

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



Observatoire des Loyers

Enquête **2011**

Marie-Laurence De Keersmaecker

En collaboration avec SONECOM

Mise en œuvre par la SLRB



Printed on recycled paper.

TABLE DES MATIÈRES

Introduction	5
Chapitre 1 – Le loyer en évolution	9
1. Evolution des loyers 2010 -2011	11
2. Evolution des loyers 1994-2011	20
3. Les nouveaux emménagés	22
4. Conclusions	24
Chapitre 2 – Evolution de l’offre locative	25
1. Les types de logements loués	27
2. La taille des logements loués	28
3. Le niveau de confort des logements loués	33
4. L’état des logements loués	40
5. Les performances énergétiques des logements loués	46
6. Lien entre loyer et caractéristiques de l’offre locative	50
7. Conclusions	52
Chapitre 3 – Loyer, logement et localisation	53
1. La localisation suivant la couronne	55
2. La localisation communale	58
3. La localisation par quartier	59
4. Conclusions	62
Chapitre 4 - Logement et locataire	63
1. Caractéristiques sociodémographiques des locataires	65
2. Logement, loyer et caractéristiques sociodémographiques des locataires	68
3. Evolution de la part du parc locatif accessible à différentes catégories de la population ..	70
4. Inadéquation entre la dimension du logement et la taille de la famille	73
5. Conclusions	74
Chapitre 5 – La mobilité résidentielle	75
1. Les indicateurs de mobilité	77
2. Les comportements des locataires face à la mobilité résidentielle	79
3. Les raisons des mutations résidentielles	85
4. Les trajectoires résidentielles	85
5. Quel statut d’occupation ?	86
6. Conclusions	88
Chapitre 6 – Le parc locatif des agences immobilières sociales	89
1. Description du dispositif	91
2. La banque de données	91
3. Typologie des logements gérés par les agences immobilières sociales	92
4. Localisation des logements gérés par les agences immobilières sociales	94
5. Les loyers versés aux propriétaires des logements gérés par les agences immobilières sociales	99
6. Conclusions	102
Conclusions	103
Annexe – Stratégie d’échantillonnage	109
1. Historique	111
2. Plan d’échantillonnage	112
3. Déroulement de l’enquête	113
4. La banque de données	114
Fiches communales	115

PRÉFACE

Les années passent en Région bruxelloise... et tendent à se ressembler ! Dans ma préface à la livraison 2010 de la présente enquête, j'écrivais en substance que les loyers avaient malheureusement progressé à un rythme plus soutenu que celui de l'indice santé mais que, dans le même temps, la qualité globale du bâti s'améliorait. Peu ou prou, mon message cette année emprunte les mêmes tonalités.

Il est vrai cependant que la cadence de l'augmentation des prix a quelque peu ralenti en 2011, même si elle reste supérieure à l'indice santé ; de reflux, il n'est aucunement question toutefois. Par ailleurs, on observe une véritable homogénéisation du territoire bruxellois, les différences de loyers entre première et seconde couronne s'amenuisant de manière continue. L'explication est triviale : les quelques communes encore accessibles financièrement ont, comme par effet de « rattrapage », vu le coût de la location s'aligner graduellement sur les valeurs en vigueur dans les autres communes, à proportion sans doute qu'elles accueillent des locataires issus de ces quartiers-là précisément.

Pour cette édition 2011 de l'enquête, il m'a semblé opportun de braquer le projecteur sur le secteur des agences immobilières sociales. Ces dernières, on le sait, ont pour mission de négocier avec le propriétaire le meilleur loyer pour le logement donné en gestion, avec des montants plafonds. Il m'a semblé intéressant dès lors d'examiner l'écart entre le loyer moyen en A.I.S. et les prix du marché. Les résultats, à cet égard, sont plus qu'instructifs, avec un différentiel d'un tiers en moyenne (celui-ci se creusant à la fois pour les habitations de grande taille ainsi que pour les biens sis en seconde couronne) ; ces chiffres alimenteront utilement la réflexion sur les niveaux de barèmes de loyer actuellement pratiqués.

Enfin, la récolte et le traitement de ces différentes statistiques n'ont de sens que dans une perspective d'aide à la décision. Telle est bien mon intention : dans la ligne de l'accord de gouvernement, je travaille à la mise sur pied d'un dispositif qui, adossé à un loyer dit de référence, vise à diminuer le poids du loyer dans le budget du ménage. Assurément, l'enquête 2011 de l'Observatoire des loyers constitue un adjuvant décisif dans la concrétisation de cet ambitieux projet.

Bonne lecture !

Le Secrétaire d'Etat 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 2011 sur l'évolution du parc locatif privé de la région bruxelloise. Tous les résultats convergent pour mettre en évidence une augmentation des loyers légèrement supérieure à celle de l'indice santé, un accroissement du confort des logements, principalement de leur performance énergétique, et une moindre mobilité des locataires dans leur logement.

L'enquête couvre un échantillon des loyers effectivement payés en 2011 par les locataires pour leur logement, quelle que soit leur date d'emménagement dans le logement. Ces loyers sont ceux du parc locatif privé c'est-à-dire des logements dont le propriétaire est une personne privée et dont le loyer est fixé dans une relation marchande.

L'enquête porte sur un échantillon de 3138 logements, représentatifs de l'ensemble du parc locatif privé de la région bruxelloise, estimé en 2009 à 226.390 logements. Le taux de sondage est, pour l'ensemble de la région bruxelloise, égal à 1,39%. Le territoire bruxellois est divisé en deux couronnes, se distinguant l'une de l'autre par des caractéristiques différentes : la densité de logements, le taux de location, le taux de verdurisation, l'âge moyen des logements. La première couronne couvre le Pentagone et les quartiers adjacents ; sa limite extérieure est celle des boulevards de grande ceinture. Débute alors la seconde couronne vers les extrémités du territoire régional. Un choix de taux de sondage différent entre les deux couronnes est dicté par le désir d'une meilleure représentation des logements locatifs en deuxième couronne, là où ils sont moins nombreux. De ce fait, le taux de sondage est légèrement plus élevé en deuxième couronne (1580 logements, soit un taux de sondage de 1,42%) qu'en première couronne (1458 logements, soit un taux de sondage de 1,26%).

L'unité d'échantillonnage est le logement loué, quelle que soit la date de conclusion du bail. Le logement est échantillonné suivant une technique de sondage aléatoire stratifié. Ce sondage est purement spatial puisqu'il consiste en un tirage aléatoire de logements au sein d'entités spatiales homogènes préalablement définies.

L'enquête s'est déroulée entre le 1^{er} mai 2011 et le 15 novembre 2011. Elle a été menée partiellement en face-à-face et partiellement par téléphone avec les locataires des logements échantillonnés et a été gérée par la société de sondage SONECOM.

Le questionnaire porte, d'une part, sur le loyer du logement et ses caractéristiques intrinsèques (type, taille, niveau de confort, surfaces annexes, état et performances énergétiques du logement) et, d'autre part, sur le locataire, ses caractéristiques socio-démographiques, sa relation par rapport au logement (type de bail, date d'entrée dans le logement) et sa mobilité résidentielle (intention de quitter le logement, projet de changement éventuel de statut d'occupation).

Le plan d'échantillonnage, la construction du questionnaire et son administration auprès des locataires sont réalisés de manière similaire à ce qui a été fait lors d'autres enquêtes de l'Observatoire des Loyers depuis 1992. Les résultats sont donc comparables ; les statistiques inférées cette année peuvent être comparées aux statistiques construites à partir des échantillons de logements des années antérieures.

Les statistiques sur les loyers inférées sur base de l'échantillon de logements enquêtés sont représentatives de l'entièreté du parc locatif. La distribution des loyers peut être résumée par des statistiques de mode (la valeur de loyer la plus souvent représentée), de médiane (la valeur de loyer en-dessous de laquelle se trouve la moitié des valeurs classées en ordre croissant) et de moyenne (la somme des valeurs des loyers rapportée au nombre de logements considérés). L'histogramme des loyers des logements met en évidence une répartition des loyers dont le mode se situe à un loyer mensuel de 600€, s'étirant vers les valeurs supérieures de loyers. Si 50% des locataires paient un loyer inférieur à 600€ (loyer médian = loyer modal), le loyer mensuel moyen est estimé à 640€ avec un intervalle de confiance de 10€ autour de cette moyenne. 25% des locataires s'acquittent d'un loyer de moins de 490€ (1^{er} quartile de loyer) et 25% paient un loyer supérieur à 720€ (3^{ème} quartile de loyer).

Graphique 1 – Distribution des loyers mensuels des logements

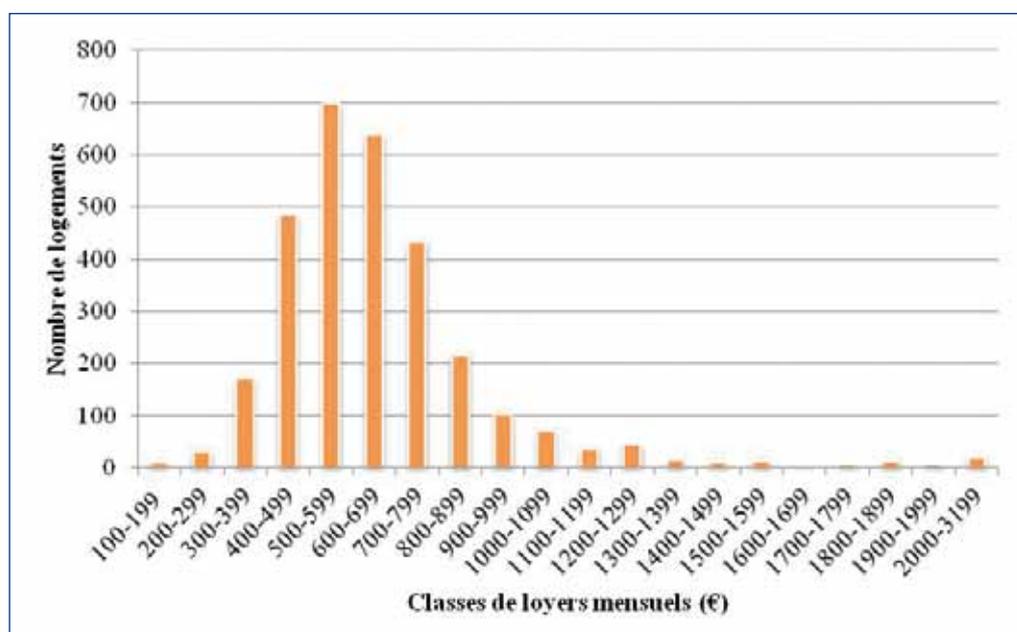


Tableau 1 – Statistiques de loyers mensuels des logements

Statistiques	€
Loyer médian	600
1 ^{er} quartile	490
3 ^{ème} quartile	720
Loyer moyen	640 IC = 9,9
Loyer modal	600

Loyer médian = loyer en dessous duquel se trouvent 50% de la série ordonnée des loyers des logements.

1^{er} (3^{ème}) quartile = loyer en dessous duquel se trouvent 25% (75%) de la série ordonnée des loyers des logements.

Loyer moyen = somme des loyers des logements divisée par le nombre de logements.

Loyer modal = loyer qui apparaît le plus souvent dans la distribution des loyers.

IC (intervalle de confiance autour de la moyenne) = marge d'erreur autour de la moyenne, intervalle dans lequel la moyenne a 95% de chances de se situer.

Ces valeurs de loyers peuvent être comparées aux loyers estimés sur base des échantillons de loyers enquêtés les années précédentes ; il est possible ainsi de cerner l'évolution des loyers. Le premier chapitre estime donc des taux d'évolution des prix. Trois indicateurs sont construits. Le premier se base sur la comparaison des loyers effectivement payés en 2011 avec les loyers actualisés en € 2011 enregistrés lors des enquêtes des années précédentes. Le deuxième est basé sur la reconstitution, à partir des données 2011, d'une série chronologique des loyers demandés à la date de la conclusion du bail, loyers alors estimés en € courants de l'année considérée. Enfin, un troisième indicateur est construit à partir de la confrontation des loyers effectivement payés en 2011 par l'ensemble des locataires, quelle que soit leur date d'entrée dans leur logement avec les loyers payés par les nouveaux emménagés en 2011.

Cette analyse de l'évolution des loyers se réalise pour l'ensemble des logements mais également pour des segments du parc locatif bruxellois découpés en fonction du type de logement, de sa taille et de son niveau de confort.

Le loyer est le prix que le locataire est prêt à payer pour jouir des différents attributs d'un bien déterminé. Le deuxième chapitre s'attache à mettre en évidence les caractéristiques du parc locatif bruxellois et leurs évolutions. Ces évolutions sont également différenciées suivant la localisation du logement en première ou en deuxième couronne. Les caractéristiques des logements sont multiples ; elles se rapportent à la taille du logement (type de logement, superficie habitable, nombre de chambres), la présence de surfaces annexes (garage, salles de bain, espaces de rangement, espaces récréatifs), le niveau de confort (chauffage central, feu ouvert, revêtements des sols, alarme, parlophone ou vidéophone, ascenseur), l'état du logement et ses performances énergétiques (isolation, régulation énergétique).

Les loyers diffèrent suivant la localisation des biens mis en location. Le troisième chapitre présente une répartition des loyers suivant la localisation du logement. Plusieurs échelles spatiales sont envisagées : le découpage de la région bruxelloise en trois entités : le Pentagone, la première couronne et la deuxième couronne, le découpage en dix-neuf communes et le découpage en 118 quartiers statistiques aux limites définies suivant des critères socioéconomiques et urbanistiques (source : Monitoring des Quartiers de la Région de Bruxelles-Capitale).

Si les trois premiers chapitres se concentrent sur le logement locatif, les deux chapitres suivants analysent les comportements des locataires sur le marché du logement. Ainsi, le quatrième chapitre se penche sur les caractéristiques sociodémographiques des locataires et leurs impacts sur les choix résidentiels qu'ils opèrent. Pour certains segments des locataires, se développe une demande sociale de logement c'est-à-dire une demande qui ne trouve pas dans l'offre actuelle de réponse à ses besoins. Différents indicateurs de cette demande sociale sont estimés à partir de la confrontation entre les données loyers et des statistiques socio-économiques.

Le cinquième chapitre a pour objet de traiter de la mobilité passée ou future des locataires. Il quantifie les mouvements résidentiels et les qualifie suivant les logements concernés, les publics de locataires envisagés, suivant le type de logement et les lieux recherchés par les locataires en mobilité.

Les agences immobilières sociales sont des médiateurs sur le marché locatif privé entre propriétaires et locataires. Actuellement, celles-ci gèrent près de 3000 logements sur le territoire bruxellois. L'objet du sixième chapitre est de réaliser une analyse comparative entre les logements gérés par cet intermédiaire et les logements sur le marché locatif privé. Cette confrontation porte sur les caractéristiques des logements, sur le loyer demandé aux locataires et sur leur localisation.

Une conclusion précède la description de la stratégie d'échantillonnage des logements mis en location et des fiches caractérisant la situation du marché locatif au niveau de chacune des communes de la Région de Bruxelles-Capitale.

An aerial photograph of a dense urban neighborhood, showing a grid street pattern, numerous buildings, and a river winding through the area. The image is overlaid with a semi-transparent blue filter.

CHAPITRE 1

**LE LOYER
EN ÉVOLUTION**

L'objet de ce chapitre est d'estimer des statistiques relatives aux loyers des logements bruxellois, de les différencier suivant les caractéristiques des logements et d'analyser l'évolution des loyers des logements.

Trois indicateurs de l'évolution des loyers sont envisagés. Le premier est basé sur une comparaison des loyers moyens des logements effectivement payés en 2011 avec une actualisation en € constants 2011 des loyers moyens enregistrés en 2010 d'une part, lors des enquêtes précédentes d'autre part. Le deuxième s'appuie sur la reconstruction, à partir de la banque de données loyers d'une série chronologique des loyers demandés lors de la conclusion du bail. Il s'agit des loyers à l'entrée dans le logement qui sont alors estimés en € courants de l'année envisagée. Cette série est alors comparée à celle des indices santé, à la base du calcul de l'indexation des loyers. Enfin, les loyers de l'ensemble des logements loués en 2011 quelle que soit la date d'entrée du locataire dans son logement sont comparés aux loyers des logements des locataires nouvellement emménagés en 2011.

Une différenciation du parc locatif en différents segments est opérée afin de cerner les variations des prix des logements suivant leurs caractéristiques intrinsèques.

1. Evolution des loyers 2010-2011

Les loyers effectivement payés par l'ensemble des locataires en 2011, quelle que soit leur date d'entrée dans le logement, sont comparés aux loyers actualisés en € 2011 enregistrés à la suite de l'enquête de 2010.

La méthode suivante est adoptée. Les loyers sont comparés dans un premier temps pour l'ensemble des logements ; ils sont ensuite différenciés suivant leur taille (superficie habitable et nombre de chambres), suivant le nombre de salles de bain présentes dans le logement et la mise à disposition ou non d'un garage. Le loyer moyen est estimé sur les données ; il est égal à la somme des loyers des logements divisée par le nombre total des loyers. Un intervalle de confiance à 95 % autour de la moyenne est calculé sur les données loyers. Le loyer médian est également estimé comme étant le loyer partageant en deux parts égales la série ordonnée des loyers des logements. Un test de comparaison des loyers moyens 2010 et 2011 peut être construit. Le but du calcul est de savoir si une différence entre deux moyennes est due à une distribution différente des loyers ou si elle est due à une simple fluctuation d'échantillonnage. La différence entre deux moyennes suit une distribution approximativement normale. Dès lors, pour tester s'il y a différence entre deux moyennes, un test peut être appliqué aux données ; les moyennes sont considérées comme significativement différentes si la valeur absolue de la statistique de test dépasse une valeur fixée suivant le niveau d'erreur acceptable. Le tableau reprend une colonne mettant en évidence la signification ou non de la différence des moyennes des loyers 2010 et 2011 et, dans le cas où il y a signification de la différence des moyennes, le taux d'évolution des loyers.

L'ensemble des loyers

Entre 2010 et 2011, les loyers mensuels moyens et médians, exprimés en € constants, ont augmenté de 5% ; la différence entre les loyers moyens est significative au seuil d'erreur de 5%. Cette augmentation se situe dans le prolongement de la croissance déjà enregistrée des loyers constants entre 2004 et 2010. Chaque année voit donc un accroissement de la moyenne calculée sur l'ensemble des loyers payés par les locataires, accroissement supérieur à l'indice santé. Il faut ensuite rechercher les causes de cette augmentation en s'attachant à des segments du marché locatif.

Tableau 2 – Evolution des loyers actualisés des logements (2010-2011)

	Loyer mensuel actualisé 2011 (€)		Evolution 2010-2011 (%)
	2011	2010	
Loyer moyen	640 IC = 9,9	610 IC = 9	5*
Loyer médian	600	568	6

*différence significative entre les loyers moyens 2010 et 2011
IC = intervalle de confiance à 95% autour de la moyenne.

Tableau 3 – Evolution des loyers actualisés des logements (2004-2011)

	Loyer mensuel actualisé 2011 (€)				
	2011	2010	2008	2006	2004
Loyer moyen	640	610	584	572	562
Loyer médian	600	568	528	527	507

Les loyers suivant le type de logement

Les loyers mensuels moyens et médians des appartements augmentent en fonction du nombre de chambres ; cette croissance des prix est de plus de 500€ pour un appartement une chambre à près de 900€ pour un appartement quatre chambres ; ils sont supérieurs en outre pour les maisons unifamiliales et avoisinent 1100€.

La comparaison des loyers de 2010 actualisés aux prix de 2011 avec les loyers de 2011 ne met pas en exergue d'augmentation significative des prix pour les appartements, alors qu'elle mettait en évidence une différence de loyers pour l'ensemble des logements. En € constants, ce sont les loyers des maisons qui ont fortement augmenté puisque le taux d'évolution du loyer est supérieur à 15%.

Tableau 4 – Evolution des loyers actualisés des logements suivant le type de logement (2010-2011)

Type de logement	Statistique	Loyer mensuel actualisé 2011 (€)		Evolution 2010-2011 (%)
		2011	2010	
Appartement 0 chambre	Loyer moyen	451 IC = 14	452 IC = 16	N.S.
	Loyer médian	450	454	
Appartement 1 chambre	Loyer moyen	541 IC = 6	542 IC = 9	N.S.
	Loyer médian	525	516	
Appartement 2 chambres	Loyer moyen	663 IC = 11	654 IC = 11	N.S.
	Loyer médian	650	619	
Appartement 3 chambres	Loyer moyen	805 IC = 40	769 IC = 34	N.S.
	Loyer médian	780	723	
Appartement 4 chambres et plus	Loyer moyen	888	928 IC = 70	N.S.
	Loyer médian	875	854	
Maison	Loyer moyen	1164 IC = 72	1010 IC = 93	15*
	Loyer médian	1097	929	18

* différence significative des loyers 2010 et 2011

IC = intervalle de confiance à 95 % autour de la moyenne.

N.S. = différence non-significative au seuil d'erreur de 5 % entre le loyer moyen 2010 et le loyer moyen 2011.

- insuffisance de données pour pouvoir appliquer l'inférence statistique.

Les loyers suivant la superficie du logement

Le loyer augmente en fonction de la taille du logement estimée dans le cas présent par la superficie habitable. 50% des logements de moins de 28 m² sont loués à moins de 350€ alors que 50% des logements de superficie comprise entre 84 et 104 m² sont loués à moins de 700€.

L'augmentation des loyers entre 2010 et 2011 est surtout significative pour les plus grands logements : 10% de croissance du loyer moyen pour les logements de taille supérieure à 104 m², en admettant que cette classe de logement est très hétérogène au niveau de la taille des logements. Il n'y a pas de croissance du loyer médian en raison d'une proportion de prix très élevés dans cette catégorie de logements, correspondant aux maisons individuelles dont le loyer a augmenté significativement durant cette dernière année.

Tableau 5 – Evolution des loyers actualisés des logements suivant la taille du logement (2010-2011)

Taille du logement	Statistique	Loyer mensuel actualisé 2011 (€)		Evolution 2010-2011 (%)
		2011	2010	
< 28 m ²	Loyer moyen	367 IC = 18	392 IC = 16	N.S.
	Loyer médian	350	372	
28 – 54 m ²	Loyer moyen	490 IC = 10	476 IC = 12	N.S.
	Loyer médian	497	465	
54 – 84 m ²	Loyer moyen	586 IC = 8	580 IC = 8	N.S.
	Loyer médian	580	568	
84 – 104 m ²	Loyer moyen	703 IC = 15	668 IC = 14	N.S.
	Loyer médian	700	723	
> 104 m ²	Loyer moyen	1020 IC = 44	931 IC = 46	10*
	Loyer médian	930	929	0

* différence significative des loyers 2010 et 2011

IC = intervalle de confiance à 95% autour de la moyenne.

N.S. = différence non-significative au seuil d'erreur de 5% entre le loyer moyen 2010 et le loyer moyen 2011.

Les loyers suivant la taille du logement et la présence d'un garage

L'effet de la présence d'un garage est d'accroître le loyer du logement. Par exemple, un appartement deux chambres sans garage se loue en moyenne 643€ alors qu'un même type d'appartement avec garage se loue en moyenne 754€.

Ce sont les loyers des maisons avec ou sans garage dont les loyers augmentent significativement entre 2010 et 2011.

Tableau 6 – Evolution des loyers actualisés des logements suivant le type de logement et la présence d'un garage (2010-2011)

Type de logement	Garage	Loyer mensuel moyen actualisé 2011 (€)		Evolution 2010-2011 (%)
		2011	2010	
Appartement 0 chambre	Sans	450 IC = 16	448 IC = 15	N.S.
	Avec	-	-	
Appartement 1 chambre	Sans	536 IC = 7	537 IC = 8	N.S.
	Avec	603 IC = 37	602 IC = 36	
Appartement 2 chambres	Sans	643 IC = 35	640 IC = 13	N.S.
	Avec	754 IC = 30	714 IC = 38	
Appartement 3 chambres	Sans	752 IC = 32	687 IC = 37	8
	Avec	-	-	
Appartement 4 chambres et plus	Sans	-	-	
	Avec	-	-	
Maison	Sans	967 IC = 100	906 IC = 72	7
	Avec	1491 IC = 151	1218 IC = 156	

* différence significative des loyers 2010 et 2011

IC = intervalle de confiance à 95% autour de la moyenne.

N.S. = différence non-significative au seuil d'erreur de 5% entre le loyer moyen 2010 et le loyer moyen 2011.

- insuffisance de données pour pouvoir appliquer l'inférence statistique.

Pour une même taille de logement, le loyer est plus élevé si le logement dispose d'un garage. Ainsi, le loyer moyen d'un logement de taille comprise entre 54 et 84 m² est estimé à 577 € sans garage et à 659 € avec garage.

L'augmentation des prix actualisés des logements de plus grande taille entre 2010 et 2011 est significative à nouveau pour les plus grands logements, qu'ils disposent ou non d'un garage.

Tableau 7 – Evolution des loyers actualisés des logements suivant la taille du logement et la présence d'un garage (2010-2011)

Taille du logement	Garage	Loyer mensuel actualisé 2011 (€)		Evolution 2010-2011 (%)
		2011	2010	
< 28 m ²	Sans	417 IC = 24	430 IC = 23	N.S.
	Avec	-	-	
28 – 54 m ²	Sans	488 IC = 12	480 IC = 11	N.S.
	Avec	522 IC = 40	526 IC = 48	
54 – 84 m ²	Sans	577 IC = 8	577 IC = 8	N.S.
	Avec	659 IC = 31	617 IC = 24	
84 – 104 m ²	Sans	658 IC = 14	653 IC = 15	N.S.
	Avec	777 IC = 33	724 IC = 39	
> 104 m ²	Sans	920 IC = 49	859 IC = 48	7*
	Avec	1225 IC = 84	1094 IC = 86	12*

* différence significative des loyers 2010 et 2011

IC = intervalle de confiance à 95% autour de la moyenne.

N.S. = différence non-significative au seuil d'erreur de 5% entre le loyer moyen 2010 et le loyer moyen 2011.

- insuffisance de données pour pouvoir appliquer l'inférence statistique.

Les loyers suivant la taille du logement et la présence d'une deuxième salle de bain

La présence d'une deuxième salle de bain dans le logement a un impact significatif sur la formation du loyer. Par exemple, un appartement deux chambres est loué en moyenne 654€ s'il comprend une salle de bain, 963€ s'il comprend deux salles de bain.

Même constatation que précédemment: il y a une augmentation significative des loyers des maisons après différenciation suivant le nombre de salles de bain présentes dans le logement: 11 % pour les maisons ne disposant que d'une seule salle de bain, 20% si elles jouissent de deux salles de bain.

Tableau 8 – Evolution des loyers actualisés des logements suivant le type de logement et le nombre de salles de bain (2010-2011)

Type de logement	Nombre de salles de bain	Loyer mensuel moyen actualisé 2011 (€)		Evolution 2010-2011(%)
		2011	2010	
Appartement 0 chambre	0 ou 1	449 IC = 16	452 IC = 14	N.S.
	2 et +	-	-	
Appartement 1 chambre	0 ou 1	540 IC = 9	542 IC = 8	N.S.
	2 et +	-	-	
Appartement 2 chambres	0 ou 1	654 IC = 10	645 IC = 12	N.S.
	2 et +	963 IC = 147	1002 IC = 166	
Appartement 3 chambres	0 ou 1	775 IC = 30	716 IC = 32	N.S.
	2 et +	1007 IC = 148	994 IC = 152	
Appartement 4 chambres et plus	0 ou 1	-	-	
	2 et +	-	1022 IC = 201	
Maison	0 ou 1	897 IC = 84	808 IC = 64	11*
	2 et +	1564 IC = 146	1309 IC = 159	20*

* différence significative des loyers 2010 et 2011

IC = intervalle de confiance à 95% autour de la moyenne.

N.S. = différence non-significative au seuil d'erreur de 5% entre le loyer moyen 2010 et le loyer moyen 2011.

- insuffisance de données pour pouvoir appliquer l'inférence statistique.

Un logement dont la superficie habitable est comprise entre 84 et 104 m² est loué en moyenne 695 € s'il a une salle de bain, 858 € s'il en a deux.

Ce sont les logements de plus grande taille, quel que soit le nombre de salles de bain, qui connaissent une augmentation significative des loyers entre 2010 et 2011.

Tableau 9 – Evolution des loyers actualisés des logements suivant la taille du logement et le nombre de salles de bain (2010-2011)

Taille du logement	Nombre de salles de bain	Loyer mensuel actualisé 2011 (€)		Evolution 2010-2011 (%)
		2011	2010	
< 28m ²	0 ou 1	413 IC = 23	417 IC =	N.S.
	2 et +	-	-	
28 - 54m ²	0 ou 1	489 IC = 12	468 IC =	N.S.
	2 et +	-	-	
54 - 84m ²	0 ou 1	583 IC = 8	563 IC = 8	N.S.
	2 et +	-	-	
84 - 104m ²	0 ou 1	674 IC = 13	640 IC = 15	N.S.
	2 et +	858 IC = 87	845 IC = 93	
> 104m ²	0 ou 1	893 IC = 36	807 IC = 39	11*
	2 et +	1372 IC = 108	1198 IC = 106	15*

* différence significative des loyers 2010 et 2011

IC = intervalle de confiance à 95% autour de la moyenne.

N.S. = différence non-significative au seuil d'erreur de 5% entre le loyer moyen 2010 et le loyer moyen 2011.

- insuffisance de données pour pouvoir appliquer l'inférence statistique.

Les loyers suivant la taille du logement, la présence d'un garage et d'une deuxième salle de bain

La différenciation du parc de logements suivant la taille du logement, la présence d'une salle de bain et d'un garage met en évidence une augmentation des prix les logements les plus grands et les mieux équipés. Ainsi, un appartement trois chambres avec garage et deux salles de bain se loue en moyenne 1063€ par mois alors qu'un appartement une chambre sans garage et ne jouissant que d'une seule salle de bain est loué au prix moyen de 534€ par mois. Ce sont les plus grands logements, principalement les maisons, qui ont connu entre 2010 et 2011 une augmentation des prix supérieure à celle de l'indice santé.

Tableau 10 – Evolution des loyers actualisés des logements suivant le type de logement, la présence d'un garage et la présence d'une deuxième salle de bain (2010-2011)

Type de logement	Garage	Salle de bain	Loyer mensuel moyen actualisé 2011 (€)		Evolution 2010-11 (%)
			2011	2010	
Appartement 0 chambre	Sans	0 ou 1 2 et +	449 -	448 -	N.S.
	Avec	0 ou 1 2 et +	444 -	503 -	
Appartement 1 chambre	Sans	0 ou 1 2 et +	534 -	536 -	N.S.
	Avec	0 ou 1 2 et +	605 -	602 -	
Appartement 2 chambres	Sans	0 ou 1 2 et +	636 -	631 -	N.S.
	Avec	0 ou 1 2 et +	734 -	702 -	
Appartement 3 chambres	Sans	0 ou 1 2 et +	738 924	678 831	N.S.
	Avec	0 ou 1 2 et +	- -	- -	
Appartement 4 chambres et plus	Sans	0 ou 1 2 et +	- -	- -	-
	Avec	0 ou 1 2 et +	- -	- -	
Maison	Sans	0 ou 1 2 et +	764 1386	790 1211	N.S. 14*
	Avec	0 ou 1 2 et +	1207 1748	1064 1424	

* différence significative des loyers 2010 et 2011

N.S. = différence non-significative au seuil d'erreur de 5% entre le loyer moyen 2010 et le loyer moyen 2011.

- insuffisance de données pour pouvoir appliquer l'inférence statistique.

Pour une taille de logement donnée, le loyer moyen du logement est d'autant plus élevé qu'il dispose ou non d'un garage et d'une salle de bain supplémentaire. Entre 2010 et 2011, ce loyer a augmenté plus que l'indice des prix pour les logements plus grands. Ainsi, le loyer moyen actualisé d'un logement de plus de 104 m² a augmenté de 8% s'il n'a pas de garage et s'il a une salle de bain et a augmenté de 10% s'il a un garage et une salle de bain.

Tableau 11 – Evolution des loyers actualisés des logements suivant la taille du logement, la présence d'un garage et le nombre de salles de bain (2010-2011)

Taille du logement	Garage	Nombre de salles de bain	Loyer mensuel actualisé 2011 (€)		Evolution 2010-11 (%)
			2011	2010	
< 28 m ²	Sans	0 ou 1	409	416	N.S.
		2 et +	-	-	
	Avec	0 ou 1	-	-	
		2 et +	-	-	
28 – 54 m ²	Sans	0 ou 1	487	464	N.S.
		2 et +	-	-	
	Avec	0 ou 1	518	510	
		2 et +	-	-	
54 – 84 m ²	Sans	0 ou 1	575	559	N.S.
		2 et +	695	-	
	Avec	0 ou 1	648	596	
		2 et +	-	-	
84 – 104 m ²	Sans	0 ou 1	674	627	N.S.
		2 et +	813	817	
	Avec	0 ou 1	776	689	13*
		2 et +	-	-	
> 104 m ²	Sans	0 ou 1	819	755	11*
		2 et +	1243	1116	
	Avec	0 ou 1	1030	935	10*
		2 et +	1490	1306	

* différence significative des loyers 2010 et 2011

N.S. = différence non-significative au seuil d'erreur de 5% entre le loyer moyen 2010 et le loyer moyen 2011.

- insuffisance de données pour pouvoir appliquer l'inférence statistique.

Conclusions

Les loyers des logements sont différenciés suivant leur taille, le nombre de salles de bain et la présence d'un garage. Les prix augmentent donc avec la superficie du logement, son nombre de chambres, le nombre de salles de bain et la présence d'un garage.

Pour la première fois depuis le début des années 2000, les loyers des petits logements n'augmentent pas plus en 2011 que ce qui est prévu par la législation. Par contre, un accroissement sensible des prix se manifeste pour les logements de plus grande taille, et plus particulièrement pour les maisons individuelles.

2. Evolution des loyers 1994 – 2011

Une autre méthode d'analyse de l'évolution des loyers consiste à estimer, pour chaque année, à partir de la date d'entrée dans le logement, le loyer marginal moyen c'est-à-dire le loyer demandé à cette date déterminée. Le loyer marginal moyen en une année t est évalué en déflatant le loyer payé en 2011 par le taux d'évolution de l'indice santé entre l'année t et 2011. Ces loyers sont donc exprimés en € courants. Il s'agit bien sûr d'une approximation des loyers demandés en l'année t puisque d'autres facteurs que l'indice santé peuvent jouer

un rôle dans l'évolution des loyers et que certains loyers peuvent ne pas avoir été indexés tous les ans.

La construction de la série chronologique s'est opérée sur une période allant de 1994 à 2011 ; elle est visualisée par le premier graphique. Afin de mieux cerner l'évolution des loyers ces dix dernières années, un deuxième graphique est construit sur la période couvrant les années 2000 à 2011.

A partir de 1987, le marché locatif bruxellois connaît une période de surchauffe des prix. L'augmentation des loyers est supérieure à celle de l'indice des prix à la consommation. Cette croissance des prix est d'abord le fait des quartiers situés autour des institutions européennes et se diffuse par contagion dans tous les quartiers de la ville. Dès 1994, tous les quartiers et tous les types de logement ont été affectés par l'évolution des prix. La situation se stabilise. Les loyers stagnent et ne suivent plus la courbe de l'indice santé. Une incertitude apparaît quant à la formation des revenus immobiliers par rapport aux revenus mobiliers et les investissements diminuent.

A partir de 2001, on constate un nouveau rattrapage de la courbe de l'indice santé par la courbe des loyers : les loyers augmentent plus que l'indice santé et l'indice-loyer retrouve le même niveau que l'indice santé. Le marché acquisitif est plus tendu ; cette augmentation des prix de l'immobilier acquisitif, même couplée à une baisse des taux des emprunts hypothécaires, entraîne une augmentation des loyers, nécessaire pour assurer la rentabilité des placements immobiliers. Ces placements sont d'autant plus recherchés que, dès le 11 septembre 2001, les placements mobiliers voient leur rendement s'effondrer.

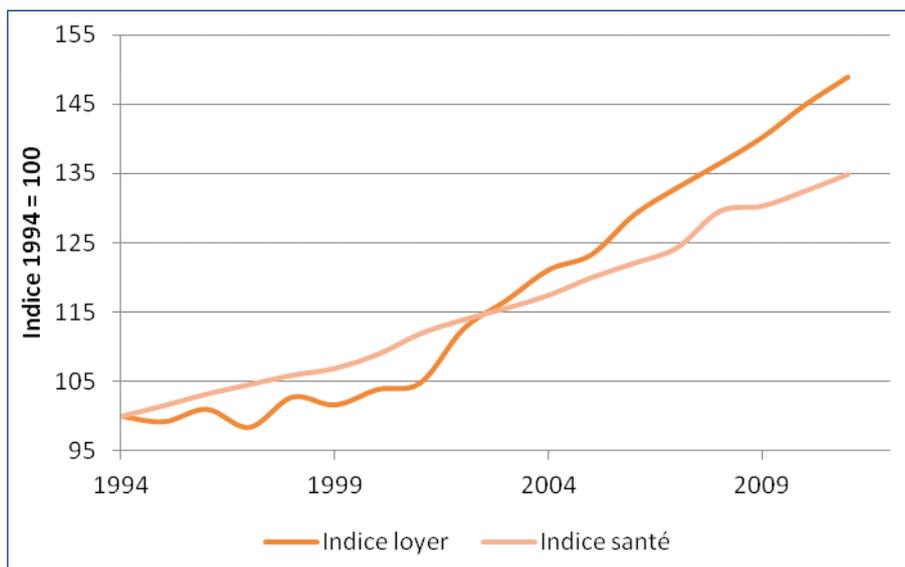
Entre 2004 et 2006, la courbe d'évolution des loyers s'isole par rapport à celle de l'indice santé : les loyers augmentent plus rapidement que l'indice des prix.

Entre 2006 et 2008, les loyers poursuivent leur croissance qui devient semblable à celle de l'indice santé plus élevée en cette période.

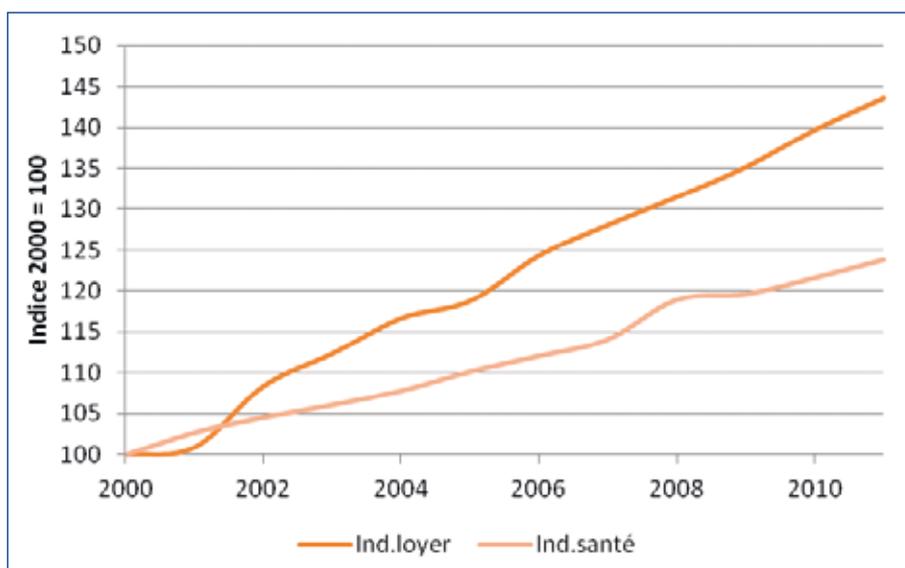
Entre 2008 et 2010, l'indice santé connaît une certaine stabilisation et les loyers s'accroissent à un taux supérieur. Entre 2010 et 2011, les loyers continuent d'augmenter à un rythme légèrement plus soutenu que celui de l'indice santé : leur croissance est de 4% alors que celle de l'indice santé durant la même période est de 3,2%.

Quelles sont les raisons de cette augmentation des loyers au cours de ces dernières années ? Une première raison est un certain désintérêt pour les placements mobiliers à la rentabilité plus faible dans un contexte économique incertain. De ce fait, les placements immobiliers sont jugés plus attractifs. Néanmoins, les coûts de l'immobilier acquisitif sont élevés et nécessitent des loyers supérieurs pour garantir la rentabilité de l'investissement. Une deuxième raison est alors l'augmentation générale des coûts de l'immobilier à Bruxelles dus à l'internationalisation de la ville. Celle-ci connaît d'une part une compétition pour l'usage du sol entre bureaux et logements. Dans le contexte actuel de croissance démographique, la compétition pour l'usage du sol affecte également les logements. Ces deux éléments ont pour effet d'augmenter la rente foncière urbaine et dès lors les prix de l'immobilier résidentiel.

Graphique 2 – Evolution des loyers mensuels moyens courants 1994-2011



Graphique 3 – Evolution des loyers mensuels moyens courants 2000-2011



3. Les nouveaux emménagés

Un troisième indicateur de l'évolution des loyers est basé sur la comparaison entre le loyer effectivement payé par l'ensemble des locataires, quelle que soit leur date d'entrée dans le logement et le loyer des logements dont le bail a été signé durant la dernière année précédant l'enquête.

Le loyer payé par les nouveaux emménagés, tous logements confondus, n'est pas significativement différent du loyer payé par l'ensemble des locataires.

Tableau 12 – Statistiques des loyers mensuels des logements
(tous locataires 2011 et nouveaux emménagés 2011)

Statistiques	Loyer 2011 (€)	
	Tous locataires	Nouveaux emménagés
Loyer médian	600	600
1 ^{er} quartile	490	500
3 ^{ème} quartile	720	750
Loyer moyen	640	651
Loyer modal	600	600

Néanmoins, si les logements sont différenciés suivant leur taille, il apparaît que les nouveaux emménagés s'acquittent d'un loyer moyen supérieur à celui de l'ensemble des locataires. Pour un appartement deux chambres, le loyer moyen payé par un locataire nouvellement emménagé est 5% plus élevé que le loyer payé par tous les locataires; il est supérieur de 13% pour un logement trois chambres. Il est supérieur de 7% pour un appartement deux chambres avec garage, par exemple.

Ces résultats convergent vers les conclusions antérieures mettant en évidence la croissance des loyers des logements de plus grande taille.

Tableau 13 – Différenciation des loyers mensuels moyens des logements suivant leur type (tous locataires 2011 et nouveaux emménagés 2011)

Type de logement	Loyer moyen 2011 (€)	
	Tous locataires	Nouveaux emménagés
Appartement 0 chambre	451	458
Appartement 1 chambre	541	550
Appartement 2 chambres	663	698
Appartement 3 chambres	805	916
Appartement 4 chambres	888	-
Maison	1164	-

- insuffisance de données pour pouvoir appliquer l'inférence statistique.

La différenciation suivant la superficie habitable du logement met également en exergue une augmentation des prix des logements des nouveaux emménagés: par exemple, un logement dont la taille est comprise entre 84 m² et 104 m² est de 6,5% plus cher pour un logement nouvellement emménagé.

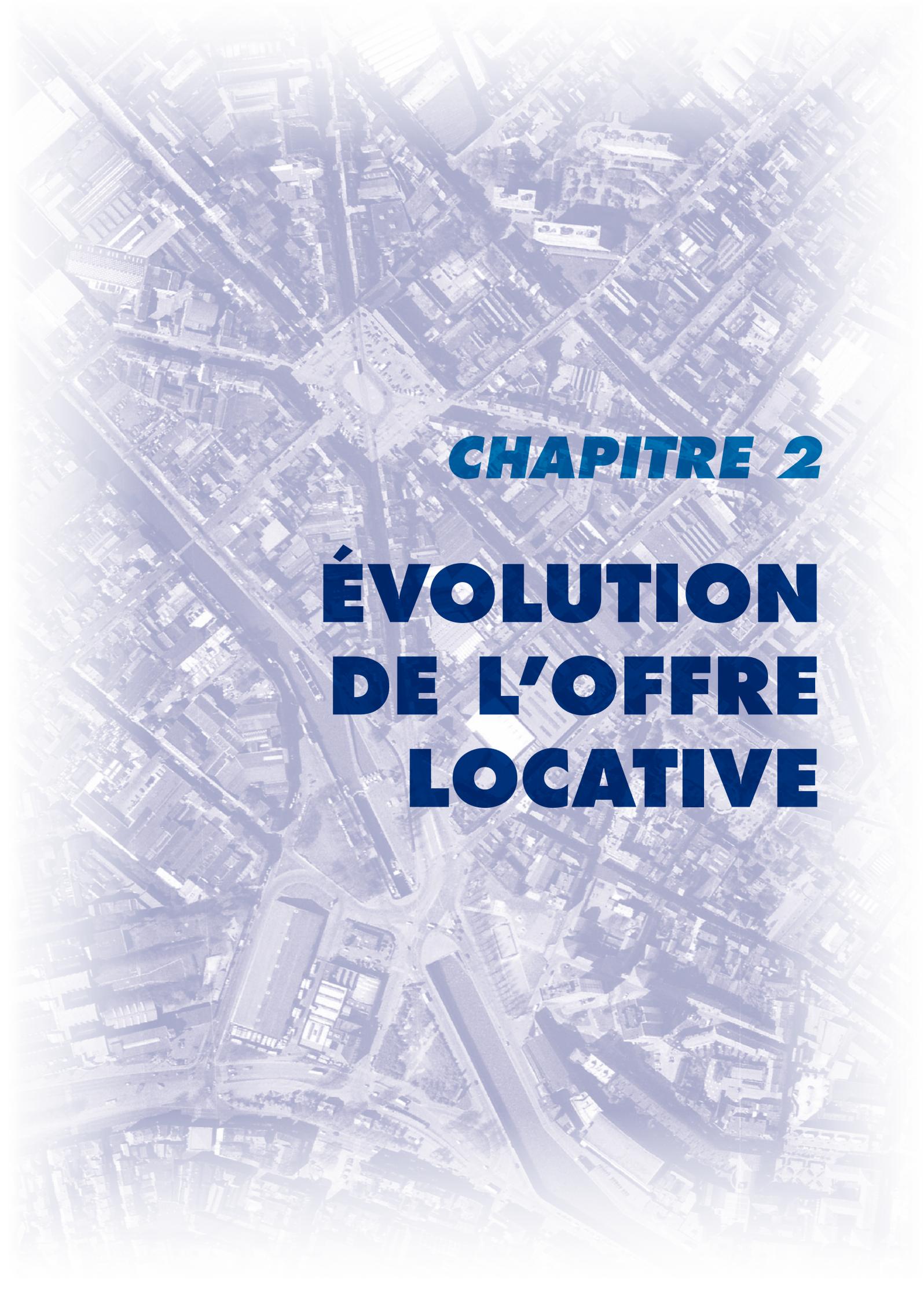
Tableau 14 – Différenciation des loyers mensuels moyens des logements suivant leur taille (tous locataires 2011 et nouveaux emménagés 2011)

Taille du logement	Loyer 2011 (€)	
	Tous locataires	Nouveaux emménagés
< 28 m ²	367	437
28 – 54 m ²	490	490
54 – 84 m ²	586	601
84 – 104 m ²	703	749
> 104 m ²	1020	1020

4. Conclusions

Le loyer moyen d'un logement payé par un locataire en 2011, quelle que soit sa date d'entrée dans le logement, s'élève à 640€ par mois. 50% des locataires paient un loyer mensuel supérieur à 600€. Le loyer varie en fonction de différents attributs du logement puisque le loyer est le prix que le locataire est prêt à payer pour avoir la jouissance du logement et de ses caractéristiques. Des statistiques de loyers ont été construites sur des logements différenciés suivant leur type (maison ou appartement), leur superficie habitable, leur nombre de chambres, la présence d'un garage et du nombre de salles de bain disponibles. Les prix augmentent donc en fonction de la taille du logement et de la présence de ces surfaces annexes.

Quelle que soit la méthode utilisée pour approcher l'évolution des loyers, les résultats convergent vers une augmentation des loyers entre 2010 et 2011 qui est légèrement supérieure à celle de l'indice santé : 4% sur les loyers courants alors que la croissance de l'indice santé est de 3,23%. Alors que ce n'était pas le cas antérieurement, il n'est pas constaté d'augmentation des prix supérieure à l'indice santé pour les petits logements ; ce sont d'ailleurs les loyers des maisons individuelles qui enregistrent une augmentation significative de leur montant.

An aerial photograph of a dense urban neighborhood, likely in Paris, showing a grid street pattern, a river (the Seine), and various buildings and structures. The image is overlaid with a semi-transparent blue filter.

CHAPITRE 2

ÉVOLUTION DE L'OFFRE LOCATIVE

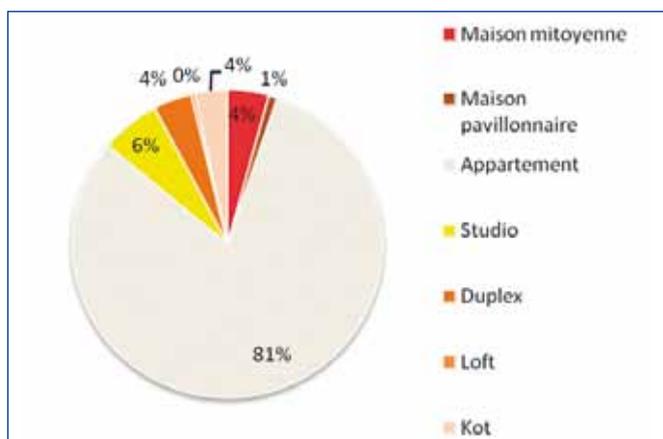
Le loyer étant considéré comme le prix que le locataire est prêt à payer pour avoir la jouissance d'un bien disposant de certaines caractéristiques intrinsèques, il est intéressant d'analyser les caractéristiques du parc locatif bruxellois et de mesurer son évolution. Les différents attributs du logement sont relatifs à son type (maison ou appartement), sa taille (surface habitable et nombre de chambres), la présence de surfaces annexes (salles de bain, espaces de rangement, espaces récréatifs), son niveau de confort (installation de chauffage central, feu ouvert, alarme, vidéophone ...), l'état des différentes installations et des différents équipements, sa performance énergétique (isolation et régulation énergétique).

On peut émettre l'hypothèse que les caractéristiques des logements sont différentes suivant leur localisation sur le territoire bruxellois. De ce fait, une différenciation entre le Pentagone, la première couronne et la deuxième couronne est établie pour toutes les caractéristiques des logements. Comme noté précédemment, la région bruxelloise peut être découpée en deux couronnes : la première couronne interne à la ville, composée principalement de quartiers plus anciens et denses, antérieurs à 1945 et la deuxième couronne externe abritant des quartiers plus récents et plus verdurisés. La limite entre les deux couronnes suit approximativement le tracé des boulevards de grande ceinture. A l'intérieur même de la première couronne, il est possible de distinguer le Pentagone de la première couronne de quartiers construits essentiellement à partir du XIX^{ème} siècle. La limite entre les deux espaces est matérialisée par les anciens remparts de la ville, aujourd'hui les boulevards de petite ceinture.

1. Les types de logements loués

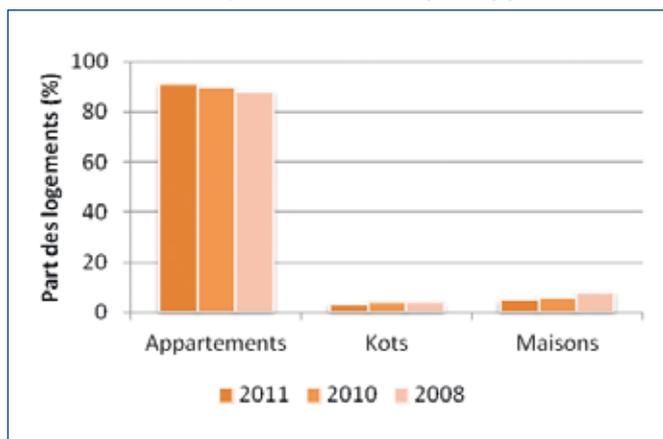
Plus de 90% des logements loués à Bruxelles sont des appartements, 5,3% des logements sont des maisons unifamiliales et 3,4% des logements sont des chambres d'étudiant.

Graphique 4 – Répartition des logements loués par type



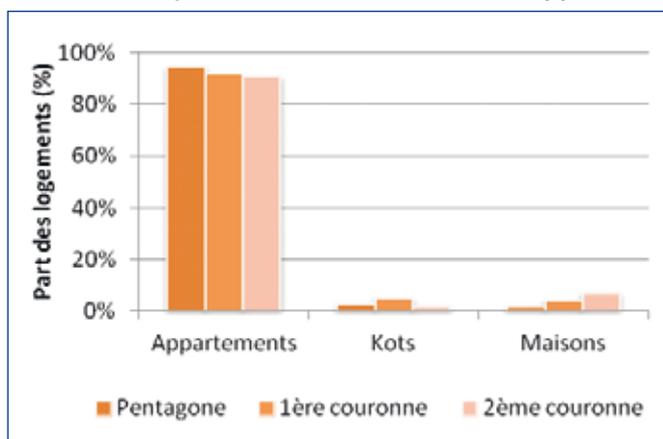
Les chiffres correspondant aux parts de logements de différents types dans le parc locatif convergent avec ceux enregistrés les années précédentes puisqu'il y avait, en 2010, 90% d'appartements, en 2008, 88% et en 2006, 91% d'appartements.

Graphique 5 – Evolution de la répartition des logements loués par type



Quelle que soit la localisation à l'intérieur de la région bruxelloise, plus de 90% des logements loués sont des appartements. Les maisons sont plus présentes en deuxième couronne (7% contre 2% dans le Pentagone et 4% en première couronne), tout en restant fortement minoritaires.

Graphique 6 – Distribution spatiale des logements loués suivant leur type



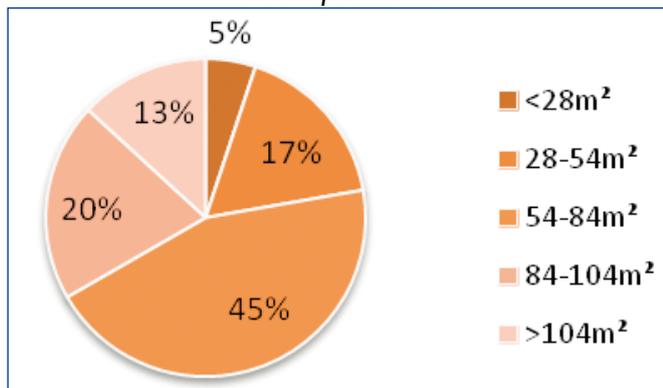
2. La taille des logements loués

Deux indicateurs de taille des logements sont considérés : la superficie habitable du logement et le nombre de chambres dont dispose le logement.

La superficie habitable du logement

La superficie moyenne des logements loués est estimée à 78 m². 50% des locataires louent un logement de taille inférieure à 75 m²; 25% des logements sont de taille inférieure à 60 m² et 25% sont de taille supérieure à 100 m².

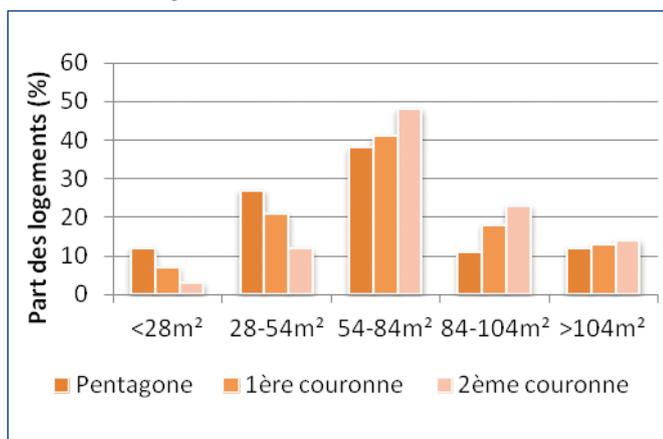
Graphique 7 - Répartition des logements loués par taille



La superficie habitable est supérieure en 2011 par rapport à ce qu'elle était en 2010 ; à ce moment, elle était estimée à 75 m² et la superficie médiane à 70 m².

Les grands logements sont plus souvent localisés en deuxième couronne : 85% des logements ont une superficie habitable supérieure à 54 m² alors qu'ils ne sont que 72% en première couronne et 23% dans le Pentagone. Le centre de la ville abrite plus souvent des logements de petite taille puisque 12% d'entre eux comptent moins de 28 m² alors que ce n'est le cas que 5% des logements locatifs dans la région bruxelloise.

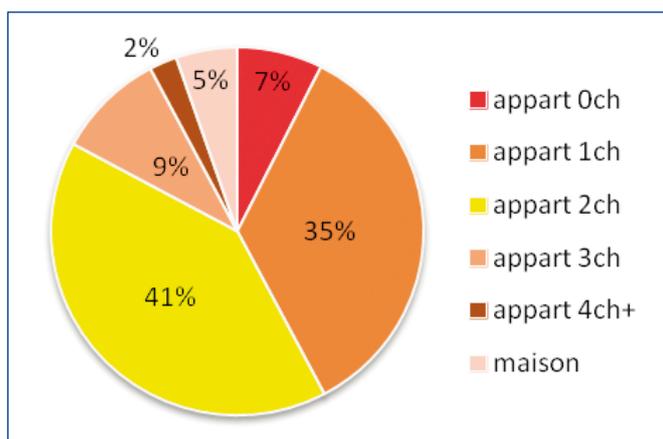
Graphique 8 – Distribution spatiale des logements loués suivant leur taille



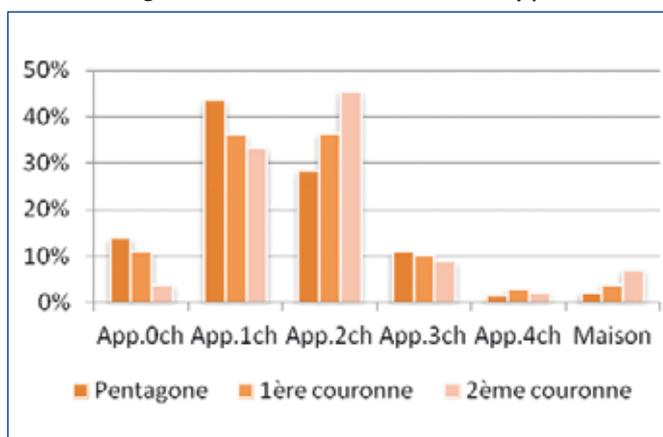
Type de logement et nombre de chambres

La majorité des logements loués sont des appartements une ou deux chambres qui représentent 76% du parc locatif. Les studios ne représentent que 7% du parc locatif et les appartements disposant de trois chambres ou plus forment 11% de ce même parc locatif.

Graphique 9 – Répartition des logements loués suivant leur nombre de chambres



Graphique 10 – Distribution spatiale des logements loués suivant leur type



Les appartements une chambre et deux chambres sont majoritaires sur l'ensemble du territoire bruxellois. L'appartement 0 chambre est mieux représenté dans le Pentagone, l'appartement une chambre en première couronne et l'appartement deux chambres, de même que la maison unifamiliale, en deuxième couronne.

Les cartes figurant la répartition spatiale des logements une chambre et deux chambres confirment ces résultats. Les quartiers de la première couronne sont caractérisés par une part plus importante de logements une chambre alors que ceux de deuxième couronne sont dominés par la présence de logements deux chambres.

D'autres espaces peuvent être considérés comme indicateurs de la taille du logement: les espaces de rangement, le garage, la cuisine et les espaces récréatifs.

61% des logements disposent d'une cave et 9% d'un grenier. 7% des logements ont un grenier et une cave. 65% des logements comprennent au moins un espace de rangement.

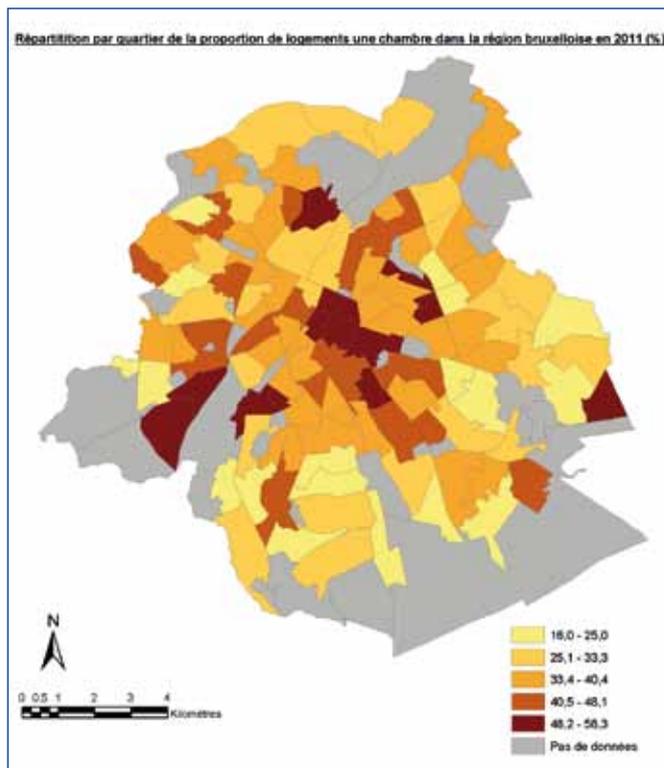
16% des logements disposent d'au moins un garage.

Dans 78% des logements, la cuisine est de superficie supérieure à 4 m². 77% d'entre eux abritent une cuisine isolée et 15% une cuisine ouverte sur le séjour suivant les critères de définition d'une cuisine américaine.

38% des logements sont agrémentés d'un balcon et 30% d'une terrasse. 9% des locataires jouissent d'une cour attenante à leur logement et 15% d'un jardin.

Tous ces chiffres demeurent stables tout au long des années. La part de logements disposant d'espaces annexes ne connaît pas d'évolution significative.

Carte 1 – Les appartements une chambre



Carte 2 – Les appartements deux chambres

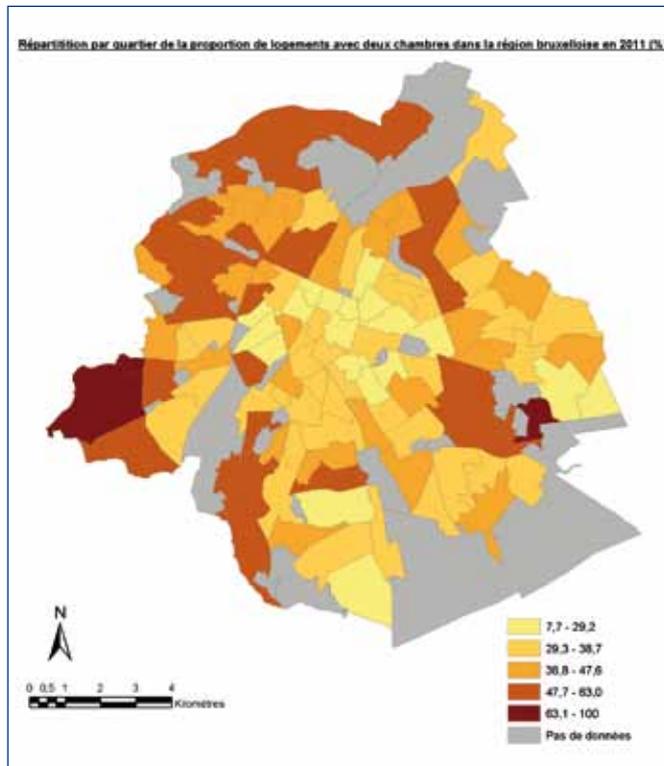


Tableau 15 – Evolution de la différenciation du parc locatif suivant les surfaces annexes

Surfaces annexes	Part des logements (%)				
	2011	2010	2008	2006	2004
Cave	61	60	60	63	55
Grenier	9	10			
Garage	16	14	17	15	14
Cuisine de plus de 4 m ²	78	75	72	73	71
Cuisine américaine	15	18			
Cuisine isolée	77	71			
Balcon	38	36	50	48	44
Terrasse	30	30			
Cour	9	11			
Jardin	16	15			
Piscine	0,5	0,4			

Les espaces annexes au logement sont surtout présents dans les bâtiments situés en deuxième couronne. Ainsi, 24% disposent d'un garage en deuxième couronne alors qu'ils sont moins de 10% en première couronne. Plus de 70% jouissent d'une cave alors que ce sont moins de 50% qui en jouissent en première couronne. En deuxième couronne, 21% des logements ont un jardin alors qu'ils ne sont que 8% en première couronne.

Tableau 16 – Différenciation du parc locatif suivant les surfaces annexes et la localisation

Surfaces annexes	Part des logements (%)							
	Région		Pentagone		1 ^{ère} couronne		2 ^{ème} couronne	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Cave	61	60	46	43	48	50	73	71
Grenier	9	10	7	7	10	11	8	10
Garage	16	14	1	5	9	8	24	23
Cuisine de plus de 4 m ²	78	75	68	58	74	75	83	77
Cuisine américaine	15	18	24	22	15	20	14	16
Cuisine isolée	77	71	57	58	73	66	82	77
Balcon	38	36	27	27	39	35	38	38
Terrasse	30	30	12	15	22	24	38	37
Cour	9	11	5	6	9	10	10	12
Jardin	16	15	4	4	11	10	21	13
Piscine	0,5	0,4	1	0	0	0	1	1

Plus la taille du logement, qu'elle soit exprimée en superficie habitable ou en nombre de chambres, augmente, plus on compte de surfaces annexes au logement. Parmi les logements de taille comprise entre 28 m² et 54 m², 43% ont une cave, 5% ont un grenier et 16% une terrasse alors qu'ils sont respectivement 77%, 24% et 49% des logements de plus de 104 m² à disposer de ces mêmes attributs. Ainsi, si seuls 8% des appartements 0 chambre ont un garage, c'est le cas pour 32% des appartements quatre chambres. De même, 24% des appartements une chambre jouissent d'une terrasse alors que ce sont 38% des appartements trois chambres qui ont une terrasse.

Tableau 17 – Différenciation du parc locatif suivant les surfaces annexes et la taille du logement

Surfaces annexes	Part des logements suivant leur superficie (%)				
	< 28 m ²	28 – 54 m ²	54 – 84 m ²	84 – 104 m ²	> 104 m ²
Cave	27	43	60	71	77
Grenier	4	5	7	8	24
Garage	4	7	12	22	36
Cuisine de plus de 4 m ²	46	59	80	86	90
Cuisine américaine	17	18	13	15	17
Cuisine isolée	37	63	80	83	82
Balcon	18	27	36	48	45
Terrasse	6	16	28	35	49
Cour	5	10	8	9	16
Jardin	6	11	13	17	31
Piscine	0	0	0	1	0

Tableau 18 – Différenciation du parc locatif suivant les surfaces annexes et le type de logement

Surfaces annexes	Part des logements suivant leur type (%)					
	App.0 chambre	App.1 chambre	App.2 chambres	App.3 chambres	App.4 chambres et +	Maison
Cave	25	55	67	71	66	85
Grenier	4	5	7	12	16	53
Garage	7	8	18	28	32	38
Cuisine de plus de 4 m ²	48	74	84	87	89	86
Cuisine américaine	22	15	13	14	18	23
Cuisine isolée	47	75	81	87	77	76
Balcon	21	31	45	51	49	27
Terrasse	12	24	33	38	40	49
Cour	6	9	8	9	12	27
Jardin	8	14	11	17	18	67
Piscine	0	0	0	1	1	1

3. Le niveau de confort des logements loués

97% des locataires disposent de lieux d'aisance à l'intérieur de leur logement. 97% des logements abritent une salle de bain individualisée et 5% des logements ont une deuxième salle de bain. 78% des logements sont équipés d'une installation de chauffage central. 72% des cuisines sont équipées de meubles intégrés. Une alarme est présente dans 36% des logements, un parlophone est disponible dans 88% des logements. 26% des bâtiments dans lesquels se situent les logements sont munis d'un ascenseur.

Cette propension au confort augmente au fil des années. En effet, si 89% des logements disposaient en 2004 d'une salle de bain, ils sont 97% dans ce cas aujourd'hui. En 2004, 68% des logements étaient équipés d'une installation de chauffage central par rapport à 78% actuellement.

Tableau 19 – Evolution de la différenciation du parc locatif suivant les éléments de confort

Éléments de confort	Part des logements (%)				
	2011	2010	2008	2006	2004
Lieux d'aisance	97	97	94	94	91
Salle de bain individualisée (au moins)	97	97	91	93	89
Deuxième salle de bain	5	5	6	-	-
Présence d'une douche	52	-	-	-	-
Présence d'une baignoire	70	-	-	-	-
Présence d'une douche et d'une baignoire	23	-	-	-	-
Chauffage central	78	79	75	69	68
Convecteurs	25	20	-	-	-
Cuisine avec meubles intégrés	72	70	-	-	-
Meublé	7	8	-	-	-
Feu ouvert	11				
Poêle à pellets	3				
Parlophone	88	85			
Vidéophone	8	5			
Concierge	13	11			
Ascenseur	26	24			
Alarme	36	25			

Le parc locatif est traditionnellement plus confortable en deuxième couronne qu'en première couronne ; cette différence n'est plus considérée comme significative aujourd'hui pour la plupart des indicateurs de confort concernés. Ainsi, 97% des logements, quelle que soit leur localisation, sont équipés d'une salle de bain individualisée et de lieux d'aisance à l'intérieur du logement.

Tableau 20 – Différenciation du parc locatif suivant les éléments de confort et la localisation

Éléments de confort	Part des logements (%)			
	Région	Pentagone	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
Lieux d'aisance	97	97	97	98
Salle de bain individualisée	97	98	97	98
Deuxième salle de bain	5	5	5	6
Présence d'une douche	52	54	54	49
Présence d'une baignoire	70	61	65	74
Présence d'une douche et d'une baignoire	23	16	21	24
Chauffage central	78	80	76	80
Convecteurs	25	17	28	23
Cuisine avec meubles intégrés	72	70	67	76
Meublé	7	19	10	4
Feu ouvert	11	8	10	12
Poêle à pellets	3	2	5	1
Parlophone	88	90	88	88
Vidéophone	8	13	10	7
Concierge	13	21	11	13
Ascenseur	26	30	21	30
Alarme	36	38	26	45

Plus le logement est grand, mieux il est équipé. Ainsi, 78 % des logements de moins de 28 m² abritent une installation de chauffage central ; parmi les logements de taille supérieure à 104 m², ils sont 87 % à en abriter une. Si 24 % des bâtiments dans lesquels se situe un petit logement sont équipés d'un ascenseur, ce sont 36 % des bâtiments dans lesquels se situe un grand logement qui sont munis de cet équipement.

Tableau 21 – Différenciation du parc locatif suivant le niveau de confort et la taille du logement

Éléments de confort	Part des logements suivant leur superficie (%)				
	< 28 m ²	28 – 54 m ²	54 – 84 m ²	84 – 104 m ²	> 104 m ²
Lieux d'aisance	88	94	97	98	100
Salle de bain individualisée	96	95	98	99	100
Deuxième salle de bain	0	1	1	4	25
Présence d'une douche	77	59	47	46	62
Présence d'une baignoire	29	47	68	84	89
Présence d'une douche et d'une baignoire	4	45	15	30	52
Chauffage central	78	72	75	84	87
Convecteurs	22	29	28	19	19
Boiler	83	79	80	80	81
Cuisine avec meubles intégrés	73	71	71	71	73
Meublé	33	16	4	4	8
Feu ouvert	13	6	7	14	24
Poêle à pellets	1	3	2	3	3
Parlophone	82	84	91	93	82
Vidéophone	0	5	6	10	21
Concierge	14	10	10	17	21
Ascenseur	24	15	20	37	39
Alarme	22	27	36	39	46

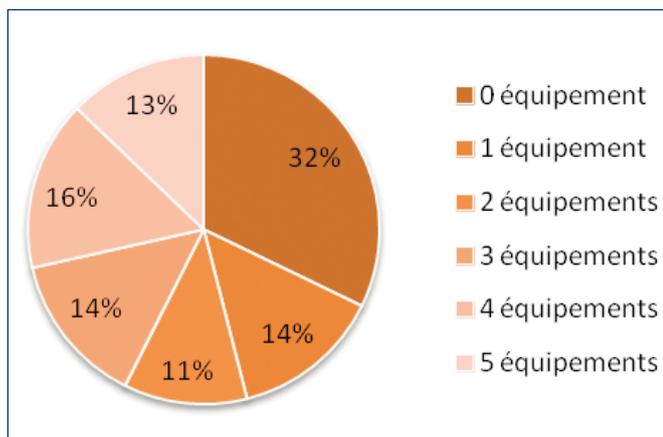
Les résultats de l'analyse du niveau de confort convergent vers une augmentation de l'équipement avec le nombre de chambres dans le logement. Par exemple, parmi les appartements une chambre, 71 % jouissent du chauffage central, 17% d'un ascenseur et 6% d'un feu ouvert ; parmi les appartements trois chambres, ils sont respectivement 87%, 47% et 19% à en disposer.

Tableau 22 – Différenciation du parc locatif suivant le niveau de confort et le type de logement

Éléments de confort	Part des logements suivant leur type (%)					
	App.0ch	App.1ch	App.2ch	App.3ch	App.4ch et plus	Maison
Lieux d'aisance	90	95	98	99	100	99
Salle de bain individualisée	94	97	99	100	97	97
Deuxième salle de bain	0	1	3	13	30	33
Présence d'une douche	60	56	44	49	60	72
Présence d'une baignoire	44	57	78	86	88	86
Présence d'une douche et d'une baignoire	8	16	23	36	88	60
Chauffage central	76	71	80	87	88	88
Convecteurs	23	32	23	17	18	19
Boiler	87	78	80	83	90	81
Cuisine avec meubles intégrés	75	73	70	65	81	77
Meublé	28	7	4	7	12	6
Feu ouvert	5	6	12	19	22	25
Poêle à pellets	1	3	3	3	7	3
Parlophone	88	88	93	94	93	44
Vidéophone	4	5	9	18	21	9
Concierge	17	9	13	27	19	1
Ascenseur	22	17	31	47	34	1
Alarme	23	34	38	42	40	45

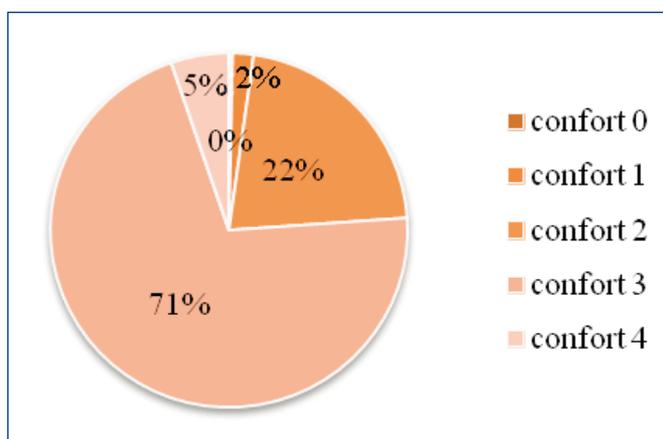
32% des logements ne sont dotés d'aucun équipement électrique dans la cuisine. Parmi les équipements, il y a la plaque de cuisson ou la cuisinière, le four, la hotte, le frigo et le lave-vaisselle. 13% des logements disposent des cinq éléments considérés.

Graphique 11 – Répartition des logements loués suivant le nombre d'équipements électriques dans la cuisine



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 à l'intérieur du logement, 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.

Graphique 12 – Répartition des logements loués suivant leur niveau de confort



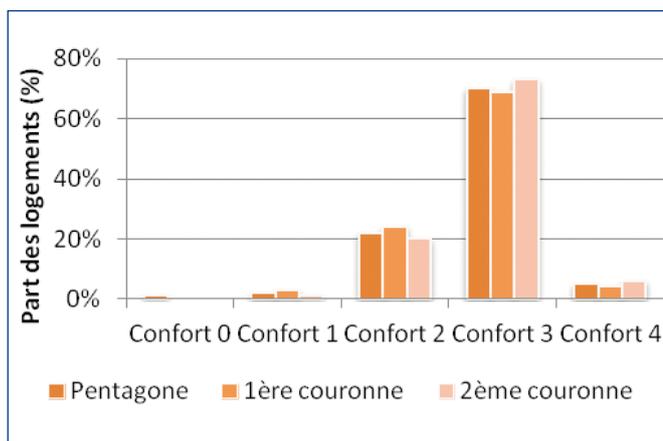
Avec C0 = ni lieux d'aisance, ni salle de bain, ni chauffage central ; C1 = lieux d'aisance à l'intérieur du logement ; C2 = lieux d'aisance et salle de bain individualisée à l'intérieur du logement ; C3 = lieux d'aisance et salle de bain individualisée à l'intérieur du logement et installation de chauffage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

76% des logements disposent de lieux d'aisance dans le logement, d'une salle de bain et d'une installation de chauffage central. 5% d'entre eux abritent également une deuxième salle de bain. 22% des logements sont équipés d'une salle de bain mais pas d'une installation de chauffage central.

Si la proportion de logements confortables a augmenté tout au long de la première décennie des années 2000, puisqu'ils étaient de 75% en 2008 par exemple, cette amélioration du confort ne s'est pas marquée entre 2010 et 2011.

La proportion de logements confortables est légèrement inférieure en première couronne (73%) et dans le Pentagone (75%) par rapport à la deuxième couronne (79%). Néanmoins, ces différences apparaissent de moins en moins significatives.

Graphique 13 – Distribution spatiale des logements loués suivant leur niveau de confort



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

Plus les logements sont de grande taille, plus ils sont, en moyenne, confortables. Ainsi, ce sont moins de 70% des logements de superficie inférieure à 54 m² qui disposent de tous les éléments de confort considérés alors qu'ils sont 90% parmi les logements de plus de 104 m² à jouir de ces caractéristiques. Un quart des logements de taille supérieure à 104 m² disposent d'une deuxième salle de bain.

Tableau 23 – Différenciation du parc locatif suivant le niveau de confort et la taille du logement

Niveau de confort	Part des logements suivant leur superficie (%)				
	< 28 m ²	28 – 54 m ²	54 – 84 m ²	84 – 104 m ²	> 104 m ²
C0	0	1	0	0	0
C1	5	4	2	0	0
C2	27	28	25	16	11
C3	68	66	71	79	64
C4	0	1	1	4	26

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

68% des studios et des appartements une chambre connaissent un niveau supérieur de confort alors que c'est le cas pour 90% des appartements de plus grande taille et des maisons. Plus les logements sont grands, plus ils sont confortables.

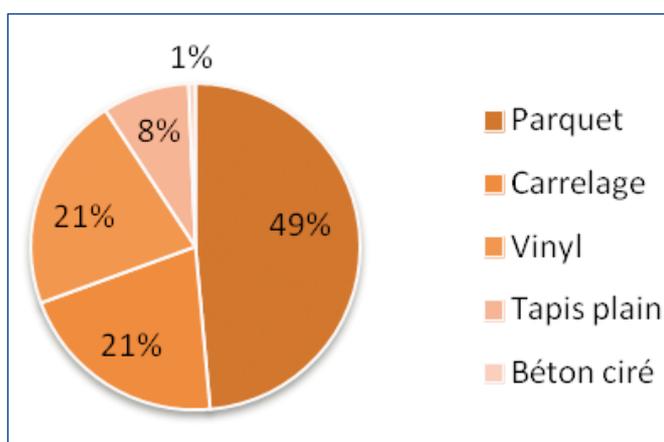
Tableau 24 – Différenciation du parc locatif suivant le niveau de confort et le type de logement

Niveau de confort	Part des logements suivant leur type (%)					
	App.0 chambre	App.1 chambre	App.2 chambres	App.3 chambres	App.4 chambres et +	Maison
C0	1	0	0	0	0	1
C1	6	3	1	0	0	1
C2	25	29	19	11	11	8
C3	68	67	77	77	58	51
C4	0	1	3	11	32	40

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

La surface de la salle de séjour ainsi que le revêtement du sol peuvent être également considérés comme des éléments de confort d'un logement. La taille moyenne d'une salle de séjour est de 27 m².

Près de 50% des salles de séjour ont un sol recouvert de parquet ou de plancher. 21 % sont caractérisées par un sol en carrelage ou en vinyl. Le tapis plain dans la salle de séjour n'est présent que dans 8 % des logements.

Graphique 14 – Répartition des logements loués suivant le revêtement du sol de la salle de séjour

Plus le logement est grand, plus la probabilité d'avoir du parquet/plancher ou du carrelage dans la salle de séjour est importante : 41 % de revêtements en bois et 17% de revêtements en carrelage pour les petits logements par rapport à 59% de revêtements en bois et 23 % de revêtements en carrelage pour les grands logements. Le recouvrement en vinyl est plus souvent présent dans les petits logements (30%) que dans les grands logements (9%)

Tableau 25 – Différenciation du parc locatif suivant la taille du logement et le revêtement du sol de la salle de séjour

Revêtement du séjour	Part des logements suivant leur superficie (%)				
	< 28 m ²	28 – 54 m ²	54 – 84 m ²	84 – 104 m ²	> 104 m ²
Parquet	41	45	45	52	59
Carrelage	17	18	21	21	23
Vinyl	30	26	25	19	9
Tapis plain	11	11	8	8	8
Béton	1	1	1	0	1

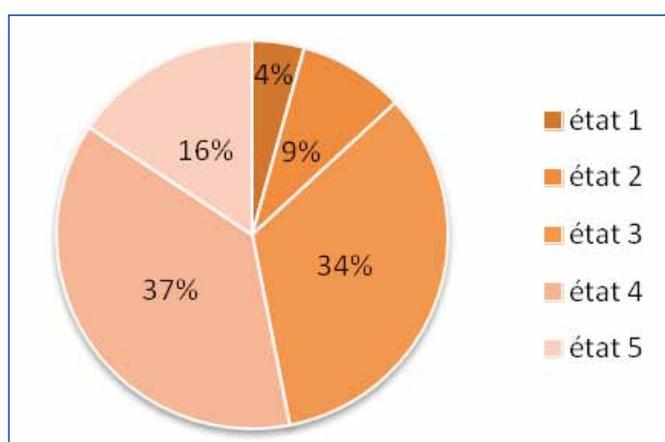
Tableau 26 – Différenciation du parc locatif suivant le type de logement et le revêtement du sol de la salle de séjour

Revêtement du séjour	Part des logements suivant leur type (%)					
	App.0 chambre	App.1 chambre	App.2 chambres	App.3 chambres	App.4 chambres et +	Maison
Parquet	43	45	51	52	45	54
Carrelage	16	19	21	24	26	25
Vinyl	28	26	19	14	14	13
Tapis plain	12	9	8	9	15	6
Béton	1	1	1	1	0	2

4. L'état des logements loués

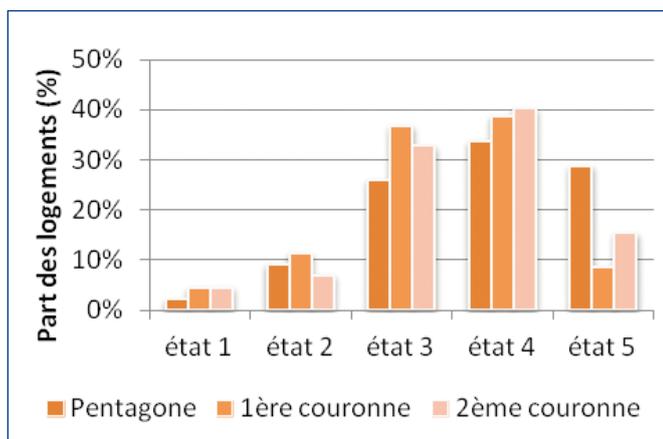
Déterminer l'état d'un logement est basé sur un jugement subjectif du locataire. Il est donc indispensable d'objectiver ce jugement. Pour ce faire, trois indicateurs sont construits. Le premier est l'état ressenti du logement par le locataire qui lui affecte une cote comprise entre 1 et 5. Le deuxième est l'état de chacun des équipements et de chacune des installations du logement auxquels le locataire affecte également une cotation comprise entre 1 et 5. Le troisième est un indicateur binaire reprenant la nécessité ou non d'opérer des rénovations dans le logement au niveau de chacun des équipements et de chacune des installations.

50% des locataires accordent une cote égale ou inférieure à 3 à leur logement ; 71% des locataires attribuent des cotes moyennes de 3 ou 4. Enfin, 16% des locataires sont totalement satisfaits de l'état de leur logement.

Graphique 15 – Répartition des logements loués suivant leur état ressenti

Les perceptions des locataires quant à l'état de leur logement ne sont pas significativement différentes d'une année à l'autre. En effet, en 2010, 70% des locataires, par exemple, estimaient l'état de leur logement comme étant moyen (cote 3 ou 4).

Graphique 16 – Distribution spatiale des logements loués suivant leur état ressenti



L'état des logements est significativement jugé supérieur dans le Pentagone : 63% des locataires jugent leur logement d'un niveau supérieur ou égal à 4. Il est ensuite plus favorable dans les logements de deuxième couronne (55% des logements de niveau supérieur ou égal à 4) que dans ceux de première couronne (46% des logements de niveau supérieur ou égal à 4). La perception des logements de deuxième couronne est plus faible qu'elle ne l'avait été jugée l'an dernier : 65% des locataires de ces logements les jugeaient de niveau élevé de confort.

Plus le logement est grand, plus le niveau d'état ressenti par le locataire de son logement est élevé. Ainsi, si 35% des petits logements sont jugés supérieurs à la moyenne, ce sont 60% des logements de taille comprise entre 84 et 104 m² et 65% des grands logements qui sont considérés comme tels.

Tableau 27 – Différenciation du parc locatif suivant l'état ressenti et la taille du logement

Etat	Part des logements suivant leur superficie (%)				
	< 28 m ²	28 – 54 m ²	54 – 84 m ²	84 – 104 m ²	> 104 m ²
1	6	7	5	2	0
2	21	15	8	7	6
3	38	33	37	31	29
4	23	31	36	44	43
5	12	15	14	16	22

Il en est de même si l'on différencie le parc locatif suivant le type de logement : si seulement 48% des appartements une chambre sont jugés d'un état supérieur à la moyenne, c'est le cas de 66% des appartements quatre chambres et 60% des maisons.

Tableau 28 – Différenciation du parc locatif suivant l'état ressenti et le type de logement

Etat	Part des logements suivant leur type (%)					
	App.0 chambre	App.1 chambre	App.2 chambres	App.3 chambres	App.4 chambres et +	Maison
1	8	5	4	2	3	2
2	14	11	8	6	3	7
3	34	36	34	27	29	31
4	27	34	38	49	40	43
5	18	14	16	15	26	17

Approcher l'état du logement peut se réaliser également par le biais de l'interrogation des locataires sur l'état des installations et des équipements de leur logement. Dix-sept exemples d'installations et d'équipements sont proposés aux locataires pour qu'ils en jugent l'état.

Les locataires jugent surtout médiocre l'isolation de leur logement, tant thermique qu'acoustique. Ils sont en effet 27% à considérer comme en-dessous de la moyenne l'isolation acoustique de leur logement et 23% à estimer que l'isolation thermique de leur logement n'est pas suffisante. L'état moyen de la plomberie et des châssis n'est pas jugé suffisant également; il est estimé comme tel respectivement par 18% et 15% des locataires. Ces résultats convergent vers ceux construits à partir des enquêtes précédentes : ce sont toujours les problèmes relatifs à l'isolation, aux châssis et à la plomberie qui sont mis en exergue par les locataires.

Tableau 29 – Différenciation du parc locatif suivant l'état ressenti des différents équipements et des différentes installations dans les logements

Équipements et installations	Part des logements dont l'état ressenti est (%)				
	1	2	3	4	5
Electricité	6	11	30	49	32
Installation de gaz	3	5	20	43	28
Evacuation de gaz	3	7	20	42	28
Chauffe-eau	3	7	22	40	27
Plomberie	4	11	26	37	23
Châssis	7	11	21	35	26
Salubrité	6	9	18	37	30
Isolation thermique	10	13	24	32	21
Isolation acoustique	11	16	24	32	18
Chauffage	5	8	21	40	25
Escalier	5	8	24	38	26
Eclairage naturel	4	5	17	41	32
Revêtements de sol	4	8	22	40	26
Peintures intérieures	4	7	22	36	30
Cuisine	4	9	25	37	25
Sanitaires	4	9	25	37	25
Espaces communs	4	7	26	38	24

Afin de conforter les informations recueillies sur l'état ressenti des différentes installations, les locataires sont également interrogés sur la nécessité de rénovation de ces mêmes équipements et installations présents dans le logement.

Si l'état de l'isolation thermique et sonore est considéré en moyenne comme le plus faible parmi les logements considérés, ce sont également les besoins en matière de rénovation invoqués par 24% des locataires. 25% également considèrent que leurs châssis ont besoin d'être remplacés vu leur état défectueux. Entre 15% et 20% des locataires estiment en outre que, dans leur logement, la plomberie, l'électricité, les peintures intérieures et les sanitaires devraient être rénovés et que des mesures devraient être prises pour assurer une meilleure salubrité de leur logement.

Ces résultats confirment les conclusions mises en exergue à partir des données de 2010 : les plaintes les plus nombreuses des locataires concernant l'état de leur logement concernent les châssis et les problèmes d'isolation thermique et acoustique.

Tableau 30 – Différenciation du parc locatif suivant l'évolution de l'état ressenti des différentes installations et des différents équipements et la nécessité de rénovation

	Etat moyen des installations		% de nécessité de rénovation	
	2011	2010	2011	2010
Electricité	3,69	3,68	16	15
Installation de gaz	3,89	3,89	8	8
Evacuation de gaz	3,84	3,84	9	8
Chauffe-eau	3,81	3,83	12	11
Plomberie	3,63	3,62	18	17
Châssis	3,61	3,60	25	22
Salubrité	3,76	3,75	16	16
Isolation thermique	3,41	3,37	24	21
Isolation acoustique	3,30	3,26	24	21
Chauffage	3,73	3,66	15	17
Escalier	3,73	3,74	11	10
Eclairage naturel	3,92	3,98	8	5
Revêtements de sol	3,75	3,76	14	14
Peintures intérieures	3,80	3,77	17	15
Cuisine	3,71	3,69	14	15
Sanitaires	3,71	3,71	16	16
Espaces communs	3,72	3,73	9	9

Les besoins de rénovation sont également représentés sur le territoire bruxellois. La différence la plus importante concerne l'éclairage naturel dont 28% des locataires se plaignent dans le Pentagone alors qu'ils ne sont que 8% à le faire dans la région entière. On peut suspecter qu'il y a davantage de petits logements situés dans des demi-caves qui disposent dès lors de peu d'illumination.

Tableau 31 – Différenciation du parc locatif suivant la nécessité de rénovation des différentes installations et des différents équipements et la localisation

Équipements et installations	% de logements dont l'équipement ou l'installation doit être rénové			
	Région	Pentagone	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
Electricité	16	13	15	17
Installation de gaz	8	11	8	7
Evacuation de gaz	9	12	10	8
Chauffe-eau	12	14	14	10
Plomberie	18	23	18	19
Châssis	25	22	25	25
Salubrité	16	14	17	15
Isolation thermique	24	22	24	25
Isolation acoustique	24	25	25	23
Chauffage	15	15	15	14
Escalier	11	12	13	8
Eclairage naturel	8	28	9	4
Revêtements de sol	14	14	16	12
Peintures intérieures	17	19	19	15
Cuisine	14	11	17	13
Sanitaires	16	11	18	14
Espaces communs	9	13	9	8

Les besoins de rénovation des installations et des équipements sont plus présents dans les petits logements : 14% se plaignent de l'état des espaces communs alors qu'ils ne sont que 4% dans les grands logements ou 25% pensent que le revêtement des sols devrait être rénové alors que ce n'est le cas que dans 12% des logements de plus grande taille. L'isolation acoustique apparaît également comme un gros problème des petits logements (35% estiment qu'elle devrait être rénovée dans les petits logements). Il en est de même pour l'éclairage naturel qui devrait être amélioré dans 17% des petits logements par rapport à 7% des grands logements.

Tableau 32 – Différenciation du parc locatif suivant la nécessité de rénovation des différentes installations et des différents équipements et la taille du logement

Équipements et installations	% de logements dont l'équipement ou l'installation doit être rénové				
	< 28 m ²	28-54 m ²	54-84 m ²	84-104 m ²	> 104 m ²
Electricité	19	17	14	17	16
Installation de gaz	13	11	7	7	6
Evacuation de gaz	15	13	9	7	7
Chauffe-eau	21	14	11	11	10
Plomberie	27	20	17	18	20
Châssis	23	28	22	25	27
Salubrité	20	19	17	14	13
Isolation thermique	25	27	25	22	24
Isolation acoustique	35	30	23	21	19
Chauffage	18	19	14	13	14
Escalier	18	12	11	10	8
Eclairage naturel	17	8	7	7	7
Revêtements de sol	25	18	14	11	12
Peintures intérieures	27	20	16	15	18
Cuisine	24	20	14	12	11
Sanitaires	18	22	16	12	12
Espaces communs	14	11	9	8	4

Les besoins de rénovation sont moins importants en moyenne dans les plus grands logements : parmi les appartements 0 chambre, 34 % nécessitent des améliorations de l'isolation acoustique et 25 % des rénovations des revêtements du sol ; ce n'est le cas respectivement que de 18 % et de 11 % des maisons unifamiliales. Dans certains domaines, néanmoins, les maisons apparaissent comme nécessitant davantage de rénovations des châssis, de l'isolation thermique ou de l'installation électrique, tous travaux plus onéreux dans des maisons en raison de leur superficie habitable.

Tableau 33 – Différenciation du parc locatif suivant la nécessité de rénovation des différentes installations et des différents équipements et le type de logement

Équipements et installations	% de logements dont l'équipement ou l'installation doit être rénové					
	App.0 chambre	App.1 chambre	App.2 chambres	App.3 chambres	App.4 chambres et +	Maison
Electricité	16	16	15	17	14	22
Installation de gaz	12	8	7	6	5	7
Evacuation de gaz	16	8	8	9	5	6
Chauffe-eau	18	11	11	10	10	11
Plomberie	26	15	19	22	16	22
Châssis	24	23	26	26	18	28
Salubrité	17	16	16	15	14	17
Isolation thermique	26	24	24	23	21	31
Isolation acoustique	34	23	22	23	21	18
Chauffage	19	15	14	13	14	19
Escalier	15	10	10	13	7	8
Eclairage naturel	10	8	6	8	7	8
Revêtements de sol	25	13	13	13	12	11
Peintures intérieures	24	16	15	17	18	20
Cuisine	23	14	13	14	15	15
Sanitaires	21	18	14	13	10	14
Espaces communs	10	9	8	6	7	2

5. Les performances énergétiques des logements loués

Le parc locatif est également évalué suivant son niveau de performance énergétique. Plusieurs indicateurs sont utilisés. Le premier approche le niveau d'isolation des logements ; le deuxième la régulation énergétique des logements. Le niveau d'isolation d'un logement est évalué par la présence de doubles vitrages à toutes les fenêtres du logement ou à certaines d'entre elles et par l'isolation du toit du bâtiment. Les critères de régulation énergétique sont liés au chauffage central, au combustible utilisé, à la présence d'un thermostat et de vannes thermostatiques.

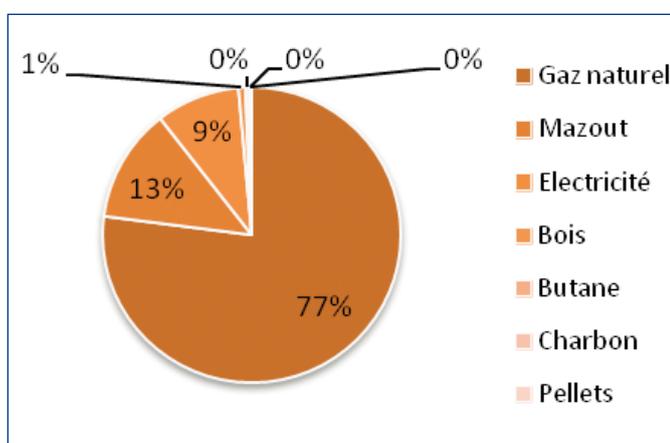
61 % des logements sont équipés de doubles vitrages à toutes les fenêtres ; cette proportion est en croissance puisqu'ils ne représentaient que 58 % en 2010 et 55 % en 2008.

Si 40 % des logements étaient équipés d'un thermostat en 2008, ils sont actuellement 53 % à l'être. La part de logements munis de vannes thermostatiques n'a pas évolué significativement.

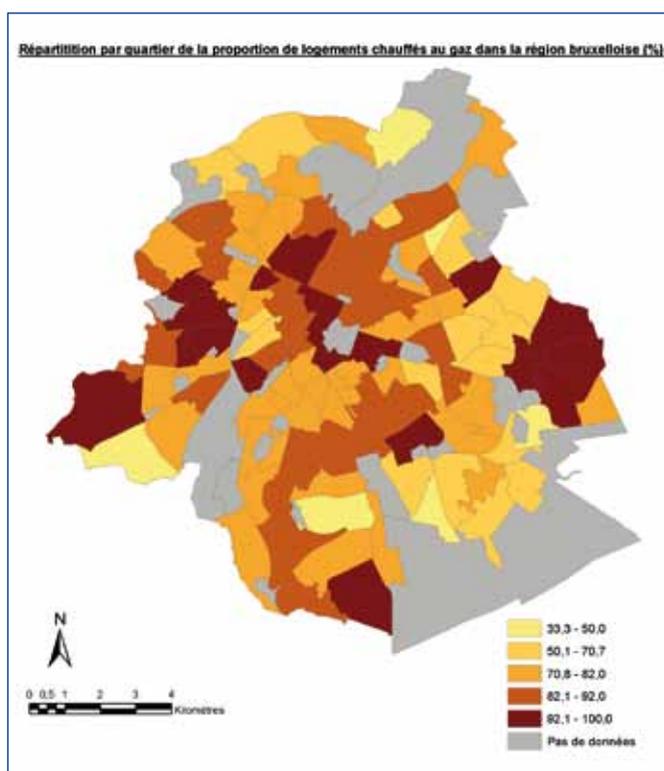
Tableau 34 – Différenciation du parc locatif suivant les performances énergétiques des logements

Equipements	Part des logements (%)		
	2011	2010	2008
Double vitrage			
A toutes les fenêtres	61	58	55
A certaines fenêtres	18	20	21
Chauffage			
Thermostat	53	45	40
Vannes thermostatiques	51	55	52

La part de logements utilisant le gaz comme combustible augmente au fil des années: de 74% en 2010, ils représentent actuellement 77% de l'ensemble du parc locatif.

Graphique 17 – Répartition des combustibles utilisés pour le chauffage des logements loués

La répartition de la proportion de logements chauffés au gaz ne suit pas un modèle spatial particulier: les logements du Pentagone et de première couronne ouest et nord sont majoritairement chauffés au gaz ainsi que ceux de certains quartiers de deuxième couronne. Par contre, en première couronne est et sud, les parts de logements utilisant ce combustible sont approximativement dans la moyenne régionale.

Carte 3 – Les logements locatifs chauffés au gaz

Une différenciation des performances énergétiques des logements est effectuée suivant la localisation dans le Pentagone, en première ou en deuxième couronne. Elle peut être confrontée à une variation entre les quartiers de la région.

Tableau 35 – Différenciation du parc locatif suivant les performances énergétiques des logements et leur localisation

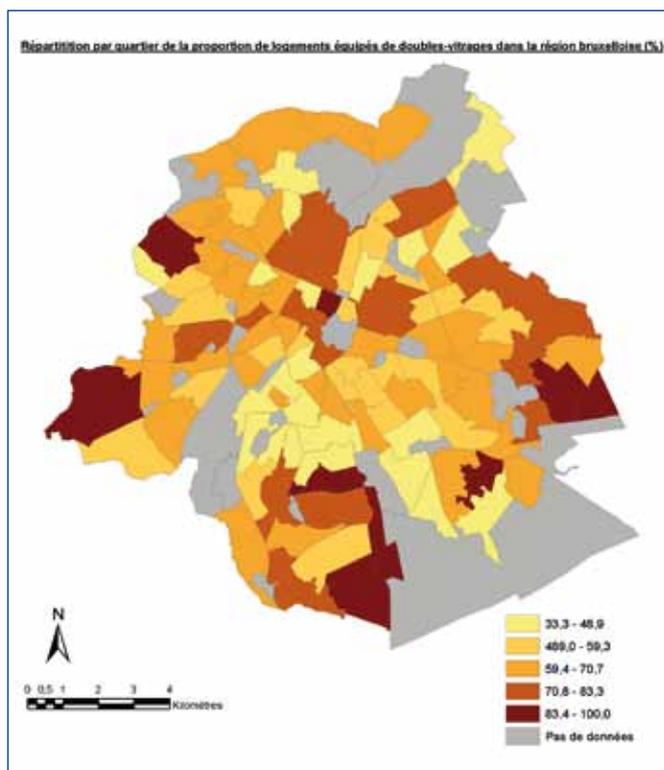
Equipements	Part des logements (%)			
	Région	Pentagone	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
Double vitrage				
A toutes les fenêtres	61	64	58	63
A certaines fenêtres	18	14	18	18
Isolation du toit	17	21	17	17
Chauffage				
Thermostat	53	63	52	53
Vannes thermostatiques	51	34	54	51

Les logements disposant de doubles vitrages à toutes les fenêtres sont plus fréquents dans le Pentagone et en deuxième couronne. Ces résultats peuvent être affinés par la cartographie par quartier de cette même variable. En première couronne en effet, la majorité des quartiers comprennent des parts moyennes de logements équipés mais le sud du Pentagone, allant de Saint-Gilles au nord d'Uccle enregistre une part plus faible de logements munis de doubles vitrages.

Il y a peu de différenciation spatiale de l'équipement des logements par un thermostat ; la proportion de logements disposant de cet outil est plus élevée dans le Pentagone mais ne diffère pas significativement suivant les quartiers.

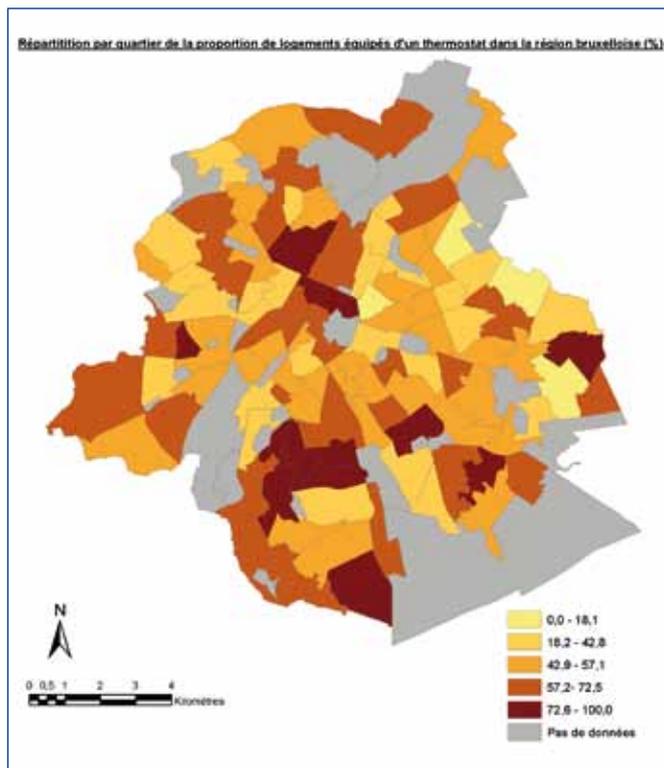
En ce qui concerne les vannes thermostatiques, s'il n'y a pas de différence significative entre les logements de première couronne et de deuxième couronne, il apparaît une propension plus élevée à trouver des logements équipés de vannes thermostatiques dans les logements de l'est de la région.

Carte 4 – Les logements munis de doubles vitrages à toutes les fenêtres



La présence de doubles vitrages dans les logements n'est pas significativement différente dans les petits ou les grands logements. On note une propension des logements de moins de 28 m² à en être équipés. Le thermostat est plus présent dans les logements plus grands: 32% des logements de moins de 28 m² et 69% des logements de plus de 104 m², 48% des appartements une chambre et 80% des maisons. Les vannes thermostatiques, quant à elles, équipent aléatoirement petits et grands logements.

Carte 5 – Les logements équipés d'un thermostat



Carte 6 – Les logements équipés de vannes thermostatiques

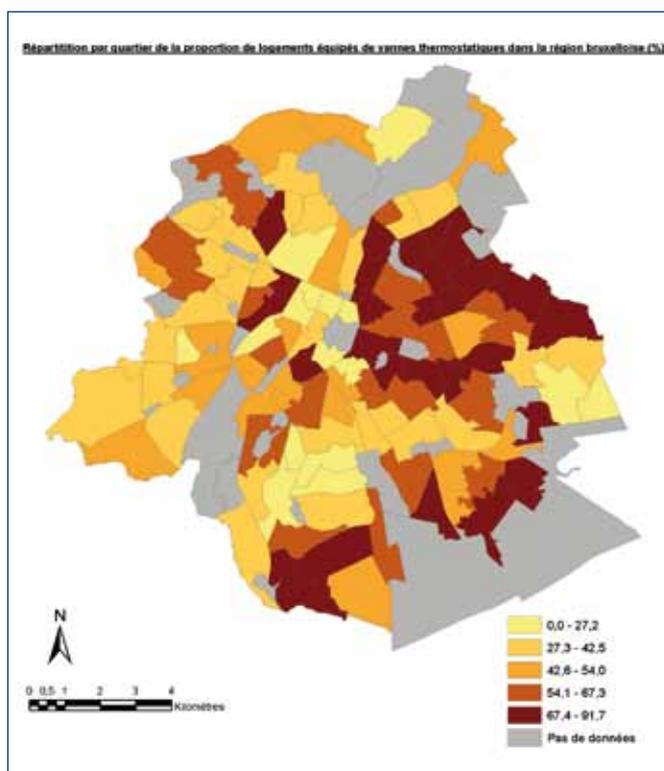


Tableau 36 – Différenciation du parc locatif suivant les performances énergétiques des logements et la taille du logement

Equipements	Part des logements (%)				
	< 28 m ²	28-54 m ²	54-84 m ²	84-104 m ²	> 104 m ²
Double vitrage					
A toutes les fenêtres	67	61	60	60	64
A certaines fenêtres	9	14	19	20	20
Isolation du toit	21	14	15	14	31
Chauffage					
Thermostat	32	40	53	56	69
Vannes thermostatiques	62	55	49	51	51

Tableau 37 – Différenciation du parc locatif suivant les performances énergétiques des logements et le type de logement

Equipements	Part des logements (%)					
	Appartement 0 chambre	Appartement 1 chambre	Appartement 2 chambres	Appartement 3 chambres	Appartement 4 chambres et +	Maison
Double vitrage						
A toutes les fenêtres	70	59	60	62	70	62
A certaines fenêtres	8	17	20	19	21	23
Isolation du toit	18	13	14	16	21	60
Chauffage						
Thermostat	36	48	54	64	63	80
Vannes thermostatiques	60	52	50	48	55	49

6. Lien entre loyer et caractéristiques de l'offre locative

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, feu ouvert, vidéophone ...), la présence d'espaces annexes tels que le garage, la cave, le grenier et la performance énergétique du logement (double vitrage, thermostat, vannes thermostatiques, isolation). Par caractéristiques extrinsèques, on entend la localisation du logement, son voisinage, son environnement.

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, équipement électrique de la cuisine, ascenseur, revêtement de la salle de séjour, vidéophone) sont également des facteurs explicatifs de la formation des prix.

Le tableau établit un classement en valeurs absolues des coefficients de corrélation entre les loyers des logements et les différentes caractéristiques intrinsèques du logement qui ont été testées.

Tableau 38 – Niveau de corrélation entre loyer et ses caractéristiques intrinsèques

Variables	Corrélation	Variables	Corrélation
Superficie du logement	68%	Convecteurs	-11%
Nombre de chambres	57%	Eclairage	11%
Nombre de pièces	55%	Etat de l'installation de gaz	11%
Nombre de salles de bain	50%	Lavabo	11%
Appartement	-39%	Meubles intégrés dans la cuisine	10%
Maison	38%	Cour	10%
Nombre de garages	35%	Etat du chauffage	10%
Baignoire + douche	34%	Etat des peintures	10%
Lave-vaisselle	29%	Lieux d'aisance	10%
Vidéophone	26%	Nombre de mois dans le logement	10%
Matériel électrique dans la cuisine	26%	Isolation thermique	9%
Four	25%	Etat de la plomberie	9%
Jardin	25%	Double vitrage	8%
Baignoire	25%	Etat des châssis	8%
Maison 3-4 façades	23%	Etat du chauffe-eau	8%
Sol recouvert de vinyl dans le séjour	-21%	Conciergerie	7%
Etat général	20%	Douche	7%
Feu ouvert	20%	Duplex	7%
Sol recouvert de bois dans le séjour	20%	Etat des espaces communs	6%
Grenier	19%	Cuisine américaine	6%
Terrasse	18%	WC dans la salle de bain	6%
Cave	18%	Boiler total	5%
Thermostat + vannes thermostatiques	17%	Cuisine isolée	5%

Thermostat	17%	Chauffage électrique	-4%
Hotte	17%	Charbon	4%
Cuisine de 4 m ²	17%	Mazout	4%
Combustible bois	16%	Boiler dans la salle de bain	-4%
Etat des revêtements du sol	16%	Poêle à pellets	3%
Ascenseur	16%	Nombre de logements dans l'immeuble	-3%
Taque	16%	Boiler dans la cuisine	-3%
Chauffage central au gaz	14%	Parlophone	-3%
Chauffage central	14%	Tapis au sol du séjour	-3%
Etat des sanitaires	13%	Meublé	-3%
Etat de la cuisine	13%	Piscine	3%
Etat de l'escalier	13%	Carrelage au sol du séjour	3%
Frigo	13%	Loft	3%
Salubrité	13%	Isolation du toit	2%
Etat de l'évacuation des gaz	13%	Double vitrage partiel	2%
Etat de l'installation électrique	13%	Gaz naturel	1%
Isolation acoustique	12%	Vannes thermostatiques	1%
Alarme	12%	Béton au sol du séjour	-1%
Balcon	12%	Butane	-1%

7. Conclusions

Cette enquête confirme l'amélioration générale du parc locatif bruxellois : une augmentation de la superficie habitable des logements, une élévation du niveau de confort des logements et un accroissement de la performance énergétique. En ce qui concerne les éléments de base du confort (une salle de bain individualisée, des lieux d'aisance à l'intérieur du logement ou une installation de chauffage central), il apparaît une forte tendance à la généralisation à tous les logements bruxellois. Les éléments plus nouveaux, soit technologiquement, soit culturellement, comme le vidéophone, l'alarme, le feu ouvert, sont moins représentés mais sont de plus en plus accessibles dans les logements.

Cette amélioration va vers une homogénéisation de la qualité du parc locatif sur l'ensemble du territoire bruxellois : les différences traditionnelles entre première et deuxième couronne s'estompent, de même qu'entre le Pentagone et les autres quartiers de Bruxelles.

Néanmoins, certains problèmes subsistent encore concernant l'évaluation de l'état des logements. Les châssis des fenêtres sont toujours considérés comme insuffisants par un quart des locataires qui se plaignent également de l'isolation thermique et acoustique. En moyenne, les petits logements sont de moindre qualité : ils souffrent essentiellement de problèmes d'isolation et d'éclairage naturel, signe très probablement de la densification de Bruxelles et de la subdivision des logements.



CHAPITRE 3

**LOYER,
LOGEMENT ET
LOCALISATION**

La localisation intervient comme facteur de formation du loyer. Les locataires sont prêts à payer un certain prix pour jouir d'un logement en un lieu déterminé.

Afin de caractériser ces lieux différents, trois découpages sont opérés : le découpage suivant la localisation du logement dans le Pentagone, la première couronne ou la deuxième couronne, le découpage suivant la localisation communale du logement et un troisième découpage suivant le quartier dans lequel se situe le logement.

1. La localisation suivant la couronne

La région bruxelloise peut être découpée en deux couronnes : la première couronne interne à la ville, composée principalement de quartiers plus anciens et denses, antérieurs à 1945 et la deuxième couronne externe abritant des quartiers plus récents et plus verdurisés. La limite entre les deux couronnes suit approximativement le tracé des boulevards de grande ceinture. A l'intérieur même de la première couronne, il est possible de distinguer le Pentagone de la première couronne de quartiers construits essentiellement à partir du XIXème siècle. La limite entre les deux espaces est matérialisée par les anciens remparts de la ville, aujourd'hui les boulevards de petite ceinture.

L'ensemble des logements

Le loyer mensuel moyen des logements est supérieur en deuxième couronne : 672 € par rapport à 629 € en première couronne. Le loyer mensuel médian étant le même (600 €), on peut supposer que la deuxième couronne abrite surtout un petit nombre de logements aux loyers très élevés alors que le reste du parc se loue à des prix similaires à ceux enregistrés ailleurs dans la Ville-Région.

Tableau 39 – Différenciation spatiale des loyers mensuels des logements

	Loyer (€)			
	Région	Pentagone	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
Loyer moyen	640 IC = 10	611 IC = 36	629 IC = 14	672 IC = 15
Loyer médian	600	600	580	600
Loyer modal	600	500	500	600

IC = intervalle de confiance à 95 % autour de la moyenne

Les logements différenciés suivant leur taille

Pour les petits logements, le loyer mensuel moyen n'est pas significativement différent entre première et deuxième couronne. L'écart entre les deux couronnes est surtout important (9%) pour les logements de plus grande taille (> 104 m²) mais n'est statistiquement pas significatif; ce en raison de l'hétérogénéité des tailles de logement et des prix existant dans cette catégorie.

Tableau 40 – Différenciation spatiale des loyers mensuels moyens des logements suivant leur taille

Superficie habitable du logement	Loyer mensuel moyen (€)			
	Région	Pentagone	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
< 28m ²	367 IC = 18	377 IC = 64	389 IC = 20	335 IC = 28
28 – 54m ²	490 IC = 10	524 IC = 37	475 IC = 14	506 IC = 22
54 – 84 m ²	586 IC = 8	606 IC = 48	576 IC = 12	593 IC = 11
84 – 104m ²	703 IC = 15	695 IC = 84	700 IC = 21	705 IC = 18
>104m ²	1020 IC = 44	868 IC = 133	980 IC = 65	1067 IC = 68

IC = intervalle de confiance à 95% autour de la moyenne

Peu de différences apparaissent entre les loyers des logements suivant la localisation de ceux-ci. Les grands logements sont plus chers en deuxième couronne mais la différence entre les loyers moyens n'est pas significative au seuil d'erreur de 5%.

Tableau 41 – Différenciation spatiale des loyers mensuels moyens des logements suivant leur type.

Type de logement	Loyer mensuel moyen (€)			
	Région	Pentagone	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
App. 0 chambre	451 IC = 14	447 IC = 58	461 IC = 20	422 IC = 26
App. 1 chambre	541 IC = 6	561 IC = 41	534 IC = 13	546 IC = 11
App. 2 chambres	663 IC = 11	701 IC = 64	661 IC = 21	662 IC = 13
App. 3 chambres	805 IC = 40	742 IC = 107	779 IC = 44	838 IC = 51
App. 4 chambres et +	-	-	-	-
Maison	1164 IC = 72	-	1136 IC = 162	1186 IC = 115

IC = intervalle de confiance à 95% autour de la moyenne

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

Les tableaux suivants présentent une différenciation des loyers entre première et deuxième couronne suivant la taille du logement et la présence d'un garage. Généralement, il apparaît que les écarts entre première et deuxième couronne sont peu significatifs pour les petits logements et plus importants pour les logements plus grands et plus équipés. La localisation semble intervenir dans la formation du prix du logement quand celui-ci est déjà bien équipé.

Tableau 42 – Différenciation spatiale des loyers mensuels moyens des logements suivant leur taille et la présence d'un garage

Superficie habitable du logement	Garage	Loyers mensuels moyens (€)		
		Région	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
< 28 m ²	Sans	417 IC = 24	435 IC = 30	382 IC = 47
	Avec	-	-	-
28 – 54 m ²	Sans	488 IC = 12	473 IC = 14	506 IC = 23
	Avec	522 IC = 40	-	508 IC = 73
54 – 84 m ²	Sans	577 IC = 8	571 IC = 12	579 IC = 10
	Avec	659 IC = 31	657 IC = 59	659 IC = 36
84 – 104 m ²	Sans	658 IC = 14	667 IC = 25	650 IC = 17
	Avec	777 IC = 33	769 IC = 64	779 IC = 40
> 104 m ²	Sans	920 IC = 49	932 IC = 69	905 IC = 78
	Avec	1225 IC = 84	1182 IC = 144	1243 IC = 103

La première couronne comprend le Pentagone. La segmentation du marché ne permet pas d'obtenir un nombre suffisant de données pour le Pentagone.

IC = intervalle de confiance à 95% autour de la moyenne

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

Tableau 43 – Différenciation spatiale des loyers mensuels moyens des logements suivant leur type et la présence d'un garage

Type de logement	Garage	Loyer mensuel moyen (€)		
		Région	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
Appartement 0 chambre	Sans	450 IC = 16	459 IC = 21	423 IC = 28
	Avec	-	-	-
Appartement 1 chambre	Sans	536 IC = 7	529 IC = 13	539 IC = 11
	Avec	603 IC = 37	625 IC = 56	594 IC = 46
Appartement 2 chambres	Sans	643 IC = 35	648 IC = 20	634 IC = 12
	Avec	754 IC = 30	810 IC = 91	741 IC = 31
Appartement 3 chambres	Sans	752 IC = 32	738 IC = 38	772 IC = 61
	Avec	-	-	942 IC = 94
Appartement 4 chambres et plus	Sans	-	-	-
	Avec	-	-	-
Maison	Sans	967 IC = 100	1010 IC = 172	946 IC = 126
	Avec	1491 IC = 151	-	1477 IC = 173

La première couronne comprend le Pentagone. La segmentation du marché ne permet pas d'obtenir un nombre suffisant de données pour le Pentagone.

IC = intervalle de confiance à 95% autour de la moyenne

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

2. La localisation communale

Les loyers les plus élevés en moyenne se retrouvent dans les communes d'Uccle, de Watermael-Boitsfort et de Woluwé-Saint-Pierre. Ce sont également les communes qui connaissent la plus grande proportion de maisons ou d'appartements de grande taille en location. Les communes d'Ixelles et de Woluwé-Saint-Lambert se distinguent aussi par des loyers élevés avec un parc locatif plus diversifié.

Les loyers les moins élevés sont enregistrés pour les communes de Saint-Josse-ten-Noode, Schaerbeek, Molenbeek-Saint-Jean et Anderlecht.

Tableau 44 – Loyers des logements suivant leur localisation communale

Commune	Loyer mensuel moyen (€)	Loyer mensuel médian (€)
Anderlecht	536 IC = 17	525
Auderghem	673 IC = 46	650
Berchem-Sainte-Agathe	558 IC = 29	575
Bruxelles-Ville	609 IC = 42	590
Etterbeek	638 IC = 46	611
Evere	624 IC = 44	606
Forest	646 IC = 27	600
Ganshoren	625 IC = 48	600
Ixelles	714 IC = 40	630
Jette	605 IC = 28	600
Koekelberg	596 IC = 57	575
Molenbeek-Saint-Jean	567 IC = 22	550
Saint-Gilles	605 IC = 28	600
Saint-Josse-ten-Noode	507 IC = 43	500
Schaerbeek	554 IC = 20	520
Uccle	819 IC = 54	740
Watermael-Boitsfort	808 IC = 105	700
Woluwé-Saint-Lambert	741 IC = 53	650
Woluwé-Saint-Pierre	827 IC = 96	700

IC = intervalle de confiance à 95 % autour de la moyenne

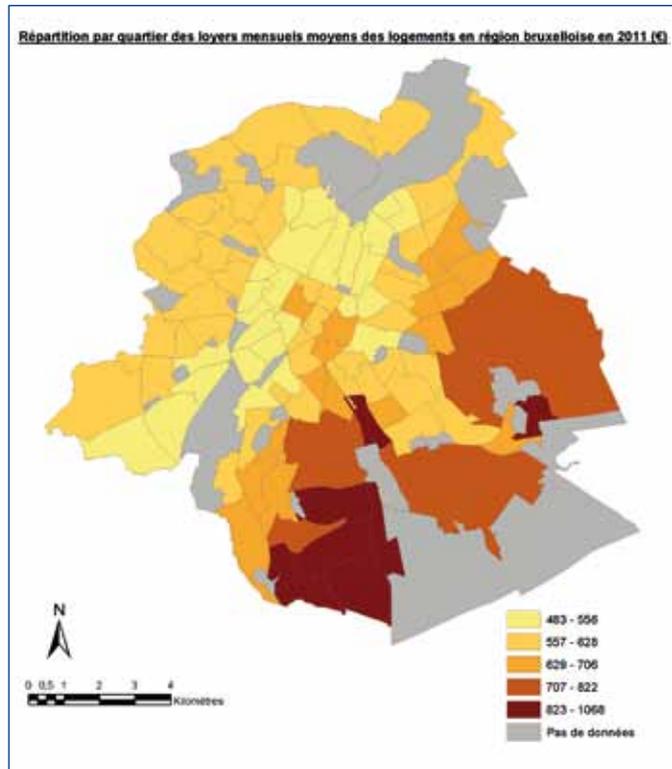
3. La localisation par quartier

Le quartier est l'entité spatiale qui a été choisie pour cartographier les loyers moyens des logements mis en location sur le territoire bruxellois. Le découpage en 118 quartiers a été opéré, dans le cadre du monitoring des quartiers bruxellois, selon des critères sociodémographiques et urbanistiques. Le quartier est une entité de taille intermédiaire entre le secteur statistique et la commune.

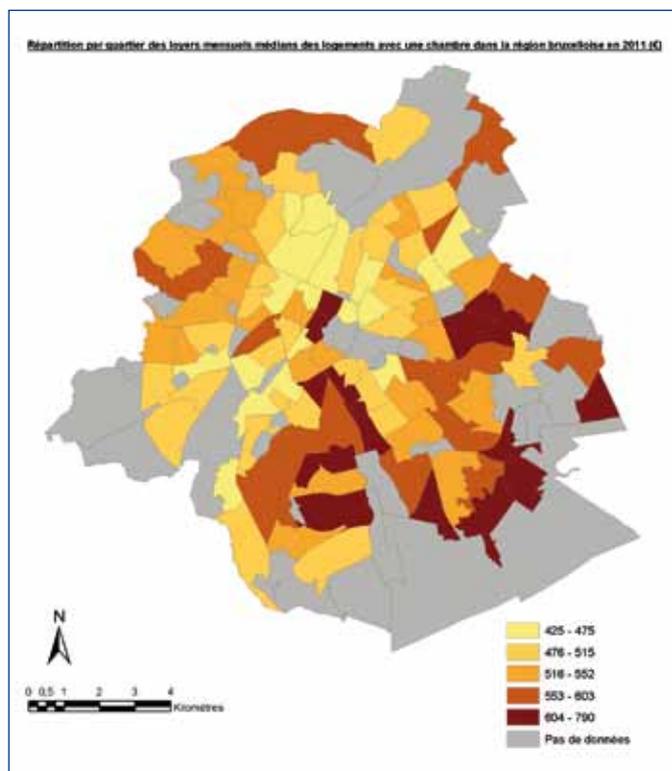
Deux cartes ont été réalisées : la première à partir de la distribution spatiale des loyers moyens des logements et la deuxième à partir de la distribution spatiale des loyers médians.

Les loyers les plus élevés sont enregistrés dans les quartiers extérieurs des communes de deuxième couronne orientale (Woluwé-Saint-Lambert, Woluwé-Saint-Pierre, Auderghem, Watermael-Boitsfort et Uccle). Les loyers les plus faibles sont enregistrés dans les quartiers adjacents au Pentagone, au nord (Gare du Nord, Saint-Josse-ten-Noode et Tour-et-Taxis), à l'ouest (quartiers anciens de Molenbeek-Saint-Jean) et au sud-ouest (Anderlecht-Cureghem, Gare du Midi à Saint-Gilles). Des loyers intermédiaires sont enregistrés en première couronne orientale (Ixelles, Etterbeek et Schaerbeek) et en deuxième couronne occidentale (Berchem, Ganshoren, quartiers récents d'Anderlecht et de Molenbeek). Quelle que soit la direction, les loyers augmentent du centre vers la périphérie. Le Pentagone offre une situation particulière en affichant des loyers moyens intermédiaires. La différenciation entre la carte des loyers moyens et celle des loyers médians provient essentiellement de la mixité des prix des logements en deuxième couronne : le loyer moyen est davantage influencé par la présence de loyers très élevés sur l'espace considéré.

Carte 7 – Les loyers mensuels moyens des logements

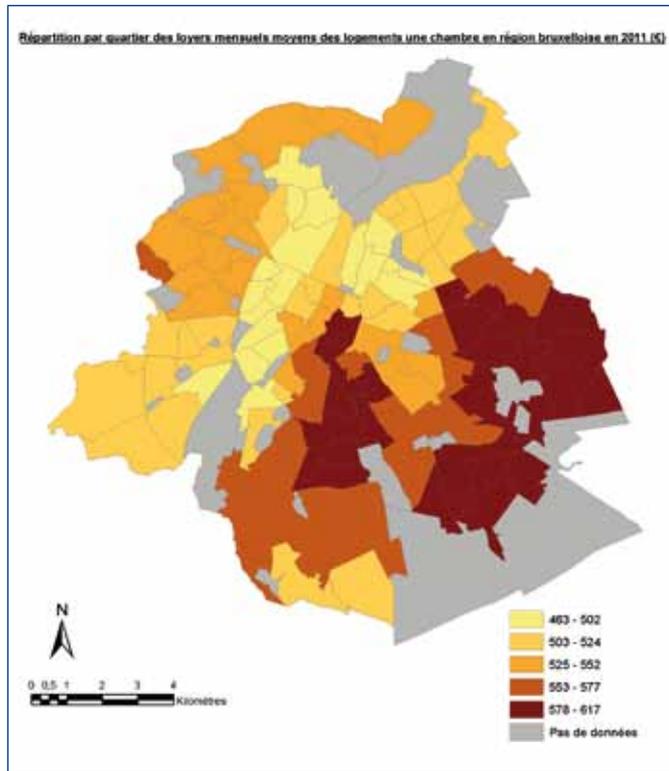


Carte 8 – Les loyers mensuels médians des logements

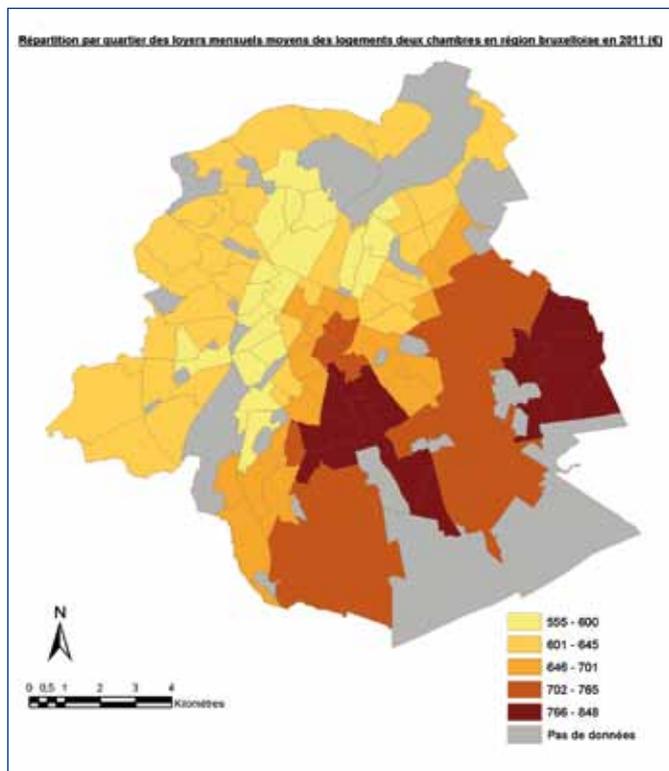


Les loyers moyens peuvent être différenciés suivant le nombre de chambres du logement. Deux cartes sont construites à partir de la répartition spatiale des logements une chambre et des logements deux chambres, les deux types de logements les plus fréquemment représentés en région bruxelloise. La prise en compte séparément des logements une chambre et deux chambres accentue l'organisation sectorielle des prix à Bruxelles : c'est essentiellement dans le secteur sud-est, quelle que soit la distance par rapport au centre de la ville, que l'on retrouve les loyers les plus élevés. En effet, ce sont aussi bien les quartiers des alentours de l'avenue Louise sur les communes d'Ixelles et de Saint-Gilles, les quartiers proches du cimetière d'Ixelles que les quartiers denses ou moins denses de Woluwé-Saint-Lambert qui enregistrent les loyers les plus élevés. Caractérisés en effet par une moindre proportion de logements de grande taille et de maisons unifamiliales, ils ne se distinguent pas comme étant les plus chers quand il s'agit de moyennes générales. A l'ouest, le schéma global se vérifie : loyers plus bas dans les anciens quartiers d'Anderlecht-Cureghem, Molenbeek-Saint-Jean, Laeken, Saint-Josse-ten-Noode et Schaerbeek et augmentation des loyers dans les quartiers de deuxième couronne.

Carte 9 – Les loyers mensuels moyens des logements une chambre



Carte 10 – Les loyers mensuels moyens des logements deux chambres



4. Conclusions

Il apparaît moins de différence significative entre les prix des logements en première et en deuxième couronne. En moyenne, les loyers sont plus élevés en deuxième couronne et concernent surtout des logements de taille plus grande et à l'équipement plus important. Lorsqu'il s'agit du même type de logement, la variation des prix est plutôt sectorielle : les quartiers du sud-est de la région connaissent des loyers supérieurs, quelle que soit la distance au centre ; par contre, à l'ouest, on assiste à un gradient des prix du centre vers la périphérie.

An aerial photograph of a dense urban neighborhood, showing a grid street pattern, numerous buildings, and a river winding through the area. The image is overlaid with a semi-transparent blue filter.

CHAPITRE 4

LOGEMENT ET LOCATAIRE

Ce chapitre se focalise sur le locataire.

Suivant son âge et sa situation familiale et sous une contrainte de revenus, il effectue des choix spécifiques de localisation résidentielle.

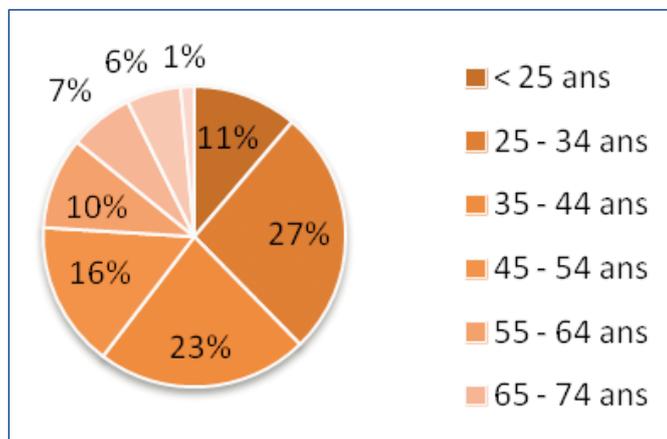
De prime abord, ce chapitre se penche sur les caractéristiques sociodémographiques des locataires, leur âge, leur situation familiale, leur situation socioprofessionnelle et leurs revenus. Ensuite, il analyse la variation des attributs des logements en fonction de ces mêmes caractéristiques des locataires. Une dernière partie du chapitre s'attache alors à cerner les problèmes d'inadéquation entre offre et demande de logement et la formation d'une demande sociale de logement.

1. Caractéristiques sociodémographiques des locataires

L'âge des locataires

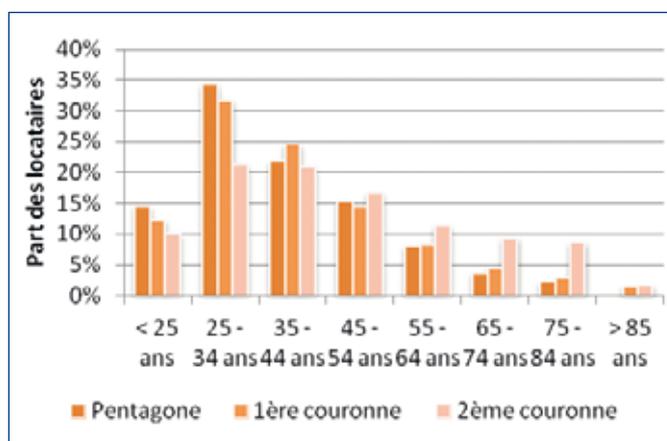
50% des locataires ont moins de 40 ans; l'âge moyen des locataires étant de 43 ans. 25% des locataires sont d'âge inférieur à 30 ans et 25% des locataires sont plus âgés que 53 ans.

Graphique 18 – Répartition des locataires par âge



La population locative est en moyenne plus âgée aujourd'hui qu'elle ne l'était antérieurement: en effet, entre 2004 et 2008, l'âge moyen des locataires était de 39 ans et 50% d'entre eux étaient âgés de moins de 36 ans. En 2010, déjà, 50% des locataires étaient d'âge inférieur à 40 ans mais l'âge moyen était de 42 ans.

Graphique 19 – Différenciation suivant la localisation de la répartition des locataires par âge



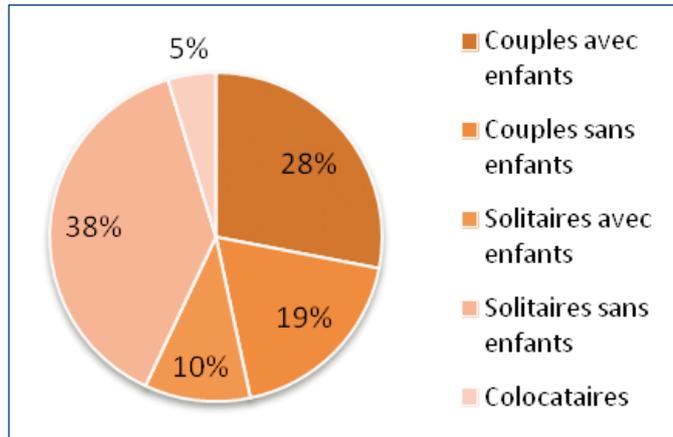
La population locative est un échantillon de la population bruxelloise dont l'espérance de vie augmente et suit donc la même tendance au vieillissement.

La population locative en deuxième couronne est plus âgée qu'elle ne l'est en première couronne et dans le Pentagone : en deuxième couronne, en effet, 50% de la population locative a plus de 45 ans ; en première couronne, ce ne sont que 31 % des locataires et dans le Pentagone, ce ne sont que 29% des locataires qui sont dans cette tranche d'âge.

La situation familiale des locataires

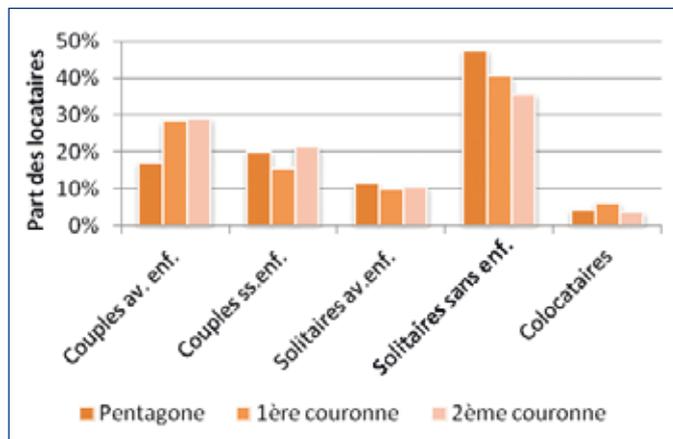
43% des locataires vivent sans conjoint et sans enfants dans leur logement, seuls (38% d'entre eux) ou en colocation (5% d'entre eux). 47% des locataires vivent en couple (28% avec des enfants et 19% sans enfants). 38% des logements abritent des enfants.

Graphique 20 – Répartition des locataires suivant la taille du ménage



Les locataires solitaires sans enfants sont plus souvent représentés dans toutes les parties de la région bruxelloise. Néanmoins, ils sont proportionnellement plus nombreux dans le Pentagone. Par contre, les couples avec enfants sont moins présents dans le Pentagone qu'ils ne le sont en première ou en deuxième couronne.

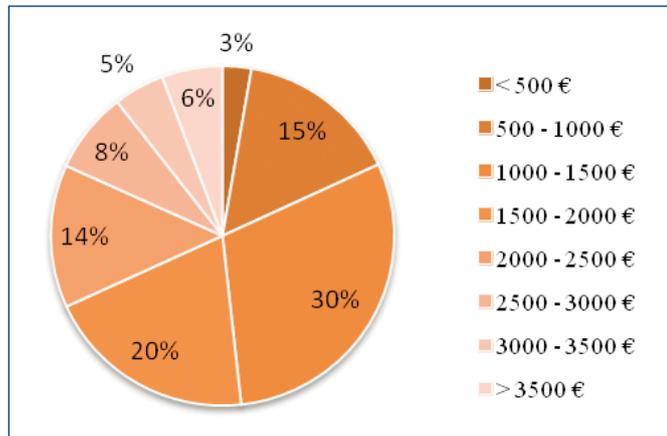
Graphique 21 – Différenciation suivant la localisation de la répartition des locataires suivant leur situation familiale



Les revenus mensuels des locataires

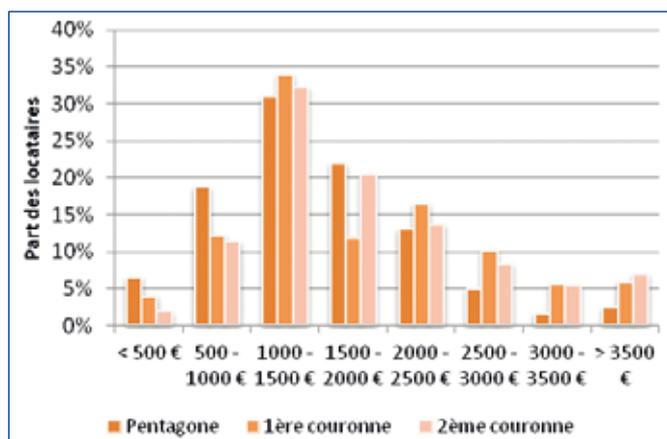
50% des locataires déclarent des revenus compris entre 1000€ et 2000€. Les revenus mensuels de 18% d'entre eux sont inférieurs à 1000€ et de 19% d'entre eux sont supérieurs à 2500€.

Graphique 22 – Répartition des locataires suivant leurs revenus mensuels



Quelle que soit la partie de la région bruxelloise, 50% des locataires ont des revenus compris entre 1000€ et 2000€. La proportion de locataires aux revenus supérieurs n'est pas très différente entre première et deuxième couronne mais est supérieure à celle enregistrée dans le Pentagone.

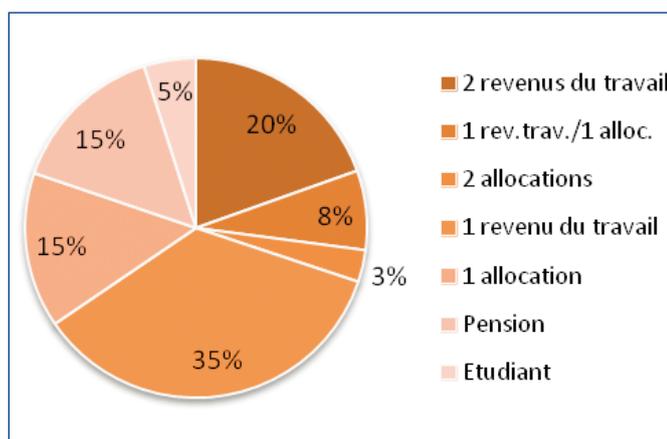
Graphique 23 – Différenciation spatiale de la distribution des revenus des locataires



Le statut socioprofessionnel des locataires

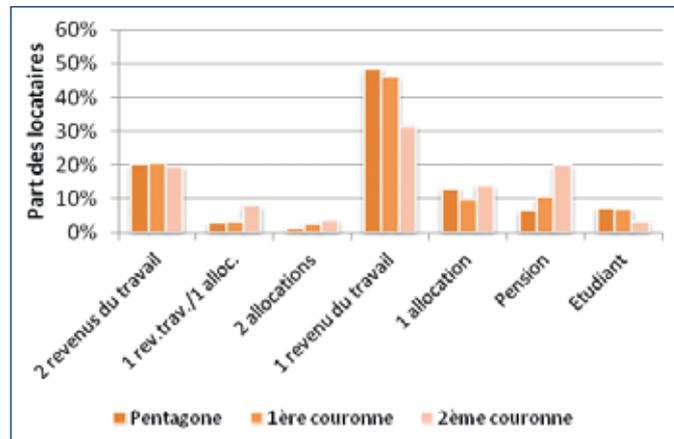
20% des locataires disposent de deux revenus du travail et 35% ne disposent que d'un revenu du travail. 5% sont étudiants et 15% sont des personnes pensionnées. 18% sont bénéficiaires d'une ou de deux allocations de chômage ou sociales et 8% disposent d'un revenu du travail et d'une allocation.

Graphique 24 – Répartition des locataires suivant leur statut socioprofessionnel



Il y a peu de différence quant au statut socioprofessionnel des locataires suivant la localisation. Néanmoins, la proportion de locataires ne disposant que d'un revenu du travail est plus faible en deuxième couronne alors que la part des pensionnés y est supérieure. Ces résultats confortent les résultats relatifs à la structure par âge des locataires mettant en évidence un nombre supérieur de personnes âgées dans les quartiers de deuxième couronne bruxelloise.

Graphique 25 – Différenciation spatiale du statut socioprofessionnel des locataires



2. Logement, loyer et caractéristiques sociodémographiques des locataires

La 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 d'un 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 près de 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 qui, eux, s'acquittent d'un loyer dépassant les 40% du budget; 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 45 – Situation familiale des locataires et loyer du logement

	Loyer mensuel (€)		Part du loyer dans le budget (%)
	Loyer moyen	Loyer médian	
Couples avec enfant(s)	731	650	33
Couples sans enfants	664	623	29
Solitaires avec enfant(s)	637	600	36
Solitaires sans enfant	546	525	44
Colocataires	746	700	-

- Sans objet puisqu'on ne connaît pas la répartition des revenus des colocataires.

Les revenus des locataires

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% .

Tableau 46 – Revenus des locataires et loyer du logement

Revenus des locataires	Loyer mensuel (€)		Part du loyer dans le budget (%)
	Loyer moyen	Loyer médian	
500 – 1000€	481	455	64
1000 – 1500€	554	550	44
1500 – 2000€	615	600	35
2000 – 2500€	687	667	31
2500 – 3000€	755	718	27
3000 – 3500€	751	700	23
>3500€	1101	1000	28

La situation socioprofessionnelle 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 de 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.

La part du loyer dans le budget du ménage dépasse le seuil de 30% pour les locataires ne disposant que d'un revenu du travail, d'allocations sociales ou d'une pension, mettant en exergue le niveau d'inadéquation entre l'offre et la demande de logement en région bruxelloise.

Tableau 47 – Statut socioprofessionnel des locataires et loyer du logement

Situation socioprofessionnelle	Loyer mensuel (€)		Part du loyer dans le budget (%)
	Loyer moyen	Loyer médian	
Deux revenus du travail	780	700	28
Un revenu du travail	654	600	37
Un revenu du travail et une allocation sociale	628	600	28
Deux allocations sociales	576	565	46
Une allocation sociale	520	500	42
Pension	589	580	47
Etudiant	536	450	72

3. Evolution de la part du parc locatif accessible à différentes catégories de la population

Cette section a pour objet d'évaluer la part du parc locatif accessible à différentes catégories de la population. La première partie s'attache à déterminer la part du marché locatif accessible aux ménages dont le revenu est inférieur au seuil maximal d'accès au logement social. La deuxième partie vise à calculer la part du marché locatif accessible à chaque décile de revenus.

Part du parc locatif accessible aux ménages dont les revenus correspondent au seuil maximal d'accès au logement social

Pour avoir accès au logement social, les ménages doivent disposer de revenus inférieurs à un certain seuil, seuil variant en fonction des caractéristiques du ménage et du nombre d'enfants à charge. Le tableau met en exergue les catégories de ménages déterminées par le secteur du logement social, les montants maxima de revenus, le type de logement considéré comme adéquat à la taille de la famille et la part du marché locatif segmenté suivant cette catégorie de logement accessible si l'on considère d'une part que le ménage affecte 25% de ses revenus au loyer ; d'autre part 30% de ses revenus au loyer.

Si l'on considère que le loyer ne peut dépasser 25% du revenu disponible du ménage, les personnes seules et les ménages ne disposant que d'un seul revenu, quel que soit le nombre d'enfants, lorsqu'ils ne jouissent pas de revenus supérieurs aux seuils prévus par le logement social, n'ont accès qu'à moins de 20% du parc locatif. Lorsqu'ils disposent de deux revenus, ils accèdent, s'ils sont sans enfant, à près de 50% du parc locatif alors qu'ils n'accèdent qu'à moins de 30% du parc locatif s'ils ont des enfants.

Tableau 48 – Part du marché locatif accessible à chaque catégorie de ménages

Type de ménage	Revenus annuels maxima pour avoir accès au logement social (€)	Type de logement théoriquement recherché	Part du parc locatif accessible (%)	
			Si loyer = 25 % du revenu disponible	Si loyer = 30 % du revenu disponible
Personne seule	20 591,62	App.0ch, App.1ch.	19	38
Ménage à un seul revenu sans enfants	22 879,6	App.1ch.	20	53
Ménage à un seul revenu, un enfant	24 840,71	App.2ch.	11	32
Ménage à un seul revenu, deux enfants	26 801,82	App.2ch, App.3ch. Maison.	20	42
Ménage à un seul revenu, trois enfants	28 762,93	App.3ch, App.4ch. maison.	18	32
Ménage à deux revenus sans enfants	26 148,14	App.1ch.	47	77
Ménage à deux revenus, un enfant	28 109,25	App.2ch.	23	56
Ménage à deux revenus, deux enfants	30 070,36	App.2ch, App.3ch. maison.	29	64
Ménage à deux revenus, trois enfants	32 031,47	App.3ch, App.4ch. maison.	26	50

Part du parc locatif accessible aux ménages suivant les déciles de revenus

Un décile de revenu correspond à un dixième de la population classée suivant ses revenus en ordre croissant. Dès lors, le premier décile de revenus correspond aux revenus minimum, maximum et moyen du premier dixième de la population classée suivant ses revenus. L'intérêt de l'utilisation des déciles de revenus réside dans la faculté de comparaison de l'accessibilité au marché locatif au fil des années en tenant compte ainsi de l'évolution de la structure des revenus de la population bruxelloise.

Une première étape consiste à 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.

Tableau 49 – Part du parc locatif accessible à chaque décile de revenus (2011)

Déciles de revenus		Part du parc locatif accessible (%)	
N°	Limite supérieure du revenu total net imposable (€)*	Si loyer = 25 % du revenu disponible	Si loyer = 30 % du revenu disponible
2	9 588	0	0
3	12 427	1	2
4	14 654	2	5
5	17 988	6	9
6	22 041	13	25
7	27 059	26	48
8	34 560	58	77
9	132 181	87	94

* revenu total net imposable d'après les revenus de 2009 après indexation

Entre 2008 et 2011, 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 13% 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.

Tableau 50 – Evolution du parc locatif accessible à chaque décile de revenus
(1993 – 2011)

Déciles de revenus	Part du parc locatif accessible à chaque décile de revenus (si loyer = 25% du revenu du ménage) (%)					
	2011	2010	2008	2004	1997	1993
2	0	0	0	1	8	5
3	1	1	2	4	18	12
4	2	2	3	10	28	22
5	5	5	8	21	43	38
6	13	12	17	44	64	57
7	26	28	40	61	79	73
8	58	57	66	79	89	88
9	87	87	89	93	95	96

4. Inadéquation entre la dimension du logement et la taille de la famille

Lorsque le ménage ne trouve pas dans l'offre actuelle de réponse à ses besoins, il adapte 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 nécessaire pour le locataire en fonction de la taille de son ménage et le nombre de chambres effectivement compris dans le logement. 25% 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. 25% des logements sont sous-occupés. C'est surtout le fait de logements des couples sans enfants (56% d'entre eux); 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.

Tableau 51 – Niveau d'inadéquation des logements

Niveau d'inadéquation	Part des logements (%)	
	2011	2010
Sous-occupation importante	6	5
Sous-occupation	23	20
Adéquation	46	41
Sur-occupation	20	24
Sur-occupation importante	5	10

Tableau 52 – Niveau d'inadéquation des logements et situation familiale

	Part des logements occupés par des (%)				
	Couples av.enf.	Couples ss enf.	Solitaires av.enf	Solitaires ss enf.	Colocataires
Sous-occupation importante	4	11	2	6	2
Sous-occupation	9	45	8	29	11
Adéquation	43	40	43	51	49
Sur-occupation	33	4	34	15	24
Sur-occupation importante	12	0	14	0	13

5. Conclusions

La demande locative est constituée de plus de 40 % de locataires vivant seuls dans leur logement. Ceux-ci sont plus représentés en première couronne qu'en deuxième couronne. 25 % des locataires ont moins de 30 ans et 25 % d'entre eux ont plus de 53 ans. L'âge moyen des locataires est en augmentation au cours de ces dernières années. 38 % 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 2000 € par mois.

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 2500 € par mois, la part du loyer dans leur budget peut excéder 30 %.

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 2011, 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.



CHAPITRE 5

**LA MOBILITÉ
RÉSIDENTIELLE**

L'objet de ce chapitre est de cerner la mobilité des locataires.

Dans un premier temps, différents indicateurs sont construits afin de quantifier le niveau de mobilité des locataires : il y a la durée des baux, le temps passé dans le logement depuis la conclusion du bail, l'intention émise par le locataire de quitter son logement dans les trois années qui viennent. La deuxième partie tente de différencier les comportements des locataires en fonction de leurs caractéristiques sociodémographiques et du logement qu'ils louent. La troisième partie se focalise sur les raisons de ces mutations résidentielles. Dans la dernière partie, il est question des trajectoires résidentielles des locataires.

1. Les indicateurs de mobilité

Le bail

92 % des baux sont écrits. 84 % des baux sont enregistrés ; ce qui est une nette progression par rapport aux années antérieures (50 % jusqu'en 2008). La législation imposant l'enregistrement des baux doit intervenir pour expliquer cette augmentation.

Tableau 53 – Différenciation des baux

	Part des baux suivant leur durée (%)				
	2011	2010	2008	2006	2004
Bail écrit	92	89	89	91	89
Bail enregistré	84	63	51	51	47
Qui a enregistré le bail?					
Propriétaire	80				
Locataire	20				
Durée du bail					
< 1 an	20				
1 an	53	25	22	23	23
3-9 ans	27	56	56	67	51

La stabilité des locataires dans leur logement

En moyenne, les locataires restent près de sept ans dans leur logement. 50 % d'entre eux sont dans leur logement depuis moins de quatre ans. 25 % sont dans leur logement depuis moins de dix-neuf mois et 25 % occupent leur logement depuis plus de 8 ans et 9 mois.

La stabilité du locataire dans son logement est en augmentation ces dernières années : si elle était en moyenne de quatre ans tout au long des années nonante jusqu'en 2004, elle augmente depuis lors : 5 ans en 2005-2006, 6 ans en 2008 et plus de 6 ans en 2010. Plusieurs hypothèses peuvent être avancées pour expliquer cette croissance : une incertitude de trouver un logement dans des prix raisonnables et l'allongement de l'espérance de vie des locataires et de là de leur présence dans un logement.

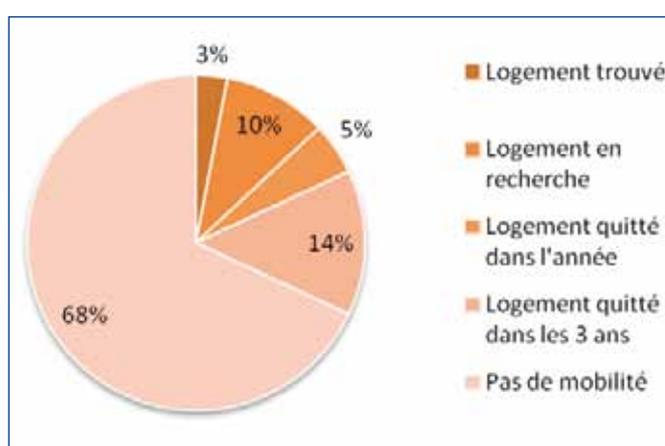
Tableau 54 – Durée d’occupation des logements par les locataires

	Durée d’occupation des logements loués				
	2011	2010	2008	2006	2004
Moyenne	6 ans 9 mois	6 ans 7 mois	5 ans 2 mois	5 ans 4 mois	4 ans 5 mois
Médiane	3 ans 9 mois	3 ans 6 mois	2 ans 8 mois	2 ans 10 mois	2 ans 3 mois
1 ^{er} quartile	19 mois	17 mois	13 mois	14 mois	10 mois
3 ^{ème} quartile	8 ans 9 mois	8 ans	6 ans 3 mois	6 ans 3 mois	4 ans 10 mois

Les intentions de mobilité des locataires

Près de 70% des locataires n’ont pas l’intention de quitter leur logement. 32% des locataires veulent changer de logement dans les trois années qui viennent ; parmi ceux-ci, 5% des locataires veulent quitter leur logement dans l’année, 10% cherchent un nouveau logement et 3% ont déjà trouvé un logement.

Graphique 26 - Répartition des intentions de mobilité des locataires



Cette recherche de mobilité est en diminution sensible depuis 2008 surtout, depuis 2004 aussi. En 2008, en effet, 46% des locataires envisageaient de quitter leur logement dans les trois ans ; ils n’étaient que 34% en 2010 et ils sont 32% aujourd’hui.

Ces résultats confortent les conclusions émises sur l’augmentation continue de la stabilité des locataires dans leur logement.

Tableau 55 – Evolution des intentions de mobilité des locataires

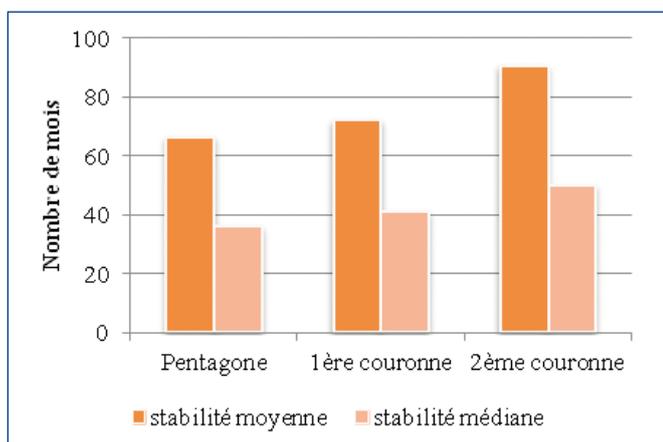
	Part des locataires (%)				
	2011	2010	2008	2006	2004
Logement trouvé	3	3	4	4	30
Logement en recherche	10	17	15	24	
Logement quitté dans l’année	5	5	6	7	
Logement quitté dans les 3 ans	14	9	21	16	22
Pas d’intention de mobilité	68	66	54	49	48

2. Les comportements des locataires face à la mobilité résidentielle

L'impact de la localisation

La stabilité des locataires est supérieure dans les quartiers de deuxième couronne; le nombre moyen de mois d'occupation est nettement plus élevé. Ce résultat s'explique par une plus forte proportion de personnes âgées dans ces quartiers.

Graphique 27 – Différenciation de la durée d'occupation des logements loués suivant la localisation



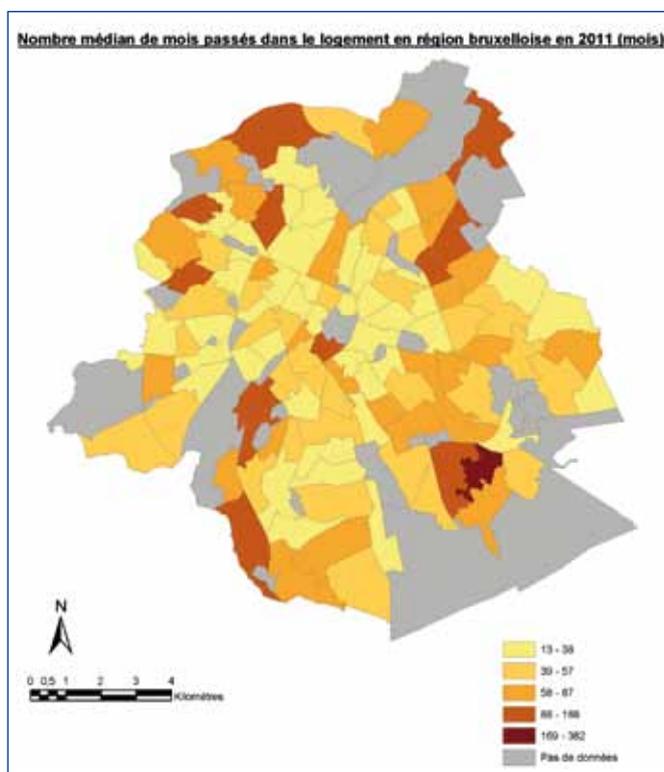
L'analyse des intentions de mobilité confirme ces résultats. Elles sont légèrement supérieures chez les locataires d'un logement dans le Pentagone (35%) et légèrement plus faibles en deuxième couronne (31%) où le taux de stabilité des locataires est déjà plus élevé.

Tableau 56 – Différenciation des intentions de mobilité suivant la localisation

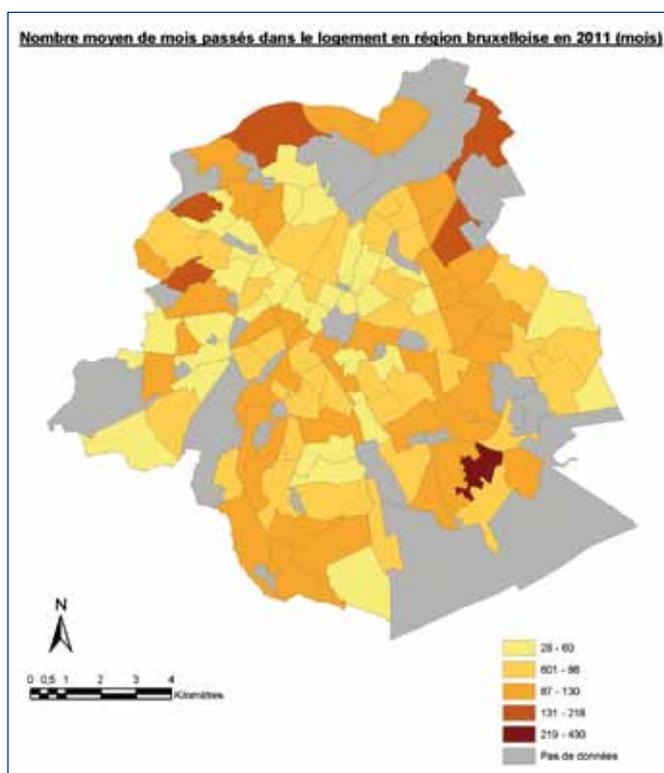
	Part des locataires (%)			
	Région	Pentagone	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
Logement trouvé	3	2	3	3
Logement en recherche	10	13	13	9
Logement quitté dans l'année	5	6	5	4
Logement quitté dans les 3 ans	14	15	12	16
Pas d'intention de mobilité	68	65	67	69

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 Schuman 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 exemple 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'égalité probabilité de mutation résidentielle peut également aider à la compréhension des différents marchés immobiliers.

Carte 11 – Stabilité médiane des locataires dans leur logement



Carte 12 – Stabilité moyenne des locataires dans leur logement



Les caractéristiques sociodémographiques du locataire

La stabilité du locataire dans son logement augmente avec l'âge de celui-ci ; conséquence d'une durée de vie plus longue mais également de choix personnels ainsi que le montre le tableau relatif aux intentions de mobilité.

Graphique 28 – Différenciation de la durée d'occupation des logements loués suivant l'âge du locataire

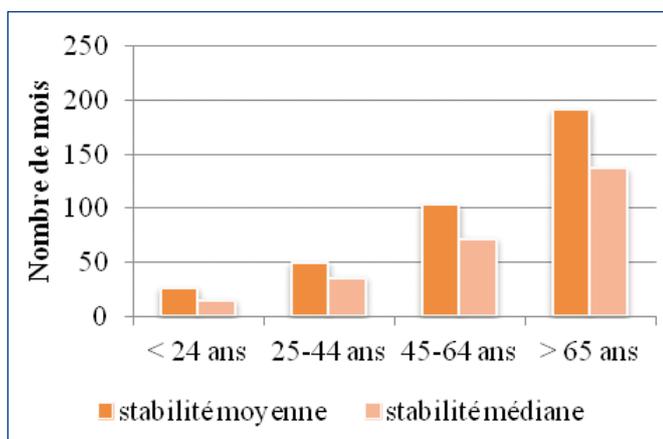
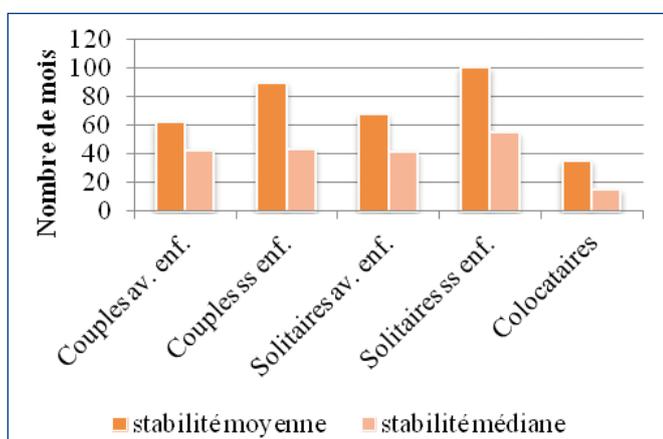


Tableau 57 – Différenciation des intentions de mobilité suivant l'âge du locataire principal

	Part des locataires (%)			
	< 25 ans	25 – 44 ans	45 – 64 ans	> 65 ans
Logement trouvé	2	4	3	0
Logement en recherche	8	14	9	2
Logement quitté dans l'année	8	5	3	1
Logement quitté dans les 3 ans	23	14	14	6
Pas d'intention de mobilité	59	62	71	91

Ce sont les locataires vivant seuls qui sont les plus stables dans leur logement. Cette constatation est à mettre en parallèle avec les locataires âgés dont la durée d'occupation dans le logement est la plus importante. Ce constat de stabilité est conforté par le pourcentage élevé (76%) de locataires vivant seuls qui n'ont pas d'intention de mobilité. Par contre, les ménages avec enfants sont plus mobiles et sont à la recherche d'un logement plus adapté à la taille ou à l'évolution de la taille de leur famille.

Graphique 29 – Différenciation de la durée d'occupation des logements loués suivant la situation familiale



16% d'entre eux sont en recherche active d'un nouveau logement et ce ne sont que 60% qui n'ont pas d'intention de mobilité dans les trois années qui viennent. Enfin, 56% des colocataires n'ont pas d'intention de mobilité mais 22% d'entre eux estiment quitter leur logement dans les trois ans.

Tableau 58 – Différenciation des intentions de mobilité suivant la situation familiale des locataires

	Part des locataires (%)				
	Couples av.enf.	Couples ss enf.	Solitaires av.enf.	Solitaires ss enf.	Colocataires
Logement trouvé	3	3	4	2	5
Logement en recherche	17	6	15	7	8
Logement quitté dans l'année	5	5	3	4	7
Logement quitté dans les 3 ans	15	14	18	11	22
Pas d'intention de mobilité	59	73	61	76	56

Le taux de stabilité est le plus faible chez les locataires disposant de revenus très faibles. En grande majorité, ceux-ci sont des étudiants qui n'envisagent ce statut de locataire que pendant une période courte. Ce sont également ces derniers qui ont les intentions les plus importantes de mobilité.

Graphique 30 – Différenciation de la durée d'occupation des logements loués suivant les revenus des locataires

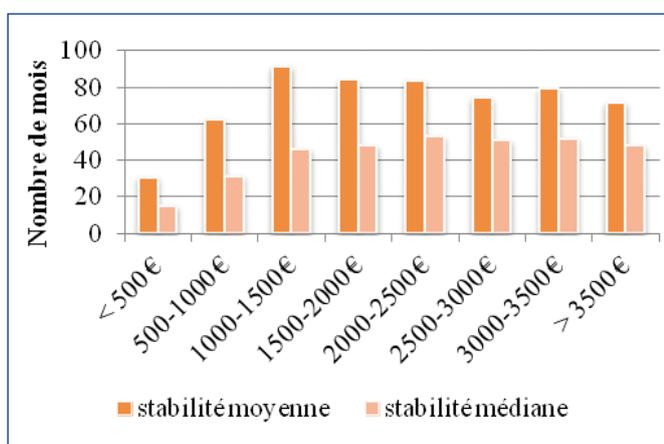


Tableau 59 – Différenciation des intentions de mobilité suivant les revenus des locataires

	Part des locataires dont les revenus sont (%)						
	500-1000€	1000-1500€	1500-2000€	2000-2500€	2500-3000€	3000-3500€	>3500€
Logement trouvé	3	3	3	3	4	5	5
Logement en recherche	16	13	11	9	7	14	11
Logement quitté dans l'année	6	3	5	3	4	3	2
Logement quitté dans les 3 ans	16	13	14	15	18	21	14
Pas d'intention de mobilité	59	68	67	70	67	57	69

Le constat de manque de stabilité des étudiants est vérifié par le graphique. Quel que soit le statut socio-professionnel, la durée d'occupation dans le logement est sensiblement la même. Ce sont, sans surprise, les pensionnés qui vivent depuis le plus longtemps dans leur logement.

Graphique 31 – Différenciation de la durée d'occupation des logements loués suivant le statut socio-professionnel des locataires

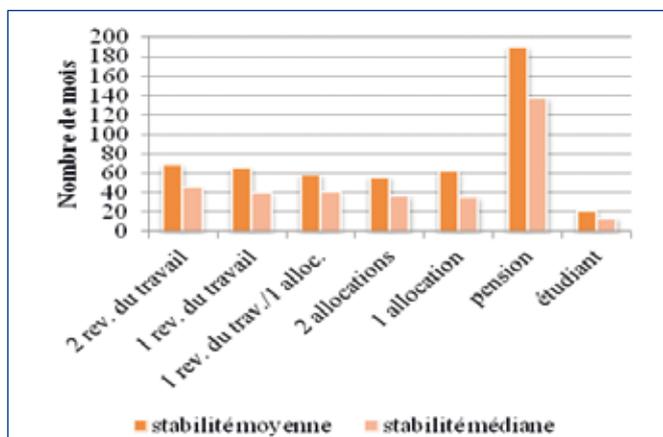


Tableau 60 – Différenciation des intentions de mobilité suivant la situation socio-professionnelle des locataires

	Part des locataires (%)						
	Deux revenus	Un revenu	Un revenu/ alloc. soc.	Deux alloc. soc.	Une alloc. soc.	Pension	Etudiant
Logement trouvé	4	3	5	4	4	1	3
Logement en recherche	10	9	15	21	19	3	6
Logement quitté dans l'année	4	5	5	6	5	0	13
Logement quitté dans les 3 ans	16	14	16	15	16	7	21
Pas d'intention de mobilité	67	70	60	54	56	89	56

Les caractéristiques du logement

Plus le loyer augmente, plus le nombre de mois passés dans le logement diminue. Signe du maintien des locataires dans un logement moins cher ou signe d'une augmentation des prix des logements occupés depuis moins de temps ?

Graphique 32 – Différenciation de la durée d'occupation des logements loués suivant le loyer du logement

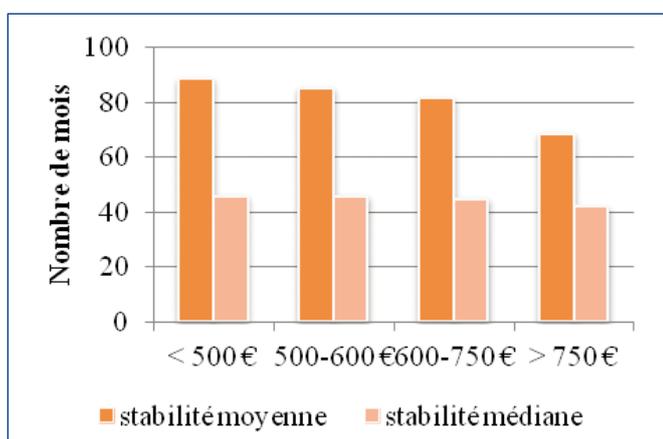


Tableau 61 – Différenciation des intentions de mobilité suivant le loyer du logement

	Part des locataires dont le loyer est (%)			
	<500€	500 – 600€	600 – 750€	>750€
Logement trouvé	2	4	3	3
Logement en recherche	13	14	9	6
Logement quitté dans l'année	6	4	4	4
Logement quitté dans les 3 ans	16	13	15	12
Pas d'intention de mobilité	62	66	69	75

Enfin, le nombre de mois passés dans le logement augmente en fonction du type et de la taille du logement. Ainsi, le locataire d'un appartement une chambre y reste moins longtemps que le locataire d'une maison.

Ce sont les locataires des petits logements qui ont le plus d'intentions de mobilité dans les trois années qui viennent alors que les locataires de maisons sont plus stables dans leur logement.

Graphique 33 – Différenciation de la durée d'occupation des logements loués suivant le type de logement

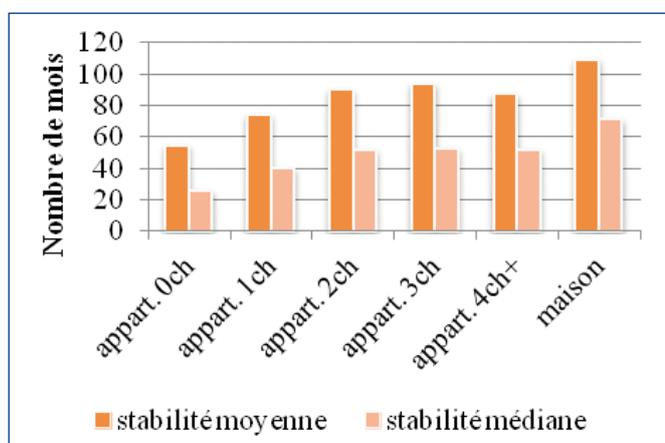


Tableau 62 – Différenciation des intentions de mobilité des locataires suivant le type de logement

	Part des locataires suivant le type de logement (%)					
	App. 0 ch	App. 1 ch	App. 2 ch	App. 3 ch	App. 4 ch+	Maison
Logement trouvé	2	3	2	2	5	4
Logement en recherche	19	12	10	6	7	3
Logement quitté dans l'année	8	5	3	4	5	3
Logement quitté dans les 3 ans	14	14	14	12	8	16
Pas d'intention de mobilité	57	66	70	76	74	74

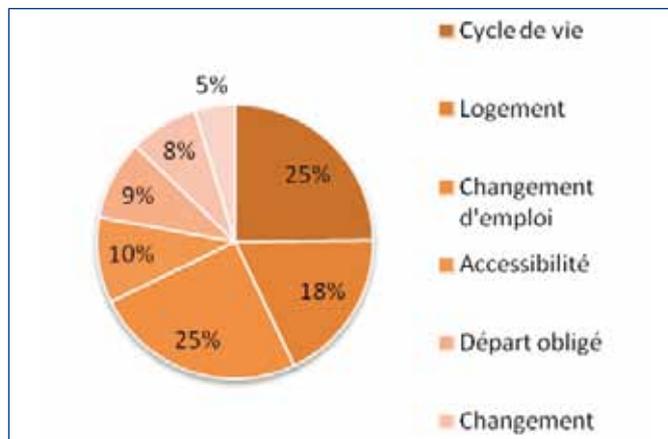
3. Les raisons des mutations résidentielles

Parmi les raisons qui dictent la mobilité du locataire, ce sont les motifs liés au cycle de vie et aux caractéristiques du logement qui sont les plus significatives (43% des raisons de changement). Ce qui explique la stabilité plus marquée des locataires dans des logements plus grands.

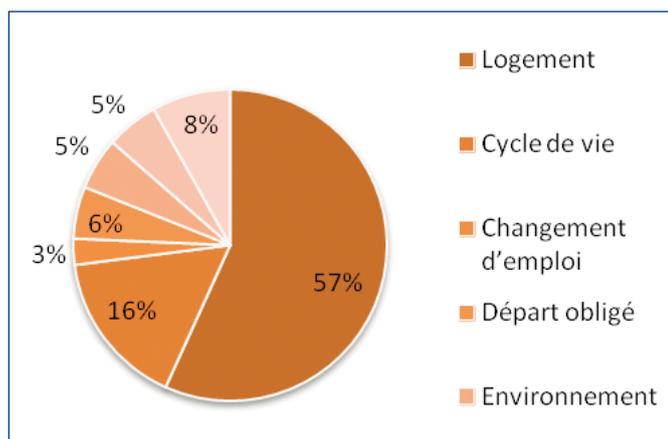
Il y a également des départs involontaires dus à des expulsions, une déclaration d'insalubrité du logement, l'occupation du logement par le propriétaire et sa famille ou des travaux de rénovation du logement. Ces départs représentent 12% des causes de changement de logement.

Les raisons principales de changement de logement sont liées au logement lui-même, à ses caractéristiques, à la recherche d'un meilleur rapport qualité-prix. Les modifications du cycle de vie interviennent également pour expliquer les désirs de mutations.

Graphique 34 – Raisons du départ du logement précédent



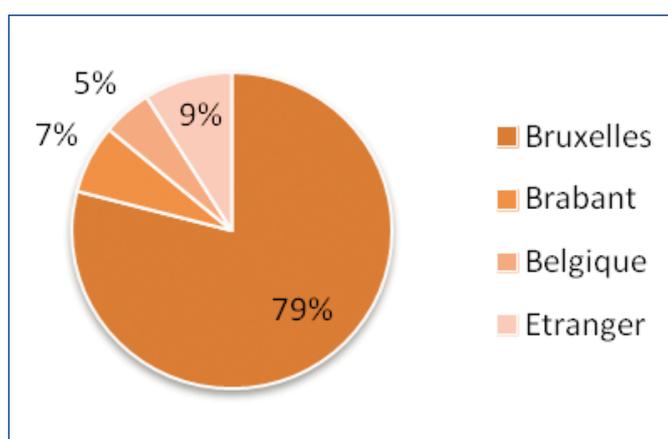
Graphique 35 – Raisons de changement du logement actuel



4. Les trajectoires résidentielles

Enfin, on peut s'interroger sur la localisation antérieure du locataire. 79% des locataires habitaient déjà Bruxelles, 12% viennent de différentes communes de Belgique et 9% résidaient auparavant à l'étranger.

Graphique 36 – Répartition des lieux de résidence antérieurs des locataires actuels



83% des locataires en mobilité recherchent un logement dans la région bruxelloise : 75% à Bruxelles exclusivement et 8% à Bruxelles ou en un autre lieu. 12% envisagent une localisation résidentielle dans le Brabant.

Tableau 63 – Répartition des intentions de destinations des locataires mobiles

Lieu éventuel de destination	Part des locataires mobiles (%)
Bruxelles	75
Brabant	5
Bruxelles/Brabant	6
Belgique	4
Bruxelles/Belgique	1
Brabant/Belgique	1
Etranger	5
Bruxelles/Etranger	1

5. Quel statut d'occupation ?

75% des locataires envisagent de garder le même statut après changement de logement et 25% désirent devenir propriétaires. Cette tendance est similaire à celle des autres années même si elle connaît une légère augmentation : 72% en 2008 et 69% en 2010.

Tableau 64 – Part des locataires suivant le désir de statut d'occupation

Statut d'occupation	Part des locataires (%)		
	2011	2010	2008
Locataire	75	69	72
Propriétaire	25	31	28

Les locataires affichant le désir de devenir propriétaires sont plus nombreux en deuxième couronne (29%) qu'en première couronne (22%) et surtout que dans le Pentagone (10%).

Tableau 65 – Différenciation du choix de statut d'occupation suivant la localisation

Statut d'occupation	Part des locataires (%)			
	Région	Pentagone	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
Locataire	75	90	78	71
Propriétaire	25	10	22	29

C'est principalement entre 25 et 64 ans que les locataires désirent devenir propriétaires même si cela ne concerne que moins de 30% d'entre eux.

Tableau 66 – Différenciation des intentions de mobilité suivant l'âge du locataire principal

Statut d'occupation	Part des locataires (%)			
	<24 ans	25 – 44 ans	45 – 64 ans	>65 ans
Locataire	87	72	76	94
Propriétaire	13	28	24	6

Les couples, avec ou sans enfants, sont plus enclins à rechercher un logement en propriété (plus de 30% d'entre eux) tandis que les personnes vivant seules ou en colocation envisagent beaucoup moins souvent l'accès à la propriété (moins de 15%).

Tableau 67 – Différenciation des intentions de mobilité suivant la situation familiale des locataires

Statut d'occupation	Part des locataires (%)				
	Couples av.enf.	Couples ss enf.	Solitaires av.enf.	Solitaires ss enf.	Colocataires
Locataire	68	67	85	84	88
Propriétaire	32	33	15	16	12

Plus les revenus des locataires sont élevés, plus ceux-ci sont candidats propriétaires : 48% des locataires en mobilité parmi les détenteurs de revenus compris entre 2500€ et 3000€ par mois et 79% parmi les locataires en mobilité dont les revenus sont compris entre 3000€ et 3500€ par mois.

Tableau 68 – Différenciation des intentions de mobilité suivant les revenus des locataires

Statut d'occupation	Part des locataires dont les revenus sont (%)						
	500-1000€	1000-1500€	1500-2000€	2000-2500€	2500-3000€	3000-3500€	>3500€
Locataire	96	89	79	65	52	21	26
Propriétaire	4	11	21	35	48	79	74

Tableau 69 – Différenciation des intentions de mobilité suivant la situation socio-professionnelle des locataires

Statut d'occupation	Part des locataires (%)						
	Deux revenus	Un revenu	Un revenu/une alloc. sociale	Deux alloc. sociales	Une alloc. sociale	Pension	Etudiant
Locataire	47	75	67	93	95	83	89
Propriétaire	53	25	33	7	5	17	11

Tableau 70 – Différenciation des intentions de mobilité suivant le loyer du logement

Statut d'occupation	Part des locataires dont le loyer du logement est (%)			
	<500 €	500 – 600 €	600 – 750 €	>750 €
Locataire	86	84	67	58
Propriétaire	14	16	33	42

Tableau 71 – Différenciation des intentions de mobilité suivant le type de logement

Statut d'occupation	Part des locataires dont le logement est (%)						
	App.0 chambre	App.1 chambre	App.2 chambres	App.3 chambres	App.4 chambres et +	Maison	Kot
Locataire	95	82	64	70	92	59	95
Propriétaire	5	18	36	30	8	41	5

6. Conclusions

Les locataires sont plus stables dans leur logement : le nombre moyen de mois passés dans le logement est de près de sept ans alors qu'il était de cinq ans en 2008. Ce résultat converge vers celui tiré à partir des évolutions de mobilité des locataires : si 46% envisageaient de quitter leur logement dans les trois ans en 2008, ils ne sont plus que 32% actuellement. On peut supposer d'une part une augmentation de l'âge moyen des locataires se traduisant par une moins grande mobilité résidentielle et d'autre part une crainte de ne pas trouver un meilleur rapport qualité-prix sur le marché du logement.

Les locataires les plus mobiles sont soit des étudiants, soit des couples avec enfants en recherche d'un logement mieux adapté ou d'un changement de statut d'occupation.

79% des locataires habitaient déjà Bruxelles dans un précédent logement ; près de 80% envisagent un changement de logement à l'intérieur même du périmètre de la région bruxelloise.

Enfin, 75% des locataires actuels envisagent encore d'être locataires de leur prochain logement, lorsqu'ils sont en recherche de mobilité.



CHAPITRE 6

**LE PARC
LOCATIF DES
AGENCES
IMMOBILIÈRES
SOCIALES**

1. Description du dispositif

Les Agences immobilières sociales ont pour objectif de socialiser une partie du parc locatif privé en réalisant une médiation entre le propriétaire et le locataire dans le cadre d'un contrat de bail principal ou d'un mandat de gestion. Elles sont reconnues, agréées et subsidiées à Bruxelles depuis 1998 mais le système existe depuis plus de vingt ans.

2. La banque de données

La banque de données est constituée des rapports annuels des agences immobilières sociales comprenant le nom de l'Agence immobilière sociale (AIS), l'adresse précise du bien loué, le nombre de chambres dont il dispose, le statut du propriétaire du logement (pouvoir public ou propriétaire privé), le loyer versé au propriétaire, le loyer demandé au locataire en fonction de ses revenus.

En nous basant sur les données de 2011, 22 Agences immobilières sociales (AIS) gèrent 2988 logements en région bruxelloise. Elles en géraient 2731 en 2010. **Tous les traitements et toutes les analyses sont faits à partir des chiffres de 2010, sauf lorsque les données relatives à la situation de 2011 sont disponibles.**

Les logements AIS sont gérés par 22 Agences immobilières sociales, ainsi que c'est repris dans le tableau suivant.

Tableau 72 – Nombre de logements par AIS

AIS	Nombre de logements	
	2010	2011
Baïta (Rassemblement bruxellois pour le Droit à l'Habitat)	144	158
Bruxelles	250	271
Comme chez toi	60	59
Delta	48	61
Etterbeek	27	47
Evere Hector Denis	106	118
Forest	81	5
Habitat et Rénovation	159	173
Iris	118	165
Jette	105	103
Nouveau 150	129	142
Trois Pommiers	104	109
Logement pour tous	272	284
Molenbeek	108	123
Quartiers (Schaerbeek)	211	191
Saint-Gilles	102	98
Saint-Josse-ten-Noode	182	229
Schaerbeek	142	144
Uccle	121	117
Woluwé-Saint-Lambert	195	208
Woluwé-Saint-Pierre	67	98
Frédéric Ozanam	81	85
Total	2731	2988

3. Typologie des logements gérés par les agences immobilières sociales

La majorité des logements gérés par les AIS bruxelloises ne sont pas de grande dimension. La taille moyenne d'un logement géré par une AIS est de 1,42 chambre. 50% des logements loués dans ce cadre disposent de zéro à une chambre à coucher.

Les petits et les grands logements sont sur-représentés dans le parc AIS par rapport au parc locatif de la région bruxelloise. Par contre, les logements deux chambres, majoritaires dans le parc locatif privé, sont sous-représentés dans le parc AIS. Ils sont le segment phare de la location à Bruxelles.

Tableau 73 – Logements gérés par des AIS et nombre de chambres (2010)

Nombre de chambres	Nombre de logements AIS	% du total AIS	% du total parc locatif privé
0	686	25	8
1	928	34	36
2	633	23	42
3	258	9	10
4 et plus	205	8	3
Non-distingué	21	1	-
Total	2731	100	100

66% des logements gérés par les AIS ont pour propriétaire une personne physique et 8% une personne morale. 6% des logements appartiennent à des pouvoirs publics. 3% des logements appartiennent à l'AIS elle-même.

Tableau 74 – Statut de propriété des logements gérés par les AIS (2010)

Qualité du propriétaire	Nombre de logements		% du total		Loyer mensuel moyen du propriétaire (€) (2010)
	2010	2011	2010	2011	
Fonds du Logement	17	-	1	-	450
SISP	32	17	1	1	381
Commune	60	108	2	4	344
CPAS	66	74	2	2	375
Personne physique	1795	1984	66	66	425
Personne morale	217	210	8	7	411
ASBL	460	511	17	17	389
AIS	84	84	3	3	156
Total	2731	2988	100	100	402

Le statut de propriété des logements diffère suivant leur taille. En effet, le Fonds du Logement et les sociétés immobilières de service public sont plus souvent propriétaires de logements de plus de deux chambres (plus de 50% de leur parc). Ce sont ces dernières qui sont propriétaires des logements quatre chambres (23% de leur parc). Par contre, les propriétaires privés offrent plus souvent en gestion aux agences immobilières sociales des logements plus petits : 65% de leur parc offert aux AIS est composé de logements 0 chambre ou 1 chambre.

Tableau 75 – Typologie des logements gérés par les AIS (en nombres absolus) et statut de propriété (2010)

Qualité du propriétaire	Part des logements de nombre de chambres (%)				
	0 chambre	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres+
Fonds du Logement	6	35	41	18	0
SISP	13	0	48	16	23
Commune	12	27	48	10	3
CPAS	33	33	14	11	9
Personne physique	27	38	22	7	6
Personne morale	26	35	25	8	6
ASBL	18	24	24	18	15
AIS	39	31	16	6	8

4. Localisation des logements gérés par les agences immobilières sociales

Trois découpages de la région bruxelloise sont opérés : le découpage suivant la localisation du logement dans le Pentagone, la première couronne ou la deuxième couronne, le découpage suivant la localisation communale du logement et un troisième découpage suivant le quartier dans lequel se situe le logement.

La localisation suivant la couronne

71 % des logements gérés par les Agences immobilières sociales sont localisés dans des quartiers de première couronne de la région bruxelloise. Dans cette partie, ils représentent 2,1 % du parc locatif alors qu'ils ne représentent que 0,9 % du parc locatif en deuxième couronne. On constate dès à présent une inégalité de répartition des logements AIS entre première et deuxième couronne.

Tableau 76 – Le parc AIS suivant la couronne (2010)

Couronnes	Nombre de logements	Part des logements AIS par rapport au parc locatif
1 ^{ère} couronne	1928	2,1 %
2 ^{ème} couronne	803	0,9 %
Total	2731	1,2 %

La localisation communale

En nombres absolus, c'est dans les communes de Bruxelles-Ville, Molenbeek-Saint-Jean, Saint-Gilles et Schaerbeek que l'on comptabilise le plus de logements AIS. Ces quatre communes totalisent plus de la moitié des logements AIS répartis sur le territoire bruxellois. Un quart des logements AIS se situent ensuite dans six communes, celle d'Anderlecht, Etterbeek, Forest, Ixelles, Jette et Saint-Josse-ten-Noode. Enfin, les neuf communes restantes situées en deuxième couronne ne comptent qu'un quart des logements.

Les communes qui abritent la densité la plus élevée de logements AIS sont les communes de Saint-Josse-ten-Noode, de Molenbeek-Saint-Jean et de Jette. Des proportions intermédiaires du parc locatif sont enregistrées à Bruxelles-Ville, Saint-Gilles, Schaerbeek, Etterbeek, Forest et Evere. Des taux très faibles de représentation du parc AIS se retrouvent dans les communes de deuxième couronne ; les valeurs les plus faibles étant enregistrées à Auderghem et Watermael-Boitsfort.

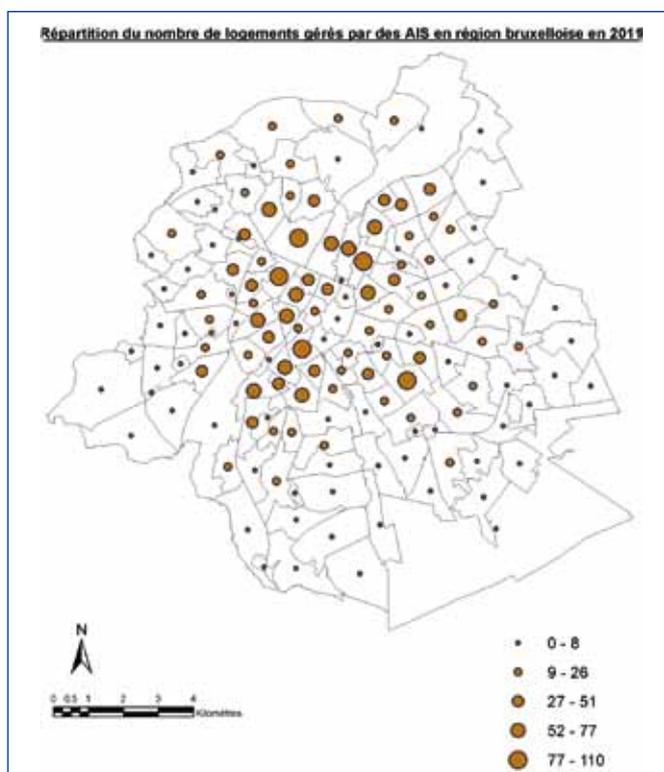
Tableau 77 – Le parc AIS suivant la commune (2010)

Communes	Nombre de logements	Part des logements AIS par rapport au parc locatif (%)
Anderlecht	173	0,7
Auderghem	19	0,3
Berchem-Sainte-Agathe	19	0,5
Bruxelles	572	1,3
Etterbeek	154	1,1
Evere	73	0,9
Forest	136	1,1
Ganshoren	25	0,5
Ixelles	142	0,5
Jette	140	1,5
Koekelberg	56	1,3
Molenbeek-Saint-Jean	296	1,5
Saint-Gilles	201	1,3
Saint-Josse-ten-Noode	122	1,9
Schaerbeek	374	1,3
Uccle	80	0,5
Watermael-Boitsfort	11	0,2
Woluwé-Saint-Lambert	89	0,7
Woluwé-Saint-Pierre	49	0,7
Total	2731	1,2

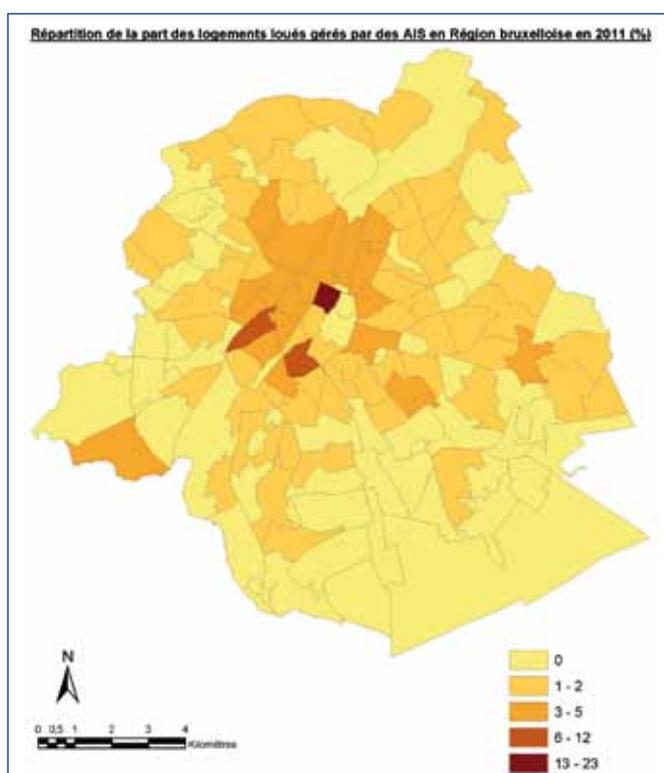
La localisation par quartiers

Les logements gérés par les AIS sont plus souvent localisés dans le Pentagone, les quartiers anciens d'Anderlecht, de Molenbeek-Saint-Jean, de Laeken, de Saint-Josse-ten-Noode et de Schaerbeek ainsi qu'à Ixelles, à proximité du cimetière du même nom. Des nombres absolus de logements et des proportions intermédiaires apparaissent dans la plupart des quartiers de première couronne alors que la deuxième couronne abrite peu de logements gérés par des AIS.

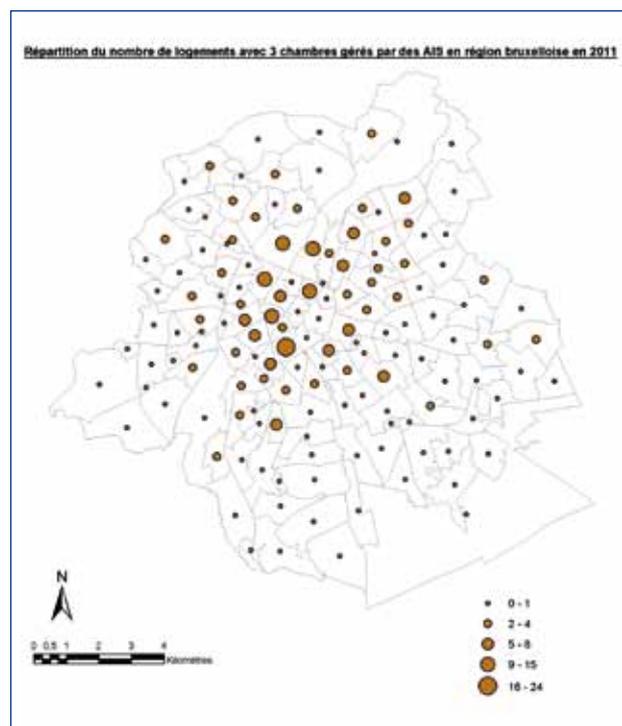
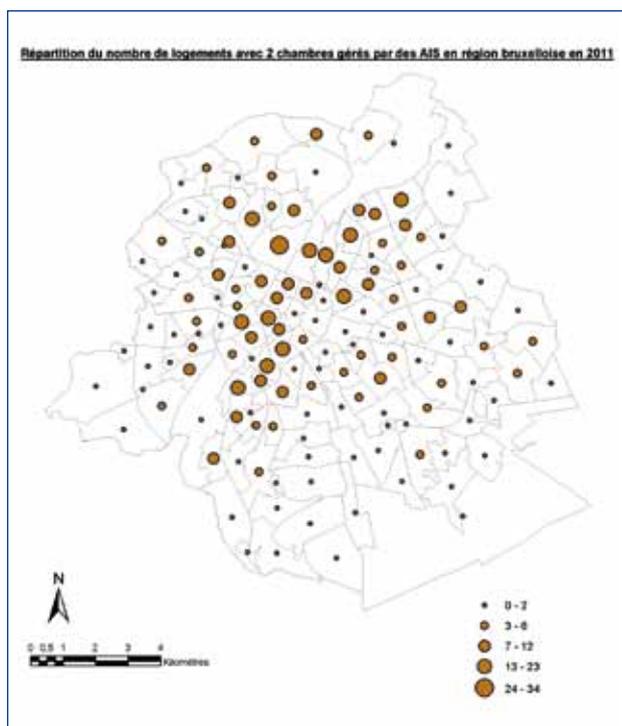
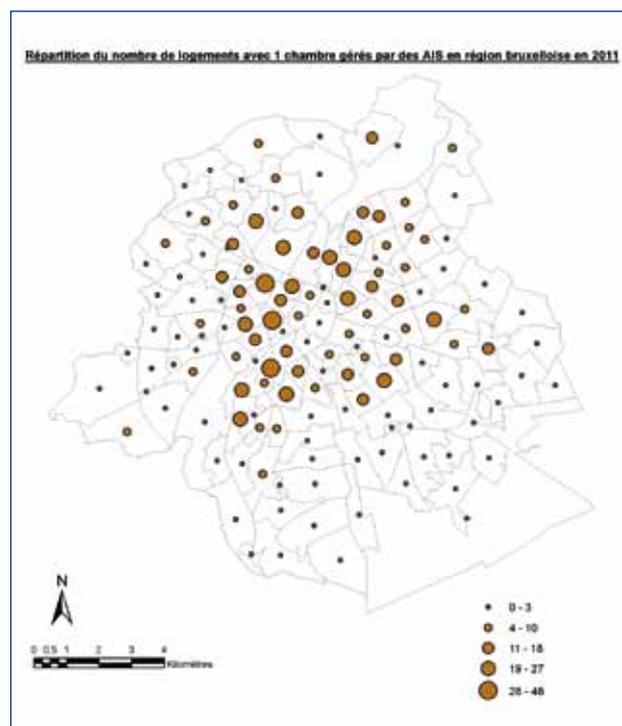
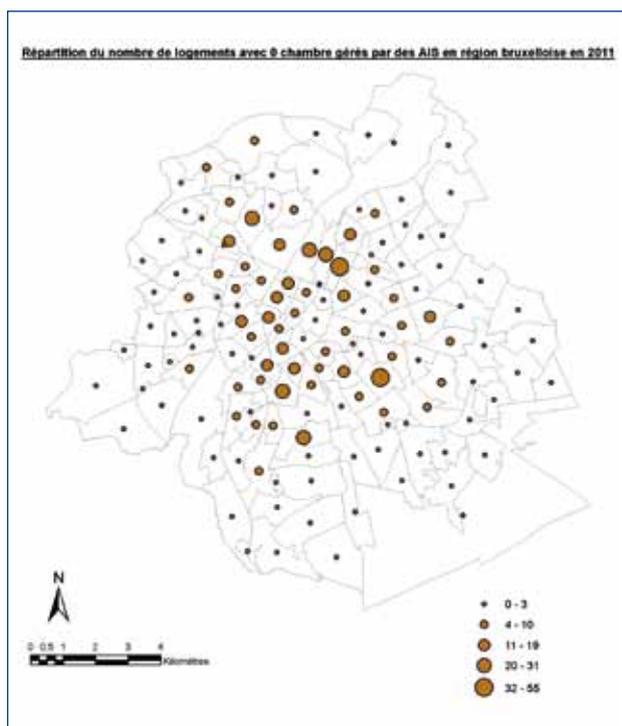
Carte 13 - Les nombres de logements gérés par les AIS



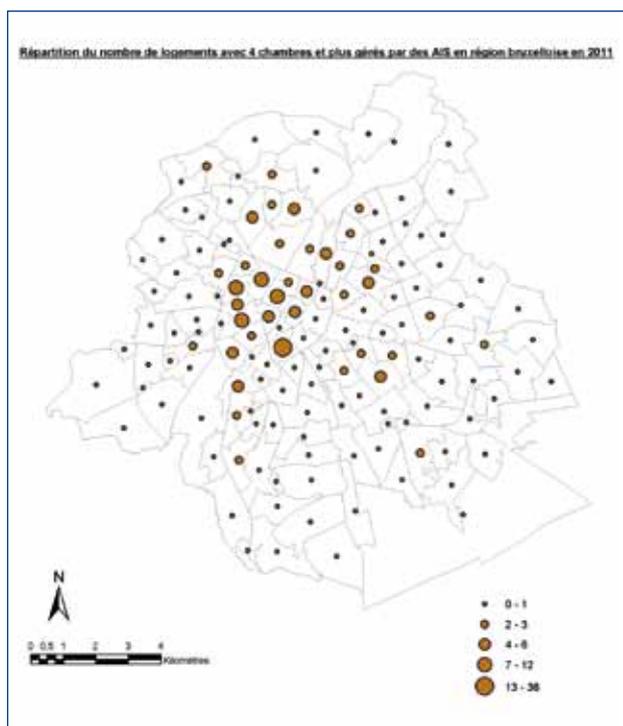
Carte 14 – Les densités de logements gérés par les AIS



Cartes 15 – Les logements gérés par des AIS: 0 chambre, 1 chambre, 2 chambres, 3 chambres et 4 chambres et +.

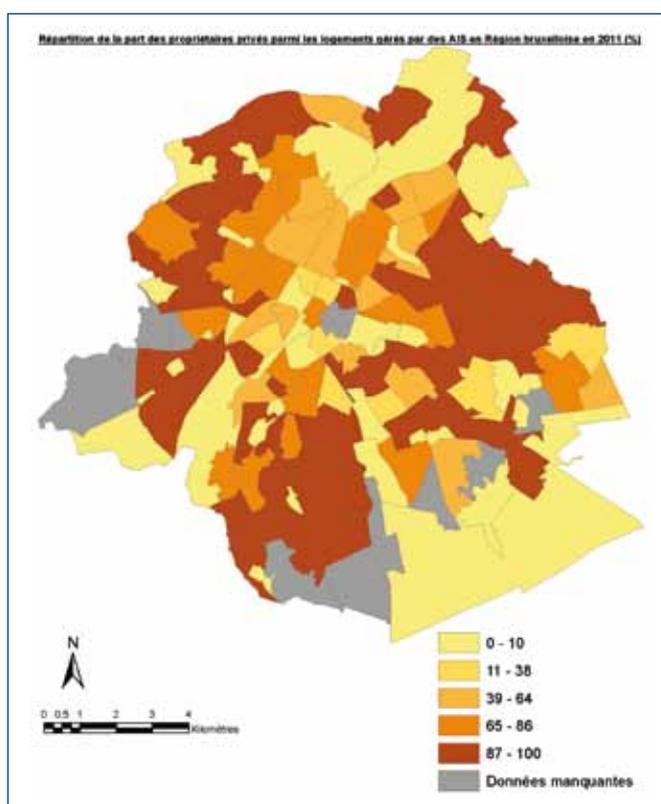


Carte 15 (suite)



Dans les quartiers centraux, la proportion de logements dont le propriétaire est un organisme public ou parapublic est plus importante, même si, en valeur absolue, le nombre de logements appartenant à des propriétaires privés est supérieur.

Carte 16 – Les logements AIS suivant le statut du propriétaire



5. Les loyers versés aux propriétaires des logements gérés par les agences immobilières sociales

Le rapport entre le loyer moyen AIS versé aux propriétaires et le loyer obtenu sur le marché pour un même type de logement varie d'un peu plus de 70 % pour les petits logements et de l'ordre de 60 % pour les grands logements. Plus le logement est de grande dimension, plus le rapport entre le loyer versé aux propriétaires par une AIS et le loyer du marché locatif privé est faible. Pour un propriétaire, il est dès lors plus intéressant d'engager dans un système AIS, un logement de plus petite taille.

Tableau 78 – Comparaison des loyers des logements suivant le nombre de chambres versés aux propriétaires et obtenus sur le marché privé (2010)

Nombre de chambres	Loyer versé au propriétaire (€)		Loyer sur le marché (€)	
	Loyer moyen	Loyer médian	Loyer moyen	Loyer médian
0	332	330	449	450
1	370	380	540	525
2	437	447	667	650
3	517	529	851	800
4+	658	669	1170	1000

Tableau 79 – Rapport entre le loyer AIS et le loyer du marché locatif privé (2010)

Nombre de chambres	Rapport entre le loyer AIS et le loyer du parc locatif privé	
	Loyer moyen	Loyer médian
0	0,73	0,73
1	0,69	0,72
2	0,66	0,69
3	0,61	0,66
4+	0,56	0,66

Le rapport entre loyer moyen AIS versé aux propriétaires et loyer moyen obtenu sur le marché est de l'ordre de 65 % en première couronne et de 68 % en deuxième couronne. Globalement, donc, le loyer AIS versé aux propriétaires est relativement supérieur en deuxième couronne par rapport à la première couronne. La distinction entre les rapports suivant la taille des logements persiste autant en première qu'en deuxième couronne.

Tableau 80 – Comparaison des loyers des logements suivant le nombre de chambres et la localisation versés aux propriétaires et obtenus sur le marché privé (2010)

Nombre de chambres	1 ^{ère} couronne			2 ^{ème} couronne		
	Loyer moyen AIS	Loyer moyen parc privé	Rapport loyer AIS/ loyer privé	Loyer moyen AIS	Loyer moyen parc privé	Rapport loyer AIS/ loyer privé
0	308	461	0,67	332	422	0,79
1	363	534	0,68	383	546	0,70
2	425	661	0,64	452	662	0,68
3	496	779	0,64	573	838	0,68

- Nombre insuffisant de données pour logements 4 chambres et plus.

Le rapport entre le loyer moyen versé aux propriétaires et le loyer moyen sur le marché est supérieur dans les communes de l'ouest de la région bruxelloise (Anderlecht, Molenbeek-Saint-Jean, Berchem-Sainte-Agathe et Jette), à Auderghem, Schaerbeek et Saint-Josse-ten-Noode. Le rapport est le plus faible dans les communes aux loyers moyens les plus élevés tels que Woluwé-Saint-Lambert, Woluwé-Saint-Pierre, Uccle, Watermael-Boitsfort et Ixelles.

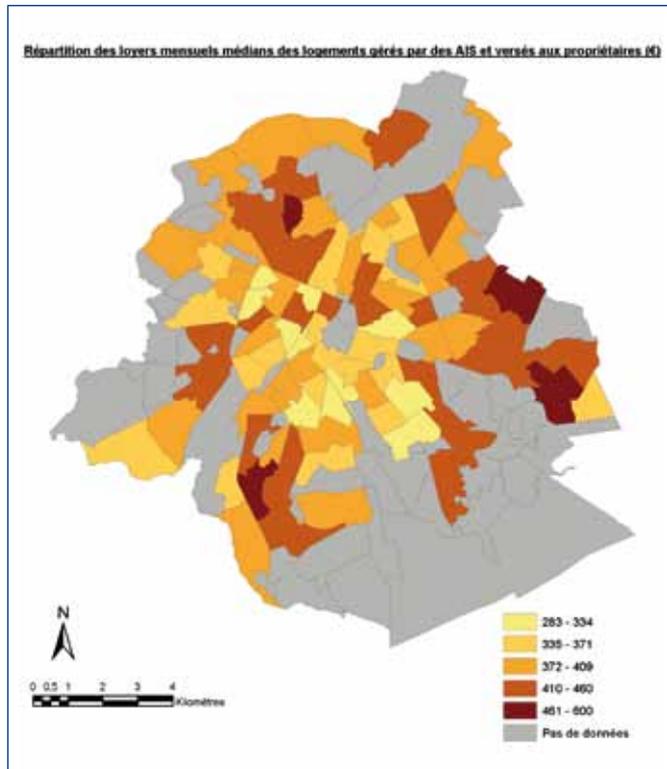
Tableau 81 – Loyers des logements suivant la commune (2010)

Communes	Loyer moyen du propriétaire (€)	Loyer moyen sur le marché (€)	Rapport loyer AIS/loyer marché
Anderlecht	411	534	0,77
Auderghem	486	673	0,72
Berchem-Sainte-Agathe	436	558	0,78
Bruxelles	393	609	0,65
Etterbeek	393	638	0,62
Evere	427	624	0,68
Forest	411	646	0,64
Ganshoren	383	625	0,61
Ixelles	388	714	0,54
Jette	438	605	0,72
Koekelberg	412	596	0,69
Molenbeek-Saint-Jean	421	567	0,74
Saint-Gilles	390	605	0,64
Saint-Josse-ten-Noode	380	507	0,75
Schaerbeek	441	554	0,80
Uccle	412	819	0,50
Watermael-Boitsfort	520	808	0,64
Woluwé-Saint-Lambert	440	741	0,59
Woluwé-Saint-Pierre	498	827	0,60

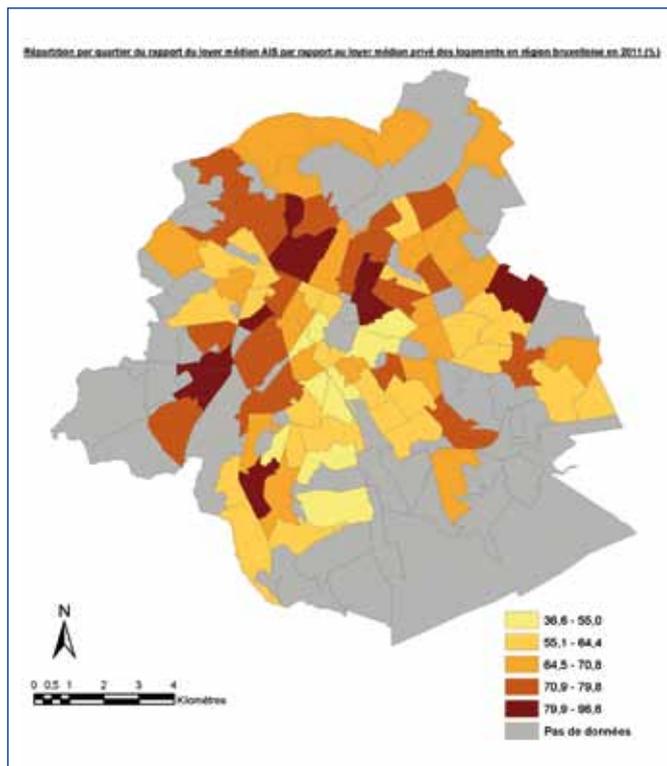
Le loyer médian des logements gérés par des AIS est, de manière générale, supérieur dans les quartiers de deuxième couronne que dans les quartiers de première couronne, mis à part les quartiers voisins de Tour-et-Taxis. Si l'on rapporte les loyers médians des logements gérés par des AIS aux loyers médians enregistrés sur le marché, les rapports les plus élevés sont enregistrés dans les quartiers anciens d'Anderlecht, de Molenbeek-Saint-Jean, de Laeken, de Saint-Josse-ten-Noode et de Schaerbeek, dans le quartier de La Roue à Anderlecht et au Hof-ten-Berg à Woluwé-Saint-Lambert. Quant aux rapports les plus faibles, on les retrouve dans les quartiers de première couronne orientale (Ixelles et Etterbeek) et dans des quartiers orientaux et plus denses de deuxième couronne (Woluwé-Saint-Lambert).

Que ce soient les logements une chambre ou les logements deux chambres, le rapport entre le loyer versé par les AIS aux propriétaires et le loyer sur le marché privé est le plus élevé dans les quartiers situés au nord du Pentagone : Laeken, Saint-Josse-ten-Noode et Schaerbeek. Les rapports les plus bas sont enregistrés dans le Pentagone ou dans les quartiers du sud-est du Pentagone à Ixelles et Etterbeek.

Carte 17 – Les loyers médians versés aux propriétaires des logements gérés par des AIS



Carte 18 – Le rapport entre les loyers médians versés aux propriétaires des logements gérés par des AIS et les loyers médians des logements sur le marché privé

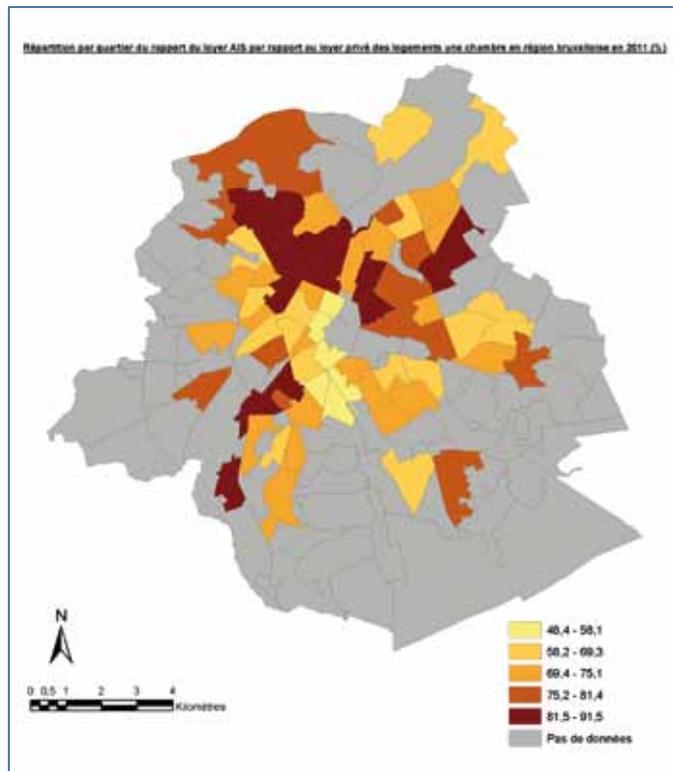


6. Conclusions

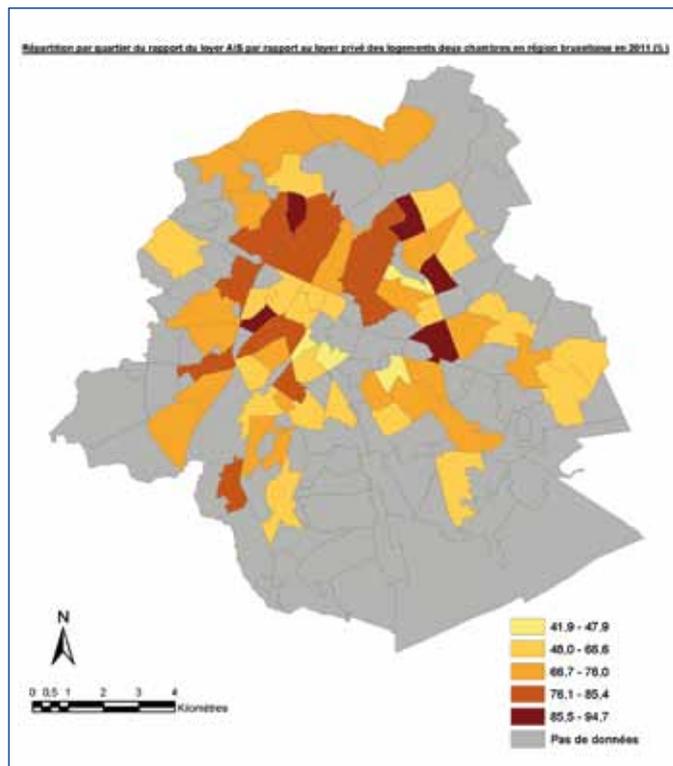
Les agences immobilières sociales gèrent un parc de 2988 logements en région bruxelloise en 2011 ; elles en géraient 2731 en 2010. Ce parc est constitué de 59% de petits logements disposant de zéro ou d'une chambre à coucher. 66% des logements ont pour propriétaire une personne physique, 6% des logements appartiennent à des pouvoirs publics ou parapublics, 25% à des ASBL ou autres personnes morales et enfin, 3% font partie du parc en propriété des agences immobilières sociales.

Les loyers versés aux propriétaires des logements sont en moyenne de l'ordre de 65% des prix du marché. Ce rapport entre loyers versés par les AIS et loyers du marché est supérieur pour les petits logements et pour les logements situés au nord et au nord-ouest de la première couronne. Ce sont également les petits logements qui sont les plus nombreux dans le parc AIS et dans le parc dont le propriétaire est une personne physique. C'est aussi dans les quartiers de première couronne et essentiellement au nord et à l'ouest de celle-ci que l'on retrouve les nombres les plus élevés de logements appartenant à des propriétaires privés et gérés par une AIS et les densités les plus importantes de logements gérés par des agences immobilières sociales.

Carte 19 – Rapport entre le loyer des logements AIS versés aux propriétaires et le loyer des logements sur le marché privé (appartements une chambre)



Carte 20 – Rapport entre le loyer des logements AIS versés aux propriétaires et le loyer des logements sur le marché privé (appartements deux chambres)



An aerial, top-down view of a city's street grid, rendered in a light blue, semi-transparent style. The grid is dense and regular, with a central intersection and several large, open areas that appear to be parks or sports fields. The overall image has a clean, modern aesthetic.

CONCLUSIONS

Cette nouvelle enquête sur les loyers effectivement payés par les locataires bruxellois permet de tirer les enseignements suivants pour l'année 2011.

Le loyer moyen d'un logement en 2011 s'élève à 640€ par mois. 50% des locataires paient un loyer mensuel supérieur à 600€. Le loyer varie en fonction de différents attributs du logement puisque le loyer est le prix que le locataire est prêt à payer pour avoir la jouissance du logement et de ses caractéristiques. Des statistiques de loyers ont été construites sur des logements différenciés suivant leur type (maison ou appartement), leur superficie habitable, leur nombre de chambres, la présence d'un garage et du nombre de salles de bain disponibles. Les prix augmentent donc en fonction de la taille du logement et de la présence de ces surfaces annexes.

Quelle que soit la méthode utilisée pour approcher l'évolution des loyers, les résultats convergent vers une augmentation des loyers entre 2010 et 2011 qui est légèrement supérieure à celle de l'indice santé : 4% sur les loyers courants demandés aux locataires alors que la croissance de l'indice santé est de 3,23%.

Cette enquête confirme l'amélioration générale du parc locatif bruxellois : une augmentation de la superficie habitable des logements, une élévation du niveau de confort des logements et un accroissement de la performance énergétique. En ce qui concerne les éléments de base du confort (une salle de bain individualisée, des lieux d'aisance à l'intérieur du logement ou une installation de chauffage central), il apparaît une forte tendance à la généralisation à tous les logements bruxellois. Les éléments plus nouveaux, soit technologiquement, soit culturellement, comme le vidéophone, l'alarme, le feu ouvert, sont moins représentés. Si la salle de bain n'était encore, il y a dix ans, que le fait de 80% des logements, elle se généralise aujourd'hui puisqu'elle est présente dans 97% des logements. La présence d'une deuxième salle de bain ou la présence simultanée dans le logement d'une installation de douche et d'une baignoire sont des éléments de confort différenciant les logements.

Cette amélioration va vers une homogénéisation de la qualité du parc locatif sur l'ensemble du territoire bruxellois : les différences traditionnelles entre première et deuxième couronne s'estompent, de même qu'entre le Pentagone et les autres quartiers de Bruxelles.

Néanmoins, certains problèmes subsistent encore concernant l'évaluation de l'état des logements. Les châssis des fenêtres sont toujours considérés comme insuffisants par un quart des locataires qui se plaignent également de l'isolation thermique et acoustique. En moyenne, les petits logements sont de moindre qualité : ils souffrent essentiellement de problèmes d'isolation et d'éclairage naturel, signe très probablement de la densification de Bruxelles et de la subdivision des logements.

Les loyers des logements suivent un modèle spécifique de distribution sur l'espace bruxellois. Ainsi, traditionnellement, les loyers sont supérieurs pour les logements de deuxième couronne que pour ceux de première couronne. Aujourd'hui, ces différences s'estompent pour l'ensemble des logements, suite probablement à l'amélioration générale du confort des logements, particulièrement dans le Pentagone. Elles apparaissent surtout pour les logements de grande taille à l'équipement et au confort supérieurs.

Lorsqu'il s'agit du même type de logement, la variation des prix est plutôt sectorielle : les quartiers du sud-est de la région connaissent des loyers supérieurs, quelle que soit la distance au centre ; par contre, à l'ouest, on assiste à un gradient des prix du centre vers la

périphérie. Ces constatations ont déjà été modélisées par H. Hoyt en 1939, relativement à la ville de Chicago. Ainsi, à l'intérieur de la ville, certains quartiers proches de différentes aménités positives telles que des parcs, des lacs, des voies de communication, sont recherchés par des ménages aux revenus plus élevés. Les prix des logements y sont plus élevés. Lorsque la ville se développe, les caractéristiques se perpétuent dans les mêmes directions. La ville est caractérisée par un modèle socioéconomique de type sectoriel. Ce modèle était également celui de Bruxelles à l'époque où il a été formulé. Suite à la périurbanisation et au départ des classes aisées du centre de Bruxelles, les quartiers de première couronne, quelle que soit leur orientation par rapport au centre, ont été moins recherchés; les différences de prix entre première et deuxième couronne se sont marquées davantage. Aujourd'hui, la réappropriation des quartiers anciens par des ménages à revenus moyens à supérieurs et les opérations de réhabilitation qui y ont été menées ont eu pour impact une augmentation des prix et une homogénéisation des prix entre première et deuxième couronne. Ce phénomène que l'on appelle communément de gentrification s'est réalisé principalement dans les quartiers qui autrefois disposaient d'aménités positives spécifiques, réactualisant le modèle sectoriel d'organisation socioéconomique de la ville.

La demande locative est constituée de plus de 40% de locataires vivant seuls dans leur logement. Ceux-ci sont plus représentés en première couronne qu'en deuxième couronne. 25% des locataires ont moins de 30 ans et 25% d'entre eux ont plus de 53 ans. L'âge moyen des locataires est en augmentation au cours de ces dernières années. 38% 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 2 000€ par mois.

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 2 500€ par mois, la part du loyer dans leur budget peut excéder 30%.

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 2011, 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.

Les locataires sont plus stables dans leur logement: le nombre moyen de mois passés dans le logement est de près de sept ans alors qu'il était de cinq ans en 2008. Ce résultat converge vers celui tiré à partir des évolutions de mobilité des locataires: si 46% envisageaient de quitter leur logement dans les trois ans en 2008, ils ne sont plus que 32% actuellement. On peut supposer d'une part une augmentation de l'âge moyen des locataires se traduisant par une moins grande mobilité résidentielle et d'autre part une crainte de ne pas trouver un meilleur rapport qualité-prix sur le marché du logement.

Les locataires les plus mobiles sont soit des étudiants, soit des couples avec enfants en recherche d'un logement mieux adapté ou d'un changement de statut d'occupation.

79% des locataires habitaient déjà Bruxelles dans un précédent logement ; près de 80% envisagent un changement de logement à l'intérieur même du périmètre de la région bruxelloise.

Enfin, 75% des locataires actuels envisagent encore d'être locataires de leur prochain logement, lorsqu'ils sont en recherche de mobilité.

Une deuxième partie de l'étude se penche sur les agences immobilières sociales et leur parc locatif tel qu'il était en 2010. Actuellement, celles-ci gèrent près de 3000 logements locatifs (2988 logements en 2011) ; en 2010, elles en géraient 2731 en région bruxelloise. Ce parc est constitué de 59% de petits logements disposant de zéro ou d'une chambre à coucher. 66% des logements ont pour propriétaire une personne physique, 6% des logements appartiennent à des pouvoirs publics ou parapublics, 25% à des ASBL ou autres personnes morales et enfin, 3% font partie du parc en propriété des agences immobilières sociales.

Les loyers versés aux propriétaires des logements sont en moyenne de l'ordre de 65% des prix du marché. Ce rapport entre loyers versés par les AIS et loyers du marché est supérieur pour les petits logements et pour les logements situés au nord et au nord-ouest de la première couronne. Ce sont également les petits logements qui sont les plus nombreux dans le parc AIS et dans le parc dont le propriétaire est une personne physique. C'est aussi dans les quartiers de première couronne et essentiellement au nord et à l'ouest de celle-ci que l'on retrouve les nombres les plus élevés de logements appartenant à des propriétaires privés et gérés par une AIS et les densités les plus importantes de logements gérés par des agences immobilières sociales.



ANNEXE
STRATÉGIE
D'ÉCHANTILLONNAGE

L'objet de cette annexe est de présenter la stratégie d'échantillonnage des données qui ont été récoltées dans le cadre de l'enquête 2011 sur les logements du parc locatif privé de la région bruxelloise ⁽¹⁾. 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.

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

Une enquête a alors été menée en 2006 sur un échantillon de 2700 logements locatifs. Elle a été suivie en 2008 et en 2010 par deux nouvelles enquêtes portant, chacune, sur 3000 logements locatifs.

Cette année 2011 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 3138 logements mis en location sur le territoire de la région bruxelloise.

2. 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 avec un coût raisonnable.

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 socioéconomique 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. Depuis 2008, c'est donc un découpage en 118 quartiers qui sert de base à la stratification du territoire régional.

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. 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 2011 au 15 novembre 2011, soit sur une durée de six mois et demi.

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, ses performances énergétiques, 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 sociodémographiques.

An aerial photograph of a city grid, showing a dense pattern of streets and buildings. The image is faded and serves as a background for the text. The text 'FICHES COMMUNALES' is centered in a bold, blue, sans-serif font.

FICHES COMMUNALES

Pour chaque commune, sont enregistrées les données suivantes :

- La superficie de la commune, la population résidente et la densité de population en 2011 (source : IBSA) ;
- Le parc de logements en 2010 (source : document non-publié fourni par le Cabinet du Secrétaire d'État au Logement de la Région de Bruxelles-Capitale en septembre 2011) ;
- Nombre de logements dans l'échantillon (source : Observatoire des Loyers 2011) ;
- Le loyer mensuel moyen et médian des logements (source : Observatoire des Loyers 2011) : tous logements confondus, logements suivant la taille, logements suivant le nombre de chambres, logements suivant le nombre de chambres et le niveau de confort ;
- L'offre locative (source : Observatoire des Loyers 2011) : les caractéristiques des logements ;
- La demande locative (source : Observatoire des Loyers 2011) : la situation familiale des locataires et leur niveau de revenus, la stabilité locative.

ANDERLECHT

Superficie de la commune : 17,7 km²

Population résidente :

107.912 habitants (2011)

Densité : 6.097 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 : 173 logements

Parc Aide locative : 106 logements

Logements produits par la SDRB : 209

Prêts du Fonds du Logement : 1379

Nombre de logements dans l'échantillon (2011) : 280

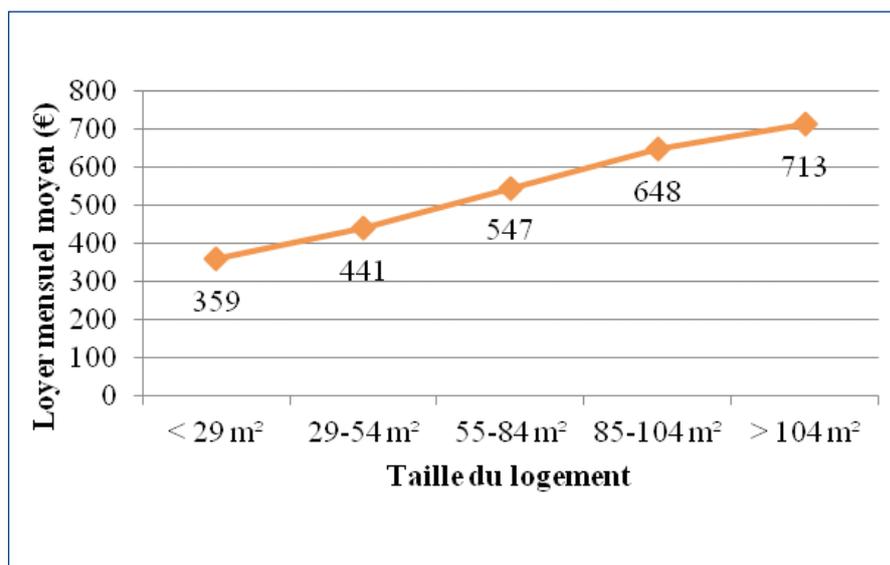


Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements : 536 € (541 € en 2010)

Loyer mensuel médian des logements : 525 € (535 € en 2010)

Loyer mensuel moyen et taille du logement



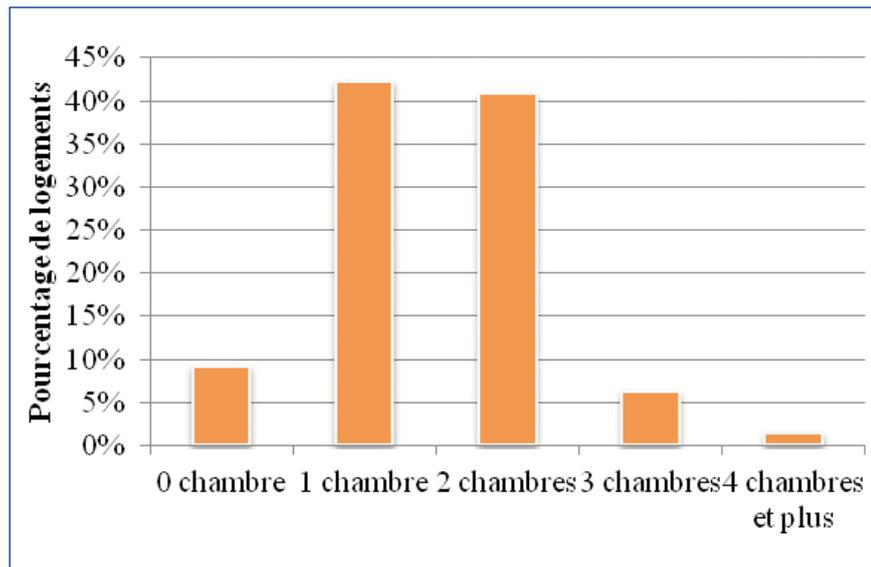
Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

Années	Loyer mensuel moyen des logements (€)	
	1 chambre	2 chambres
2011	488	588
2010	549	548

Nombre de chambres des logements	Loyer mensuel moyen suivant le niveau de confort des logements (€)	
	Niveau 2	Niveau 3
1	473	511
2	551	598

L'offre locative

Logement et nombre de chambres



Proportion de logements disposant de (%)			
Une salle de bain	Au moins deux salles de bain	Terrasse	Au moins un garage
98	2	22	10
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vanne thermostatique
76	65	52	43

La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (%)					
Niveau de revenus	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants	Colocataires
Bas	12	7	13	32	2
Moyen	15	8	2	2	0
Elevé	5	2	0	1	0

Temps moyen passé dans le logement : 5 ans 5 mois

Temps médian passé dans le logement : 3 ans

AUDERGHEM

Superficie de la commune : 9 km²

Population résidente :

31.408 habitants (2011)

Densité : 3.490 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 : 19 logements

Parc Aide locative : 0

Logements produits par la SDRB : 0

Prêts du Fonds du Logement : 128

Nombre de logements dans l'échantillon (2011) : 84

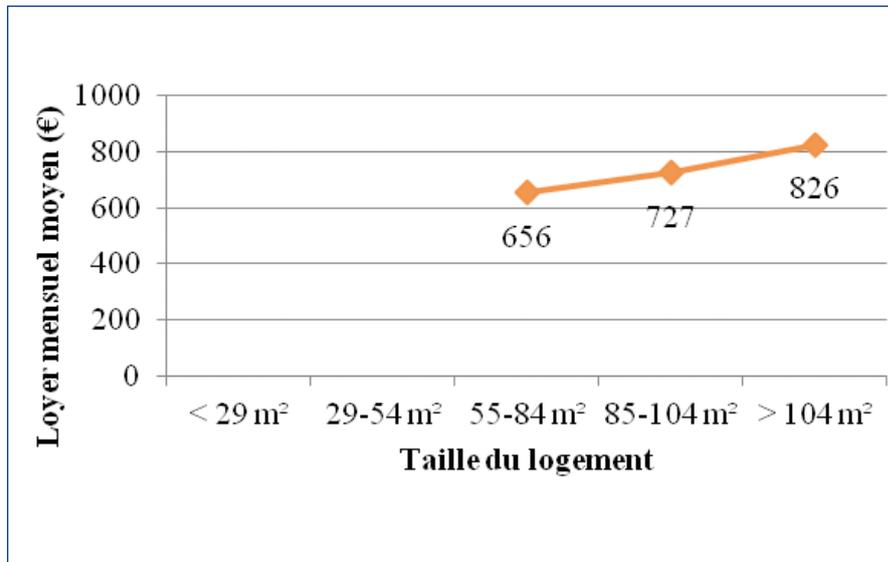


Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements : 673 € (656 € en 2010)

Loyer mensuel médian des logements : 650 € (618,5 € en 2010)

Loyer mensuel moyen et taille du logement



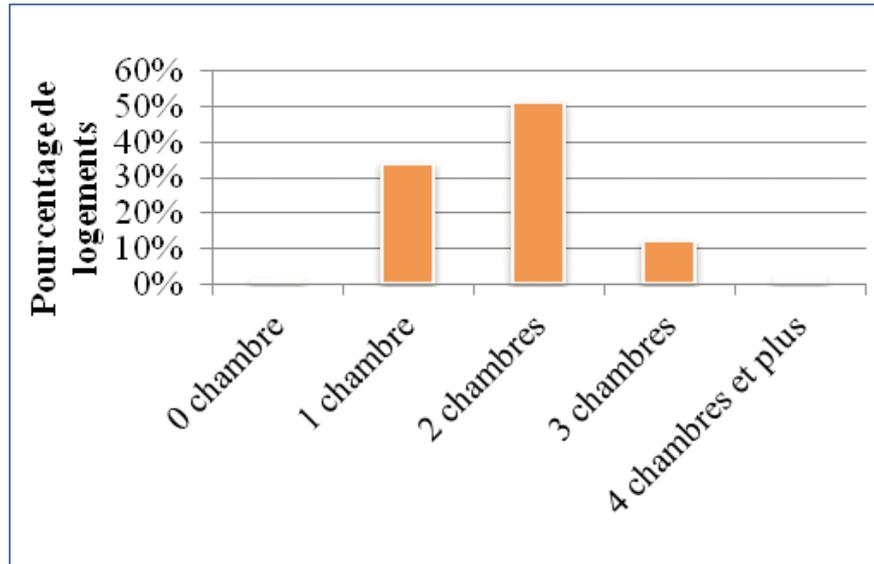
Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

Années	Loyer mensuel moyen des logements (€)	
	1 chambre	2 chambres
2011	587	730
2010	555	728

Nombre de chambres des logements	Loyer mensuel moyen suivant le niveau de confort des logements (€)	
	Niveau 2	Niveau 3
1	553	641
2	-	732

L'offre locative

Logement et nombre de chambres



Proportion de logements disposant de (%)			
Une salle de bain	Au moins deux salles de bain	Terrasse	Au moins un garage
99	1	56	34
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vanne thermostatique
76	65	44	67

La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (%)					
Niveau de revenus	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants	Colocataires
Bas	3	2	3	33	3
Moyen	3	7	7	18	0
Elevé	10	5	2	3	2

Temps moyen passé dans le logement : 9 ans 4 mois

Temps médian passé dans le logement : 5 ans 11 mois

BERCHEM-SAINTE-AGATHE

Superficie de la commune : 2,9 km²

Population résidente :

22.770 habitants (2011)

Densité : 7.852 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 : 19 logements

Parc Aide locative : 32 logements

Logements produits par la SDRB : 34

Prêts du Fonds du Logement : 261

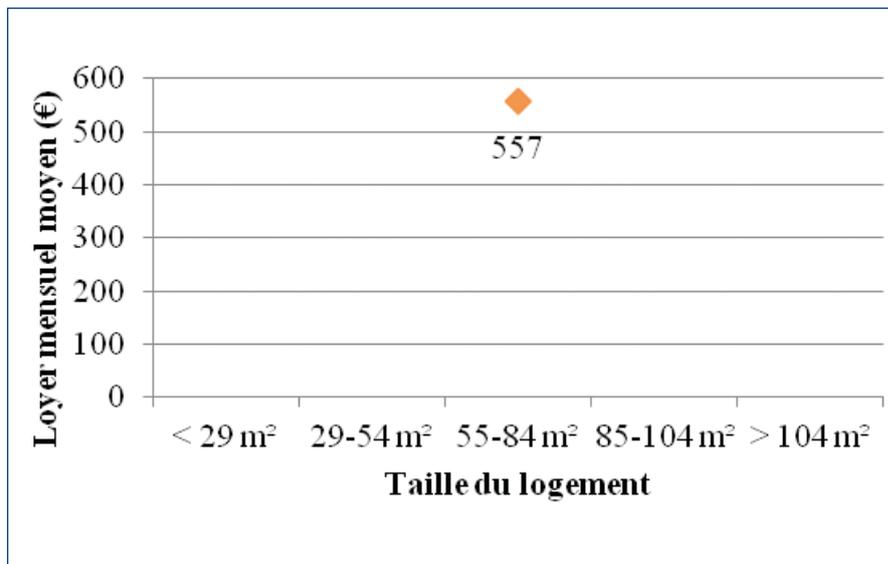
Nombre de logements dans l'échantillon (2011) : 49

Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements : 558 € (595 € en 2010)

Loyer mensuel médian des logements : 575 € (563 € en 2010)

Loyer mensuel moyen et taille du logement



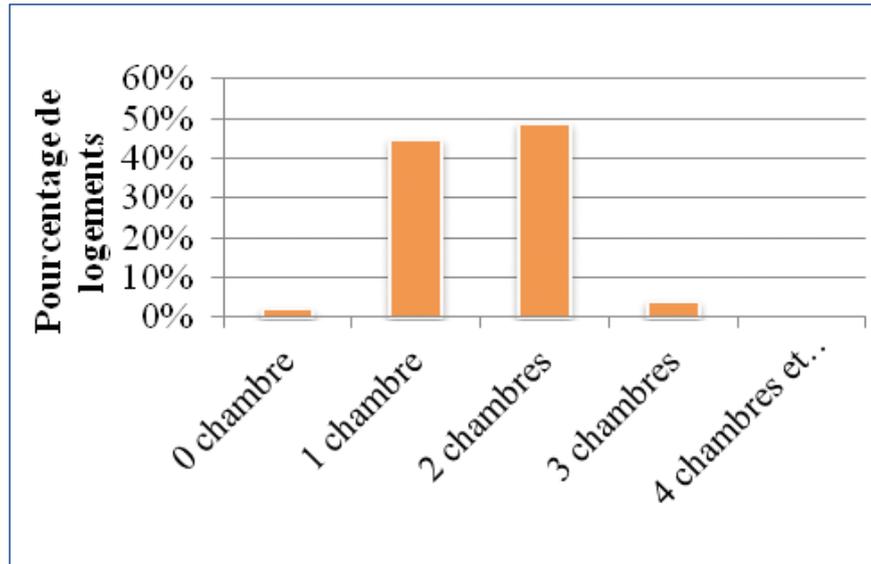
Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

Années	Loyer mensuel moyen des logements (€)	
	1 chambre	2 chambres
2011	536	572
2010	497	639

Nombre de chambres des logements	Loyer mensuel moyen suivant le niveau de confort des logements (€)	
	Niveau 2	Niveau 3
1	-	551
2	-	571

L'offre locative

Logement et nombre de chambres



Proportion de logements disposant de (%)			
Une salle de bain	Au moins deux salles de bain	Terrasse	Au moins un garage
98	2	49	23
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vanne thermostatique
71	56	57	45

La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (%)					
Niveau de revenus	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants	Colocataires
Bas	8	5	5	30	0
Moyen	16	8	5	11	0
Elevé	8	3	0	0	0

Temps moyen passé dans le logement : 8 ans

Temps médian passé dans le logement : 5 ans

BRUXELLES

Superficie de la commune: 32,6 km²

Population résidente:

163.210 habitants (2011)

Densité: 5.006 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: 572 logements

Parc Aide locative: 174 logements

Logements produits par la SDRB: 477

Prêts du Fonds du Logement: 1375

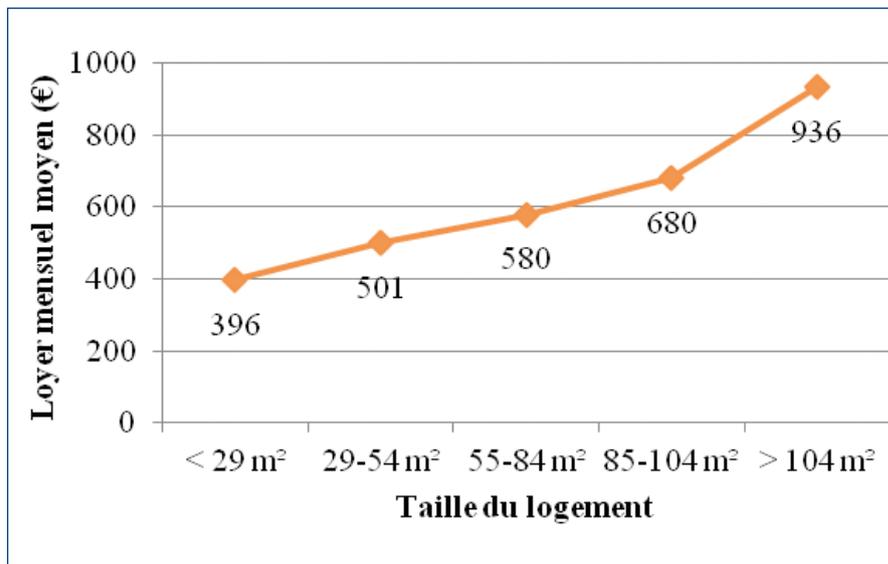
Nombre de logements dans l'échantillon (2011): 399

Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements: 609 € (571 € en 2010)

Loyer mensuel médian des logements: 590 € (535 € en 2010)

Loyer mensuel moyen et taille du logement



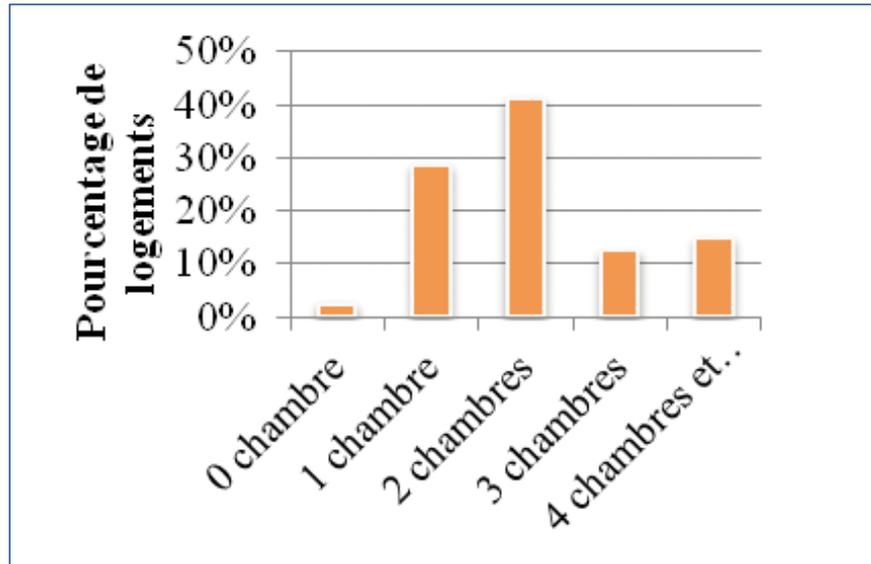
Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

Années	Loyer mensuel moyen des logements (€)	
	1 chambre	2 chambres
2011	535	679
2010	518	598

Nombre de chambres des logements	Loyer mensuel moyen suivant le niveau de confort des logements (€)	
	Niveau 2	Niveau 3
1	539	535
2	636	663

L'offre locative

Logement et nombre de chambres



Proportion de logements disposant de (%)			
Une salle de bain	Au moins deux salles de bain	Terrasse	Au moins un garage
99	4	25	13
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vanne thermostatique
80	64	55	41

La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (%)					
Niveau de revenus	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants	Colocataires
Bas	6	8	9	28	1
Moyen	12	7	4	12	2
Elevé	5	5	1	2	0

Temps moyen passé dans le logement : 6 ans 5 mois

Temps médian passé dans le logement : 3 ans 3 mois

ETTERBEEK

Superficie de la commune: 3,1 km²

Population résidente:

45.257 habitants (2011)

Densité: 14.599 habitants par km²

Le parc de logements (2010)

Nombre de logements: 21.854 logements

Parc locatif: 14.114 logements

Parc social: 1.454 logements

Parc pouvoirs locaux: 244 logements

Parc AIS: 154 logements

Parc Aide locative: 28 logements

Logements produits par la SDRB: 45

Prêts du Fonds du Logement: 223

Nombre de logements dans l'échantillon (2011): 152

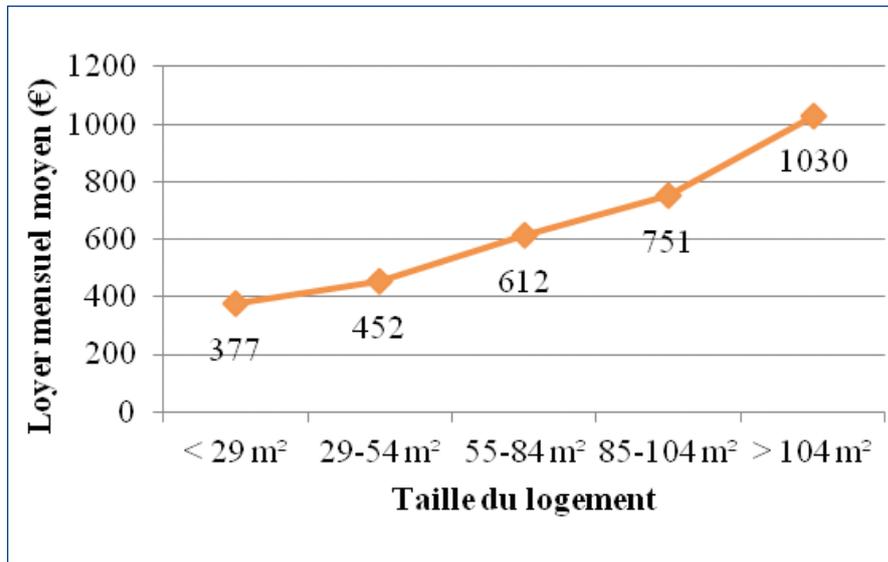


Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements: 638 € (578 € en 2010)

Loyer mensuel médian des logements: 611 € (580 € en 2010)

Loyer mensuel moyen et taille du logement



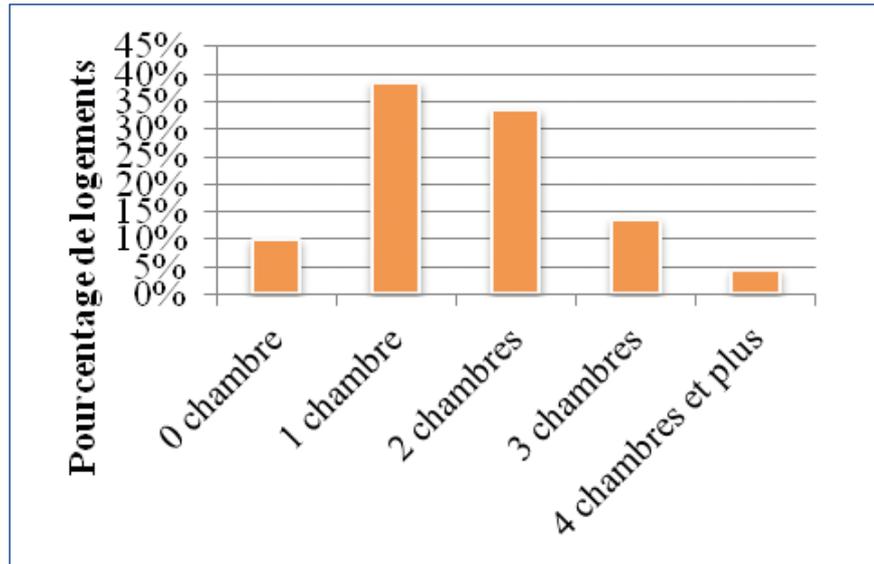
Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

Années	Loyer mensuel moyen des logements (€)	
	1 chambre	2 chambres
2011	550	698
2010	531	645

Nombre de chambres des logements	Loyer mensuel moyen suivant le niveau de confort des logements (€)	
	Niveau 2	Niveau 3
1	527	585
2	-	689

L'offre locative

Logement et nombre de chambres



Proportion de logements disposant de (%)			
Une salle de bain	Au moins deux salles de bain	Terrasse	Au moins un garage
99	6	33	8
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vanne thermostatique
80	59	52	72

La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (%)					
Niveau de revenus	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants	Colocataires
Bas	2	5	4	30	6
Moyen	7	6	5	9	2
Elevé	8	8	2	6	1

Temps moyen passé dans le logement : 6 ans 6 mois

Temps médian passé dans le logement : 3 ans 5 mois

EVERE

Superficie de la commune: 5 km²

Population résidente :

36.492 habitants (2011)

Densité : 7.298 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: 73 logements

Parc Aide locative: 14 logements

Logements produits par la SDRB: 49

Prêts du Fonds du Logement: 325

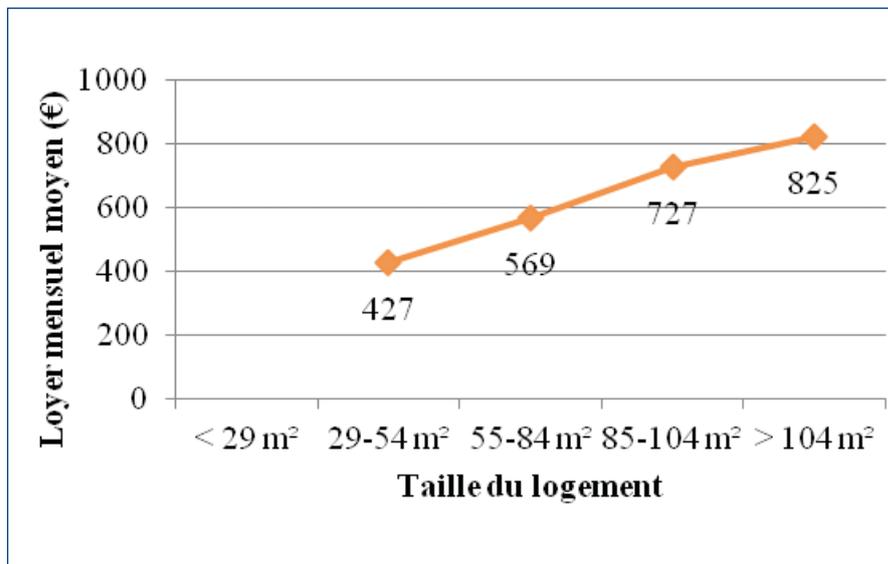
Nombre de logements dans l'échantillon (2011): 90

Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements: 624 € (616 € en 2010)

Loyer mensuel médian des logements: 606 € (589 € en 2010)

Loyer mensuel moyen et taille du logement



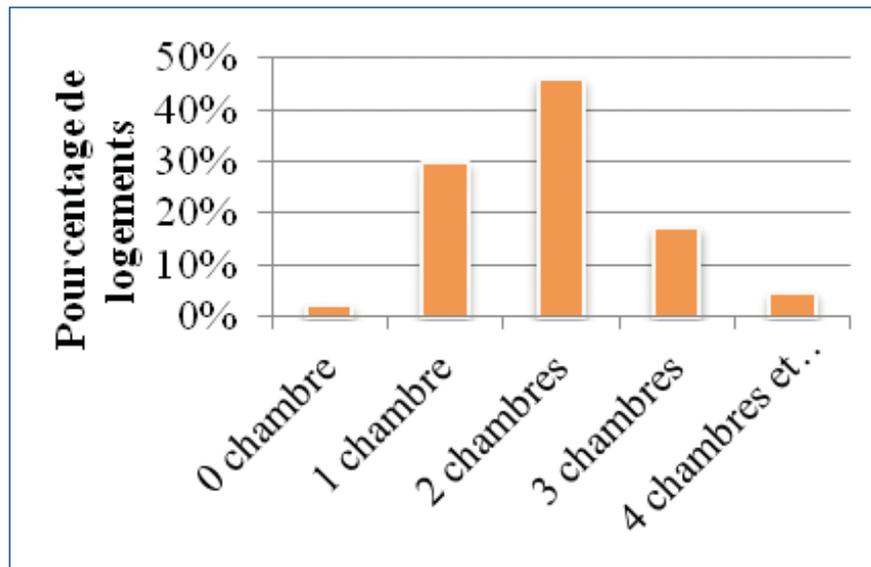
Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

Années	Loyer mensuel moyen des logements (€)	
	1 chambre	2 chambres
2011	530	674
2010	549	597

Nombre de chambres des logements	Loyer mensuel moyen suivant le niveau de confort des logements (€)	
	Niveau 2	Niveau 3
1	-	551
2	-	678

L'offre locative

Logement et nombre de chambres



Proportion de logements disposant de (%)			
Une salle de bain	Au moins deux salles de bain	Terrasse	Au moins un garage
99	5	44	29
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vanne thermostatique
74	49	51	68

La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (%)					
Niveau de revenus	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants	Colocataires
Bas	3	1	7	24	6
Moyen	12	13	6	7	0
Elevé	10	4	0	4	0

Temps moyen passé dans le logement : 9 ans 7 mois

Temps médian passé dans le logement : 6 ans 2 mois

FOREST

Superficie de la commune : 6,2 km²

Population résidente :

51.838 habitants (2011)

Densité : 8.361 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 : 136 logements

Parc Aide locative : 47 logements

Logements produits par la SDRB : 424

Prêts du Fonds du Logement : 561

Nombre de logements dans l'échantillon(2011) : 171

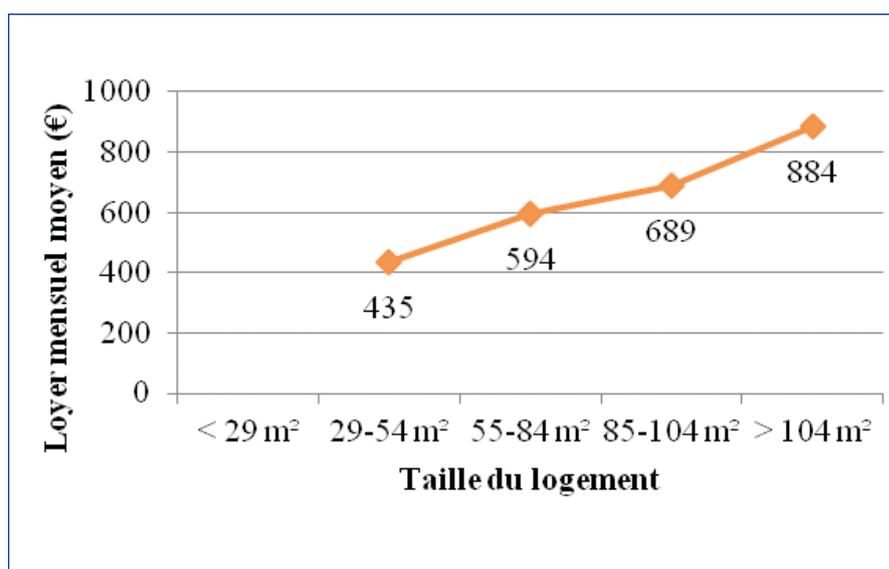


Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements : 646 € (574 € en 2010)

Loyer mensuel médian des logements : 600 € (550 € en 2010)

Loyer mensuel moyen et taille du logement



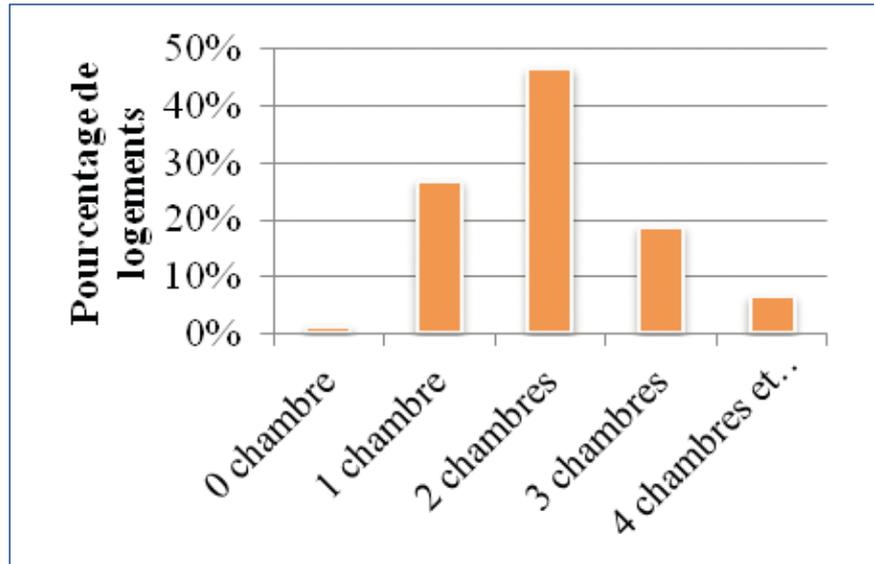
Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

Années	Loyer mensuel moyen des logements (€)	
	1 chambre	2 chambres
2011	540	622
2010	526	610

Nombre de chambres des logements	Loyer mensuel moyen suivant le niveau de confort des logements (€)	
	Niveau 2	Niveau 3
1	498	575
2	568	652

L'offre locative

Logement et nombre de chambres



Proportion de logements disposant de (%)			
Une salle de bain	Au moins deux salles de bain	Terrasse	Au moins un garage
99	2	22	11
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vanne thermostatique
70	42	59	46

La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (%)					
Niveau de revenus	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants	Colocataires
Bas	1	3	3	23	1
Moyen	16	7	5	17	2
Elevé	10	3	5	3	0

Temps moyen passé dans le logement : 7 ans 8 mois

Temps médian passé dans le logement : 6 ans 7 mois

GANSHOREN

Superficie de la commune : 2,5 km²

Population résidente :

23.059 habitants (2011)

Densité : 9.224 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 : 25 logements

Parc Aide locative : 1 logement

Logements produits par la SDRB : 0

Prêts du Fonds du Logement : 359

Nombre de logements dans l'échantillon(2011) : 54

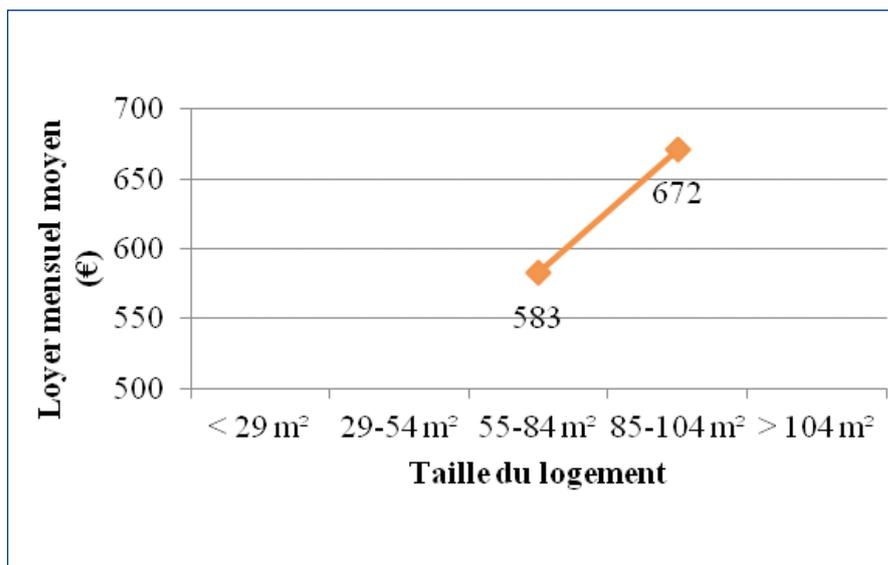


Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements : 625 € (535 € en 2010)

Loyer mensuel médian des logements : 600 € (518 € en 2010)

Loyer mensuel moyen et taille du logement



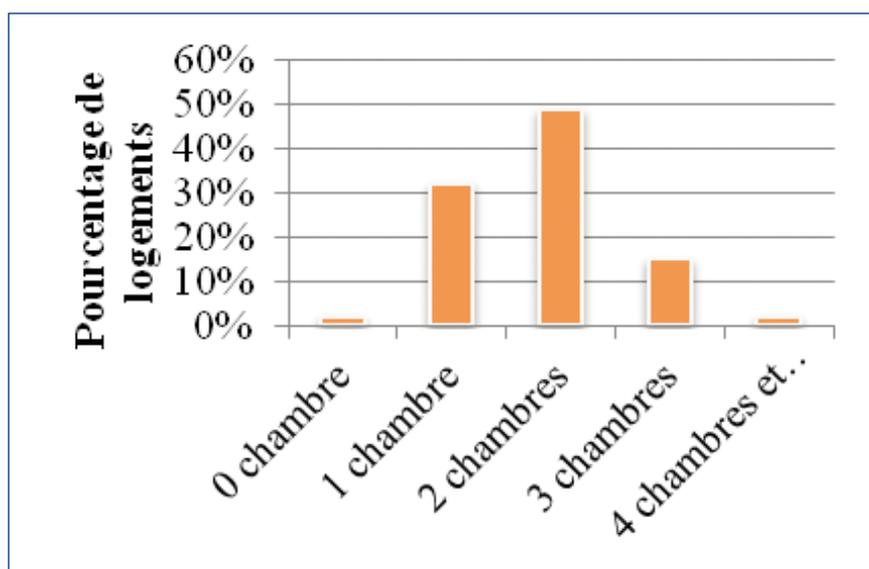
Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

Années	Loyer mensuel moyen des logements (€)	
	1 chambre	2 chambres
2011	535	640
2010	507	584

Nombre de chambres des logements	Loyer mensuel moyen des logements de niveau de confort (€)	
	Niveau 2	Niveau 3
1	-	550
2	-	611

L'offre locative

Logement et nombre de chambres



Proportion de logements disposant de (%)			
Une salle de bain	Au moins deux salles de bain	Terrasse	Au moins un garage
100	8	42	15
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vanne thermostatique
83	69	59	43

La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (%)					
Niveau de revenus	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants	Colocataires
Bas	5	8	8	33	5
Moyen	18	5	3	5	0
Elevé	10	0	0	3	0

Temps moyen passé dans le logement : 5 ans 10 mois

Temps médian passé dans le logement : 2 ans 9 mois

IXELLES

Superficie de la commune : 6,3 km²

Population résidente :

82.202 habitants (2011)

Densité : 13.048 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 : 142 logements

Parc Aide locative : 63 logements

Logements produits par la SDRB : 708

Prêts du Fonds du Logement : 317

Nombre de logements dans l'échantillon(2011) : 315

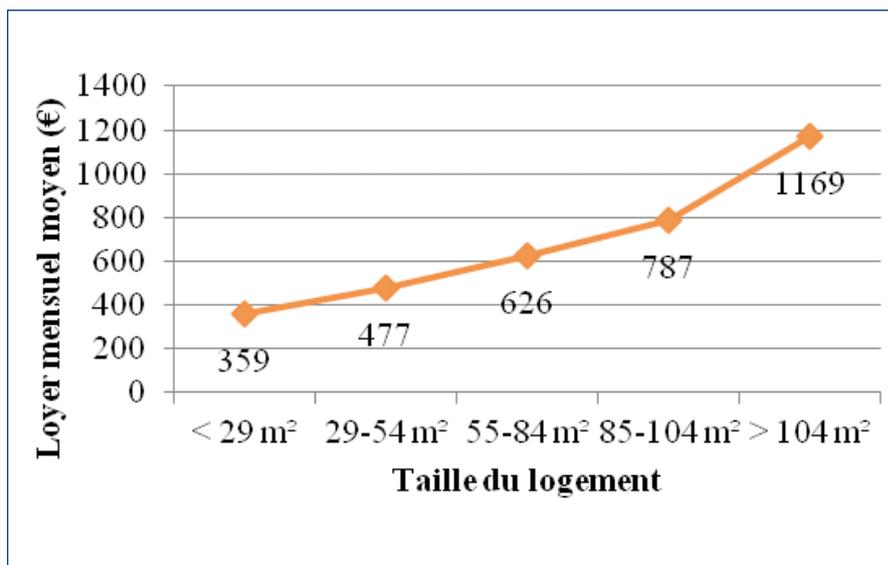


Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements : 714€ (620€ en 2010)

Loyer mensuel médian des logements : 630€ (550€ en 2010)

Loyer mensuel moyen et taille du logement



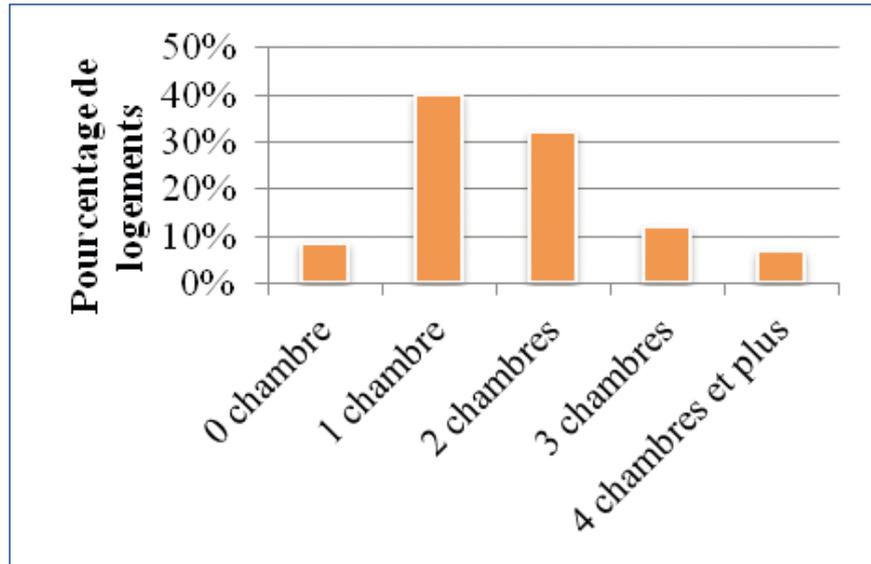
Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

Années	Loyer mensuel moyen des logements (€)	
	1 chambre	2 chambres
2011	586	870
2010	545	750

Nombre de chambres des logements	Loyer mensuel moyen des logements de niveau de confort (€)	
	Niveau 2	Niveau 3
1	546	607
2	-	788

L'offre locative

Logement et nombre de chambres



Proportion de logements disposant de (%)			
Une salle de bain	Au moins deux salles de bain	Terrasse	Au moins un garage
97	10	34	18
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vanne thermostatique
77	56	53	49

La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (%)					
Niveau de revenus	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants	Colocataires
Bas	2	3	1	36	6
Moyen	7	6	2	15	1
Elevé	11	6	0	4	1

Temps moyen passé dans le logement : 6 ans 6 mois

Temps médian passé dans le logement : 3 ans 7 mois

JETTE

Superficie de la commune: 5 km²

Population résidente :

47.947 habitants (2011)

Densité : 9.589 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: 140 logements

Parc Aide locative: 68 logements

Logements produits par la SDRB: 29

Prêts du Fonds du Logement: 703

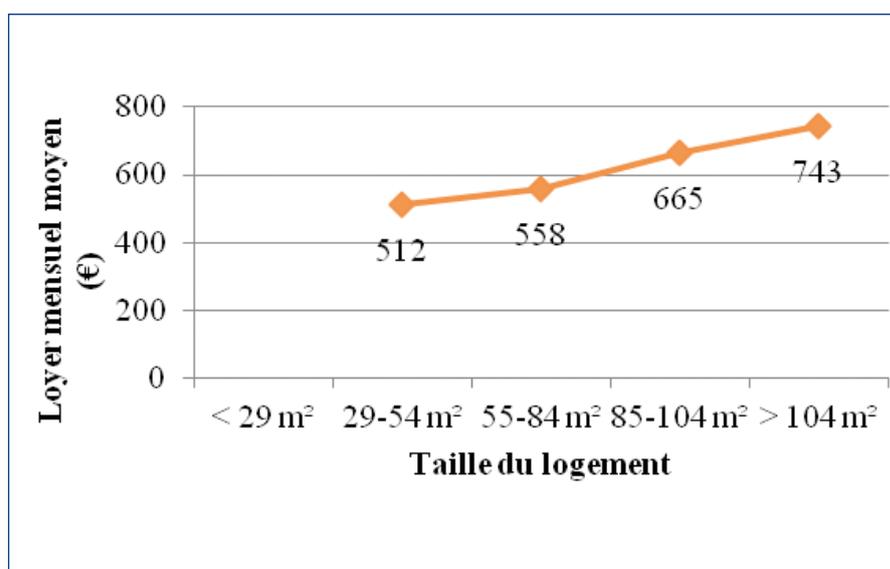
Nombre de logements dans l'échantillon (2011): 146

Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements: 605 € (562 € en 2010)

Loyer mensuel médian des logements: 600 € (550 € en 2010)

Loyer mensuel moyen et taille du logement



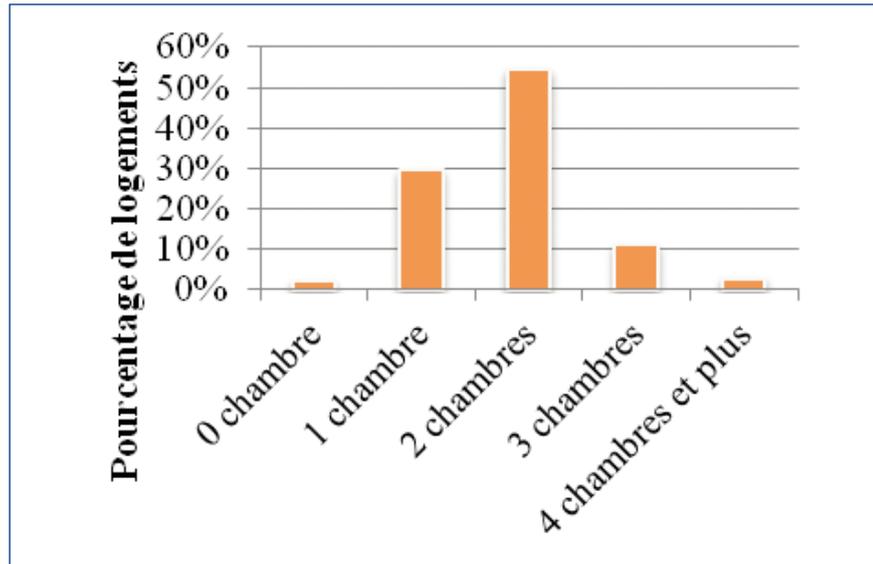
Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

Années	Loyer mensuel moyen des logements (€)	
	1 chambre	2 chambres
2011	528	603
2010	491	591

Nombre de chambres des logements	Loyer mensuel moyen des logements de niveau de confort (€)	
	Niveau 2	Niveau 3
1	502	536
2	609	611

L'offre locative

Logement et nombre de chambres



Proportion de logements disposant de (%)			
Une salle de bain	Au moins deux salles de bain	Terrasse	Au moins un garage
99	6	43	17
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vanne thermostatique
79	62	54	57

La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (%)					
Niveau de revenus	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants	Colocataires
Bas	8	5	5	33	2
Moyen	12	8	4	5	1
Elevé	7	5	1	3	0

Temps moyen passé dans le logement : 8 ans 10 mois

Temps médian passé dans le logement : 5 ans 1 mois

KOEKELBERG

Superficie de la commune : 1,2 km²

Population résidente :

20.261 habitants (2011)

Densité : 16.884 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 : 56 logements

Parc Aide locative : 13 logements

Logements produits par la SDRB : 152

Prêts du Fonds du Logement : 357

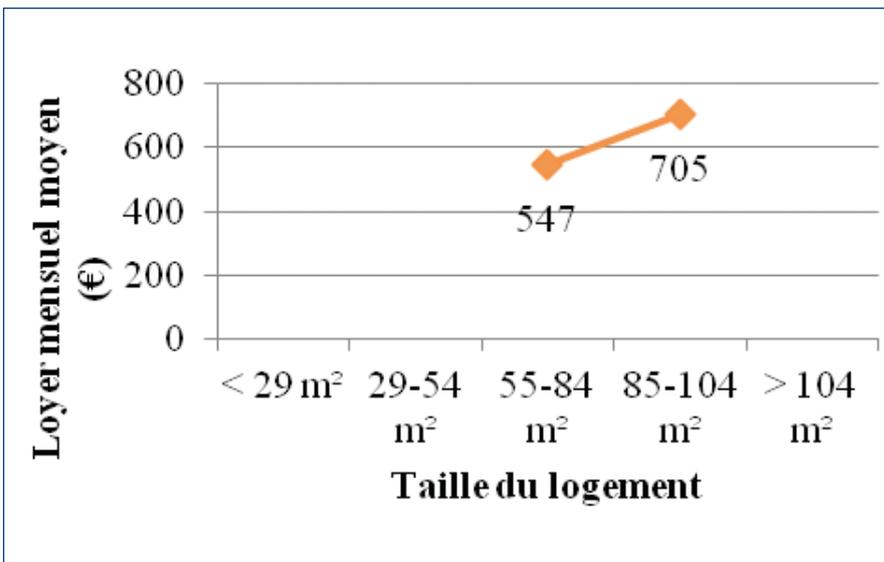
Nombre de logements dans l'échantillon (2011) : 52

Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements : 596 € (610 € en 2010)

Loyer mensuel médian des logements : 575 € (600 € en 2010)

Loyer mensuel moyen et taille du logement



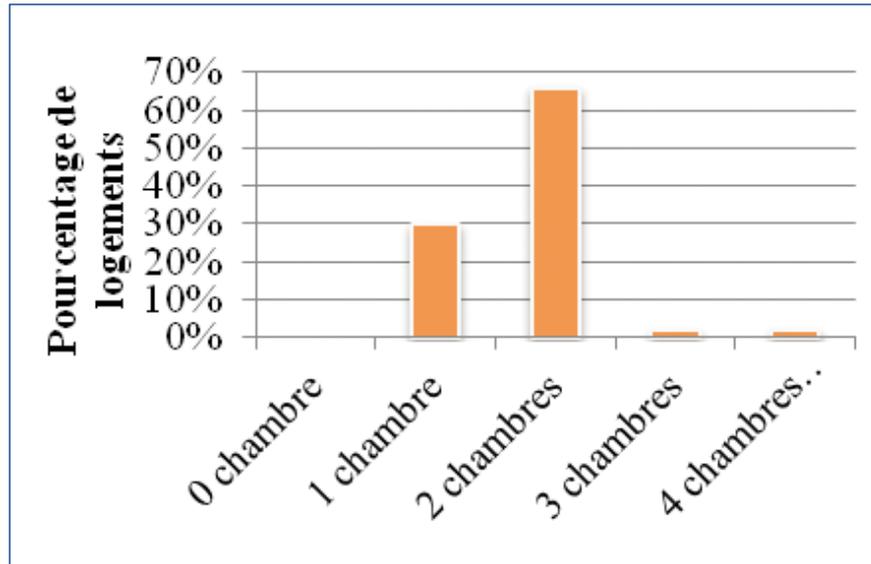
Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

Années	Loyer mensuel moyen suivant le nombre de chambres (€)	
	1 chambre	2 chambres
2011	512	647
2010	554	662

Nombre de chambres des logements	Loyer mensuel moyen suivant le niveau de confort des logements (€)	
	Niveau 2	Niveau 3
1	-	-
2	576	719

L'offre locative

Logement et nombre de chambres



Proportion de logements disposant de (%)			
Une salle de bain	Au moins deux salles de bain	Terrasse	Au moins un garage
96	0	24	12
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vanne thermostatique
52	54	58	33

La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (%)					
Niveau de revenus	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants	Colocataires
Bas	10	8	13	18	0
Moyen	25	13	3	5	0
Elevé	5	3	0	0	0

Temps moyen passé dans le logement : 4 ans 6 mois

Temps médian passé dans le logement : 2 ans 7 mois

MOLENBEEK-SAINT-JEAN

Superficie de la commune : 5,9 km²

Population résidente :

91.733 habitants (2011)

Densité : 15.548 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

Parc AIS : 296 logements

Parc Aide locative : 270 logements

Logements produits par la SDRB : 701

Prêts du Fonds du Logement : 1140

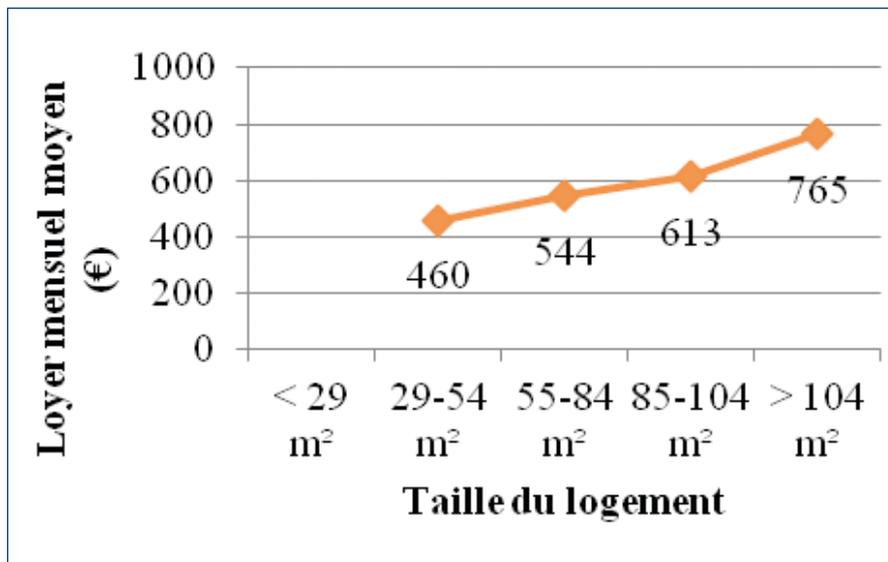
Nombre de logements dans l'échantillon (2011) : 205

Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements : 567€ (555€ en 2010)

Loyer mensuel médian des logements : 550€ (550€ en 2010)

Loyer mensuel moyen et taille du logement



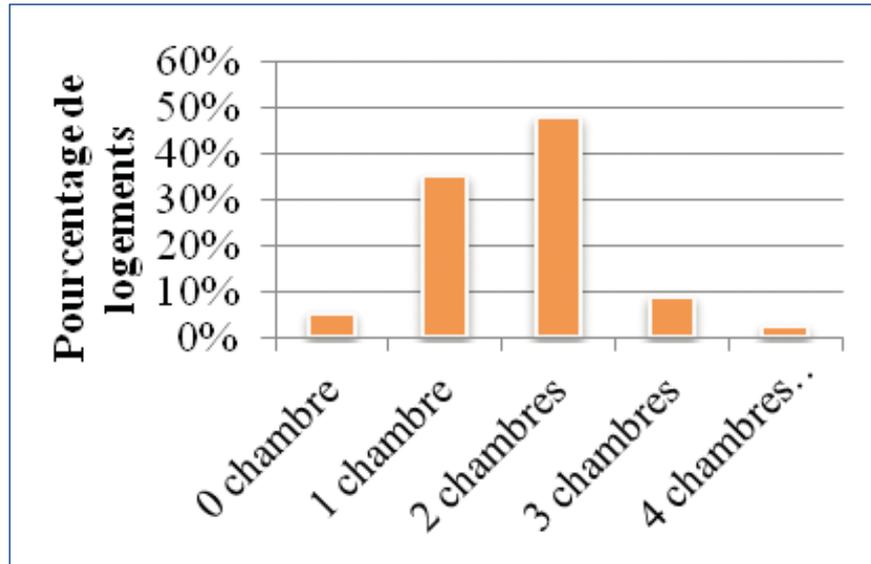
Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

Années	Loyer mensuel moyen suivant le nombre de chambres (€)	
	1 chambre	2 chambres
2011	501	593
2010	500	561

Nombre de chambres des logements	Loyer mensuel moyen suivant le niveau de confort des logements (€)	
	Niveau 2	Niveau 3
1	461	528
2	573	598

L'offre locative

Logement et nombre de chambres



Proportion de logements disposant de (%)			
Une salle de bain	Au moins deux salles de bain	Terrasse	Au moins un garage
98	3	28	12
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vanne thermostatique
71	69	52	48

La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (%)					
Niveau de revenus	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants	Colocataires
Bas	23	10	10	16	3
Moyen	17	3	4	4	1
Elevé	7	3	0	0	0

Temps moyen passé dans le logement : 6 ans 2 mois

Temps médian passé dans le logement : 3 ans 5 mois

SAINT-GILLES

Superficie de la commune : 2,5 km²

Population résidente :

48.439 habitants (2011)

Densité : 19.376 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 : 201 logements

Parc Aide locative : 138 logements

Logements produits par la SDRB : 71

Prêts du Fonds du Logement : 339

Nombre de logements dans l'échantillon(2011) : 178

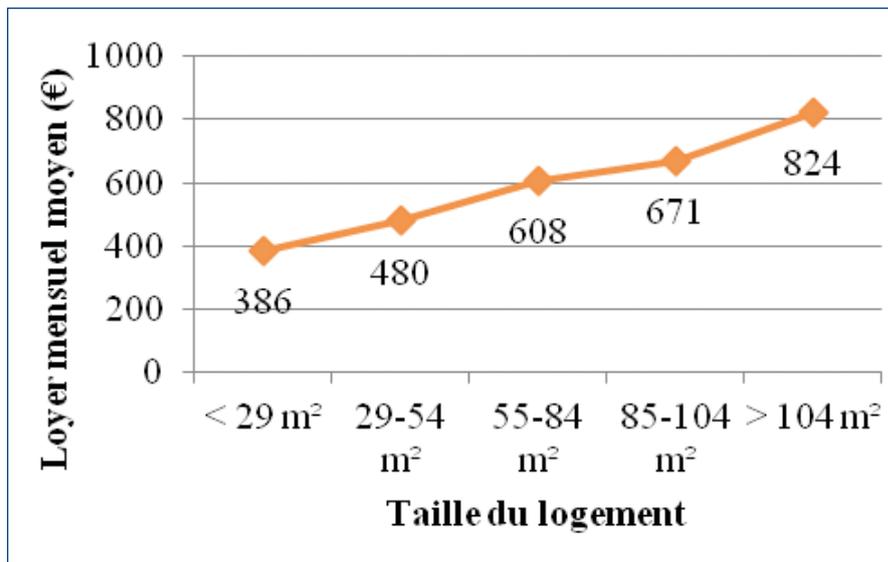


Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements : 605 € (566 € en 2010)

Loyer mensuel médian des logements : 600 € (510 € en 2010)

Loyer mensuel moyen et taille du logement



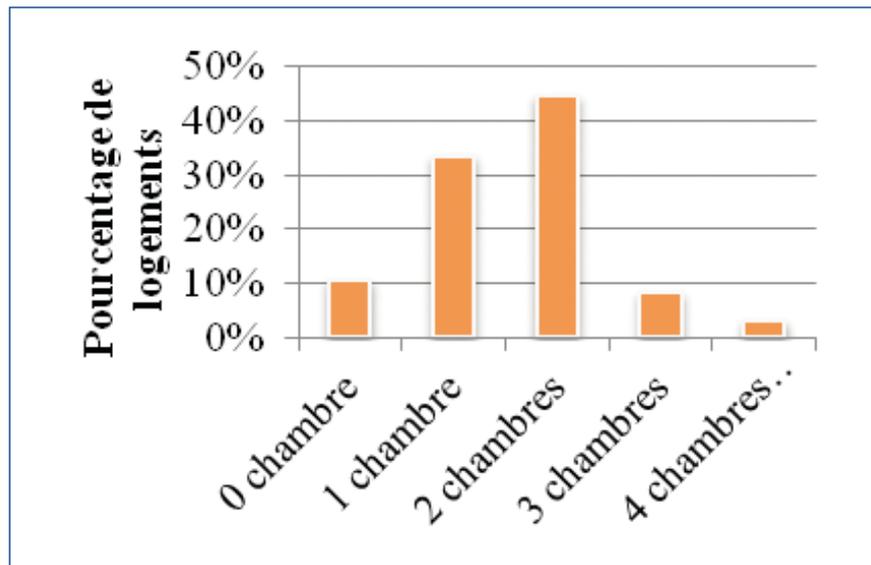
Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

Années	Loyer mensuel moyen suivant le nombre de chambres (€)	
	1 chambre	2 chambres
2011	564	650
2010	498	643

Nombre de chambres des logements	Loyer mensuel moyen suivant le niveau de confort des logements (€)	
	Niveau 2	Niveau 3
1	1000	572
2	626	667

L'offre locative

Logement et nombre de chambres



Proportion de logements disposant de (%)			
Une salle de bain	Au moins deux salles de bain	Terrasse	Au moins un garage
95	5	19	7
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vanne thermostatique
74	51	54	58

La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (%)					
Niveau de revenus	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants	Colocataires
Bas	5	5	8	23	5
Moyen	10	9	3	10	1
Elevé	13	4	1	5	1

Temps moyen passé dans le logement : 6 ans 7 mois

Temps médian passé dans le logement : 3 ans 7 mois

SAINT-JOSSE-TEN-NOODE

Superficie de la commune: 1,1 km²

Population résidente:

27.358 habitants (2011)

Densité: 24.871 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: 122 logements

Parc Aide locative: 67 logements

Logements produits par la SDRB: 172

Prêts du Fonds du Logement: 226

Nombre de logements dans l'échantillon (2011): 53

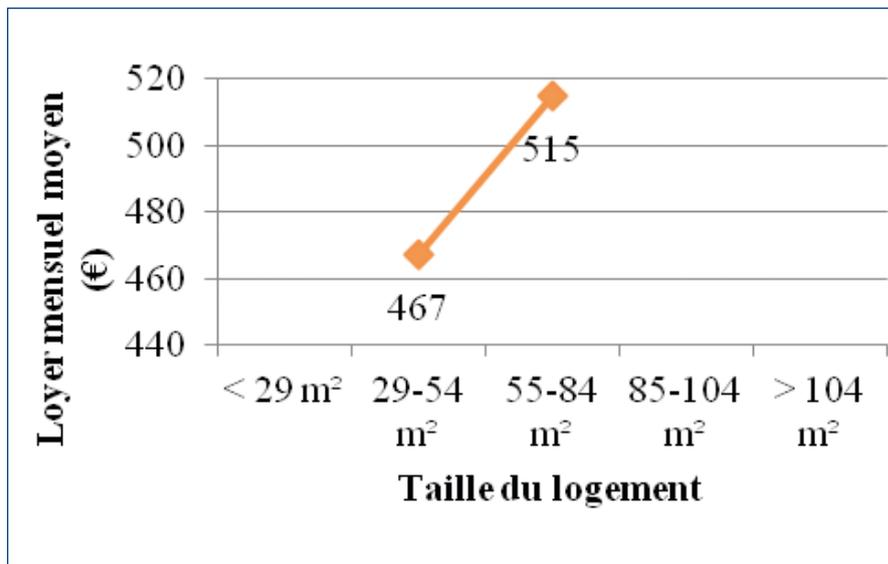


Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements: 507 € (468 € en 2010)

Loyer mensuel médian des logements: 500 € (450 € en 2010)

Loyer mensuel moyen et taille du logement



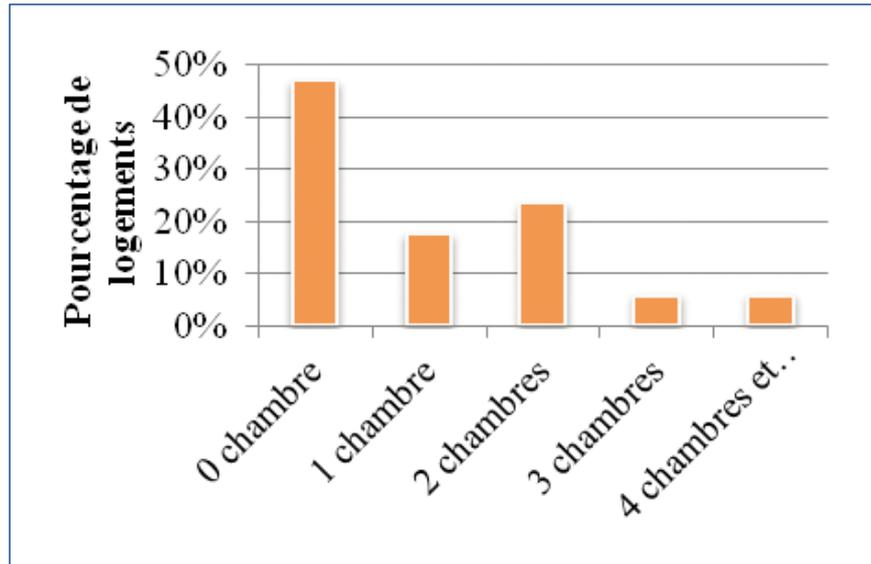
Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

Années	Loyer mensuel moyen suivant le nombre de chambres (€)	
	1 chambre	2 chambres
2011	-	623
2010	437	-

Nombre de chambres des logements	Loyer mensuel moyen suivant le niveau de confort des logements (€)	
	Niveau 2	Niveau 3
1	-	-
2	-	638

L'offre locative

Logement et nombre de chambres



Proportion de logements disposant de (%)			
Une salle de bain	Au moins deux salles de bain	Terrasse	Au moins un garage
100	4	6	2
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vanne thermostatique
83	63	15	85

La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (%)					
Niveau de revenus	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants	Colocataires
Bas	18	6	22	34	0
Moyen	8	2	2	4	0
Elevé	2	0	0	2	0

Temps moyen passé dans le logement : 5 ans 5 mois

Temps médian passé dans le logement : 3 ans 8 mois

SCHAERBEEK

Superficie de la commune : 8,1 km²
 Population résidente : 125.656 habitants (2011)
 Densité : 15.513 habitants par km²



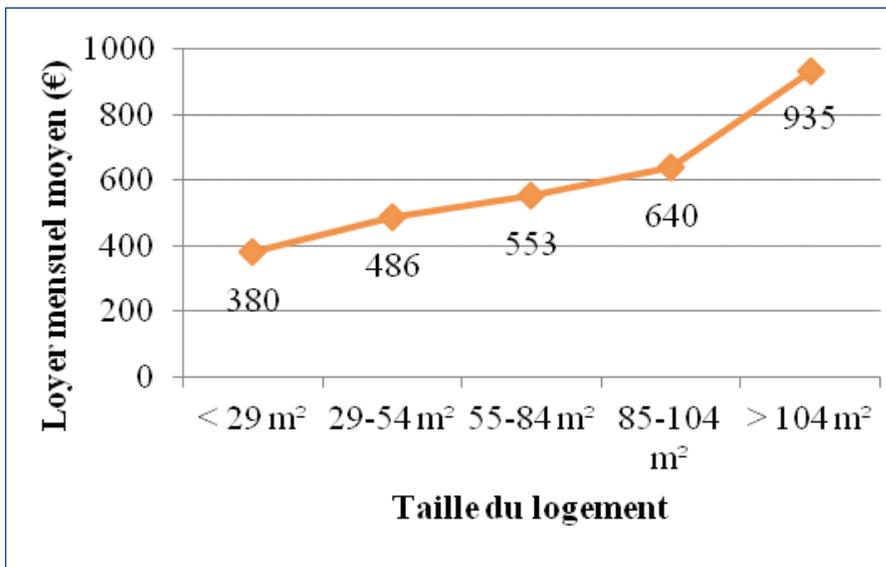
Le parc de logements (2010)

Nombre de logements : 48.421 logements
 Parc locatif : 28.791 logements
 Parc social : 2.245 logements
 Parc pouvoirs locaux : 288 logements
 Parc AIS : 374 logements
 Parc Aide locative : 172 logements
 Logements produits par la SDRB : 51
 Prêts du Fonds du Logement : 1080
 Nombre de logements dans l'échantillon (2011) : 361

Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements : 554 € (547 € en 2010)
 Loyer mensuel médian des logements : 520 € (530 € en 2010)

Loyer mensuel moyen et taille du logement



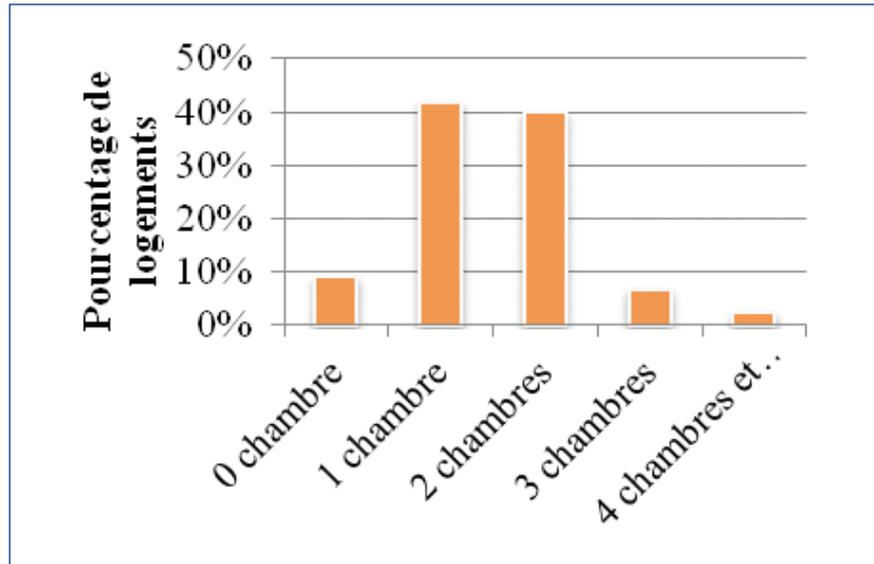
Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

Années	Loyer mensuel moyen suivant le nombre de chambres (€)	
	1 chambre	2 chambres
2011	508	589
2010	509	579

Nombre de chambres des logements	Loyer mensuel moyen suivant le niveau de confort des logements (€)	
	Niveau 2	Niveau 3
1	500	512
2	557	597

L'offre locative

Logement et nombre de chambres



Proportion de logements disposant de (%)			
Une salle de bain	Au moins deux salles de bain	Terrasse	Au moins un garage
97	3	22	7
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vanne thermostatique
80	64	48	56

La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (%)					
Niveau de revenus	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants	Colocataires
Bas	12	5	8	29	0
Moyen	12	9	5	7	1
Elevé	6	3	1	0	1

Temps moyen passé dans le logement : 5 ans 6 mois

Temps médian passé dans le logement : 3 ans 2 mois

UCCLE

Superficie de la commune : 22,9 km²
 Population résidente : 78.288 habitants (2011)
 Densité : 3.419 habitants par km²



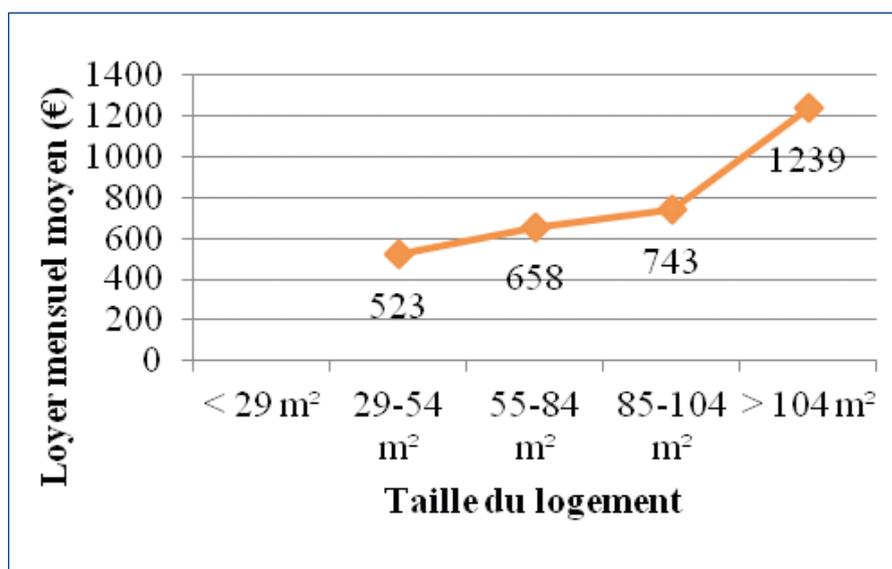
Le parc de logements (2010)

Nombre de logements : 34.728 logements
 Parc locatif : 16.892 logements
 Parc social : 1.621 logements
 Parc pouvoirs locaux : 74 logements
 Parc AIS : 80 logements
 Parc Aide locative : 10 logements
 Logements produits par la SDRB : 0
 Prêts du Fonds du Logement : 290
 Nombre de logements dans l'échantillon (2011) : 233

Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements : 819€ (673€ en 2010)
 Loyer mensuel médian des logements : 740€ (600€ en 2010)

Loyer mensuel moyen et taille du logement



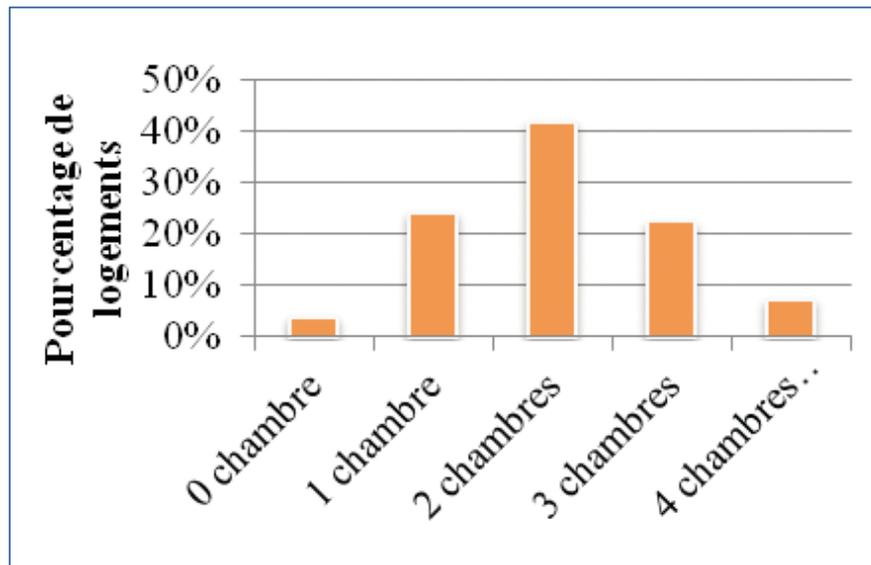
Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

Années	Loyer mensuel moyen suivant le nombre de chambres (€)	
	1 chambre	2 chambres
2011	593	724
2010	558	678

Nombre de chambres des logements	Loyer mensuel moyen suivant le niveau de confort des logements (€)	
	Niveau 2	Niveau 3
1	532	620
2	-	719

L'offre locative

Logement et nombre de chambres



Proportion de logements disposant de (%)			
Une salle de bain	Au moins deux salles de bain	Terrasse	Au moins un garage
98	11	26	26
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vanne thermostatique
90	65	70	36

La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (%)					
Niveau de revenus	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants	Colocataires
Bas	1	4	1	13	2
Moyen	7	13	5	16	2
Elevé	19	14	1	2	1

Temps moyen passé dans le logement : 6 ans 4 mois
 Temps médian passé dans le logement : 3 ans 8 mois

WATERMAEL-BOITSFORT

Superficie de la commune : 12,9 km²
 Population résidente : 24.249 habitants (2011)
 Densité : 1.880 habitants par km²



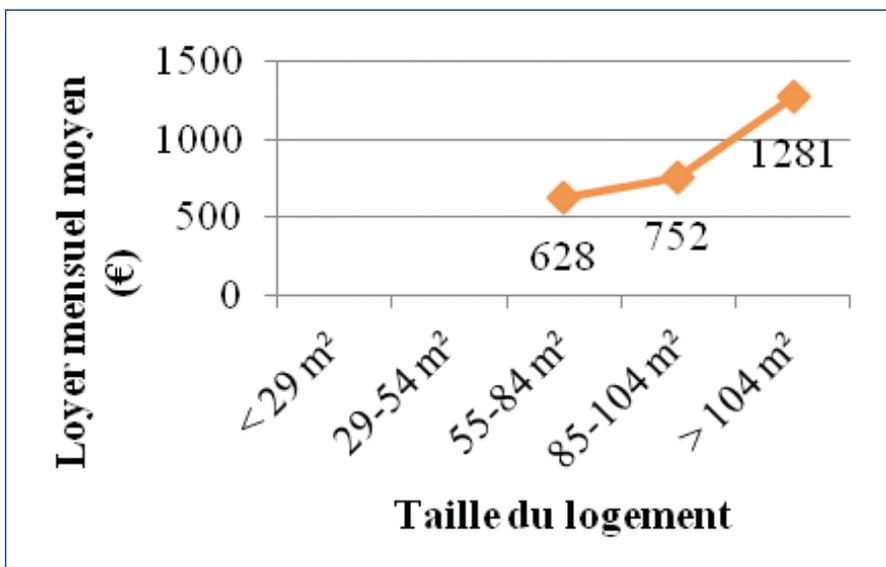
Le parc de logements (2010)

Nombre de logements : 11.936 logements
 Parc locatif : 6.108 logements
 Parc social : 2.106 logements
 Parc pouvoirs locaux : 177 logements
 Parc AIS : 11 logements
 Parc Aide locative : -
 Logements produits par la SDRB : 0
 Prêts du Fonds du Logement : 65
 Nombre de logements dans l'échantillon(2011) : 63

Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements : 808 € (804 € en 2010)
 Loyer mensuel médian des logements : 700 € (689 € en 2010)

Loyer mensuel moyen et taille du logement



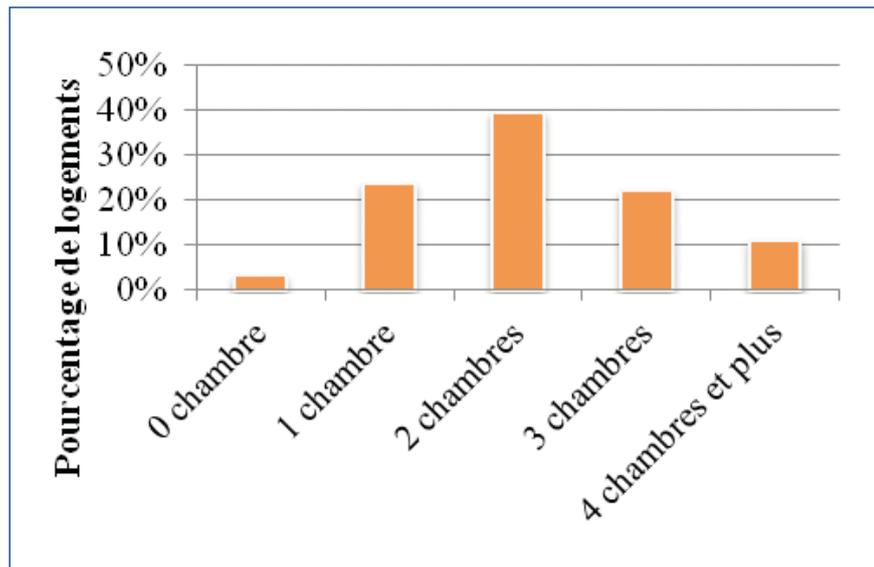
Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

Années	Loyer mensuel moyen suivant le nombre de chambres (€)	
	1 chambre	2 chambres
2011	599	684
2010	537	705

Nombre de chambres des logements	Loyer mensuel moyen suivant le niveau de confort des logements (€)	
	Niveau 2	Niveau 3
1	-	604
2	-	695

L'offre locative

Logement et nombre de chambres



Proportion de logements disposant de (%)			
Une salle de bain	Au moins deux salles de bain	Terrasse	Au moins un garage
100	17	46	38
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vanne thermostatique
89	57	60	63

La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (%)					
Niveau de revenus	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants	Colocataires
Bas	2	2	4	20	2
Moyen	4	6	0	15	6
Elevé	17	17	0	7	0

Temps moyen passé dans le logement : 11 ans 9 mois

Temps médian passé dans le logement : 6 ans 4 mois

WOLUWE-SAINT-LAMBERT

Superficie de la commune : 7,2 km²
 Population résidente : 51.515 habitants (2011)
 Densité : 7.155 habitants par km²



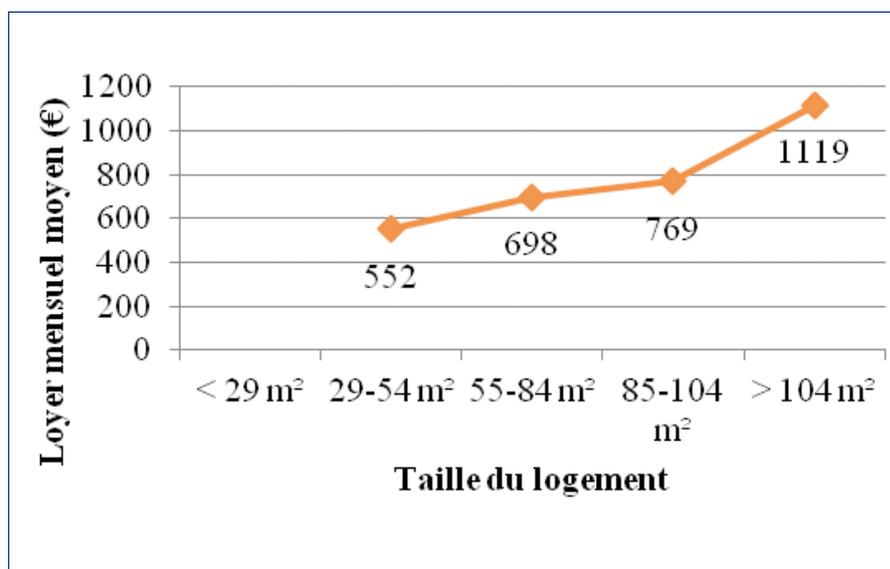
Le parc de logements (2010)

Nombre de logements : 23.478 logements
 Parc locatif : 12.509 logements
 Parc social : 2.597 logements
 Parc pouvoirs locaux : 130 logements
 Parc AIS : 89 logements
 Parc Aide locative : -
 Logements produits par la SDRB : 0
 Prêts du Fonds du Logement : 149
 Nombre de logements dans l'échantillon (2011) : 165

Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements : 741 € (707 € en 2010)
 Loyer mensuel médian des logements : 650 € (690 € en 2010)

Loyer mensuel moyen et taille du logement



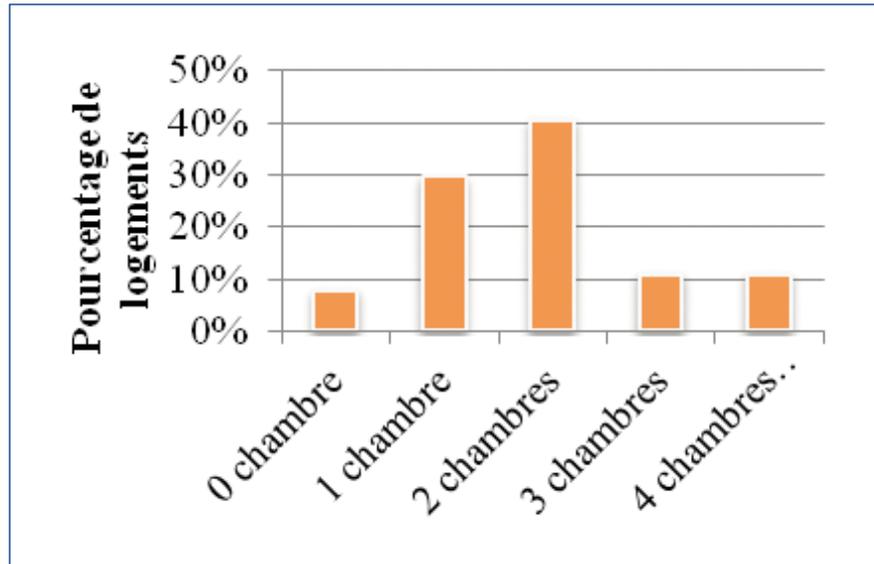
Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

Années	Loyer mensuel moyen suivant le nombre de chambres (€)	
	1 chambre	2 chambres
2011	602	783
2010	630	756

Nombre de chambres des logements	Loyer mensuel moyen suivant le niveau de confort des logements (€)	
	Niveau 2	Niveau 3
1	-	608
2	785	778

L'offre locative

Logement et nombre de chambres



Proportion de logements disposant de (%)			
Une salle de bain	Au moins deux salles de bain	Terrasse	Au moins un garage
98	7	45	32
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vanne thermostatique
84	60	46	71

La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (%)					
Niveau de revenus	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants	Colocataires
Bas	4	3	5	31	2
Moyen	6	5	3	9	2
Elevé	12	14	1	4	2

Temps moyen passé dans le logement : 8 ans 7 mois

Temps médian passé dans le logement : 3 ans 11 mois

WOLUWE-SAINT-PIERRE

Superficie de la commune : 8,9 km²
 Population résidente : 39.494 habitants (2011)
 Densité : 4.438 habitants par km²

Le parc de logements (2010)

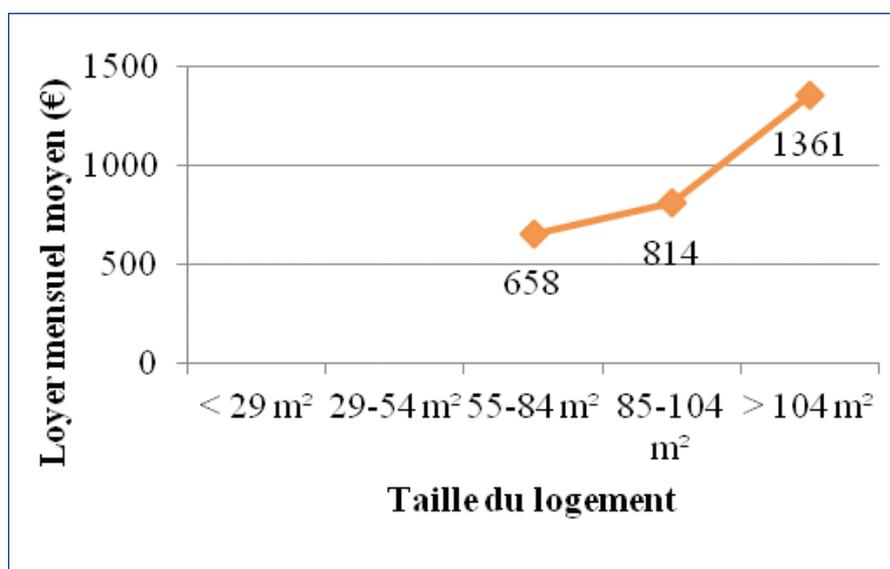
Nombre de logements : 17.327 logements
 Parc locatif : 7.407 logements
 Parc social : 915 logements
 Parc pouvoirs locaux : 44 logements
 Parc AIS : 49 logements
 Parc Aide locative : 4 logements
 Logements produits par la SDRB : 0
 Prêts du Fonds du Logement : 55
 Nombre de logements dans l'échantillon (2011) : 87



Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements : 827 € (702 € en 2010)
 Loyer mensuel médian des logements : 700 € (613 € en 2010)

Loyer mensuel moyen et taille du logement



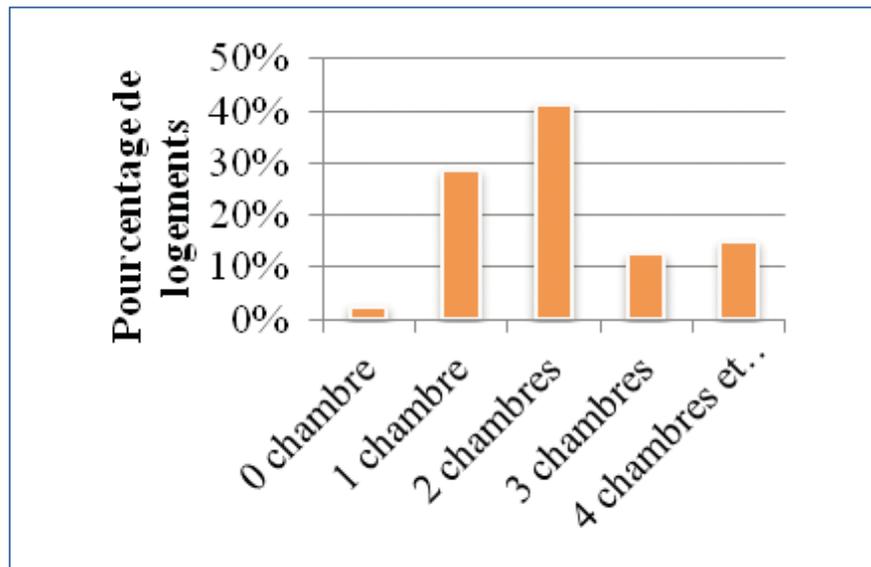
Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

Années	Loyer mensuel moyen suivant le nombre de chambres (€)	
	1 chambre	2 chambres
2011	614	753
2010	504	755

Nombre de chambres des logements	Loyer mensuel moyen suivant le niveau de confort des logements (€)	
	Niveau 2	Niveau 3
1	-	657
2	-	723

L'offre locative

Logement et nombre de chambres



Proportion de logements disposant de (%)			
Une salle de bain	Au moins deux salles de bain	Terrasse	Au moins un garage
99	19	45	40
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vanne thermostatique
92	76	51	47

La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (%)					
Niveau de revenus	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants	Colocataires
Bas	3	5	3	17	9
Moyen	6	6	0	19	3
Elevé	14	5	5	3	2

Temps moyen passé dans le logement : 7 ans 4 mois

Temps médian passé dans le logement : 3 ans 9 mois

OBSERVATOIRE RÉGIONAL DE L'HABITAT

SERVICE D'ÉTUDES DE LA S.L.R.B.
MNLIVYNS@SLRB.IRISNET.BE
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