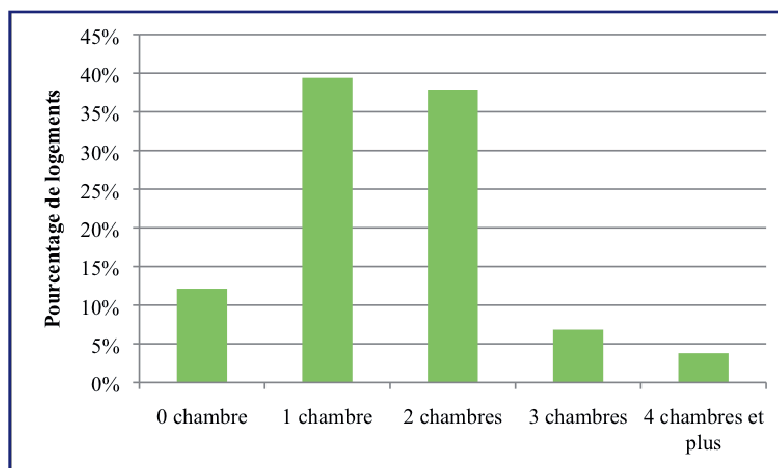
Années	1 chambre	2 chambres
2010	531 €	645 €
2008	521 €	609 €

Loyer mensuel moyen, nombre de chambres et niveau de confort

Loyer mensuel moyen (en €)	Niveau de confort des logements	
Nombre de chambres des logements	Niveau 2	Niveau 3
1	–	559€
2	–	660€

L'offre locative

Logement et
nombre de chambres



Proportion de logements disposant de (en%)			
Une salle de bain	Au moins deux salles de bain	Terrasse	Au moins un garage
93	6	31	9
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vanne thermostatique
87	59	48	55

La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en%)				
Niveau de revenus	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
Bas	12	3	15	33
Moyen	6	7	3	9
Élevé	3	7	1	2

Temps moyen passé dans le logement: 6 ans 5 mois

Temps médian passé dans le logement: 3 ans

EVERE

Superficie de la commune: 5 km²
 Population résidente: 35.803 habitants (2010)
 Densité: 7.135 habitants par km²



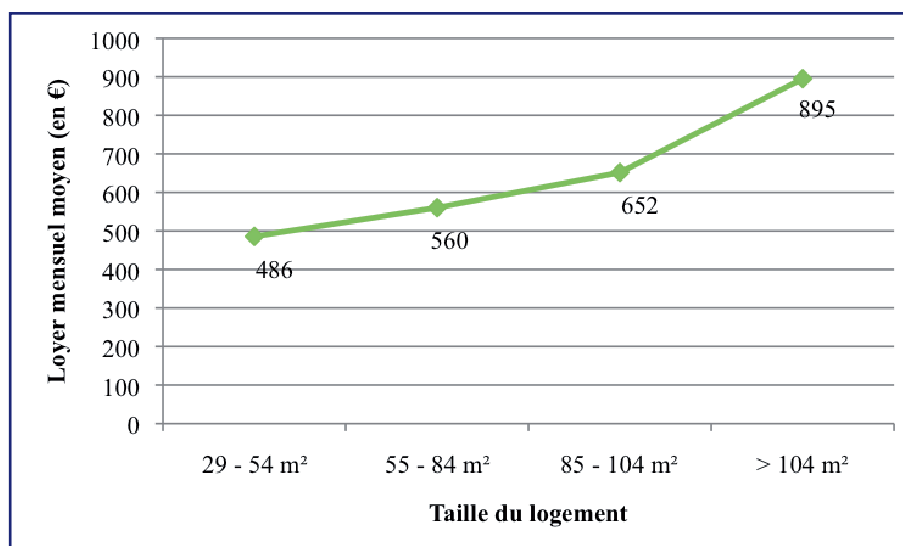
Le parc de logements (2010)

Nombre de logements: 14.780 logements
 Parc locatif: 8.111 logements
 Parc social: 2.197 logements
 Parc pouvoirs locaux: 92 logements
 Parc AIS: 69 logements
 Parcs Aide locative: 14 logements
 Logements produits par la SDRB: 49
 Prêts du Fonds du Logement: 325
 Nombre de logements dans l'échantillon: 89

Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements: 616 € (542 € en 2008)
 Loyer mensuel médian des logements: 589 € (500 € en 2008)

Loyer mensuel moyen et taille du logement



Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

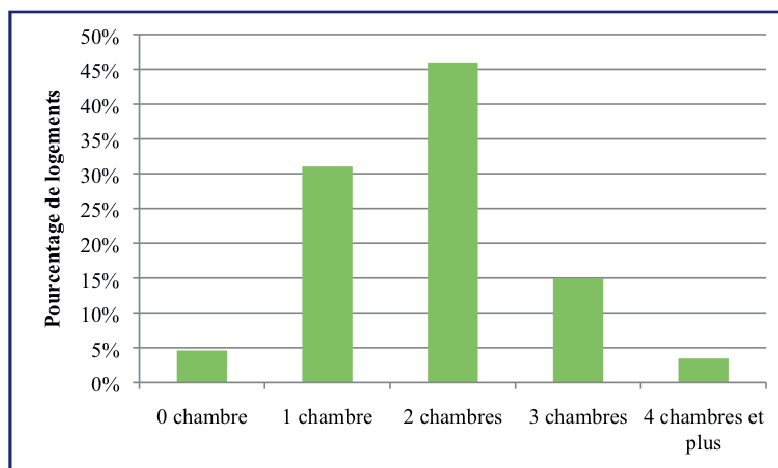
Années	1 chambre	2 chambres
2010	549 €	597 €
2008	495 €	574 €

Loyer mensuel moyen, nombre de chambres et niveau de confort

Loyer mensuel moyen (en €)	Niveau de confort des logements	
Nombre de chambres des logements	Niveau 2	Niveau 3
1	–	537€
2	–	614€

L'offre locative

Logement et
nombre de chambres



Proportion de logements disposant de (en %)			
Une salle de bain	Au moins deux salles de bain	Terrasse	Au moins un garage
94	5	39	25
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vanne thermostatique
80	57	45	46

La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)				
Niveau de revenus	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
Bas	5	2	13	22
Moyen	9	6	6	14
Élevé	13	5	3	3

Temps moyen passé dans le logement: 8 ans 10 mois

Temps médian passé dans le logement: 4 ans 7 mois

FOREST

Superficie de la commune : 6,2 km²
 Population résidente : 50.258 habitants (2010)
 Densité : 8.044 habitants par km²



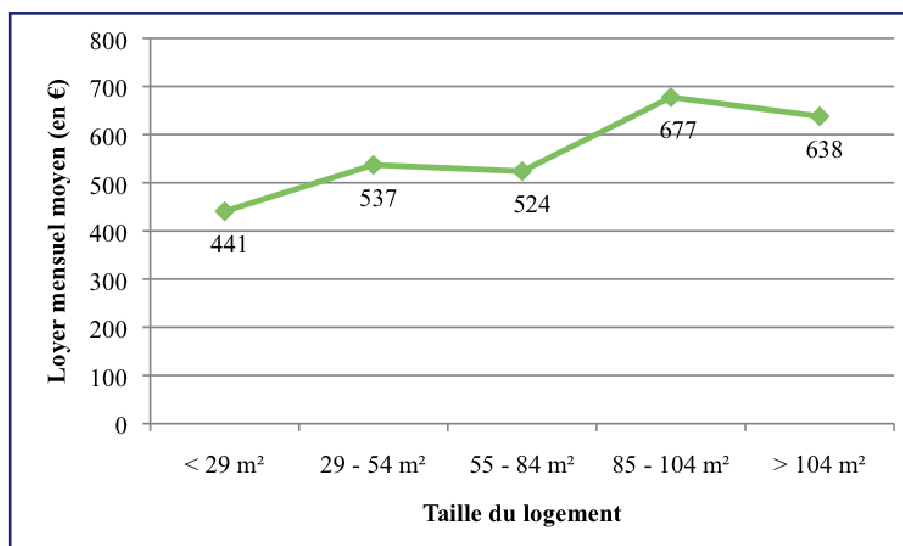
Le parc de logements (2010)

Nombre de logements : 21.916 logements
 Parc locatif : 12.838 logements
 Parc social : 1.311 logements
 Parc pouvoirs locaux : 30 logements
 Parc AIS : 121 logements
 Parc Aide locative : 47 logements
 Logements produits par la SDRB : 424
 Prêts du Fonds du Logement : 561
 Nombre de logements dans l'échantillon : 168

Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements : 574€ (536€ en 2008)
 Loyer mensuel médian des logements : 550€ (500€ en 2008)

Loyer mensuel moyen et taille du logement



Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

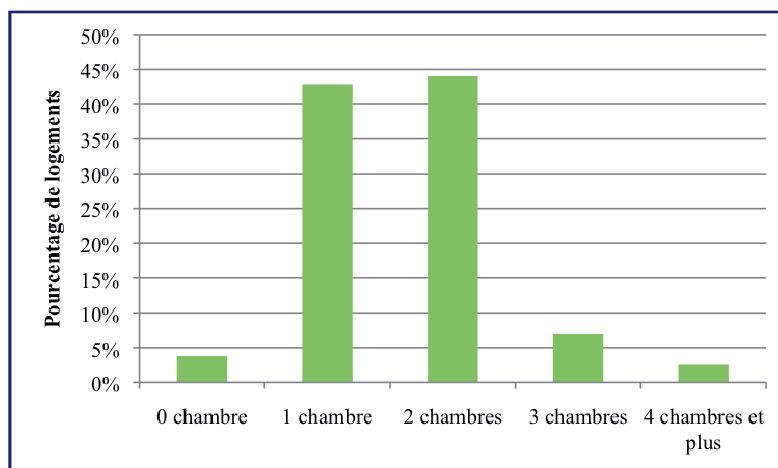
Années	1 chambre	2 chambres
2010	526€	610€
2008	458 €	575 €

Loyer mensuel moyen, nombre de chambres et niveau de confort

Loyer mensuel moyen (en €)	Niveau de confort des logements	
Nombre de chambres des logements	Niveau 2	Niveau 3
1	517 €	518 €
2	565 €	634 €

L'offre locative

Logement et
nombre de chambres



Proportion de logements disposant de (en %)			
Une salle de bain	Au moins deux salles de bain	Terrasse	Au moins un garage
96	3	35	13
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vanne thermostatique
74	55	38	61

La demande locative

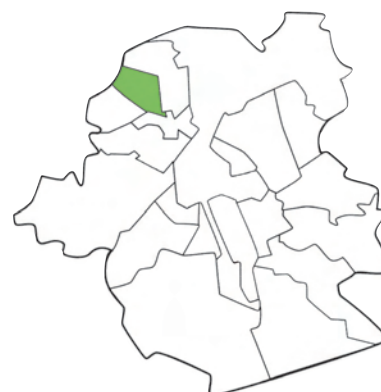
Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)				
Niveau de revenus	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
Bas	5	2	15	22
Moyen	15	11	5	8
Élevé	9	2	0	4

Temps moyen passé dans le logement: 6 ans 6 mois

Temps médian passé dans le logement: 3 ans 6 mois

GANSHOREN

Superficie de la commune : 2,5 km²
 Population résidente : 22.589 habitants (2010)
 Densité : 9.200 habitants par km²



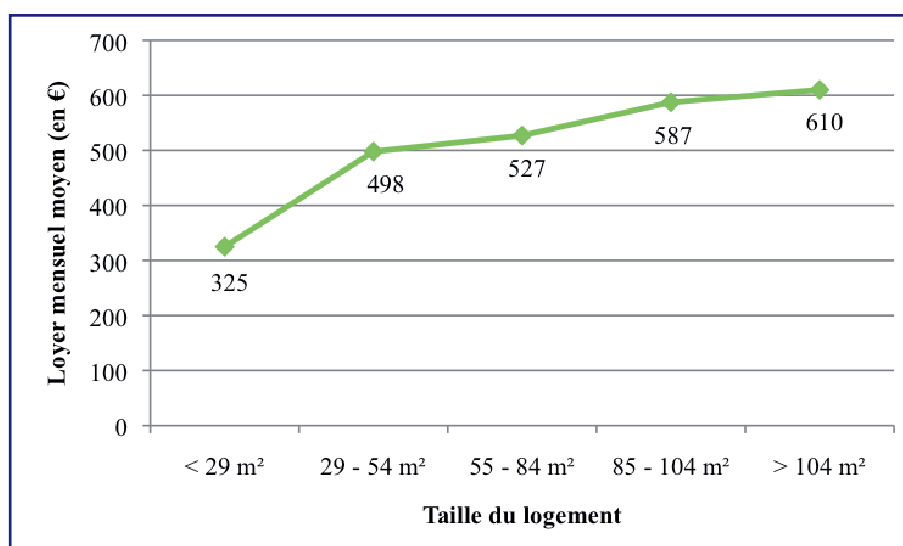
Le parc de logements (2010)

Nombre de logements : 9.846 logements
 Parc locatif : 5.191 logements
 Parc social : 1.336 logements
 Parc pouvoirs locaux : 4 logements
 Parc AIS : 45 logements
 Parc Aide locative : 1 logement
 Logements produits par la SDRB : 0
 Prêts du Fonds du Logement : 359
 Nombre de logements dans l'échantillon : 52

Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements : 535 € (579€ en 2008)
 Loyer mensuel médian des logements : 518 € (550€ en 2008)

Loyer mensuel moyen et taille du logement



Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

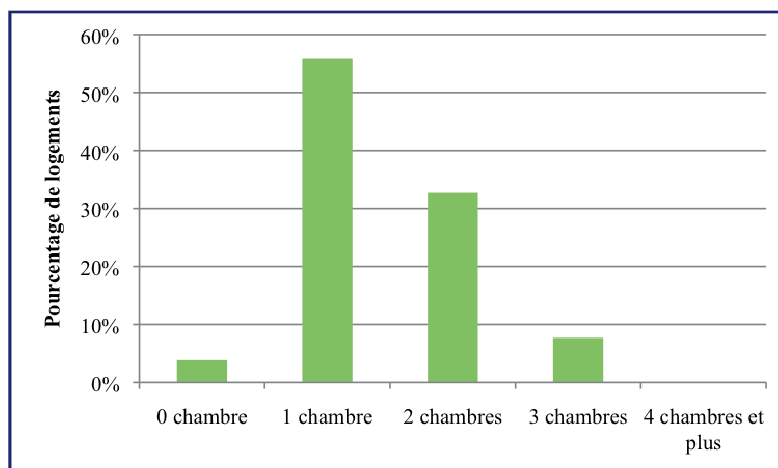
Années	1 chambre	2 chambres
2010	507 €	584 €
2008	473 €	588 €

Loyer mensuel moyen, nombre de chambres et niveau de confort

Loyer mensuel moyen (en €)	Niveau de confort des logements	
Nombre de chambres des logements	Niveau 2	Niveau 3
1	–	525 €
2	–	597 €

L'offre locative

Logement et
nombre de chambres



Proportion de logements disposant de (en %)			
Une salle de bain	Au moins deux salles de bain	Terrasse	Au moins un garage
94	2	38	19
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vanne thermostatique
73	54	63	29

La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)				
Niveau de revenus	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
Bas	16	3	16	6
Moyen	6	3	6	16
Élevé	13	6	3	3

Temps moyen passé dans le logement: 8 ans 11 mois

Temps médian passé dans le logement: 5 ans

IXELLES

Superficie de la commune : 6,3 km²
 Population résidente : 80.183 habitants (2010)
 Densité : 12.638 habitants par km²



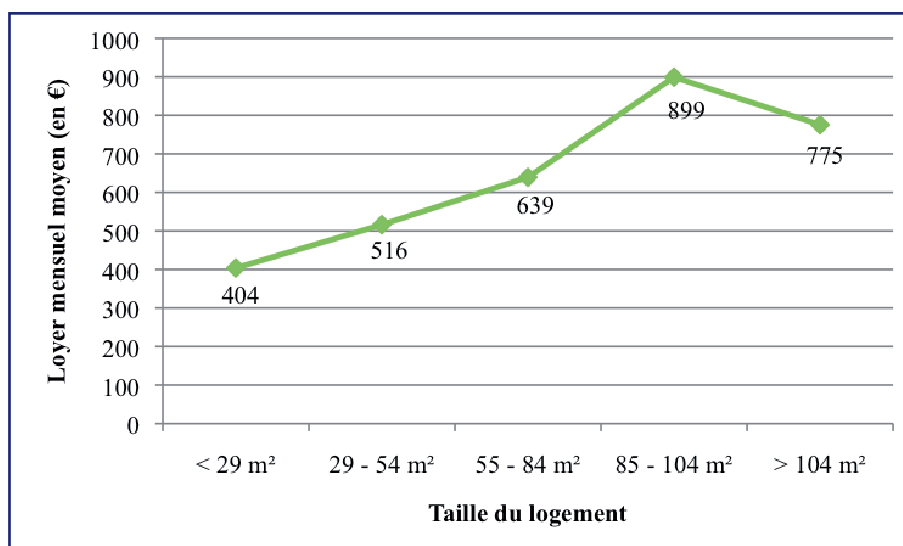
Le parc de logements (2010)

Nombre de logements : 41.325 logements
 Parc locatif : 27.696 logements
 Parc social : 1.412 logements
 Parc pouvoirs locaux : 316 logements
 Parc AIS : 121 logements
 Parc Aide locative : 63 logements
 Logements produits par la SDRB : 708
 Prêts du Fonds du Logement : 317
 Nombre de logements dans l'échantillon : 334

Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements : 620 € (547 € en 2008)
 Loyer mensuel médian des logements : 550 € (475 € en 2008)

Loyer mensuel moyen et taille du logement



Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

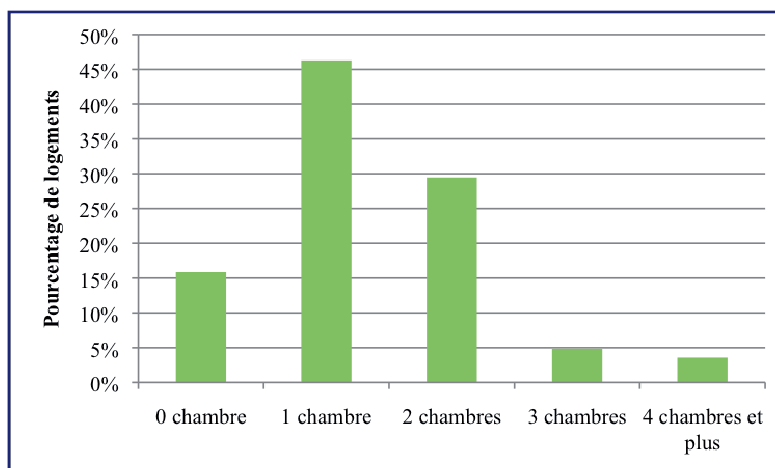
Années	1 chambre	2 chambres
2010	545 €	750 €
2008	488 €	679 €

Loyer mensuel moyen, nombre de chambres et niveau de confort

Loyer mensuel moyen (en €)	Niveau de confort des logements	
Nombre de chambres des logements	Niveau 2	Niveau 3
1	456 €	596 €
2	627 €	731 €

L'offre locative

Logement et
nombre de chambres



Proportion de logements disposant de (en %)			
Une salle de bain	Au moins deux salles de bain	Terrasse	Au moins un garage
88	7	24	7
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vanne thermostatique
74	51	35	62

La demande locative

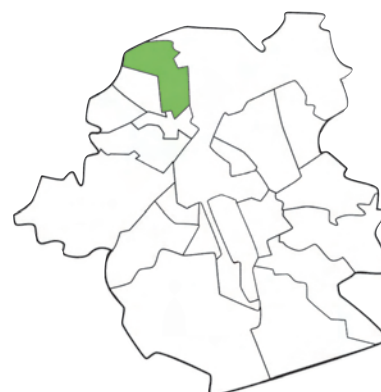
Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)				
Niveau de revenus	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
Bas	9	4	20	40
Moyen	8	3	2	5
Élevé	3	2	1	2

Temps moyen passé dans le logement: 4 ans 5 mois

Temps médian passé dans le logement: 2 ans 3 mois

JETTE

Superficie de la commune: 5 km²
 Population résidente: 46.818 habitants (2010)
 Densité: 9.283 habitants par km²



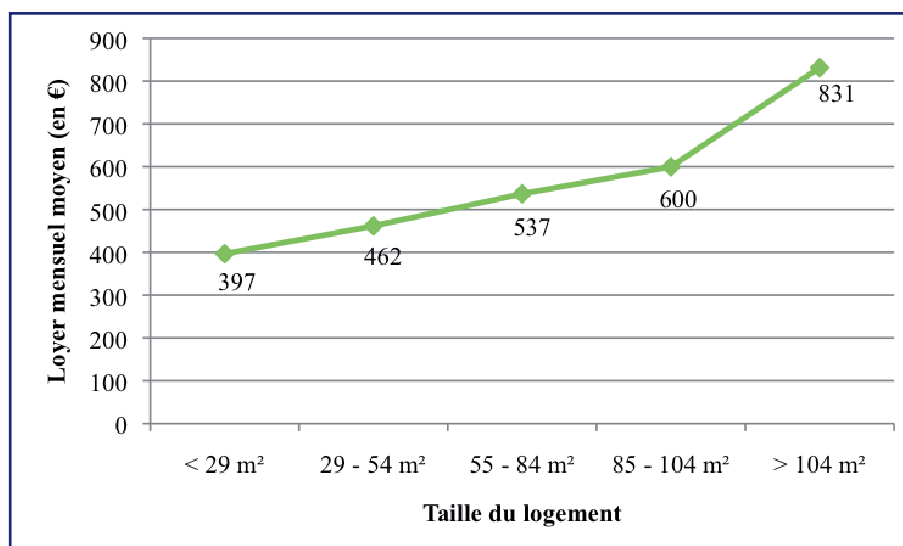
Le parc de logements (2010)

Nombre de logements: 18.853 logements
 Parc locatif: 9.617 logements
 Parc social: 1.292 logements
 Parc pouvoirs locaux: 87 logements
 Parc AIS: 134 logements
 Parc Aide locative: 68 logements
 Logements produits par la SDRB: 29
 Prêts du Fonds du Logement: 703
 Nombre de logements dans l'échantillon: 135

Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements: 562 € (532 € en 2008)
 Loyer mensuel médian des logements: 550 € (500 € en 2008)

Loyer mensuel moyen et taille du logement



Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

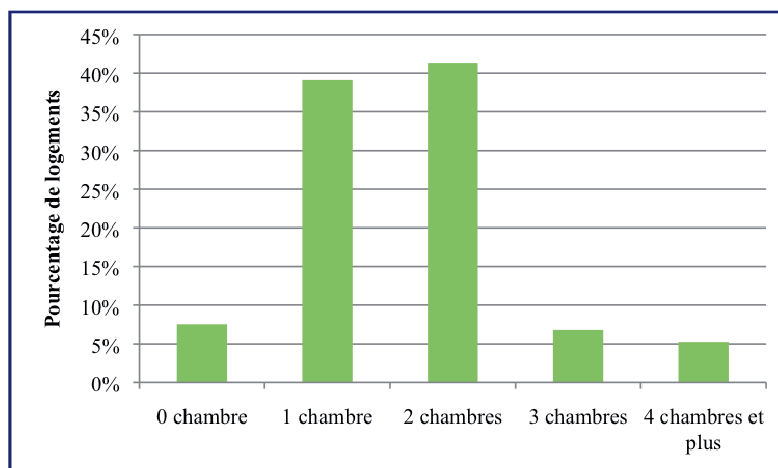
Années	1 chambre	2 chambres
2010	491 €	591 €
2008	462 €	588 €

Loyer mensuel moyen, nombre de chambres et niveau de confort

Loyer mensuel moyen (en €)	Niveau de confort des logements	
Nombre de chambres des logements	Niveau 2	Niveau 3
1	493 €	524€
2	–	599€

L'offre locative

Logement et
nombre de chambres



Proportion de logements disposant de (en %)			
Une salle de bain	Au moins deux salles de bain	Terrasse	Au moins un garage
93	2	32	18
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vanne thermostatique
68	59	30	52

La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)				
Niveau de revenus	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
Bas	6	4	17	18
Moyen	9	11	11	8
Élevé	9	6	1	2

Temps moyen passé dans le logement: 6 ans 10 mois

Temps médian passé dans le logement: 3 ans 5 mois

KOEKELBERG

Superficie de la commune: 1,2 km²
 Population résidente: 19.812 habitants (2010)
 Densité: 16.897 habitants par km²



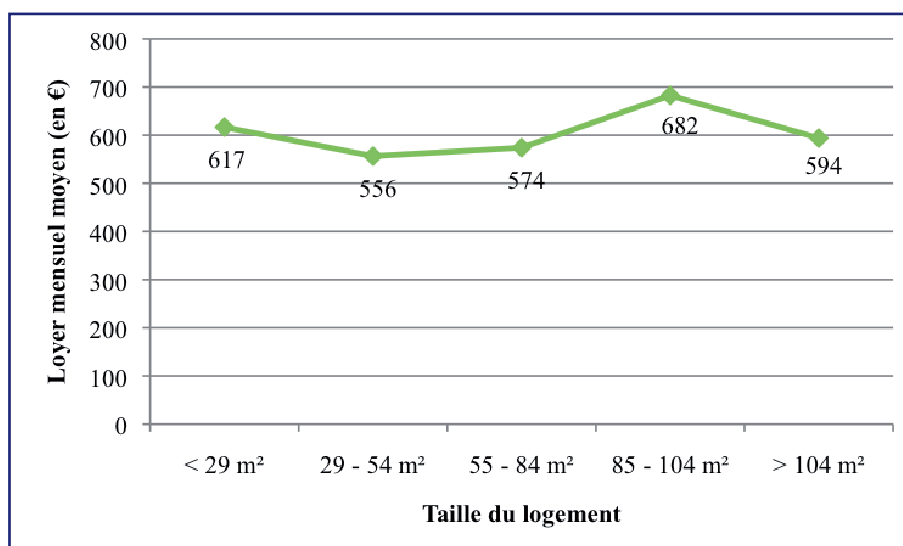
Le parc de logements (2010)

Nombre de logements: 7.576 logements
 Parc locatif: 4.299 logements
 Parc social: 519 logements
 Parc pouvoirs locaux: 32 logements
 Parc AIS: 57 logements
 Parc Aide locative: 13 logements
 Logements produits par la SDRB: 152
 Prêts du Fonds du Logement: 357
 Nombre de logements dans l'échantillon: 45

Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements: 610€ (488€ en 2008)
 Loyer mensuel médian des logements: 600€ (500€ en 2008)

Loyer mensuel moyen et taille du logement



Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

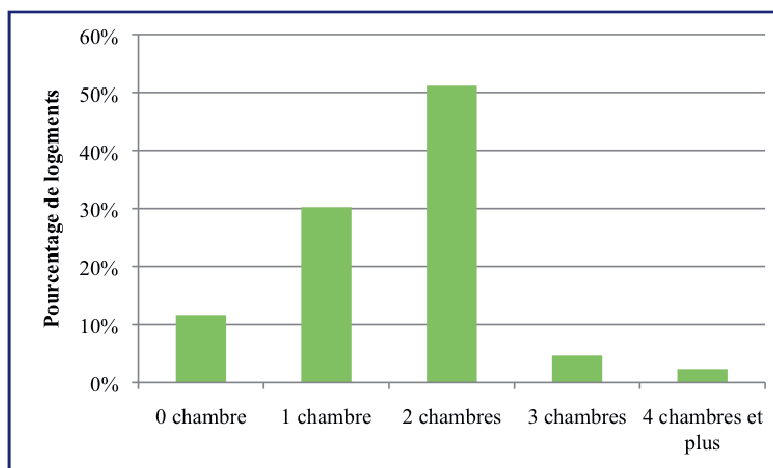
Années	1 chambre	2 chambres
2010	554€	662€
2008	421 €	537 €

Loyer mensuel moyen, nombre de chambres et niveau de confort

Loyer mensuel moyen (en €)	Niveau de confort des logements	
Nombre de chambres des logements	Niveau 2	Niveau 3
1	–	567 €
2	–	659 €

L'offre locative

Logement et
nombre de chambres



Proportion de logements disposant de (en %)			
Une salle de bain	Au moins deux salles de bain	Terrasse	Au moins un garage
95	5	35	7
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vanne thermostatique
93	40	51	64

La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)				
Niveau de revenus	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
Bas	8	5	8	26
Moyen	10	10	0	10
Élevé	13	5	3	3

Temps moyen passé dans le logement: 4 ans 9 mois

Temps médian passé dans le logement: 2 ans 6 mois

MOLENBEEK-SAINT-JEAN

Superficie de la commune : 5,9 km²
 Population résidente : 88.181 habitants (2010)
 Densité : 14.966 habitants par km²



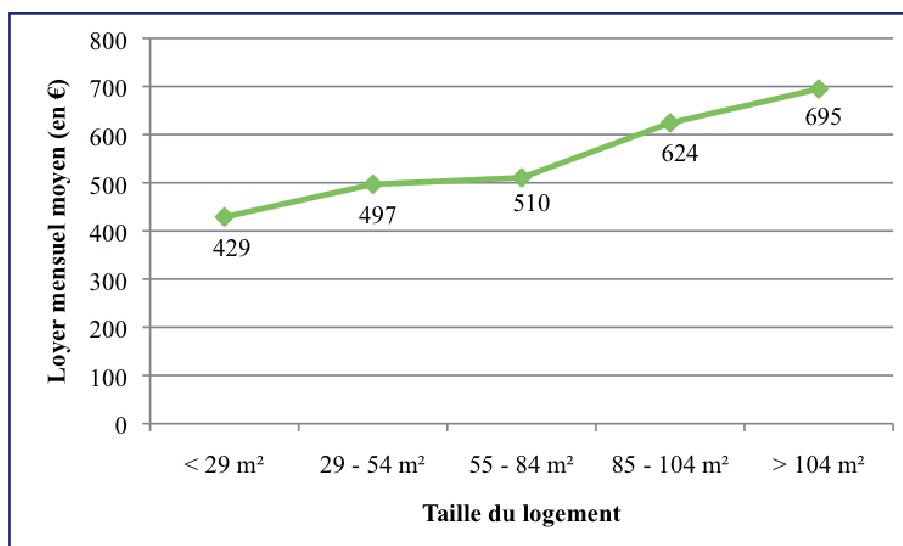
Le parc de logements (2010)

Nombre de logements : 31.532 logements
 Parc locatif : 19.433 logements
 Parc social : 3.528 logements
 Parc pouvoirs locaux : 313 logements
 Parcs AIS : 290 logements
 Parc Aide locative : 270 logements
 Logements produits par la SDRB : 701
 Prêts du Fonds du Logement : 1140
 Nombre de logements dans l'échantillon : 207

Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements : 555 € (480 € en 2008)
 Loyer mensuel médian des logements : 550 € (475 € en 2008)

Loyer mensuel moyen et taille du logement



Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

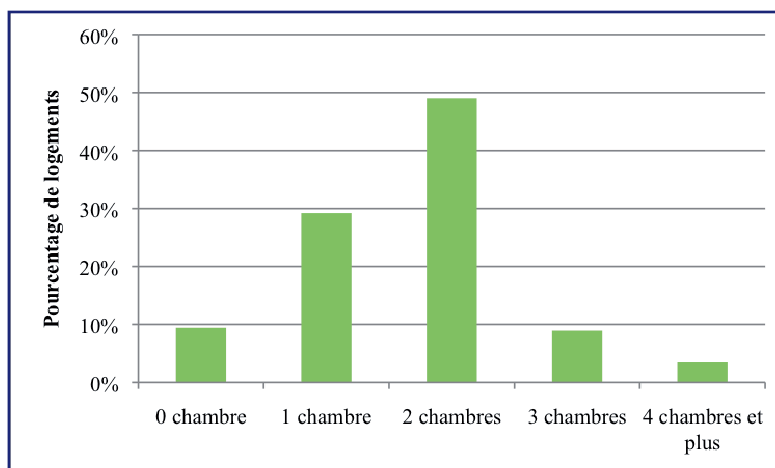
Années	1 chambre	2 chambres
2010	500 €	561 €
2008	423 €	527 €

Loyer mensuel moyen, nombre de chambres et niveau de confort

Loyer mensuel moyen (en €)	Niveau de confort des logements	
Nombre de chambres des logements	Niveau 2	Niveau 3
1	–	512 €
2	537 €	585 €

L'offre locative

Logement et
nombre de chambres



Proportion de logements disposant de (en %)			
Une salle de bain	Au moins deux salles de bain	Terrasse	Au moins un garage
91	6	35	18
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vanne thermostatique
81	57	51	51

La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)				
Niveau de revenus	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
Bas	9	3	8	24
Moyen	15	8	6	13
Élevé	9	4	0	1

Temps moyen passé dans le logement: 8 ans

Temps médian passé dans le logement: 5 ans 5 mois

SAINT-GILLES

Superficie de la commune: 2,5 km²
 Population résidente: 46.981 habitants (2010)
 Densité: 18.608 habitants par km²



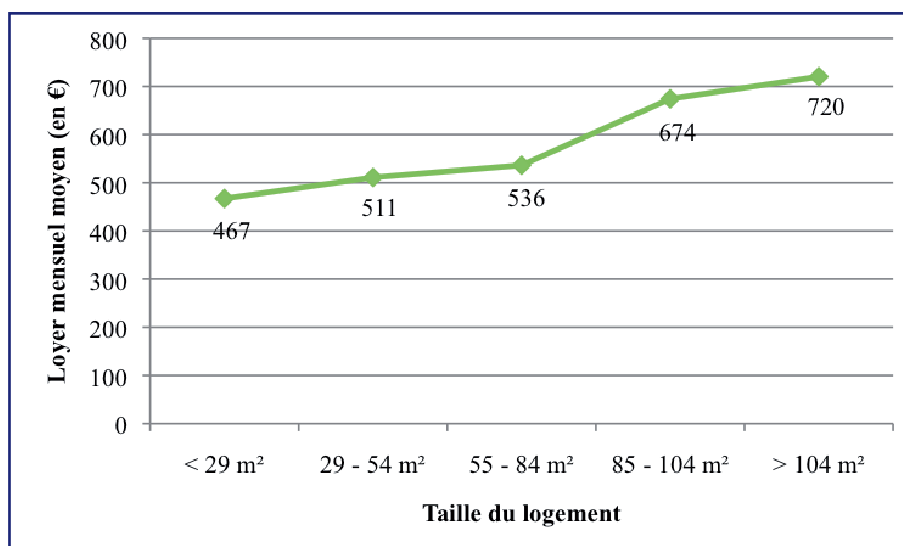
Le parc de logements (2010)

Nombre de logements: 21.441 logements
 Parc locatif: 15.658 logements
 Parc social: 1.085 logements
 Parc pouvoirs locaux: 789 logements
 Parc AIS: 197 logements
 Parc Aide locative: 138 logements
 Logements produits par la SDRB: 71
 Prêts du Fonds du Logement: 339
 Nombre de logements dans l'échantillon: 179

Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements: 566 € (509 € en 2008)
 Loyer mensuel médian des logements: 510 € (475 € en 2008)

Loyer mensuel moyen et taille du logement



Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

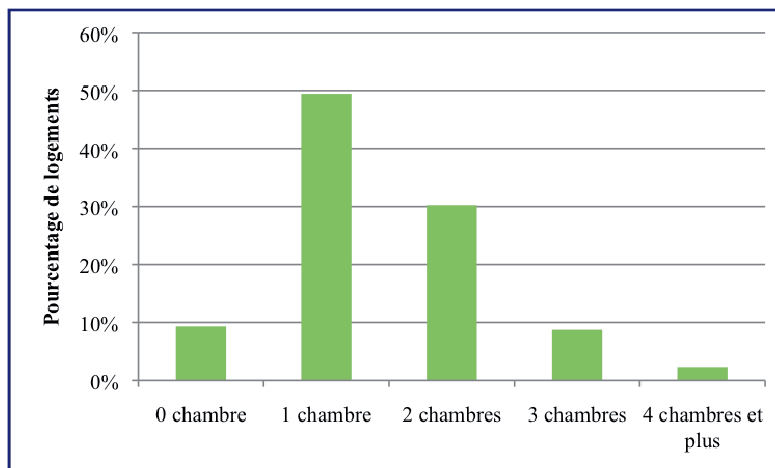
Années	1 chambre	2 chambres
2010	498 €	643 €
2008	457 €	544 €

Loyer mensuel moyen, nombre de chambres et niveau de confort

Loyer mensuel moyen (en €)	Niveau de confort des logements	
Nombre de chambres des logements	Niveau 2	Niveau 3
1	481 €	545 €
2	607 €	650 €

L'offre locative

Logement et
nombre de chambres



Proportion de logements disposant de (en %)			
Une salle de bain	Au moins deux salles de bain	Terrasse	Au moins un garage
94	3	26	2
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vanne thermostatique
67	47	39	57

La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)				
Niveau de revenus	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
Bas	11	6	16	30
Moyen	7	4	4	7
Élevé	9	5	0	1

Temps moyen passé dans le logement: 5 ans 3 mois

Temps médian passé dans le logement: 2 ans 8 mois

SAINT-JOSSE-TEN-NOODE

Superficie de la commune: 1,1 km²
 Population résidente: 26.338 habitants (2010)
 Densité: 23.057 habitants par km²



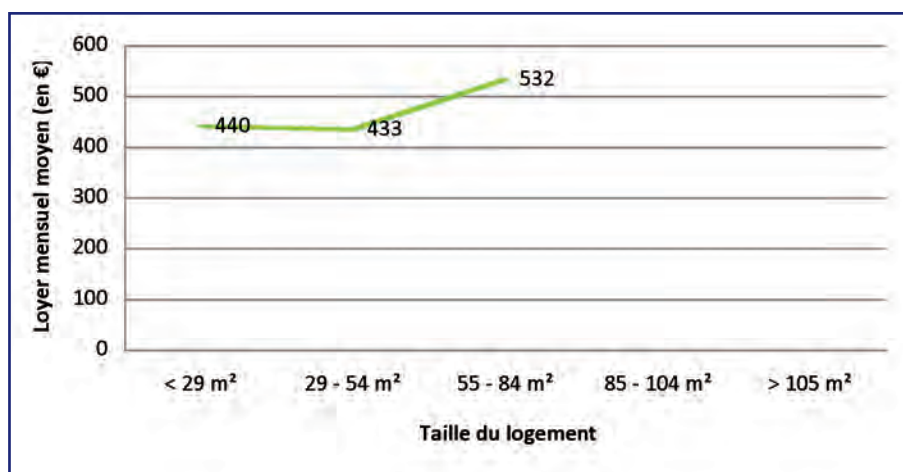
Le parc de logements (2010)

Nombre de logements: 9.697 logements
 Parc locatif: 6.541 logements
 Parc social: 806 logements
 Parc pouvoirs locaux: 261 logements
 Parc AIS: 77 logements
 Parc Aide locative: 67 logements
 Logements produits par la SDRB: 172
 Prêts du Fonds du Logement: 226
 Nombre de logements dans l'échantillon: 80

Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements: 468 € (442 € en 2008)
 Loyer mensuel médian des logements: 450 € (450 € en 2008)

Loyer mensuel moyen et taille du logement



Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

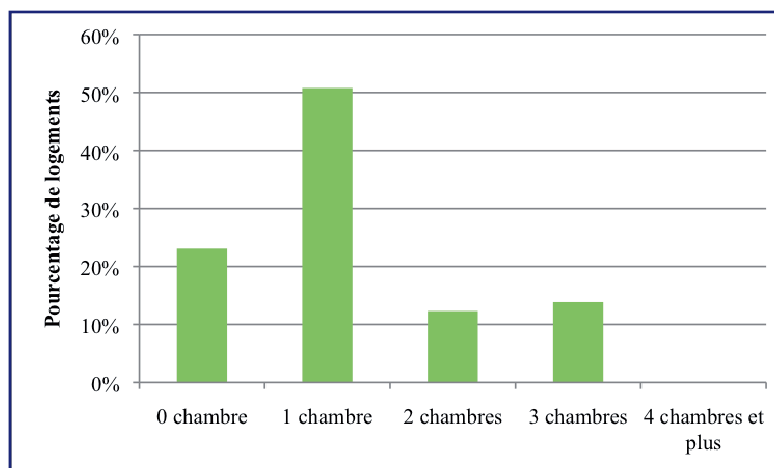
Années	1 chambre	2 chambres
2010	437 €	–
2008	417 €	485 €

Loyer mensuel moyen, nombre de chambres et niveau de confort

Loyer mensuel moyen (en €)	Niveau de confort des logements	
Nombre de chambres des logements	Niveau 2	Niveau 3
1	–	453 €
2	–	–

L'offre locative

Logement et
nombre de chambres



Proportion de logements disposant de (en %)			
Une salle de bain	Au moins deux salles de bain	Terrasse	Au moins un garage
95	2	3	2
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vanne thermostatique
89	64	44	46

La demande locative

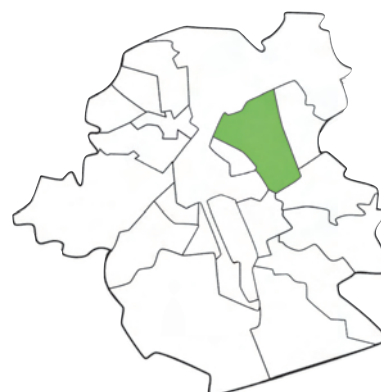
Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)				
Niveau de revenus	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
Bas	10	7	17	28
Moyen	7	10	4	6
Élevé	7	1	1	0

Temps moyen passé dans le logement: 5 ans 9 mois

Temps médian passé dans le logement: 3 ans 11 mois

SCHAERBEEK

Superficie de la commune : 8,1 km²
 Population résidente : 121.232 habitants (2010)
 Densité : 14.893 habitants par km²



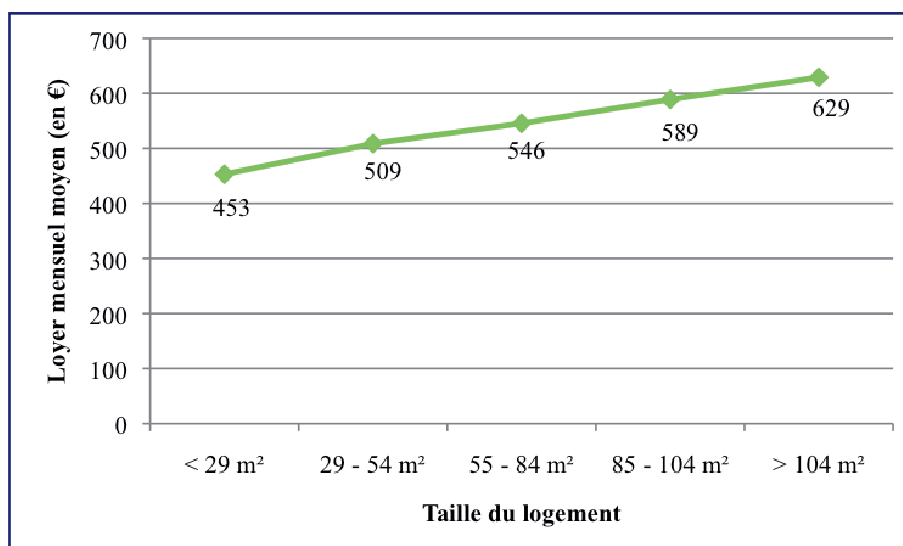
Le parc de logements (2010)

Nombre de logements : 48.421 logements
 Parc locatif : 28.791 logements
 Parc social : 2.245 logements
 Parc pouvoirs locaux : 288 logements
 Parc AIS : 303 logements
 Parc Aide locative : 172 logements
 Logements produits par la SDRB : 51
 Prêts du Fonds du Logement : 1080
 Nombre de logements dans l'échantillon : 298

Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements : 547 € (520 € en 2008)
 Loyer mensuel médian des logements : 530 € (500 € en 2008)

Loyer mensuel moyen et taille du logement



Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

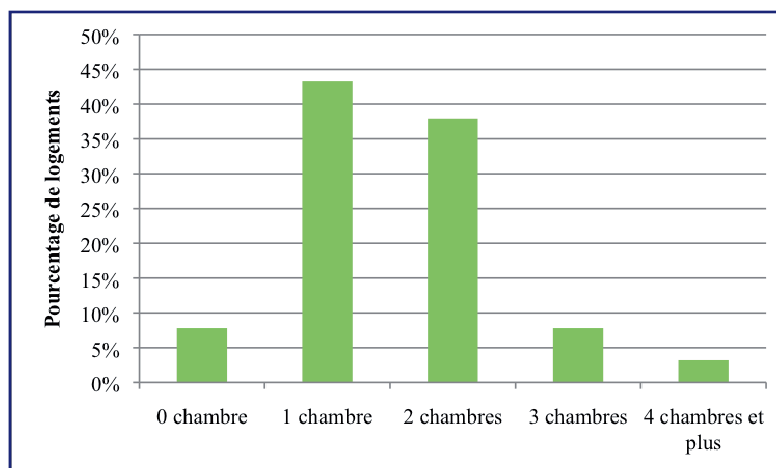
Années	1 chambre	2 chambres
2010	509 €	579 €
2008	456 €	560 €

Loyer mensuel moyen, nombre de chambres et niveau de confort

Loyer mensuel moyen (en €)	Niveau de confort des logements	
Nombre de chambres des logements	Niveau 2	Niveau 3
1	473 €	525 €
2	596 €	578 €

L'offre locative

Logement et
nombre de chambres



Proportion de logements disposant de (en %)			
Une salle de bain	Au moins deux salles de bain	Terrasse	Au moins un garage
93	3	28	9
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vanne thermostatique
81	58	46	53

La demande locative

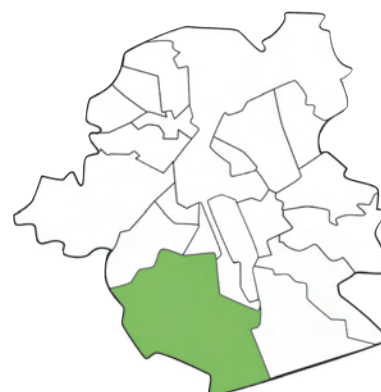
Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)				
Niveau de revenus	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
Bas	9	3	18	21
Moyen	12	7	5	10
Élevé	6	5	2	2

Temps moyen passé dans le logement: 7 ans 2 mois

Temps médian passé dans le logement: 4 ans 2 mois

UCCLE

Superficie de la commune : 22,9 km²
 Population résidente : 77.589 habitants (2010)
 Densité : 3.386 habitants par km²



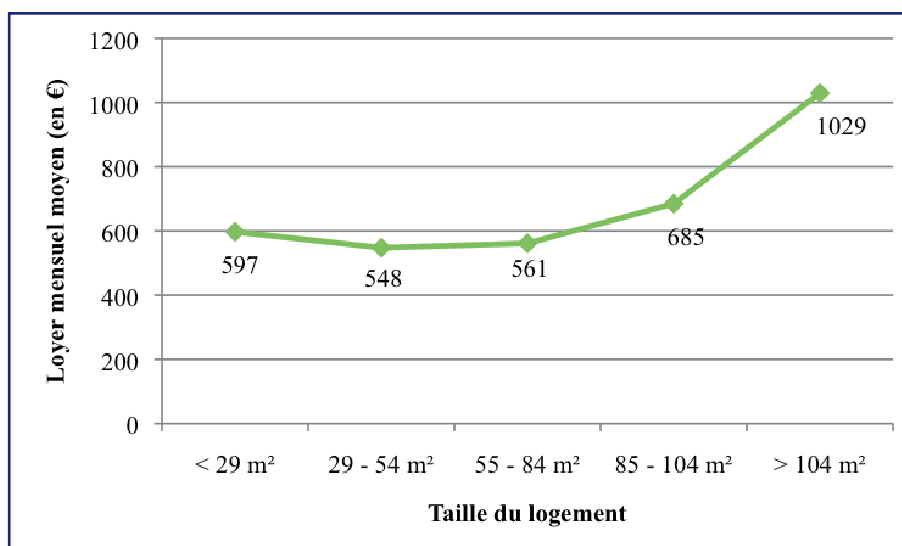
Le parc de logements (2010)

Nombre de logements : 34.728 logements
 Parc locatif : 16.892 logements
 Parc social : 1.621 logements
 Parc pouvoirs locaux : 74 logements
 Parc AIS : 73 logements
 Parc Aide locative : 10 logements
 Logements produits par la SDRB : 0
 Prêts du Fonds du Logement : 290
 Nombre de logements dans l'échantillon : 199

Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements : 673 € (703 € en 2008)
 Loyer mensuel médian des logements : 600 € (620 € en 2008)

Loyer mensuel moyen et taille du logement



Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

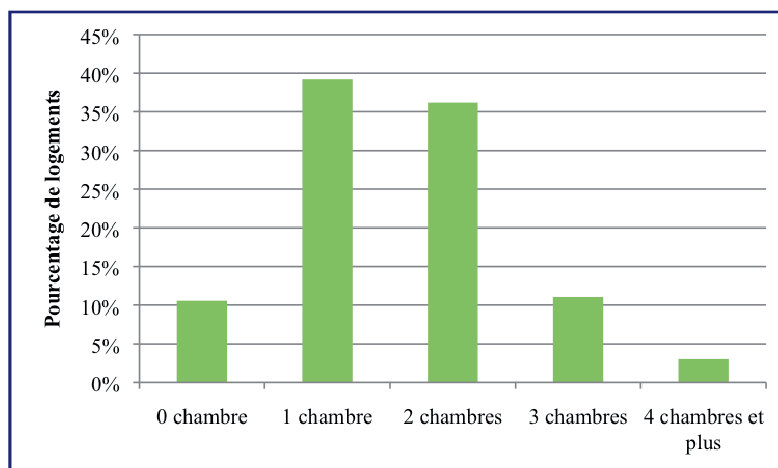
Années	1 chambre	2 chambres
2010	558 €	678 €
2008	514 €	710 €

Loyer mensuel moyen, nombre de chambres et niveau de confort

Loyer mensuel moyen (en €)	Niveau de confort des logements	
Nombre de chambres des logements	Niveau 2	Niveau 3
1	506 €	568 €
2	–	703 €

L'offre locative

Logement et
nombre de chambres



Proportion de logements disposant de (en %)			
Une salle de bain	Au moins deux salles de bain	Terrasse	Au moins un garage
91	6	34	26
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vanne thermostatique
84	63	50	57

La demande locative

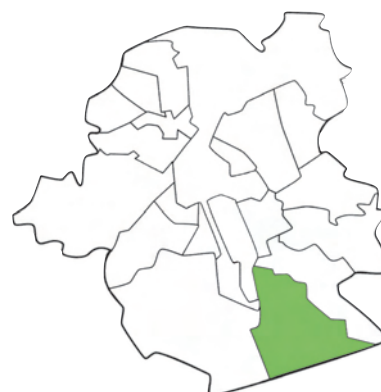
Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)				
Niveau de revenus	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
Bas	5	3	14	22
Moyen	16	9	4	9
Élevé	7	8	0	2

Temps moyen passé dans le logement: 6 ans 6 mois

Temps médian passé dans le logement: 3 ans 4 mois

WATERMAEL-BOITSFORT

Superficie de la commune: 12,9 km²
 Population résidente: 24.260 habitants (2010)
 Densité: 1.875 habitants par km²



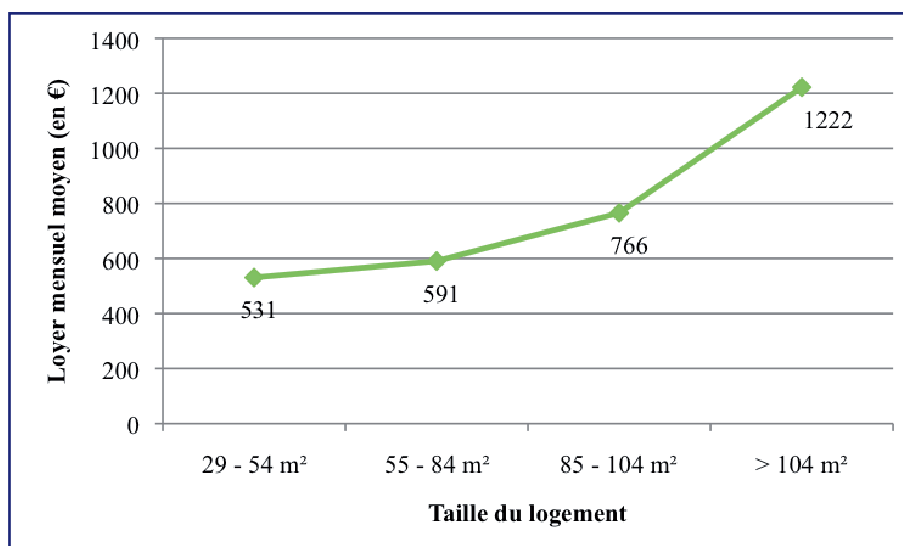
Le parc de logements (2010)

Nombre de logements: 11.936 logements
 Parc locatif: 6.108 logements
 Parc social: 2.106 logements
 Parc pouvoirs locaux: 177 logements
 Parc AIS: 10 logements
 Parc Aide locative: -
 Logements produits par la SDRB: 0
 Prêts du Fonds du Logement: 65
 Nombre de logements dans l'échantillon: 56

Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements: 804€ (736€ en 2008)
 Loyer mensuel médian des logements: 689€ (650€ en 2008)

Loyer mensuel moyen et taille du logement



Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

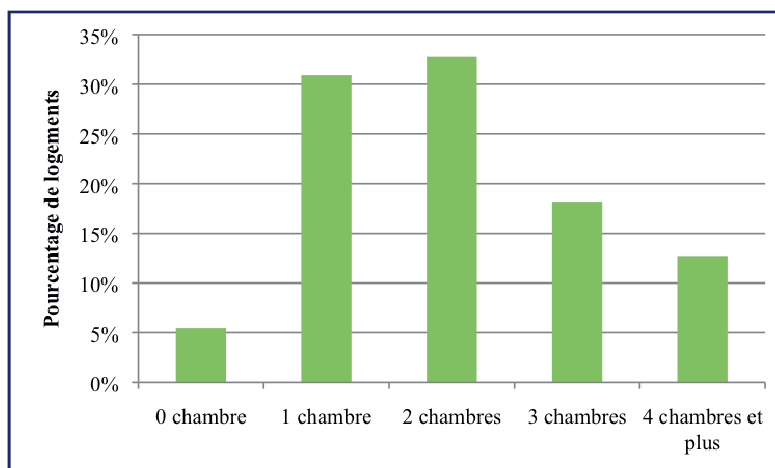
Années	1 chambre	2 chambres
2010	537 €	705 €
2008	524 €	681 €

Loyer mensuel moyen, nombre de chambres et niveau de confort

Loyer mensuel moyen (en €)	Niveau de confort des logements	
Nombre de chambres des logements	Niveau 2	Niveau 3
1	–	531 €
2	–	727 €

L'offre locative

Logement et
nombre de chambres



Proportion de logements disposant de (en %)			
Une salle de bain	Au moins deux salles de bain	Terrasse	Au moins un garage
84	16	55	36
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vanne thermostatique
95	55	59	61

La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)				
Niveau de revenus	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
Bas	7	2	10	15
Moyen	15	15	0	10
Élevé	5	20	0	2

Temps moyen passé dans le logement: 7 ans 9 mois

Temps médian passé dans le logement: 3 ans 11 mois

WOLUWE-SAINT-LAMBERT

Superficie de la commune : 7,2 km²
 Population résidente : 50.749 habitants (2010)
 Densité : 7.024 habitants par km²



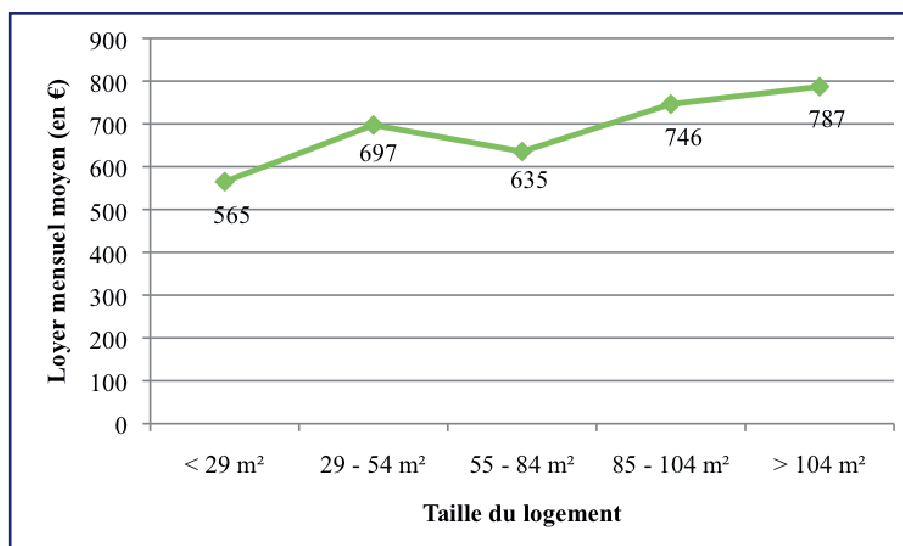
Le parc de logements (2010)

Nombre de logements : 23.478 logements
 Parc locatif : 12.509 logements
 Parc social : 2.597 logements
 Parc pouvoirs locaux : 130 logements
 Parc AIS : 74 logements
 Parc Aide locative : -
 Logements produits par la SDRB : 0
 Prêts du Fonds du Logement : 149
 Nombre de logements dans l'échantillon : 102

Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements : 707 € (632 € en 2008)
 Loyer mensuel médian des logements : 690 € (573 € en 2008)

Loyer mensuel moyen et taille du logement



Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

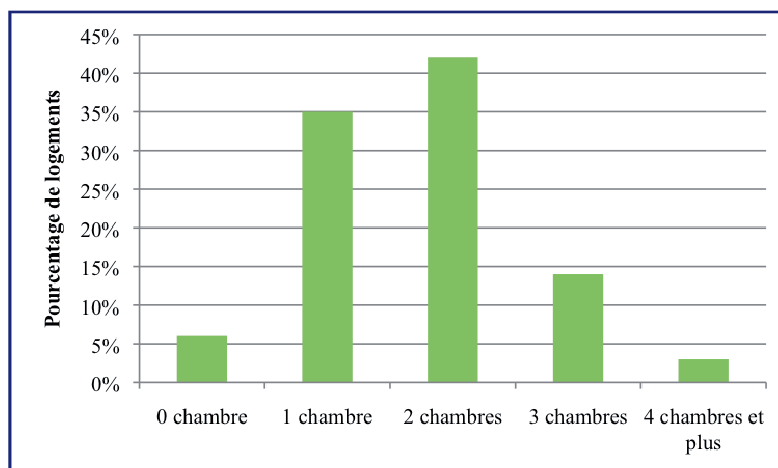
Années	1 chambre	2 chambres
2010	630 €	756 €
2008	536 €	678 €

Loyer mensuel moyen, nombre de chambres et niveau de confort

Loyer mensuel moyen (en €)	Niveau de confort des logements	
Nombre de chambres des logements	Niveau 2	Niveau 3
1	–	667 €
2	–	740 €

L'offre locative

Logement et nombre de
chambres



Proportion de logements disposant de (en %)			
Une salle de bain	Au moins deux salles de bain	Terrasse	Au moins un garage
91	9	37	29
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vanne thermostatique
88	58	51	73

La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)				
Niveau de revenus	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
Bas	4	7	4	15
Moyen	13	12	3	15
Élevé	16	3	0	6

Temps moyen passé dans le logement: 8 ans 4 mois

Temps médian passé dans le logement: 4 ans 6 mois

WOLUWE-SAINT-PIERRE

Superficie de la commune : 8,9 km²
 Population résidente : 39.077 habitants (2010)
 Densité : 4.414 habitants par km²



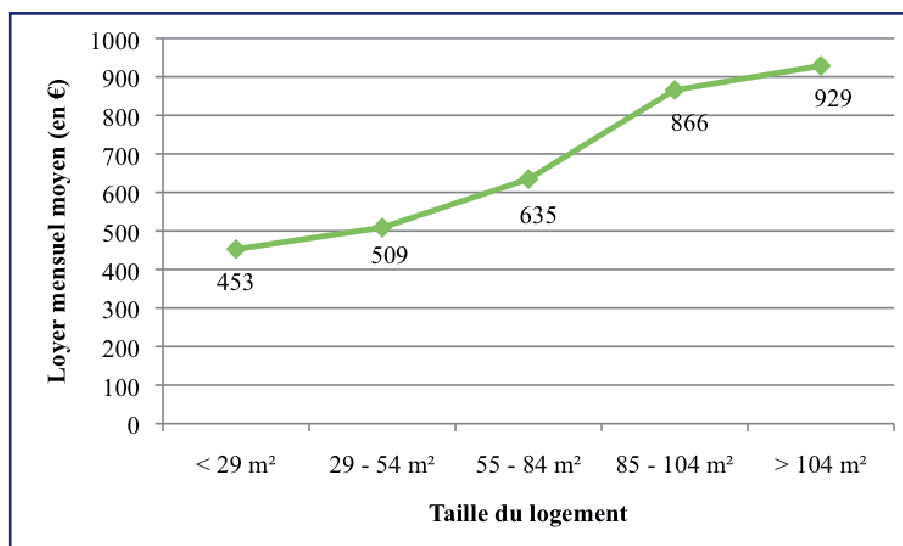
Le parc de logements (2010)

Nombre de logements : 17.327 logements
 Parc locatif : 7.407 logements
 Parc social : 915 logements
 Parc pouvoirs locaux : 44 logements
 Parc AIS : 35 logements
 Parc Aide locative : 4 logements
 Logements produits par la SDRB : 0
 Prêts du Fonds du Logement : 55
 Nombre de logements dans l'échantillon : 81

Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements : 702 € (817 € en 2008)
 Loyer mensuel médian des logements : 613 € (650 € en 2008)

Loyer mensuel moyen et taille du logement



Loyer mensuel moyen, nombre de chambres et niveau de confort

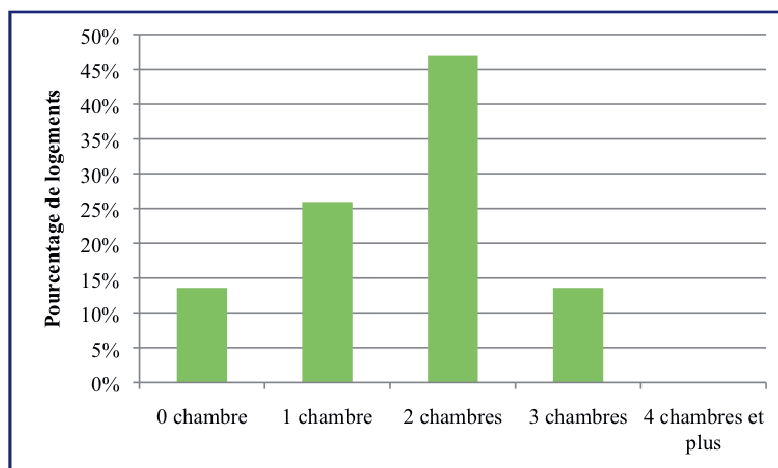
Années	1 chambre	2 chambres
2010	504 €	755 €
2008	539 €	695 €

Loyer mensuel moyen, nombre de chambres et niveau de confort

Loyer mensuel moyen (en €)	Niveau de confort des logements	
Nombre de chambres des logements	Niveau 2	Niveau 3
1	–	571 €
2	–	757 €

L'offre locative

Logement et
nombre de chambres



Proportion de logements disposant de (en %)			
Une salle de bain	Au moins deux salles de bain	Terrasse	Au moins un garage
89	10	32	30
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vanne thermostatique
91	65	42	67

La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)				
Niveau de revenus	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
Bas	4	1	13	16
Moyen	10	9	4	13
Élevé	14	10	0	4

Temps moyen passé dans le logement: 7 ans 3 mois

Temps médian passé dans le logement: 3 ans 3 mois

OBSERVATOIRE RÉGIONAL DE L'HABITAT

SERVICE D'ÉTUDES DE LA S.L.R.B.
45 / 55 RUE JOURDAN
1060 BRUXELLES

COMMANDES
BIBLIOTHÈQUE DE LA S.L.R.B.
45 / 55 RUE JOURDAN
1060 BRUXELLES

E-MAIL : BIBLIO.SLRB@SLRB.IRISNET.BE
TÉL. : 02 533 19 83