



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

Observatoire des Loyers

Enquête **2012**

Marie-Laurence De Keersmaecker

Mathilde De Keukeleire

En collaboration avec la SONECOM



Printed on recycled paper.

TABLE DES MATIÈRES

Préface du Secrétaire d'Etat au Logement	5
Introduction	7
Chapitre 1 - Le loyer	11
1. Le loyer de tous les logements	13
2. Différenciation du loyer suivant les caractéristiques du logement	15
2.1. Le type et la taille du logement	15
2.2. Les surfaces annexes du logement	20
2.3. Les meublés	26
3. Différenciation des loyers suivant la localisation du logement	30
3.1. La localisation suivant la couronne	30
3.2. La localisation communale	31
3.3. La localisation par quartier	33
4. Conclusion	35
Chapitre 2 - Evolution des loyers	37
1. Evolution des loyers courants	39
1.1. L'ensemble des loyers	39
1.2. Evolution des loyers suivant le type de logement	40
1.3. Evolution des loyers des logements suivant la superficie	41
1.4. Différenciation des loyers suivant le type de logement et la présence d'un garage	42
2. Evolution des loyers marginaux 1992-2012	43
3. Le loyer des nouveaux emménagés	45
3.1. Différenciation des loyers	46
3.2. Qui sont les nouveaux emménagés?	46
4. Evolution spatiotemporelle des loyers	48
5. Conclusion	52
Chapitre 3 - Le locataire et son logement	53
1. Caractéristiques sociodémographiques des locataires	55
1.1. L'âge des locataires	55
1.2. La situation familiale des locataires	56
1.3. Les revenus des locataires	57
1.4. Le statut socioprofessionnel des locataires	59
2. La colocation des logements	59
2.1. Type et caractéristiques des logements co-loués	60
2.2. Profil des colocataires	62
3. La problématique du logement des jeunes locataires	64
4. Accessibilité financière du marché locatif aux différentes catégories de locataires	66
5. La mobilité des locataires	68
5.1. Indicateurs de mobilité	69
5.2. Caractérisation de la mobilité	71
6. Conclusion	81
Chapitre 4 - Evolution de la qualité des logements	83
1. Adéquation entre la dimension du logement et la taille du ménage	85
1.1. Indicateur construit à partir de la définition Eurostat	85
1.2. Indicateur construit à partir de la définition du Code du Logement	88

1.3. Comparaison des résultats des deux indicateurs	90
1.4. Qui sont les locataires occupant les logements sous-peuplés?	91
2. La salubrité des logements	92
2.1. L'état ressenti des logements loués	93
2.2. L'absence d'humidité	94
2.3. L'éclairage	95
2.4. La ventilation	96
3. La sécurité des logements	98
4. Accès à l'eau	100
4.1. Installations sanitaires	100
4.2. Eau chaude	102
5. Chauffage central et performances énergétiques	102
5.1. Chauffage central	102
5.2. Performances énergétiques	104
6. Autres éléments de confort des logements loués	108
6.1. Equipement de la cuisine	108
6.2. Equipement de la salle de séjour	109
6.3. Autres équipements de confort	109
7. Conclusion	110

Conclusions – Les indicateurs-phares de cette nouvelle enquête . . . 113

Annexes – Stratégie d'échantillonnage 119

1. Historique	121
2. Plan d'échantillonnage	122
3. Déroulement de l'enquête	124
4. La banque de données	124

Glossaire 125

Loyers mensuels moyens des logements par quartier en 2012 . . . 129

Fiches communales 133

1. Anderlecht	136
2. Auderghem	138
3. Berchem-Sainte-Agathe	140
4. Bruxelles	142
5. Etterbeek	144
6. Evere	146
7. Forest	148
8. Ganshoren	150
9. Ixelles	152
10. Jette	154
11. Koekelberg	156
12. Molenbeek-Saint-Jean	158
13. Saint-Gilles	160
14. Saint-Josse-ten-Noode	162
15. Schaerbeek	164
16. Uccle	166
17. Watermael-Boitsfort	168
18. Woluwe-Saint-Lambert	170
19. Woluwe-Saint-Pierre	172

PRÉFACE

Dès 1992, la Région de Bruxelles-Capitale a initié un travail scientifique d'observation des loyers locatifs pratiqués sur le marché privé bruxellois.

En l'espace de vingt années, l'instrument a été constamment amélioré, peaufiné pour devenir une référence objective et fiable, au-delà de l'espace régional bruxellois.

Lors de mon entrée en fonction en tant que Secrétaire d'Etat au Logement, j'ai souhaité au moins trois choses, en matière d'observation de l'habitat en Région de Bruxelles-Capitale :

1. Assurer la récurrence annuelle de l'outil ici présenté ;
2. Initier sur le même mode, un observatoire scientifique des valeurs de vente des biens immobiliers résidentiels.
3. Et pour ce faire, augmenter de façon importante la dotation à l'Observatoire Régional de l'Habitat. Ainsi, j'entendais bien pérenniser les outils d'expertise soutenant la décision politique qui m'incombe.

Les enquêtes successives montrent un loyer en constante augmentation depuis 1992. Le loyer moyen observé était de 346 € à cette époque, il s'élève désormais à 649 € en 2012.

Ces moyennes « cachent » de fortes variations par rapport à l'indice santé, suivant les années étudiées et donc au-delà de la pure logique d'indexation des prix.

En effet, les enquêtes des années 1992-1995 indiquent un décrochage des loyers par rapport à l'indice santé de même pour les années 2004 à 2012. Durant ces deux périodes, le marché locatif privé bruxellois évolue tendanciellement en s'écartant de l'indice santé.

L'enquête 2012 retient tout particulièrement mon attention sur certains résultats :

- Une augmentation des loyers sérieusement marquée chez les « nouveaux emménagés », le changement de bail confirme être une période-charnière en matière d'augmentation de loyer ;
- Une stabilité toujours plus importante dans les logements associée à une population locative aujourd'hui plus âgée ;
- Une insuffisance de taille du logement observée principalement chez les familles nombreuses ;
- Une part des revenus des ménages de plus en plus importante consacrée au budget « logement ».

Ce que cette enquête 2012 montre également, à la suite des enquêtes précédentes, c'est un niveau de qualité du parc immobilier étudié qui tend à augmenter, voire à s'uniformiser en ce qui concerne les éléments de confort élémentaires (salle de bain, wc ...). Les performances énergétiques du parc immobilier s'accroissent.

Ces principaux constats m'amènent à formuler plusieurs directives, en cohérence avec la volonté que j'ai exprimée au début de mon mandat :

- La nécessité de poursuivre ce travail scientifique d'observation du marché locatif privé bruxellois, dans une perspective de soutien à la décision politique. Pour ce faire, il me revient, entre autres, d'inciter l'ensemble des acteurs publics ou parapublics, à encore plus de professionnalisme dans la constitution des données de référence ;
- L'importance pour la Région d'initier des actions complémentaires sur le marché privé locatif et l'opportunité essentielle en ce sens que représente le transfert prochain de la compétence en matière de baux à loyer ;
- La poursuite impérieuse de nos actions destinées à garantir l'exercice du droit au logement pour tous tant sur les marchés public que privé, locatif qu'acquisitif.

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

INTRODUCTION

L'Observatoire des Loyers de la Région de Bruxelles-Capitale fête 20 ans d'existence en cette année 2012. A la demande du Secrétariat d'Etat au Logement de la toute nouvelle Région bruxelloise, suite aux turbulences du marché immobilier du tournant des années 1990 et à l'opacité du marché locatif ne disposant pas de statistiques, une première enquête a été lancée en 1992 sur un échantillon de 3.000 logements mis en location sur le territoire bruxellois. Elle a été suivie par des enquêtes complémentaires en 1993, 1994, 1995 et 1997, portant l'échantillon total à 8.000 logements loués. La stabilité, voire la décroissance des prix en 1997 a ralenti le processus de connaissance du marché locatif bruxellois. Suite au regain des investissements immobiliers au début des années 2000, le pouvoir public bruxellois a réinitialisé en 2004 une enquête sur le marché locatif bruxellois portant sur 3000 logements. Celle-ci fut suivie par une enquête en 2005, 2006 et 2008. La déclaration de politique régionale de 2009 inclut l'intérêt de disposer d'un outil d'appréciation de l'évolution des loyers des logements et de leur niveau de qualité ainsi que d'un moyen d'évaluer le loyer objectif des biens locatifs. De ce fait, pour atteindre ces objectifs, plusieurs enquêtes se sont succédées en 2010, 2011 et 2012.

Cette nouvelle enquête sur les loyers payés par les locataires bruxellois a été lancée durant l'été 2012. Les résultats de cette enquête permettent d'analyser l'évolution du parc locatif privé de la région bruxelloise, objectif de l'Observatoire des Loyers de la Région de Bruxelles-Capitale. Cette évolution portera sur toute la période 2004-2012 en incluant, quand les comparaisons sont possibles, des tendances issues des enquêtes des années 1992-1997. L'étude se focalisera à la fois sur l'évolution des prix des logements mais également sur l'évolution de la qualité des logements locatifs sur le territoire bruxellois.

L'enquête menée en 2012 confirme les résultats antérieurs : une poursuite de l'augmentation des loyers des logements nouvellement emménagés, une stabilité toujours plus grande des locataires dans leur logement, des logements trop petits pour les familles nombreuses et une part de plus en plus importante du budget des ménages affectée à leur logement. Le niveau de confort élémentaire des logements (salle de bain et chauffage central) se stabilise après avoir fortement augmenté ces vingt dernières années ; on assiste aussi à un accroissement de la performance énergétique des logements.

L'enquête est menée sur un échantillon de logements dont les loyers sont effectivement payés en 2012 par des locataires, quelle que soit leur date d'emménagement dans le logement. Ne sont considérés que les loyers du parc locatif privé c'est-à-dire les logements dont le propriétaire est une personne privée et dont le loyer est fixé dans le cadre d'une relation marchande.

L'enquête porte sur un échantillon de 3.083 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 1,36 %. 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 (1 556 logements, soit un taux de sondage de 1,40%) qu'en première couronne (1 387 logements, soit un taux de sondage de 1,20%).

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 2012 et le 15 octobre 2012. 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 sociodémographiques, 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.

Le **premier chapitre** permettra d'analyser les statistiques de loyers des logements loués. Plus précisément, le loyer de tous les logements ainsi que l'ampleur du lien entre le loyer d'un logement et ses caractéristiques seront analysés dans la première partie. En effet, le loyer est le prix que le locataire est prêt à payer pour jouir des différents attributs d'un bien déterminé. La deuxième partie s'attachera à mettre en évidence les caractéristiques du parc locatif bruxellois et leurs évolutions. Ces caractéristiques 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) et la présence de meubles. Enfin, étant donné que les loyers diffèrent également selon la localisation du logement, la troisième partie présentera 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).

Le **deuxième chapitre** cernerá l'évolution des loyers. Afin d'estimer des taux d'évolution des prix, trois indicateurs seront construits. Le premier se base sur la comparaison des loyers effectivement payés en 2012 avec les loyers actualisés en € 2012 enregistrés

lors des enquêtes des années précédentes. Le deuxième est basé sur la reconstitution, à partir des données 2012, d'une série chronologique des loyers demandés à la date de la conclusion du bail, loyers alors estimés en € courants de l'année considérée. Un troisième indicateur est construit à partir de la confrontation des loyers effectivement payés en 2012 par l'ensemble des locataires, quelle que soit leur date d'entrée dans leur logement avec les loyers payés par les nouveaux emménagés en 2012. 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. Enfin, il sera également possible d'analyser l'évolution spatiotemporelle des loyers grâce à différentes cartes.

Le **troisième chapitre** se focalisera sur le locataire et son logement. Une première partie se penchera sur les caractéristiques sociodémographiques des locataires et leurs impacts sur les choix résidentiels qu'ils opèrent. La seconde partie permettra de s'intéresser au phénomène relativement nouveau qu'est la colocation des logements alors que la troisième se penchera sur la problématique du logement des jeunes locataires. La quatrième partie s'interrogera sur la part du parc locatif accessible à la population locative sous une contrainte de revenus et son évolution au fil du temps qui sera étudiée via la part du parc locatif accessible aux ménages des différents déciles de revenus. Enfin, la cinquième partie traitera de la mobilité passée ou future des locataires. Les mouvements résidentiels seront quantifiés et qualifiés suivant les logements concernés, les publics de locataires envisagés, suivant le type de logement et les lieux recherchés par les locataires en mobilité.

Suite aux résultats des différentes enquêtes de ces dernières années, il est apparu que la qualité du logement a augmenté sur tout le parc locatif de la région bruxelloise. Le pouvoir public bruxellois a, en 2002, adopté le Code du Logement visant notamment à améliorer le niveau de qualité des logements bruxellois. Dès lors, l'objet de ce **quatrième chapitre** est d'évaluer l'évolution du niveau de la qualité des logements à partir d'indicateurs de qualité définis dans le Code du Logement. La première partie permettra d'aborder l'adéquation entre la dimension du logement et la taille du ménage. Ensuite, les deuxième et troisième parties aborderont la salubrité et la sécurité des logements. La quatrième partie s'intéressera à l'accès à l'eau (présence de sanitaires, eau chaude, etc.). La présence de chauffage central et les performances énergétiques des logements (isolation, régulation énergétique) seront analysées dans la cinquième partie. Les autres éléments de confort qui n'auront pas encore été abordés comme la présence d'un feu ouvert, revêtements des sols, alarme, ascenseur mais également les équipements de la cuisine, de la salle de séjour seront étudiés dans la sixième partie de ce chapitre.

Les principaux enseignements de l'enquête sont résumés dans une **conclusion**. Celle-ci précède les explications relatives à la stratégie d'échantillonnage des logements loués lors des différentes enquêtes mais aussi un **glossaire** reprenant la définition de divers termes présents dans le rapport.

Des **fiches communales** reprenant des données de base relatives au marché locatif sont compilées en fin de volume.

An aerial photograph of a city, likely Paris, showing a dense grid of buildings and streets. A river, the Seine, flows through the center of the image, curving from the top left towards the bottom right. The image is overlaid with a semi-transparent blue filter. The text 'CHAPITRE 1' and 'LE LOYER' is centered over the image.

CHAPITRE 1

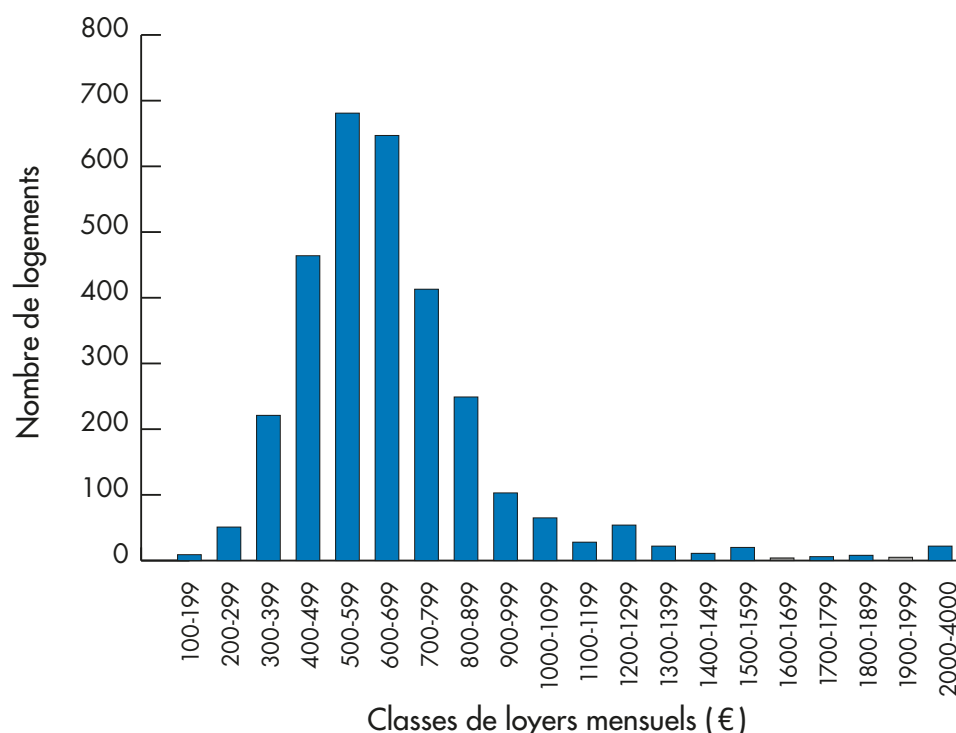
LE LOYER

L'objet de ce premier chapitre est d'analyser des statistiques de loyers des logements loués sur le territoire de la région bruxelloise. Comme le loyer peut être considéré comme le prix que le locataire est prêt à payer pour avoir la jouissance d'un bien et d'un certain nombre d'attributs liés à ce bien, des statistiques des loyers suivant les caractéristiques des logements sont enregistrées, mettant en évidence les variations des loyers des logements en fonction de leurs attributs.

1. Le loyer de tous les logements

Les statistiques sur les loyers inférées sur base de l'échantillon de logements enquêtés sont représentatives de l'entière 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 649 €. 25% des locataires s'acquittent d'un loyer de moins de 500 € (1^{er} quartile de loyer) et 25% paient un loyer supérieur à 750 € (3^{ème} quartile de loyer).

Figure 1 – Distribution des loyers mensuels des logements



Le loyer peut être considéré comme le prix que le locataire est prêt à payer pour avoir la jouissance d'un certain nombre d'attributs du logement qu'il loue. Il faut alors distinguer les caractéristiques intrinsèques et extrinsèques du bien. Par caractéristiques intrinsèques, on entend le type du logement (maison ou appartement), sa taille (superficie habitable ou nombre de chambres), son niveau de confort ou ses annexes (nombre de salles de bain, présence d'un garage, installation de chauffage central, performance énergétique). Par caractéristiques extrinsèques, on entend tous les attributs du logement liés à sa localisation, son environnement, son voisinage.

Tableau 1 – Statistiques des loyers mensuels des logements (€)

Statistiques	€
Loyer médian	600
1 ^{er} quartile	500
3 ^{ème} quartile	750
Loyer moyen	649 IC = 10
Loyer modal	600

Afin de déterminer l'ampleur du lien entre le loyer d'un logement et ses caractéristiques, le coefficient de corrélation entre le loyer et chacune de ces variables est calculé et enregistré dans le tableau suivant. Il est possible de constater que la taille du logement, mesurée par la superficie, le nombre de chambres ou le nombre de pièces, est la variable qui est le plus corrélée avec le prix du bien : le loyer du bien augmente donc avec la taille de celui-ci. Cependant, d'autres variables intrinsèques au logement permettent également d'expliquer la formation des loyers :

- le niveau de confort, plus spécifiquement le nombre de salles de bain, la présence d'une douche et d'une baignoire ainsi que d'autres équipements tels que le nombre de garages, la présence d'un lave-vaisselle, d'un four, etc. vont aussi avoir un impact sur la formation du loyer ;
- le type de logement : le fait que le logement soit une maison intervient globalement pour 34 % dans la formation du loyer ;
- la présence d'espaces annexes tels que la cave, le jardin, le garage, la terrasse, le grenier influence également le montant de la location.

Les performances énergétiques du logement interviennent en moindre proportion dans la formation des loyers : des variables comme la présence de thermostats, de vannes thermostatiques, double vitrage, etc. interviennent généralement pour moins de 10 % dans la formation du loyer.

Les caractéristiques extrinsèques du logement, telles que la localisation du logement, son voisinage, son environnement, peuvent également intervenir dans la fixation du prix du logement mais elles n'ont pas pu être testées dans le cas présent.

Tableau 2 – Niveau de corrélation entre loyer d'un logement et ses caractéristiques

Variables		Corrélation (%)
Taille du logement	Superficie du logement	69
	Nombre de chambres	60
	Nombre de pièces	58
	Superficie du séjour	36
Niveau de confort	Nombre de salles de bain	50
	Baignoire + Douche	36
	Nombre de garages	36
	Lave-vaisselle	31
	Four	25
	Vidéophone	24
Type de logement	Maison	34
Espaces annexes	Cave	20
	Jardin	18
Performances énergétiques	Double vitrage	11
	Thermostat + vannes thermostatiques	10
	Thermostat	8

2. Différenciation du loyer suivant les caractéristiques du logement

Cette section a pour objet, d'une part, de caractériser le parc locatif bruxellois suivant ses attributs explicatifs de la formation du loyer et, d'autre part, d'inférer des statistiques de loyers pour les logements suivants leurs caractéristiques principales.

2.1. Le type et la taille du logement

2.1.1. Le parc locatif

Le parc locatif bruxellois est majoritairement constitué d'appartements (plus de 90%); à côté d'eux, 5% des logements loués sont des maisons unifamiliales et 3% de kots. Ces chiffres convergent avec ceux enregistrés les années précédentes car il y avait, en 2011, 91% d'appartements, en 2010, 89% et 88% en 2008.

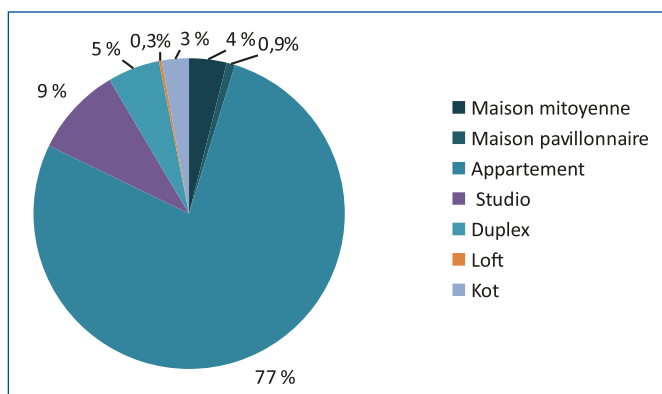


Figure 2 – Répartition des logements loués par type

Quelle que soit la localisation des logements à l'intérieur de la région bruxelloise, les appartements représentent plus de 90% du parc locatif. Toutefois, les maisons sont plus présentes en deuxième couronne (6% contre 2% dans le Pentagone) alors que les kots sont quant à eux plus représentés dans le Pentagone (7% contre 2% en seconde couronne).

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

	Part des logements (%)			
	Région	Pentagone	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
Appartements	92	91	93	92
Kots	5	7	3	2
Maisons	3	2	3	6

Le parc locatif peut également être différencié suivant la taille des logements. Deux indicateurs de taille vont être considérés : d'une part, la superficie habitable et, d'autre part, le nombre de chambres dont le logement dispose. 21 % des locataires louent un logement dont la superficie habitable est inférieure ou égale à 54 m², 66% des locataires louent un logement de taille inférieure ou égale à 84 m² et 12% de taille supérieure à 104 m².

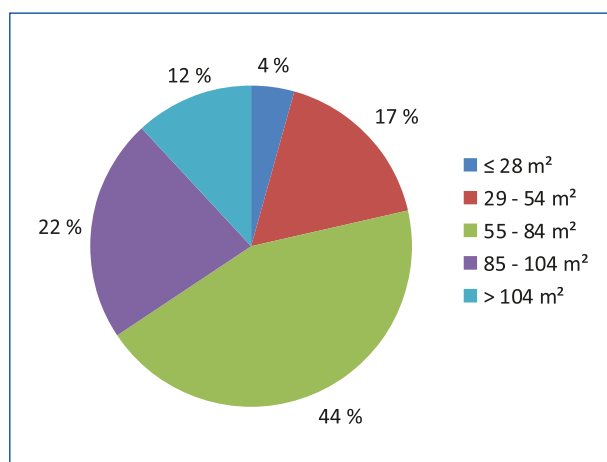


Figure 3 – Répartition des logements loués par taille (m²)

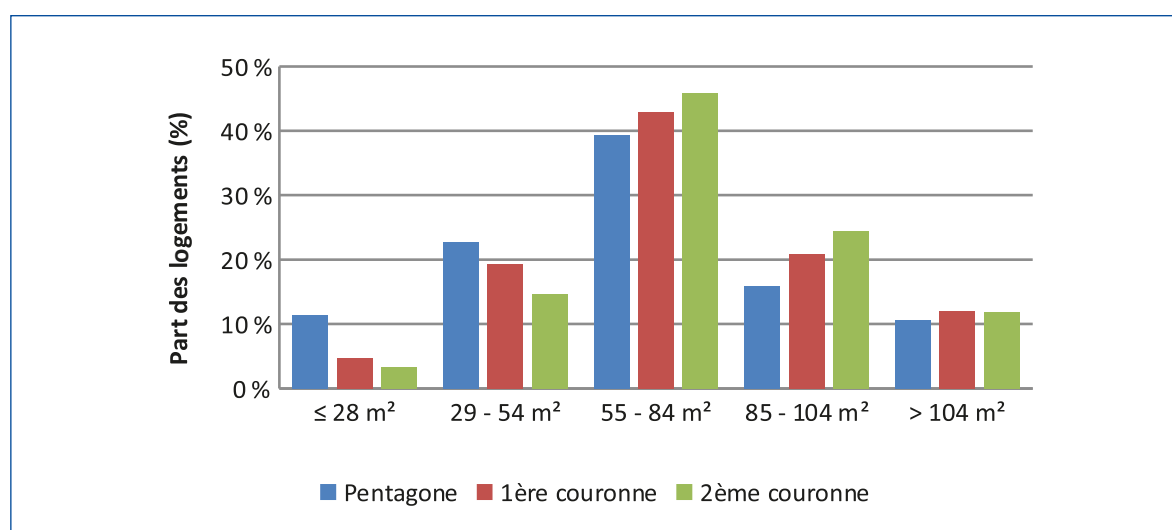


Figure 4 – Distribution spatiale des logements loués selon leur taille

La superficie moyenne des logements loués est estimée à 78 m². Globalement, depuis 2004, il est possible de constater une augmentation de la superficie moyenne du parc locatif bien qu'il n'y ait pas d'augmentation par rapport à 2011.

Les grands logements sont essentiellement présents dans la seconde couronne : 36 % des logements de la 2^{ème} couronne ont une superficie supérieure à 85 m². Le Pentagone concentre 34 % des logements de moins de 54 m² (contre 24 % pour la 1^{ère} couronne et 18 % pour la 2^{ème}). Le centre-ville abrite plus souvent des logements de petite taille car 11 % d'entre eux comportent une surface habitable inférieure à 28 m² alors qu'ils ne représentent que 4 % des logements du parc locatif de la région bruxelloise.

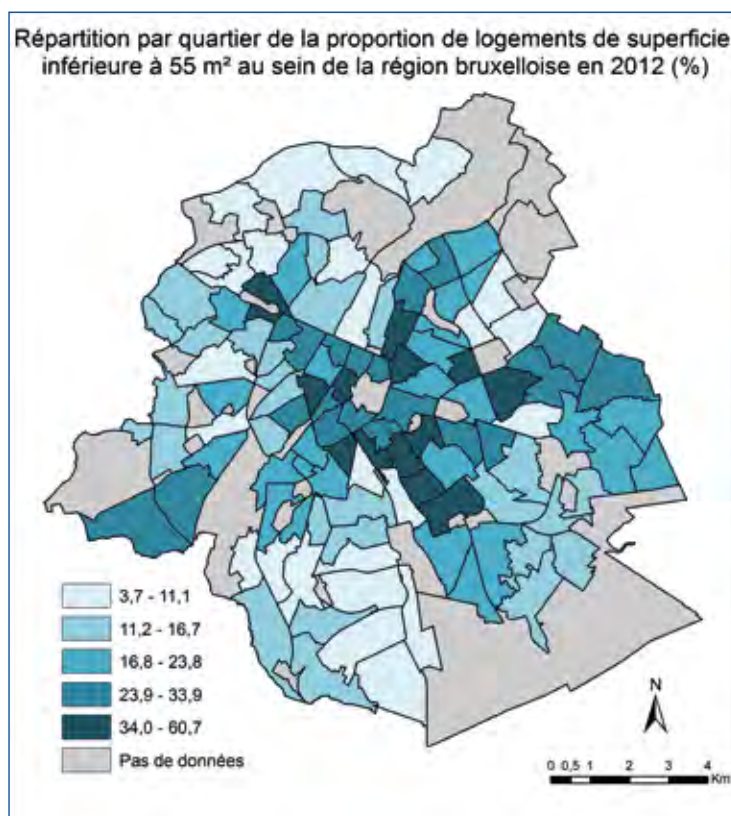


Figure 5 – Les logements d'une superficie inférieure à 55 m²

Le nombre moyen de chambres dans les logements loués est égal à 1,7. La majorité des logements loués sont des appartements d'une et deux chambres qui représentent 74 % du parc locatif (35 % pour les appartements ayant une chambre et 39 % pour ceux avec deux chambres). Les studios ne représentent que 10 % du marché. Il est logique d'admettre que les maisons, qui représentent 4 % du parc locatif bruxellois, sont généralement plus grandes et disposent souvent de trois chambres et plus : 75 % des maisons ont trois chambres ou plus contre 11 % des appartements.

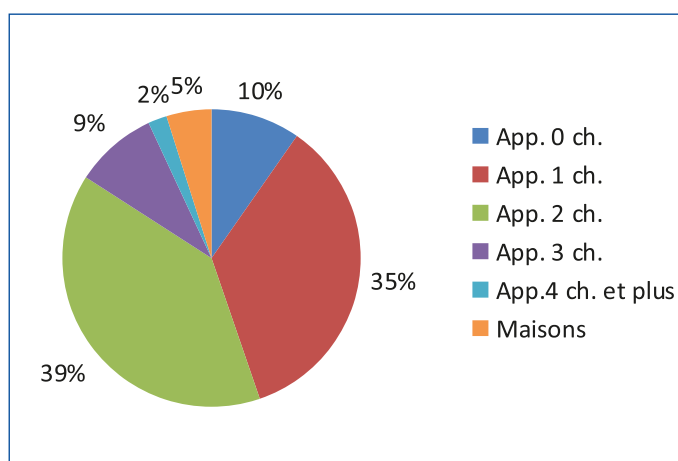


Figure 6 – Différenciation du parc locatif suivant le type de logement et le nombre de chambres

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

Nombre de chambres	Part des logements (%)	
	Appartements	Maisons
0 chambre	10	-
1 chambre	37	10
2 chambres	41	15
3 chambres	9	35
4 chambres et plus	2	40

Globalement, les maisons unifamiliales sont essentiellement présentes dans la seconde couronne puisque celles-ci représentent 6 % des logements présents dans cette unité spatiale alors qu'elles ne sont que 2 % dans le Pentagone et 3 % dans la première couronne. Le centre-ville abrite plus souvent des logements de petite taille car les studios représentent 13 % des logements dans le Pentagone. La première couronne, quant à elle, abrite plus d'appartements à une chambre : 41 % du parc locatif de cette zone. Cette observation peut être confirmée grâce à l'observation de la carte représentant la proportion de logements ayant une chambre : le pourcentage de logements ayant une chambre est globalement faible dans la seconde couronne et plus important dans la première couronne et le Pentagone.

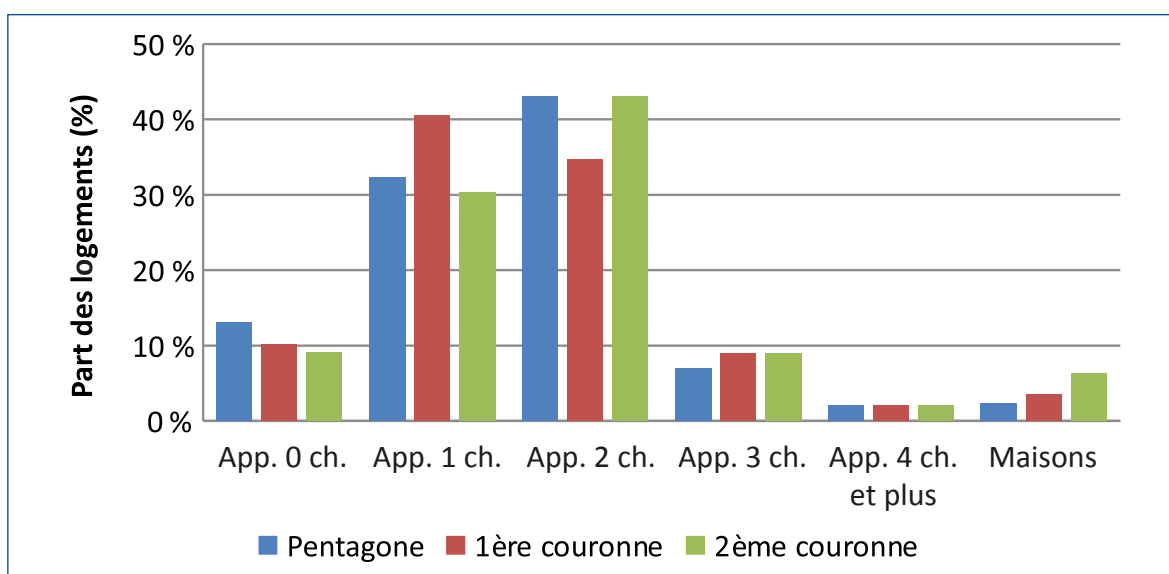


Figure 7 – Distribution spatiale des logements loués selon le nombre de chambres

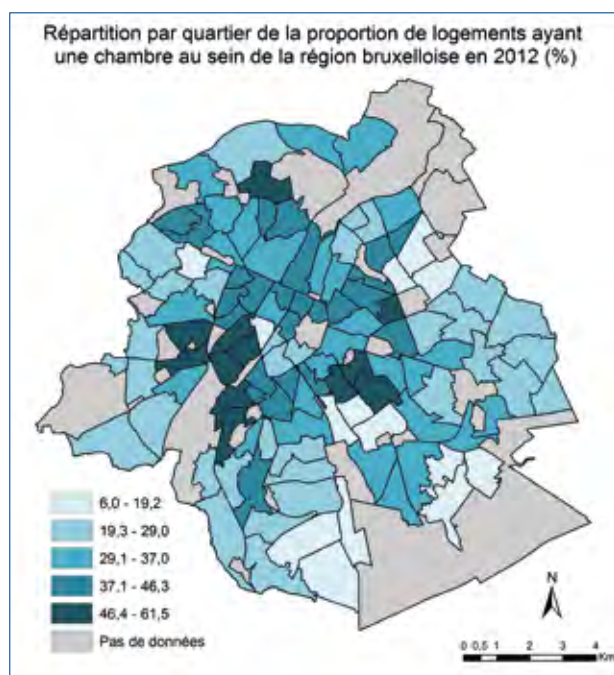


Figure 8 – Les logements une chambre

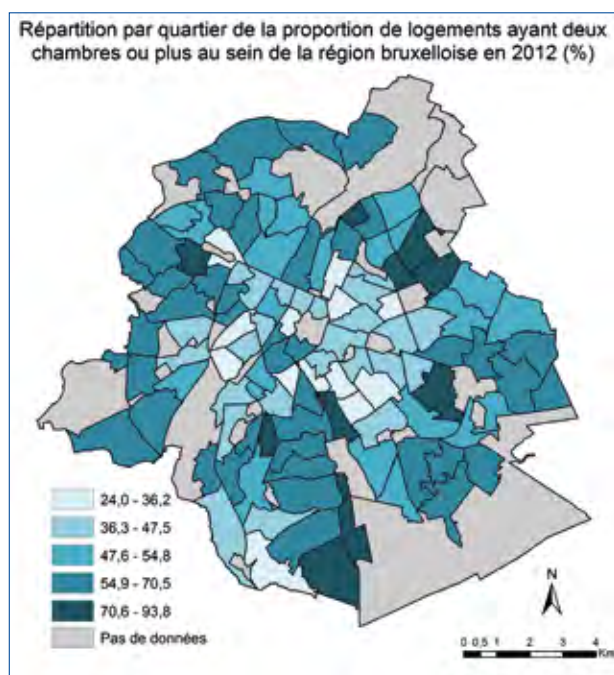


Figure 9 – Les logements deux chambres

2.1.2. Les loyers des logements

Les loyers moyens et médians d'un logement augmentent avec le nombre de chambres, passant, pour le loyer moyen, de 461 € pour un studio à 1077 € par mois pour un appartement disposant de quatre chambres. Les maisons sont de prix en moyenne supérieurs mais la diversité des caractéristiques de ces logements est la cause d'un intervalle de confiance plus élevé autour de la moyenne.

Tableau 5 – Loyers des logements suivant leur type (2012)

	Loyer mensuel 2012 (€)	
	Loyer moyen	Loyer médian
App. 0 ch	461 IC = 13	450
App. 1 ch	554 IC = 8	550
App. 2 ch	680 IC = 11	650
App. 3 ch	851 IC = 39	800
App. 4 ch+	1077 IC = 41	1000
Maison	1085 IC = 101	966

Plus la superficie habitable des logements est importante, plus le loyer augmente. Ainsi, le loyer moyen d'un logement de moins de 28 m² est estimé à 385 € alors que celui de logements plus courants de taille comprise entre 55 et 84 m² est estimé à 600 €. L'intervalle de confiance autour du loyer moyen des logements de grande taille est plus élevé en raison de la variation des superficies considérées.

Tableau 6 – Loyers des logements suivant leur superficie habitable (2012)

Superficie habitable du logement	Loyer mensuel 2012 (€)	
	Loyer moyen	Loyer médian
≤ 28 m ²	381 IC = 18	370
29-54 m ²	497 IC = 12	490
55-84 m ²	600 IC = 9	600
85-104 m ²	710 IC = 15	700
> 104 m ²	1060 IC = 52	950

2.2. Les surfaces annexes du logement

2.2.1 Le parc locatif

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

Les chiffres suivants sont issus de l'enquête portant sur les logements loués en 2012. 60% des logements disposent d'une cave et 10% d'un grenier. 63% contiennent au moins un de ces deux espaces de rangement mais uniquement 7% des logements ont à la fois un grenier et une cave. 14% des habitations disposent au moins d'un garage. Dans 78% des logements, la cuisine est d'une superficie supérieure à 4 m² alors qu'une cuisine isolée peut être observée dans 74% des logements. 18% abritent une cuisine ouverte sur le séjour suivant les critères de définition d'une cuisine américaine. 34% des logements sont agrémentés d'un balcon et 30% d'une terrasse. 9% des locataires jouissent d'une cour attenante à leur logement et 14% d'un jardin.

L'évolution de l'ensemble de ces chiffres est assez stable depuis 2004. Dès lors, la part de logements disposant d'espaces annexes ne connaît pas d'évolution significative au cours des huit dernières années.

Tableau 7 – Différenciation du parc locatif suivant les surfaces annexes (2012)

Surfaces annexes	Part des logements (%)
Une salle de bain	99
Deux salles de bain	5
Cave	60
Grenier	10
Garage	14
Cuisine de plus de 4 m ²	78
Cuisine américaine	18
Cuisine isolée	74
Piscine	0,4
Surfaces annexes	Part des logements (%)
Balcon	34
Terrasse	30
Cour	9
Jardin	14

Cependant, il existe des différences significatives entre ces diverses caractéristiques du parc locatif en fonction de la localisation. En effet, les espaces annexes au logement sont essentiellement présents dans les bâtiments situés en deuxième couronne. 21 % des locataires disposent d'un garage en deuxième couronne alors qu'ils ne sont que 7% en première couronne et 1 % dans le Pentagone. Cette observation peut être confirmée grâce à l'observation de la carte représentant la proportion de logements ayant un garage ou plus : le pourcentage de logements ayant au moins un garage est globalement très faible voire nul dans le Pentagone et augmente lorsque l'on se dirige vers la seconde couronne. Il en va de même pour la possession d'une cave : 71 % en deuxième couronne, 51 % en première et 36% dans le Pentagone¹. Les logements situés au sein de ce dernier disposent de moins d'espaces récréatifs ; ce qui peut s'expliquer par l'importante densité du bâti dans cette partie de Bruxelles.

¹ Etant donné que ces pourcentages ont été calculés sur un petit sous-échantillon, ils peuvent plus ou moins différer de ceux calculés en 2011.

Tableau 8 – Différenciation du parc locatif suivant les surfaces annexes et la localisation

Surfaces annexes	Part des logements suivant la localisation (%)			
	Région	Pentagone	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
Une salle de bain	99	100	98	99
Deux salles de bain	5	5	4	5
Cave	60	36	51	71
Grenier	10	6	8	11
Garage	14	1	7	21
Cuisine de plus de 4 m ²	78	69	79	79
Cuisine américaine	18	23	19	16
Cuisine isolée	74	65	71	78
Balcon	34	25	37	32
Terrasse	30	14	23	37
Cour	9	12	11	8
Jardin	14	6	11	17
Piscine	0,4	0	0	1

Il existe également d'importantes différences si la taille du logement, exprimée ici en superficie habitable, est considérée. En effet, plus elle augmente, plus la part de logements possédant des surfaces annexes augmente : parmi les logements ayant une superficie comprise entre 29 et 54 m², 40% ont une cave, 5% un grenier et 17% une terrasse alors que les logements de plus de 104 m² sont respectivement de 77%, 25% et 47%.

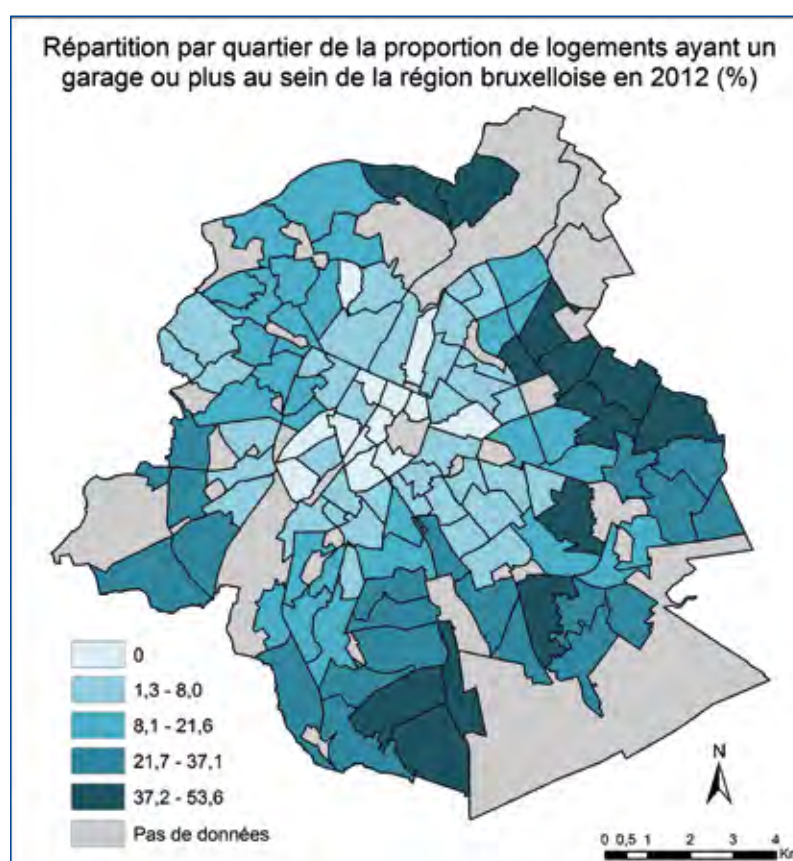


Figure 10 – Les logements possédant au moins un garage

Tableau 9 – Différenciation du parc locatif suivant les surfaces annexes et la taille du logement en 2012 (m²)

Surfaces annexes	Part des logements suivant la taille (%)				
	≤ 28 m²	29 - 54 m²	55 - 84 m²	85 - 104 m²	> 104 m²
Cave	21	40	60	70	77
Grenier	5	5	8	9	25
Garage	1	4	9	20	36
Cuisine de plus de 4 m²	45	62	80	84	89
Cuisine américaine	28	25	14	17	21
Cuisine isolée	37	57	79	79	78
Balcon	16	24	33	39	45
Terrasse	11	17	27	36	47
Cour	9	9	8	10	16
Jardin	7	7	12	15	30
Piscine	0	0	0	0	2

2.2.2. Les loyers des logements

La présence d'un garage augmente significativement le prix du logement. Ainsi un appartement deux chambres sans garage est loué en moyenne au prix de 657 € alors que s'il dispose d'un garage, il est loué en moyenne à 781 €. De même, un logement de taille comprise entre 85 m² et 104 m² est loué au prix moyen de 686 € sans garage et de 796 € avec garage.

Tableau 10 – Loyers des logements suivant leur type et la présence d'un garage

Type de logement	Garage	Loyer mensuel 2012 (€)	
		Loyer moyen	Loyer médian
App. 0ch	Sans	461	450
	Avec	-	485
App. 1ch	Sans	550	550
	Avec	638	650
App. 2ch	Sans	657	650
	Avec	781	750
App. 3ch	Sans	781	750
	Avec	1015	940
App. 4ch+	Sans	999	950
	Avec	1279	1050
Maison	Sans	945	800
	Avec	1394	1150

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

Tableau 11 – Loyers des logements suivant la taille et la présence d'un garage

Taille du logement	Garage	Loyer mensuel 2012 (€)	
		Loyer moyen	Loyer médian
≤ 28m ²	Sans ²	424	420
29-54m ²	Sans	500	500
	Avec	542	535
55-84m ²	Sans	592	590
	Avec	688	680
85-104m ²	Sans	686	672
	Avec	796	760
> 104m ²	Sans	952	850
	Avec	1254	1100

Le nombre de salles de bain intervient également comme une variable significative pour la détermination du loyer du logement. Un appartement deux chambres est loué au prix moyen de 670€ s'il est équipé d'une salle de bain, à celui de 981 € dans le cas où il comprend deux salles de bain. Le loyer moyen d'un logement de superficie habitable comprise entre 85 m² et 104 m² est égal à 699 € avec une salle de bain, 907 € avec deux salles de bain.

Tableau 12 – Loyers des logements suivant leur type et le nombre de salles de bain

Type de logement	Nombre de salles de bain	Loyer mensuel 2012 (€)	
		Loyer moyen	Loyer médian
App. 0ch	0 ou 1 ³	461	450
App. 1ch	0 ou 1 ³	554	550
App. 2ch	0 ou 1	670	650
	2 et +	981	820
App. 3ch	0 ou 1	799	775
	2 et +	1075	1000
App. 4ch+	0 ou 1	941	930
	2 et +	1273	1200
Maison	0 ou 1	879	800
	2 et +	1600	1500

Tableau 13 – Loyers des logements suivant leur taille et le nombre de salles de bain

Taille du logement	Nombre de salles de bain	Loyer mensuel 2012 (€)	
		Loyer moyen	Loyer médian
≤ 28m ²	0 ou 1 ³	426	420
29-54m ²	0 ou 1 ³	502	500
55-84m ²	0 ou 1	597	600
	2 et +	772	750
85-104m ²	0 ou 1	699	690
	2 et +	907	931
> 104m ²	0 ou 1	920	873
	2 et +	1476	1400

2 Les données pour les logements de moins de 28 m² avec garage n'apparaissent pas car le nombre de données est insuffisant pour pouvoir appliquer l'inférence statistique.

3 Les données des autres catégories n'apparaissent pas car le nombre de données est insuffisant pour pouvoir appliquer l'inférence statistique.

Enfin, la différenciation des loyers des logements suivant leur type, leur taille, la présence d'un garage et le nombre de salles de bain est enregistrée dans les deux tableaux ci-dessous. Ainsi, un appartement trois chambres sans garage et ne disposant que d'une salle de bain est loué au prix moyen de 768 € alors que, s'il possède un garage et deux salles de bain, il est loué au prix de 1227 €.

Tableau 14 – Loyers des logements suivant leur type, la présence d'un garage et le nombre de salles de bain

Type de logement	Garage	Salles de bain	Loyer mensuel 2012 (€)	
			Loyer moyen	Loyer médian
App. 0ch	Sans	0 ou 1 ⁴	462	450
App. 1ch	Sans	0 ou 1 ⁴	551	550
	Avec	0 ou 1 ⁴	638	650
App. 2ch	Sans	0 ou 1	653	650
	Avec	2 et +	835	717
		0 ou 1 ⁴	752	720
App. 3ch	Sans	0 ou 1	768	720
	Avec	2 et +	885	875
		0 ou 1	895	870
		2 et +	1227	1200
App. 4ch+	Sans	0 ou 1 ⁴	911	843
		2 et +	1137	1000
Maison	Sans	0 ou 1	801	700
	Avec	2 et +	1361	1403
		0 ou 1 ⁴	1076	1025

Tableau 15 – Loyers des logements suivant leur taille, la présence d'un garage et le nombre de salles de bain

Taille du logement	Garage	Salles de bain	Loyer mensuel 2012 (€)	
			Loyer moyen	Loyer médian
≤ 28m ²	Sans ⁴	0 ou 1	424	420
29-54m ²	Sans ⁴	0 ou 1	500	500
	Avec ⁴	0 ou 1	542	535
55-84m ²	Sans	0 ou 1	589	585
	Avec ⁴	2 et +	793	750
		0 ou 1	691	698
85-104m ²	Sans	0 ou 1	677	655
	Avec ⁴	2 et +	867	880
		0 ou 1	780	750
> 104m ²	Sans Avec	0 ou 1	882	828
		2 et +	1304	1281
		0 ou 1	1013	959
		2 et +	1608	1500

⁴ Les données des autres catégories n'apparaissent pas car le nombre de données est insuffisant pour pouvoir appliquer l'inférence statistique.

2.3. Les meublés

Seuls 8 % de la totalité des logements de la région bruxelloise sont des meublés. Ils sont plus nombreux dans le Pentagone et dans la première couronne où ils représentent, respectivement 12 % et 10 % des logements contre 5 % dans la seconde couronne. Dès lors, ce type de location est largement minoritaire face à la location non meublée.

Tableau 16 – Répartition des logements meublés loués suivant leur localisation

	Part des logements (%)			
	Région	Pentagone	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
Meublés	8	12	10	5

2.3.1. Type et caractéristiques des logements meublés

La majorité des logements meublés, 95 %, sont des appartements, contre uniquement 5 % de maisons. Ce sont majoritairement les petits appartements qui sont meublés : au sein de la région bruxelloise, les appartements n'ayant aucune chambre représentent 35 % des logements meublés et les appartements une chambre 27 %. Un même constat peut être fait pour les logements situés dans le Pentagone, les deux couronnes où ce sont les petits logements qui sont majoritairement meublés.

Tableau 17 – Répartition des meublés loués suivant leur type et leur localisation

Type de logement	Part des logements meublés (%)			
	Région	Pentagone	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
App. 0ch	35	44	34	34
App. 1ch	27	13	33	20
App. 2ch	25	38	22	28
App. 3ch	6	6	2	12
App. 4ch+	2	0	3	1
Maison	5	0	6	5

Les logements meublés ont une superficie moyenne inférieure à celle de locations non-meublées : 68 m² pour les meublés contre 80 m² pour les autres. De plus, les logements meublés sont principalement des logements ayant une superficie habitable inférieure à 54 m² puisqu'ils représentent 46 % des logements meublés contre seulement 17 % des logements vides.

Pour pouvoir comparer le niveau de confort des logements meublés avec le confort de la totalité du parc locatif, un indicateur composite de confort est créé :

- le niveau de confort 0 (C0) correspond à l'absence d'éléments de confort de base ;
- le niveau de confort 1 (C1) correspond aux logements qui disposent soit de lieux d'aisance à l'intérieur du logement, soit d'une salle de bain individualisée ;
- le niveau de confort 2 (C2) correspond aux logements équipés de lieux d'aisance ainsi que d'une salle de bain individualisée.
- le niveau de confort 3 (C3) caractérise les logements disposant, en plus des éléments présents pour le niveau de confort 2, d'une installation de chauffage central.

- le niveau de confort 4 (C4) correspond aux logements qui jouissent en plus d'une seconde salle de bain.

Il est alors possible de remarquer que les deux distributions sont assez similaires excepté le fait que 7% des logements meublés disposent d'un confort inférieur ou égal à C1 contre 3,5% de tous les logements.

Tableau 18 – Différenciation des meublés et de l'ensemble du parc locatif suivant la superficie et le niveau de confort

		Part des logements (%)	
		Meublés	Tous les logements
Superficie (m ²)	≤ 28 m ²	13	4
	29 – 54 m ²	33	17
	55 – 84 m ²	26	44
	85 – 104 m ²	18	22
	> 104 m ²	10	12
Niveau de confort	C0	2	0,5
	C1	5	3
	C2	13	15
	C3	73	77
	C4	7	5

Concernant les surfaces annexes, les meublés sont globalement moins bien équipés que l'ensemble des logements du parc locatif. Cela semble logique puisque les meublés sont majoritairement des petits logements qui ne disposent pas de nombreuses surfaces annexes.

Tableau 19 – Différenciation des meublés et de l'ensemble du parc locatif suivant les éléments de confort

Éléments de confort		Part des logements (%)	
		Meublés	Tous les locataires
Equipements	Thermostat	47	55
	Vannes thermostatiques	64	50
	Parlophone	84	89
	Concierge	17	11
	Ascenseur	27	22
Surfaces annexes	Cave	41	60
	Grenier	8	10
	Garage	11	14
	Cuisine de plus de 4 m ²	68	78
	Cuisine américaine	23	18
	Balcon	29	34
	Terrasse	17	30
	Cour	6	9
	Jardin	7	14

2.3.2. Loyer des meublés et leurs caractéristiques

Le loyer des meublés, tous types de logements confondus, est généralement plus élevé que celui de l'ensemble des logements. Il en va de même si la distinction est faite à l'aide de la superficie du logement. Cette différence est plus marquée pour les grands logements que pour les plus petits.

Tableau 20 – Différenciation des meublés et de l'ensemble du parc locatif suivant le type de logement et la superficie

		Loyer mensuel moyen (€)	
		Meublés	Tous les locataires
Type de logement	App. 0ch	468	461
	App. 1ch	593	554
	App. 2ch	756	680
	App. 3ch	-	851
	App. 4ch+	-	1077
	Maison	-	1085
Superficie (m ²)	≤ 28 m ²	440	381
	29 – 54 m ²	515	497
	55 – 84 m ²	630	600
	85 – 104 m ²	792	710
	> 104 m ²	1314	1060

2.3.3. Profil des locataires de meublés

Il est possible de s'intéresser à la situation familiale des locataires de meublés. Les personnes vivant seules et les colocataires représentent près de 60% du public occupant les meublés. Au contraire, les familles avec ou sans enfants ont plutôt tendance à occuper des logements non-meublés : 42% contre 28% pour les logements meublés.

Le public occupant les meublés est majoritairement composé de personnes âgées de moins de 44 ans (79%).

Tableau 21 – Différenciation du parc locatif meublés ou non suivant la situation familiale des locataires et l'âge du locataire principal

		Part des logements (%)	
		Meublés	Tous les logements
Situation familiale	Vit Seul	48	37
	2 adultes sans enfants	12	17
	Famille monoparentale	10	13
	Couple avec enfants	13	20
	Famille nombreuse	5	8
	Colocation	12	5
Age	< 25 ans	20	10
	25 – 34 ans	39	25
	35 – 44 ans	20	22
	45 – 54 ans	9	17
	55 – 64 ans	7	11
	65 – 74 ans	3	8
	≥ 75 ans	2	8

D'autre part, ils sont très mobiles : 41 % des locataires de meublés ont des intentions de mobilité (contre 33 % pour l'ensemble des locataires) et ils restent en moyenne 3 ans et 11 mois dans le même logement (contre plus de 5 ans pour l'ensemble des locataires).

La mobilité des locataires de meublés est moins influencée par les caractéristiques du logement et un changement de statut d'occupation que pour l'ensemble des locataires (respectivement, 44 et 15 % des raisons de changement de logement pour tous les locataires). Au contraire, une augmentation des raisons professionnelles est constatée : 14 % contre 6 % pour tous les locataires.

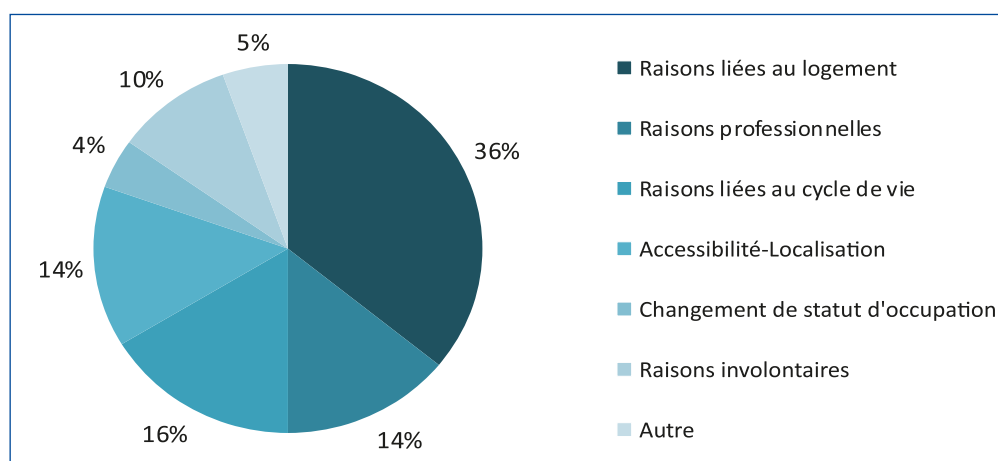


Figure 11 – Raisons du départ du logement actuel (pour les locataires de meublés)

3. Différenciation des loyers suivant la localisation du logement

La localisation intervient comme facteur explicatif de la formation du loyer : les locataires sont en effet prêts à payer un prix déterminé pour un logement situé en un lieu déterminé. Dès lors, trois découpages sont considérés : la localisation suivant la couronne (Pentagone, première couronne et deuxième couronne), suivant la commune et suivant le quartier (définition par le Monitoring des Quartiers de la Région de Bruxelles-Capitale).

3.1. La localisation suivant la couronne

La région bruxelloise peut être découpée en deux couronnes : la première couronne, interne à la ville, est principalement composée de quartiers plus anciens, antérieurs à 1945, et denses alors que la deuxième couronne, externe, abrite des quartiers plus récents et plus verdurisés. La limite entre les deux couronnes suit approximativement le tracé des boulevards de grande ceinture. Une troisième unité spatiale, le Pentagone, peut être distinguée à l'intérieur de la première couronne. Ce dernier comporte des quartiers construits essentiellement à partir du XIX^{ème} siècle. La limite entre les deux espaces est matérialisée par les anciens remparts de la ville qui sont actuellement les boulevards de petite ceinture.

Si l'on considère l'ensemble des logements, les loyers mensuels moyen et médian sont supérieurs dans la deuxième couronne : le loyer moyen est égal à 665 € alors qu'il s'élève à 638 € dans la première couronne et à 571 € dans le Pentagone ; le loyer médian est de 620 € en seconde couronne alors qu'il est de 600 € dans la région.

Tableau 22 – Différenciation des loyers des logements suivant la couronne

	Loyer (€)			
	Région	Pentagone	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
Loyer moyen	649	571	638	665
Loyer médian	600	550	585	620

Globalement, peu de différences apparaissent entre les loyers des logements suivant la localisation de ces derniers. Cependant, pour les maisons, la différence entre les logements situés dans la première et la seconde couronne est importante : l'écart entre les deux couronnes est de près de 12 %. L'écart entre les deux couronnes est surtout important (5 %) pour les logements de taille moyenne (superficie habitable comprise entre 54 et 84 m²).

Tableau 23 – Différenciation des loyers des logements suivant la couronne et le type de logement

Type de logement	Loyer mensuel moyen (€)			
	Région	Pentagone	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
App. 0 chambre	461	-	457	459
App. 1 chambre	554	520	554	558
App. 2 chambres	680	614	681	684
App. 3 chambres	851	-	829	868
App. 4 chambres et +	1077	-	1089	1092
Maison	1086	-	1189	1047

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

Tableau 24 – Différenciation des loyers des logements suivant la couronne et la taille du logement

Superficie habitable	Loyer mensuel moyen (€)			
	Région	Pentagone	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
< 28m ²	381	-	377	392
28-54m ²	497	516	487	506
54-84m ²	600	559	586	614
84-104m ²	710	679	705	716
> 104m ²	1060	-	1061	1073

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

Il est également possible de différencier les loyers entre première et deuxième couronne suivant le type de logement et la présence d'un garage mais également en fonction de la taille du logement et la présence d'un garage.

Globalement, les écarts entre la première et la deuxième couronne sont peu significatifs pour les petits logements mais plus importants pour les logements plus grands et plus équipés ; ce en raison de la diversité des tailles de logement et des prix existant dans la catégorie des grands logements. Dès lors, il semble que la localisation du logement va intervenir sur la formation du prix de celui-ci si ce dernier est déjà bien équipé.

3.2. La localisation communale

Les loyers moyens les plus élevés se retrouvent dans les communes d'Uccle, d'Auderghem, de Woluwé-Saint-Pierre, d'Ixelles, de Watermael-Boitsfort et de Woluwé-Saint-Lambert. Cette dernière ainsi que la commune d'Ixelles se distinguent par un parc locatif plutôt diversifié alors que les autres communes sont généralement celles qui affichent une plus grande proportion de maisons ou d'appartements de grande taille en location.

Les loyers les moins élevés sont enregistrés pour les communes d'Anderlecht, Saint-Josse-ten-Noode, Saint-Gilles et Molenbeek-Saint-Jean. Ces communes ont plutôt une majorité de petits logements c'est-à-dire principalement des appartements à une ou deux chambres.

Tableau 25 – Loyers des logements suivant leur localisation communale

Communes	Loyer mensuel moyen (€)	Loyer mensuel médian (€)
Anderlecht	567	555
Auderghem	780	695
Berchem Sainte-Agathe	654	670
Bruxelles-Ville	604	587
Etterbeek	689	600
Evere	637	600
Forest	609	580
Ganshoren	653	650
Ixelles	730	650
Jette	605	600
Koekelberg	582	580
Molenbeek Saint-Jean	573	570
Saint-Josse-ten-Noode	535	500
Saint-Gilles	572	560
Schaerbeek	587	570
Uccle	877	760
Watermael-Boitsfort	723	600
Woluwé-Saint-Lambert	706	675
Woluwé-Saint-Pierre	744	745

Les loyers mensuels moyens les plus élevés pour les logements à une chambre sont localisés dans les communes de Woluwé-Saint-Pierre, Woluwé-Saint-Lambert, Uccle, Etterbeek et Ixelles. Pour les loyers mensuels moyens des logements à deux chambres, les plus importants sont situés dans les communes d'Ixelles, Woluwé-Saint-Pierre, Uccle, Auderghem et Woluwé-Saint-Lambert.

Il est possible de constater une similitude entre les deux séries de communes puisque quatre des cinq communes où les loyers moyens sont les plus importants pour les logements une et deux chambres sont identiques. Dès lors, il est possible d'admettre que, indépendamment de la taille du logement, les logements aux loyers les plus élevés ont tendance à se localiser dans ces communes. La localisation du logement va donc avoir un impact sur le montant du loyer de celui-ci.

Tableau 26 – Loyers moyens des logements une chambre et deux chambres suivant leur localisation communale

Communes	Loyer mensuel pour les logements 1 chambre (€)	Loyer mensuel pour les logements 2 chambres (€)
Anderlecht	510	620
Auderghem	568	761
Berchem Sainte-Agathe	564	655
Bruxelles-Ville	536	651
Etterbeek	601	733
Evere	540	668
Forest	527	651
Ganshoren	568	684
Ixelles	596	817
Jette	535	618
Koekelberg	554	684
Molenbeek Saint-Jean	512	612
Saint-Josse-ten-Noode	496	629
Saint-Gilles	544	619
Schaerbeek	548	625
Uccle	612	799
Watermael-Boitsfort	564	689
Woluwé Saint-Lambert	618	760
Woluwé Saint-Pierre	658	804

3.3. 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) alors que 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) ainsi qu'en deuxième couronne occidentale (Berchem, Ganshoren, quartiers récents d'Anderlecht et de Molenbeek). Dès lors, il apparaît que, 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.

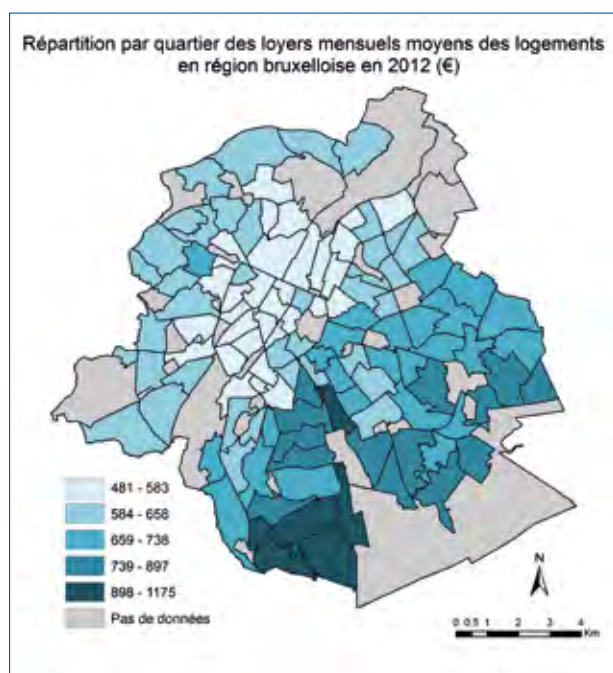


Figure 12 – Les loyers mensuels moyens des logements

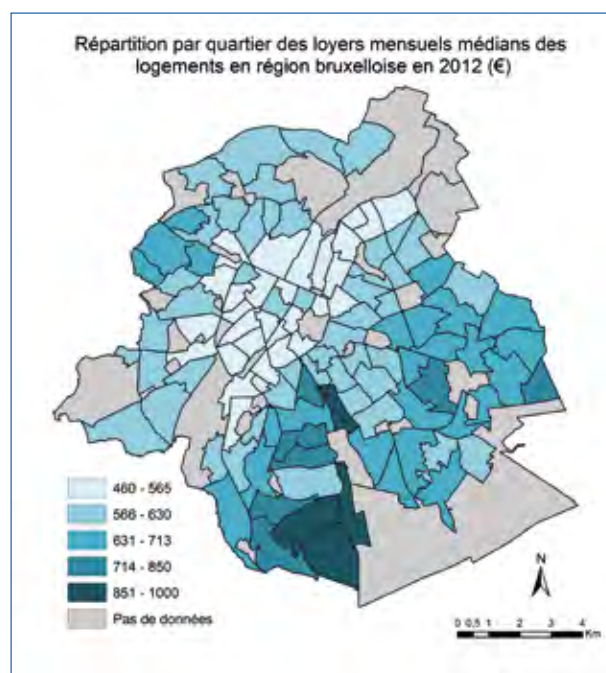


Figure 13 – Les loyers mensuels médians des logements

Les loyers moyens peuvent être différenciés suivant le nombre de chambres du logement. Deux cartes ont été 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 dans la région bruxelloise.

La distinction entre les logements une chambre et deux chambres accentue l'organisation sectorielle du montant des loyers à Bruxelles : c'est essentiellement dans le secteur sud-est, quelle que soit la distance par rapport au centre de la ville, que les loyers les plus élevés peuvent être observés. 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. À l'ouest, le schéma global se vérifie : des loyers plus bas peuvent être observés dans les anciens quartiers d'Anderlecht-Cureghem, Molenbeek-Saint-Jean, Laeken, Saint-Josse-ten-Noode et Schaerbeek.

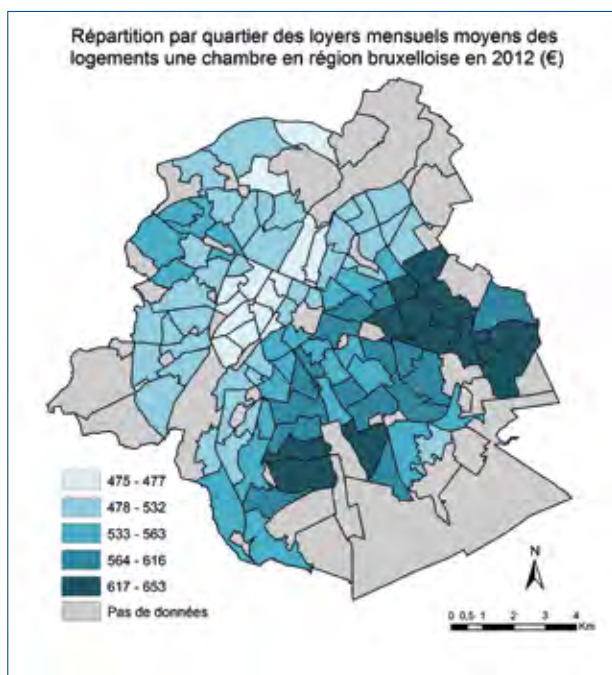


Figure 14 – Les loyers mensuels moyens des logements 1 chambre

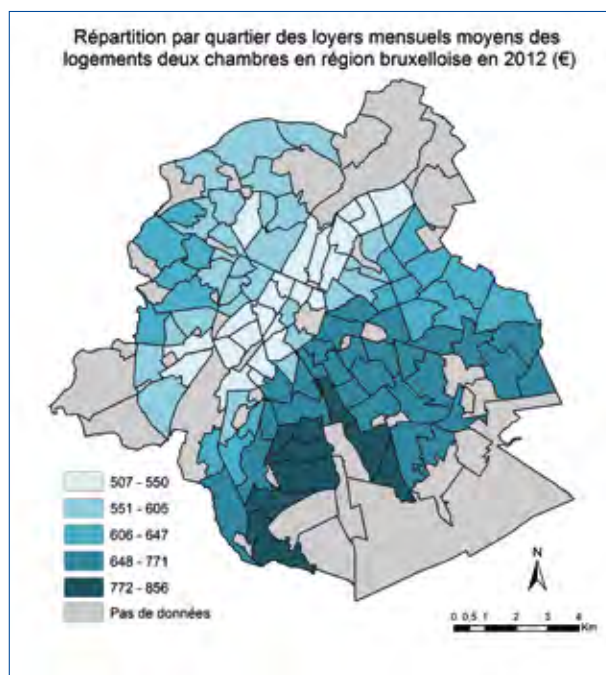


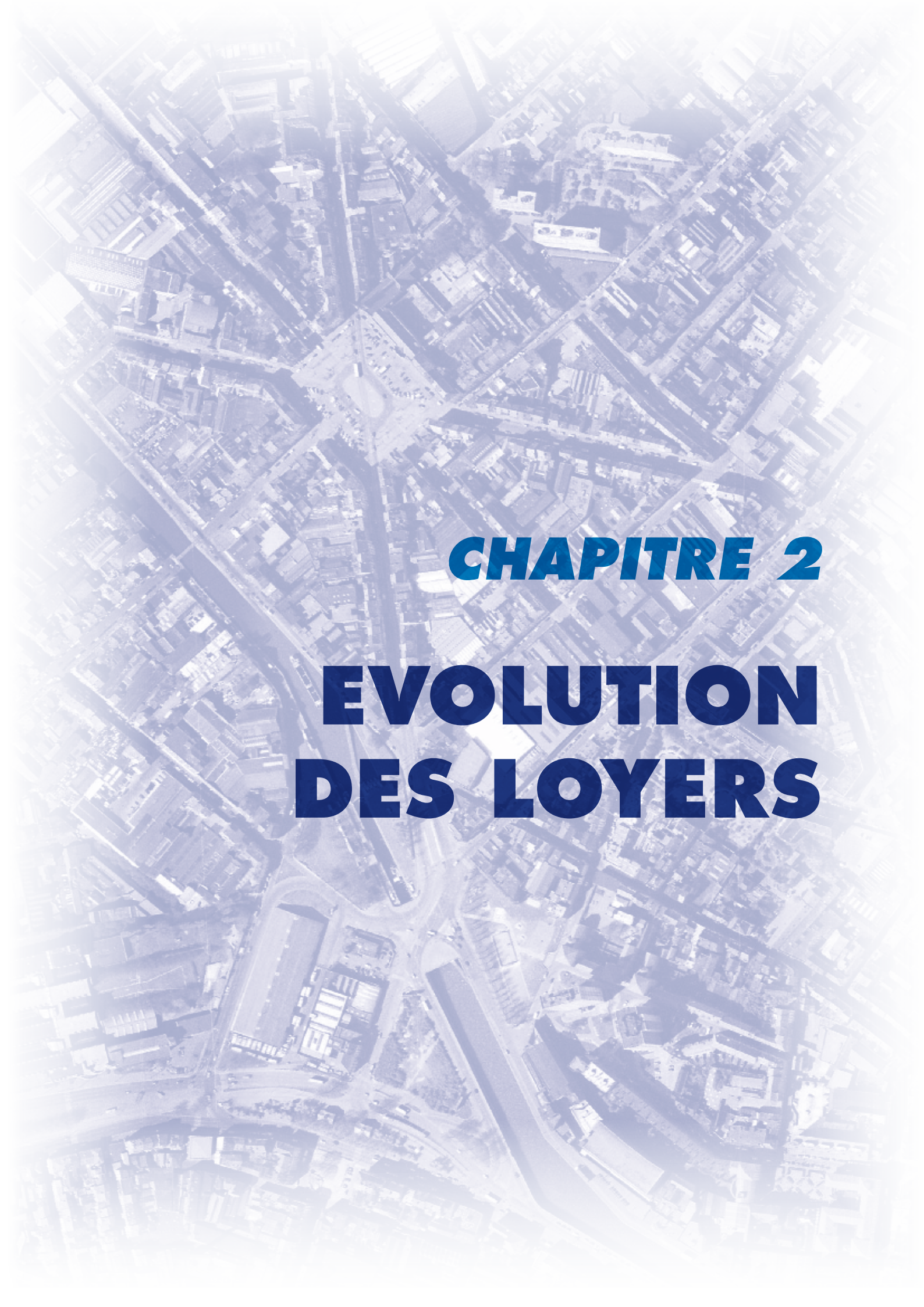
Figure 15 – Les loyers mensuels moyens des logements 2 chambres

4. Conclusion

Le loyer mensuel moyen payé par un locataire en 2012 est estimé à 649 € mais 50% des locataires paient un loyer inférieur à 600 €. Etant donné que le loyer est le prix que le locataire est prêt à payer pour jouir des différents attributs d'un bien déterminé, on a pu constater que celui-ci est fortement lié à la taille du logement (mesurée par la superficie, le nombre de chambres ou de pièces). Toutefois, sa formation peut également être expliquée par le niveau de confort (nombre de salles de bain, chauffage central, etc.), le type de logement mais également la présence d'espaces annexes comme la cave, le jardin, la terrasse, le garage, etc.

Il apparaît que le parc locatif bruxellois est majoritairement constitué d'appartements. Les grands logements sont essentiellement présents dans la seconde couronne où l'on retrouve la majorité des maisons qui composent le parc locatif bruxellois. La présence de surfaces annexes telles que les espaces de rangement (cave et grenier), les espaces récréatifs (balcon, terrasse, cour et jardin) et la cuisine (isolée, américaine, de plus de 4m²) peut être envisagée comme un indicateur de la taille du logement. Bien que la part de logements disposant d'espaces annexes ne connaisse pas d'évolution significative depuis 2004, des différences ont également pu être mises en évidence en fonction de la localisation : les espaces annexes sont surtout présents en seconde couronne. Certains logements sont loués meublés. Ce type de location concerne majoritairement les petits appartements mais reste minoritaire par rapport à la location non meublée. Les loyers des meublés sont généralement plus élevés que ceux de logements aux caractéristiques similaires. La différence de loyer entre logement meublé ou non-meublé est plus marquée pour les logements de plus grande taille, recherchés probablement des locataires à revenus supérieurs. Les meublés sont principalement occupés par des personnes vivant seules ou en colocation et ayant moins de 44 ans.

Enfin, concernant la différenciation des loyers suivant la localisation des logements, il apparaît que les écarts entre la première et la deuxième couronne sont peu significatifs pour les petits logements mais plus importants pour les logements plus grands et plus équipés, notamment à cause de la diversité des tailles des logements et des prix existant dans la catégorie des grands logements. Dès lors, il semble que la localisation du logement va intervenir sur la formation du prix de celui-ci si ce dernier est déjà bien équipé. Cette conclusion est renforcée par le fait que, si on considère l'échelle communale ou par quartier, indépendamment de la taille du logement, les loyers mensuels moyens les plus élevés se localisent dans les communes de deuxième couronne orientale. Il est également possible de constater que, quelle que soit la direction, les loyers augmentent du centre vers la périphérie.

An aerial photograph of a city grid, heavily tinted with a blue color. The image shows a dense network of streets and buildings, with a river or canal winding through the lower portion of the frame. The overall effect is a high-contrast, monochromatic urban landscape.

CHAPITRE 2

EVOLUTION DES LOYERS

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.

Quatre indicateurs de l'évolution des loyers sont envisagés. Le premier est basé sur une comparaison des loyers moyens des logements effectivement payés en 2012 avec une actualisation en € constants 2012 des loyers moyens enregistrés 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. Une troisième manière d'étudier l'évolution des loyers est de comparer les loyers de l'ensemble des logements loués en 2012 quelle que soit la date d'entrée du locataire dans son logement aux loyers des logements des locataires nouvellement emménagés en 2012. Enfin, l'évolution spatiotemporelle des loyers peut également être envisagée via l'observation de l'évolution, par quartiers, des loyers.

1. Evolution des loyers courants

Les loyers effectivement payés par l'ensemble des locataires en 2012, quelle que soit leur date d'entrée dans le logement, sont comparés aux loyers actualisés en € 2012 obtenus à partir des enquêtes précédentes.

Les loyers sont comparés dans un premier temps pour l'ensemble des logements ; ils sont ensuite différenciés suivant leur taille et leur type, 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 : il est égal à la somme des loyers des logements divisée par le nombre total des loyers. Le loyer médian est également estimé comme étant le loyer partageant en deux parts égales la série ordonnée des loyers des logements.

1.1. L'ensemble des loyers

Entre 2011 et 2012, les loyers mensuels moyens et médians, exprimés en € constants, ont subi une diminution de 0,92% ; la différence entre les loyers moyens est significative au seuil d'erreur de 5%. Cependant, d'un point de vue général, une croissance des loyers constants entre 1992-1995 et 2012 est constatée. En effet, durant cette période et pour chaque année, il est possible de voir un accroissement de la moyenne calculée sur l'ensemble des loyers payés par les locataires. Entre 2008 et 2012, les loyers constants ont augmenté de 8%.

Tableau 27 – Evolution des loyers mensuels actualisés des logements (1992-2012)

	Loyer mensuel actualisé (€)						
	2012	2011	2010	2008	2006	2004	1992-1995 ⁵
Loyer moyen	649	655	620	597	594	571	566
Loyer médian	600	615	581	540	542	516	508

⁵ Les enquêtes de 1992 à 1995 ont été regroupées ; en effet, les enquêtes de certaines années ne couvraient pas la totalité de la région bruxelloise.

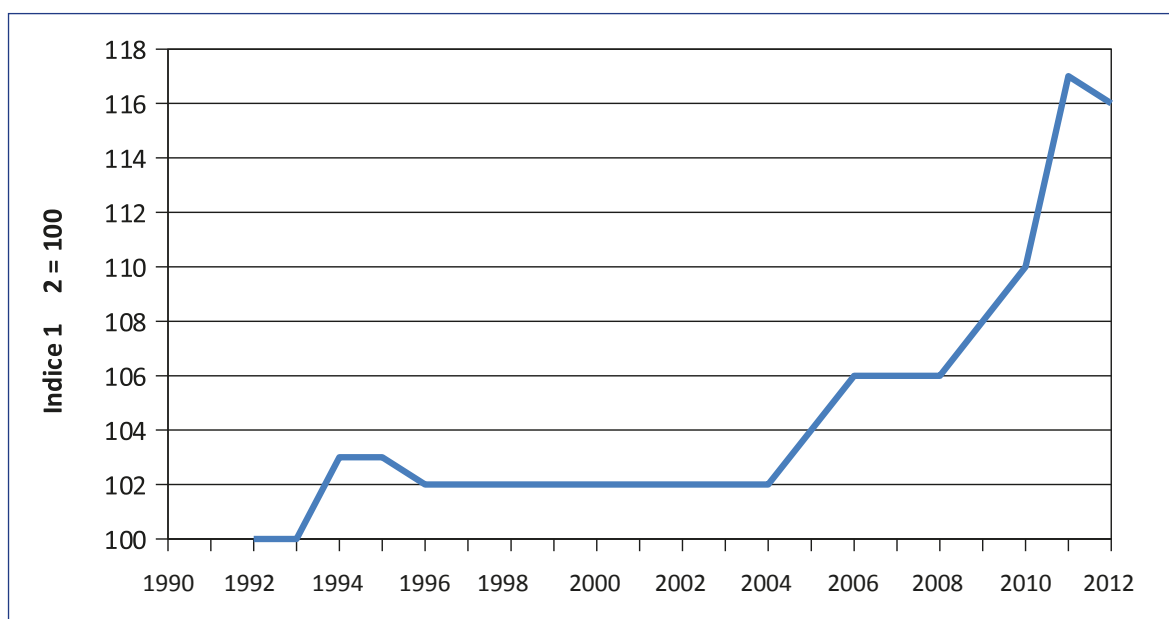


Figure 16 – Evolution des loyers moyens actualisés des logements bruxellois (1992-2012)

Tableau 28 – Evolution de l'augmentation des loyers mensuels actualisés et de l'indice santé (%)

	Taux d'évolution (%)		
	2008 - 2012	2004 - 2012	1992/1995 - 2012
Loyers mensuel actualisé	8,0	12,0	12,8

1.2. Evolution des loyers suivant le type de logement

Les loyers mensuels moyens et médians des appartements augmentent en fonction du nombre de chambres ; le loyer est de plus de 550 € pour un appartement une chambre et atteint plus de 1000 € pour un appartement quatre chambres ; les loyers des maisons unifamiliales sont supérieurs et avoisinent 1 100 €.

Par ailleurs, comme observé précédemment, les loyers moyens ont augmenté sur la période 2008-2012. En euros constants, ce sont les loyers des maisons qui ont le plus augmenté puisque le taux d'évolution du loyer est supérieur à 15%. Cette augmentation est largement supérieure à celle de l'indice santé (7%).

Tableau 29 – Evolution des loyers actualisés des logements suivant le type de logement (1995-2012)

Type de logement	Statistique	Loyer mensuel actualisé (€)			
		2012	2008	2004	1992-1995
App. 0ch	Loyer moyen	461	445	399	423
	Loyer médian	450	432	381	406
App. 1ch	Loyer moyen	554	509	500	452
	Loyer médian	550	486	477	435
App. 2ch	Loyer moyen	680	635	615	594
	Loyer médian	650	617	596	569
App. 3ch	Loyer moyen	851	757	752	702
	Loyer médian	800	755	715	609
App. 4ch+	Loyer moyen	1077	949	785	631
	Loyer médian	1000	810	733	487
Maison	Loyer moyen	1085	917	959	933
	Loyer médian	966	702	801	772

Tableau 30 – Evolution de l'augmentation des loyers mensuels actualisés suivant le type de logement (%)

Type de logement	Taux d'évolution des loyers mensuels actualisés (%)		
	2008 -2012	2004 - 2012	1992/1995-2012
App. 0ch	3,5	13,4	8,2
App. 1ch	8,1	9,7	18,4
App. 2ch	6,6	9,6	12,6
App. 3ch	11,0	11,6	17,6
App. 4ch+	11,9	27,1	41,4
Maison	15,5	11,6	14,0

1.3. Evolution des loyers des logements suivant la superficie

L'augmentation des loyers entre 2008 et 2012 est surtout significative pour les plus grands logements : plus de 3 % de croissance du loyer moyen pour les logements de taille supérieure à 104 m², en ayant à l'esprit que cette classe de logement est très hétérogène au niveau de la taille des logements.

Tableau 31 – Evolution des loyers mensuels actualisés des logements suivant la superficie du logement (1995-2012)

Surface habitable	Statistique	2012	2011	2010	2008	2004
≤ 28m ²	Loyer moyen	381	380	381	383	364
	Loyer médian	370	359	370	378	357
29-54m ²	Loyer moyen	497	497	483	495	458
	Loyer médian	490	502	475	486	443
55-84m ²	Loyer moyen	600	602	592	598	551
	Loyer médian	600	595	581	573	536
85-104m ²	Loyer moyen	710	695	681	725	647
	Loyer médian	700	692	687	692	596
> 104m ²	Loyer moyen	1060	1059	938	1024	903
	Loyer médian	950	923	845	864	769

Tableau 32 – Evolution de l'augmentation des loyers mensuels actualisés suivant la superficie du logement (%)

Type de logement	Augmentation des loyers mensuels actualisés (%)	
	2008 - 2012	2004 - 2012
≤ 28m ²	-0,5	4,5
29-54m ²	0,4	7,8
55-84m ²	0,3	8,2
85-104m ²	-2,1	8,9
> 104m ²	3,4	14,8

1.4. Différenciation des loyers suivant le type de logement et la présence d'un garage

Globalement, l'augmentation des loyers entre 2008 et 2012 est plus importante que celle de l'indice santé qui est de 7% (excepté pour les appartements n'ayant aucune chambre). Ce sont les loyers des maisons avec ou sans garage qui ont vu leur loyer augmenter de façon importante : environ 15% de croissance du loyer moyen entre 2010 et 2012.

Tableau 33 – Evolution des loyers mensuels actualisés des logements suivant le type de logement et la présence d'un garage⁶

Type de logement	Garage	2012	2008	2004	1992-1995
App. 0ch	Sans	461	439	396	388
App. 1ch	Sans	550	505	487	452
	Avec	638	553	634	558
App. 2ch	Sans	657	609	601	582
	Avec	781	726	765	737
App. 3ch	Sans	781	689	711	674
	Avec	1015	936	826	961
Maison	Sans	945	738	772	817
	Avec	1394	1279	1280	1325

Tableau 34 – Evolution de l'augmentation des loyers mensuels actualisés suivant le type de logement et la présence d'un garage (%)⁶

Type de logement	Garage	2008 - 2012	2004 - 2012	1992/1995-2012
App. 0ch	Sans	4,8	14,1	15,8
App. 1ch	Sans	8,2	11,5	17,8
	Avec	13,3	0,6	12,5
App. 2ch	Sans	7,3	8,5	11,4
	Avec	7,0	2,0	5,6
App. 3ch	Sans	11,8	9,0	13,7
	Avec	7,8	18,6	5,3
Maison	Sans	21,9	18,3	13,5
	Avec	8,2	8,2	4,9

2. Evolution des loyers marginaux 1992-2012

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 déflétant le loyer payé en 2012 par le taux d'évolution de l'indice santé entre l'année t et 2012. 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 1991 à 2012. 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 santé. Cette crois-

⁶ Les données pour les appartements 0 ch. avec garage et les appartements 4 ch. et plus n'apparaissent pas car la quantité de données est insuffisante pour pouvoir appliquer l'inférence statistique.

sance 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%. Entre 2011 et 2012, le taux de croissance des loyers est de plus de 4% alors que celui de l'indice santé n'est que de 2,4%⁷. Les deux courbes de l'indice loyer et de l'indice santé s'écartent de plus en plus l'une de l'autre.

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 due à l'internationalisation de la ville. Celle-ci connaît d'une part une compétition pour l'usage du sol entre bureaux et logements. D'autre part, 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.

⁷ Ce résultat, qui concerne les loyers marginaux, ne peut être comparé avec celui obtenu pour les loyers constants. Dans le cas présent, il s'agit d'une comparaison entre les loyers courants demandés à la clôture du bail en une année t ; antérieurement, il s'agissait des loyers constants payés en une année t par l'ensemble des locataires, quelle que soit leur date d'entrée dans le logement.

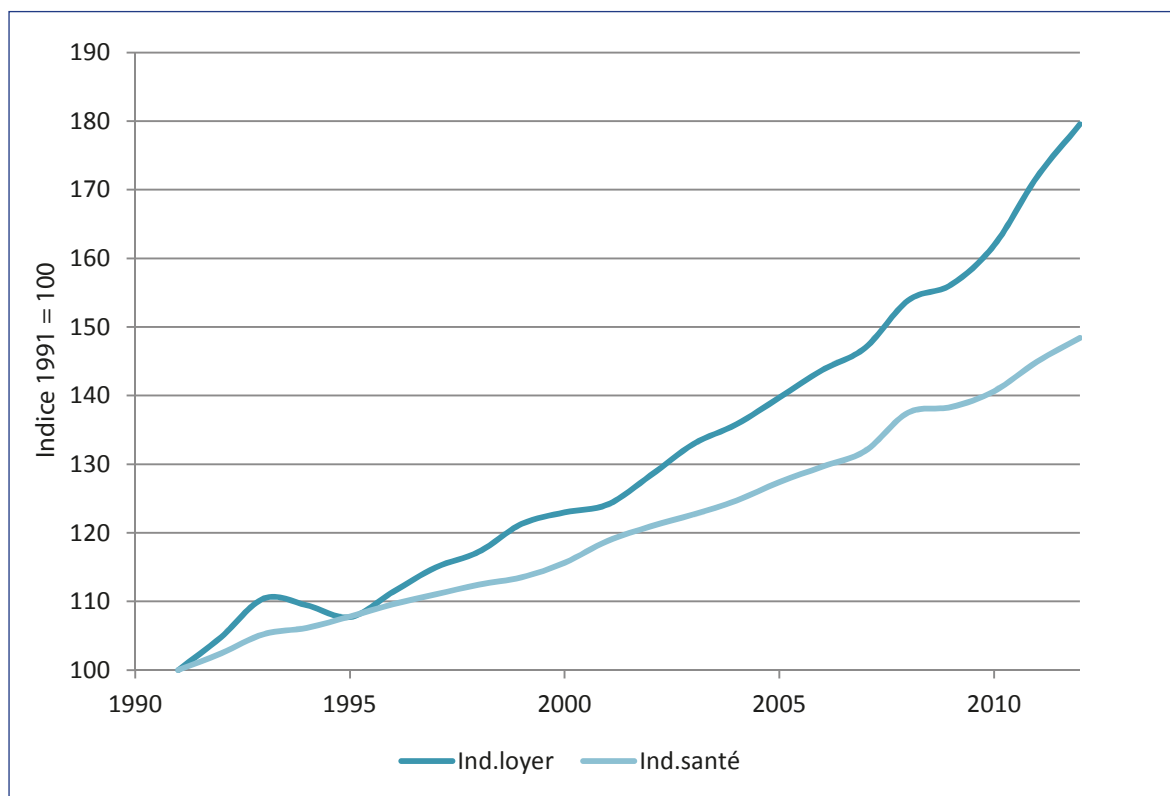


Figure 17 – Evolution des loyers marginaux des logements bruxellois (1991-2012)

3. Le loyer des 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, est significativement supérieur de 5 % (au seuil d'erreur de 5 %) au loyer payé par l'ensemble des locataires.

Tableau 35 – Loyers mensuels des nouveaux emménagés et de tous les locataires

Statistiques	Loyer 2012 (€)	
	Nouveaux emménagés	Tous locataires
Loyer médian	633	600
1 ^{er} quartile	525	500
3 ^{ème} quartile	763	750
Loyer moyen	688	649
Loyer modal	600	600

3.1. Différenciation des loyers

Si les logements sont différenciés suivant le type de logement, il apparaît que les nouveaux emménagés s'acquittent d'un loyer moyen supérieur à celui de l'ensemble des locataires : pour un appartement 2 chambres, le loyer moyen payé par un locataire nouvellement emménagé est 10% plus élevé que le loyer payé par tous les locataires. Cependant, la différence est encore plus marquante si l'on s'intéresse aux maisons : le loyer moyen payé par un locataire nouvellement emménagé est plus de 38% plus élevé que le loyer payé par tous les locataires !

La différenciation selon la superficie habitable du logement met aussi en exergue une augmentation des prix des logements des nouveaux emménagés : par exemple, un logement dont la taille est comprise entre 55 m² et 84 m² est 7% plus cher pour un logement nouvellement emménagé.

Tableau 36 – Différenciation des loyers des nouveaux emménagés suivant le type de logement et la superficie

		Loyer mensuel moyen (€)	
		Nouveaux emménagés	Tous les locataires
Type de logement	App. 0ch	517	461
	App. 1ch	587	554
	App. 2ch	745	680
	App. 3ch	881	851
	App. 4ch+	995	1077
	Maison	1504	1086
Superficie (m ²)	≤ 28 m ²	441	381
	29 – 54 m ²	529	497
	55 – 84 m ²	642	600
	85 – 104 m ²	752	710
	> 104 m ²	1208	1060

3.2. Qui sont les nouveaux emménagés ?

Les nouveaux emménagés représentent 13% de la totalité des logements de la région bruxelloise et sont majoritairement localisés dans le Pentagone et la première couronne, respectivement 15 et 14% des logements.

Tableau 37 – Répartition des logements nouvellement loués suivant leur localisation

Part des logements nouvellement loués (%)			
Région	Pentagone	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
13	15	14	11

Ils occupent un peu plus d'appartements, 13 % des appartements de la région bruxelloise et 11 % de maisons. La proportion d'appartements loués par des nouveaux emménagés est plus importante dans le Pentagone (15 %). Par contre, les maisons occupées par les nouveaux emménagés sont majoritairement situées en première couronne.

Tableau 38 – Répartition des logements nouvellement loués suivant leur type et leur localisation

	Part des logements (%)			
	Région	Pentagone	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
Appartements	13	15	14	11
Maisons	11	-	18*	9

- Nombre insuffisant de données

Bien que 18 % des nouveaux emménagés occupent des logements de plus de 104 m² contre uniquement 12 % de l'ensemble des locataires, il apparaît que les nouveaux emménagés occupent des logements de plus petite taille que l'ensemble des locataires : 23 % des nouveaux emménagés louent des logements de moins de 54 m² contre 21 % de tous les locataires. De plus, la superficie moyenne d'un logement nouvellement loué est de 76 m² alors qu'elle est estimée à 78 m² pour l'ensemble des locataires.

Les nouveaux emménagés sont jeunes : ceux-ci sont majoritairement âgés de moins de 34 ans (56 %) alors que cette même tranche d'âge ne représente que 31 % des locataires ayant emménagé les années précédentes. Il est donc logique de remarquer que les nouveaux emménagés sont moins présents en seconde couronne étant donné que la population y est globalement plus âgée.

Deux profils de nouveaux emménagés peuvent être mis en évidence : il s'agit principalement de colocataires mais également d'étudiants. En effet, les adultes sans enfants et les colocataires sont légèrement plus nombreux parmi les nouveaux emménagés.

Tableau 39 – Différenciation des nouveaux emménagés suivant la taille du logement, la situation familiale des locataires et l'âge du locataire principal

		Part des logements (%)	
		Nouveaux emménagés	Tous les locataires
Superficie habitable	≤ 28m ²	5	4
	29-54m ²	18	17
	55-84m ²	41	44
	85-104m ²	18	22
	> 104m ²	18	12
Situation familiale	Vit Seul	33	37
	2 adultes sans enfants	20	17
	Famille monoparentale	12	13
	Couple avec enfants	20	20
	Famille nombreuse	5	8
	Colocation	11	5
Age	< 25 ans	19	10
	25 – 34 ans	37	25
	35 – 44 ans	19	22
	45 – 54 ans	12	17
	55 – 64 ans	6	11
	65 – 74 ans	3	8
	≥ 75 ans	2	8

Il apparaît donc que les logements nouvellement emménagés sont significativement plus coûteux que l'ensemble des logements loués antérieurement; ces logements sont surtout occupés par de jeunes locataires. La situation du marché locatif est désormais plus délicate pour les jeunes locataires, se trouvant à la recherche d'un logement en moyenne plus cher et se rabattant alors sur des logements de taille inférieure.

4. Evolution spatiotemporelle des loyers

Il est également possible d'affiner l'étude en s'attachant à l'observation de l'évolution spatiale, par quartiers, des loyers entre 1992-1995 et 2012.

En comparant l'ensemble de ces cartes, on peut d'abord mettre en évidence que, de manière générale, les caractéristiques observées précédemment se maintiennent au sein de la région bruxelloise: les loyers les plus élevés sont toujours enregistrés dans les quartiers extérieurs de deuxième couronne orientale alors que les loyers les plus faibles sont généralement localisés dans les quartiers adjacents au Pentagone et plus précisément, au nord, à l'ouest mais également au sud-ouest. Toutefois, quelques différences doivent être notées et notamment concernant les quartiers d'Ixelles et du Châtelain. En effet, il est possible de constater que ces quartiers subissent une augmentation des montants des loyers entre 1992-1995 et 2012.

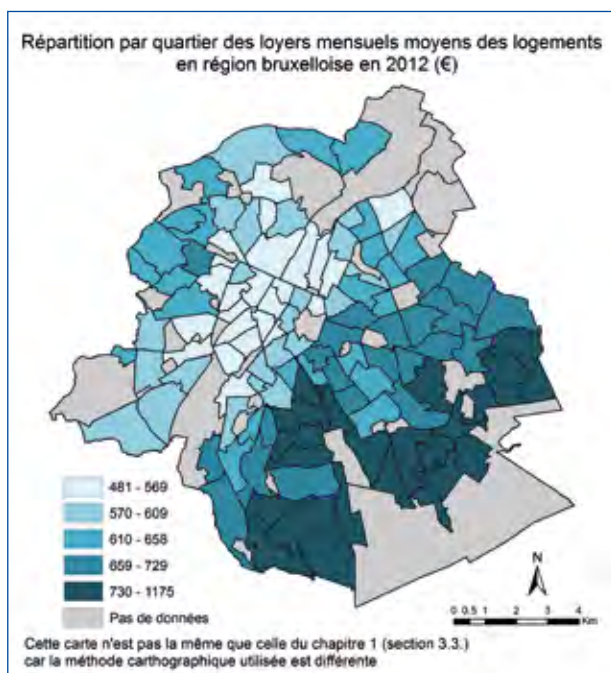


Figure 18 – Les loyers mensuels moyens des logements en 2012 (€)⁸

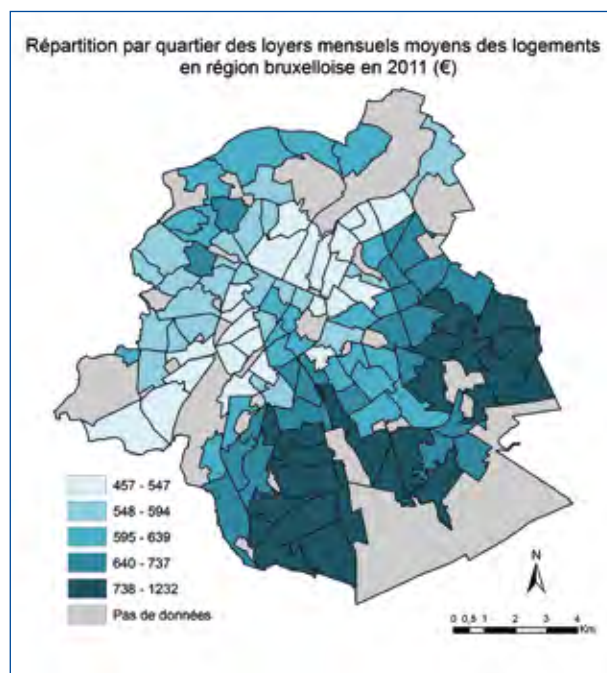


Figure 19 – Les loyers mensuels moyens des logements 2 chambres en 2011 (€)⁸

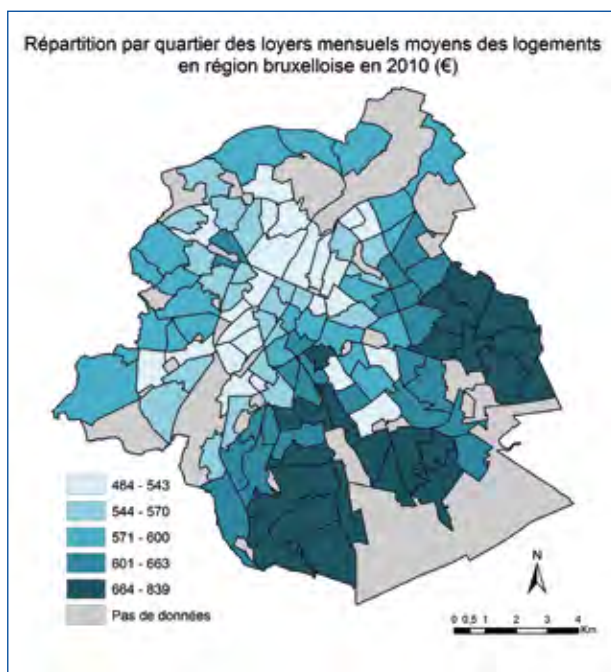


Figure 20 – Les loyers mensuels moyens des logements en 2010 (€)⁸

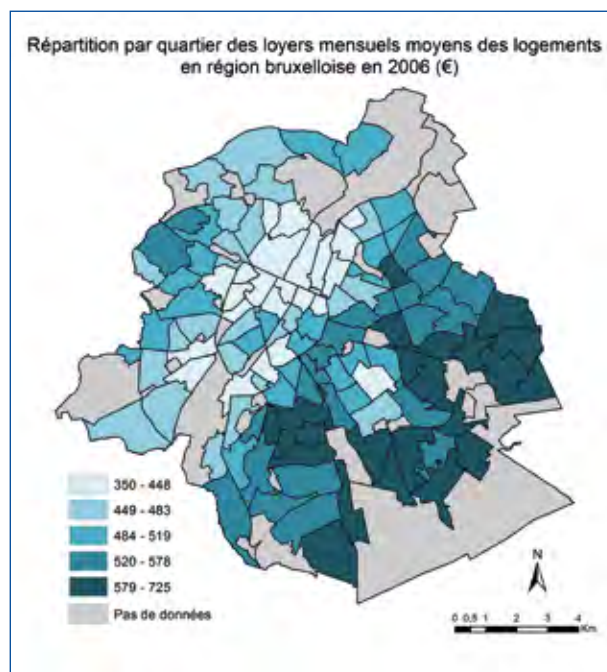


Figure 21 – Les loyers mensuels moyens des logements en 2006 (€)⁸

⁸ Lorsque, pour un quartier, le nombre de données est insuffisant pour pouvoir appliquer l'inférence statistique, la valeur cartographiée pour le quartier est la moyenne des données de ce quartier et des quartiers voisins.

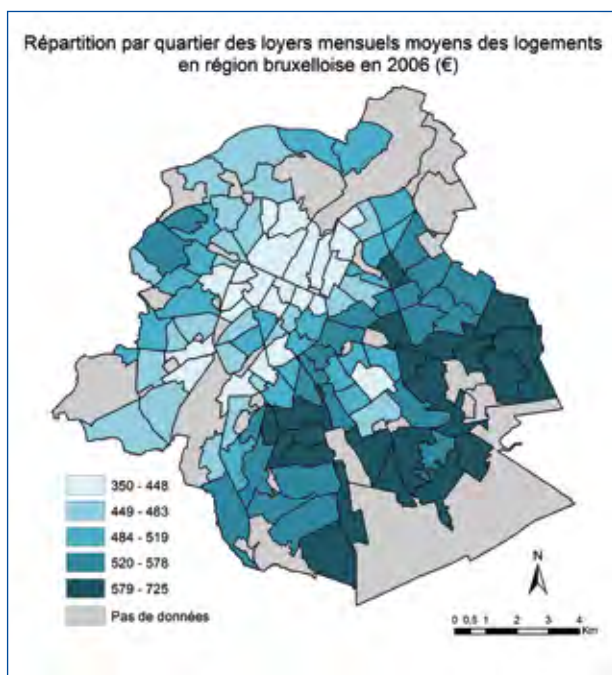


Figure 22 – Les loyers mensuels moyens des logements en 2006 (€)⁹

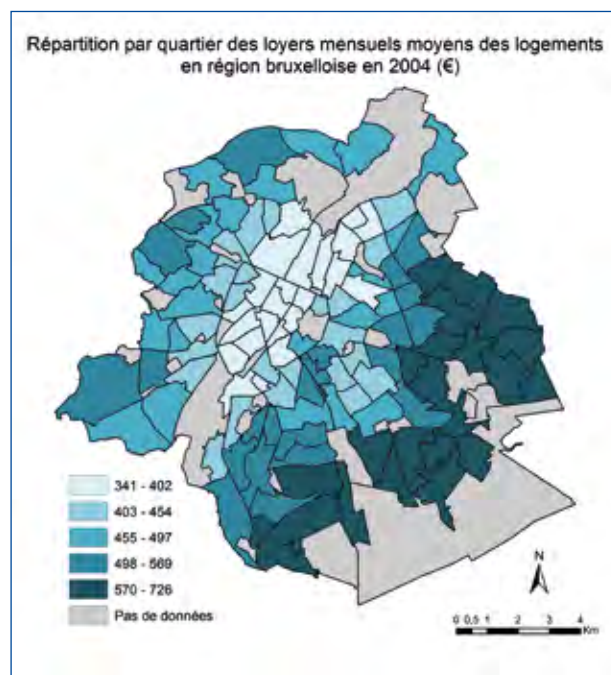


Figure 23 – Les loyers mensuels moyens des logements en 2004 (€)⁹

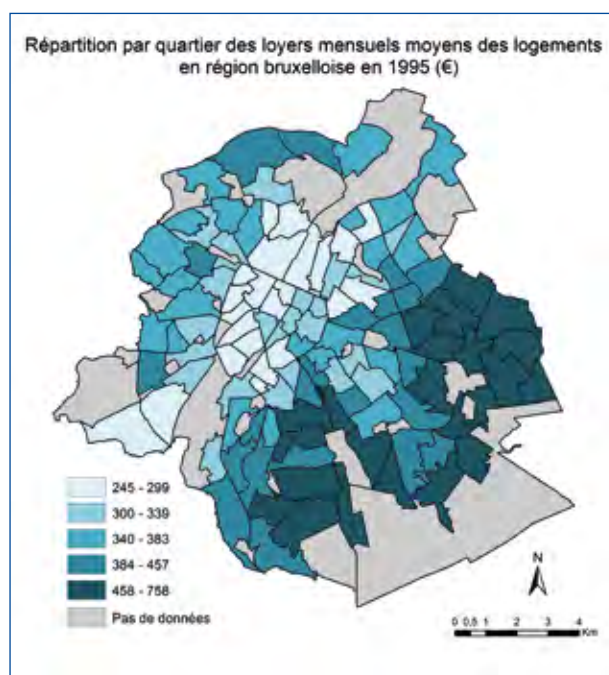


Figure 24 – Les loyers mensuels moyens des logements en 1992/1995 (€)⁹

L'analyse de l'évolution spatiotemporelle des loyers peut être affinée via l'estimation de l'évolution des loyers moyens mensuels actualisés par quartier entre 2004 et 2012. Cette carte figure donc la répartition spatiale des quartiers où les loyers actualisés ont diminué au cours de la période étudiée (évolution négative, en bleu sur la carte) et où ils ont augmenté (évolution positive, dans les couleurs orangées sur la carte).

⁹ Lorsque, pour un quartier, le nombre de données est insuffisant pour pouvoir appliquer l'inférence statistique, la valeur cartographiée pour le quartier est la moyenne des données de ce quartier et des quartiers voisins.

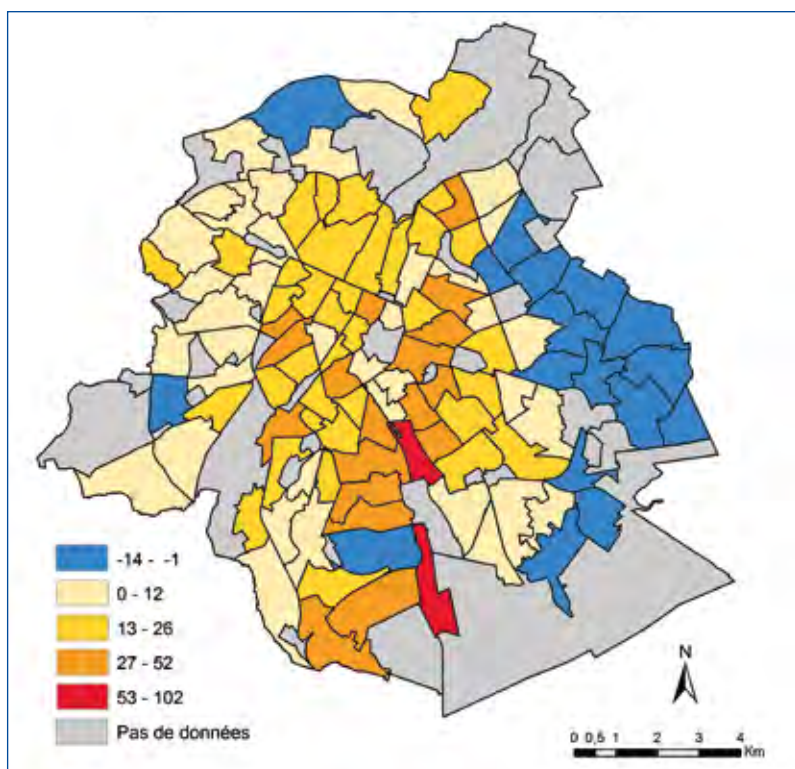


Figure 25 – Evolution des loyers moyens mensuels actualisés des logements entre 2004 et 2012

Les loyers actualisés enregistrés dans les quartiers de seconde couronne stagnent entre 2004 et 2012. Les logements de ces quartiers sont majoritairement occupés par des personnes âgées et des locataires d’une grande stabilité. Les quartiers de deuxième couronne orientale enregistrent une diminution du loyer moyen actualisé entre 2004 et 2012 et sont également les quartiers où sont enregistrés les loyers les plus élevés (Woluwé-Saint-Lambert, Woluwé-Saint-Pierre, etc.). Les quartiers de seconde couronne occidentale sont caractérisés par des loyers qui stagnent entre 2004 et 2012 et rassemblent plutôt des loyers intermédiaires (Berchem Sainte-Agathe, Ganshoren, quartiers récents d’Anderlecht et de Molenbeek-Saint-Jean).

Les quartiers ayant subi une augmentation moyenne, allant de 13 à 52%, sont essentiellement situés dans le Pentagone et dans la première couronne mais également dans le sud de la seconde couronne. Ces quartiers sont occupés par une population de jeunes locataires caractérisés par une faible stabilité. Une part de ces quartiers se confond avec ceux où sont enregistrés les loyers les plus faibles : 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). La première couronne orientale (Ixelles, Etterbeek et Schaerbeek) enregistre plutôt des loyers intermédiaires.¹⁰

Ces chiffres convergent vers les résultats de la disparité spatiale des loyers : la différence entre les loyers des logements de première et de deuxième couronne s’amenuise au cours du temps.

¹⁰ Deux quartiers sortent cependant du lot : les étangs d’Ixelles et le quartier Fort Jaco. Ces deux quartiers subissent une importante augmentation des loyers entre 2004 et 2012 : une augmentation de 102% pour le premier et de 64% pour le second ! Le nombre de données peut ne pas être suffisant pour pouvoir estimer des évolutions.

5. Conclusion

Grâce à la comparaison des loyers moyens payés en 2012 avec les loyers moyens actualisés en € 2012 enregistrés lors des enquêtes précédentes, il a été possible de constater qu'il n'y avait pas d'augmentation des loyers entre 2011 et 2012, autre que l'augmentation prévue par la législation (indexation des loyers par l'indice-santé). On constate néanmoins une croissance des loyers constants entre 1992-1995 et 2012 et entre 2004 et 2012 : durant ces deux périodes, l'augmentation généralisée des loyers est supérieure à celle de l'indice santé.

Si l'on isole les loyers des logements suivant la date d'entrée du locataire dans son logement, on conclut à une augmentation des loyers entre 2011 et 2012 supérieure à celle de l'indice santé : plus de 4 % sur les loyers courants alors que la croissance de l'indice santé est de 2,4 %. Il en est de même pour les loyers moyens des nouveaux emménagés qui sont supérieurs de 5 % aux loyers moyens sur l'ensemble du marché locatif.

A la lumière de ces résultats, on peut supposer que le marché locatif bruxellois est divisé en deux marchés : le premier englobe des locataires plus âgés, moins mobiles sur le marché résidentiel vivant dans des logements loués depuis longtemps et aux loyers plus stables et le deuxième abrite des locataires plus jeunes, plus mobiles et s'adaptant à un marché aux prix en croissance. L'accès au logement locatif devient de plus en plus difficile pour la part la plus mobile de la population, essentiellement ici pour les jeunes qui vont chercher pour la première fois un logement à louer.

La distribution spatiale des loyers dans la région bruxelloise reste la même au cours des années : les tendances de loyers plus élevés ou de loyers plus bas persistent dans les mêmes directions. A la marge, on observe quelques évolutions, essentiellement dans des quartiers de première couronne du sud de Bruxelles (quartiers d'Ixelles et d'Ixelles-Châtelain). L'évolution par quartier des loyers entre 2004 et 2012 met en évidence une croissance plus marquée des loyers des logements de la première couronne que de ceux enregistrés en deuxième couronne, entraînant dès lors une homogénéisation des prix des loyers sur le territoire bruxellois.

An aerial photograph of a city grid, likely Paris, with a semi-transparent blue overlay. The text is centered over the image.

CHAPITRE 3

LE LOCATAIRE ET SON LOGEMENT

Ce chapitre se focalise sur le locataire. En effet, en fonction de son âge, de sa situation familiale et sous une contrainte de revenus, le locataire va effectuer des choix spécifiques de localisation résidentielle. Il adopte aussi des comportements de mobilité résidentielle qui diffèrent selon ses caractéristiques sociodémographiques et selon la localisation de son logement.

1. Caractéristiques sociodémographiques des locataires

1.1. L'âge des locataires

50% des locataires ont moins de 41 ans et l'âge moyen est actuellement de 44 ans. 25% des locataires sont âgés de moins de 30 ans alors que 25% des locataires sont plus âgés que 55 ans.

La population locative est aujourd'hui plus âgée qu'auparavant: 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, 50% des locataires étaient d'âge inférieur à 40 ans et l'âge moyen était de 42 ans. Il était déjà de 43 ans en 2011. La population locative est un échantillon de la population bruxelloise dont l'espérance de vie a augmenté durant ces dernières années. Dès lors, il est possible de supposer qu'elle suit la même tendance au vieillissement.

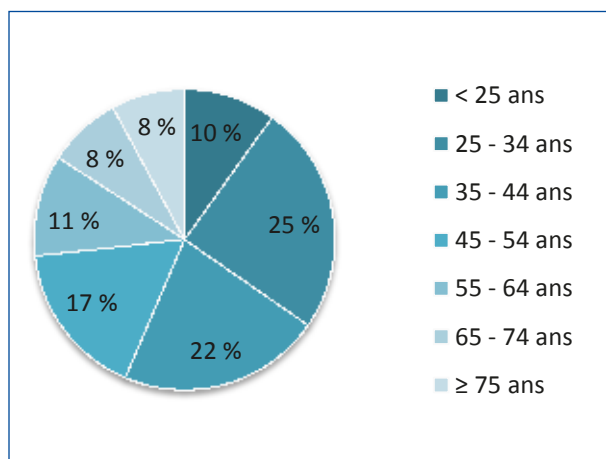
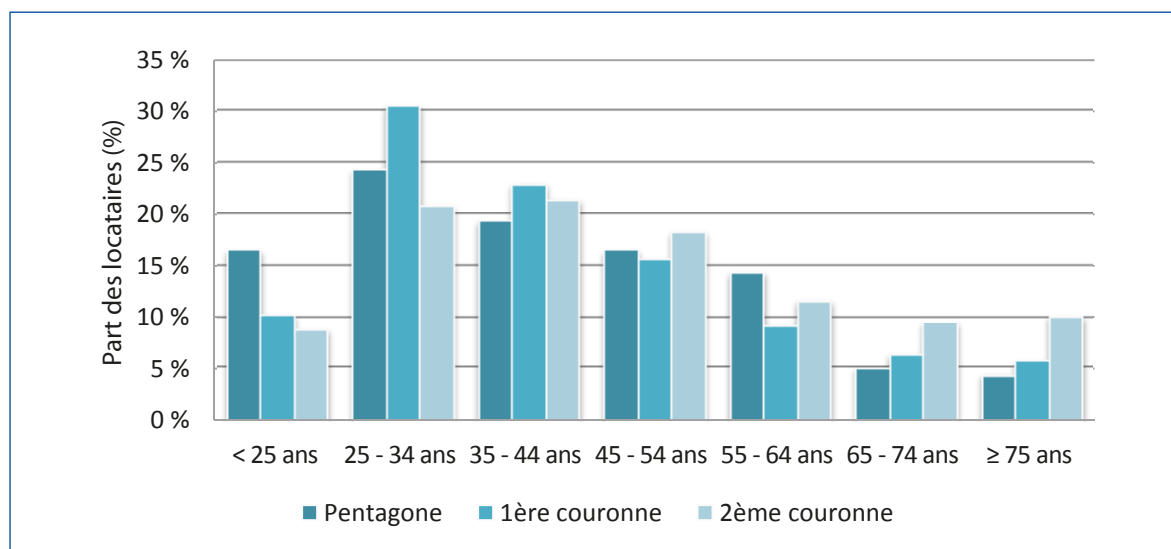


Figure 26 – Répartition des locataires par âge

Figure 27 – Répartition des locataires par âge et par couronne



La population locative de la seconde couronne est plus âgée que celle présente en première couronne et dans le Pentagone: en effet, en deuxième couronne, 50% des locataires ont plus de 45 ans alors qu'ils ne sont que 36% dans la première couronne et 40% dans le Pentagone.

1.2. La situation familiale des locataires

42% des locataires vivent sans conjoint et sans enfants: 37% d'entre eux vivent seuls et 5% vivent en colocation (coloc.). Au contraire, 37% vivent en couple (17% sans enfants (2 adultes ss enf.) et 20% avec des enfants (couple av enf.). Il est aussi possible de mettre en évidence la présence de familles nombreuses (8% des locataires) (F. nombr.) et de familles monoparentales (13% des locataires) (F. monop.). Il est intéressant de noter que 41% des logements abritent des enfants.

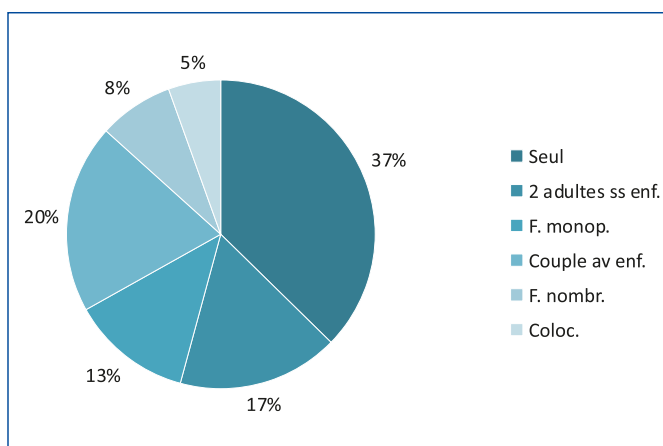


Figure 28 – Répartition des locataires suivant leur situation familiale

Les locataires vivant seuls sont plus souvent représentés dans toutes les parties de la région bruxelloise. Cependant, ils sont proportionnellement plus nombreux dans le Pentagone. Par contre, les couples avec enfants et familles monoparentales y sont moins présents et sont surtout localisés dans la première et la deuxième couronne.

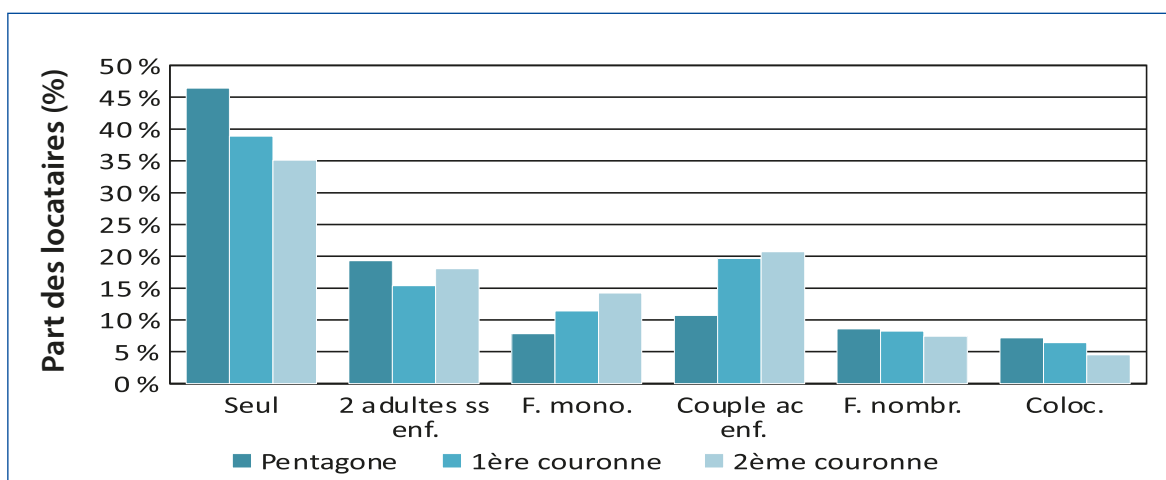


Figure 29 – Différenciation spatiale de la situation familiale des locataires

Le loyer payé par les couples avec enfants et les familles nombreuses est en moyenne le plus élevé, correspondant théoriquement à une taille de logement plus importante. Il est moins élevé 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 plus élevé que les familles monoparentales. Les locataires vivant seuls s'acquittent en moyenne d'un loyer plus faible.

La part du loyer dans le budget des ménages peut être calculée à partir des revenus mensuels totaux déclarés par le locataire. Pour les couples avec ou sans enfants, elle avoisine les 30% alors que les solitaires avec enfants dépensent en moyenne près de 50% 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 40 – Situation familiale des locataires et loyer des logements

Situation familiale	Loyer mensuel (€)		Part du loyer dans le budget (%)
	Loyer moyen	Loyer médian	
Seul	543	519	43
2 adultes ss enf.	668	625	30
Famille mono.	644	600	50
Couple ac enf.	733	650	33
Famille nombr.	738	650	33

1.3. Les revenus des locataires

20% des locataires déclarent des revenus mensuels totaux nets compris entre 1500 et 2000 €. Les revenus mensuels de 17% des locataires sont inférieurs à 1 000 € et de 19% d'entre eux sont supérieurs à 2000 €.

Quelle que soit la localisation des locataires au sein de la région bruxelloise, plus de 50% d'entre eux 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.

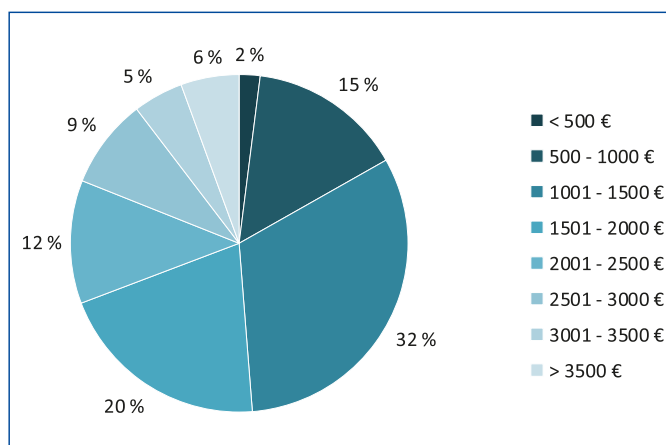


Figure 30 – Répartition des locataires suivant leurs revenus mensuels

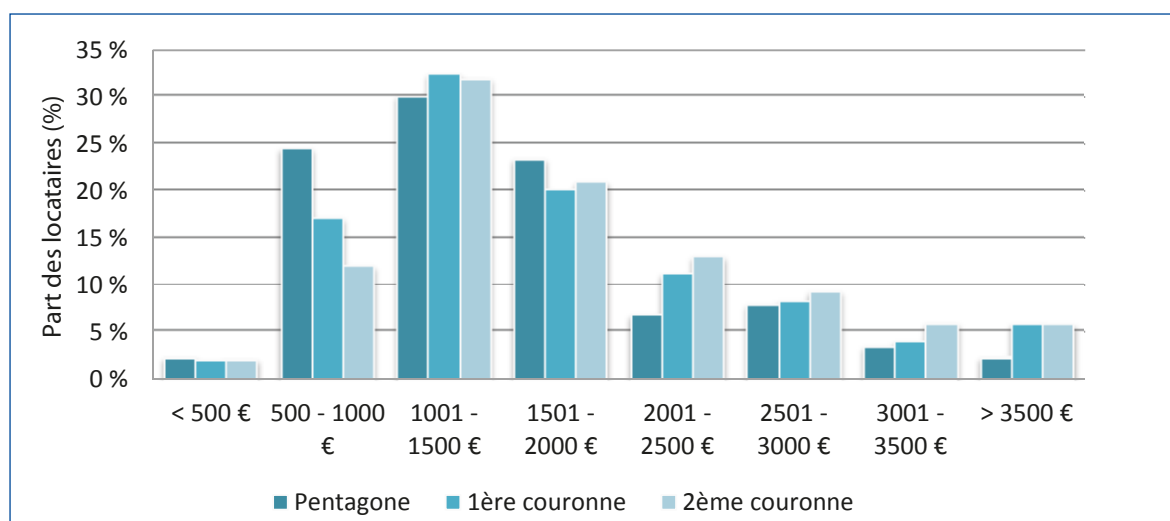


Figure 31 – Différenciation spatiale des revenus mensuels des locataires

Le loyer moyen et le loyer médian acquittés par les locataires varient en fonction des revenus de ces derniers. Cependant, la part du loyer dans le budget du ménage est supérieure chez les locataires aux revenus les plus faibles. Il faut disposer de revenus disponibles de minimum 2001 € pour que la part du loyer dans le budget du ménage soit inférieure ou égale à 30%. Depuis 2008, la part du loyer dans le budget des ménages est en augmentation quelle que soit la tranche de revenus du locataire: elle est, par exemple pour les locataires ayant un revenu entre 1001 et 1500 €, passée de 40% en 2008 à 45% en 2012.

Tableau 41 – Revenus des locataires et loyer des logements

Revenus (€ courants)	Loyer mensuel (€)		Part du loyer dans le budget (%)
	Loyer moyen	Loyer médian	
500 - 1000 €	524	469	-
1001 - 1500 €	563	550	45
1501 - 2000 €	633	600	36
2001 - 2500 €	666	650	30
2501 - 3000 €	705	700	26
3000 – 3500 €	765	707	24
> 3500 €	1100	925	29

Tableau 42 – Evolution de la part du loyer dans le budget des locataires (%)

Revenus (€ courants)	2012	2010	2008
500 - 1000 €	-	64	58
1001 - 1500 €	45	42	40
1501 - 2000 €	36	34	32
2001 - 2500 €	30	28	26
2501 - 3000 €	26	24	25
3000 – 3500 €	24	23	24
> 3500 €	29	26	27

- Nombre insuffisant de données

1.4. Le statut socioprofessionnel des locataires

19% des locataires disposent de deux revenus du travail (2 rev.) et 26% ne disposent que d'un revenu du travail (1 rev.). 4% des locataires sont étudiants et 17% sont des personnes pensionnées. Alors que 19% sont bénéficiaires d'une (1 alloc.) ou de deux allocations (2 alloc.) de chômage ou sociales, 15% disposent d'un revenu du travail et d'une allocation (1 rev. et 1 alloc.).

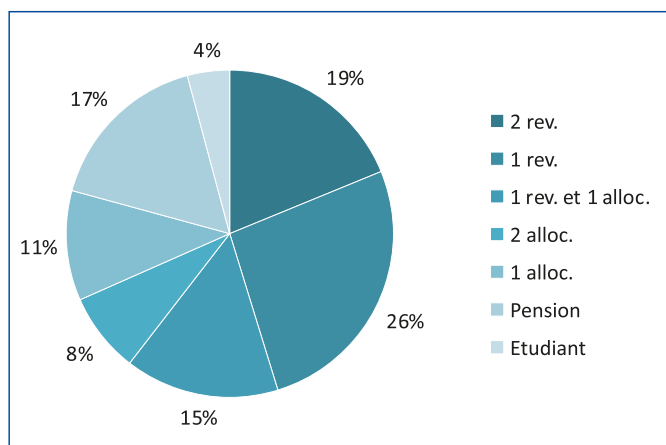


Figure 32 – Répartition des locataires suivant leur statut socioprofessionnel

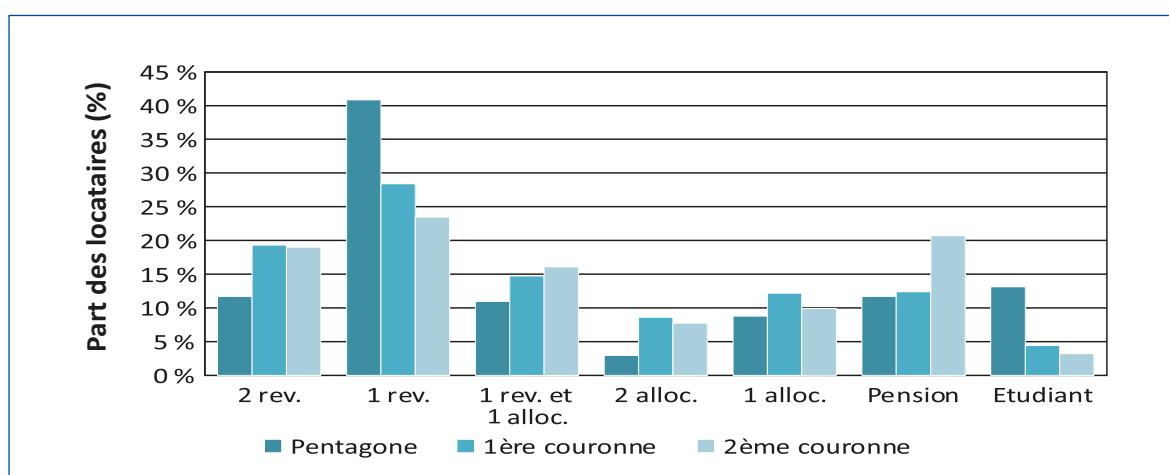


Figure 33 – Différenciation spatiale du statut socioprofessionnel des locataires

2. La colocation des logements

Etant donné l'évolution du phénomène, il a semblé intéressant de se pencher, pour la première fois, sur les caractéristiques de la colocation des logements.

Les colocations représentent 5% du parc locatif de la région bruxelloise. 53% des colocations sont situées dans la première couronne et 41% dans la seconde.

Tableau 43 – Répartition des colocations suivant leur localisation

	Part des logements (%)		
	Pentagone	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
Colocation	6	53	41

2.1. Type et caractéristiques des logements co-loués

Au sein de la région bruxelloise, les colocataires occupent principalement des appartements : 89% des colocataires occupent un appartement contre 10% pour les maisons. Un même constat peut être fait pour les logements situés dans le Pentagone, la première et la deuxième couronne où ce sont les appartements qui sont majoritairement co-loués.

Tableau 44 – Répartition des colocations suivant leur type et leur localisation

	Part des logements (%)			
	Région	Pentagone	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
Appartements	89	90	88	91
Maisons	10	- ¹¹	11	- ¹¹

Les logements co-loués ont une superficie moyenne supérieure à celle des autres locations : 103 m² contre 76 m². De plus, les colocations sont principalement des logements ayant une superficie habitable supérieure à 85 m² puisqu'ils représentent 59% des logements contre 33% des autres logements.

Tableau 45 – Différenciation du parc locatif co-loué ou non suivant la superficie

Superficie (m ²)	Part des logements (%)	
	Colocation	Tous les locataires
≤ 28 m ²	1	4
29 – 54 m ²	10	17
55 – 84 m ²	29	44
85 – 104 m ²	26	22
> 104 m ²	33	12

Les logements co-loués sont plus grands mais abritent généralement un **nombre plus important de personnes** : en moyenne 2,9 personnes dans les colocations contre 2,3 personnes dans l'ensemble des logements.

Dès lors, il est intéressant de comparer la superficie par habitant : les colocataires disposent d'une superficie par habitant plus faible (38 m²/hab.) que les locataires sans enfants de la région bruxelloise (53 m²/hab.).

Les colocataires disposent donc de moins d'espace dans leur logement mais qu'en est-il du **confort** de ceux-ci ? Un indicateur composite de confort est créé. Il est alors possible de remarquer que les deux distributions sont assez similaires excepté le fait que 14% des logements co-loués disposent du niveau de confort le plus élevé contre 5% de l'ensemble des logements de la région bruxelloise.

¹¹ Nombre insuffisant de données pour pouvoir appliquer l'inférence statistique.

Tableau 46 – Différenciation du parc locatif suivant le niveau de confort

Niveau de confort	Part des logements (%)	
	Colocation	Tous les logements
C0	1	0,5
C1	2	3
C2	17	15
C3	65	77
C4	14	5

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

Concernant les surfaces annexes, les colocations sont généralement mieux équipées que l'ensemble du parc locatif : par exemple, 86 % des colocations disposent d'une cuisine de plus de 4 m² contre 78 % pour l'ensemble des logements bruxellois. La part de colocations disposant d'un ascenseur ou de vannes thermostatiques est également plus importante.

Tableau 47 – Différenciation des colocations et du parc locatif suivant les éléments de confort

Éléments de confort		Part des logements (%)	
		Colocation	Tous les locataires
Surfaces annexes	Cave	61	60
	Grenier	10	10
	Garage	10	14
	Cuisine de plus de 4 m ²	86	78
	Cuisine américaine	25	18
	Balcon	40	34
	Terrasse	22	30
	Cour	15	9
	Jardin	14	14
Equipements	Thermostat	49	55
	Vannes thermostatiques	64	50
	Feu ouvert	8	12
	Parlophone	83	89
	Concierge	18	11
	Ascenseur	26	22

Aussi, il est intéressant de comparer le loyer moyen par personne pour les colocations et pour l'ensemble des locataires: les colocataires s'acquittent d'un loyer moyen par personne plus faible, 325 €/personne, que l'ensemble des locataires bruxellois, 364 €. On constate que, en moyenne, le loyer mensuel par personne pour les colocataires est assez similaire à celui des adultes sans enfants mais plus faible que le loyer payé par les personnes vivant seules.

Tableau 48 – Différenciation des colocations et du parc locatif suivant le loyer moyen mensuel par personne

	Colocation	Tous les locataires
Loyer mensuel moyen par personne (€)	325	364

Tableau 49 – Situation familiale des locataires et loyer moyen par personne en 2012

	Loyer mensuel moyen par personne (€)
Vit Seul	543
2 adultes sans enfants	334
Colocation	325

Toutes ces observations permettent donc d'établir que les colocations sont des logements généralement plus grands, surtout des appartements. Toutefois, même s'ils disposent de moins d'espace par personne que ceux qui vivent seuls dans leur logement, les colocataires jouissent de plus de confort et de la présence de surfaces annexes qui rendent le logement plus attractif (il est important de noter que les surfaces annexes ne sont pas comptabilisées dans la superficie habitable). L'avantage est également financier puisque le loyer mensuel moyen par personne pour les colocations est plus faible que celui payé par les personnes seules.

2.2. Profil des colocataires

Il est important de constater que la colocation semble être une **situation transitoire**. En effet, d'une part, les colocations sont majoritairement occupées par des jeunes, principalement âgés de moins 34 ans (87%). D'autre part, ils sont très mobiles: 52% des colocataires ont des intentions de mobilité (contre 33% pour l'ensemble des locataires) et ils restent en moyenne 3 ans dans le même logement (contre plus de 5 ans pour les autres locataires).

Tableau 50 – Différenciation du parc locatif co-loué suivant l'âge du locataire principal

Age	Part des logements (%)	
	Colocation	Tous les locataires
< 25 ans	45	10
25 – 34 ans	42	25
35 – 44 ans	7	22
45 – 54 ans	2	17
55 – 64 ans	1	11
65 – 74 ans	1	8
≥ 75 ans	2	8

Tableau 51 – Différenciation des intentions de mobilité des colocataires en fonction de l'âge

Age	Part des locataires ayant une intention de mobilité (%)	
	Colocation	Tous les locataires
< 25 ans	51	46
25 – 44 ans	54	40
45 - 64 ans	- 12	29
≥ 65 ans	- 12	12
Tous âges confondus	52	33

La mobilité des colocataires est moins influencée par les caractéristiques du logement que l'ensemble des locataires (respectivement, 28% et 44% des raisons de changement de logement). Au contraire, une augmentation importante des autres raisons est constatée (19% pour les colocations contre seulement 7% pour tous les locataires). Cette augmentation peut sans doute s'expliquer par les particularités de ce « mode de vie » qui peuvent créer des raisons de départ du logement : visions divergentes concernant les économies d'énergie, etc.

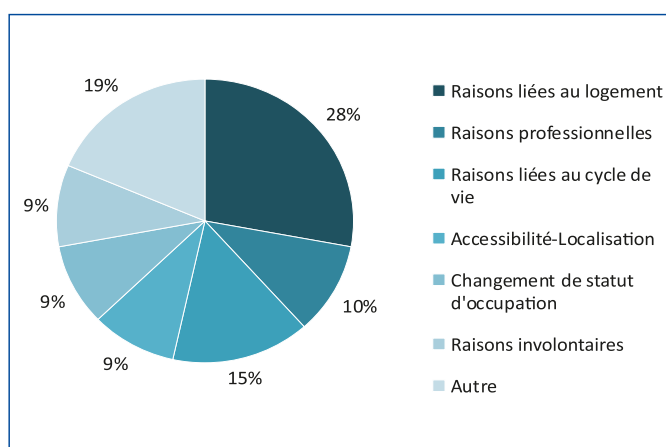


Figure 34 – Raisons du départ du logement actuel (pour les colocations)

12 Nombre insuffisant de données pour pouvoir appliquer l'inférence statistique.

3. La problématique du logement des jeunes locataires

Les jeunes locataires représentent une part non négligeable du parc locatif bruxellois puisque 35% des locataires de la région bruxelloise sont âgés de moins de 34 ans. Les jeunes locataires se concentrent essentiellement dans le Pentagone et la première couronne, où ils représentent 41% des locataires, et sont moins présents en seconde couronne étant donné que la population y est globalement plus âgée. La cartographie de la proportion de locataires âgés de moins de 34 ans permettent d'affiner l'observation et indique que ces locataires sont majoritairement localisés dans le Pentagone mais aussi dans la première couronne est c'est-à-dire les communes d'Ixelles et d'Etterbeek.

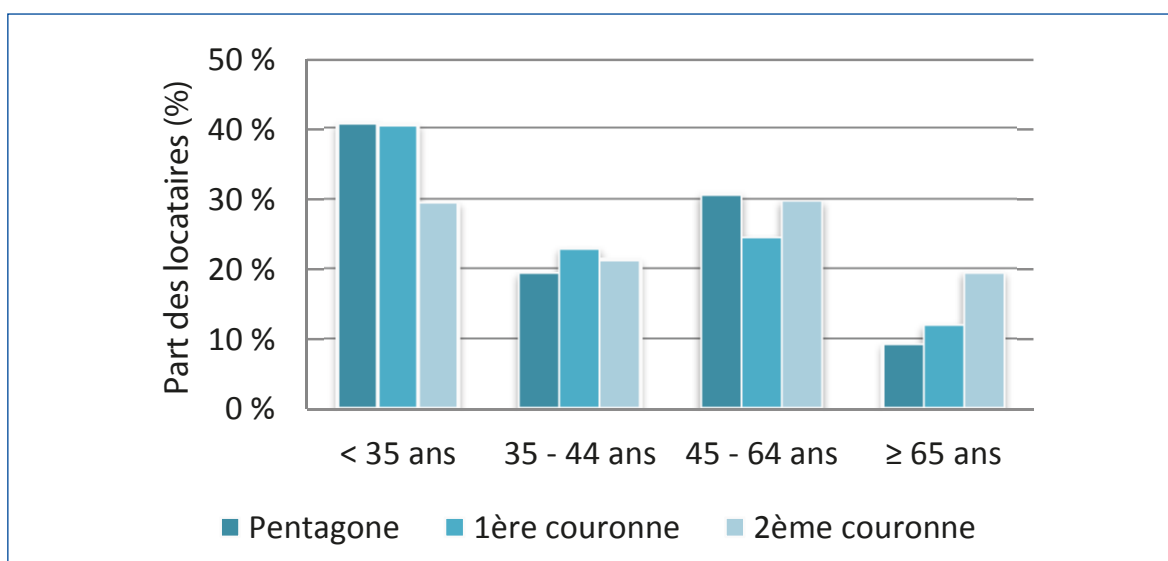


Figure 35 – Répartition des locataires par âge et par couronne

La localisation des jeunes peut être mise en parallèle avec la faible stabilité des locataires au sein de ces quartiers. En effet, les jeunes locataires sont caractérisés par une faible stabilité dans leur logement: ils restent en moyenne 3 ans dans leur logement contre 17 ans pour les plus de 65 ans. Aussi, les intentions de mobilité diminuent avec l'âge: 44% des locataires de moins de 35 ans envisagent de quitter leur logement contre 29% des 45 – 54 ans et 12% des plus de 65 ans. Dès lors, il n'est pas surprenant que les nouveaux emménagés soient majoritairement âgés de moins de 34 ans (56%) alors que cette même tranche d'âge ne représente que 31% des locataires ayant emménagé les années précédentes.

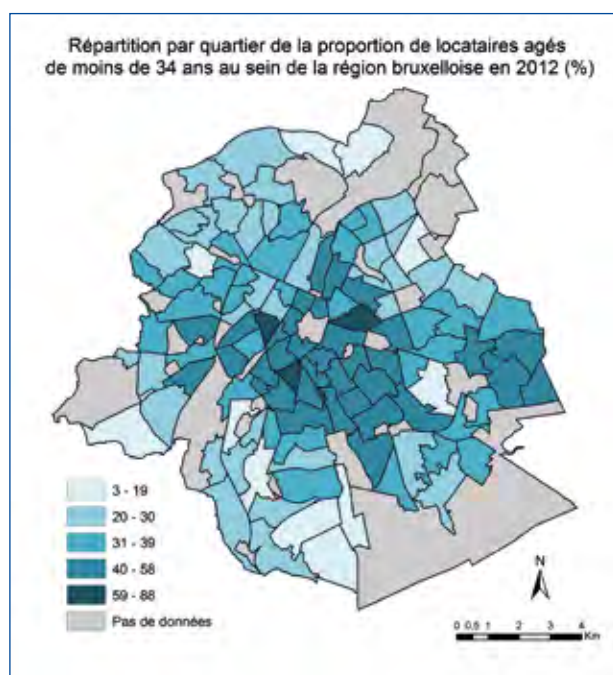


Figure 36 – Les locataires de moins de 34 ans

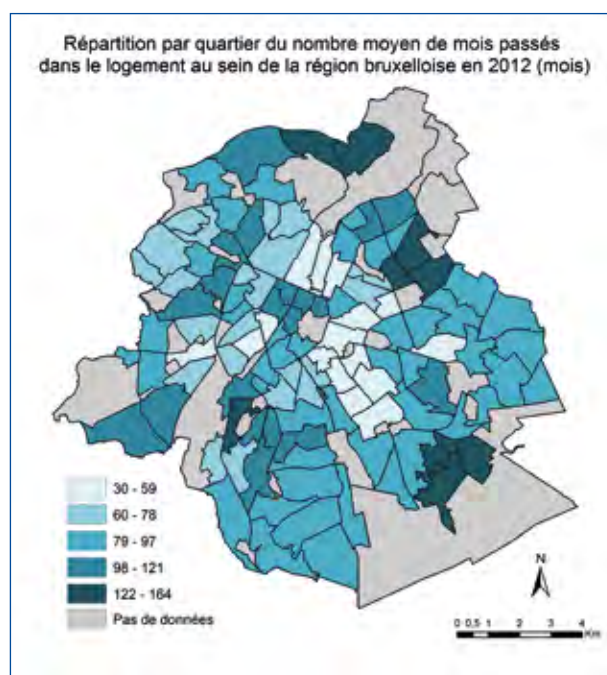


Figure 37 – Stabilité moyenne des locataires dans leur logement

Tableau 52 - Différenciation de la durée d'occupation du logement suivant l'âge du locataire principal (années)

	< 35 ans	35 – 44 ans	45 – 64 ans	≥ 65 ans
Stabilité moyenne	3	5	9	17
Stabilité médiane	2	4	6	12

Tableau 53 - Différenciation des intentions de mobilité suivant l'âge du locataire principal

	Part des locataires (%)			
	< 35 ans	35 – 44 ans	45 – 64 ans	≥ 65 ans
Logement trouvé	4	5	2	1
Logement en recherche	18	17	16	5
Logement quitté dans l'année	6	5	3	2
Logement quitté dans les trois ans	15	10	8	4
Pas d'intention de mobilité	56	63	71	88

La localisation des jeunes peut également être mise en parallèle avec la distribution spatiale des loyers : globalement, les loyers les plus faibles sont généralement localisés dans les quartiers adjacents au Pentagone et plus précisément, au nord, à l'ouest mais également au sud-ouest, où l'on retrouve des jeunes locataires. Toutefois, il est important de noter que, comme dit précédemment, certains quartiers (Ixelles, le Châtelain par exemple) subissent une augmentation des montants des loyers depuis 1992.

Il est donc possible de mettre en évidence deux profils de jeunes locataires : d'une part des jeunes occupant un logement pour un loyer plus faible (quartiers adjacents au Penta-gone) et les jeunes devant s'acquitter d'un loyer moyen supérieur à celui de l'ensemble des locataires (Est de la première couronne) et ayant une faible stabilité. Il apparaît donc qu'un certain type de jeunes soit concerné par des problèmes de logement mais qu'il ne s'agit pas de la totalité de ceux-ci.

Enfin, les jeunes locataires sont majoritairement des personnes vivant seules (36%), des couples sans enfants ou famille monoparentale (respectivement, 19 et 18%) et des colocataires (13%), alors que ces derniers ne représentent que 5% des locataires de la région bruxelloise. Aussi, étant donné que les locataires de moins de 35 ans représentent 87% des colocataires, il semblerait que la colocation soit une alternative acceptable pour les jeunes locataires ayant des difficultés de logement : généralement des logements plus grands, plus attractifs (plus de confort et de surfaces annexes) pour un loyer mensuel moyen par personne plus faible que celui payé par les personnes seules.

4. Accessibilité financière du marché locatif aux différentes catégories de locataires

Cette section s'interroge sur la part du parc locatif accessible à la population locative sous une contrainte de revenus et son évolution au fil du temps.

Une première approche consiste à comparer l'évolution du loyer mensuel moyen avec l'évolution du revenu moyen par déclaration entre 2004 et 2012. Le graphique est concluant : on assiste, sur toute la période, à un décrochage entre les loyers des logements et les revenus des ménages bruxellois.

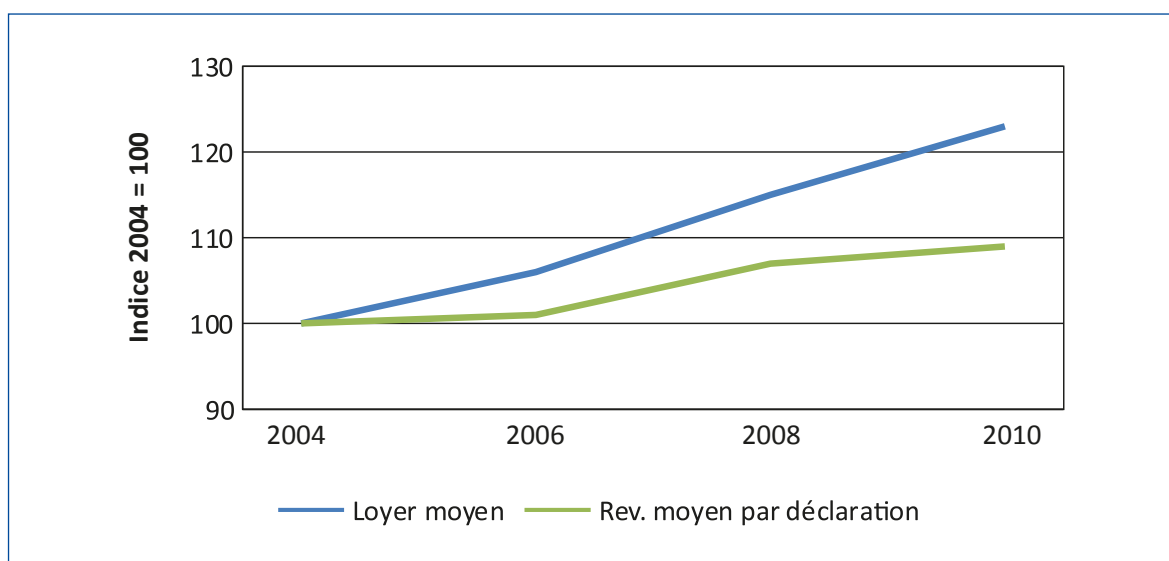


Figure 38 – Evolution du loyer mensuel moyen et du revenu moyen par déclaration entre 2004 et 2010 (Indice 2004 = 100)

Afin d'affiner l'analyse, l'étude va s'orienter sur l'estimation de la part du parc locatif accessible aux ménages des différents 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 2012, 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 cinq premiers déciles de revenus mais elle est plus acceptable à partir du huitième, voire du septième décile de revenus.

Tableau 54 – Part du parc locatif accessible à chaque décile de revenus (2012)

Déciles de revenus		Part du parc locatif accessible (%)	
N°	Limite supérieure du revenu mensuel net imposable (€) ¹³	Si loyer = 25% du revenu disponible	Si loyer = 30% du revenu disponible
2	768	0	0
3	1 001	1	2
4	1 165	2	5
5	1 424	5	14
6	1 745	15	31
7	2 144	31	55
8	2 741	58	79
9	3 923	87	94

Entre 2008 et 2012, la part du marché locatif accessible aux quatre premiers déciles de revenus est et reste extrêmement faible (moins de 5%). Du cinquième au septième décile, la part du marché locatif est actuellement inférieure à 50% et a fortement diminué entre les deux années. C'est une conséquence évidente de l'augmentation plus importante des loyers des plus petits logements. A partir du huitième décile, 80% du parc locatif est accessible aux candidats locataires; il n'y a pas d'évolution.

¹³ Revenu mensuel net imposable d'après les revenus de 2010 après indexation.

Tableau 55 – Evolution du parc locatif accessible à chaque décile de revenus (1993 – 2012)

Déciles de revenus	Part du parc locatif accessible à chaque décile de revenus (si loyer = 25 % du revenu du ménage) (%)				
	2012	2008	2004	1997	1993
2	0	0	1	8	5
3	1	2	4	18	12
4	2	3	10	28	22
5	5	8	21	43	38
6	15	17	44	64	57
7	31	40	61	79	73
8	58	66	79	89	88
9	87	89	93	95	96

Si l'on analyse l'évolution de la part du marché locatif accessible aux différents déciles de revenus 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 15% aujourd'hui. Si la situation est moins préoccupante pour le huitième décile, elle a également empiré : 88% du parc accessible en 1993 contre 58% aujourd'hui.

La dégradation de la relation locative est bien sûr le fait d'une augmentation des loyers supérieure à celle de l'indice santé depuis 1993 (mise à part la période autour de 1997 qui a connu une stagnation, voire une baisse des loyers) mais résulte également d'un appauvrissement relatif continu de la population bruxelloise, en particulier de la population locative.

5. La mobilité des locataires

L'objet de cette section est de cerner la mobilité des locataires. La première partie va permettre de définir différents indicateurs qui permettront de quantifier le niveau de mobilité des locataires : les caractéristiques du bail (durée, enregistrement, etc.) et la stabilité des locataires dans leur logement (durée d'occupation depuis la conclusion du bail, intentions de mobilité) seront appréhendés. L'impact de la localisation sur ces différents indicateurs sera également étudié. La deuxième partie permettra de caractériser la mobilité. Les comportements des locataires seront différenciés en fonction de la localisation mais également des caractéristiques sociodémographiques des locataires. La question du changement de statut d'occupation sera aussi évoquée (passage du statut de locataire à celui de propriétaire). Aussi, il sera possible de se focaliser sur la question du lien entre les caractéristiques des logements loués et la mobilité des locataires mais également sur les raisons de ces mutations résidentielles et sur les trajectoires résidentielles des locataires.

5.1. Indicateurs de mobilité

5.1.1. Le bail

92% des baux sont écrits et 83% sont enregistrés. Ce pourcentage est en nette progression par rapport aux années antérieures (50% jusqu'en 2008). Cette augmentation doit pouvoir s'expliquer par la législation imposant l'enregistrement des baux qui a été introduite en 2006.

Ce sont majoritairement les propriétaires qui réalisent l'enregistrement des baux : 84% d'entre eux contre 16% par les locataires.

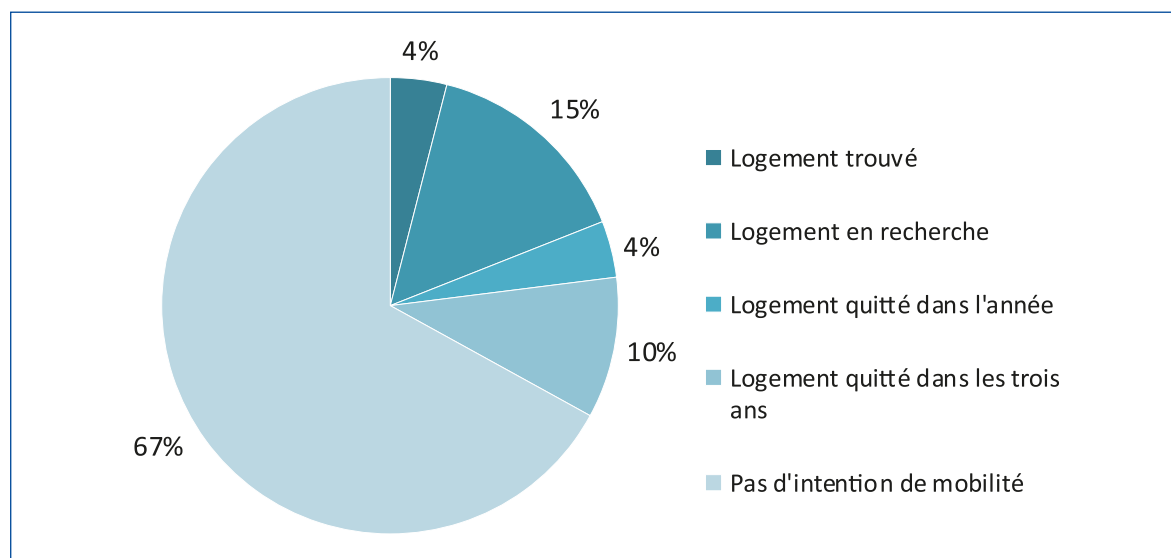


Figure 39 – Répartition des intentions de mobilité des locataires

Tableau 56 – Evolution de la différenciation des baux

Type de bail	Part des baux (%)		
	2012	2008	2004
Bail écrit	92	89	89
Bail enregistré	83	51	47

5.1.2. La stabilité des locataires dans leur logement

En moyenne, les locataires restent 7 ans dans leur logement : 50% d'entre eux sont dans leur logement depuis 3 ans et 9 mois. 25% des locataires sont dans leur logement depuis moins de vingt mois et 25% occupent leur logement depuis plus de 8 ans et 8 mois.

Il est possible de constater que la durée moyenne d'occupation des logements par les locataires est en augmentation depuis 2004 : elle était d'environ 4 ans tout au long des années nonante jusqu'en 2004. Depuis lors, elle a progressivement augmenté : 5 ans en 2005-2006, 6 ans en 2008 et plus de 6 ans en 2010-2011. 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. Ces deux facteurs incitent les locataires à rester plus longtemps dans un logement déterminé.

Tableau 57 – Durée d'occupation des logements par les locataires

	Nombre de mois passés par le locataire dans son logement			
	2012	2008	2004	1992 - 1995
Moyenne	7 ans	5 ans 2 mois	4 ans 5 mois	6 ans 4 mois
Médiane	3 ans 9 mois	2 ans 8 mois	2 ans 3 mois	3 ans
1 ^{er} quartile	20 mois	13 mois	10 mois	1 an
3 ^{ème} quartile	8 ans 8 mois	6 ans 3 mois	4 ans 10 mois	8 ans

5.1.3. Les intentions de mobilité des locataires

67% des locataires n'ont pas l'intention de quitter leur logement alors que 33% désirent changer de logement dans trois ans tout au plus. Parmi ceux-ci, 4% des locataires ont d'ores et déjà trouvé un autre logement et 15% sont toujours en recherche d'un logement. Parmi les locataires qui ne cherchent pas de logement (14%), 4% veulent quitter leur logement dans l'année et 10% dans les trois ans à venir.

Cette recherche de mobilité est en diminution sensible depuis 2004, de façon plus évidente depuis 2008. En effet, en 2008, 46% des locataires envisageaient de quitter leur logement dans un laps de temps inférieur à trois ans alors qu'ils n'étaient que 32 à 34% entre 2010 et 2012. Ces observations confortent les conclusions émises précédemment sur l'augmentation continue de la stabilité des locataires dans leur logement.

Tableau 58 – Evolution des intentions de mobilité des locataires

	Part des locataires (%)		
	2012	2008	2004
Logement trouvé	4	4	30
Logement en recherche	15	15	
Logement quitté dans l'année	4	6	
Logement quitté dans les trois ans	10	21	22
Pas d'intention de mobilité	67	54	48

5.2. Caractérisation de la mobilité

5.2.1. Impact de la localisation

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

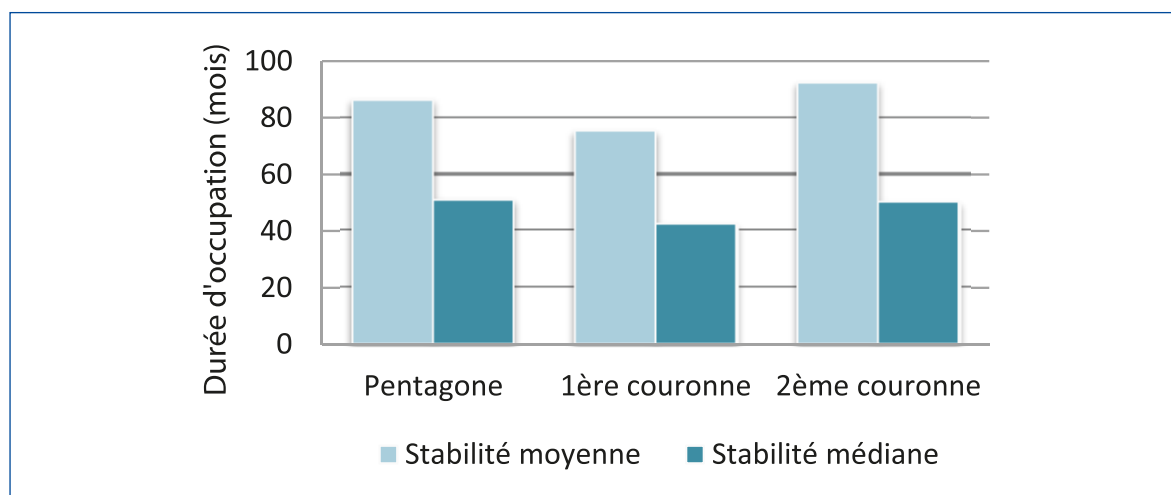


Figure 40 – Différenciation de la durée d'occupation des logements loués suivant la localisation

L'analyse des intentions de mobilité permet de confirmer ces résultats étant donné qu'elles sont supérieures chez les locataires de la première couronne (39%) où la stabilité moyenne est plus faible. Les intentions de mobilité sont plus faibles dans le Pentagone (26%) et dans la seconde couronne (29%) où le taux de stabilité est déjà plus élevé.

Tableau 59 – Différenciation des intentions de mobilité suivant la localisation

	Part des locataires (%)			
	Région	Pentagone	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
Logement trouvé	4	2	4	3
Logement en recherche	15	16	18	13
Logement quitté dans l'année	4	3	5	4
Logement quitté dans les trois ans	10	6	12	10
Pas d'intention de mobilité	67	74	61	71

Les locataires sont en moyenne moins stables dans les logements situés dans les quartiers de la première couronne de Bruxelles et principalement dans les communes d'Ixelles et d'Etterbeek. Ce manque de stabilité peut s'expliquer par le profil des locataires habitant majoritairement ces quartiers : une population principalement jeune et donc mobile. Le nombre moyen de mois passés dans le logement est légèrement plus important dans la première couronne ouest et sud c'est-à-dire les communes de Molenbeek-Saint-Jean, Saint-Josse-ten-Noode et Saint-Gilles. Ces communes sont également occupées par une population jeune mais également par des familles aux revenus assez faibles. De ce fait, la stabilité est légèrement plus importante car, bien qu'un grand nombre de jeunes soient présents dans ces quartiers, ceux-ci sont contraints de rester dans leur logement actuel en

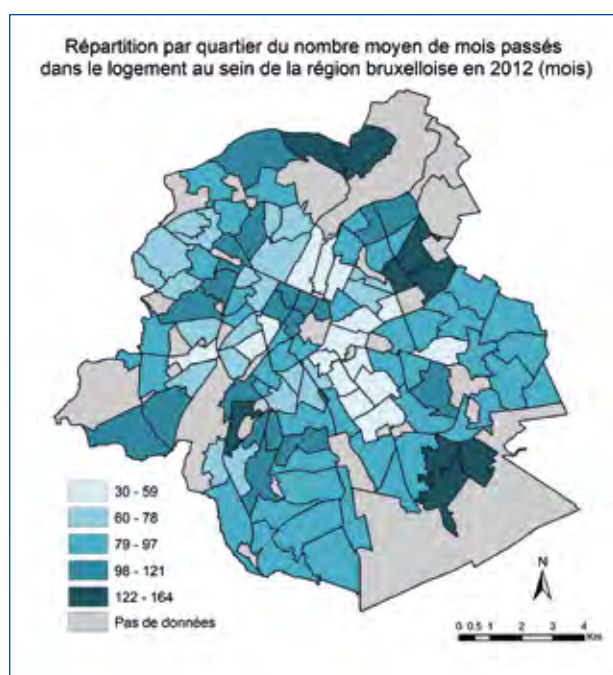


Figure 41 – Stabilité moyenne des locataires dans leur logement

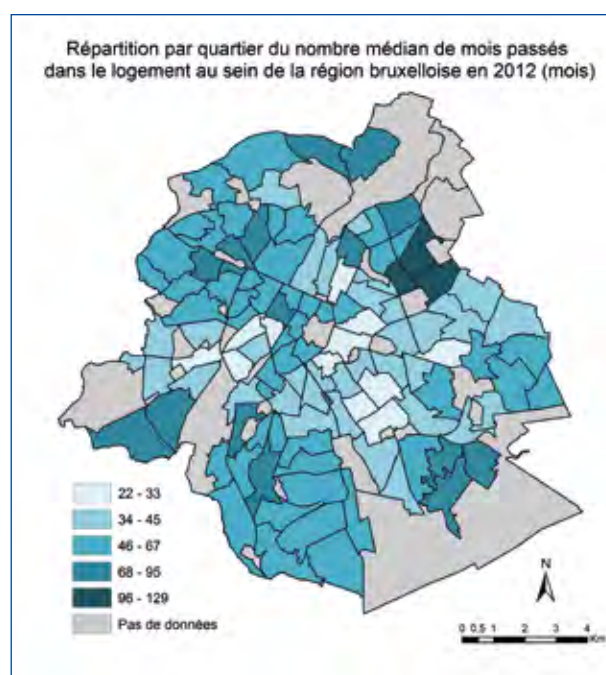


Figure 42 - Stabilité médiane des locataires dans leur logement

raison de leurs faibles revenus. Cependant, le taux de stabilité est plus important dans les quartiers de seconde couronne tels que les quartiers périphériques de Laeken, Audergem et Evere. Ce sont des quartiers dont les locataires sont majoritairement âgés et qui, dès lors, risquent de rester plus longtemps dans leur logement. De plus, la croissance de l'espérance de vie renforce également cette stabilité.

5.2.2. Différenciation suivant les caractéristiques des locataires – Qui ?

La stabilité du locataire augmente avec **l'âge** de celui-ci. Cela s'explique par une vie plus longue mais également des choix personnels ainsi que le montrent les intentions de mobilité. En effet, les intentions de mobilité diminuent avec l'âge : 46% des locataires de moins de 25 ans envisagent de quitter leur logement contre 29% des 45 – 54 ans et 12% des plus de 65 ans.

Tableau 60 - 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	6	4	2	1
Logement en recherche	16	18	16	5
Logement quitté dans l'année	8	5	3	2
Logement quitté dans les trois ans	16	13	8	4
Pas d'intention de mobilité	54	60	71	88

Ce sont les personnes vivant seules qui sont les plus stables dans leur logement : elles restent en moyenne 9 ans dans le même logement. Ce constat de stabilité est conforté par le pourcentage élevé (72%) de locataires vivant seuls qui n'ont pas d'intention de mobilité. Cette constatation peut être mise en parallèle avec le fait que les locataires âgés ont une durée d'occupation des logements plus importante que les autres tranches d'âge.

Cependant, ce sont les familles avec enfants, familles monoparentales, couples avec enfants et familles nombreuses, qui sont les plus mobiles : ces familles restent en moyenne, respectivement, 70, 63 et 74 mois dans leur logement et 34 à 39% d'entre elles ont des intentions de mobilité. En effet, il a été possible de voir que les logements en surpeuplement sont majoritairement occupés par des familles avec enfants et on comprend alors pourquoi ces familles sont à la recherche d'un logement plus adapté à la taille ou à l'évolution de la taille de leur famille.

Enfin, 48% des colocataires n'ont pas d'intention de mobilité mais 18% d'entre eux sont à la recherche d'un logement et 19% estiment quitter leur logement dans les trois ans.

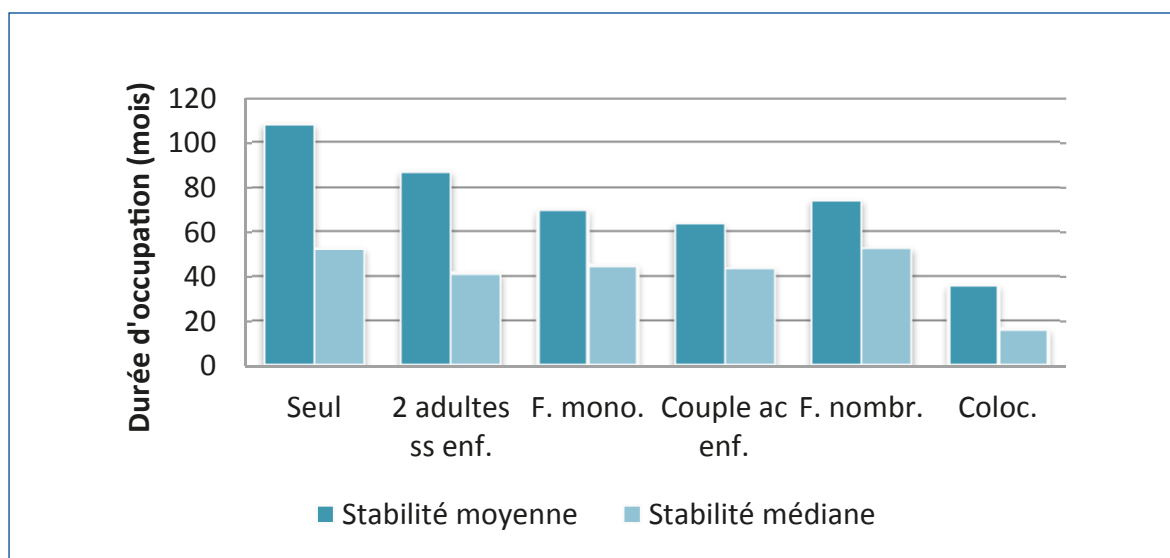


Figure 43 - Différenciation de la durée d'occupation des logements loués suivant la situation familiale

Le taux de stabilité est le plus faible pour les locataires disposant de revenus très faibles (inférieurs à 500 €). Ces revenus correspondent essentiellement à des étudiants qui louent un logement à Bruxelles pour une période relativement courte à savoir la durée maximale égale à la longueur de leurs études; de nombreux baux n'étant conclus que pour 10 ou 12 mois.

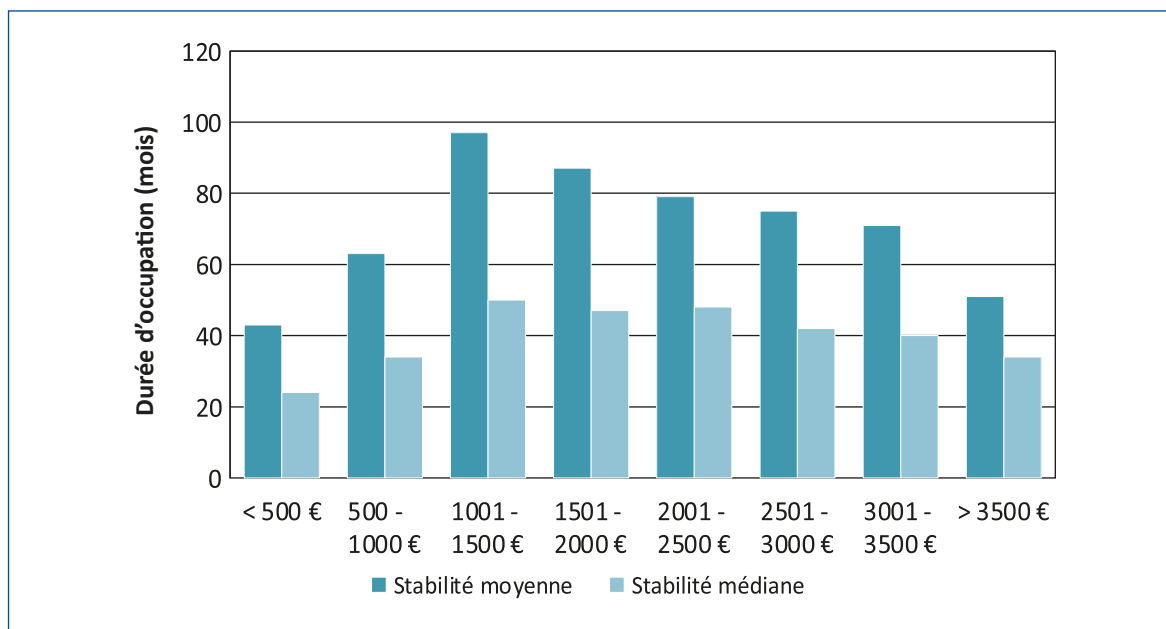


Figure 44 - Différenciation de la durée d'occupation des logements loués suivant les revenus des locataires

La stabilité des personnes âgées est à nouveau confirmée par le graphe différenciant la durée d'occupation des logements en fonction de la situation socioprofessionnelle des locataires: les pensionnés occupent, en moyenne, leurs logements durant plus de 16 ans. De plus, 87% de ces derniers indiquent qu'ils n'ont pas l'intention de déménager.

Ce sont les étudiants qui restent le moins de temps dans leur logement: en moyenne, les étudiants occupent leur logement un peu moins de deux ans et 46% de ces locataires ont des intentions de mobilité.

En ce qui concerne les autres statuts socioprofessionnels, la durée d'occupation dans le logement est à peu près la même: elle varie entre 4 ans 7 mois à 6 ans et 1 mois.

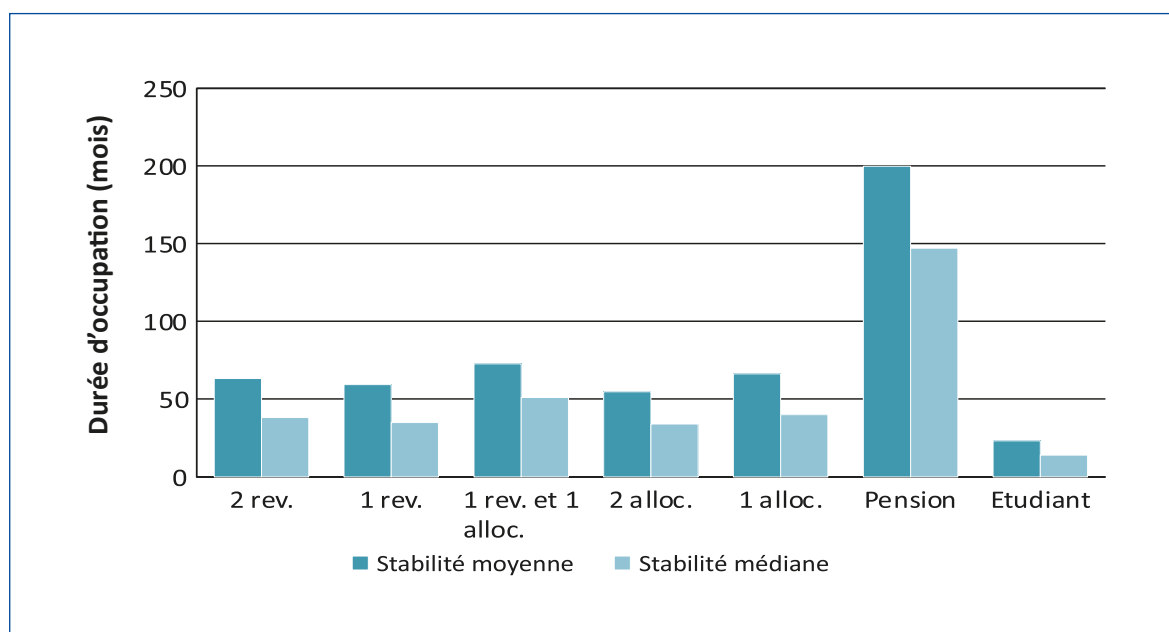


Figure 45 - Différenciation de la durée d'occupation des logements loués suivant la situation socioprofessionnelle des locataires

Tableau 61 - Différenciation des intentions de mobilité suivant la situation socioprofessionnelle des locataires

	Part des locataires (%)						
	Deux rev.	Un rev.	Un rev. et une alloc. soc.	Deux alloc. soc.	Une alloc. soc.	Pension	Etudiant
Logement trouvé	5	3	4	4	2	1	8
Logement en recherche	15	13	23	22	18	7	13
Logement quitté dans l'année	4	5	4	5	5	2	9
Logement quitté dans les trois ans	11	13	10	7	13	4	17
Pas d'intention de mobilité	65	66	59	63	61	87	54

5.2.3. Quels statuts d'occupation ?

75% des locataires envisagent de garder le même statut après changement de logement et 25% désirent devenir propriétaires. Cette tendance est identique à celle observée en 2011 et similaire à celle des années antérieures.

Les locataires affichant le désir de devenir propriétaires sont plus nombreux en deuxième couronne (30%) qu'en première couronne (21%) et dans le Pentagone (20%).

Tableau 62 – Différenciation des intentions de statut d'occupation suivant la localisation

Statut d'occupation	Part des locataires (%)			
	Région	Pentagone	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
Locataire	75	80	79	70
Propriétaire	25	20	21	30

C'est essentiellement entre 25 et 44 ans que les locataires veulent devenir propriétaires mais cela ne concerne que 31 % d'entre eux. 93 % des locataires de plus de 45 ans n'envisagent pas de changer de statut et désirent rester locataire. Aussi, il s'avère que ce sont les couples sans enfants qui sont le plus enclins à rechercher un logement en propriété (36 % d'entre eux) tandis que les personnes vivant seules ou en colocation envisagent beaucoup moins souvent l'accès à la propriété (12 à 21 %). Le revenu des locataires va également être un facteur déterminant. En effet, plus les revenus des locataires sont élevés, plus ces derniers sont candidats propriétaires : 34 % des locataires parmi les détenteurs de revenus compris entre 2001 et 2500 € par mois et 60 % parmi les locataires dont les revenus sont supérieurs à 3500 € par mois.

Plus le loyer du logement occupé est élevé, plus le locataire de ce logement désire accéder à la propriété : 34 % des locataires ayant un loyer de plus de 750 € par mois contre 16 % pour les locataires de logements dont le loyer est inférieur à 500 € par mois. Il est également possible de voir que ce sont les locataires des plus grands logements qui sont davantage candidats à la propriété : 35 % des locataires de maisons contre 11 % des locataires d'appartements sans chambre. Il est possible de supposer que les locataires des logements aux loyers les plus importants (qui est en relation avec la taille du logement) sont sans doute les locataires ayant plus de revenus et donc plus de moyens financiers pour accéder à la propriété.

Tableau 63 – Différenciation des intentions de statut d'occupation suivant l'âge du locataire principal et du logement

Locataire		Part des locataires selon le statut d'occupation (%)	
		Propriétaire	
Age	< 25 ans	92	8
	25 – 44 ans	69	31
	45 – 64 ans	93	8
	≥ 65 ans	93	8
Situation familiale	Vit Seul	79	21
	2 adultes sans enfants	64	36
	Famille monoparentale	84	16
	Couple avec enfants	71	29
	Famille nombreuse	73	27
	Colocation	88	12
Revenus	< 500 €	100	0
	500 - 1000 €	94	6
	1001 - 1500 €	88	12
	1501 - 2000 €	77	23
	2001 - 2500 €	66	34
	2501 - 3000 €	54	46
	3001 - 3500 €	52	48
	> 3500 €	40	60
Situation socio-professionnelle	Deux revenus	48	52
	Un revenu	74	26
	Un revenu et une alloc. soc.	73	27
	Deux alloc. soc.	95	5
	Une alloc. soc.	93	7
	Pension	87	13
	Etudiant	96	4
Loyer du logement	< 500 €	84	16
	500 - 600 €	74	26
	601 - 750 €	75	25
	> 750 €	66	34
Type de logement	Appart. 0 ch.	89	11
	Appart. 1 ch.	76	24
	Appart. 2 ch.	69	31
	Appart. 3 ch.	81	19
	Appart. 4 ch.	75	25
	Maison	65	35

5.2.4. Les caractéristiques des logements – Quoi ?

Plus **le loyer** augmente, plus le nombre de mois passés dans le logement diminue : les locataires d'un logement dont le loyer est inférieur à 500 € restent en moyenne 106 mois dans leur logement et 35 % de ces locataires indiquent qu'ils ont des intentions de mobilité contre 29 % pour les locataires d'un logement dont le loyer est supérieur à 751 €.

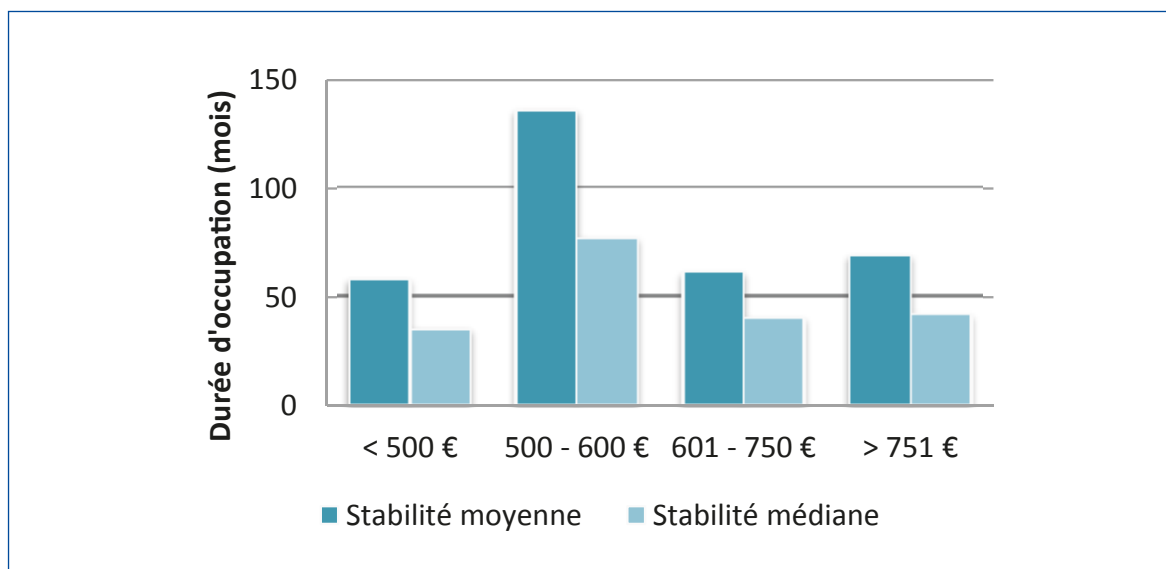


Figure 46 - Différenciation de la durée d'occupation des logements loués suivant le loyer du logement

Tableau 64 - Différenciation des intentions de mobilité suivant le loyer du logement

	Part des locataires (%)			
	< 500 €	500 - 600 €	601 - 750 €	> 751 €
Logement trouvé	4	4	3	3
Logement en recherche	16	18	16	10
Logement quitté dans l'année	5	4	4	4
Logement quitté dans les trois ans	10	9	11	11
Pas d'intention de mobilité	65	65	66	71

Il est également possible d'analyser le nombre de mois passés dans le logement en fonction du **type et de la taille du logement**. Ainsi, les locataires d'appartements une chambre y restent moins longtemps que les locataires d'une maison qui restent en moyenne 9 ans et 2 mois dans leur logement. Ce sont les locataires des petits logements qui ont le plus d'intentions de mobilité dans les trois années à venir alors que les locataires des maisons sont plus stables dans leur logement : 45 % des locataires d'appartements n'ayant aucune chambre ont des intentions de mobilité contre 20 % des locataires de maisons.

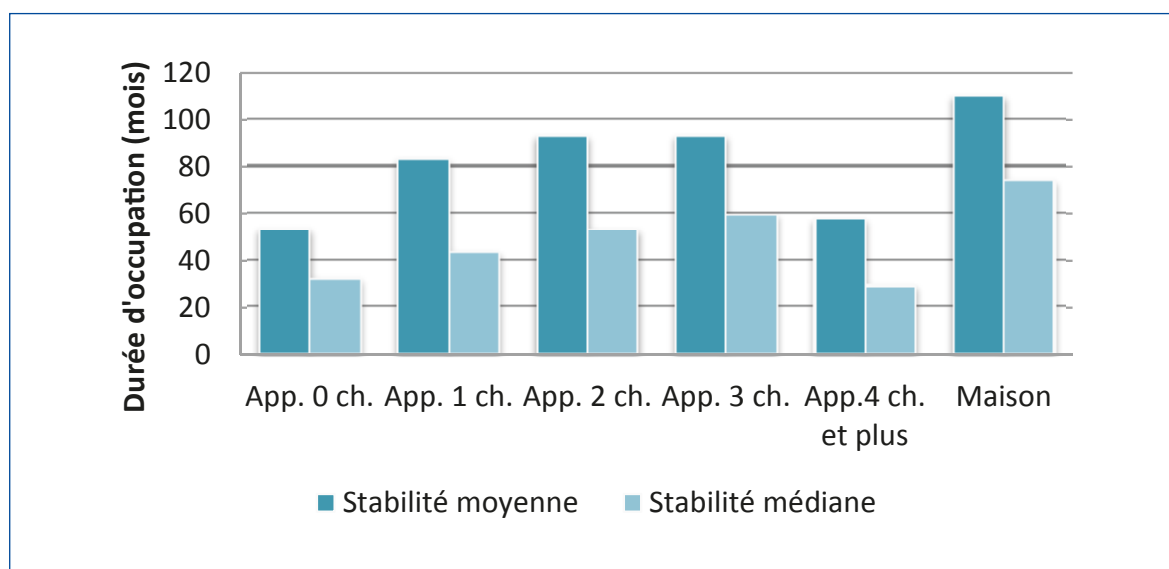


Figure 47 - Différenciation des intentions de mobilité suivant le type de logement

5.2.5. Les causes des mutations résidentielles – Pourquoi ?

La mobilité du locataire est majoritairement influencée par des motifs liés au cycle de vie et aux caractéristiques du logement (respectivement, 29% et 26% des raisons de changement du logement précédent). Il y a 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 rénovations du logement et représentant 14% des raisons de départ du logement précédent et seulement 6% pour le logement actuel.

Les raisons principales de changement de logement actuel sont majoritairement liées au logement lui-même et plus précisément aux caractéristiques de celui-ci (taille, confort, qualité, équipements, etc.). Les modifications du cycle de vie interviennent également pour expliquer les désirs de mutations (14% des raisons de changement du logement actuel). Il est possible de constater que 15% des volontés de changement s'expliquent par l'accès à la propriété ou à un logement social.

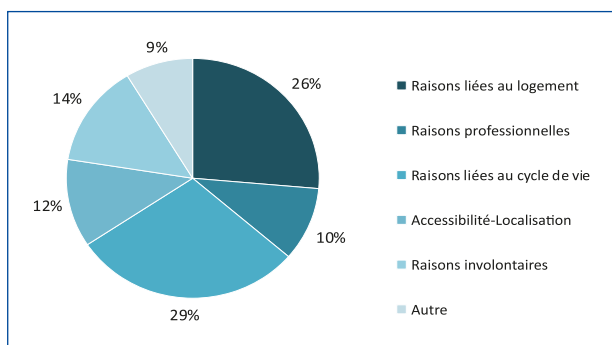


Figure 48 – Raisons du départ du logement précédent

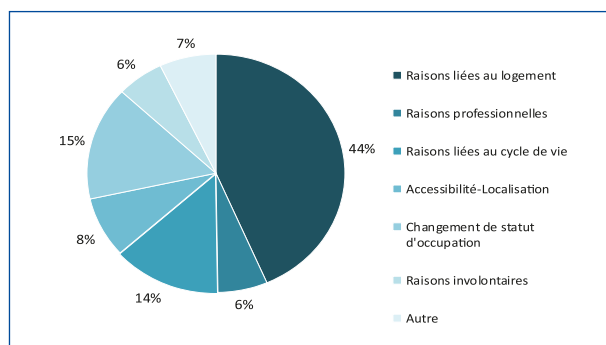


Figure 49 - Raisons du départ du logement actuel

5.2.6. Les trajectoires résidentielles – Vers où et pourquoi ?

Il est possible de s'intéresser aux trajectoires résidentielles c'est-à-dire les localisations antérieures des locataires (d'où viennent-ils ?) ainsi que les localisations futures (où souhaiteraient-ils aller ?). 81 % des locataires habitaient déjà Bruxelles, 5 % viennent de différentes communes de Belgique et 9 % résidaient auparavant à l'étranger.

81 % des locataires en mobilité recherchent un logement dans la région bruxelloise : 72 % à Bruxelles exclusivement et 9 % à Bruxelles ou en un autre lieu. 13 % envisagent une localisation résidentielle dans le Brabant et 7 % à l'étranger.

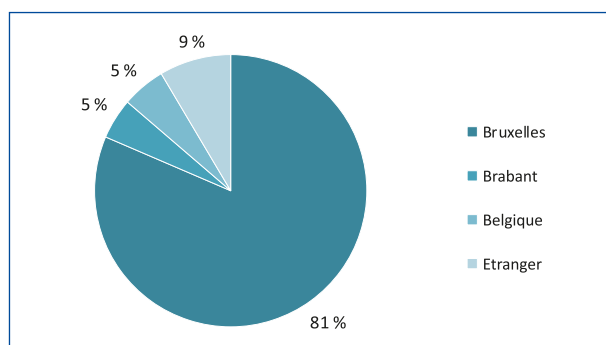


Figure 50 - Répartition des localisations antérieures des locataires

Tableau 65 - Répartition des intentions de destinations des locataires mobiles

Lieu éventuel de destination	Part des locataires mobiles (%)
Bruxelles	72
Brabant	6
Bruxelles/Brabant	6
Belgique	6
Bruxelles/Belgique	2
Brabant/Belgique	1
Etranger	5
Bruxelles/Etranger	1
Etranger/Belgique	0,4

Afin de pouvoir confirmer ou non la dépendance entre volonté des ménages de rester dans la région bruxelloise ou de partir dans le Brabant et le revenu de ceux-ci, un test d'indépendance est effectué. Il est possible de constater que **la distribution des revenus des ménages** et celle de **leurs intentions de chercher un logement dans le Brabant** ne sont pas indépendantes : si le revenu augmente, l'intention de s'installer dans le Brabant augmente également. Par contre, la **distribution des revenus des ménages** et celle de **leurs intentions de rester dans la région bruxelloise** sont indépendantes : il n'y a donc pas de relation entre le revenu et le fait de rester dans la région bruxelloise.

6. Conclusion

La demande locative bruxelloise est constituée à plus de 40% de locataires vivant sans conjoint et sans enfants. Ceux-ci sont plus représentés dans le Pentagone qu'en première et deuxième couronne, où ils sont le moins nombreux. Cependant, 41 % des logements abritent des enfants dont 13 % sont des familles monoparentales. 25 % des locataires ont moins de 30 ans et 25 % ont plus de 55 ans. L'âge moyen des locataires est en augmentation au cours de ces dernières années.

Si plus de 60% des locataires vivent avec au moins un revenu du travail, 50% déclarent avoir des revenus compris entre 1500 et 2000 € par mois. La part du loyer dans le budget avoisine les 30% pour les couples avec ou sans enfants et dépasse les 40% pour les locataires vivant seuls. Il faut disposer de revenus disponibles de minimum 2001 € pour que la part du loyer dans le budget du ménage soit inférieure ou égale à 30%. L'accessibilité financière au marché locatif devient de plus en plus difficile pour l'ensemble des ménages bruxellois : on assiste à un décrochage entre les loyers des logements et les revenus des Bruxellois. Cette situation est d'autant plus problématique pour les locataires ayant des faibles revenus : si le loyer ne peut dépasser 25 % du budget disponible, les six premiers déciles de locataires disposent de moins de 15 % du parc locatif. Entre 2008 et 2012, la part du marché locatif accessible à chaque décile de revenus diminue ; la situation se dégrade pour tous les déciles de revenus. Depuis 1993, la situation du locataire sur le marché locatif bruxellois s'est fortement détériorée : si à cette époque les quatre premiers déciles de revenus étaient en situation précaire, c'est actuellement la situation des sept premiers déciles qui est préoccupante. Cette dégradation est le résultat d'une augmentation des loyers supérieure à celle de l'indice santé mais également due à l'appauvrissement relatif de la population.

La colocation représente une part du parc locatif un peu particulière. En effet, les colocataires, puisqu'ils partagent les frais de location du logement, peuvent se permettre d'occuper des logements plus grands. Néanmoins, comme ceux-ci abritent généralement plus de personnes, les colocataires disposent de moins d'espace en moyenne. Néanmoins, ils jouissent d'un niveau supérieur de confort et de surfaces annexes plus importantes. De plus, en moyenne, le loyer mensuel par personne pour les colocataires est plus faible que le loyer payé par les personnes vivant seules. Il apparaît également que la colocation soit une situation transitoire puisque les colocataires sont généralement jeunes et très mobiles ; ils ne restent que quelques années dans le même logement.

Les jeunes sont locataires depuis peu et sont peu stables dans leur logement. Dans un marché locatif qui connaît une croissance régulière des loyers des logements lors de chaque nouvelle conclusion de bail, les jeunes risquent de connaître des problèmes d'accès au logement.

Si l'on considère l'ensemble des locataires, ils sont de plus en plus stables dans leur logement : le nombre moyen de mois passés dans le logement est actuellement de sept ans alors qu'il était environ de quatre ans et demi en 2004. Ce résultat converge vers les résultats obtenus suite à l'observation des évolutions de mobilité des locataires : si 46 % des locataires envisageaient de quitter leur logement dans un laps de temps inférieur à trois ans en 2008, ils ne sont plus que 34 % actuellement. Deux facteurs peuvent être avancés afin d'expliquer cette croissance : d'une part, il est possible de penser que l'augmentation de l'espérance de vie, et donc de l'âge des locataires, va impliquer une moins grande mobilité résidentielle. D'autre part, on peut supposer au vu de l'augmentation persistante des loyers, que cette mobilité diminue à cause de la crainte des locataires 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 familles avec enfants, familles monoparentales, couples avec enfants et familles nombreuses. Etant donné que les logements en surpeuplement sont majoritairement occupés par des familles avec enfants, on peut comprendre que ces familles soient à la recherche d'un logement plus adapté à la taille ou à l'évolution de la taille de leur famille. A l'opposé, ce sont les personnes vivant seules et les personnes âgées qui sont les plus stables.

Lorsqu'ils sont en recherche de mobilité, 75 % des locataires actuels envisagent encore d'être locataires de leur prochain logement. Cette tendance est similaire à celle observée lors des années antérieures. Ce sont majoritairement les locataires ayant des revenus importants et âgés de 25 à 44 ans qui sont candidats à la propriété.

Enfin, 81 % des locataires habitaient déjà Bruxelles dans un précédent logement et 82 % envisagent un changement de logement à l'intérieur même du périmètre de la région bruxelloise.

An aerial photograph of a city grid, likely Paris, showing a dense arrangement of buildings and streets. A semi-transparent blue overlay covers the entire image, creating a monochromatic effect. The text is centered over the image.

CHAPITRE 4

EVOLUTION DE LA QUALITÉ DES LOGEMENTS

L'objet de ce chapitre est d'analyser l'évolution de la qualité des logements locatifs bruxellois au cours de ces huit dernières années. La qualité d'un logement recouvre divers aspects. Un logement de qualité doit s'intégrer avec harmonie dans son quartier mais également être conçu pour privilégier le bien-être de ses occupants, faciliter leur vie quotidienne et préserver leur environnement intérieur et extérieur ¹⁴.

Mis en œuvre depuis le 1^{er} janvier 2004, le Code bruxellois du Logement est l'un des instruments mis en place pour améliorer les conditions de vie des locataires bruxellois. En effet, celui-ci a pour objectif fondamental de rendre concret, pour tous les locataires bruxellois, le droit à un logement décent (proclamé par l'article 23 de la Constitution). Il vise à améliorer la qualité des logements mis en location en région bruxelloise en ce qui concerne la sécurité, leur salubrité et leur degré d'équipement; d'inciter à la rénovation des logements de qualité insuffisante, c'est-à-dire ne correspondant pas aux normes du Code. Il va donc permettre à l'administration, aux bailleurs et aux locataires de vérifier l'état des logements loués sur une base objective.

Puisque l'objectif de ce chapitre est d'évaluer la qualité du parc locatif bruxellois, il va être possible de s'appuyer sur le Code bruxellois du Logement, et plus particulièrement sa partie concernant les exigences minimales des logements mis en location, afin de déterminer la qualité des logements loués. L'évolution de celle-ci sera également de mesurer depuis 2004, année d'entrée en vigueur du Code.

Les données dont nous disposons pour évaluer la qualité des logements sont de plusieurs ordres: certaines d'entre elles se réfèrent à des caractéristiques précises des logements (accès à l'eau chaude, présence de salle de bain,...); d'autres, par contre, nécessitent un jugement sur le niveau de qualité de certains équipements. Dans ce cas, il s'agit alors d'une estimation faite par le locataire qui peut être sujette à une certaine forme de subjectivité. Depuis plusieurs années, nous tentons, au fil des questionnaires, d'objectiver davantage les variables liées à la qualité.

1. Adéquation entre la dimension du logement et la taille du ménage

Afin de différencier les logements actuellement occupés par leur niveau d'occupation, deux indicateurs sont construits sur les données ¹⁵. Le premier est construit à partir d'une définition Eurostat alors que le deuxième se base sur les normes du Code du Logement.

1.1. Indicateur construit à partir de la définition Eurostat

Le premier indicateur est construit en mesurant la différence entre le nombre de pièces habitables dans le logement et le nombre de pièces théoriquement nécessaires en fonction de la taille du ménage ainsi que de l'âge des enfants (et des ascendants éventuellement

¹⁴ <http://www.qualite-logement.org/la-qualite-de-a-a-z/un-logement-de-qualite-cest-quoi.html>

¹⁵ Il est important de noter que ces définitions sont différentes de celle utilisée en 2011. Les résultats obtenus ne sont donc pas comparables avec ceux obtenus en 2011.

présents dans le logement). Selon la définition Eurostat¹⁶ (2012), il est supposé que le nombre de pièces nécessaires est de :

- une pièce par ménage;
- une pièce par couple composant le ménage;
- une pièce pour chaque personne célibataire âgée de 12 ans ou plus;
- une pièce par paire d'enfants âgés de moins de 12 ans.

On peut alors distinguer cinq catégories distinctes : les logements sous-peuplés de façon importante (différence de 2 et plus), les logements sous-peuplés (différence de 1), les logements adéquats (pas de différence), les logements surpeuplés (1 pièce trop peu par rapport à ce qui est nécessaire), les logements surpeuplés de façon importante (2 pièces voire plus en deçà de ce qui est nécessaire).

Il est alors possible de constater que seulement 22 % des logements sont considérés, en fonction des critères de calcul décrits précédemment, comme adéquats et 6 % comme surpeuplés. Or, les logements en surpeuplement sont majoritairement occupés par des familles avec enfants : ils représentent 5 à 21 % des logements contre 0 % pour les personnes vivant seules ou sans enfants ; ce qui indique que, pour ces familles, il devient difficile d'adapter la taille du logement à la configuration familiale et elles sont donc contraintes à réaliser des sacrifices en termes d'espace. Au contraire, les logements sous-peuplés sont principalement occupés par des personnes vivant seules (40 %) ou sans enfants (34 à 60 %) ; ce qui peut s'expliquer, selon l'âge, par l'aspiration des locataires à avoir des enfants ou par le maintien dans le logement à la suite du départ des enfants.

Depuis 2004, la qualité du parc s'est améliorée : une diminution de la part de logement en surpeuplement, 9 % en 2004 contre 6 % en 2012, est observée.

Tableau 66 – Niveau d'inadéquation d'occupation des logements (%)

Niveau d'inadéquation	2012	2010	2004
Sous-peuplement important	34	38	29
Sous-peuplement	38	37	38
Adéquation	22	19	25
Surpeuplement	4	4	6
Surpeuplement important	2	1	3

¹⁶ http://epp.eurostat.ec.europa.eu/statistics_explained/index.php/Glossary:Overcrowding_rate/fr

Tableau 67 – Inadéquation d'occupation du logement suivant la situation familiale (%)

	Seul	Deux adultes sans enfants	Famille monoparentale	Couple avec enfant(s)	Famille nombreuse	Coloc.
Sous-peuplement important	40	60	18	25	8	25
Sous-peuplement	40	34	37	44	18	54
Adéquation	21	6	32	26	38	17
Surpeuplement	0	0	11	5	21	5
Surpeuplement important	0	0	2	0	15	0

Les logements sous-peuplés sont principalement situés dans la seconde couronne: ils représentent 74% des logements de cette zone contre 72% dans le Pentagone et 70% dans la première couronne. 7% des logements situés dans le Pentagone et la première couronne sont considérés comme surpeuplés contre 5% dans la seconde couronne. Ces différences entre les quartiers bruxellois sont plus manifestes au travers des cartes représentant le niveau de peuplement des logements à l'échelle des quartiers. Ainsi, les logements surpeuplés sont surtout localisés dans le croissant adjacent à l'ouest du Pentagone, dans les quartiers anciens de Laeken, de Molenbeek-Saint-Jean et d'Anderlecht. Ces quartiers sont également

ceux qui abritent de plus fortes proportions de ménages économiquement défavorisés. En deuxième couronne, on constate aussi deux quartiers dont les logements sont plus souvent surpeuplés il s'agit du sud de Forest et des quartiers voisins de la chaussée d'Alseberg à Uccle ainsi que des quartiers extérieurs de Kapelleveld et de Hof-ten-Berg à Woluwé-Saint-Lambert, quartiers qui, en raison des caractéristiques de leur parc locatif, attirent des familles qui ont moins d'espace par personne. Par contre, de plus fortes proportions de logements sous-peuplés se retrouvent dans des quartiers de première couronne à Saint-Gilles et à Ixelles, autour de l'avenue Louise, là où des processus de gentrification ont introduit des populations vivant seules ou en couple sans enfants et dans des quartiers de deuxième couronne qui ont connu un vieillissement de leurs habitants suite au départ des enfants et au non-renouvellement des locataires.

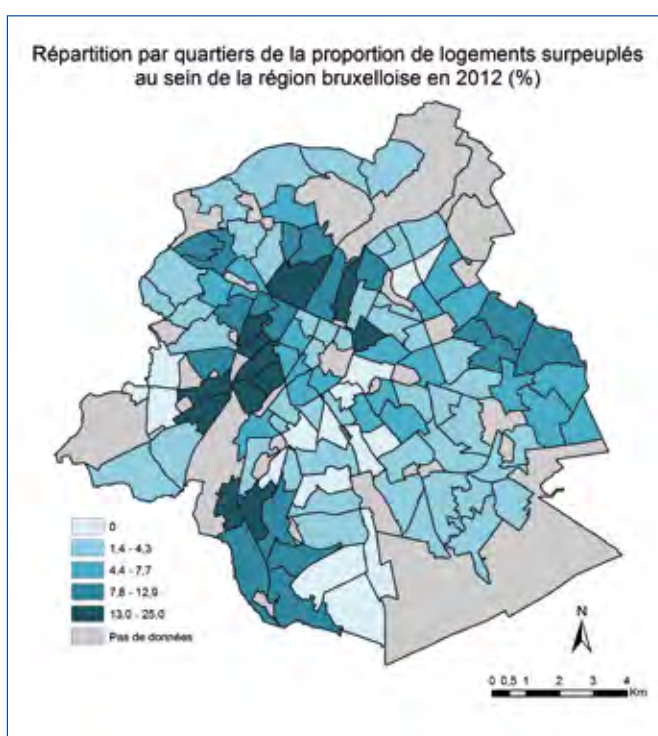


Figure 51 – Les logements considérés comme surpeuplés

Tableau 68 – Niveau d'inadéquation d'occupation des logements suivant la localisation (%)

Niveau d'inadéquation	Part des logements (%)			
	Région	Pentagone	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
Sous-peuplement important	34	32	31	37
Sous-peuplement	38	40	39	37
Adéquation	22	23	23	20
Surpeuplement	4	4	4	4
Surpeuplement important	2	2	2	1

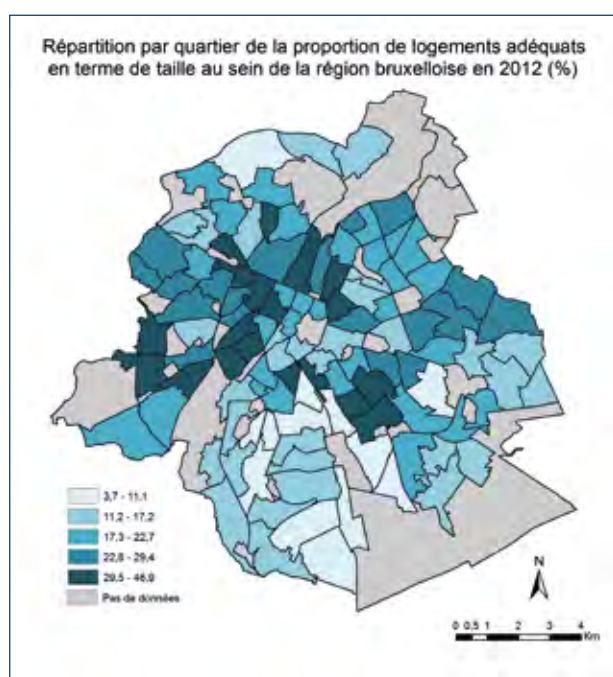


Figure 52 – Les logements considérés comme adéquats en termes de taille

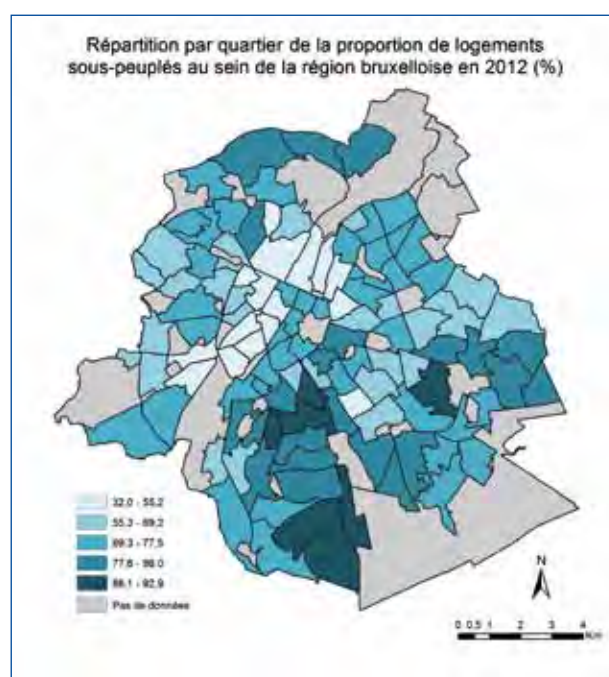


Figure 53 – Les logements considérés comme sous-peuplés

1.2. Indicateur construit à partir de la définition du Code du Logement

Le deuxième indicateur construit à partir des normes du Code du Logement mesure la différence entre la superficie habitable du logement et la surface minimale théoriquement nécessaire en fonction du nombre de personnes vivant dans le logement. Selon le code du logement, le logement doit présenter une surface minimale de (Art.4 §2):

- 18 m² pour une personne ;
- 28 m² pour deux personnes ;
- 33 m² pour trois personnes ;
- 37 m² pour quatre personnes ;
- 46 m² pour cinq personnes ;
- au-delà de cinq personnes, cette surface minimale est augmentée de 12 m² par personne supplémentaire.

- pour les logements meublés et les logements étudiants, cette surface minimale est ramenée à 12 m² pour une personne et à 18 m² pour deux personnes.

Il est alors possible de distinguer les logements surpeuplés : logements pour lesquels la surface du logement est inférieure à la surface minimale requise par le Code.

En se basant sur les critères de calcul décrits précédemment, 1 % des logements sont considérés comme surpeuplés. Depuis 2004, une augmentation de la qualité du parc locatif du point de vue de ce critère est observée : si 7 % des logements étaient considérés comme surpeuplés en 2004, ils ne représentent plus que 1 % à l'heure actuelle.

Les logements en surpeuplement sont majoritairement occupés par des familles avec enfants : ils représentent 2 à 4 % des logements contre 1 % pour les personnes vivant seules ou en colocation.

Tableau 69 – Niveau d'inadéquation d'occupation des logements selon les critères du Code du logement (%)

Niveau d'inadéquation	2012	2010	2004
Surpeuplement	1	4	7

Tableau 70 – Inadéquation d'occupation du logement suivant la situation familiale (%)

	Seul	Deux adultes sans enfants	Famille monoparentale	Couple avec enfant(s)	Famille nombreuse	Coloc.
Surpeuplement	1	2	2	2	4	1

Les logements considérés comme surpeuplés sont légèrement plus présents dans le Pentagone : ils représentent 5 % du parc locatif. La distribution spatiale des logements estimés comme surpeuplés par l'indicateur utilisé dans le Code du Logement converge avec celle réalisée à partir de l'indicateur Eurostat.

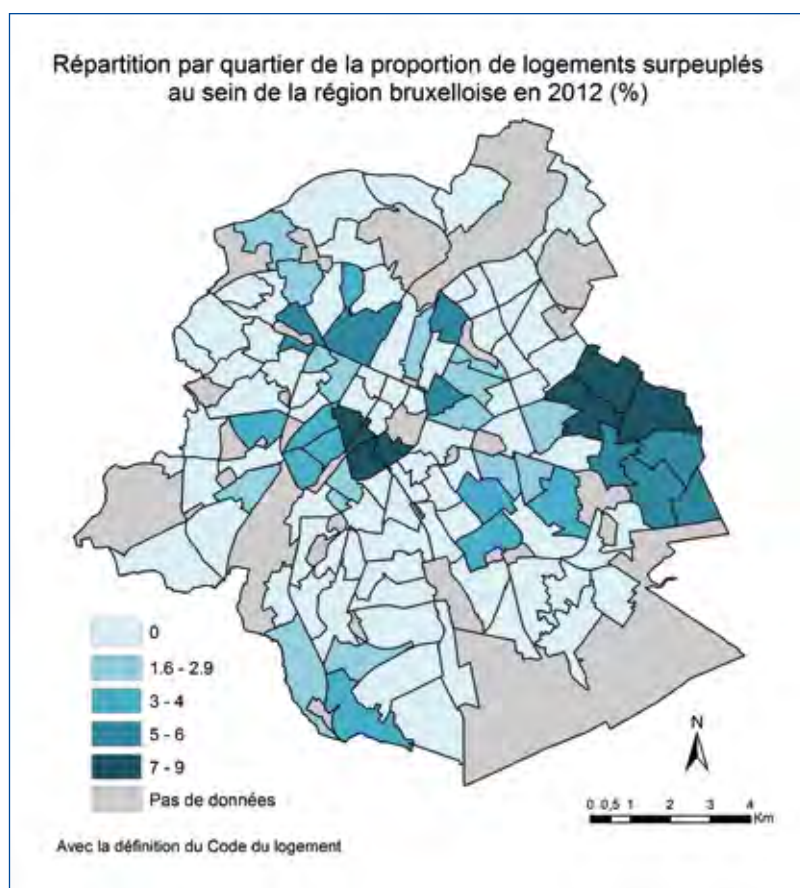


Figure 54 - Les logements considérés comme surpeuplés (avec la définition du Code du Logement)

Tableau 71 – Différenciation des logements surpeuplés suivant la localisation (%)

Niveau d'inadéquation	Part des logements (%)			
	Région	Pentagone	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
Surpeuplement	1	5	1	1

1.3. Comparaison des résultats des deux indicateurs

Bien que l'indicateur construit à partir de la définition Eurostat indique que 6 % des logements sont surpeuplés contre uniquement 1 % pour l'indicateur basé sur les normes du Code du Logement, les deux indicateurs permettent d'établir des conclusions similaires. En effet, il est tout d'abord apparu que les logements en surpeuplement sont majoritairement occupés par des familles avec enfants ; ce qui indique que, pour ces familles, il devient difficile d'adapter la taille du logement à la configuration familiale et elles sont donc contraintes à réaliser des sacrifices en termes d'espace. Ensuite, dans les deux cas, depuis 2004, la qualité du parc s'est améliorée car une diminution de la part de logements surpeuplés a pu être observée. Enfin, la cartographie des deux indicateurs permet de constater que les quartiers extérieurs de Kapelleveld et de Hof-ten-Berg à Woluwé-Saint-Lambert, quartiers de la seconde couronne, comportent une part importante de logements surpeuplés.

Toutefois, l'indicateur Eurostat expose une plus grande variation spatiale et indique que de nombreux logements surpeuplés sont également localisés dans le croissant adjacent à l'ouest du Pentagone, dans les quartiers anciens de Laeken, de Molenbeek-Saint-Jean et d'Anderlecht alors que l'indicateur du Code expose une proportion de logements surpeuplés plus importante dans le Pentagone.

1.4. Qui sont les locataires occupant les logements sous-peuplés ?

Selon l'indicateur créé grâce à la définition Eurostat (différence entre le nombre de pièces habitables dans le logement et le nombre de pièces théoriquement nécessaires en fonction de la taille du ménage ainsi que de l'âge des enfants), 72 % du parc locatif bruxellois est sous-peuplé.

Les locataires de ces logements sous-peuplés sont principalement des personnes seules ou un couple sans enfants (62 % des locataires). De plus, les personnes de moins de 35 ans représentent 32 % des locataires de ces logements et les locataires de plus de 55 ans 31 % de ces derniers.

Dès lors, divers profils de locataires de ces logements sous-peuplés peuvent être mis en évidence. Tout d'abord, il s'agit principalement de personnes vivant seules, des jeunes célibataires (10 % des locataires de logements sous-peuplés sont des personnes vivant seules de moins de 35 ans) mais également des célibataires plus âgés (19 % pour les plus de 55 ans) qui, après un décès ou une séparation n'ont pas déménagé et qui se retrouvent donc dans un logement trop grand. Ensuite, il s'agit également de jeunes couples sans enfants qui décident de louer un logement de taille plus importante en vue de la construction d'une future famille mais il peut également s'agir de couples de plus de 55 ans qui, après le départ des enfants du logement, ne déménagent pas et disposent donc de plus de pièces que le nombre théoriquement nécessaire.

Tableau 72 – Différenciation des nouveaux emménagés suivant la taille du logement, la situation familiale des locataires et l'âge du locataire principal

		Part des logements (%)	
		Logements sous-peuplés	Tous les logements
Situation familiale	Vit Seul	39	37
	2 adultes sans enfants	23	17
	Famille monoparentale	10	13
	Couple avec enfants	19	20
	Famille nombreuse	3	8
	Colocation	6	5
Age	< 35 ans	32	35
	35 – 44 ans	19	22
	45 – 54 ans	17	28
	≥ 55 ans	31	16

Tableau 73 – Différenciation du parc locatif sous-peuplé suivant l'âge et la situation familiale du locataire principal

	Vit Seul	2 adultes sans enfants	Famille monoparentale	Couple avec enfants	Famille nombreuse	Colocation
< 35 ans	10	9	2	6	0	5
35 – 44 ans	5	3	3	7	1	0
45 – 64 ans	5	3	3	4	1	0
≥ 55 ans	19	8	2	2	0	0

Etant donné le profil des locataires de logements sous-peuplés, il n'est pas surprenant de constater qu'ils sont globalement moins mobiles que la moyenne : 29% des locataires de ces logements ont des intentions de mobilité (contre 33% pour l'ensemble des locataires) et ils restent en moyenne 8 ans et 1 mois dans le même logement (contre plus de 5 ans pour l'ensemble des locataires).

Les raisons principales de changement de logement actuel pour les locataires de logements sous-peuplés sont très similaires à celles de l'ensemble des locataires. Elles sont majoritairement liées au logement lui-même et plus précisément aux caractéristiques de celui-ci (taille (20%), confort et qualité du logement (20%) et équipements (4%)). Les modifications du cycle de vie interviennent également pour expliquer les désirs de mutations (13% des raisons de changement du logement actuel). Enfin, 17% des volontés de changement s'expliquent par l'accès à la propriété ou à un logement social.

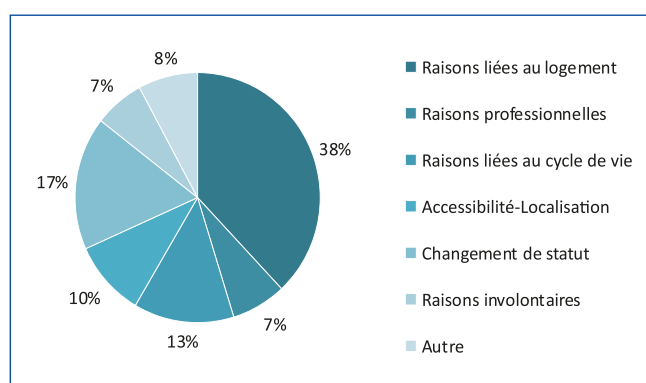


Figure 55 - Raisons du départ du logement actuel (pour les locataires de logements sous-peuplés)

2. La salubrité des logements

Selon le service public fédéral belge¹⁷, un logement est considéré comme salubre dès lors qu'il répond à des critères minima en matière d'hygiène, de sécurité et de confort que sont notamment :

- son étanchéité ;
- des installations électriques et de gaz aux normes ;
- une ventilation suffisante des pièces ;
- des sources d'éclairage naturel ;
- des équipements sanitaires et de chauffage élémentaires ;
- une certaine superficie (en rapport avec le nombre d'habitants) ;

¹⁷ http://www.belgium.be/fr/sante/vie_saine/habitat/salubrite/

Or, l'exigence de salubrité élémentaire prescrite par le Code comprend des normes minimales relatives à l'humidité, à l'éclairage, la ventilation, la configuration du logement (surface minimale et accès) et les parasites. Ces différents aspects, excepté le dernier, vont être abordés.

2.1. L'état ressenti des logements loués

Afin d'appréhender la salubrité des logements, il est avant tout intéressant de s'attarder sur l'état général du logement ressenti par le locataire ; une note affectée par le locataire à son logement comprise entre 1 (très mauvaise état) et 5 (très bon état).

En 2012, 44% des locataires accordent une note égale ou inférieure à 3 à leur logement et estiment donc que celui-ci est dans un état très mauvais à moyen. Cependant, plus de 55% des locataires estiment que leur logement est dans un bon état voire un très bon état. Il est intéressant de remarquer que les perceptions des locataires quant à l'état du bien loué vont évoluer au cours du temps. Bien que la part de logements estimés en très mauvais état et mauvais état est relativement constante au cours du temps, la part de logements estimés en très bon état augmente légèrement : 17% des logements en 2012 contre 14% en 2004. Ce sont les logements estimés en bon état et état moyen qui représentent la plus grande part des logements.

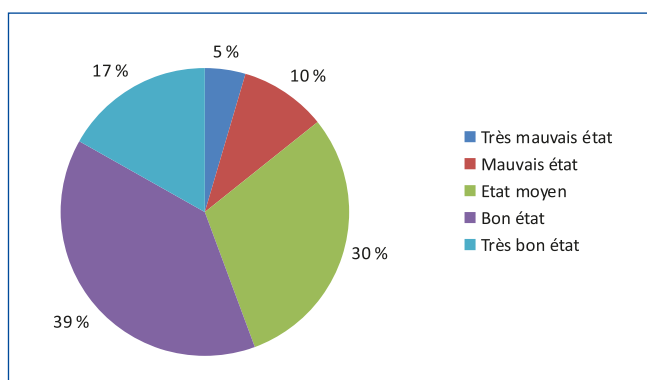


Figure 56 – Répartition des logements loués suivant leur état ressenti

Il est également possible d'observer la variation de l'estimation générale du logement effectuée par le locataire en fonction de la localisation du logement. Il est alors possible de constater que l'état des logements est significativement jugé supérieur dans le Pentagone avec 69% des logements jugés en bon ou très bon état. Ensuite, il est plus favorable dans la seconde couronne que dans la première : respectivement, 59% des logements estimés dans un bon ou très bon état contre 51 %.

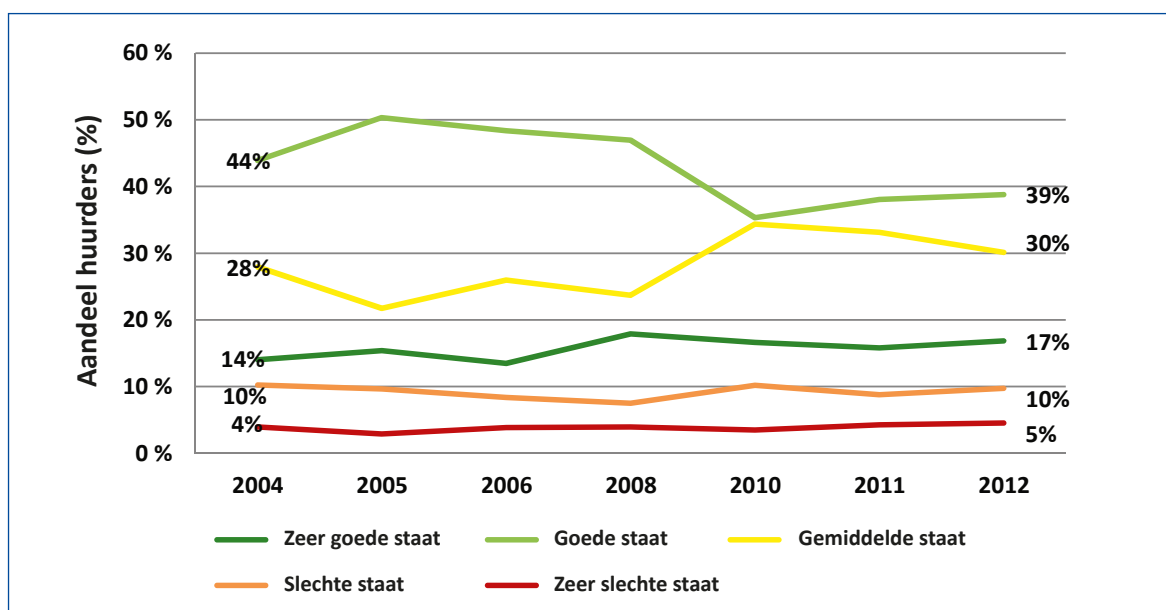


Figure 57 – Estimation générale du logement par le locataire (%)

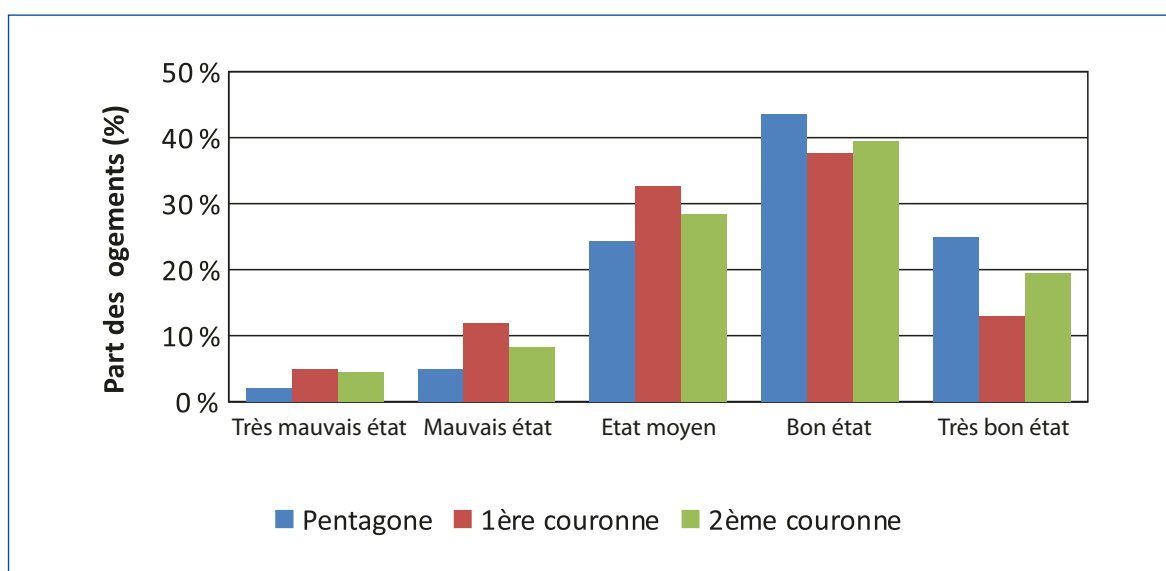


Figure 58 – Distribution spatiale des logements selon l'estimation effectuée par le locataire

2.2. L'absence d'humidité

En ce qui concerne l'exigence de salubrité portant sur l'absence d'humidité dans le logement, le Code indique que l'habitation ne peut être affectée d'une humidité permanente qui occasionne des détériorations visibles sur les parois (Art.3 §2). Cet aspect peut donc être évalué en évaluant le nombre de pièces au sein desquelles il est possible d'observer des traces d'humidités permanentes.

71 % des logements ne comportent aucune trace d'humidité. Cependant, à côté de ce chiffre, il est important de mettre en exergue le fait que plus de 25% des logements sont considérés comme insalubres selon le code du logement bruxellois puisqu'ils contiennent des traces d'humidité permanente.

Tableau 74 – Différenciation du parc locatif en fonction de la présence d'humidité au sein du logement

Présence d'humidité	Part des logements (%)
0 pièce	71
1 pièce	16
2 pièces	7
3 pièces ou plus	6

Depuis 2006, le pourcentage de locataires estimant l'état de salubrité de leur logement comme insuffisant est passé de 37 à 33%. Il y a donc une légère augmentation des locataires satisfaits à ce niveau-là : 62% des locataires en 2006 contre 67% en 2011.

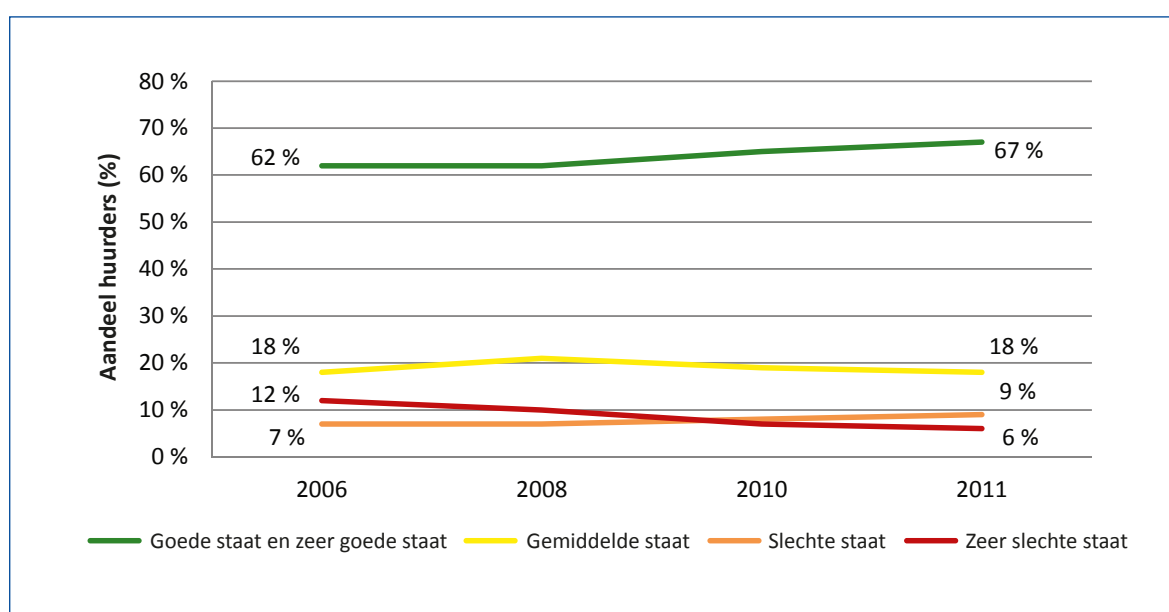


Figure 59 – Evolution de l'estimation générale de salubrité du logement par les locataires (%)

2.3. L'éclairage

Pour l'exigence de salubrité portant sur l'éclairage, le Code estime que les chambres à coucher et les pièces destinées au séjour et à la prise des repas doivent disposer d'un éclairage naturel direct assuré par une fenêtre, équipée d'un vitrage, qui permet de ne pas devoir recourir en permanence à un éclairage artificiel (Art.3 §4). Il est donc possible d'évaluer la présence de sources d'éclairage naturel direct à l'aide des caractéristiques du logement : 94% disposent d'au moins une source d'éclairage naturel alors qu'uniquement 55% en ont une dans toutes les pièces.

Tableau 75 – Différenciation du parc locatif suivant la présence de sources d'éclairage naturel

Sources d'éclairage naturel	Part des logements (%)
Dans toutes les pièces	55
Au moins dans la pièce de séjour, la cuisine et les chambres	94

Cet aspect peut aussi être abordé via le jugement émis par les locataires. Dès lors, entre 2006 et 2011, la part de locataires estimant comme mauvais ou très mauvais l'éclairage de leur logement a légèrement augmenté : 5 % en 2006 contre 9 % en 2011. La part de locataires étant satisfaits de l'éclairage de leur logement a également chuté : 80 % en 2006 et 73 % en 2011.

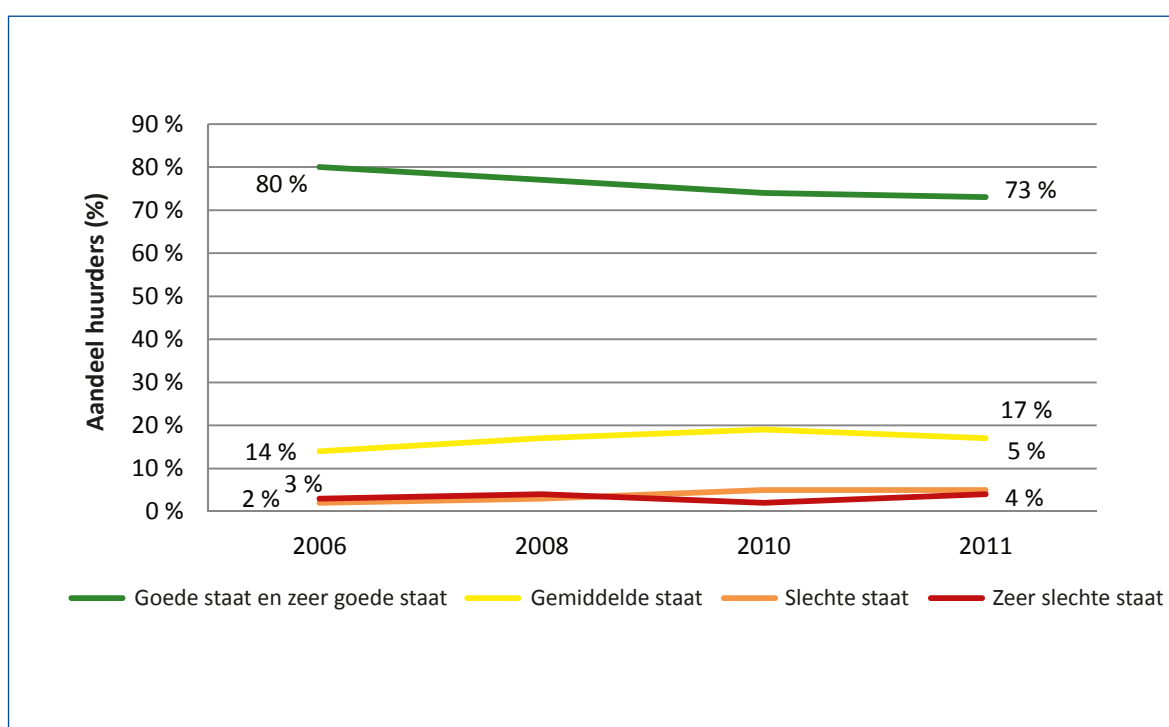


Figure 60 – Evolution de l'estimation générale de l'éclairage du logement par les locataires (%)

2.4. La ventilation

Dans le Code, l'exigence de salubrité portant sur la ventilation stipule que les locaux habitables du logement ainsi que les salles de bain, salles de douche et toilettes, doivent disposer d'une ventilation de base (Art.3 §5). En toute hypothèse, la hotte d'une cuisine n'est pas considérée comme un dispositif de ventilation de base du local. Dès lors, il est important de s'attarder sur la présence de sources de ventilation au sein du logement. : 86 et 87% des logements possèdent, respectivement, une source de ventilation dans la salle de bain et une source de ventilation dans la cuisine (autre que la hotte).

Tableau 76 – Différenciation du parc locatif suivant la présence de sources de ventilation

Sources de ventilation	Part des logements (%)
Dans la salle de bain	86
Dans la cuisine (autre que la hotte)	87

Il est important de noter que les châssis et fenêtres assurant l'éclairage et la ventilation du logement doivent être en bon état et permettre une ouverture et une fermeture aisée (Art.3 §6). Cet aspect peut être analysé au travers du jugement émis par le locataire (sur une échelle de 1 à 5).

61 % des locataires estiment que leurs châssis sont en bon ou très bon état. Toutefois, 39 % indiquent, au contraire, que l'état des châssis n'est pas suffisant. Comparativement à d'autres équipements et installations qui ont aussi été évalués par les locataires, les problèmes relatifs aux châssis, avec ceux liés à l'isolation et la plomberie, sont majoritairement mis en exergue par les locataires. Après l'isolation acoustique et thermique, c'est la nécessité de rénovation des châssis qui est la plus invoquée avec 23 % des locataires.

L'évolution entre 2006 et 2012 est assez faible mais positive : une diminution de la part de locataires estimant l'état de leur châssis comme très mauvais, une chute de 11 à 9 %, et une augmentation de la part des locataires estimant ce dernier comme mauvais : cette part passe de 7 à 10 %.

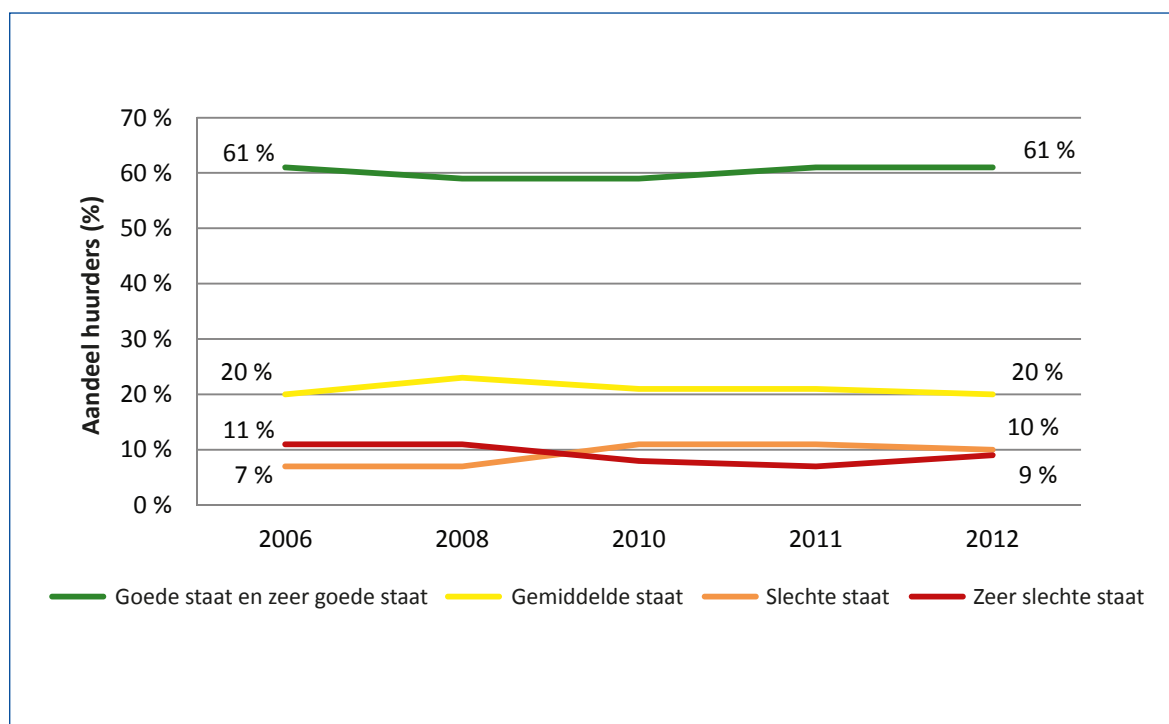


Figure 61 – Evolution de l'estimation générale de l'état des châssis du logement par les locataires (%)

3. La sécurité des logements

L'exigence de sécurité élémentaire prescrite par le Code comprend des normes minimales relatives à l'électricité, le gaz, le chauffage, la stabilité du bâtiment et les égouts. Ces deux derniers aspects ne seront pas étudiés ici.

En ce qui concerne l'exigence de sécurité portant sur l'électricité du logement et le gaz, le code indique que les installations électriques et de distribution de gaz de l'immeuble doivent permettre d'habiter en sécurité dans le logement (Art. 2 § 3 et § 4). De plus, en ce qui concerne l'exigence de sécurité portant sur les installations de chauffage, ces dernières doivent être conformes aux normes en vigueur et être maintenues en bon état d'entretien (Art. 2 § 5). Ces aspects vont donc pouvoir être étudiés au travers du jugement émis par le locataire (sur une échelle de 1 (très mauvais état) à 5 (très bon état)).

63% des locataires estiment que leur installation électrique est en bon ou très bon état alors que 36% estiment que l'état de celle-ci n'est pas suffisant. Il en va de même pour le chauffage. Au contraire, les locataires semblent davantage satisfaits de l'installation du gaz : 72% l'estiment dans un bon ou très bon état et 28% dans un état moins que suffisant.

Depuis 2006, il est possible de constater que le pourcentage de locataires estimant l'état de leur installation électrique insuffisant est passé de 33 à 36%. Il y a donc une légère diminution des locataires satisfaits. Il en va de même pour l'état de l'installation de gaz puisque le pourcentage de locataires satisfaits de ce dernier est de 72% aujourd'hui contre 76% en 2006. La diminution du pourcentage de locataires satisfaits est encore plus importante en ce qui concerne l'estimation générale de l'installation de chauffage : si 72% des locataires estimaient, en 2006, leur installation comme dans un très bon ou bon état, ils ne sont plus que 63% en 2012.

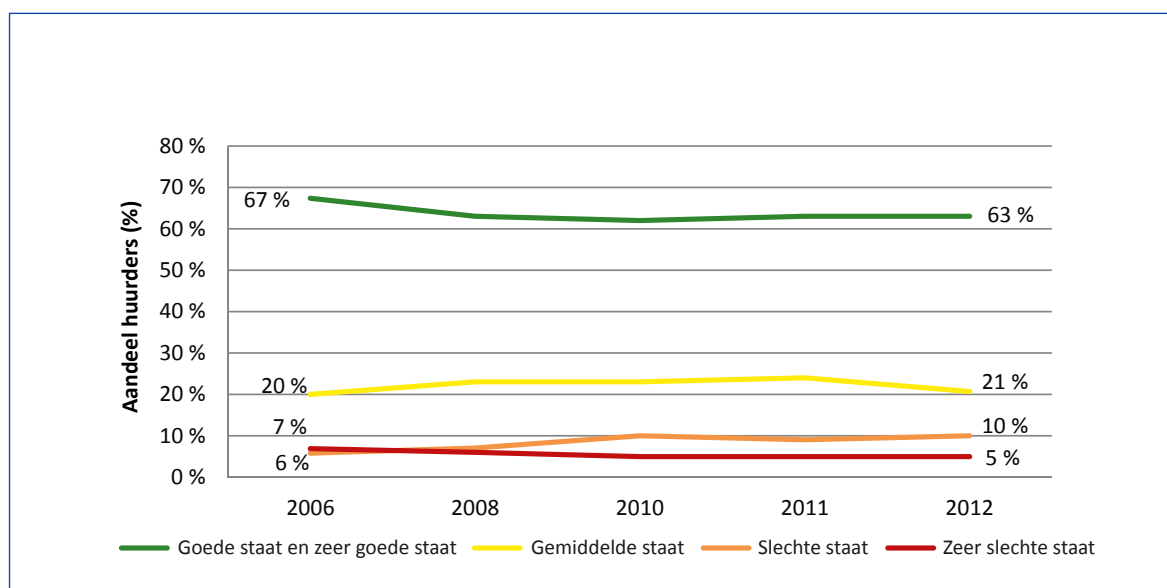


Figure 62 – Evolution de l'estimation générale de l'état de l'installation électrique par les locataires (%)

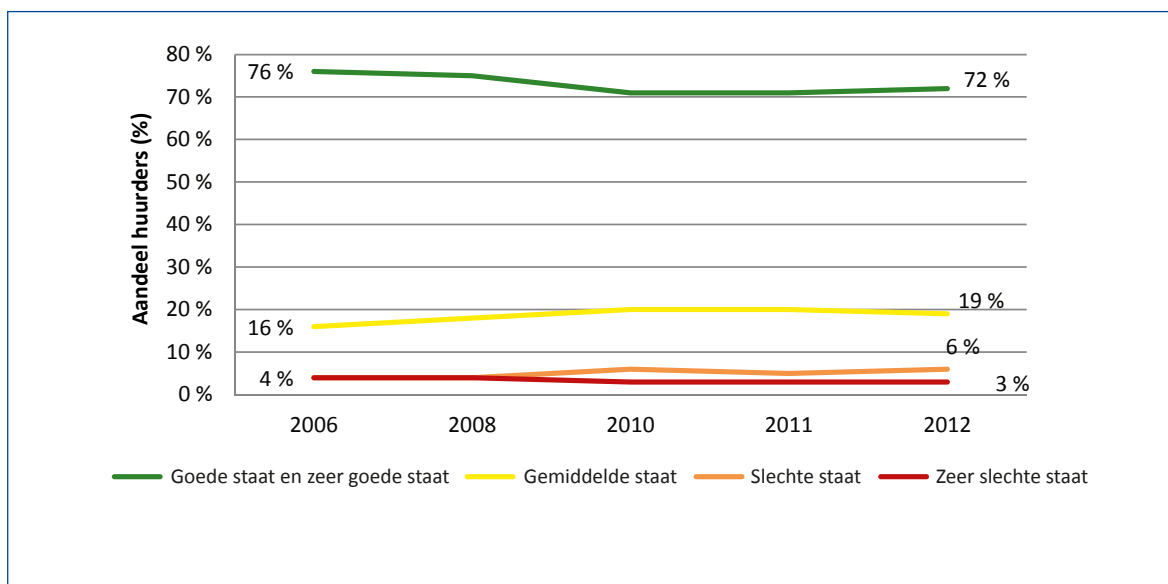


Figure 63 – Evolution de l'estimation générale de l'état de l'installation de gaz par les locataires (%)

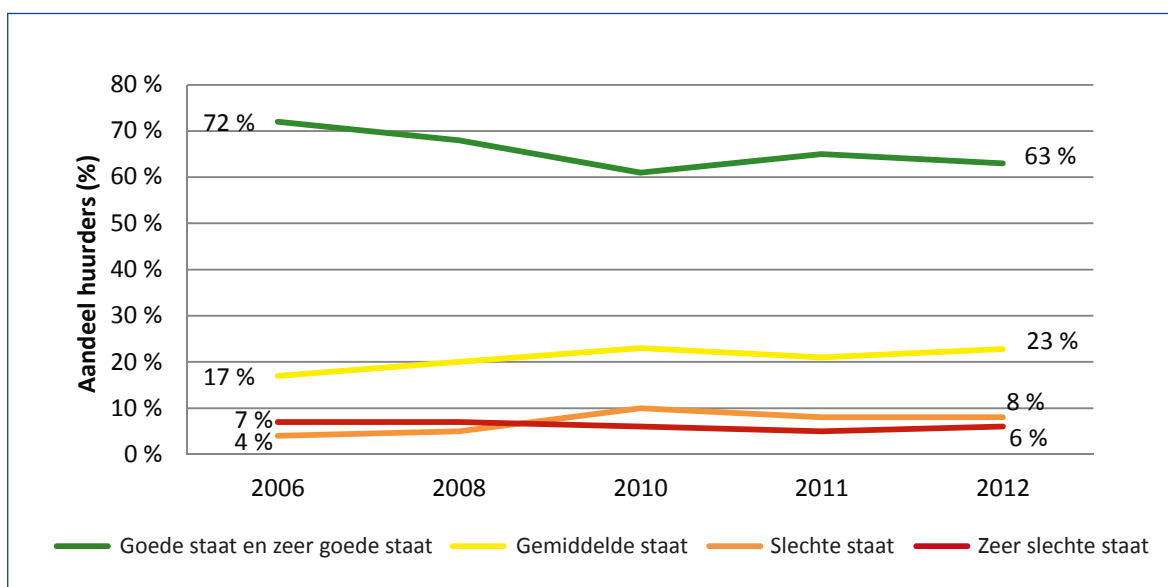


Figure 64 – Evolution de l'estimation générale de l'installation de chauffage par les locataires (%)

Concernant les rénovations que les locataires estiment nécessaires, les résultats obtenus pour 2012 sont très similaires à ceux obtenus en 2011 et il est possible de noter que 15 à 17 % des locataires estiment que l'installation électrique et le chauffage devraient être rénovés.

Tableau 77 – Différentiation du parc locatif suivant l'évolution de l'état moyen ressenti des installations et la nécessité de rénovation de celles-ci

Equipements et installations	Etat moyen des installations		Nécessité de rénovation (%)	
	2012	2011	2012	2011
Installation électrique	3,68	3,69	17	16
Installation du gaz	3,91	3,89	8	8
Evacuation du gaz	3,82	3,84	10	9
Chauffage	3,68	3,73	15	15

4. Accès à l'eau

Les données dont nous disposons pour évaluer la qualité de l'accès à l'eau des logements se réfèrent à des caractéristiques précises des logements et peuvent donc être considérées comme objectives.

4.1. Installations sanitaires

Le Code du logement indique que les logements de 28 m² ou plus doivent disposer d'une baignoire ou d'une douche située à l'intérieur du bien loué (Art. 5 § 4). En 2012, 0,7% des logements de plus de 28 m² n'étaient équipés ni de douche ni de baignoire contre 1,2% en 2011. Aussi, si on s'intéresse à la présence d'une salle de bain individualisée dans les logements, on peut observer que la part de logements équipés a augmenté entre 2004 et 2012 puisque que celle-ci s'élevait, quel que soit la superficie du logement, à 89% en 2004 contre 99% actuellement.

Par ailleurs, le Code stipule également que les logements doivent être équipés d'un WC privatif (Art.5 § 5). Or, tous les logements ne sont pas encore équipés de lieux d'aisance : actuellement, 97% des logements en sont équipés. Toutefois, il est possible de mettre en évidence une augmentation de la part de logements ayant un WC depuis 2004 où seul 91 % des logements étaient équipés.

Tableau 78 – Evolution de la différenciation du parc locatif suivant la présence de lieux d'aisance et de salle de bain

Éléments de confort	Taille des logements	Part des logements (%)			
		2012	2011	2008	2004
Lieux d'aisance	Tous	97	97	94	91
Salle de bain individualisée	Tous ≥ 28 m ²	99 99	97 98	91 94	89 93
Deuxième salle de bain	Tous ≥ 28 m ²	5 5	5 5	6 6	
Présence d'une douche	Tous ≥ 28 m ²	42 41	52 51		
Présence d'une baignoire	Tous ≥ 28 m ²	68 93	70 71		
Présence d'une douche et d'une baignoire	Tous ≥ 28 m ²	11 11	23 23		
Absence de douche et de baignoire	Tous ≥ 28 m ²	0,8 0,7	1,2 1,2		

Le parc locatif est traditionnellement plus confortable en deuxième couronne qu'en première couronne. Or, actuellement, cette différence n'est plus considérée comme significative pour la plupart des indicateurs de confort étudiés. De fait, quelle que soit la localisation des logements, 96 à 98 % d'entre eux sont équipés de lieux d'aisance à l'intérieur du logement et 98 à 100 % de salle de bain individualisée.

Tableau 79 – Différenciation du parc locatif suivant les éléments de confort et la localisation

Éléments de confort	Part des logements (%)			
	Région	Pentagone	1 ^e couronne	2 ^e couronne
Lieux d'aisance	97	97	96	98
Salle de bain individualisée	99	100	98	99
Deuxième salle de bain	5	5	4	5
Présence d'une douche	42	45	46	38
Présence d'une baignoire	68	66	63	73
Présence d'une douche et d'une baignoire	11	11	10	11

Concernant la nécessité de rénovation des sanitaires et de la plomberie, 16 à 20 % des locataires estiment qu'il serait nécessaire de les rénover.

Tableau 80 – Différenciation du parc locatif suivant l'évolution de l'état moyen ressenti des installations et la nécessité de rénovation de celles-ci

Equipements et installations	Etat moyen des installations		Nécessité de rénovation (%)	
	2012	2011	2012	2011
Plomberie	3,60	3,63	20	18
Sanitaires	3,68	3,71	16	16

4.2. Eau chaude

Le Code du logement indique que tout logement doit disposer d'un point de puisage d'eau chaude sanitaire à l'intérieur du bien loué (Art. 5 § 3). En 2012, 98% des logements sont équipés d'un système de préparation d'eau chaude mais 2% sont dépourvus de tous systèmes et ne respectent donc pas les normes du Code. De plus, comme en 2011, 12% des locataires estiment que le chauffe-eau devrait être rénové.

5. Chauffage central et performances énergétiques

5.1. Chauffage central

Les données dont nous disposons pour évaluer la qualité de l'accès au chauffage central se réfèrent à des caractéristiques précises des logements et peuvent donc être considérées comme objectives.

Le Code du logement pose des exigences d'équipement sur le chauffage et indique également que les logements doivent disposer des équipements permettant le chauffage du logement à une température suffisante (Art.5 §7).

84% des logements sont équipés d'une installation de chauffage central et 17% de convecteurs ou de poêles individuels. Il est également possible de constater que 0,5% des logements ne disposent d'aucun moyen de chauffage. Cette proportion est en nette diminution depuis 2010 où elle était égale à 3,4% du parc locatif bruxellois. Il est également possible de constater que la part de logements équipés de chauffage central est en nette augmentation depuis 2004 : 68% à cette époque contre 84% actuellement.

Il est aussi intéressant de remarquer qu'en 2012, seuls 1% des logements sont des logements passifs ou basse énergie : bien qu'uniquement 11% d'entre eux soient occupés par des nouveaux emménagés, les locataires de ces logements ont généralement emménagé il y a moins de 5 ans.

Tableau 81 – Evolution de la différenciation du parc locatif sur les équipements de chauffage (%)

Equipements de chauffage	Part des logements (%)					
	2012	2011	2010	2008	2006	2004
Chauffage central	84	78	79	75	69	68
Convecteurs ou poêles individuels	17	25	20	22		
Logement passif ou basse énergie	0,9					
Pas de moyen de chauffage	0,5	1,3	3,4			

Différents combustibles peuvent être utilisés pour le chauffage : le gaz naturel, le mazout, l'électricité, etc. La part de logements utilisant le gaz naturel comme combustible pour le chauffage quant à lui augmente au cours du temps : elle est passée de 74% en 2010 à 77% en 2011 et 80% en 2012. C'est le principal combustible utilisé car le mazout ne représente que 14% et l'électricité 6%.

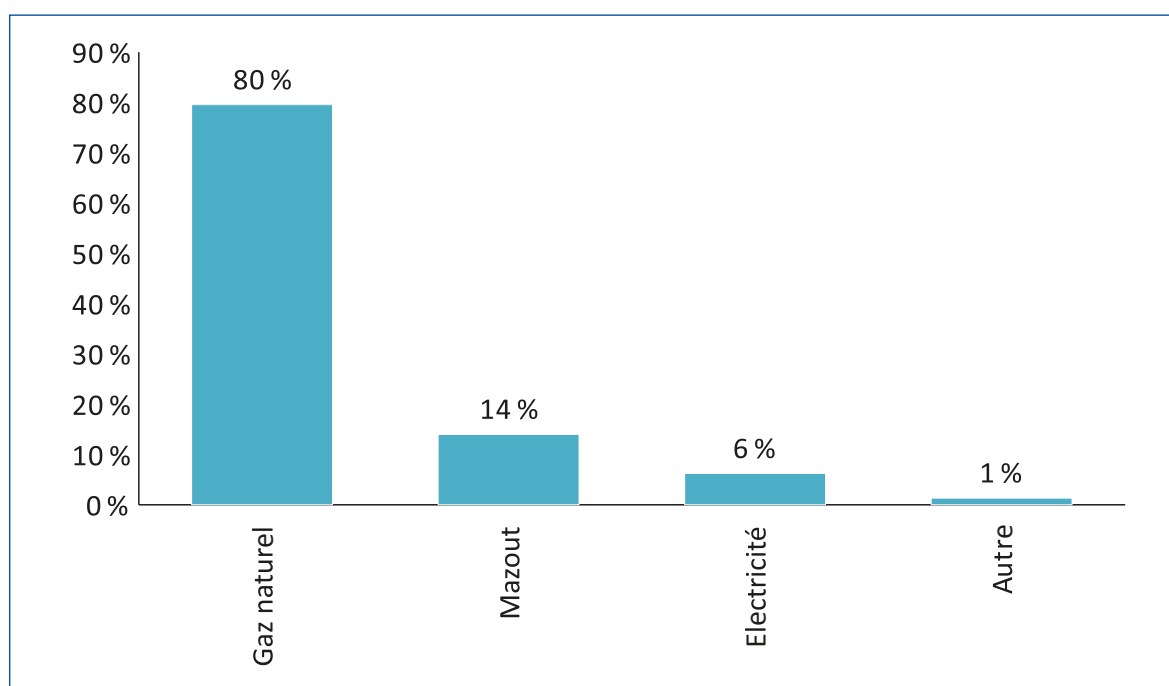


Figure 65 – Répartition des combustibles utilisés pour le chauffage

La répartition de la proportion de logements chauffés au gaz ne suit pas véritablement de modèle spatial particulier : les logements du Pentagone et de la première couronne ouest, nord et est sont majoritairement chauffés au gaz ainsi que certains quartiers de la seconde couronne. Au contraire, en première couronne sud, la part de logements utilisant ce combustible est plus faible.

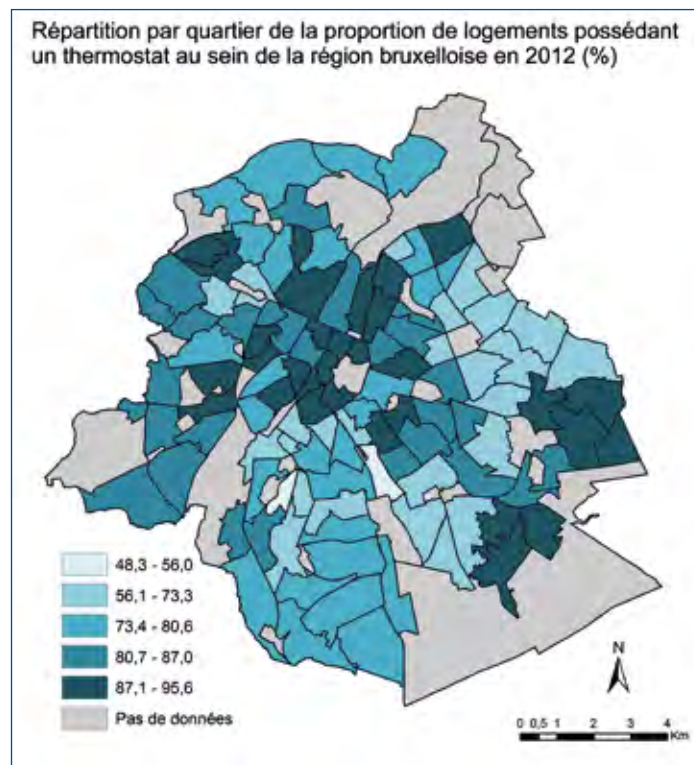


Figure 66 – Les logements locatifs chauffés au gaz

5.2. Performances énergétiques

La différenciation du parc locatif peut également être effectuée en fonction du niveau de la performance énergétique des logements. Dès lors, plusieurs indicateurs vont être utilisés. En effet, d'une part, le **niveau d'isolation des logements** sera évalué en étudiant la présence de doubles vitrages à toutes les fenêtres du logement ou à certaines d'entre elles et l'isolation du toit du bâtiment. D'autre part, la **régulation énergétique** des logements pourra également être appréhendée en étudiant des variables telles que la présence d'un thermostat et de vannes thermostatiques.

5.2.1. Isolation du logement

En 2012, 81 % des logements loués sont équipés de double vitrage : 64 % à toutes les fenêtres et 17 % à certaines fenêtres. La proportion de logements équipés de double vitrage, aussi bien à toutes qu'à certaines fenêtres, est en augmentation depuis 2006.

Les logements équipés de double vitrage à toutes les fenêtres sont plus fréquents dans le Pentagone et la seconde couronne. En effet, grâce à la cartographie, il est possible de constater que, dans la majorité des quartiers situés dans le Pentagone et la seconde couronne, plus de 64 % des logements ont des fenêtres équipées de double vitrage. Par contre, la première couronne apparaît dans des couleurs plus claires.

69 % des logements situés sous toiture ont un toit isolé alors qu'ils n'étaient que 38 % en 2011. Il y a donc une très forte augmentation... Il est possible d'observer que les logements du Pentagone et de la seconde couronne sud et est disposent majoritairement d'une toiture isolée.

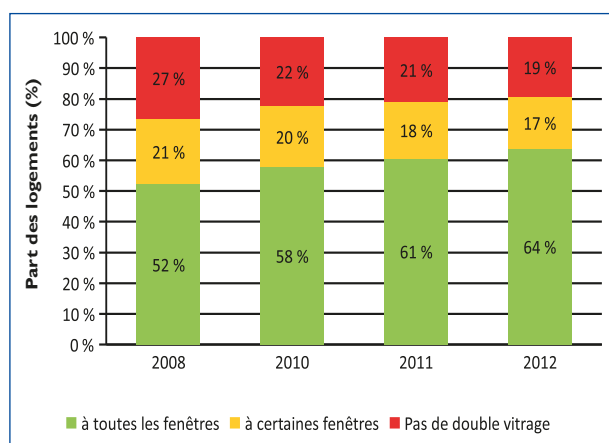


Figure 67 – Evolution de la part de logement ayant du double vitrage à toutes ou à certaines fenêtres et n'ayant pas de double vitrage

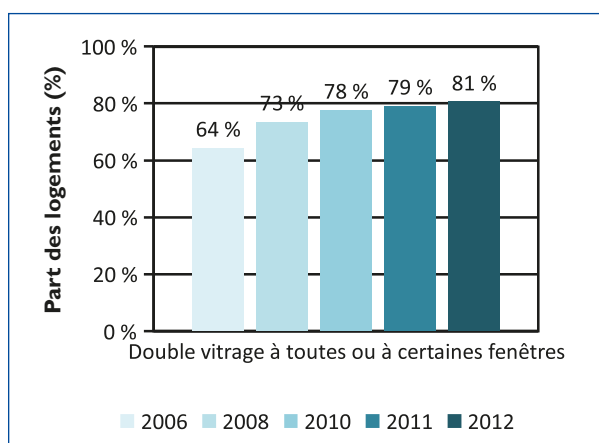


Figure 68 – Evolution de la part de logement ayant du double vitrage

Tableau 82 – Différenciation du parc locatif en fonction des performances énergétiques en terme d'isolation

Equipements	Part des logements (%)							
	Région		Pentagone		1 ^e couronne		2 ^e couronne	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Double vitrage à toutes les fenêtres	64	61	73	63	60	58	66	63
Double vitrage à certaines fenêtres	17	18	6	14	19	18	16	19

A côté des données objectives disponibles, il est aussi intéressant de s'attarder sur des données qui peuvent être sujettes à une certaine forme de subjectivité étant donné qu'elles nécessitent un jugement sur le niveau de qualité des équipements. Dans le cas de l'évaluation de la salubrité, il est possible d'étudier la nécessité de rénovation des équipements du logement. L'état de l'isolation acoustique et thermique est en moyenne considéré comme le plus faible, il s'agit également des deux variables pour lesquelles la nécessité de rénovation selon les locataires est la plus importante : 27% des locataires expriment cette nécessité.

Tableau 83 – Différenciation du parc locatif suivant l'évolution de l'état moyen ressenti des installations et la nécessité de rénovation de celles-ci

Equipements et installations	Etat moyen des installations		Nécessité de rénovation (%)	
	2012	2011	2012	2011
Isolation thermique	3,31	3,41	27	24
Isolation acoustique	3,25	3,3	27	24

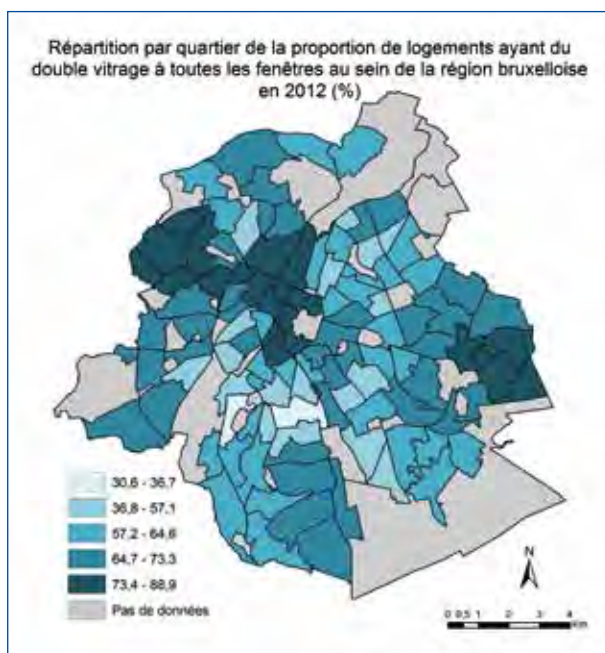


Figure 69 – Les logements munis de double vitrage à toutes les fenêtres

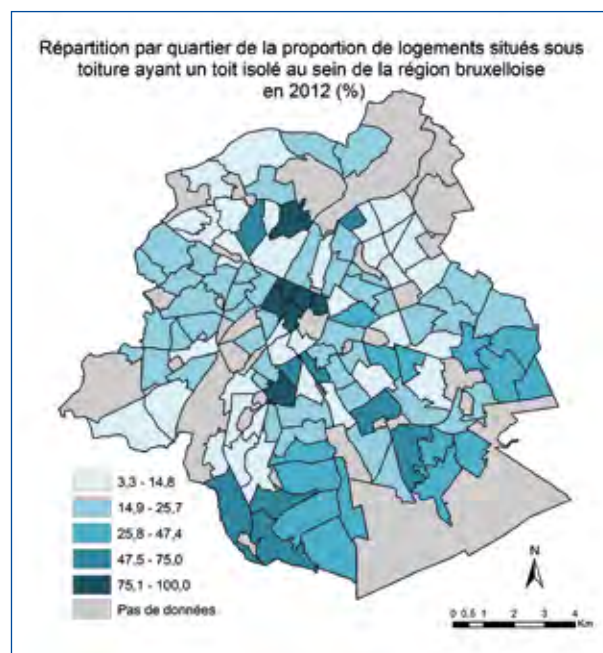


Figure 70 – Les logements situés sous toiture ayant un toit isolé

5.2.2. Régulation énergétique

En 2008, uniquement 40% des logements étaient équipés d'un thermostat alors qu'aujourd'hui ils sont 55%. Aussi, il est possible de constater qu'il existe une différenciation spatiale des logements équipés de thermostats car la part de logements équipés est plus importante en deuxième couronne.

La part de logements équipés de vannes thermostatiques n'a pas significativement augmenté au cours du temps mais il est également possible d'observer que les logements équipés sont plus nombreux dans la première couronne de Bruxelles.

D'un point de vue spatial, il est possible de constater que la part de logements possédant un thermostat est plus importante dans la seconde couronne et plus faible dans la première couronne et le Pentagone.

Tableau 84 – Evolution de la part de logements équipés de thermostats et de vannes thermostatiques

	Part des logements (%)			
	2012	2011	2010	2008
Thermostat	55	53	45	40
Vannes thermostatiques	50	52	55	52

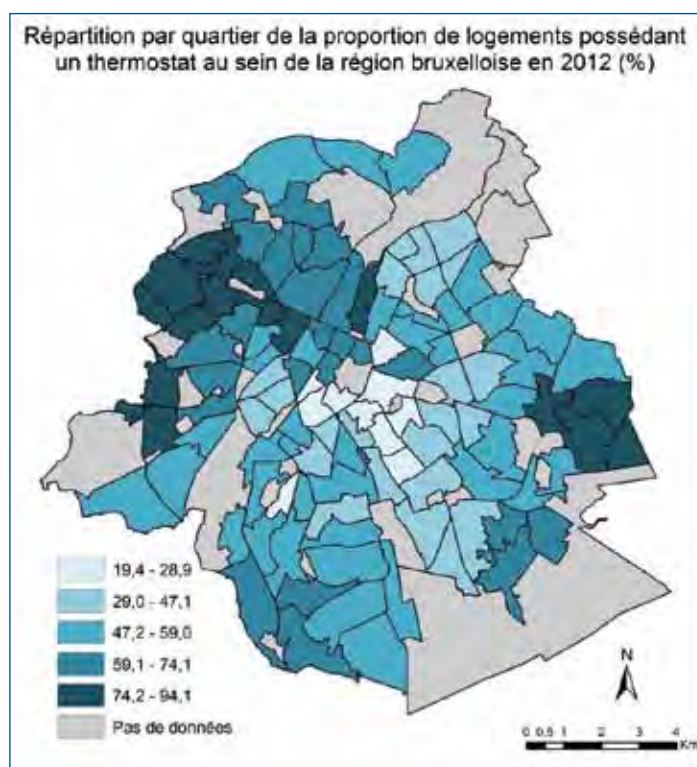


Figure 71 – Les logements possédant un thermostat

Il est également possible de voir si la taille des logements (superficie habitable (m²)) a une incidence sur les performances énergétiques des logements. Les performances énergétiques évaluées en termes d'isolation du toit et de la présence de doubles vitrages à toutes les fenêtres n'augmentent pas significativement avec la superficie de ces logements. Le thermostat est plus présent dans les grands logements (56% pour les logements de plus de 104 m²) que dans les petits (39% des logements d'une superficie inférieure ou égale à 28 m²). Au contraire, les vannes thermostatiques équipent aléatoirement petits et grands logements.

Tableau 85 – Différenciation du parc locatif suivant les performances énergétiques

	Part des logements (%)				
	≤ 28 m ²	29 - 54 m ²	55 - 84 m ²	85 - 104 m ²	> 104 m ²
Thermostat	39	45	58	58	56
Vannes thermostatiques	62	53	46	51	58

Il est également possible d'étudier l'existence d'un lien entre le niveau de confort du logement et ses performances énergétiques. En effet, les logements les plus confortables sont plus souvent isolés et équipés d'installations performantes de chauffage central. Pour le double vitrage à toutes les fenêtres, il est possible de constater que les logements plus confortables sont mieux équipés. Par contre, pour la pose de double vitrage à certaines fenêtres, la relation n'est pas aussi évidente.

Tableau 86 – Différenciation du parc locatif en fonction du niveau de confort et des performances énergétiques des logements

	Part des logements (%)				
	C0	C1	C2	C3	C4
Thermostat	40	42	43	58	63
Vannes thermostatiques	29	37	35	53	53

6. Autres éléments de confort des logements loués

La qualité du parc locatif bruxellois va également dépendre d'autres éléments de confort tels que les équipements de la cuisine, de la salle de séjour ou encore de la présence d'un feu ouvert, etc.

6.1. Equipement de la cuisine

98% du parc locatif possède une cuisine et 78% d'entre elles sont de plus de 4 m². Cependant, 30% des logements ne possèdent aucun équipement électrique dans leur cuisine. Les équipements électriques pris en compte sont le four, le frigo, la cuisinière ou plaque de cuisson, la hotte et le lave-vaisselle. Uniquement 13% des cuisines des logements du parc locatif bruxellois possèdent les cinq équipements. Dans le cas où quatre équipements électriques sont présents sur les cinq, c'est majoritairement le lave-vaisselle qui manque à l'appel car 77% possèdent tous les équipements définis précédemment excepté un lave-vaisselle. Il faut donc admettre que, parmi les cinq équipements pris en compte, le lave-vaisselle est celui qui est le plus considéré comme superflu.

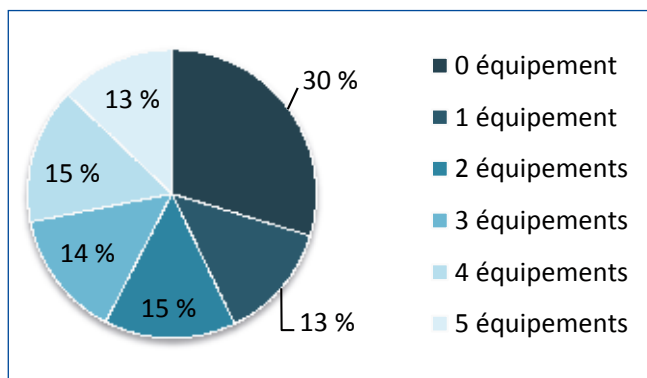


Figure 72 – Répartition des logements loués suivant le nombre d'équipements électriques de la cuisine.

En ce qui concerne l'exigence de pré-équipement requis pour permettre l'installation d'équipements de cuisson des aliments, le logement doit comporter, dans la pièce faisant office de cuisine, l'ensemble des équipements requis c'est-à-dire une alimentation de gaz ou électrique de puissance suffisante permettant l'installation d'un appareil électroménager pour cuire les aliments (Art. 5 § 8).

Depuis 2004, la part de logements disposant d'une cuisine de plus de 4 m² a augmenté et est passée de 71% à 78% actuellement. De plus, de manière générale, le confort de la cuisine s'est amélioré entre 2011 et 2012 : la part des cuisines au sein desquelles divers équipements électriques sont présents lors de la location est généralement plus importante aujourd'hui qu'en 2011.

Il est également intéressant d'ajouter que 15% des locataires estiment qu'il serait nécessaire de réaliser des rénovations au sein de la cuisine du logement occupé.

Tableau 87 – Evolution de la différenciation du parc locatif selon les caractéristiques de la cuisine (%)

	Part des logements (%)
Cuisine	98
Cuisine de plus de 4 m ²	78
Cuisine isolée	74
Cuisine américaine	18
Meubles intégrés	75
Equipements électriques présents lors de la location	
Four	41
Cuisinière ou taque de cuisson	58
Frigo	36
Lave-vaisselle	18
Hotte	57

6.2. Equipement de la salle de séjour

Il est également possible de s'intéresser à la surface ainsi qu'au revêtement du sol de la salle de séjour qui sont de ce fait considérés comme des éléments de confort du logement. La taille moyenne d'une salle de séjour est de 33 m². Cette superficie a augmenté depuis 2011 car elle était alors de 27 m².

Près de 57% des salles de séjour ont un sol recouvert de parquet et 37% par du carrelage ou du vinyl. Par contre, le béton lissé ne représente que 0,4% et le tapis plain 6%.

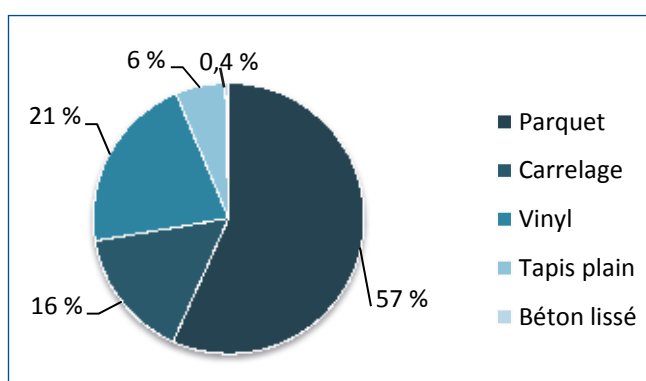


Figure 73 – Répartition des logements loués suivant le revêtement du sol de la salle de séjour

6.3. Autres équipements de confort

D'autres éléments de confort peuvent encore être considérés comme la présence d'un parlophone dont 89% de logements sont équipés en 2012 contre 85% en 2010. Les vidéophones sont minoritaires avec seulement 7% des logements équipés.

Tableau 88 – Evolution de la différenciation du parc locatif suivant les éléments de confort

Eléments de confort	Part des logements (%)		
	2012	2011	2010
Feu ouvert	12	11	
Poêles à pellets ou poêles à bois	1	3	
Parlophone	89	88	85
Vidéophone	7	8	5
Concierge	11	13	11
Ascenseur	22	26	24

7. Conclusion

Ce chapitre s’est penché sur l’adéquation des logements aux critères de qualité établis par le Code du Logement.

Suivant les critères Eurostat, 6% des logements locatifs bruxellois sont surpeuplés. Il existe des inégalités en fonction du type de familles en ce qui concerne l’adéquation entre la dimension du logement et la taille du ménage qui l’occupe : la majorité des logements en surpeuplement sont occupés par des familles avec enfants alors que la plupart des logements sous-peuplés sont principalement occupés par des personnes vivant seules ou sans enfants. Toutefois, depuis 2004, la qualité du parc locatif à ce point de vue s’est améliorée puisque la part de logements surpeuplés a diminué.

En ce qui concerne l’estimation de l’état des installations, nous nous référons majoritairement au ressenti des locataires. Il est difficile, dans les conditions actuelles de l’enquête, d’évaluer objectivement l’état des logements. En ayant fait cette mise au point, on constate qu’une large part du parc locatif répond aux exigences de salubrité du Code du logement notamment concernant l’humidité et l’éclairage. Pour les exigences au niveau de la ventilation des logements, l’état des châssis semble être inférieur puisqu’il s’agit d’un des équipements du logement que le locataire souhaiterait voir rénové. La sécurité des logements a pu être abordée au travers de l’installation électrique, de gaz et de chauffage : globalement, depuis 2006, une dégradation de ces équipements (estimation faite par les locataires) a pu être observée.

En ce qui concerne le confort de base (possession d’une salle de bain individualisée, des lieux d’aisance à l’intérieur du logement, une installation de chauffage central), données qui sont objectivables, il se confirme une tendance à la généralisation à tous les logements bruxellois même s’il y a toujours une marge de logements qui ne disposent pas de tous les éléments de confort. Les performances énergétiques des logements se sont également fortement améliorées : augmentation de la part de logements ayant du double vitrage ou encore de thermostat. Toutefois, l’isolation thermique et acoustique des logements reste un gros point noir ! En effet, plus d’un quart des locataires estiment l’isolation thermique et acoustique de leur logement insuffisante.

Spatialement, on constate que l'amélioration du confort des logements tend vers une homogénéisation de la qualité de ces derniers sur l'ensemble du territoire bruxellois. De ce fait, les traditionnelles différences entre la première et la seconde couronne s'estompent de même qu'avec le Pentagone. Cependant, il existe encore des différences entre les logements du parc locatif en fonction de la localisation en ce qui concerne les surfaces annexes (cfr. Chapitre 1).

An aerial photograph of a city grid, likely Paris, with a blue overlay. The text is centered over the image.

CONCLUSIONS

**LES INDICATEURS-
PHARES DE
CETTE NOUVELLE
ENQUÊTE**

Le loyer

En moyenne, les locataires paient un loyer de 649 € pour leur logement et 50% d'entre eux s'acquittent d'un loyer inférieur à 600 €. Ce loyer varie en fonction du type et de la taille du logement ainsi que de la présence de surfaces annexes comme un garage et une ou plusieurs salles de bain.

L'évolution des loyers

En moyenne, les loyers marginaux en 2012 ont évolué, en € courants, de 4% par rapport aux loyers de 2011 ; ce qui est supérieur à l'indice santé. Les nouveaux emménagés paient un loyer supérieur de 5% par rapport à l'ensemble des locataires bruxellois, quelle que soit leur date d'entrée dans leur logement.

L'accessibilité des locataires au marché du logement

En raison de la croissance des loyers des logements supérieure à celle des salaires et des allocations sociales, on assiste à un décrochage entre les loyers moyens des logements locatifs et les revenus moyens des ménages bruxellois. L'analyse de la part du marché locatif accessible à chaque décile de revenus permet d'affiner l'analyse et met en évidence la situation de plus en plus précaire au fil du temps des ménages des sept premiers déciles de revenus. La situation des jeunes est, elle aussi, plus tangente aujourd'hui : l'augmentation des loyers des logements nouvellement emménagés les touche directement dans leur recherche d'un logement locatif.

La stabilité des locataires dans leur logement

Cette conclusion est corroborée par un niveau de stabilité plus élevé des locataires dans leur logement et de moindres désirs de mobilité résidentielle émis par les locataires. On peut supposer, d'une part, que le vieillissement de la population locative bruxelloise ait pour effet d'augmenter la stabilité des locataires dans leur logement et, d'autre part, que les loyers actuels découragent l'accès à une nouvelle location.

Deux marchés locatifs

L'augmentation des loyers des logements nouvellement emménagés et l'augmentation du taux de stabilité des ménages locataires mettent en évidence l'existence de deux marchés locatifs : un marché aux locataires plus stables, aux loyers ayant augmenté au rythme de l'indice santé et abritant une population plus âgée et un marché de logements plus fréquemment mis en location, aux loyers plus élevés et à la population plus jeune et moins stable. Parmi ces logements, certains sont loués en colocation à des jeunes pour des périodes transitoires et dès lors de courte durée.

Une nouvelle forme de location chez les jeunes : la colocation

Les jeunes sont nouveaux sur le marché locatif et sont peu stables. Or, le marché locatif enregistre des hausses des loyers des logements nouvellement emménagés. Les jeunes risquent donc de connaître des problèmes d'accessibilité au logement. Afin de pallier aux loyers élevés, les jeunes adoptent une nouvelle forme de location : la colocation qui leur permet essentiellement de disposer de plus de surfaces annexes.

Adéquation des logements à la taille de la famille

Aujourd'hui, le nombre de logements sous-peuplés excède le nombre de logements surpeuplés en raison entre autres du vieillissement de la population. Néanmoins, des problèmes de surpeuplement caractérisent toujours les logements loués par des familles nombreuses. Cette situation affecte surtout les quartiers situés à l'ouest du Pentagone et à proximité du centre de Forest. A contrario, les logements sous-peuplés sont majoritairement occupés par des personnes vivant seules mais aussi des couples sans enfants.

Qualité des logements

Evaluer la qualité des logements reste un travail délicat en raison de la difficulté d'obtention par enquête de données objectives. Il est demandé au locataire d'évaluer la salubrité et la sécurité de son logement. Depuis dix ans, on assiste à une adéquation de plus de 80% des logements en moyenne aux exigences du Code du Logement dans ces domaines. De manière générale, le niveau de confort des logements augmente : 99% des logements disposent maintenant d'une salle de bain et 98% d'un point d'accès à l'eau chaude. Les performances énergétiques des logements loués augmentent aussi : 84% des logements sont équipés d'un chauffage central, 80% d'entre eux sont chauffés au gaz de ville. 55% des logements sont munis d'un thermostat et 60% de vannes thermostatiques. L'isolation des logements est en constante augmentation : 64% des logements sont actuellement équipés de doubles vitrages à toutes les fenêtres. Néanmoins, l'état des châssis reste une préoccupation pour 20% des locataires qui se plaignent à la fois de l'isolation thermique et acoustique de leur logement.

Un même schéma d'organisation spatiale des loyers

La localisation du logement intervient pour expliquer la formation du prix du logement. On peut considérer que la région bruxelloise est divisée en secteurs au sein desquels le loyer augmente du centre vers la périphérie. Si l'on élimine l'effet taille qui est significatif dans l'explication des prix et qui est différent en première et en deuxième couronne (plus de grands logements en deuxième couronne), on constate que la distribution des loyers en région bruxelloise répond au modèle suivant : un secteur sud aux prix élevés en première couronne et augmentant vers la deuxième couronne, un secteur est aux prix moyens en première couronne et augmentant également vers la deuxième couronne et un secteur

ouest aux prix les plus bas en première couronne et augmentant vers des prix moyens en deuxième couronne.

Mais un rattrapage des prix de la deuxième couronne par les loyers de première couronne

De manière générale, les quartiers de première couronne ont connu des augmentations plus importantes des loyers de leurs logements que les quartiers de deuxième couronne, procédant ainsi à un rattrapage des prix et tendant à une homogénéisation des prix sur le territoire bruxellois. C'est le fait, en particulier de certains quartiers de première couronne (Châtelain et Ixelles-centre). Initialement, lors de leur développement, ces quartiers connaissaient un certain niveau de standing. La désaffection pour les quartiers centraux de Bruxelles et la dégradation des logements dans ces quartiers qui s'en est suivie ont eu pour effet une baisse des loyers encore manifeste dans le courant des années nonante. Le retour en ville et la redynamisation des quartiers centraux a eu ensuite pour effet l'augmentation des prix de ces logements ayant connu diverses formes de rénovation de ce patrimoine recherché.

An aerial photograph of a city, likely Montreal, showing a dense urban grid with a river (St. Lawrence River) winding through it. The image is overlaid with a semi-transparent blue filter. The text is centered on the right side of the image.

ANNEXES

**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 2012 sur les logements du parc locatif privé de la région bruxelloise¹⁸. 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

¹⁸ La stratégie d'échantillonnage est commune aux différentes enquêtes et particulièrement à l'enquête réalisée en 2008.

locatifs à la fois moins nombreux dans l'échantillon et dans la réalité. Cette enquête s'est dès lors attachée à un échantillon de 1 800 logements inégalement répartis sur l'espace bruxellois et principalement localisés en deuxième couronne afin d'y accroître la validité des estimations des loyers. Une enquête a alors été menée en 2006 sur un échantillon de 2 700 logements locatifs. Elle a été suivie en 2008, en 2010 et en 2011 par trois nouvelles enquêtes portant, chacune, sur 3 000 logements locatifs.

Cette année 2012, date du vingtième anniversaire de l'Observatoire des Loyers, vit également la réalisation d'une enquête sur le parc locatif bruxellois. Une enquête a été menée sur un échantillon de 3 083 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 parapublic. 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 le secrétariat régional au développement urbain (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 mois de mai 2012 au mois d'octobre 2012, soit sur une durée de six mois.

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

4. La banque de données

Le questionnaire d'enquête a évolué dans le temps et les demandes d'observation du marché locatif bruxellois. Néanmoins, le corps du questionnaire reste semblable. Deux grandes parties peuvent être distinguées :

La première partie se penche sur le logement : ses caractéristiques de taille, de niveau de confort, son état, ses performances énergétiques, sa localisation, les caractéristiques du bail, la date d'entrée dans le logement mais également son coût.

La deuxième partie enregistre des données relatives au comportement du locataire face à son logement (informations relatives à la mobilité future des locataires) mais aussi leurs caractéristiques sociodémographiques.

An aerial photograph of a city, likely New York City, showing a dense grid of streets and buildings. A river, possibly the Hudson River, flows through the center of the image. The image is faded and serves as a background for the text.

GLOSSAIRE

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

Code bruxellois du Logement : depuis le 1^{er} juillet 2004, un des instruments mis en place par la Région de Bruxelles-Capitale pour rendre concret, pour tous les locataires bruxellois, le droit à un logement décent, officialisé par l'article 23 de la Constitution belge.

Colocation : fait de réaliser une location en commun.

Décile de revenu : correspond à un dixième de la population classée suivant ses revenus en ordre croissant. Le premier décile de revenus correspond aux revenus minimum, maximum et moyen du premier dixième de la population classée suivant ses revenus alors que le dixième décile correspond aux 10 % de revenus fiscaux les plus élevés.

Famille monoparentale : famille constituée d'un seul adulte et d'au moins un enfant.

Famille nombreuse : famille ayant 3 enfants ou plus.

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.

Logements produits par la SDRB : logements produits par la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB) pour des habitants à revenus moyens dans des quartiers caractérisés par un déficit en construction résidentielle et ce dans le but de maintenir ou ramener les habitants dans la Région.

Logement social : logement appartenant à une société agréée de logement social sous la tutelle de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et géré par elle. L'ensemble des logements sociaux constitue le parc social de logements.

Loyer mensuel médian : est la valeur de loyer en-dessous de laquelle se trouve la moitié des valeurs classées en ordre croissant.

Loyer mensuel moyen : somme des loyers mensuels des logements rapportée au nombre de logements considérés.

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

Meublés : logement loué avec des meubles.

Nombre de logements : rassemble l'ensemble formé par le parc locatif et acquisitif.

Nouvel emménagé : locataire dont le bail a été signé durant la dernière année précédant l'enquête.

Parc Aide locative : logements locatifs gérés par le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Parc AIS : parc locatif privé mis à disposition à des conditions sociales par les agences immobilières sociales (AIS) sur le marché immobilier.

Parc locatif : désigne l'ensemble du parc locatif privé ainsi que le parc locatif public.

Prêts du Fonds du logement: crédits hypothécaires à taux d'intérêt réduit accordés par le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale et principalement destinés à la réalisation d'opérations immobilières visant à fournir une habitation adéquate au demandeur: achat, construction, reconstruction, réhabilitation, transformation, assainissement, amélioration ou adaptation.

Parc pouvoirs locaux: logements gérés par des pouvoirs publics locaux (communes et centres publics d'action sociale (CPAS)).

Revenu moyen par déclaration: est le quotient du revenu total net imposable et du nombre total de déclarations.

Revenu total net imposable: se compose de tous les revenus nets, moins les dépenses déductibles. Le total des revenus nets est la somme de tous les revenus nets issus des diverses catégories fiscales: revenus des biens immobiliers, revenus et recettes de capitaux et de biens mobiliers, revenus professionnels et revenus divers.

An aerial photograph of a city grid, likely Paris, with a semi-transparent blue overlay. The text is centered over the image.

LOYERS MENSUELS MOYENS DES LOGEMENTS PAR QUARTIER EN 2012

QUARTIER	LOYER MENSUEL (€)	QUARTIER	LOYER MENSUEL (€)	QUARTIER	LOYER MENSUEL (€)
GRAND PLACE	-	BERCKMANS – HOTEL DES MONNAIES	572	GARE DE SCHAEERBEEK	570
DANSAERT	551	CHÂTELAIN	766	TERDELT	-
BEGUINAGE – DIXMUDE	-	BRUGMANN – LEPOUTRE	780	CONSCIENCE	591
MARTYRS	-	CHURCHILL	852	AVENUE LEOPOLD III	-
NOTRE-DAME AUX NEIGES	-	MOLIERE – LONGCHAMP	718	GARE JOSAPHAT	-
QUARTIER ROYAL	-	ALTITUDE 100	639	PADUWA	-
SABLON	-	HAUT SAINT-GILLES	575	REYERS	-
MAROLLES	-	PORTE DE HAL	568	GEORGES-HENRI	660
STALINGRAD	-	BOSNIE	-	GRIBAUMONT	699
ANNEESSENS	483	BAS FOREST	561	ROODEBEEK – CONSTELLATIONS	710
CUREGHEM BARA	509	VAN VOLXEM – VAN HAELEN	590	VAL D'OR	-
CUREGHEM VETERINAIRE	-	VEEWEYDE - AURORE	605	KAPPELVELD	-
CUREGHEM ROSEE	-	BIZET – ROUE – CERIA	574	BOULEVARD DE LA WOLUWE	-
DUCHESSE	-	VOGELENZANG – ERASME	-	STOCKEL	-
GARE DE L'OUEST	-	NEERPEDE	-	SAINT-AUX – JOLI BOIS	-
MOLENBEEK HISTORIQUE	505	BON AIR	-	SAINT-PAUL	-
KOELKELBERG	-	SCHERDEMAEL	-	PUTDAAL	-
QUARTIER MARITIME	549	ANDERLECHT CENTRE – WAYEZ	548	AUDERGHEM CENTRE	-
VIEUX LAEKEN OUEST	568	SCHEUT	569	CHANT D'OISEAU	767
VIEUX LAEKEN EST	570	BUFFON	-	CHAUSSÉE DE WAVRE – SAINT-JULIEN	672
QUARTIER NORD	535	MOORTEBEEK – PETERBOS	-	TROIS TILLEULS	-
QUARTIER BRABANT	535	MACHTENS	614	TRANSVAAL	-
COLLIGNON	583	KARREVELD	557	BOITSFORT CENTRE	-
CHAUSSÉE DE HAECHT	481	HOPITAL FRANÇAIS	672	WATERMAEL CENTRE	781
SAINT-JOSSE CENTRE	574	KORENBEEK	-	DRIES	-
DAILY	607	POTAARDE	-	BOONDAEL	739
JOSAPHAT	-	BERCHEM SAINT-AGATHE CENTRE	627	UNIVERSITE	658
PLASKY	636	VILLAS DE GANSHOREN	-	MONTJOIE – LANGEVELD	-
SQUARES	724	GANSHOREN CENTRE	631	OBSERVATOIRE	-
PORTE TERVUEREN	729	BASILIQUE	547	FORT JACO	-
SAINT-MICHEL	-	WOESTE	596	VIVIER D'OIE	-
SAINT-PIERRE	674	JETTE CENTRE	611	KRIEKENPUT – HOMBORCH – VERREWINKEL	-
CHASSE	642	HEYMBOSCH – AZ - JETTE	-	SAINT-JOB KAUWBERG	-
JOURDAN	-	HEYSEL	605	DIEWEG	-
QUARTIER EUROPEEN	-	HOUBA	569	KALEVOET – MOENSBERG	-
MATONGE	640	MUTSAARD	627	GLOBE	688
FLAGEY-MALIBRAN	623	HEEMBEEK	-	VOSSEGAT – ROOSENDAAL	-
HOPITAL ETTERBEEK - IXELLES	639	HAREN	-	SAINT-DENIS - NEERSTALLE	-
ETANGS D'IXELLES	1175	PAIX	561		
LOUISE – LONGUE HAIE	-	HELMET	626		

- Nombre insuffisant de données pour pouvoir appliquer l'inférence statistique.

An aerial photograph of a city, likely Paris, showing a dense grid of buildings and streets. A river, the Seine, flows through the center of the image. A large stadium, the Stade de France, is visible in the lower-left quadrant. The text "FICHES COMMUNALES" is overlaid in the center in a bold, dark blue font.

FICHES COMMUNALES

Pour chaque commune, sont enregistrées les données suivantes :

- La superficie de la commune (source : IBSA) ;
- La population par commune (source : DGSIE) ;
- Le parc de logement : Nombre de logements (source : Observatoire des Loyers 2011), Parc locatif (source : Observatoire des Loyers 2011), Parc social (source : SLRB - Cellule Contrôle de gestion), Parc pouvoirs locaux (source : Observatoire des Loyers 2011), Parc AIS (source : Fédération des AIS), Parc Aide locative (source : Fonds du Logement RBC), Logements produits par la SDRB (source : SDRB), Prêts du Fonds du logement (source : Fonds du Logement RBC), Nombre de logements dans l'échantillon (source : Observatoire des Loyers 2012) ;
- Le loyer mensuel moyen et médian des logements (source : Observatoire des Loyers 2012) : 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 2012) : les caractéristiques des logements ;
- La demande locative (source : Observatoire des Loyers 2012) : la situation familiale des locataires et leur niveau de revenus, la stabilité locative.

1. ANDERLECHT

Superficie de la commune: 17,7 km²
 Population résidente(2012): 111.279 habitants
 Densité: 6.287 habitants par km²



1.1. Le parc de logements

Nombre de logements(2010): 41.293 logements
 Parc locatif(2010): 24.061 logements
 Parc social(2012): 5.046 logements
 Parc pouvoirs locaux(2010): 406 logements
 Parc AIS(30/09/2012): 270 logements
 Parc Aide locative du Fonds du Logement(2012): 107 logements
 Logements produits par la SDRB(2012): 373 logements
 Prêts du Fonds du logement(2012): 107 logements
 Nombre de logements dans l'échantillon (2012): 274 logements

1.2. Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements: 567 € (536 € en 2011)
 Loyer mensuel médian des logements: 555 € (525 € en 2011)

Figure 74 – Loyer mensuel moyen et taille des logements

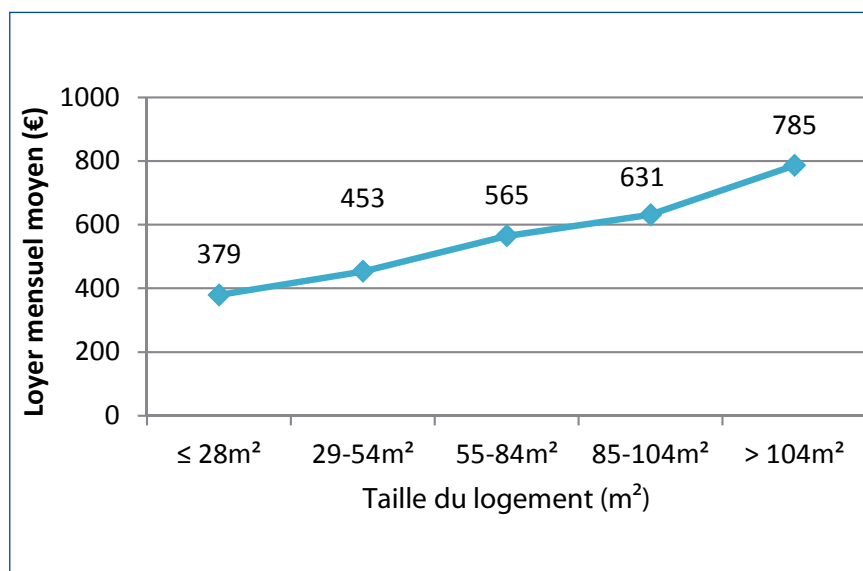


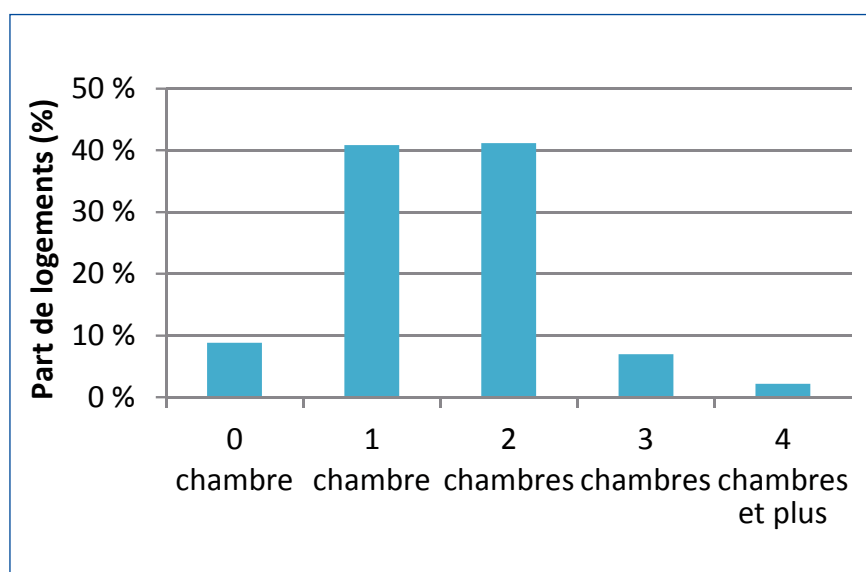
Tableau 89 – Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

Années	Loyer mensuel moyen des logements (€)	
	1 chambre	2 chambres
2012	510	620
2011	488	588

Nombre de chambres des logements	Loyer mensuel moyen suivant le niveau de confort des logements (€)	
	Niveau 2	Niveau 3
1	506	518
2	-	631

1.3. L'offre locative

Figure 75 – Logements 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	23	11
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vanne thermostatique
79	77	63	37

1.4. La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (%)						
Niveau de revenus	Seul	2 adultes sans enfant	Famille monoparentale	Couple avec enfants	Famille nombreuse	Colocation
Bas	23,2	4,5	8,6	9,6	2,0	1,5
Moyen	5,6	4,0	4,0	11,1	10,6	1,5
Elevé	0	3,0	0	7,6	2,5	0,5

Temps moyen passé dans le logement : 6 ans 2 mois

Temps médian passé dans le logement : 3 ans 2 mois

2. AUDERGHEM

Superficie de la commune : 9 km²
Population résidente(2012): 31.963 habitants
Densité: 3.551 habitants par km²



2.1. Le parc de logements

Nombre de logements(2010): 13.901 logements
Parc locatif(2010): 6.353 logements
Parc social(2012): 886 logements
Parc pouvoirs locaux(2010): 94 logements
Parc AIS(30/09/2012): 34 logements
Parc Aide locative du Fonds du Logement(2012): 0 logement
Logements produits par la SDRB(2012): 0 logement
Prêts du Fonds du logement(2012): 0 logement
Nombre de logements dans l'échantillon (2012): 66 logements

2.2. Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements: 783 € (673 € en 2011)
Loyer mensuel médian des logements: 700 € (650 € en 2011)

Figure 76 – Loyer mensuel moyen et taille des logements

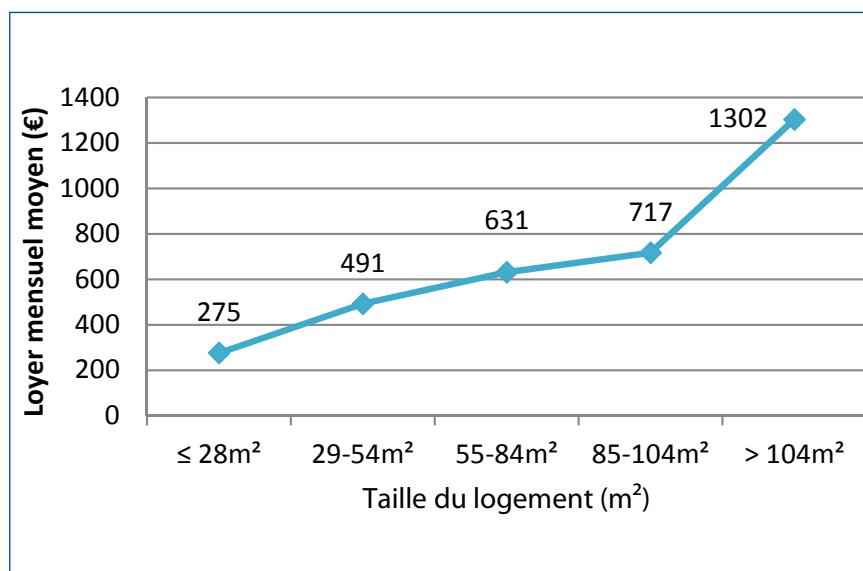


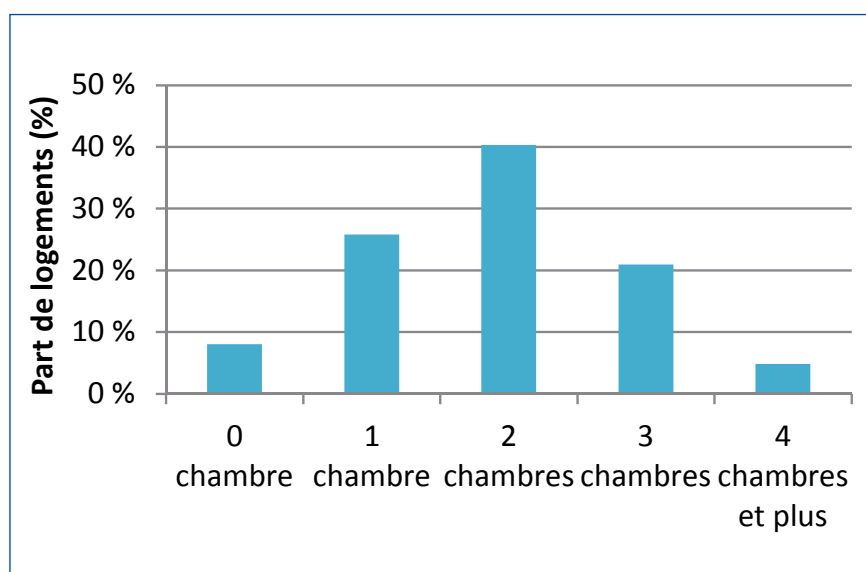
Tableau 90 – Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

Années	Loyer mensuel moyen des logements (€)	
	1 chambre	2 chambres
2012	568	801
2011	587	730

Nombre de chambres des logements	Loyer mensuel moyen suivant le niveau de confort des logements (€)	
	Niveau 2	Niveau 3
1	-	-
2	-	797

2.3. L'offre locative

Figure 77 – Logements 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	11	31	32
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vanne thermostatique
86	80	61	64

2.4. La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (%)						
Niveau de revenus	Seul	2 adultes sans enfant	Famille monoparentale	Couple avec enfants	Famille nombreuse	Colocation
Bas	20,5	0	15,4	2,6	0	5,1
Moyen	7,7	0	5,1	2,6	0	7,7
Elevé	0	12,8	2,6	15,4	0	2,6

Temps moyen passé dans le logement : 6 ans 9 mois

Temps médian passé dans le logement : 3 ans 3 mois

3. BERCHEM-STEINTE-AGATHE

Superficie de la commune : 2,9 km²
 Population résidente(2012): 22.931 habitants
 Densité: 7.907 habitants par km²



3.1. Le parc de logements

Nombre de logements(2010): 8.477 logements
 Parc locatif(2010): 3.952 logements
 Parc social(2012): 806 logements
 Parc pouvoirs locaux(2010): 50 logements
 Parc AIS(30/09/2012): 22 logements
 Parc Aide locative du Fonds du Logement(2012): 22 logements
 Logements produits par la SDRB(2012): 34 logements
 Prêts du Fonds du logement(2012): 22 logements
 Nombre de logements dans l'échantillon (2012): 41 logements

3.2. Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements: 654 € (558 € en 2011)
 Loyer mensuel médian des logements: 670 € (575 € en 2011)

Figure 78 – Loyer mensuel moyen et taille des logements

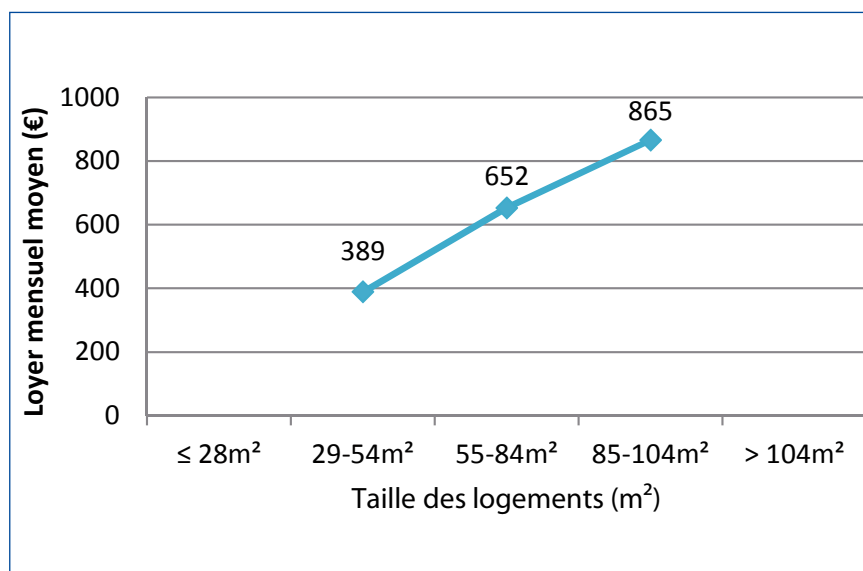


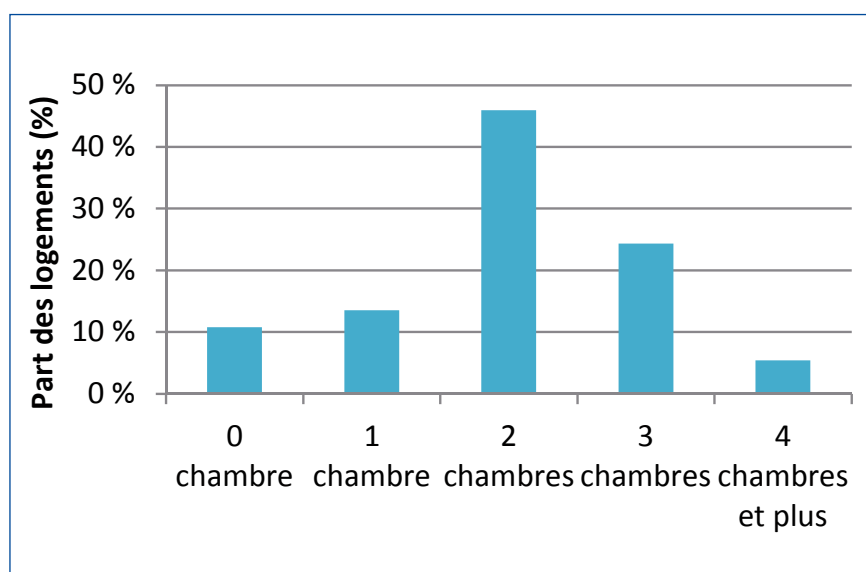
Tableau 91 – Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

Années	Loyer mensuel moyen des logements (€)	
	1 chambre	2 chambres
2012	543	661
2011	536	572

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

3.3. L'offre locative

Figure 79 – Logements 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	16	19	16
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vanne thermostatique
93	95	88	12

3.4. La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (%)						
Niveau de revenus	Seul	2 adultes sans enfant	Famille monoparentale	Couple avec enfants	Famille nombreuse	Colocation
Bas	32,4	2,7	2,7	0	0	0
Moyen	5,4	0	13,5	18,9	0	0
Elevé	0	5,4	2,7	8,1	8,1	0

Temps moyen passé dans le logement: 7 ans

Temps médian passé dans le logement: 5 ans 5 mois

4. BRUXELLES

Superficie de la commune : 32,6 km²
 Population résidente(2012): 166.497 habitants
 Densité: 5.107 habitants par km²



4.1. Le parc de logements

Nombre de logements(2010): 66.700 logements
 Parc locatif(2010): 44.696 logements
 Parc social(2012): 7.804 logements
 Parc pouvoirs locaux(2010): 4.549 logements
 Parc AIS(30/09/2012): 590 logements
 Parc Aide locative du Fonds du Logement (2012): 152 logements
 Logements produits par la SDRB(2012): 484 logements
 Prêts du Fonds du logement(2012): 152 logements
 Nombre de logements dans l'échantillon (2012): 422 logements

4.2. Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements: 604 € (609 € en 2011)
 Loyer mensuel médian des logements: 600 € (590 € en 2011)

Figure 80 – Loyer mensuel moyen et taille des logements

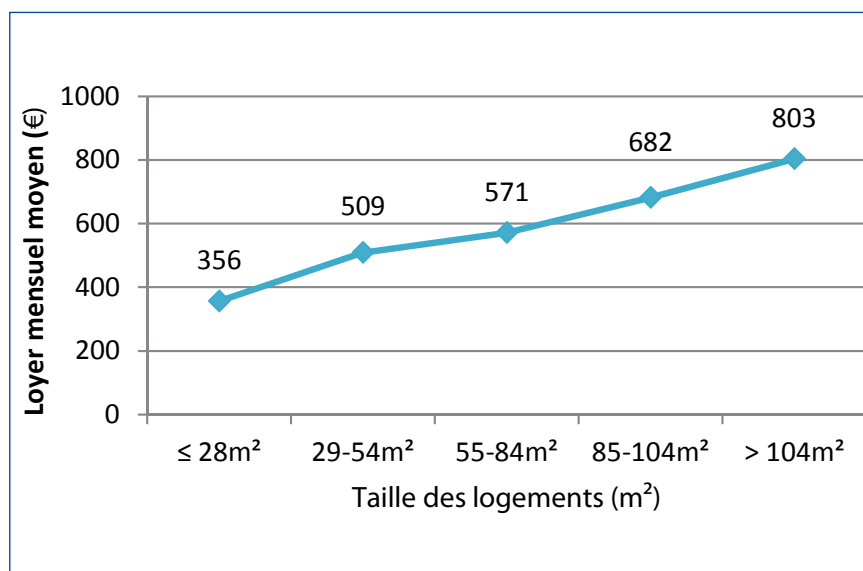


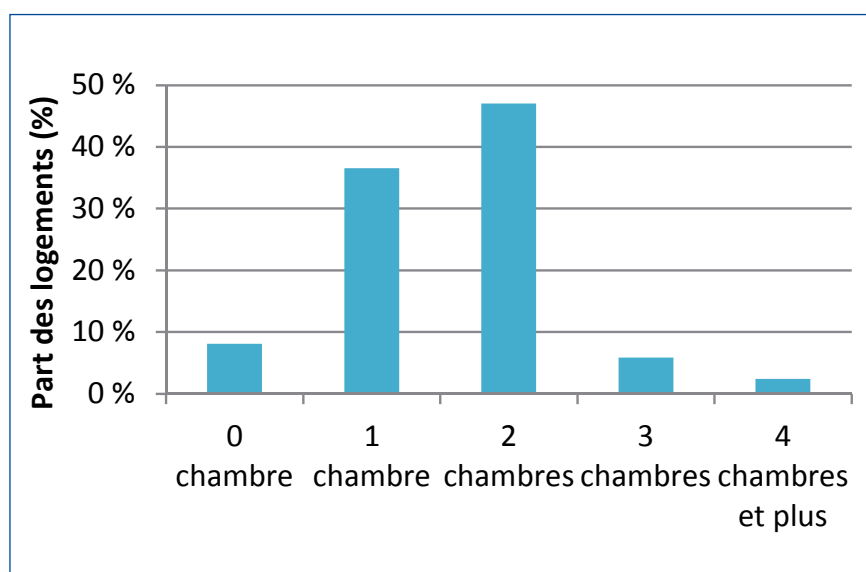
Tableau 92 – Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

Années	Loyer mensuel moyen des logements (€)	
	1 chambre	2 chambres
2012	536	651
2011	535	679

Nombre de chambres des logements	Loyer mensuel moyen suivant le niveau de confort des logements (€)	
	Niveau 2	Niveau 3
1	-	-
2	535	606

4.3. L'offre locative

Figure 81 – Logements 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	3	28	11
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vanne thermostatique
87	80	59	47

4.4. La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (%)						
Niveau de revenus	Seul	2 adultes sans enfant	Famille monoparentale	Couple avec enfants	Famille nombreuse	Colocation
Bas	28,4	7,2	9,8	5,6	2,6	2,0
Moyen	7,2	7,2	4,9	8,2	2,6	1,6
Elevé	1,6	4,2	1,3	4,6	0,7	0,3

Temps moyen passé dans le logement: 7 ans 2 mois

Temps médian passé dans le logement: 3 ans 9 mois

5. ETTERBEEK

Superficie de la commune : 3,1 km²
 Population résidente(2012) : 45.502 habitants
 Densité : 14.678 habitants par km²



5.1. Le parc de logements

Nombre de logements(2010) : 21.854 logements
 Parc locatif(2010) : 14.114 logements
 Parc social(2012) : 1.455 logements
 Parc pouvoirs locaux(2010) : 244 logements
 Parc AIS(30/09/2012) : 183 logements
 Parc Aide locative du Fonds du Logement(2012) : 28 logements
 Logements produits par la SDRB(2012) : 21 logements
 Prêts du Fonds du logement(2012) : 28 logements
 Nombre de logements dans l'échantillon (2012) : 164 logements

5.2. Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements : 689 € (638 € en 2011)
 Loyer mensuel médian des logements : 600 € (611 € en 2011)

Figure 82 – Loyer mensuel moyen et taille des logements

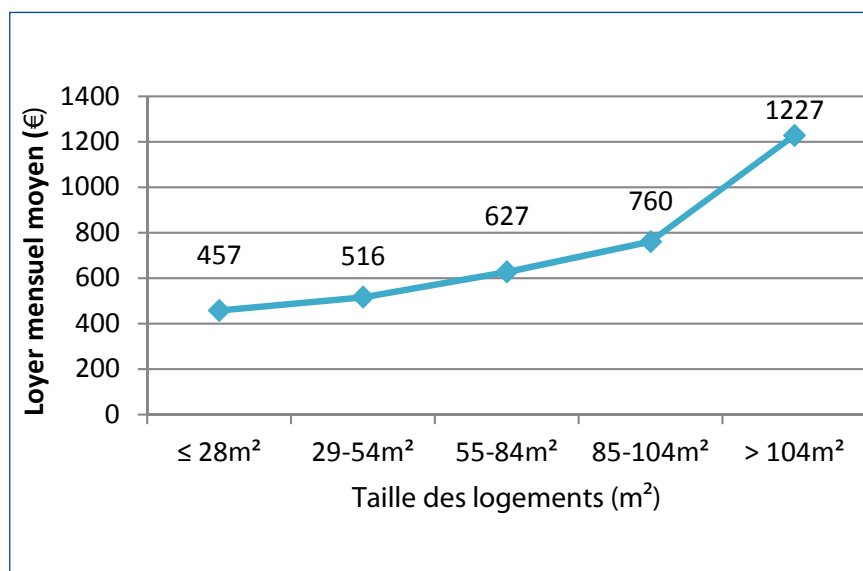


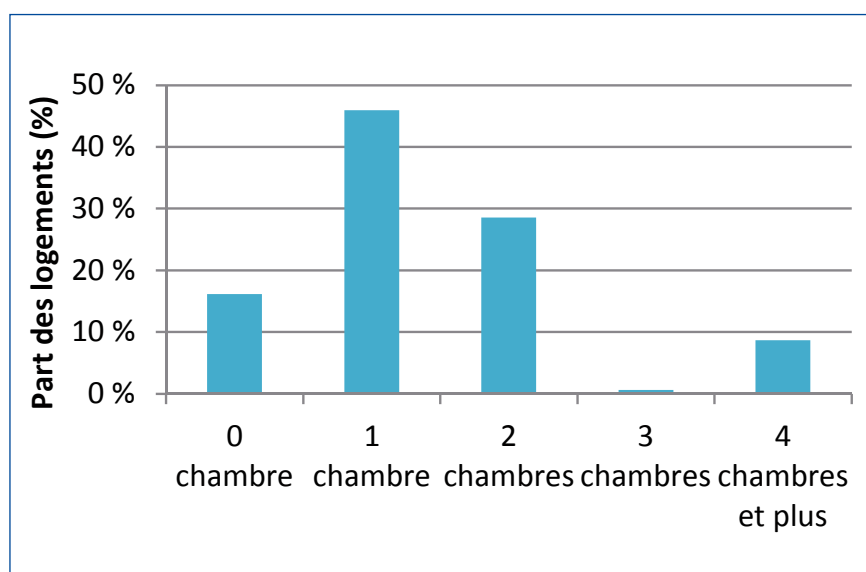
Tableau 93 – Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

Années	Loyer mensuel moyen des logements (€)	
	1 chambre	2 chambres
2012	601	733
2011	550	698

Nombre de chambres des logements	Loyer mensuel moyen suivant le niveau de confort des logements (€)	
	Niveau 2	Niveau 3
1	-	613
2	-	762

5.3. L'offre locative

Figure 83 – Logements 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	5	28	4
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vanne thermostatique
87	82	41	70

5.4. La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (%)						
Niveau de revenus	Seul	2 adultes sans enfant	Famille monoparentale	Couple avec enfants	Famille nombreuse	Colocation
Bas	21,5	3,4	4,0	3,4	0,7	7,4
Moyen	17,4	4,7	2,7	5,4	2,0	2,0
Elevé	4,7	10,1	1,3	8,1	0,7	0,7

Temps moyen passé dans le logement : 6 ans 5 mois

Temps médian passé dans le logement : 3 ans

6. EVERE

Superficie de la commune : 5 km²
 Population résidente (2012) : 37.009 habitants
 Densité : 7.402 habitants par km²



6.1. Le parc de logements

Nombre de logements(2010): 14.780 logements
 Parc locatif(2010): 8.111 logements
 Parc social(2012): 2.208 logements
 Parc pouvoirs locaux(2010): 92 logements
 Parc AIS(30/09/2012): 89 logements
 Parc Aide locative du Fonds du Logement(2012): 14 logements
 Logements produits par la SDRB(2012): 70 logements
 Prêts du Fonds du logement(2012): 14 logements
 Nombre de logements dans l'échantillon (2012): 102 logements

6.2. Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements : 637 € (624 € en 2011)
 Loyer mensuel médian des logements : 600 € (606 € en 2011)

Figure 84 – Loyer mensuel moyen et taille des logements

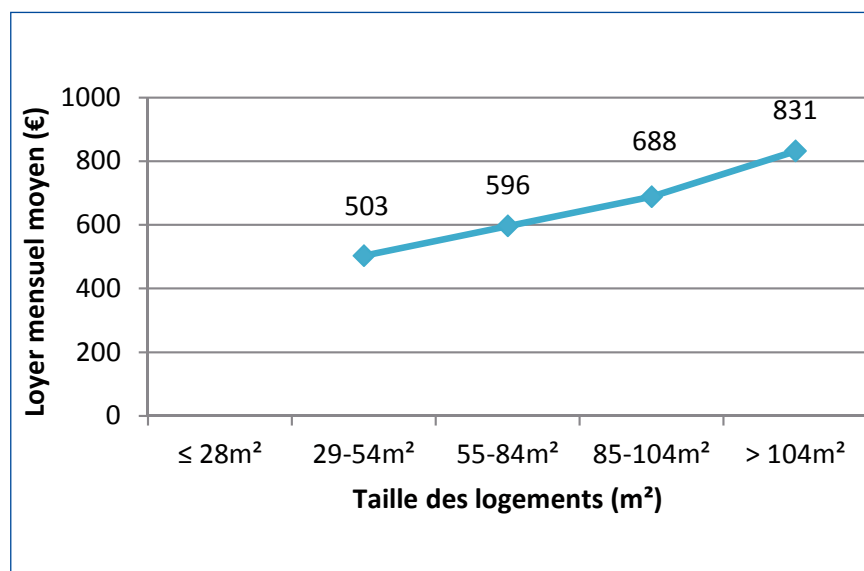


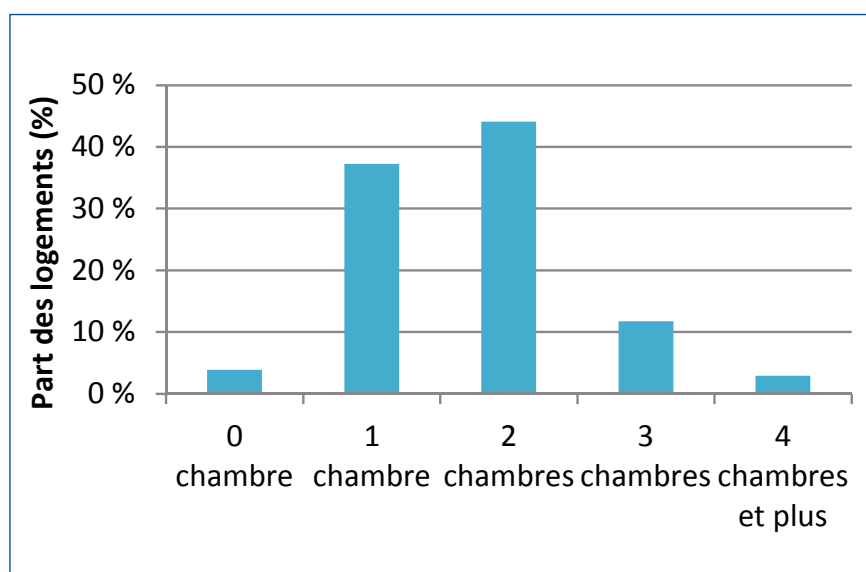
Tableau 94 – Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

Années	Loyer mensuel moyen des logements (€)	
	1 chambre	2 chambres
2012	540	668
2011	530	674

Nombre de chambres des logements	Loyer mensuel moyen suivant le niveau de confort des logements (€)	
	Niveau 2	Niveau 3
1	-	570
2	-	680

6.3. L'offre locative

Figure 85 – Logements 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	44	22
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vanne thermostatique
82	81	50	51

6.4. La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (%)						
Niveau de revenus	Seul	2 adultes sans enfant	Famille monoparentale	Couple avec enfants	Famille nombreuse	Colocation
Bas	22,3	1,1	4,3	4,3	4,3	4,3
Moyen	5,3	10,6	7,4	9,6	2,1	1,1
Elevé	3,2	7,4	1,1	7,4	4,3	0

Temps moyen passé dans le logement: 9 ans 6 mois

Temps médian passé dans le logement: 6 ans

7. FOREST

Superficie de la commune : 6,2 km²
 Population résidente(2012) : 53.312 habitants
 Densité : 8.599 habitants par km²



7.1. Le parc de logements

Nombre de logements(2010): 21.916 logements
 Parc locatif(2010): 12.838 logements
 Parc social(2012): 1.299 logements
 Parc pouvoirs locaux(2010): 30 logements
 Parc AIS(30/09/2012): 183 logements
 Parc Aide locative du Fonds du Logement (2012): 47 logements
 Logements produits par la SDRB(2012): 424 logements
 Prêts du Fonds du logement(2012): 47 logements
 Nombre de logements dans l'échantillon (2012): 165 logements

7.2. Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements: 609 € (646 € en 2011)
 Loyer mensuel médian des logements: 580 € (600 € en 2011)

Figure 86 – Loyer mensuel moyen et taille des logements

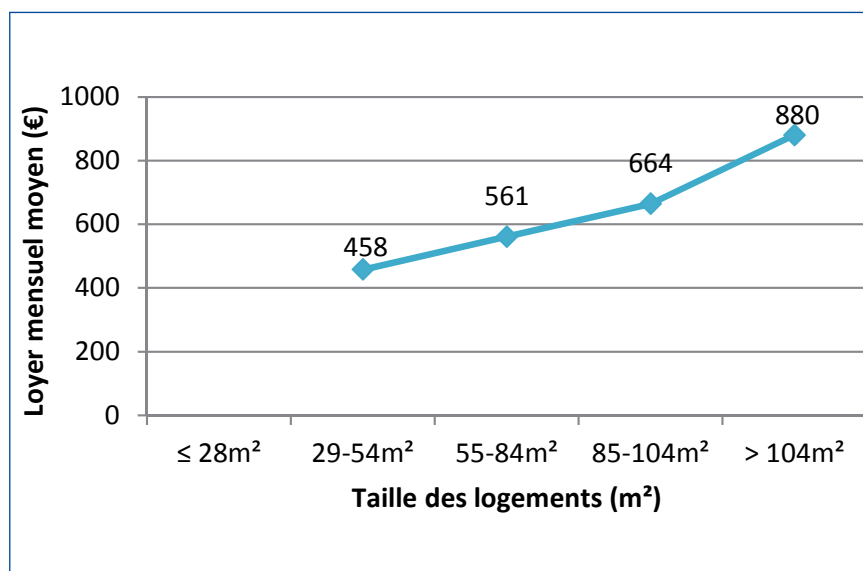


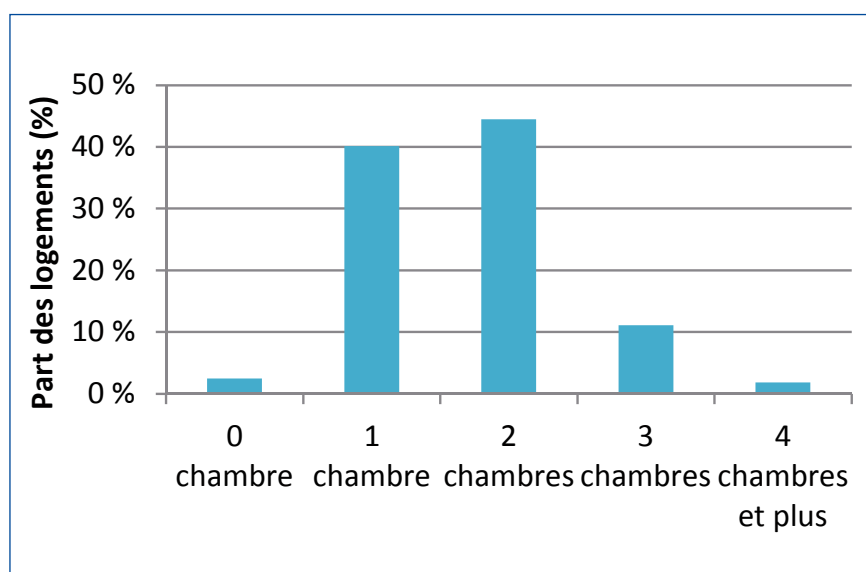
Tableau 95 – Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

Années	Loyer mensuel moyen des logements (€)	
	1 chambre	2 chambres
2012	527	651
2011	540	622

Nombre de chambres des logements	Loyer mensuel moyen suivant le niveau de confort des logements (€)	
	Niveau 2	Niveau 3
1	-	547
2	-	655

7.3. L'offre locative

Figure 87 – Logements 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	40	12
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vanne thermostatique
78	74	48	41

7.4. La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (%)						
Niveau de revenus	Seul	2 adultes sans enfant	Famille monoparentale	Couple avec enfants	Famille nombreuse	Colocation
Bas	36,4	0,8	10,1	4,7	1,6	3,1
Moyen	7,8	7,0	3,9	6,2	3,9	2,3
Elevé	1,6	6,2	0	3,1	1,6	0

Temps moyen passé dans le logement: 7 ans 11 mois

Temps médian passé dans le logement: 4 ans 3 mois

8. GANSHOREN

Superficie de la commune : 2,5 km²
 Population résidente(2012) : 23.383 habitants
 Densité : 9.353 habitants par km²



8.1. Le parc de logements

Nombre de logements(2010) : 9.846 logements
 Parc locatif(2010) : 5.191 logements
 Parc social(2012) : 1.338 logements
 Parc pouvoirs locaux(2010) : 4 logements
 Parc AIS(30/09/2012) : 45 logements
 Parc Aide locative du Fonds du Logement(2012) : 0 logement
 Logements produits par la SDRB(2012) : 0 logement
 Prêts du Fonds du logement(2012) : 0 logement
 Nombre de logements dans l'échantillon (2012) : 55 logements

8.2. Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements : 654 € (625 € en 2011)
 Loyer mensuel médian des logements : 650 € (600 € en 2011)

Figure 88 – Loyer mensuel moyen et taille des logements

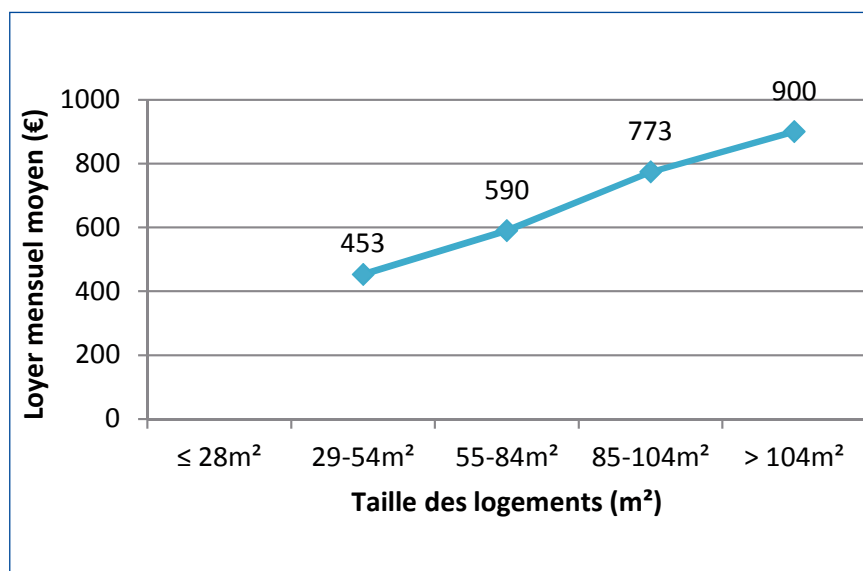


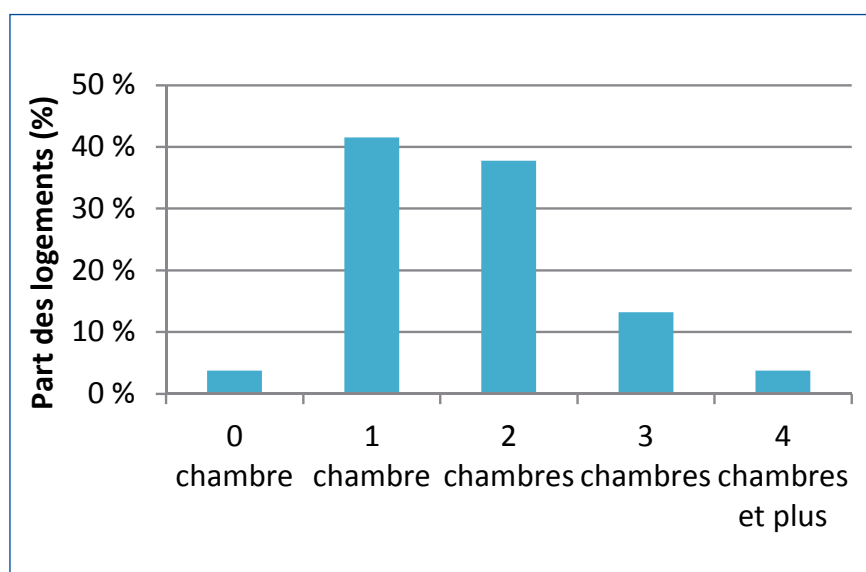
Tableau 96 – Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

Années	Loyer mensuel moyen des logements (€)	
	1 chambre	2 chambres
2012	568	684
2011	535	640

Nombre de chambres des logements	Loyer mensuel moyen suivant le niveau de confort des logements (€)	
	Niveau 2	Niveau 3
1	-	575
2	-	675

8.3. L'offre locative

Figure 89 – Logements 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	13
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vanne thermostatique
96	93	78	18

8.4. La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (%)						
Niveau de revenus	Seul	2 adultes sans enfant	Famille monoparentale	Couple avec enfants	Famille nombreuse	Colocation
Bas	14,3	5,7	14,3	8,6	0	0
Moyen	5,7	14,3	2,9	17,1	0	0
Elevé	0	5,7	0	8,6	2,9	0

Temps moyen passé dans le logement: 6 ans 10 mois

Temps médian passé dans le logement: 3 ans 7 mois

9. IXELLES

Superficie de la commune : 6,3 km²
 Population résidente (2012) : 83.425 habitants
 Densité : 13.242 habitants par km²



9.1. Le parc de logements

Nombre de logements(2010): 41.325 logements
 Parc locatif(2010): 27.696 logements
 Parc social(2012): 1.640 logements
 Parc pouvoirs locaux(2010): 316 logements
 Parc AIS(30/09/2012): 168 logements
 Parc Aide locative du Fonds du Logement(2012): 63 logements
 Logements produits par la SDRB(2012): 729 logements
 Prêts du Fonds du logement(2012): 63 logements
 Nombre de logements dans l'échantillon (2012): 340 logements

9.2. Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements: 730 € (714 € en 2011)
 Loyer mensuel médian des logements: 650 € (630 € en 2011)

Figure 90 – Loyer mensuel moyen et taille des logements

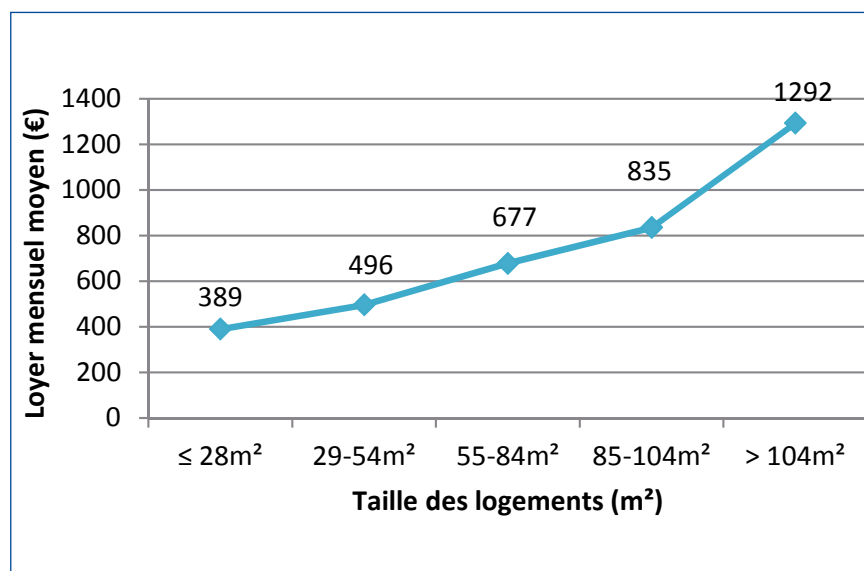


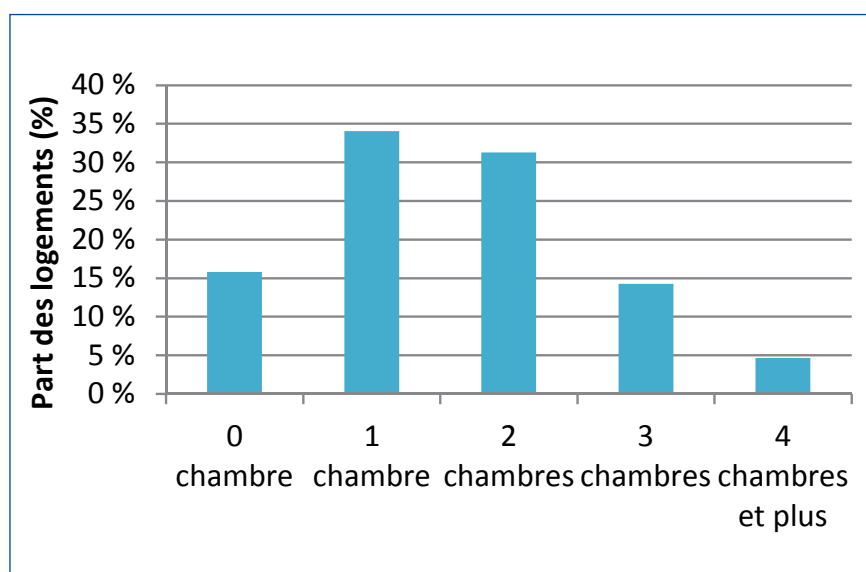
Tableau 97 – Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

Années	Loyer mensuel moyen des logements (€)	
	1 chambre	2 chambres
2012	596	817
2011	586	870

Nombre de chambres des logements	Loyer mensuel moyen suivant le niveau de confort des logements (€)	
	Niveau 2	Niveau 3
1	519	637
2	778	782

9.3. L'offre locative

Figure 91 – Logements 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	10	23	12
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vanne thermostatique
74	81	41	66

9.4. La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (%)						
Niveau de revenus	Seul	2 adultes sans enfant	Famille monoparentale	Couple avec enfants	Famille nombreuse	Colocation
Bas	33,8	3,8	3,4	2,7	0,3	8,9
Moyen	9,9	5,1	1,7	5,1	0,7	2,4
Elevé	4,8	7,5	1,7	6,1	1,0	1,0

Temps moyen passé dans le logement: 5 ans 1 mois

Temps médian passé dans le logement: 2 ans 9 mois

10. JETTE

Superficie de la commune : 5 km²
 Population résidente (2012) : 48.805 habitants
 Densité : 9.761 habitants par km²



10.1. Le parc de logements

Nombre de logements(2010): 18.853 logements
 Parc locatif(2010): 9.617 logements
 Parc social(2012): 1.383 logements
 Parc pouvoirs locaux(2010): 87 logements
 Parc AIS(30/09/2012): 154 logements
 Parc Aide locative du Fonds du Logement(2012): 68 logements
 Logements produits par la SDRB(2012): 146 logements
 Prêts du Fonds du logement(2012): 68 logements
 Nombre de logements dans l'échantillon (2012): 120 logements

10.2. Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements : 605 € (605 € en 2011)
 Loyer mensuel médian des logements : 600 € (600 € en 2011)

Figure 92 – Loyer mensuel moyen et taille des logements

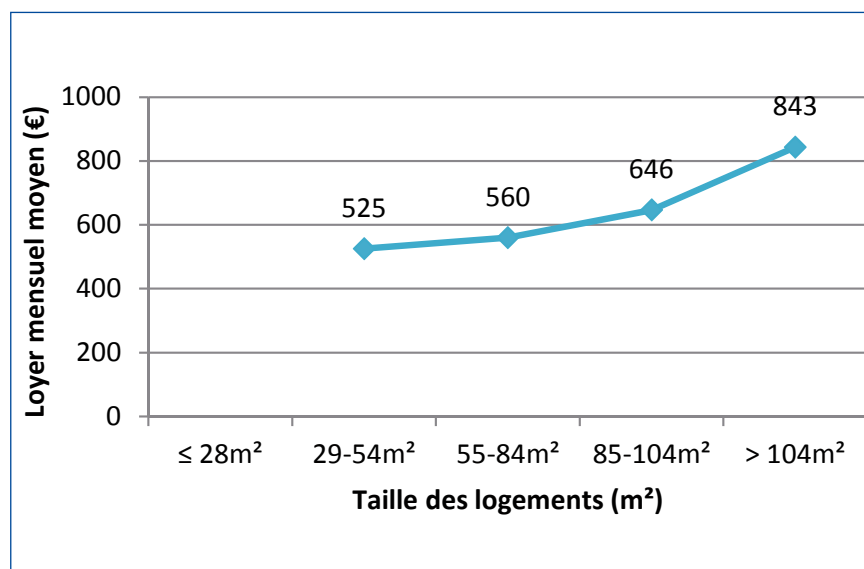


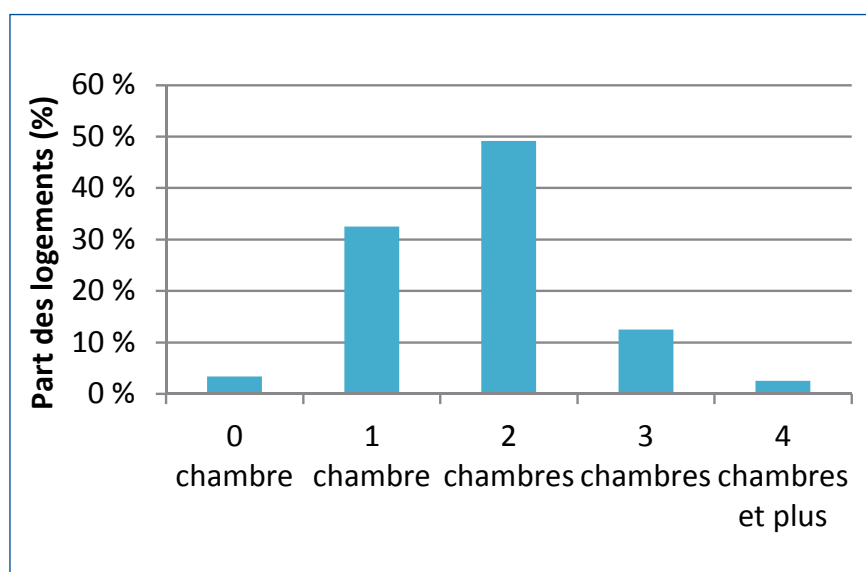
Tableau 98 – Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

Années	Loyer mensuel moyen des logements (€)	
	1 chambre	2 chambres
2012	535	618
2011	528	603

Nombre de chambres des logements	Loyer mensuel moyen suivant le niveau de confort des logements (€)	
	Niveau 2	Niveau 3
1	-	528
2	-	621

10.3. L'offre locative

Figure 93 – Logements 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	5	42	15
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vanne thermostatique
92	71	62	43

10.4. La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (%)						
Niveau de revenus	Seul	2 adultes sans enfant	Famille monoparentale	Couple avec enfants	Famille nombreuse	Colocation
Bas	29,0	4,3	5,4	9,7	1,1	2,2
Moyen	6,5	7,5	4,3	9,7	2,2	0
Elevé	2,2	7,5	0	5	3,2	0

Temps moyen passé dans le logement : 9 ans 3 mois

Temps médian passé dans le logement : 6 ans

11. KOEKELBERG

Superficie de la commune : 1,2 km²
 Population résidente(2012): 20.661 habitants
 Densité: 17.217 habitants par km²



11.1. Le parc de logements

Nombre de logements(2010): 7.576 logements
 Parc locatif(2010): 4.299 logements
 Parc social(2012): 519 logements
 Parc pouvoirs locaux(2010): 32 logements
 Parc AIS(30/09/2012): 65 logements
 Parc Aide locative du Fonds du Logement(2012): 13 logements
 Logements produits par la SDRB(2012): 143 logements
 Prêts du Fonds du logement(2012): 13 logements
 Nombre de logements dans l'échantillon (2012): 75 logements

11.2. Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements: 582 € (596 € en 2011)
 Loyer mensuel médian des logements: 580 € (575 € en 2011)

Figure 94 – Loyer mensuel moyen et taille des logements

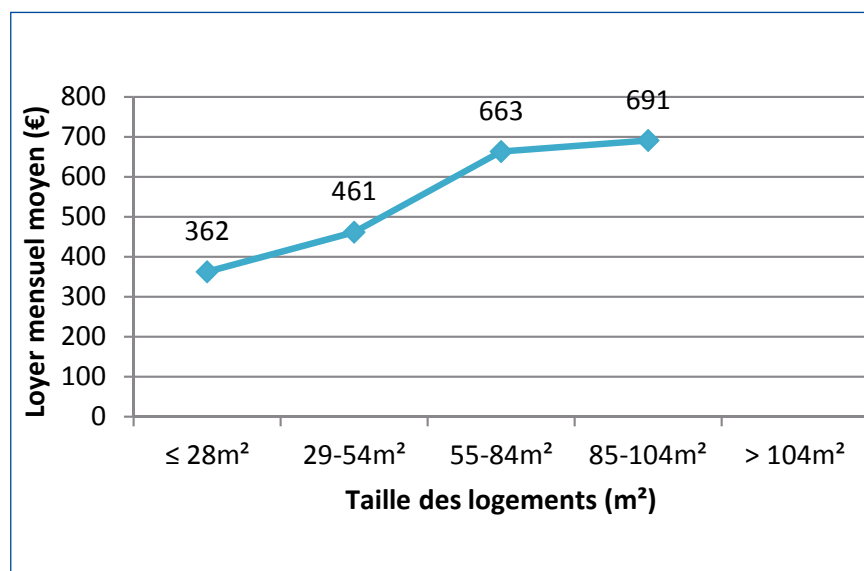


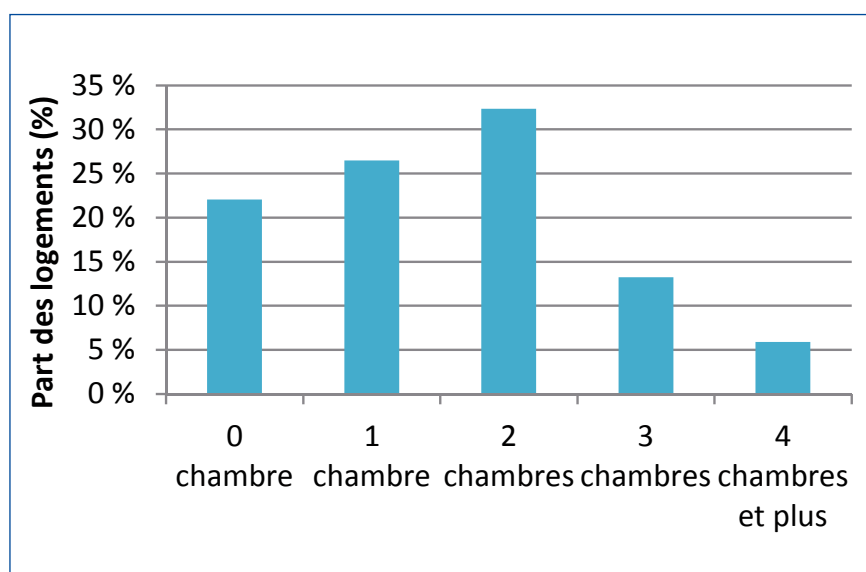
Tableau 99 – Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

Années	Loyer mensuel moyen des logements (€)	
	1 chambre	2 chambres
2012	554	684
2011	512	647

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

11.3. L'offre locative

Figure 95 – Logements 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	15	19	9
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vanne thermostatique
92	89	88	25

11.4. La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (%)						
Niveau de revenus	Seul	2 adultes sans enfant	Famille monoparentale	Couple avec enfants	Famille nombreuse	Colocation
Bas	43,9	0	17,5	0	0	0
Moyen	3,5	1,8	7,0	8,8	0	0
Elevé	0	3,5	0	8,8	5,3	0

Temps moyen passé dans le logement : 6 ans 7 mois

Temps médian passé dans le logement : 5 ans 4 mois

12. MOLENBEEK-SAINT-JEAN

Superficie de la commune : 5,9 km²
 Population résidente (2012) : 93.893 habitants
 Densité : 15.914 habitants par km²



12.1. Le parc de logements

Nombre de logements(2010): 31.532 logements
 Parc locatif(2010): 19.433 logements
 Parc social(2012): 3.499 logements
 Parc pouvoirs locaux(2010): 313 logements
 Parc AIS(30/09/2012): 376 logements
 Parc Aide locative du Fonds du Logement(2012): 216 logements
 Logements produits par la SDRB(2012): 591 logements
 Prêts du Fonds du logement(2012): 216 logements
 Nombre de logements dans l'échantillon (2012): 195 logements

12.2. Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements : 573 € (567 € en 2011)
 Loyer mensuel médian des logements : 570 € (550 € en 2011)

Figure 96 – Loyer mensuel moyen et taille des logements

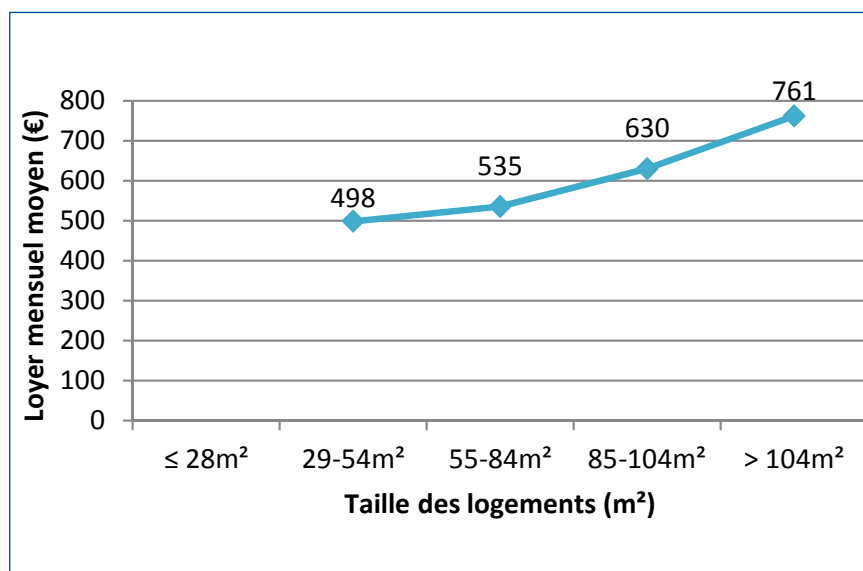


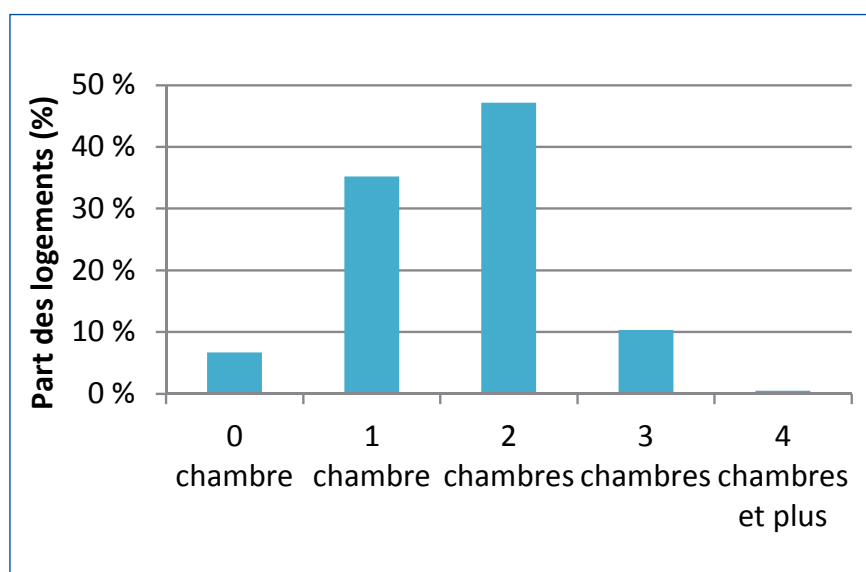
Tableau 100 – Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

Années	Loyer mensuel moyen des logements (€)	
	1 chambre	2 chambres
2012	512	612
2011	501	593

Nombre de chambres des logements	Loyer mensuel moyen suivant le niveau de confort des logements (€)	
	Niveau 2	Niveau 3
1	-	536
2	-	623

12.3. L'offre locative

Figure 97 – Logements 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	1	25	10
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vanne thermostatique
88	89	65	47

12.4. La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (%)						
Niveau de revenus	Seul	2 adultes sans enfant	Famille monoparentale	Couple avec enfants	Famille nombreuse	Colocation
Bas	22,7	4,7	8,7	6,0	6,7	0,7
Moyen	7,3	6,0	8,0	8,0	11	0,7
Elevé	0	1,3	1,3	0,7	6,0	0,7

Temps moyen passé dans le logement: 7 ans 4 mois

Temps médian passé dans le logement: 4 ans 3 mois

13. SAINT-GILLES

Superficie de la commune : 2,5 km²
 Population résidente (2012) : 49.492 habitants
 Densité : 19.797 habitants par km²



13.1. Le parc de logements

Nombre de logements(2010): 21.441 logements
 Parc locatif(2010): 15.658 logements
 Parc social(2012): 1.084 logements
 Parc pouvoirs locaux(2010): 789 logements
 Parc AIS(30/09/2012): 208 logements
 Parc Aide locative du Fonds du Logement(2012): 52 logements
 Logements produits par la SDRB(2012): 101 logements
 Prêts du Fonds du logement(2012): 52 logements
 Nombre de logements dans l'échantillon (2012): 171 logements

13.2. Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements : 572 € (605 € en 2011)
 Loyer mensuel médian des logements : 560 € (600 € en 2011)

Figure 98 – Loyer mensuel moyen et taille des logements

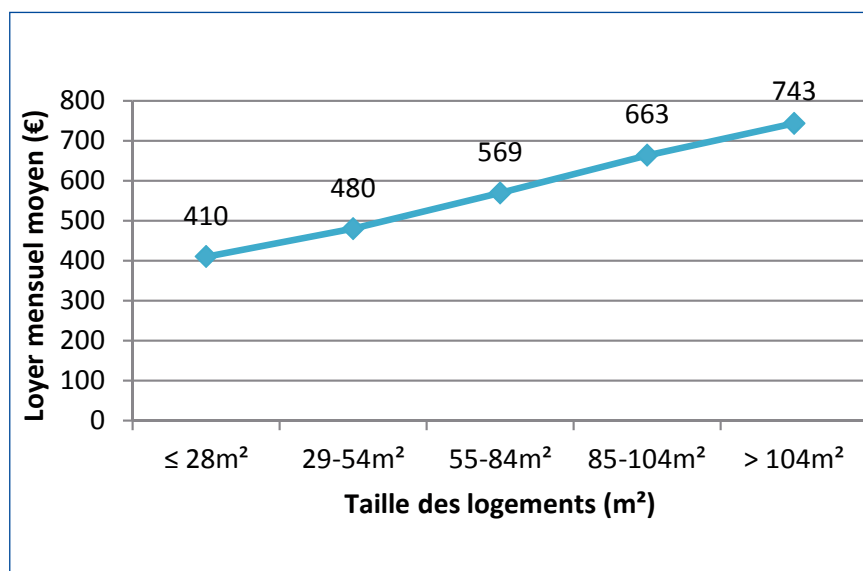


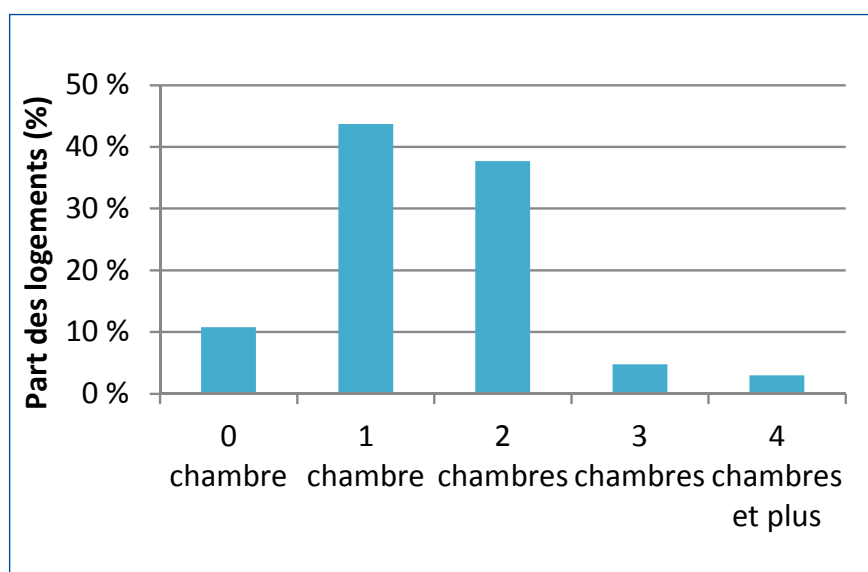
Tableau 101 – Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

Années	Loyer mensuel moyen des logements (€)	
	1 chambre	2 chambres
2012	544	619
2011	564	650

Nombre de chambres des logements	Loyer mensuel moyen suivant le niveau de confort des logements (€)	
	Niveau 2	Niveau 3
1	533	559
2	-	649

13.3. L'offre locative

Figure 99 – Logements 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	2	18	4
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vanne thermostatique
80	74	47	50

13.4. La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (%)						
Niveau de revenus	Seul	2 adultes sans enfant	Famille monoparentale	Couple avec enfants	Famille nombreuse	Colocation
Bas	29,4	2,8	7,0	6,3	0	2,1
Moyen	6,3	14,0	6,3	4,9	0,7	1,4
Elevé	0,7	4,9	1,4	8,4	2,1	1,4

Temps moyen passé dans le logement: 6 ans 7 mois

Temps médian passé dans le logement: 3 ans 6 mois

14. SAINT-JOSSE-TEN-NOODE

Superficie de la commune : 1,1 km²
 Population résidente(2012): 27.134 habitants
 Densité : 24.667 habitants par km²



14.1. Le parc de logements

Nombre de logements(2010): 9.697 logements
 Parc locatif(2010): 6.541 logements
 Parc social(2012): 805 logements
 Parc pouvoirs locaux(2010): 261 logements
 Parc AIS(30/09/2012): 112 logements
 Parc Aide locative du Fonds du Logement(2012): 67 logements
 Logements produits par la SDRB(2012): 183 logements
 Prêts du Fonds du logement(2012): 67 logements
 Nombre de logements dans l'échantillon (2012): 64 logements

14.2. Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements: 535 € (507 € en 2011)
 Loyer mensuel médian des logements: 500 € (500 € en 2011)

Figure 100 – Loyer mensuel moyen et taille des logements

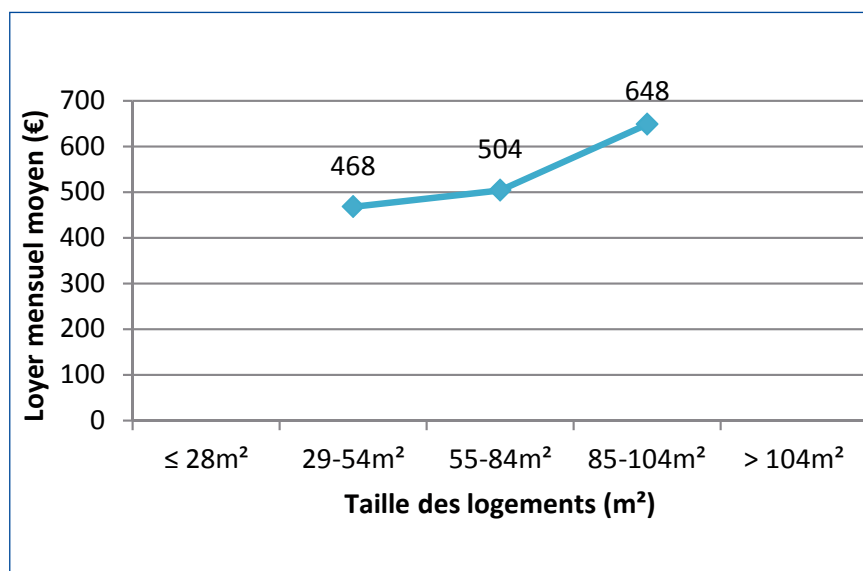


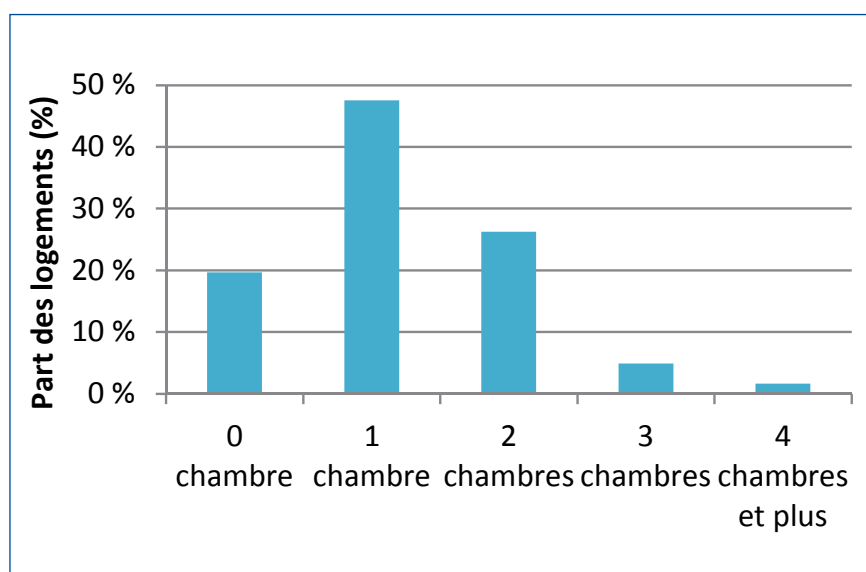
Tableau 102 – Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

Années	Loyer mensuel moyen des logements (€)	
	1 chambre	2 chambres
2012	496	629
2011	-	623

Nombre de chambres des logements	Loyer mensuel moyen suivant le niveau de confort des logements (€)	
	Niveau 2	Niveau 3
1	-	-
2	-	493

14.3. L'offre locative

Figure 101 – Logements 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	5	21	5
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vanne thermostatique
88	73	38	58

14.4. La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (%)						
Niveau de revenus	Seul	2 adultes sans enfant	Famille monoparentale	Couple avec enfants	Famille nombreuse	Colocation
Bas	31	6,9	8,6	19,0	6,9	3,4
Moyen	3,4	0	1,7	8,6	3,4	1,7
Elevé	0	3,4	0	1,7	0	0

Temps moyen passé dans le logement : 6 ans 2 mois

Temps médian passé dans le logement : 3 ans 5 mois

15. SCHAEARBEEK

Superficie de la commune : 8,1 km²
 Population résidente (2012) : 127.747 habitants
 Densité : 15.771 habitants par km²



15.1. Le parc de logements

Nombre de logements(2010): 48.421 logements
 Parc locatif(2010): 28.791 logements
 Parc social(2012): 2.256 logements
 Parc pouvoirs locaux(2010): 288 logements
 Parc AIS(30/09/2012): 407 logements
 Parc Aide locative du Fonds du Logement(2012): 197 logements
 Logements produits par la SDRB(2012): 61 logements
 Prêts du Fonds du logement(2012): 197 logements
 Nombre de logements dans l'échantillon (2012): 309 logements

15.2. Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements : 587 € (554 € en 2011)
 Loyer mensuel médian des logements : 570 € (520 € en 2011)

Figure 102 – Loyer mensuel moyen et taille des logements

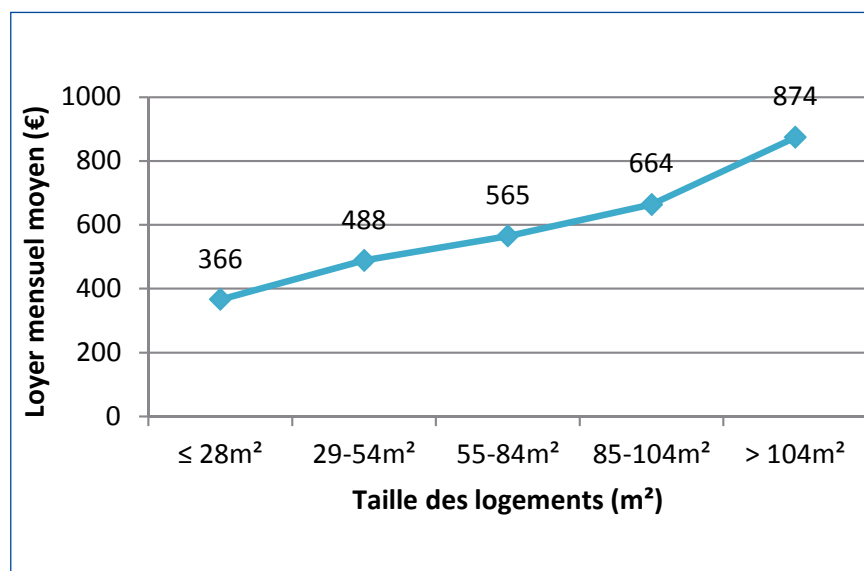


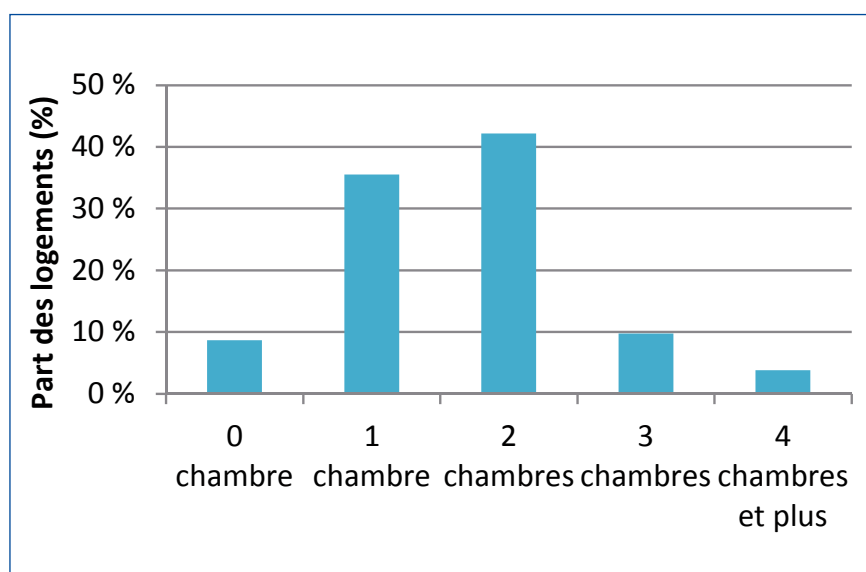
Tableau 103 – Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

Années	Loyer mensuel moyen des logements (€)	
	1 chambre	2 chambres
2012	548	625
2011	508	589

Nombre de chambres des logements	Loyer mensuel moyen suivant le niveau de confort des logements (€)	
	Niveau 2	Niveau 3
1	519	569
2	630	627

15.3. L'offre locative

Figure 103 – Logements 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	3	27	7
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vanne thermostatique
75	79	50	61

15.4. La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (%)						
Niveau de revenus	Seul	2 adultes sans enfant	Famille monoparentale	Couple avec enfants	Famille nombreuse	Colocation
Bas	30,2	3,2	9,1	4,8	0,4	4,0
Moyen	9,9	4,8	6,0	7,1	4,4	1,2
Elevé	1,6	3,6	0,4	7,5	1,6	0,4

Temps moyen passé dans le logement : 6 ans 7 mois

Temps médian passé dans le logement : 3 ans 10 mois

16. UCCLE

Superficie de la commune : 22,9 km²
 Population résidente (2012) : 79.610 habitants
 Densité : 3.476 habitants par km²



16.1. Le parc de logements

Nombre de logements(2010): 34.728 logements
 Parc locatif(2010): 16.892 logements
 Parc social(2012): 1.653 logements
 Parc pouvoirs locaux(2010): 74 logements
 Parc AIS(30/09/2012): 84 logements
 Parc Aide locative du Fonds du Logement(2012): 10 logements
 Logements produits par la SDRB(2012): 0 logement
 Prêts du Fonds du logement(2012): 10 logements
 Nombre de logements dans l'échantillon (2012): 212 logements

16.2. Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements: 877 € (819 € en 2011)
 Loyer mensuel médian des logements: 760 € (740 € en 2011)

Figure 104 – Loyer mensuel moyen et taille des logements

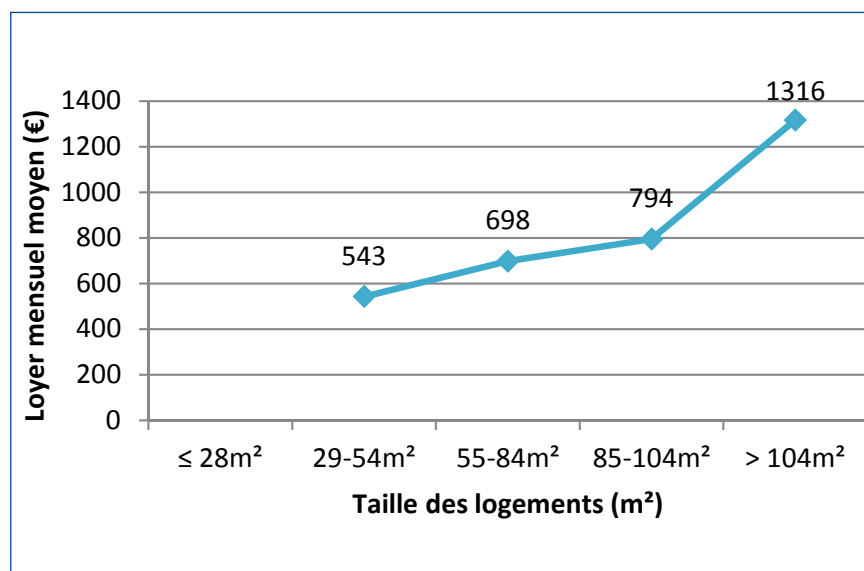


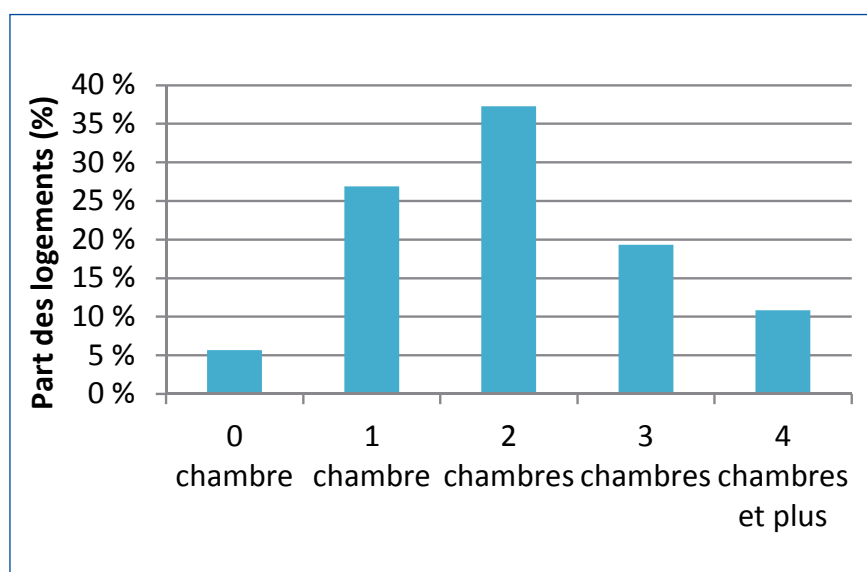
Tableau 104 – Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

Années	Loyer mensuel moyen des logements (€)	
	1 chambre	2 chambres
2012	612	799
2011	593	724

Nombre de chambres des logements	Loyer mensuel moyen suivant le niveau de confort des logements (€)	
	Niveau 2	Niveau 3
1	-	-
2	-	645

16.3. L'offre locative

Figure 105 – Logements 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	13	42	30
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vanne thermostatique
87	82	52	54

16.4. La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (%)						
Niveau de revenus	Seul	2 adultes sans enfant	Famille monoparentale	Couple avec enfants	Famille nombreuse	Colocation
Bas	21,4	1,4	2,1	0,7	0,7	0,7
Moyen	10,7	6,4	6,4	7,9	0,7	2,1
Elevé	5,0	7,9	2,9	15,0	7,9	0

Temps moyen passé dans le logement : 8 ans 4 mois

Temps médian passé dans le logement : 4 ans 9 mois

17. WATERMAEL-BOITSFORT

Superficie de la commune: 12,9 km²
Population résidente (2012): 24.303 habitants
Densité: 1.884 habitants par km²



17.1. Le parc de logements

Nombre de logements(2010): 11.936 logements
Parc locatif(2010): 6.108 logements
Parc social(2012): 2.105 logements
Parc pouvoirs locaux(2010): 177 logements
Parc AIS(30/09/2012): 16 logements
Parc Aide locative du Fonds du Logement(2012): 0 logement
Logements produits par la SDRB(2012): 0 logement
Prêts du Fonds du logement(2012): 0 logement
Nombre de logements dans l'échantillon (2012): 61 logements

17.2. Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements: 723 € (808 € en 2011) -
Loyer mensuel médian des logements: 600 € (700 € en 2011)

Figure 106 – Loyer mensuel moyen et taille des logements

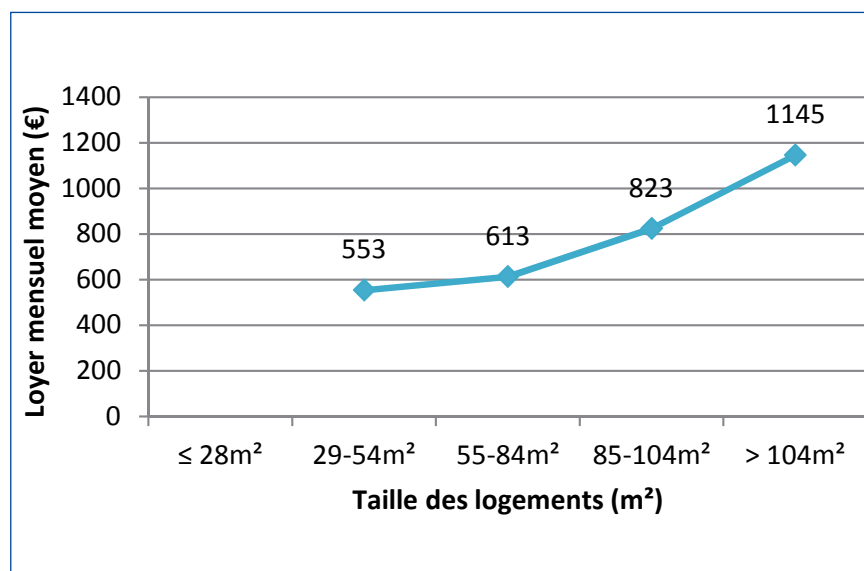


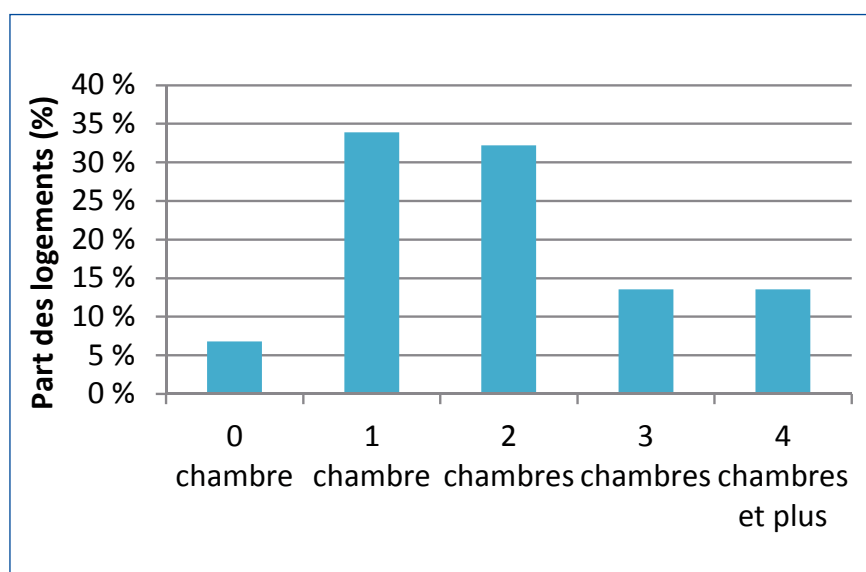
Tableau 105 – Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

Années	Loyer mensuel moyen des logements (€)	
	1 chambre	2 chambres
2012	564	706
2011	599	684

Nombre de chambres des logements	Loyer mensuel moyen suivant le niveau de confort des logements (€)	
	Niveau 2	Niveau 3
1		568
2		681

17.3. L'offre locative

Figure 107 – Logements 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	44	28
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vanne thermostatique
92	79	57	52

17.4. La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (%)						
Niveau de revenus	Seul	2 adultes sans enfant	Famille monoparentale	Couple avec enfants	Famille nombreuse	Colocation
Bas	25,5	2,0	7,8	2,0	2,0	2,0
Moyen	17,6	9,8	2,0	3,9	0	0
Elevé	2,0	3,9	0	11,8	3,9	3,9

Temps moyen passé dans le logement: 10 ans 9 mois

Temps médian passé dans le logement: 5 ans 5 mois

18. WOLUWE-SAINT-LAMBERT

Superficie de la commune : 7,2 km²
 Population résidente(2012): 51.871 habitants
 Densité: 7.204 habitants par km²



18.1. Le parc de logements

Nombre de logements(2010): 23.478 logements
 Parc locatif(2010): 12.509 logements
 Parc social(2012): 2.670 logements
 Parc pouvoirs locaux(2010): 130 logements
 Parc AIS(30/09/2012): 114 logements
 Parc Aide locative du Fonds du Logement(2012): 0 logement
 Logements produits par la SDRB(2012): 0 logement
 Prêts du Fonds du logement(2012): 0 logement
 Nombre de logements dans l'échantillon (2012): 145 logements

18.2. Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements: 706 € (741 € en 2011)
 Loyer mensuel médian des logements: 675 € (650 € en 2011)

Figure 108 – Loyer mensuel moyen et taille des logements

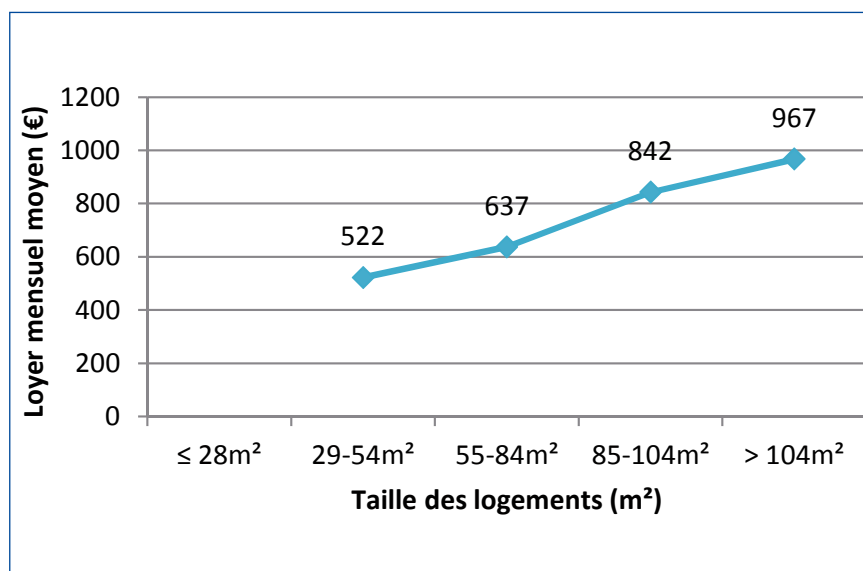


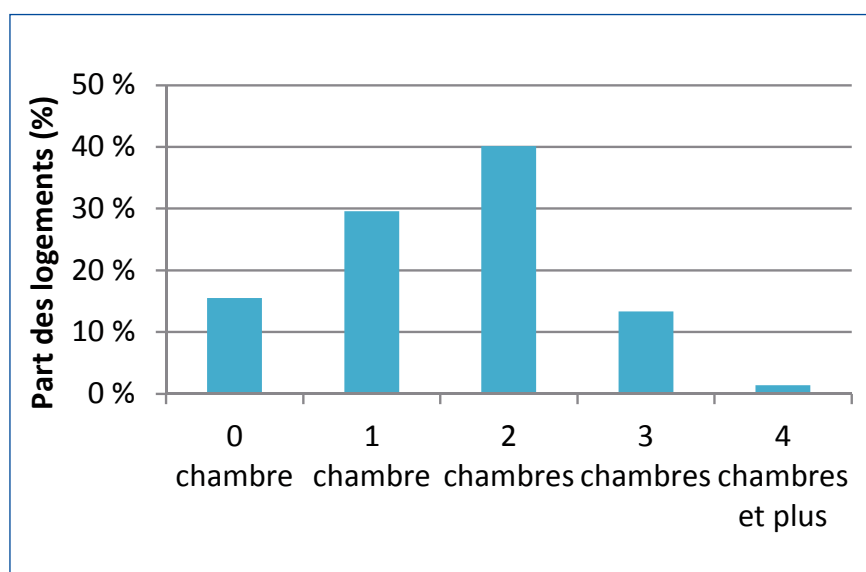
Tableau 106 – Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

Années	Loyer mensuel moyen des logements (€)	
	1 chambre	2 chambres
2012	618	760
2011	602	783

Nombre de chambres des logements	Loyer mensuel moyen suivant le niveau de confort des logements (€)	
	Niveau 2	Niveau 3
1	-	650
2	-	750

18.3. L'offre locative

Figure 109 – Logements 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	28
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vanne thermostatique
91	83	43	70

18.4. La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (%)						
Niveau de revenus	Seul	2 adultes sans enfant	Famille monoparentale	Couple avec enfants	Famille nombreuse	Colocation
Bas	27,3	2,0	4,0	1,0	0	3,0
Moyen	15,2	5,1	10,1	4,0	1,0	2,0
Elevé	2,0	9,1	1,0	12,1	1,0	0

Temps moyen passé dans le logement: 7 ans 3 mois

Temps médian passé dans le logement: 3 ans 1 mois

19. WOLUWE-SAINT-PIERRE

Superficie de la commune : 8,9 km²
 Population résidente(2012) : 40.037 habitants
 Densité : 4.499 habitants par km²



19.1. Le parc de logements

Nombre de logements(2010): 17.327 logements
 Parc locatif(2010): 7.407 logements
 Parc social(2012): 911 logements
 Parc pouvoirs locaux(2010): 44 logements
 Parc AIS(30/09/2012): 80 logements
 Parc Aide locative du Fonds du Logement(2012): 4 logements
 Logements produits par la SDRB(2012): 0 logement
 Prêts du Fonds du logement(2012): 4 logements
 Nombre de logements dans l'échantillon (2012): 102 logements

19.2. Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements: 744 € (827 € en 2011)
 Loyer mensuel médian des logements: 745 € (700 € en 2011)

Figure 110 – Loyer mensuel moyen et taille des logements

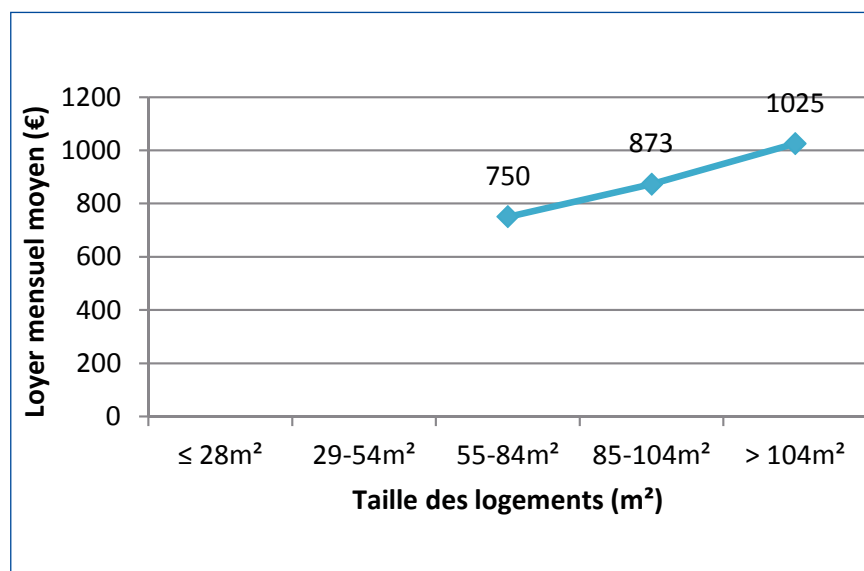


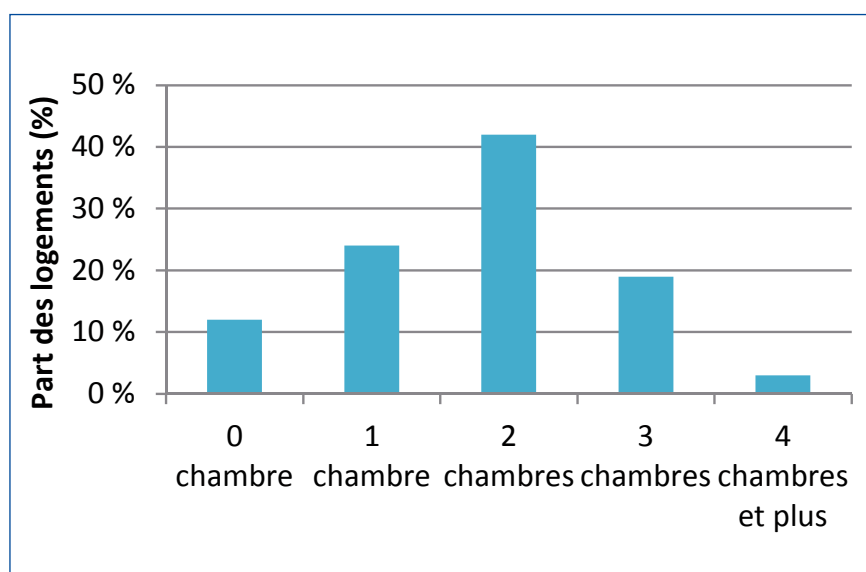
Tableau 107 – Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

Années	Loyer mensuel moyen des logements (€)	
	1 chambre	2 chambres
2012	658	809
2011	614	753

Nombre de chambres des logements	Loyer mensuel moyen suivant le niveau de confort des logements (€)	
	Niveau 2	Niveau 3
1	-	680
2	-	800

19.3. L'offre locative

Figure 111 – Logements 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	2	29	30
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vanne thermostatique
95	89	78	24

19.4. La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (%)						
Niveau de revenus	Seul	2 adultes sans enfant	Famille monoparentale	Couple avec enfants	Famille nombreuse	Colocation
Bas	18,8	6,3	15,6	1,6	0	1,6
Moyen	6,3	7,8	4,7	6,3	4,7	1,6
Elevé	1,6	9,4	0	10,9	3,1	0

Temps moyen passé dans le logement : 6 ans 6 mois

Temps médian passé dans le logement : 3 ans 2 mois

OBSERVATOIRE RÉGIONAL DE L'HABITAT

SERVICE D'ÉTUDES DE LA SLRB
mnlivyns@slrb.irisnet.be
45 / 55 rue Jourdan
1060 Bruxelles

COMMANDES
Bibliothèque de la SLRB
45 / 55 rue Jourdan
1060 Bruxelles

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