



RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

OBSERVATOIRE
RÉGIONAL DE L'HABITAT

Observatoire des Loyers

Enquête 2015

Marie-Laurence De Keersmaecker

En collaboration avec Sonecom



slrb-bghm.brussels 
logement social | sociale huisvesting

Avril 2016



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

OBSERVATOIRE
RÉGIONAL DE L'HABITAT

Observatoire des Loyers

Enquête **2015**

Marie-Laurence De Keersmaecker

En collaboration avec SONECOM

Avril 2016

Éditeur responsable : Yves Lemmens, Directeur général
45 / 55 rue Jourdan – 1060 Bruxelles

TABLE DES MATIÈRES

Introduction	11
Chapitre 1 – La formation du loyer	13
1. Loyer et taille du logement	16
2. Loyer et niveau de confort du logement	20
3. Loyer et régulation thermique du logement	24
4. Conclusion	26
Chapitre 2 – L'évolution du loyer	27
1. Evolution des loyers des logements	28
2. Evolution des loyers marginaux des logements	30
3. La situation des nouveaux emménagés	31
4. Inadéquation entre évolution des loyers et des revenus	32
5. Conclusion	34
Chapitre 3 – Le logement	35
1. Le type de logement	36
2. La taille du logement	36
3. Le confort et l'état du logement	39
4. Les performances énergétiques du logement	46
5. Les logements meublés	49
6. Conclusion	51
Chapitre 4 – Le locataire	53
1. Les caractéristiques sociodémographiques des locataires	54
2. La colocation	60
3. Les locataires des meublés	63
4. Conclusion	64
Chapitre 5 – La mobilité résidentielle des locataires	65
1. Le bail	66
2. La stabilité des locataires	67
3. La mobilité des locataires	71
4. Conclusion	81
Chapitre 6 – Les trajectoires résidentielles des locataires	83
1. Origine et destination des locataires	84
2. Qui vient d'où?	85
3. Qui va où?	87
4. Conclusion	90

Chapitre 7 – La structuration spatiale de la ville	91
1. Structuration administrative (échelle des communes)	93
2. Structuration centre-périphérie (échelle des quartiers)	95
3. Structuration centre-périphérie (échelle des couronnes)	98
4. Structuration multipolaire (quartiers stratégiques).	105
5. Le Canal, axe structurant	113
6. Conclusion	123
Conclusions – Les enseignements d’une nouvelle enquête	125
Annexe 1 – Stratégie d’échantillonnage	129
Annexe 2 – Glossaire	133
Annexe 3 – Construction d’un indicateur de niveau de confort	135
Annexe 4 – Délimitation des quartiers stratégiques.	139

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1	Distribution des loyers mensuels des logements	11
Tableau 1	Statistiques relatives aux loyers mensuels des logements	11
Tableau 2	Loyers mensuels des logements suivant leur type	12
Tableau 3	Loyers mensuels des logements suivant leur taille	12
Tableau 4	Loyers mensuels des logements suivant leur type et la présence d'un garage	13
Tableau 5	Loyers mensuels des logements suivant leur type et la présence d'un garage	13
Tableau 6	Loyers mensuels des logements suivant leur type et le nombre de salles de bain	14
Tableau 7	Loyers mensuels des logements suivant leur taille et le nombre de salles de bain	14
Tableau 8	Loyers mensuels des logements suivant leur type, la présence d'un garage et le nombre de salles de bain	15
Tableau 9	Loyers mensuels des logements suivant leur taille, la présence d'un garage et le nombre de salles de bain	16
Tableau 10	Caractéristiques des critères de confort	17
Tableau 11	Construction d'un indicateur de confort à cinq modalités	17
Tableau 12	Loyers mensuels des logements suivant leur niveau de confort	18
Tableau 13	Loyers mensuels des logements suivant leur type et leur niveau de confort	19
Tableau 14	Loyers mensuels des logements suivant leur taille et leur niveau de confort	20
Tableau 15	Loyers mensuels des logements suivant leur type, la présence d'une installation de chauffage central, d'un thermostat et de vannes thermostatiques	21
Tableau 16	Loyers mensuels des logements suivant leur taille, la présence d'une installation de chauffage central, d'un thermostat et de vannes thermostatiques	22
Figure 2	Evolution des loyers payés par l'ensemble des locataires (2004-2015) . .	25
Tableau 17	Evolution des loyers mensuels actualisés des logements (2004-2015) . .	26
Figure 3	Evolution des loyers marginaux des logements (2000-2015)	27
Tableau 18	Loyers mensuels des nouveaux emménagés et des anciens locataires . .	28
Figure 4	Comparaison des évolutions des loyers des logements et des revenus des habitants (2004-2013)	28
Tableau 19	Part théorique du parc locatif accessible à chaque décile de revenus . .	29
Figure 5	Les logements suivant leur type	32
Figure 6	Les logements suivant leur taille	33
Tableau 20	Indicateurs de superficie des logements loués	33
Figure 7	Les logements suivant leur type et le nombre de chambres	33
Tableau 21	Logements loués suivant leur type et le nombre de chambres	34
Tableau 22	Evolution de la présence de surfaces annexes dans le parc locatif	35
Tableau 23	Evolution des caractéristiques de la cuisine des logements loués	36
Figure 8	Logements suivant les caractéristiques de la salle de bain	36
Figure 9	Logements suivant le revêtement du sol de la salle de séjour	37

Tableau 24	Éléments complémentaires de confort des logements loués	37
Figure 10	Logements loués suivant leur état général ressenti	38
Figure 11	Logements loués suivant la présence d'humidité dans l'une des pièces	38
Tableau 25	Etat moyen ressenti des installations et des équipements des logements et leur nécessité de rénovation	39
Figure 12	Logements loués suivant leur niveau de confort	40
Tableau 26	Evolution du niveau de confort des logements.	40
Tableau 27	Logements loués suivant leur type et leur niveau de confort	41
Tableau 28	Logements loués suivant leur taille et leur niveau de confort	41
Tableau 29	Evolution du niveau de confort des logements.	42
Figure 13	Logements loués suivant la présence de doubles vitrages aux fenêtres	42
Tableau 30	Evolution de la présence de doubles vitrages dans les logements loués	42
Tableau 31	Evolution de la présence du chauffage central dans les logements loués	43
Figure 14	Logements loués suivant le combustible utilisé pour le chauffage	43
Tableau 32	Evolution de la présence d'outils de régulation thermique dans les logements loués	44
Tableau 33	Logements loués suivant leur type et les performances énergétiques.	44
Tableau 34	Logements loués suivant leur taille et les performances énergétiques.	45
Tableau 35	Logements loués suivant leur niveau de confort et les performances énergétiques	45
Tableau 36	Statistiques de loyers des logements meublés	46
Tableau 37	Logements loués meublés suivant leur type.	46
Tableau 38	Logements loués meublés suivant leur taille.	46
Tableau 39	Logements loués meublés suivant leur niveau de confort	46
Tableau 40	Performances énergétiques des logements meublés	47
Figure 15	Locataires suivant leur âge	50
Figure 16	Evolution de l'âge moyen et de l'âge médian des locataires (2004-2015).	51
Tableau 41	Types de logements loués par les locataires âgés	51
Tableau 42	Niveau de confort des logements loués par les locataires âgés	52
Tableau 43	Statistiques de loyers des logements loués par les locataires âgés.	52
Figure 17	Locataires suivant leur situation familiale.	52
Tableau 44	Locataires suivant leur âge et leur situation familiale	53
Figure 18	Locataires suivant leurs revenus disponibles.	53
Tableau 45	Locataires suivant leur situation familiale et leurs revenus	54
Figure 19	Locataires suivant leur statut socioprofessionnel	54
Tableau 46	Locataires suivant leur situation familiale et leur statut socioprofessionnel	55
Tableau 47	Caractéristiques des logements loués en colocation.	56
Tableau 48	Types de logements loués en colocation	56
Tableau 49	Niveau de confort des logements loués en colocation	57
Tableau 50	Niveau de régulation thermique des logements loués en colocation	57
Tableau 51	Statistiques des loyers des logements loués en colocation	57
Tableau 52	Profil sociodémographique des colocataires.	58
Tableau 53	Colocataires suivant leur situation familiale	58
Tableau 54	Colocataires suivant leur statut socioprofessionnel	59

Tableau 55	Situation familiale des locataires des meublés	59
Tableau 56	Statut socioprofessionnel des locataires des meublés	59
Figure 20	Evolution de la stabilité des baux (2004-2015)	62
Tableau 57	Evolution de la durée des baux	62
Tableau 58	Evolution de la stabilité des locataires dans leur logement	63
Figure 21	Evolution de la stabilité moyenne et médiane des locataires dans leur logement (2004-2015)	63
Figure 22	Comparaison de l'évolution de la stabilité et de l'âge des locataires dans leur logement (2004-2015)	64
Tableau 59	Degré d'association entre stabilité des locataires et caractéristiques des logements	64
Tableau 60	Stabilité des locataires suivant le type de leur logement	64
Tableau 61	Stabilité des locataires suivant la taille de leur logement	65
Tableau 62	Stabilité des locataires suivant le niveau de confort de leur logement	65
Tableau 63	Degré d'association entre stabilité des locataires et caractéristiques des logements	65
Tableau 64	Evolution de la stabilité des locataires suivant leur âge	66
Tableau 65	Evolution de la stabilité des locataires suivant leur situation familiale	66
Tableau 66	Evolution de la stabilité des locataires suivant leur statut socioprofessionnel	66
Tableau 67	Evolution de la stabilité des colocataires dans leur logement	67
Figure 23	Raisons de départ du logement précédent des nouveaux emménagés	68
Tableau 68	Statistiques de loyers des nouveaux emménagés	69
Tableau 69	Caractéristiques des logements des nouveaux emménagés	69
Tableau 70	Profil des nouveaux emménagés	70
Figure 24	Intentions de mobilité des locataires en mouvement	70
Tableau 71	Evolution des intentions de mobilité des locataires en mouvement	71
Figure 25	Evolution des intentions de mobilité des locataires	71
Figure 26	Raisons de départ du logement actuel	72
Tableau 72	Statistiques de loyers des locataires en mouvement	72
Tableau 73	Caractéristiques des logements des locataires en mouvement	73
Tableau 74	Profil des locataires en mouvement	74
Figure 27	Evolution du souhait d'accéder à la propriété par les locataires en mouvement	75
Tableau 75	Statistiques de loyers des logements des candidats locataires et des candidats propriétaires	75
Tableau 76	Caractéristiques des logements des candidats locataires et des candidats propriétaires	76
Figure 28	Origine et destination des locataires actuels	80
Figure 29	Evolution de la part des locataires en mouvement désirant s'installer à Bruxelles (2004-2015)	81
Tableau 78	Statistiques de loyers des logements suivant l'origine géographique des locataires	81
Tableau 79	Caractéristiques des logements suivant l'origine géographique des locataires	82

Tableau 80	Profil des locataires suivant leur origine géographique	82
Figure 30	Motifs de choix de localisation résidentielle des locataires bruxellois suivant leur origine géographique	83
Tableau 81	Statistiques des loyers des logements des locataires en mouvement suivant leur destination.	84
Tableau 82	Caractéristiques des logements des locataires en mouvement suivant leur destination.	84
Tableau 83	Profil des locataires en mouvement suivant leur destination.	85
Figure 31	Motifs de choix de localisation résidentielle des locataires en mouvement suivant leur destination.	86
Figure 32	Schématisation des étapes de structuration spatiale de la Région bruxelloise	88
Tableau 84	Loyers mensuels des logements suivant leur localisation communale	89
Tableau 85	Loyers mensuels des appartements une chambre et deux chambres suivant leur localisation communale	90
Figure 33	Répartition par quartier des loyers moyens des logements en Région bruxelloise	92
Figure 34	Répartition par quartier du niveau de confort des logements en Région bruxelloise	93
Figure 35	Répartition par quartier des niveaux de stabilité des locataires dans leur logement en Région bruxelloise	94
Tableau 86	Statistiques de loyers mensuels des logements	95
Tableau 87	Loyers mensuels moyens des logements suivant leur type	95
Tableau 88	Loyers mensuels moyens des logements suivant leur taille.	95
Tableau 89	Loyers mensuels moyens des logements suivant leur niveau de confort . . .	96
Tableau 90	Logements loués suivant leur type	96
Tableau 91	Logements loués suivant leur taille	97
Tableau 92	Logements loués suivant leur niveau de confort	97
Tableau 93	Logements loués suivant leurs performances énergétiques	97
Tableau 94	Locataires suivant leur âge	98
Tableau 95	Locataires suivant leur situation familiale	98
Tableau 96	Locataires suivant leur statut socioprofessionnel	98
Tableau 97	Evolution de la stabilité du locataire dans son logement	99
Figure 36	Origine des locataires de première couronne et de deuxième couronne	99
Figure 37	Motifs de départ du logement précédent des locataires habitant aujourd'hui en première couronne ou en deuxième couronne	100
Figure 38	Intentions de mobilité des locataires vivant en première couronne et en deuxième couronne.	100
Figure 39	Destination des locataires en mouvement de première couronne et de deuxième couronne	101
Figure 40	Motifs de départ du logement actuel des locataires en mouvement de première couronne et de deuxième couronne.	101
Figure 41	Localisation des quartiers stratégiques	102
Tableau 98	Loyers mensuels moyens des logements	103

Tableau 99	Loyers mensuels moyens des logements suivant leur type	104
Tableau 100	Loyers mensuels moyens des logements suivant leur taille	104
Tableau 101	Loyers mensuels moyens des logements suivant leur niveau de confort .	105
Tableau 102	Logements loués suivant leur type	106
Tableau 103	Logements loués suivant leur taille	106
Tableau 104	Logements loués suivant leur niveau de confort	107
Tableau 105	Locataires suivant leur âge	108
Tableau 106	Locataires suivant leur situation familiale	108
Tableau 107	Locataires suivant leur statut socioprofessionnel	109
Figure 42	Délimitation des quartiers de la Zone du Canal	110
Tableau 108	Evolution des loyers des logements	111
Tableau 109	Evolution des loyers moyens des logements suivant leur type	111
Tableau 110	Evolution des loyers moyens des logements suivant leur taille	111
Tableau 111	Evolution des loyers moyens des logements suivant leur niveau de confort	112
Tableau 112	Evolution des types de logements	112
Tableau 113	Evolution de la taille des logements	112
Tableau 114	Evolution du niveau de confort des logements	113
Tableau 115	Logements loués suivant leur type et leur niveau de confort	113
Tableau 116	Logements loués suivant leur taille et leur niveau de confort	113
Tableau 117	Evolution de la structure par âge des locataires	114
Tableau 118	Evolution de la situation familiale des locataires	114
Tableau 119	Evolution du statut socioprofessionnel des locataires	115
Tableau 120	Age des locataires et niveau de confort des logements	115
Tableau 121	-Situation familiale des locataires et niveau de confort des logements . .	115
Tableau 122	Stabilité des locataires de la zone du Canal	116
Figure 43	Origine des locataires	116
Figure 44	Raisons de départ du logement précédent	117
Figure 45	Intentions de mobilité des locataires	117
Tableau 123	Profil des locataires en mouvement	118
Figure 46	Destination des locataires en mouvement	118
Figure 47	Raisons de départ du logement actuel	119
Tableau 1	Définition d'une situation inconfortable et d'une situation idéale pour chacun des critères	134
Tableau 2	Définition des niveaux de conditions de confort	134
Figure 1	Localisation des quartiers stratégiques élargis aux quartiers du Monitoring des Quartiers	139

INTRODUCTION

Dans le cadre de l'Observatoire des Loyers de la Région de Bruxelles-Capitale, une nouvelle enquête a été menée dans le courant de l'été 2015 afin de cerner l'évolution des loyers des logements mis en location sur le territoire bruxellois. Cette évolution porte sur l'ensemble des logements et sur des segments particuliers du marché locatif privé. Ces segments sont déterminés en fonction des caractéristiques intrinsèques des biens (taille et niveau de confort du logement) et en fonction de sa localisation. Les résultats de cette enquête se sont focalisés sur douze quartiers stratégiques choisis par le pouvoir public régional afin de jouer le rôle de pôle de développement futur de la Région bruxelloise.

L'enquête porte sur un échantillon de 3049 logements, représentatifs de l'ensemble des 299.609 logements mis en location dans la Région bruxelloise. Le taux de sondage est donc de 1%.

L'unité d'échantillonnage est le logement loué, quelle que soit la date d'entrée du locataire dans son logement. Les statistiques inférées à partir de cet échantillon sont donc relatives au loyer effectivement payé par l'ensemble des locataires bruxellois en 2015. Il ne s'agit donc pas des nouveaux baux qui sont néanmoins isolés comme tels dans l'analyse. L'échantillonnage est purement spatial puisqu'il consiste en un tirage aléatoire de logements au sein d'entités spatiales préalablement définies en Région bruxelloise et déterminées en fonction de leur densité de logements mis en location, densité allant en décroissant du centre vers la périphérie du territoire étudié.

L'enquête s'est déroulée entre le 1^{er} avril 2015 et le 1^{er} octobre 2015. Elle s'est déroulée en face-à-face avec les locataires et a été menée par la société de sondage SONECOM.

Le questionnaire est conforme à celui qui a été construit précédemment : une première partie comporte une série de questions relatives au logement, son loyer, ses caractéristiques intrinsèques et sa localisation alors que la deuxième partie se focalise sur les caractéristiques sociodémographiques du locataire, sa stabilité dans le logement et ses changements résidentiels.

Les objectifs de cette publication sont de trois ordres :

- La réalisation d'une photographie du marché locatif en 2015 : l'estimation des loyers moyens et médians des logements locatifs bruxellois ainsi que de leur évolution, la détermination des caractéristiques intrinsèques des logements, en ce compris la construction d'un indicateur composite de confort appliqué aux données du parc locatif ;
- La mise en exergue du comportement du locataire face à son logement : ses caractéristiques sociodémographiques, son niveau de stabilité, ses intentions de mobilité ainsi que leur explication et ses trajectoires résidentielles.
- Un état des lieux des inégalités des loyers suivant différents types et différentes échelles de structuration spatiale de la ville. Jusqu'à l'institutionnalisation de la Région de Bruxelles-Capitale en 1989, l'espace considéré était divisé en dix-neuf communes qui en assuraient la structuration. La toute jeune Région bruxelloise, ensuite, investit dans ses quartiers anciens et utilise plusieurs outils de structuration de la Ville-Région dont le découpage en première et en deuxième couronne. Enfin, Bruxelles travaille aujourd'hui

à la structuration multipolaire de son territoire. Le Canal est aujourd'hui d'ores et déjà considéré comme un axe structurant en raison du fait qu'il comprend tous les défis auxquels est et sera confrontée la Région bruxelloise dans les prochaines décennies : l'accroissement démographique, l'emploi, la mobilité et la qualité de vie urbaine.

Si les données peuvent être mises en perspective chronologique aux échelles des communes et des couronnes, ces quartiers stratégiques considérés comme nouveaux pôles de développement de la Région bruxelloise sont aujourd'hui encore en phase d'étude ou en cours d'évolution. De ce fait, les statistiques de loyers présentées à ce niveau ne représentent que l'état initial des variations des loyers. Les enquêtes ultérieures de l'Observatoire des Loyers se pencheront sur ces quartiers pour en cerner et en analyser les évolutions des prix des logements.

Le texte est divisé en plusieurs parties : les trois premiers chapitres se centrent sur le logement, son loyer (chapitre 1), l'évolution du loyer (chapitre 2) et l'évolution de l'offre locative (chapitre 3). Ils sont basés sur des indicateurs de taille du logement, de niveau de confort et de performances énergétiques du logement. Les trois chapitres suivants se focalisent sur le locataire : ses caractéristiques sociodémographiques (chapitre 4), sa stabilité dans son logement actuel et ses intentions de mobilité (chapitre 5) et ses trajectoires résidentielles (chapitre 6). Enfin, le dernier chapitre (chapitre 7) a pour objectif de rechercher les inégalités en matière de loyer suivant différents types et différentes échelles de structuration spatiale de la ville : la structuration communale, la structuration centre-périphérie à l'échelle des couronnes et à l'échelle des quartiers et la structuration multipolaire autour des nouveaux quartiers stratégiques, en ce compris l'axe structurant du Canal.

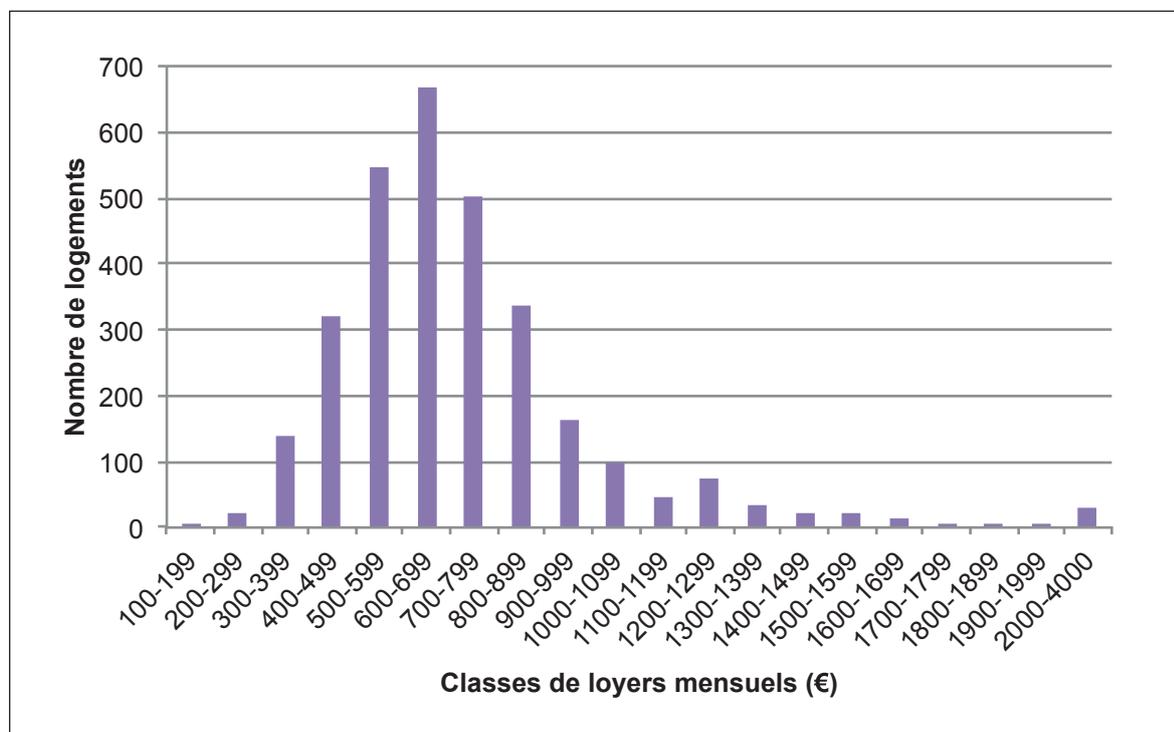
An aerial, top-down view of a city street grid, rendered in a light blue, semi-transparent style. A river or canal winds through the center of the grid. The buildings and streets are visible but faded, serving as a background for the text.

CHAPITRE 1

LA FORMATION DU LOYER

L'objet de ce chapitre est d'estimer des statistiques de loyers des logements bruxellois. Une première étape est d'estimer ces statistiques sur l'ensemble du parc locatif, ensuite une deuxième étape consiste à différencier les logements locatifs suivant le type et la taille des logements, suivant le niveau de confort des logements et suivant leurs performances énergétiques.

Figure 1 – Distribution des loyers mensuels des logements



La distribution des loyers peut être résumée par des statistiques qui sont enregistrées dans le tableau suivant. En moyenne, les locataires bruxellois payent un loyer estimé à 709 € par mois. 50% d'entre eux s'acquittent d'un loyer inférieur à 650 €. Le loyer moyen est supérieur au loyer médian, signe d'une distribution asymétrique des loyers s'étirant vers les valeurs les plus élevées. Un quart des locataires sont logés à moins de 535 € par mois et un quart à plus de 800 € par mois. La fréquence la plus élevée d'apparition est celle d'un loyer mensuel égal à 600 €.

Tableau 1 – Statistiques relatives aux loyers mensuels des logements

Statistiques de loyers	€
Loyer moyen	709
1 ^{er} quartile de loyer	535
Loyer médian	650
3 ^{ème} quartile de loyer	800
Loyer modal	600

1. Loyer et taille du logement

Le loyer du logement dépend de la taille de ce dernier. Le tableau confronte les loyers suivant qu'ils soient relatifs à un appartement ou à une maison unifamiliale et suivant le nombre de chambres concerné. Ainsi, le loyer d'un appartement une chambre est estimé en moyenne à 626 € par mois alors que celui d'un appartement trois chambres s'élève en moyenne à 900 €. Si pour toutes les classes de superficie, le loyer moyen est supérieur au loyer médian, il est nettement supérieur pour la classe des appartements de quatre chambres et plus et la classe des maisons, signe d'une présence qui demeure hétérogène de biens dans ces catégories.

Tableau 2 – Loyers mensuels des logements suivant leur type

Type de logement	Loyer moyen (€)	Loyer médian (€)
App. 0 ch	521	500
App. 1 ch	626	600
App. 2 ch	731	700
App. 3 ch	900	850
App. 4 ch et +	1063	975
Maison	1043	905

Plus la taille du logement, estimée en superficie habitable, augmente, plus le loyer mensuel augmente. Ainsi, le loyer d'un logement de taille comprise entre 28 et 54 m² est estimé en moyenne à 526 € face à un loyer d'un logement de taille comprise entre 85 et 104 m² estimé en moyenne à 768 €. La classe des logements de plus de 104 m² est plus hétérogène ; de ce fait le loyer moyen égal à 1032 € est nettement supérieur au loyer médian égal à 950 €.

Tableau 3 – Loyers mensuels des logements suivant leur taille

Taille du logement	Loyer moyen (€)	Loyer médian (€)
< 28 m ²	432	415
28 – 54 m ²	526	515
55 – 84 m ²	656	650
85 – 104 m ²	768	750
>104 m ²	1032	950

Un autre élément influençant la taille du logement est la présence d'un garage. Les tableaux enregistrent les loyers mensuels moyens et médians des logements, différenciés d'une part suivant leur type et d'autre part suivant leur taille. Quelle que soit la taille du logement, la présence d'un garage augmente la valeur du loyer. Ainsi, le loyer moyen d'un appartement deux chambres est estimé à 714 € s'il n'a pas de garage et à 814 € s'il a un garage. De même, le loyer moyen d'un logement de taille comprise entre 85 m² et 104 m² est estimé à 752 € s'il n'a pas de garage et à 833 € s'il en a un.

Tableau 4 – Loyers mensuels des logements suivant leur type et la présence d'un garage

Type de logement	Garage	Loyer moyen (€)	Loyer médian (€)
App. 0 ch.	Sans	520	500
	Avec	547	500
App. 1 ch.	Sans	616	600
	Avec	733	715
App. 2 ch.	Sans	714	700
	Avec	814	800
App. 3 ch.	Sans	856	800
	Avec	1040	978
App. 4 ch. et +	Sans	968	850
	Avec	1245	1200
Maison	Sans	951	850
	Avec	1232	1200

Tableau 5 - Loyers mensuels des logements suivant leur type et la présence d'un garage

Taille du logement	Garage	Loyer moyen (€)	Loyer médian (€)
< 28 m ²	Sans	484	480
	Avec	-	-
28 – 54 m ²	Sans	529	520
	Avec	557	593
55 – 84 m ²	Sans	650	645
	Avec	708	718
85 – 104 m ²	Sans	752	738
	Avec	833	800
>104 m ²	Sans	944	850
	Avec	1230	1100

Le loyer du logement est également fonction de la présence d'une ou de plusieurs salles de bain à l'intérieur du logement. Ainsi, le loyer moyen d'un appartement deux chambres varie entre 726 € s'il y a une salle de bain et 851 € s'il est équipé de deux salles de bain au moins. De même, un logement de taille comprise entre 85 m² et 104 m² enregistre un loyer moyen variant entre 759 € si le logement est équipé d'une salle de bain et 929 € si le logement est équipé d'au moins deux salles de bain.

Tableau 6 – Loyers mensuels des logements suivant leur type et le nombre de salles de bain

Type de logement	Nombre de salles de bain	Loyer moyen (€)	Loyer médian (€)
App. 0 ch.	Une	522	500
	Deux et plus	-	-
App. 1 ch.	Une	625	600
	Deux et plus	-	-
App. 2 ch.	Une	726	700
	Deux et plus	851	815
App. 3 ch.	Une	850	800
	Deux et plus	1129	1055
App. 4 ch. et +	Une	905	800
	Deux et plus	1220	1200
Maison	Une	874	800
	Deux et plus	1410	1300

Tableau 7 - Loyers mensuels des logements suivant leur taille et le nombre de salles de bain

Taille du logement	Nombre de salles de bain	Loyer moyen (€)	Loyer médian (€)
< 28 m ²	Une	482	480
	Deux et plus	-	-
28 – 54 m ²	Une	530	520
	Deux et plus	-	-
55 – 84 m ²	Une	653	650
	Deux et plus	830	675
85 – 104 m ²	Une	759	750
	Deux et plus	929	900
>104 m ²	Une	916	850
	Deux et plus	1332	1250

Si l'on combine la présence ou l'absence d'un garage et le nombre de salles de bain comprises dans le logement, on obtient également des loyers moyens qui dépendent de l'existence de ces surfaces annexes dans le logement.

Tableau 8 – Loyers mensuels des logements suivant leur type, la présence d'un garage et le nombre de salles de bain

Type de logement	Garage	Nombre de salles de bain	Loyer moyen (€)	Loyer médian (€)
App. 0 ch.	Sans	Une	521	500
		Deux et plus	-	-
	Avec	Une	547	500
		Deux et plus	-	-
App. 1 ch.	Sans	Une	616	600
		Deux et plus	-	-
	Avec	Une	733	715
		Deux et plus	-	-
App. 2 ch.	Sans	Une	708	700
		Deux et plus	819	750
	Avec	Une	807	800
		Deux et plus	-	-
App. 3 ch.	Sans	Une	845	800
		Deux et plus	958	892
	Avec	Une	876	850
		Deux et plus	1275	1125
App. 4 ch. et +	Sans	Une	852	800
		Deux et plus	1202	1300
	Avec	Une	-	-
		Deux et plus	1234	1150
Maison	Sans	Une	845	800
		Deux et plus	1291	1200
	Avec	Une	968	813
		Deux et plus	1534	1350

Tableau 9 – Loyers mensuels des logements suivant leur taille, la présence d'un garage et le nombre de salles de bain

Taille du logement	Garage	Nombre de salles de bain	Loyer moyen (€)	Loyer médian (€)
< 28 m ²	Sans	Une	478	480
		Deux et plus	-	-
	Avec	Une	-	-
		Deux et plus	-	-
28 – 54 m ²	Sans	Une	529	520
		Deux et plus	-	-
	Avec	Une	557	593
		Deux et plus	-	-
55 – 84 m ²	Sans	Une	648	650
		Deux et plus	762	645
	Avec	Une	696	720
		Deux et plus	-	-
85 – 104 m ²	Sans	Une	748	730
		Deux et plus	835	820
	Avec	Une	807	800
		Deux et plus	1081	1150
>104 m ²	Sans	Une	871	800
		Deux et plus	1244	1200
	Avec	Une	1068	1000
		Deux et plus	1416	1300

2. Loyer et niveau de confort du logement

Des études précédentes ont mis en évidence le lien entre le loyer et des éléments de confort du logement. L'Institut national de Statistique, suite au Recensement de la Population et des Logements de 1981, a construit un indicateur composite reprenant les indicateurs suivants : la présence de lieux d'aisance à l'intérieur du logement, la présence d'une salle de bain individualisée dans le logement, une installation de chauffage central et l'existence d'une cuisine isolée de plus de 4 m². Cet indicateur composite ne reflète plus totalement la situation du logement aujourd'hui. En effet, en se basant sur les résultats des enquêtes précédentes, il apparaît que plus de 97% des logements disposent actuellement de lieux d'aisance et d'une salle de bain individualisée à l'intérieur du logement ; ces deux variables ne sont donc pas assez discriminantes. En outre, la cuisine isolée n'est plus nécessairement un atout face aux multiples formes de cuisines dites américaines. De plus, les critères de confort basés sur l'équipement sanitaire et électroménager ne sont pas suffisants face, d'une part, aux éléments plus modernes de confort et, d'autre part, à la qualité de l'environnement du quartier

qui apparaît de plus en plus comme un élément clé de recherche d'un logement. De ce fait, en raison de ces considérations, un indicateur composite complexe est construit à partir de sept critères de confort :

- Les sanitaires
- Le peuplement du logement
- Les défauts du logement
- Les atouts du logement
- L'espace réservé au logement
- L'état global du logement
- La qualité de vie dans le quartier du logement

Pour chacun de ces critères, sont déterminées une situation jugée inconfortable et une situation jugée idéale. Ces situations sont définies dans le tableau suivant.

Tableau 10 – Caractéristiques des critères de confort

Critères	Situation inconfortable	Situation idéale
Sanitaire	Pas de WC intérieur ou pas de salle de bain	Au moins un WC intérieur et au moins une salle de bain
Peuplement	Très surpeuplé	Non surpeuplé
Défauts du logement	Au moins 5 défauts	Aucun défaut sur 17)
Atouts du logement	Aucun atout	Au moins 3 atouts (sur 6)
Espace additionnel (récréatif, rangement, garage)	Aucun	Un de chaque type
État global du logement	Note de 1 ou 2	Note de 4 ou 5
Défauts du quartier	Au moins 4 défauts	0 défaut (sur 6)

A partir de ces critères de confort et la définition de situations inconfortables et idéales, un indicateur de confort à cinq modalités peut être construit.

Tableau 11 – Construction d'un indicateur de confort à cinq modalités

Niveau de confort	Caractéristiques
Mauvaises conditions de confort	Très surpeuplé ou pas de WC ou pas de salle de bain ou au moins quatre situations inconfortables et entre zéro et trois situations idéales.
Conditions moyennes de confort	Au moins deux situations inconfortables et entre zéro et cinq situations idéales.
Assez bonnes conditions de confort	Au plus une situation inconfortable et au plus trois situations idéales.
Bonnes conditions de confort	Au plus une situation inconfortable et au moins quatre situations idéales.
Très bonnes conditions de confort	Six à sept situations idéales.

Source : d'après CREDOC, 2007

La méthodologie complète de construction de cet indicateur de confort est présentée en annexe 3.

Les tableaux suivants enregistrent les estimations des loyers moyens et médians des logements, d'une part, suivant les modalités de l'indicateur de confort, d'autre part suivant le type et la taille du logement et ces mêmes modalités de l'indicateur de confort. Plus le niveau de confort du logement s'améliore, plus le loyer augmente. Ainsi, un logement aux conditions moyennes de confort se loue en moyenne au prix de 623 € par mois alors que le loyer d'un logement aux bonnes conditions de confort est estimé en moyenne à 775 € par mois. Il n'en va néanmoins pas de même pour les logements aux mauvaises conditions de confort qui se voient loués généralement à des prix supérieurs à des logements aux conditions moyennes de confort. Citons pour exemple un appartement deux chambres aux mauvaises conditions de confort qui est loué en moyenne au prix de 700 € alors qu'un appartement deux chambres aux conditions moyennes de confort se loue 645 € par mois et aux assez bonnes conditions de confort se loue 697 € par mois. Dans tous presque tous les cas, le loyer moyen est supérieur au loyer médian, signe d'une hétérogénéité des prix vers le haut.

Tableau 12 – Loyers mensuels des logements suivant leur niveau de confort

Conditions de confort	Loyer moyen (€)	Loyer médian (€)
Mauvaises	643	620
Moyennes	623	600
Assez bonnes	675	630
Bonnes	775	700
Très bonnes	838	800

*Tableau 13 – Loyers mensuels des logements suivant leur type
et leur niveau de confort*

Type de logement	Conditions de confort	Loyer moyen (€)	Loyer médian (€)
App. 0 ch.	Mauvaises	508	485
	Moyennes	507	500
	Assez bonnes	512	500
	Bonnes	542	508
	Très bonnes	-	-
App. 1 ch.	Mauvaises	580	595
	Moyennes	561	550
	Assez bonnes	596	600
	Bonnes	669	650
	Très bonnes	730	730
App. 2 ch.	Mauvaises	700	700
	Moyennes	645	650
	Assez bonnes	697	675
	Bonnes	760	750
	Très bonnes	836	830
App. 3 ch.	Mauvaises	801	800
	Moyennes	793	750
	Assez bonnes	849	800
	Bonnes	932	850
	Très bonnes	999	1000
App. 4 ch. et +	Mauvaises	-	-
	Moyennes	-	-
	Assez bonnes	988	840
	Bonnes	1136	1000
	Très bonnes	-	-
Maison	Mauvaises	742	660
	Moyennes	948	1000
	Assez bonnes	931	800
	Bonnes	1175	1100
	Très bonnes	835	800

Tableau 14 – Loyers mensuels des logements suivant leur taille et leur niveau de confort

Taille du logement	Conditions de confort	Loyer moyen (€)	Loyer médian (€)
< 28 m ²	Mauvaises	-	
	Moyennes	484	450
	Assez bonnes	506	490
	Bonnes	536	500
	Très bonnes	-	-
28 – 54 m ²	Mauvaises	539	508
	Moyennes	531	530
	Assez bonnes	510	500
	Bonnes	543	550
	Très bonnes	-	-
55 – 84 m ²	Mauvaises	634	620
	Moyennes	604	600
	Assez bonnes	646	630
	Bonnes	680	675
	Très bonnes	688	700
85 – 104 m ²	Mauvaises	726	700
	Moyennes	699	675
	Assez bonnes	721	700
	Bonnes	796	780
	Très bonnes	826	800
>104 m ²	Mauvaises	858	825
	Moyennes	895	948
	Assez bonnes	975	850
	Bonnes	1084	1000
	Très bonnes	1026	1000

3. Loyer et régulation thermique

Le chauffage central et les outils de régulation thermique (thermostat et vannes thermostatiques) influent également sur la formation du loyer du logement. Ainsi un appartement une chambre est loué au prix moyen de 551 € s'il ne dispose pas d'une installation de chauffage central alors que son prix monte à plus de 615 € par mois s'il est équipé de chauffage central. La présence d'un thermostat et/ou de vannes thermostatiques a pour effet d'augmenter également le loyer de l'appartement une chambre par exemple qui passe de 615 € s'il ne dispose pas d'outils de régulation thermique à 632 € s'il est muni d'un thermostat,

à 625 € si les radiateurs sont équipés de vannes thermostatiques et à 641 € si ces deux équipements sont prévus dans le logement.

Tableau 15 – Loyers mensuels des logements suivant leur type, la présence d'une installation de chauffage central, d'un thermostat et de vannes thermostatiques

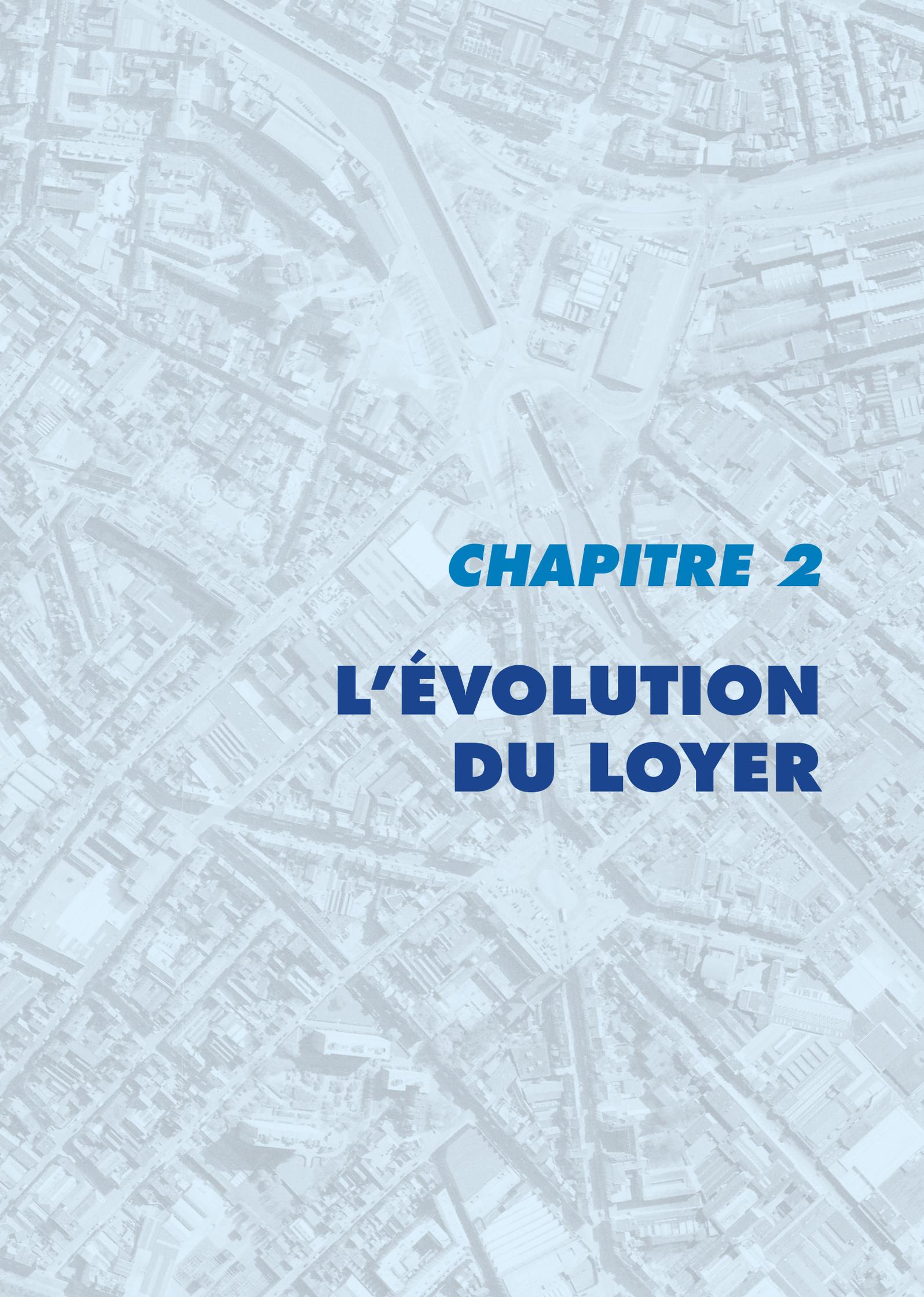
Type de logement	Chauffage central	Outils de régulation	Loyer moyen (€)	Loyer médian (€)
App. 0 ch.	Sans		483	500
	Avec	Aucun	527	500
		Thermostat	564	550
		Vannes therm.	507	500
		Les deux	536	490
App. 1 ch.	Sans		551	513
	Avec	Aucun	615	600
		Thermostat	632	600
		Vannes therm.	625	600
		Les deux	641	625
App. 2 ch.	Sans		671	680
	Avec	Aucun	715	700
		Thermostat	738	710
		Vannes therm.	732	700
		Les deux	737	740
App. 3 ch.	Sans		852	800
	Avec	Aucun	738	678
		Thermostat	1010	855
		Vannes therm.	926	850
		Les deux	841	850
App. 4 ch. et +	Sans		-	-
	Avec	Aucun	-	-
		Thermostat	1257	1050
		Vannes therm.	1083	1100
		Les deux	945	800
Maison	Sans		938	800
	Avec	Aucun	1185	1090
		Thermostat	1106	1080
		Vannes therm.	1180	1200
		Les deux	977	850

Tableau 16 – Loyers mensuels des logements suivant leur taille, la présence d'une installation de chauffage central, d'un thermostat et de vannes thermostatiques

Taille du logement	Chauffage central	Outils de régulation	Loyer moyen (€)	Loyer médian (€)
< 28 m ² .	Sans		475	445
	Avec	Aucun	451	420
		Thermostat	527	500
		Vannes therm.	409	400
		Les deux	405	400
28 – 54 m ²	Sans		475	495
	Avec	Aucun	532	525
		Thermostat	567	550
		Vannes therm.	512	500
		Les deux	547	525
55 – 84 m ²	Sans		599	565
	Avec	Aucun	649	625
		Thermostat	664	655
		Vannes therm.	659	650
		Les deux	663	650
85 – 104 m ²	Sans		759	710
	Avec	Aucun	742	700
		Thermostat	775	750
		Vannes therm.	773	750
		Les deux	762	770
>104 m ²	Sans		920	850
	Avec	Aucun	1078	1000
		Thermostat	1111	1000
		Vannes therm.	1047	1000
		Les deux	992	910

4. Conclusion

Le loyer mensuel moyen des logements mis en location à Bruxelles s'élève en moyenne à 709 € en 2015. 50% des locataires s'acquittent d'un loyer inférieur à 650 €. Le loyer est le prix que le locataire est prêt à payer pour avoir la jouissance de son bien et des caractéristiques intrinsèques de celui-ci. De ce fait, il est normal de voir apparaître dans les statistiques un lien entre loyer et attributs du logement. Parmi ceux-ci, on peut compter le type et la taille du logement, le nombre de salles de bain, la présence d'un garage, le niveau de confort du bien et le niveau de performance énergétique. Les différents tableaux mettent clairement en évidence cette association entre ces derniers facteurs et le loyer.

An aerial, top-down view of a city street grid, likely Paris, showing a dense network of streets and buildings. A river, possibly the Seine, flows through the center of the grid. The image is in a light blue, monochromatic color scheme.

CHAPITRE 2

L'ÉVOLUTION DU LOYER

Ce deuxième chapitre a pour objet de cerner le taux d'évolution des loyers, entre la dernière enquête en 2013 et celle de 2015 et tout au long de ces dix dernières années.

Trois indicateurs de l'évolution des loyers sont envisagés.

Le premier est basé sur une comparaison des loyers moyens et médians effectivement payés par les locataires en 2015, quelle que soit leur date d'entrée dans le logement, avec les loyers moyens et médians enregistrés au cours des enquêtes précédentes. Dans un premier temps, cette comparaison peut se faire à partir des loyers courants de chacune des années. Ensuite, les loyers des années antérieures sont actualisés aux prix de 2015. De ce fait, la comparaison des loyers effectivement payés par les locataires au cours des différentes années peut s'opérer sans tenir compte de l'indexation des loyers qui est fonction de l'évolution de l'indice santé.

Le deuxième indicateur s'appuie sur la reconstruction, à partir de l'enquête 2015, d'une série chronologique des loyers effectivement demandés aux candidats-locataires au moment de la signature de leur bail. Il s'agit alors de loyers payés à l'entrée dans le logement qui sont estimés en € courants de l'année envisagée. Cette série est alors comparée à la série des indices santé durant la même période.

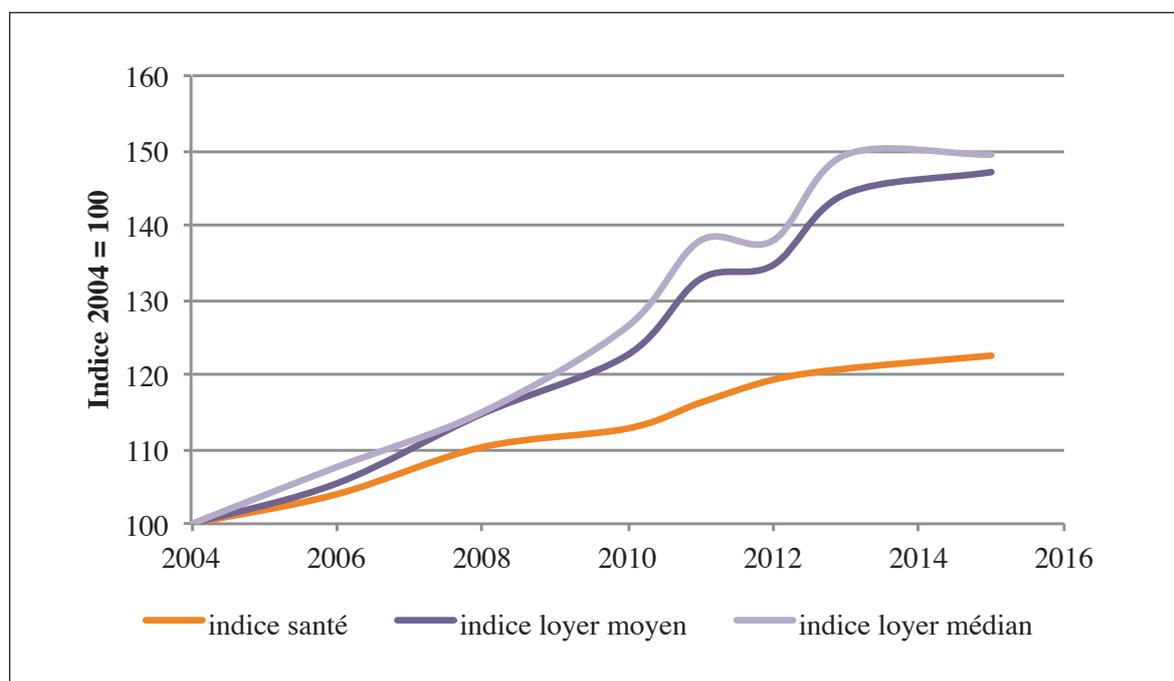
Une troisième méthode est la comparaison des loyers moyens payés par l'ensemble des locataires en 2015 avec les loyers payés par les nouveaux emménagés c'est-à-dire par les locataires occupant leur logement depuis le mois de janvier 2014 et avec les anciens locataires louant leur bien depuis au moins le mois de décembre 2013.

1. Evolution des loyers de l'ensemble des logements

Une première approche de l'évolution des loyers est de comparer les loyers moyens et médians payés par l'ensemble des locataires en 2015, quelle que soit leur date d'entrée dans leur logement, avec les loyers enregistrés de manière similaire les années précédentes.

Le graphique met clairement en évidence le décrochage progressif entre les loyers et l'indice santé entre 2004 et 2013, d'abord plus lent jusqu'en 2008, plus rapide ensuite. Entre 2013 et 2015, par contre, les prix augmentent au même rythme que l'indice santé et l'écart se tasse alors.

Figure 2 – Evolution des loyers payés par l'ensemble des locataires (2004-2015)



Afin de quantifier les écarts de prix entre les différentes années, le tableau suivant compare les loyers moyens et médians payés par l'ensemble des locataires en 2015, quelle que soit leur date d'entrée dans le logement, avec les loyers enregistrés lors des années précédentes, actualisés aux prix de 2015. De ce fait, on ne tient plus compte du seul phénomène d'indexation des loyers qui dépend de l'évolution de l'indice santé. Toute augmentation des loyers actualisés aux prix d'une année t par rapport à une année précédente, si elle est statistiquement significative, est alors due à une croissance des prix indépendante de l'index. Toute stagnation des loyers actualisés aux prix d'une année t par rapport à une année antérieure s'explique alors par la seule indexation des prix, telle que prévue par la législation.

Entre 2013 et 2015, en Région bruxelloise, la seule augmentation des loyers est le fait de l'indexation des loyers, telle que prévue par la législation. En effet, le loyer moyen des logements en 2015, égal à 709 €, n'est pas significativement différent du loyer moyen des logements de 2013, actualisé aux prix de 2015 (égal à 708 €).

Entre 2012 et 2013, on assiste à une croissance des loyers actualisés de près de 6%, croissance supérieure à l'augmentation prévue par la législation. Par contre, les loyers actualisés de 2011 et de 2012 ne sont pas significativement différents; entre ces deux années, les loyers ont calqué leur croissance sur celle de l'indice santé. Entre 2010 et 2011, entre 2008 et 2009 et entre 2004 et 2006, le loyer moyen actualisé augmente à un rythme supérieur à celui de l'indexation. Par contre, entre 2006 et 2008, le loyer actualisé reste stable; ce qui veut dire qu'il calque son augmentation sur celle de l'indice santé.

Entre 2004 et 2015, le loyer moyen actualisé aux prix de 2015 est passé de 589 € à 709 €, soit une augmentation de 20,4% sur toute la période ou une augmentation de 1,86% par an. Le loyer médian actualisé aux prix de 2015 a évolué de 532 € en 2004 à 650 € en 2015, soit une augmentation de 22,2% sur toute la période ou une augmentation

de 2% par an. On peut donc conclure à un décrochage des loyers par rapport à l'indice-santé en moyenne de près de 2% par an entre 2004 et 2015.

Tableau 17 – Evolution des loyers mensuels actualisés des logements (2004-2015)

	Loyer mensuel actualisé (€)							
	2015	2013	2012	2011	2010	2008	2006	2004
Loyer moyen	709	708	669	675	639	615	612	589
Loyer médian	650	662	618	634	599	556	559	532

2. Evolution des loyers marginaux des logements

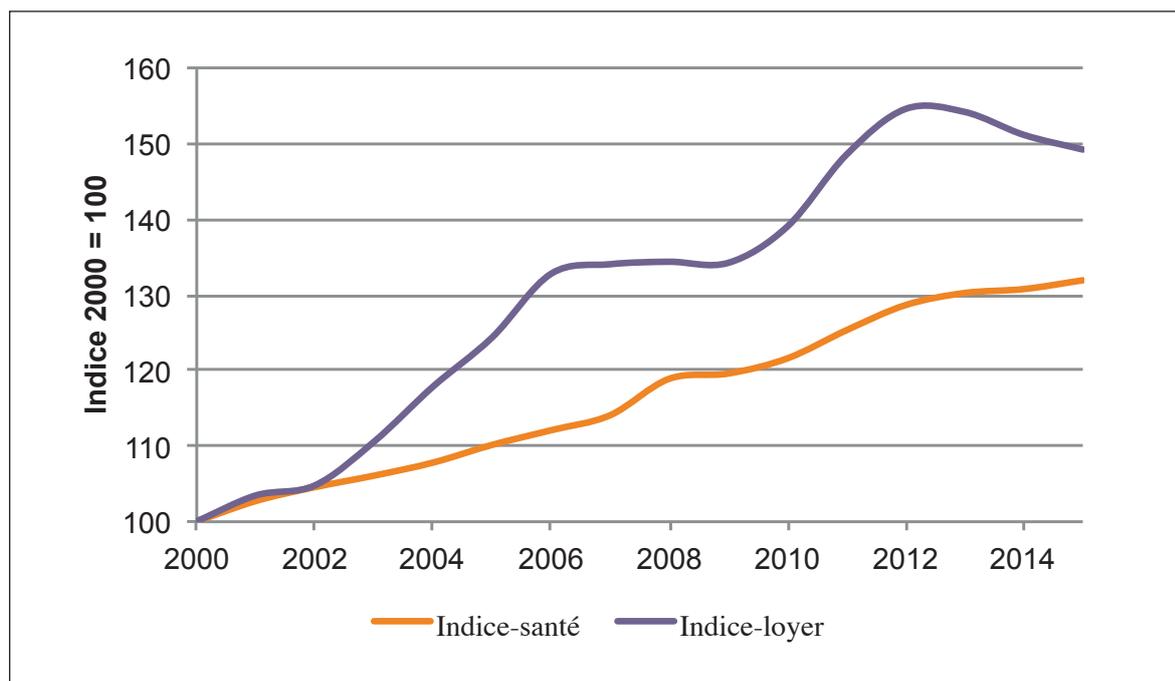
Une autre méthode d'analyse de l'évolution des loyers consiste à estimer, pour chaque année, le loyer marginal moyen c'est-à-dire le loyer demandé à une date déterminée et ce, en € courants de l'année considérée. Le loyer marginal moyen en une année t est évalué en déflatant le loyer payé en 2015 par le niveau de l'indexation entre l'année 2015 et l'année t. Il s'agit d'une construction d'une série chronologique de loyers courants par approximation des loyers demandés. On émet l'hypothèse que les loyers ont été régulièrement indexés tout au long du bail ; ce qui n'est pas nécessairement le cas et qui peut dès lors entraîner quelques erreurs dans l'estimation.

La construction de la série chronologique a été opérée durant la période allant de 2000 à 2015. Le début des années 2000 est caractérisé par une certaine stabilité des logements débutée au milieu des années 1990 suite au boom immobilier de la période précédente. A partir de 2003, la courbe d'évolution des loyers s'isole par rapport à celle de l'indice santé : les loyers augmentent alors plus rapidement. Entre 2006 et 2008, les loyers poursuivent leur croissance au même rythme que celle de l'indice santé dont l'accroissement est supérieur en cette période. A partir de 2009, les loyers augmentent suivant des taux divers de croissance, souvent légèrement plus soutenus que celui de l'indice santé. Entre 2009 et 2013, les loyers courants enregistrent une croissance de 15% face à la croissance de 8% de l'indice santé. Pour expliquer cette croissance plus soutenue des loyers par rapport à l'indice santé, on peut émettre l'hypothèse de l'intérêt marqué à cette époque pour les placements immobiliers en raison de la rentabilité plus faible et surtout plus variable des placements mobiliers dans un contexte économique incertain. Une deuxième raison est liée aux prix de l'immobilier acquisitif à Bruxelles qui ont connu une forte croissance au cours de ces dernières années (23 % par an entre 2000 et 2005 ; depuis lors des hauts et des bas de 5 % à 9 % par an) et qui nécessitent des loyers plus élevés pour garantir la rentabilité de l'investissement. Une troisième raison est liée à l'internationalisation de Bruxelles et à la compétition croissante pour l'usage du sol entre bureaux et logements. Enfin, la croissance démographique à Bruxelles est aussi à la base d'une demande plus importante en logements ; ce qui a pour effet d'augmenter la rente foncière urbaine et dès lors les prix de l'immobilier résidentiel.

A partir de 2013, les loyers courants diminuent et l'écart s'affaiblit entre l'indice santé et l'indice des loyers. Entre 2013 et 2015, les loyers courants diminuent d'un peu plus d'1% ; ce qui correspond à la baisse de prix des bâtiments résidentiels entre 2013 et 2014 qui atteint 1% (source : INS).

De manière générale donc, entre 2002 et 2015, l'écart entre l'indice-santé et l'indice-loyer s'est creusé de 17 points avec un maximum de 26 points enregistré en 2012.

Figure 3 – Evolution des loyers marginaux des logements (2000 – 2015)



3. La situation des nouveaux emménagés

Une troisième méthode d'estimation de la variation des prix sur la dernière année est de comparer l'estimation du loyer de l'ensemble des logements avec l'estimation du loyer des logements des locataires nouvellement emménagés c'est-à-dire emménagés depuis le 1er janvier 2014.

Si l'on considère l'ensemble du parc locatif, le prix payé par les nouveaux emménagés n'est pas significativement différent du prix payé par l'ensemble des locataires. Ce résultat converge avec les résultats précédents : aujourd'hui, on assiste plutôt à une stagnation des prix des logements.

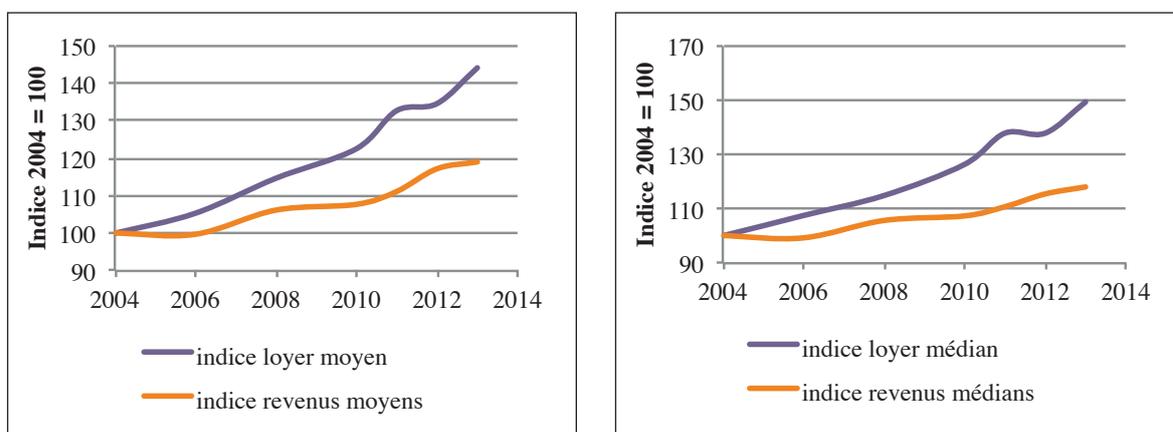
Tableau 18 – Loyers mensuels des nouveaux emménagés et des anciens locataires

Statistiques de loyers	Loyer mensuel (€)		
	Nouveaux emménagés	Tous les locataires	Anciens locataires
Loyer moyen	715	709	708
1 ^{er} quartile de loyer	525	535	535
Loyer médian	660	650	650
3 ^{ème} quartile de loyer	800	800	800
Loyer modal	600	600	600

4. L'inadéquation entre évolution des loyers et évolution des revenus

En raison de l'appauvrissement relatif de la population bruxelloise par rapport à l'ensemble de la Belgique, l'écart entre les loyers moyens et médians payés pour les logements bruxellois et les revenus moyens et médians des habitants de la Région bruxelloise ne fait que croître entre 2004 et 2013 et atteint aujourd'hui une différence d'indice de 25 à 30.

Figure 4 – Comparaison des évolutions des loyers des logements et des revenus des habitants (2004-2013)



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

Ce décrochage entre les loyers et les revenus de la population bruxelloise est également mis en évidence lorsqu'on estime la part théorique du parc locatif accessible à chaque décile de revenus ainsi que son évolution au cours du temps.

Un décile de revenus correspond à un dixième de la population classée suivant ses revenus en ordre croissant. Dès lors, le premier décile de revenus correspond au 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 de l'évolution de la structure des revenus de la population bruxelloise.

La première étape consiste à évaluer, à partir du marché locatif de 2013, pour chaque décile de revenu, le loyer maximum théorique que le ménage locataire peut payer en considérant que ce loyer ne peut pas dépasser 25% de son budget, d'une part, 30% de son budget, d'autre part. Si le loyer ne peut dépasser 25% du budget disponible, on constate que les six premiers déciles ne peuvent accéder qu'à moins de 15% du parc locatif. Ce n'est que le neuvième décile qui accède à près de 90% du parc locatif. Si le loyer ne peut dépasser 30% du budget disponible du ménage, la situation reste problématique pour les six premiers déciles de revenus mais elle est plus acceptable à partir du huitième, voire du septième décile de revenus.

Cette situation ne s'améliore pas au cours du temps. Des études précédentes de l'Observatoire des Loyers ont réalisé un constat catastrophique suite à l'analyse de l'évolution de la situation de l'accès au parc locatif des sept premiers déciles de revenus. En effet, en 2004, si les cinq premiers déciles étaient dans une situation extrêmement précaire, le sixième décile avait accès à 44% du parc locatif et le septième à 61% du parc locatif. A partir de 2010, le sixième décile n'a plus accès qu'à 12% du parc locatif et le septième décile à 26% du parc locatif. La dégradation de la situation des locataires est bien sûr le fait d'une augmentation des loyers supérieure à celle de l'indice santé durant cette période, mais résulte également d'un appauvrissement de la population bruxelloise en général, de la population locative en particulier. Le tableau montre en outre que cette situation s'est encore dégradée entre 2013 et 2015.

Tableau 19 – Evolution de la part théorique du parc locatif accessible à chaque décile de revenus (2004-2015)

Déciles	Borne supérieure de revenus annuels imposables en 2015 (€)*	Part théorique du parc locatif (%)				
		Si la part du loyer dans le budget est inférieure à 25%				Si la part du loyer dans le budget est inférieure à 30%
		2015	2013	2010	2004	2015
2	10 619	0	0	0	1	0
3	13 647	1	0	1	4	2
4	15 814	1	1	2	10	4
5	19 216	4	4	5	21	9
6	23 399	9	10	12	44	24
7	28 737	25	26	28	61	45
8	36 703	52	54	57	79	72
9	52 638	83	85	87	93	91

*Les revenus de 2013 ont été actualisés aux prix de 2015. Source : Institut national de Statistiques, Statistiques fiscales.

5. Conclusion

Entre 2013 et 2015, on assiste à une évolution de l'ensemble des loyers payés par les locataires bruxellois qui est égale à l'évolution de l'indice santé. Le loyer n'augmente donc pas plus vite que l'indice santé. Si l'on ne considère que les loyers de baux conclus cette dernière année ou si l'on ne considère que les nouveaux emménagés, on constate une stabilisation voire une légère diminution des loyers.

Néanmoins, si l'on analyse la tendance des loyers entre 2004 et 2015, on met en exergue un décrochage des loyers par rapport à l'indice santé qui avoisine les 2% par an. Ce décrochage n'est pas régulier : durant certaines années, le taux de croissance des loyers est supérieur à celui de l'indice santé et d'autres années, il ne l'est pas.

De manière générale donc, sur une longue période, l'écart entre indice santé et indice loyer augmente entre 2000 et 2015, avec un maximum enregistré en 2012.

La croissance de cet écart ainsi que l'appauvrissement de la population bruxelloise ont eu pour effet de voir augmenter la part de la population locative ne trouvant pas dans l'offre privée actuelle de réponse à ses besoins. L'estimation de la part théorique du parc locatif accessible à chaque décile de revenus en est une preuve manifeste.

An aerial, monochromatic photograph of a city, likely Paris, showing a dense grid of buildings and streets. A prominent river, the Seine, flows through the center of the city, curving from the top left towards the bottom right. The buildings are tightly packed, and the overall scene is captured in shades of light blue and grey.

CHAPITRE 3

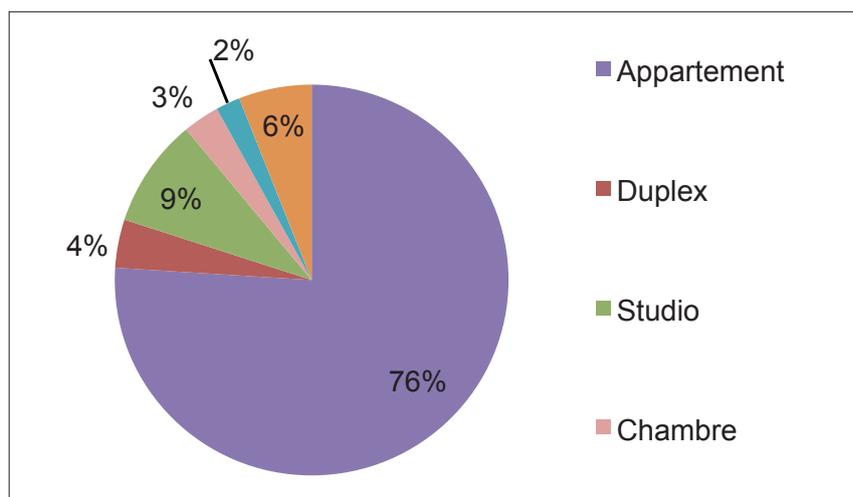
LE LOGEMENT

Le loyer est le prix que le locataire est prêt à payer pour avoir la jouissance d'un bien disposant de certaines caractéristiques intrinsèques. Il est dès lors utile d'analyser les attributs des logements du parc locatif bruxellois et d'évaluer leurs évolutions. Comme attributs, on considère le type de logement (appartement ou maison), la taille du logement (surface habitable, nombre de chambres), la présence de surfaces annexes (espaces de rangement, espaces récréatifs, salle de bain, cuisine et garage), son niveau de confort, l'état des différentes installations et des différents équipements (chauffe-eau, électricité, chauffage, châssis, cuisine, salle de bain, escalier et espaces communs ...) et sa performance énergétique (chauffage central, type de combustible utilisé, isolation et régulation énergétique).

1. Le type de logement

89% des logements mis en location en Région bruxelloise sont des appartements (appartements classiques, duplex ou studios), 8% des logements sont des maisons unifamiliales et 3% des chambres.

Figure 5 - Les logements suivant leur type



2. La taille du logement

Trois indicateurs de taille du logement sont envisagés : la superficie habitable du logement, le nombre de chambres et la présence de surfaces annexes.

La superficie habitable des logements

50% des logements sont de taille, estimée comme superficie habitable, inférieure à 75 m² ; la taille moyenne des logements est estimée à 80 m². 25% des logements sont plus petits que 60 m² et 25% sont plus grands que 95 m².

Figure 6 – Les logements suivant leur taille

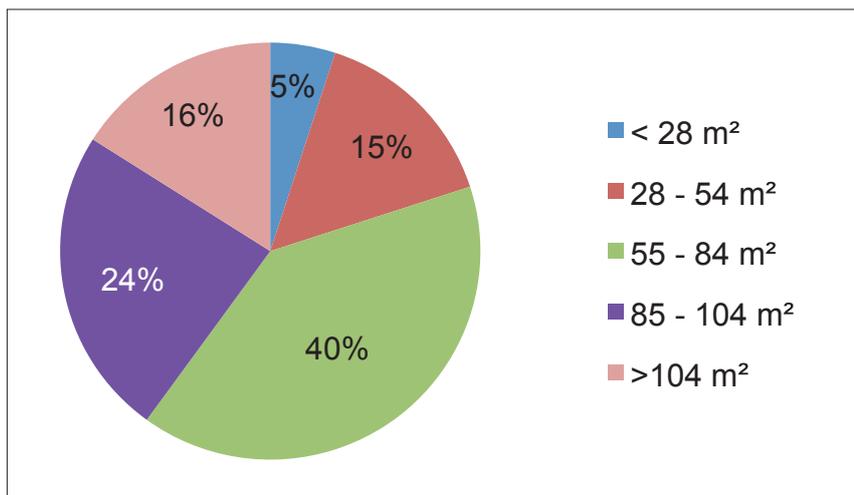


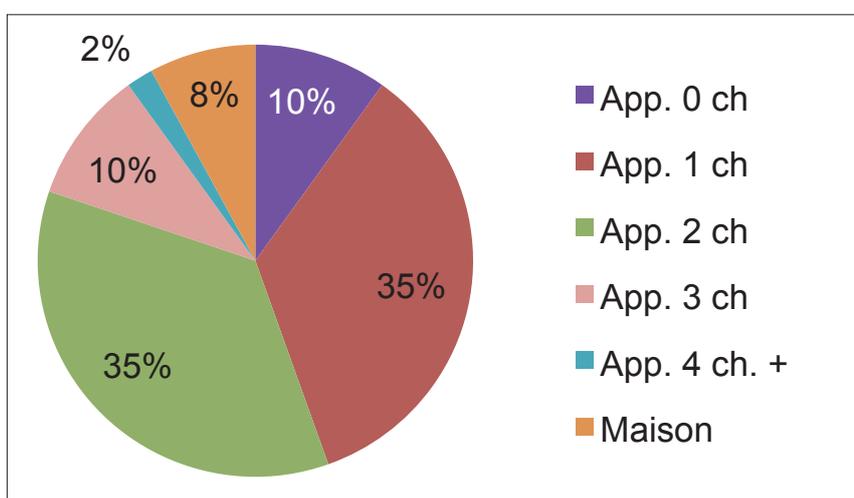
Tableau 20 – Indicateurs de superficie des logements loués

Superficie du logement	Nombre de m ²
Moyenne	80
1 ^{er} quartile	60
Médiane	75
3 ^{ème} quartile	95

Le nombre de chambres

Les logements les plus courants dans le parc locatif sont les logements une chambre et deux chambres (70% du total des logements, respectivement 35% du parc locatif). Ce sont essentiellement des appartements. 8% du parc locatif est constitué de maisons dont 68% d'entre elles comprennent plus de 3 chambres à coucher.

Figure 7 – Les logements suivant leur type et le nombre de chambres



Que ce soient les appartements ou les maisons, leur taille exprimée en nombre de chambres augmente entre 2010 et 2015 : la proportion d'appartements de trois ou quatre chambres passe de 8% en 2010 à 13% en 2015 et la proportion de maisons de trois ou quatre chambres augmente de 59% en 2010 à 68% en 2015.

Tableau 21 – Logements loués suivant leur type et le nombre de chambres

	Part des logements (%)			
	Appartements		Maisons	
	2015	2010	2015	2010
0 chambre	10	10	0	0
1 chambre	38	42	10	14
2 chambres	39	40	22	27
3 chambres	11	7	29	27
4 chambres et +	2	1	39	32

Les surfaces annexes

Par surfaces annexes, on entend les salles de bain, les espaces de rangement (caves et grenier), le garage, la cuisine de plus de 4 m² et les espaces récréatifs (cour, jardin, balcon, terrasse et piscine).

Plus de 99% des logements mis en location disposent d'au moins une salle de bain ; 7% en jouissent d'au moins deux ; chiffres en constante augmentation mais qui sont évidemment en train de se stabiliser.

Plus de 60% des logements disposent d'au moins un espace de rangement, que ce soit une cave, un grenier ou les deux.

15% des locataires jouissent d'un garage.

Plus de 60% des logements ont accès à un jardin, une cour, un balcon ou une terrasse.

Ces chiffres sont constants au cours de ces cinq dernières années, après comparaison avec les chiffres de 2010.

Tableau 22 – Evolution de la présence de surfaces annexes dans le parc locatif

Surfaces annexes	Part des logements (%)	
	2015	2010
Une salle de bain	93	92
Deux salles de bain et plus	7	5
Cave	60	60
Grenier	10	10
Un garage et plus	15	14
Cuisine de plus de 4 m ²	81	75
Piscine	0.5	-
Balcon	34	36
Terrasse	28	30
Cour	10	11
Jardin	16	15

3. Le confort et l'état du logement

Traditionnellement, un indicateur composite de confort était construit à partir de la présence de lieux d'aisance à l'intérieur du logement, de la présence d'une salle de bain individualisée et de l'équipement du logement par une installation de chauffage central. Actuellement, les logements comportent généralement des lieux d'aisance et une salle de bain à l'intérieur proprement dit ; de ce fait, cet indicateur composite est devenu quelque peu désuet.

Afin de caractériser le niveau de confort et d'état du logement, nous nous pencherons sur plusieurs ensembles d'indicateurs :

- des indicateurs relatifs à certains éléments jugés relever du confort d'un logement : les caractéristiques de la cuisine, les caractéristiques de la salle de bain, le type de revêtement de la salle de séjour et différents équipements annexes du logement ;
- un indicateur relatif à l'état général du logement tel que ressenti par le locataire ;
- des indicateurs relatifs à la qualité et l'état des installations et des équipements de leur logement ;
- un indicateur composite alliant sept critères de confort : les sanitaires, le peuplement du logement, les défauts et les atouts du logement, les surfaces annexes au logement, son état et la qualité de vie du quartier.

Des indicateurs de confort

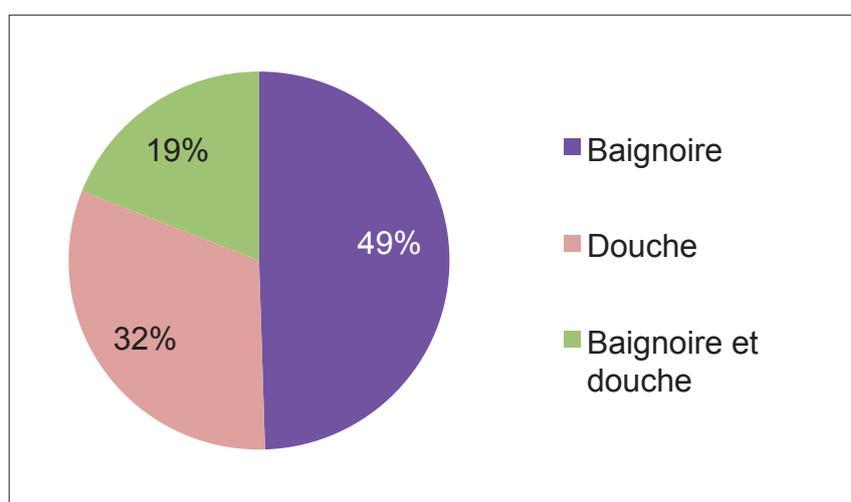
81% des logements disposent d'une cuisine de plus de 4 m². 66% des cuisines sont isolées de la salle de séjour alors que 34% sont intégrées dans le séjour à la manière de cuisines dites américaines. 74% des cuisines sont meublées. Des équipements électriques sont présents dans la cuisine lors de la location : dans plus de 50% des cas, on retrouve la cuisinière, le four et la hotte. Le lave-vaisselle n'est disponible que dans 31% des logements mis en location.

Tableau 23 – Evolution des caractéristiques de la cuisine des logements loués

Caractéristiques de la cuisine	Part des logements (%)	
	2015	2010
Type de cuisine		
Cuisine de plus de 4 m ²	81	75
Cuisine isolée	66	-
Cuisine américaine	34	-
Meubles intégrés	74	70
Équipements électriques présents lors de la location		53
Four	54	-
Cuisinière ou taque de cuisson	63	-
Frigo	46	-
Lave-vaisselle	31	-
Hotte	60	-

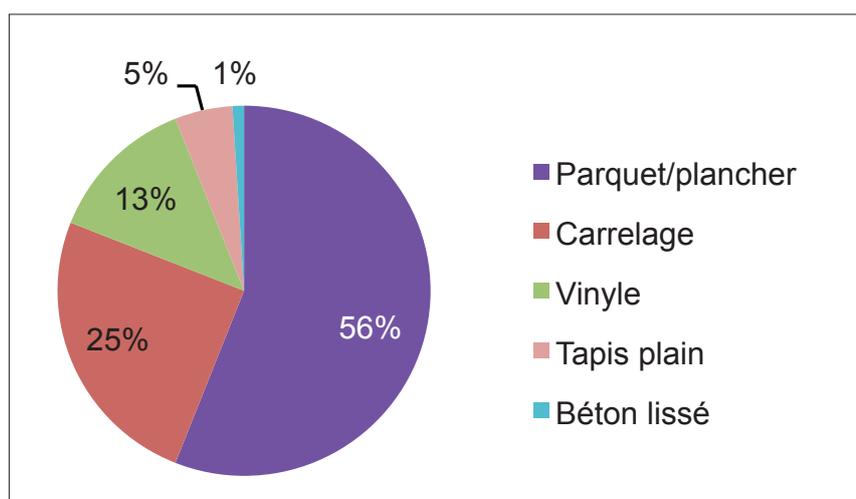
19% des logements sont équipés dans la salle de bain à la fois d'une baignoire et d'une douche. Près de la moitié des logements n'ont qu'une baignoire dans la salle de bain et un tiers une douche.

Figure 8 – Logements suivant les caractéristiques de la salle de bain



La salle de séjour de la moitié des logements mis en location a son sol revêtu de parquet ou de plancher ; un quart des logements ont le revêtement de leur salle de séjour en carrelage. Les 25% restants des logements ont pour revêtement du vinyle, du tapis plain ou du béton lissé.

Figure 9 – Logements suivant le revêtement du sol de la salle de séjour



15% des logements disposent d'un feu ouvert et 2% d'un poêle à pellets. Si 86% des logements loués sont équipés d'un parlophone, ce ne sont que 10% d'entre eux qui le sont d'un vidéophone. 23% des logements disposent d'un ascenseur.. Un dispositif d'alarme est installé dans 19% des logements.

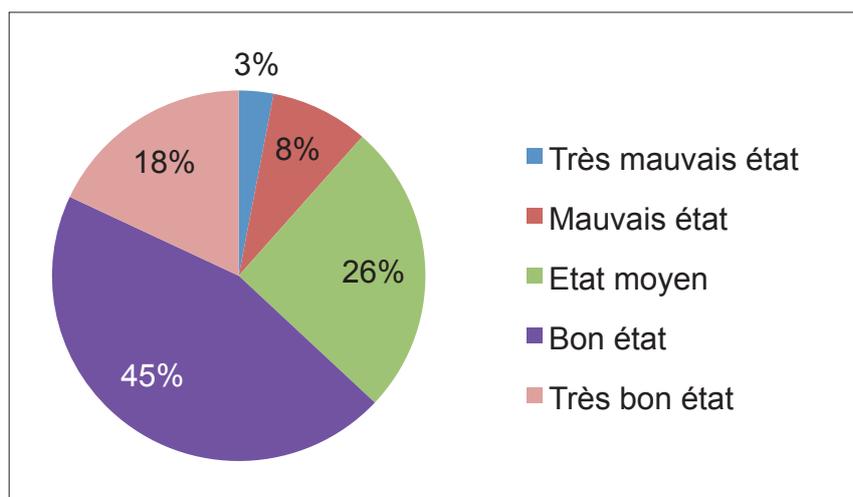
Tableau 24 – Eléments complémentaires de confort des logements loués

Eléments de confort	Part des logements (%)
Feu ouvert	11
Poêle à pellets ou à bois	2
Parlophone	86
Vidéophone	10
Conciergerie	11
Ascenseur	23
Alarme	19

L'état des logements

Les locataires sont interrogés sur leur degré de satisfaction par rapport à leur logement, ce par le biais de leur estimation sur une grille de 1 à 5 de l'état de leur logement. 63% des locataires jugent leur logement en bon ou en très bon état. Il y a néanmoins 11% des locataires qui considèrent que leur logement est en mauvais ou en très mauvais état. Ce degré de satisfaction des locataires sur l'état de leur logement est en croissance ; en effet, en 2010, par exemple, ce n'étaient que 52% des locataires qui jugeaient leur logement en bon ou en très bon état.

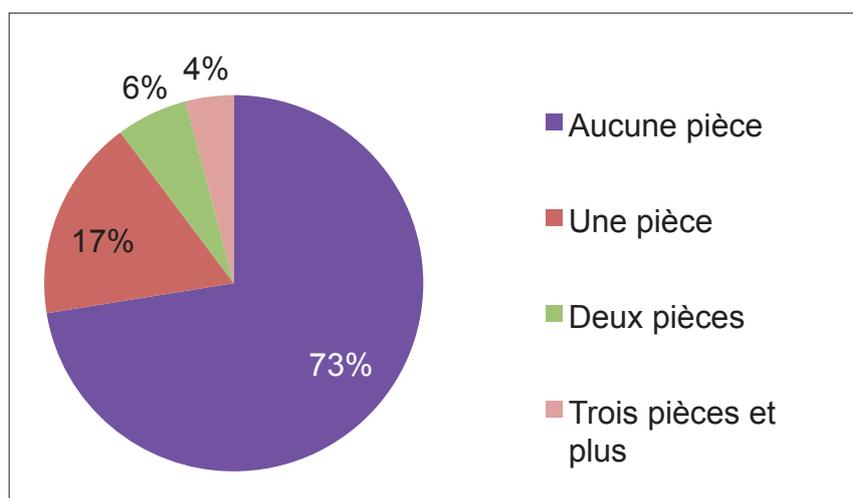
Figure 10 – Logements loués suivant leur état général ressenti



La qualité des installations et équipements

Près de trois-quarts des logements ne connaissent pas de problèmes d'humidité. Il apparaît que 10% des logements enregistrent des problèmes d'humidité dans au moins deux pièces.

Figure 11 – Logements loués suivant la présence d'humidité dans l'une des pièces



Le caractère subjectif de l'évaluation par le locataire de l'état de son logement doit être objectivé. Pour ce faire, deux indicateurs complémentaires sont construits : le premier est l'état ressenti par le locataire d'un certain nombre d'installations et d'équipements présents dans le logement ; pour chacune de ces installations ou chacun de ces équipements, il affecte une note allant de 1 à 5. Ensuite, un deuxième indicateur est construit sur la part de logements nécessitant, d'après le locataire, des rénovations pour chacune des installations et chacun des équipements.

C'est l'isolation thermique et sonore des logements qui pose le plus de problèmes dans les logements mis en location : la note donnée à l'état de cet état est plus faible et 21% des locataires estiment nécessaire la remise en état de leur logement de ce point de vue. Les installations de gaz et de chauffe-eau sont par contre considérées dans plus de 90% des cas comme en bon état.

De manière générale, on assiste à une croissance de l'état moyen ressenti des différentes installations et des différents équipements ; le pourcentage de logements dont il faut rénover ces équipements et installations est en diminution également. Demeurent les problèmes d'isolation thermique et sonore.

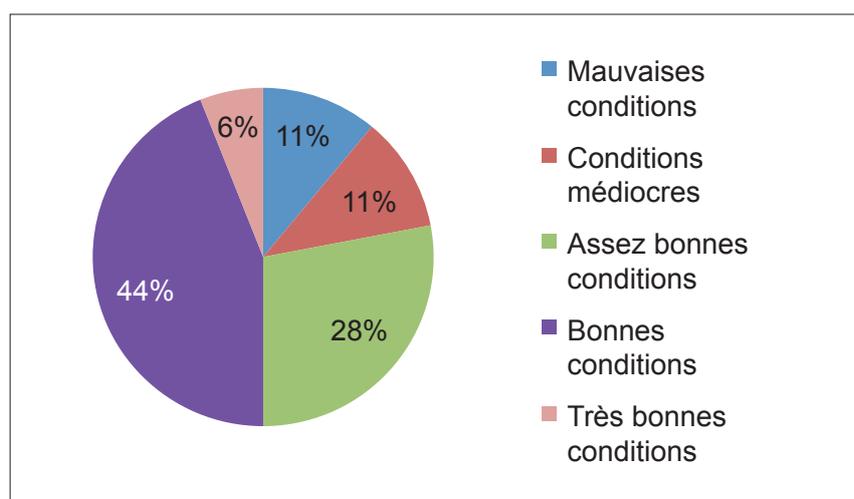
Tableau 25 – Etat moyen ressenti des installations et des équipements des logements et leur nécessité de rénovation

Installations et équipements	Etat moyen (cote de 1 à 5)		% de logements à rénover	
	2015	2010	2015	2010
Installation électrique	3.81	3.68	14	15
Installation de gaz	3.98	3.89	6	8
Evacuation du gaz	4.01	3.84	6	8
Chauffe-eau	3.93	3.83	9	11
Plomberie	3.72	3.62	15	17
Châssis	3.78	3.60	18	22
Isolation thermique	3.48	3.37	21	21
Isolation sonore	3.40	3.26	21	21
Chauffage	3.84	3.66	11	17
Escalier	3.87	3.74	7	10
Revêtement du sol	3.80	3.76	13	14
Peintures intérieures	3.86	3.77	12	15
Cuisine	3.83	3.69	11	15
Sanitaires	3.81	3.71	13	16
Espaces communs	3.82	3.73	9	9

Le niveau de confort des logements

L'indicateur composite de confort (l'explication détaillée de cet indicateur est fournie en annexe 3 et est présentée en page 13) permet de différencier le parc locatif suivant cinq modalités de niveau de confort. 50% des logements disposent de bonnes à très bonnes conditions de confort. Pour 22% des logements, les conditions sont moyennes à mauvaises.

Figure 12 – Logements loués suivant leur niveau de confort



Si en 2015, 50% des logements jouissent de conditions de confort bonnes à très bonnes, cette proportion était plus basse au cours des années précédentes. On conclut donc à une amélioration du niveau de confort des logements.

Tableau 26 – Evolution du niveau de confort des logements

Conditions de confort	Part des logements (%)		
	2015	2013	2010
Mauvaises	11	8	9
Moyennes	11	13	12
Assez bonnes	28	38	34
Bonnes	44	39	37
Très bonnes	6	3	8

Plus le nombre de chambres d'un appartement augmente, plus la probabilité que celui-ci jouisse de conditions meilleures de logement augmente. Ce sont les appartements quatre chambres qui disposent des meilleures conditions de confort : 62% d'entre eux jouissent de bonnes à très bonnes conditions de confort. A l'autre extrême, il y a les studios et les appartements une chambre (40% et 46% respectivement des logements disposent de bonnes à très bonnes conditions de confort). Les maisons connaissent surtout de bonnes conditions ; peu d'entre elles jouissent de très bonnes conditions de confort.

Tableau 27 – Logements loués suivant leur type et leur niveau de confort

Type de logement	Part des logements dont les conditions de confort sont (%)				
	Mauvaises	Moyennes	Assez bonnes	Bonnes	Très bonnes
App. 0 ch.	14	18	28	38	2
App. 1 ch.	12	12	30	42	4
App. 2 ch.	11	8	29	45	7
App. 3 ch.	10	10	20	51	9
App. 4 ch. et +	6	2	30	46	16
Maison	5	9	28	52	6

Plus grand est le logement, meilleures sont ses conditions de confort. Ainsi, 44% des logements de moins de 28 m² jouissent de conditions mauvaises à moyennes de confort alors que ce n'est le cas que pour 12% des logements de plus de 105 m² de superficie. Plus de 60% des logements de plus de 85 m² sont caractérisés par de bonnes à très bonnes conditions de confort ; ces chiffres décroissent avec la taille du logement.

Tableau 28 – Logements loués suivant leur taille et leur niveau de confort

Taille du logement	Part des logements en % dont les conditions de confort sont				
	Mauvaises	Moyennes	Assez bonnes	Bonnes	Très bonnes
< 28 m ²	16	28	36	18	2
28 – 54 m ²	14	19	30	36	1
55 – 84 m ²	12	10	33	42	3
85 – 104 m ²	10	7	23	50	10
>105 m ²	6	6	21	56	11

Ce niveau de confort des logements peut être vu en perspective chronologique au cours de ces cinq dernières années. La proportion de logements aux conditions moyennes de confort reste relativement stable pendant la période considérée. Par contre, il y a un passage de logements aux conditions assez bonnes de confort vers des logements aux bonnes à très bonnes conditions de confort.

Tableau 29 – Evolution du niveau de confort des logements

Conditions de confort	Part des logements (%)		
	2015	2013	2010
Mauvaises	11	9	9
Moyennes	11	11	13
Assez bonnes	28	23	35
Bonnes	44	46	38
Très bonnes	6	10	6

4. Les performances énergétiques du logement

Le parc locatif est aussi évalué en fonction de ses performances énergétiques : performances en matière d'isolation et des châssis, présence d'une installation de chauffage central, type de combustible utilisé et instruments de régulation thermique.

L'isolation thermique

71% des logements sont équipés de doubles vitrages à toutes les fenêtres ; ce pourcentage augmente au fil du temps : ils n'étaient que 55% en 2008 58% en 2010 et 66% en 2013.

Figure 13 – Logements loués suivant la présence de doubles vitrages aux fenêtres

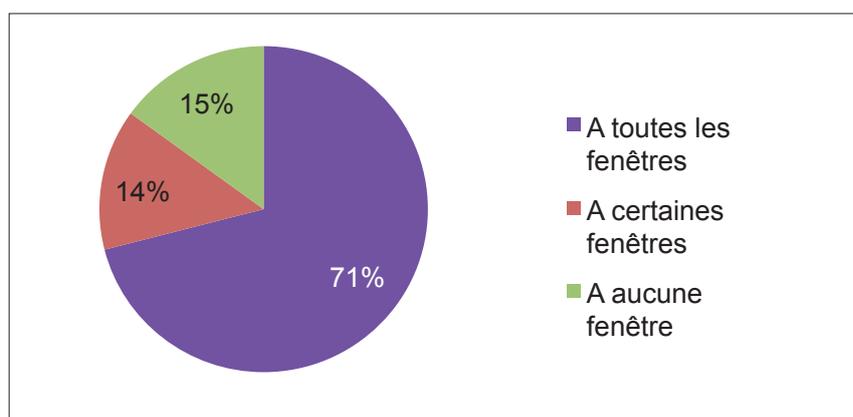


Tableau 30 – Evolution de la présence de doubles vitrages dans les logements loués

	Part des logements (%)			
	2015	2013	2010	2008
Double-vitrage à toutes les fenêtres	71	66	58	55
Double-vitrage à certaines fenêtres	14	19	20	21

Le chauffage central

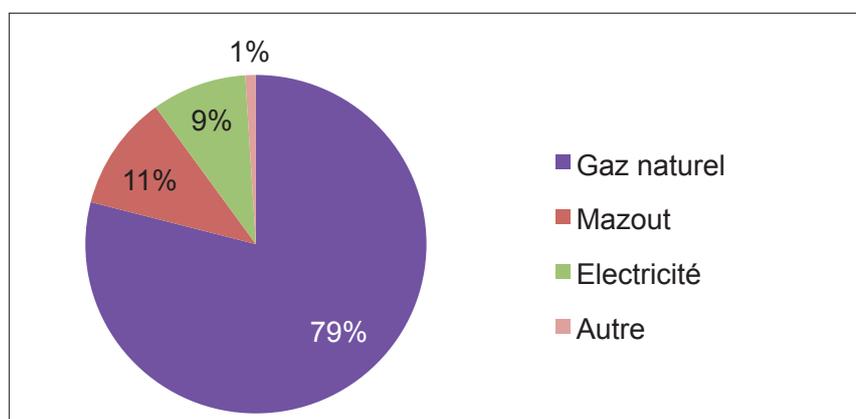
94% des logements sont équipés d'une installation de chauffage central. Après une période d'augmentation importante de la présence de cette installation dans les logements (75% en 2008, 79% en 2010 et 94% en 2013), on observe un tassement aujourd'hui. Il est clair que près de 100% sont équipés d'une installation de chauffage central.

Tableau 31 - Evolution de la présence du chauffage central dans les logements loués

Type d'installation de chauffage	Part des logements (%)			
	2015	2013	2010	2008
Chauffage central	94	94	79	75
Convecteurs	6	4	-	22
Logement passif ou basse-énergie	1.3	0.7	-	-

La part des combustibles utilisés pour le chauffage des logements bruxellois est relativement constante ces dernières années : après une augmentation de près de 2% par an des logements chauffés au gaz, aujourd'hui durant ces dix dernières années, près de 80% des logements utilisent le gaz naturel comme combustible. La part des logements chauffés au mazout se stabilise à 11%.

Figure 14 – Logements loués suivant le combustible utilisé pour le chauffage



La régulation thermique

Près de 50% des logements sont équipés d'un thermostat ; ils n'étaient que 40% en 2008. On assiste aussi à une croissance marquée de la part des logements dont les radiateurs sont équipés de vannes thermostatiques ; s'ils étaient 56% en 2013, 55% en 2010 et 52% en 2008, ils représentent, en 2015, 70% du parc locatif. Les performances énergétiques des logements vont donc en s'améliorant.

Tableau 32 – Evolution de la présence d’outils de régulation thermique dans les logements loués

Outils de régulation thermique	Part des logements (%)			
	2015	2013	2010	2008
Thermostat	49	48	45	40
Vannes thermostatiques	70	56	55	52

Performance énergétique et caractéristiques des logements

Ce ne sont que 1.4% des locataires qui sont au courant de la valeur de l’indicateur de performance énergétique de leur logement (PEB).

Les tableaux suivants mettent en évidence les variations de la performance énergétique suivant le type, la taille et le niveau de confort des logements.

Plus la taille du logement est grande ou plus ses conditions de confort sont bonnes, plus le logement est performant énergétiquement : augmentation de la présence de doubles-vitrages à toutes les fenêtres et de la présence conjointe d’un thermostat et de vannes thermostatiques. La présence de vannes thermostatiques seules diminue avec la taille du logement. Le chauffage central est également installé dans les petits et les grands logements. Quand les conditions du logement sont moyennes à mauvaises, la probabilité de présence d’un chauffage central diminue légèrement mais atteint toujours 90%.

Tableau 33 – Logements loués suivant leur type et les performances énergétiques

Type de logement	Part des logements aux performances énergétiques suivantes (%)				
	Double-vitrage à toutes les fenêtres	Thermostat et vannes thermostatiques	Thermostat	Vannes thermostatiques	Chauffage central
App. 0 ch.	68	14	19	45	94
App. 1 ch.	69	29	14	40	93
App. 2 ch.	72	37	17	37	95
App. 3 ch.	79	36	22	36	94
App. 4 ch. et +	80	34	26	32	98
Maison	76	53	23	18	90

Tableau 34 – Logements loués suivant leur taille et les performances énergétiques

Taille du logement	Part des logements aux performances énergétiques suivantes (%)				
	Double-vitrage à toutes les fenêtres	Thermostat et vannes thermostatiques	Thermostat	Vannes thermostatiques	Chauffage central
< 28 m ²	64	18	11	46	92
28 – 54 m ²	64	24	14	43	93
55 – 84 m ²	71	33	14	39	94
85 – 104 m ²	74	35	21	37	96
>104 m ²	80	42	23	27	93

Tableau 35 – Logements loués suivant leur niveau de confort et les performances énergétiques

Conditions de confort	Part des logements aux performances énergétiques suivantes (%)				
	Double-vitrage à toutes les fenêtres	Thermostat et vannes thermostatiques	Thermostat	Vannes thermostatiques	Chauffage central
Mauvaises	64	25	15	41	91
Moyennes	45	25	15	39	91
Assez bonnes	66	33	17	36	93
Bonnes	82	35	19	37	96
Très bonnes	87	45	14	34	95

5. Les logements meublés

292 logements dans l'échantillon sont meublés ; ce qui correspond à 10% de l'échantillon. Le loyer moyen estimé à 682 € et le loyer médian estimé à 615 € des logements meublés sont inférieurs aux statistiques estimées sur l'ensemble des logements. Ces prix correspondent aussi à des logements de plus petite taille : 32% des logements meublés sont de taille inférieure à 54 m² alors que ce ne sont que 20% de l'ensemble des logements qui sont de cette taille ; 27% des logements meublés sont des studios qui ne représentent que 10% de l'ensemble du parc locatif. Par contre, les conditions de confort et les performances énergétiques des logements meublés ne sont pas significativement différentes de celles de l'ensemble des logements locatifs bruxellois.

Tableau 36 – Statistiques de loyers des logements meublés

Statistiques de loyers	Loyer mensuel (€)	
	Meublés	Tous logements
Loyer moyen	682	709
1 ^{er} quartile de loyer	500	535
Loyer médian	615	650
3 ^{ème} quartile de loyer	800	800

Tableau 37 – Logements loués meublés suivant leur type

Type de logement	Part des logements (%)	
	Meublés	Tous logements
App. 0 ch.	27	10
App. 1 ch.	32	35
App. 2 ch.	26	36
App. 3 ch.	8	10
App. 4 ch. et +	1	2
Maison	7	8

Tableau 38 – Logements loués meublés suivant leur taille

Taille du logement	Part des logements (%)	
	Meublés	Tous logements
< 28 m ²	7	5
28 – 54 m ²	25	15
55 – 84 m ²	41	40
85 – 104 m ²	15	24
>104 m ²	12	16

Tableau 39 – Logements loués meublés suivant leur niveau de confort

Conditions de confort	Part des logements (%)	
	Meublés	Tous logements
Mauvaises	12	11
Moyennes	9	11
Assez bonnes	29	28
Bonnes	46	44
Très bonnes	4	6

Tableau 40 – Performances énergétiques des logements meublés

Performances énergétiques	Part des logements (%)	
	Meublés	Tous logements
Double-vitrage à toutes les fenêtres	41	38
Thermostat et vannes thermostatiques	33	33
Thermostat	21	17
Vannes thermostatiques	34	37
Chauffage central	94	94

6. Conclusion

Les caractéristiques en termes de type de logement, de taille des logements et de présence d'espaces annexes disponibles sont relativement constantes dans le temps. 70% des logements sont des appartements une chambre à deux chambres en Région bruxelloise; la superficie moyenne disponible des logements est de 80 m², 15% des locataires disposent d'un garage et 99% d'entre eux jouissent d'au moins une salle de bain.

De manière générale, l'état des logements s'améliore, principalement l'état de certains équipements (comme par exemple, l'évacuation des gaz). L'isolation sonore et thermique reste insatisfaisante pour environ 20% des locataires, chiffre qui n'évolue pas d'année en année.

Le niveau de confort reste assez stable au cours de ces dix dernières années.

Les performances énergétiques des logements augmentent au fil des années: 94% des logements sont équipés d'une installation de chauffage central alors qu'ils n'étaient que 75% en 2008. Près de 50% des logements sont équipés d'un thermostat; ils n'étaient que 40% en 2008. On assiste aussi à une croissance marquée de la part des logements dont les radiateurs sont équipés de vannes thermostatiques; 70% des logements en sont équipés aujourd'hui par rapport à 52% en 2008. Il en est de même pour les logements équipés de doubles vitrages à toutes les fenêtres; ils ne représentaient que 55% des logements en 2008 alors qu'ils atteignent une part de 71% des logements en 2015. A noter que ce ne sont que 1,4% des locataires qui connaissent la valeur de l'indicateur de performance énergétique de leur logement.

Les logements meublés sont en moyenne plus petits que l'ensemble des logements mais leur niveau de confort et leurs performances énergétiques sont similaires.

An aerial, top-down view of a city street grid, rendered in a light blue monochrome. A river or canal winds through the center of the grid. The buildings and streets are densely packed, creating a complex pattern of lines and shapes. The overall tone is professional and clean.

CHAPITRE 4

LE LOCATAIRE

Ce chapitre se focalise sur la demande en matière de logement.

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

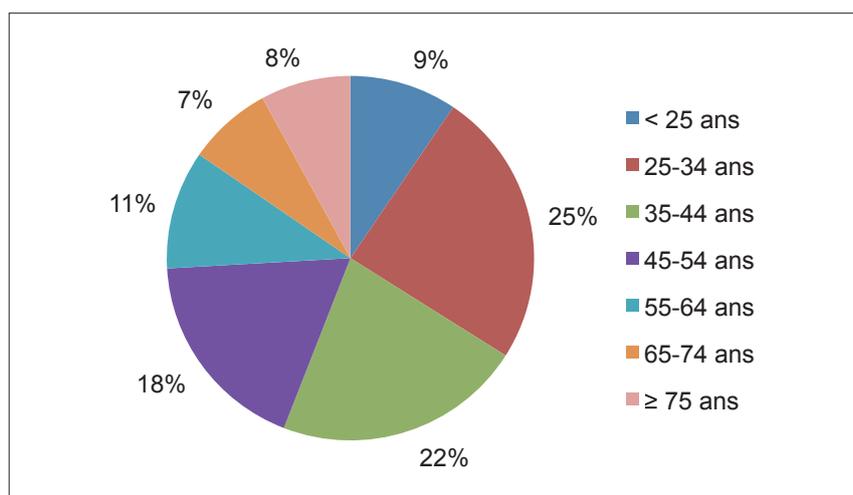
L'objectif de ce chapitre est de présenter les caractéristiques démographiques et socio-économiques des locataires et d'en analyser, si nécessaire, les évolutions.

1. Les caractéristiques sociodémographiques des locataires

L'âge des locataires

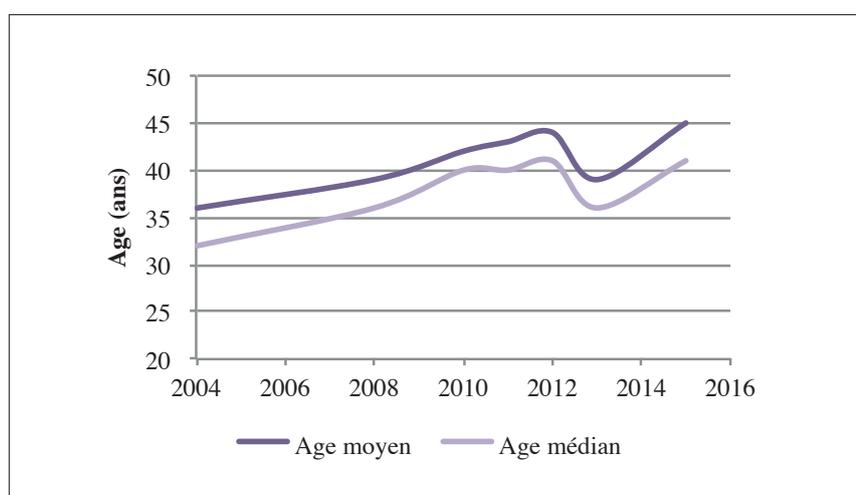
En moyenne, le locataire bruxellois est âgé de 45 ans. La moitié des locataires a moins de 41 ans ; 25% d'entre eux ont plus de 55 ans. 50% des locataires sont âgés de 25 à 44 ans.

Figure 15 – Locataires suivant leur âge



On assiste à un vieillissement de la population locative. En 2004, l'âge moyen était de 36 ans. Il est resté ensuite stable aux alentours de 39 ans, augmente en 2010, année où il atteint 43 ans. Aujourd'hui, il est de 45 ans. Cette augmentation de l'âge moyen est essentiellement due à une part plus importante de locataires de plus de 75 ans.

Figure 16 – Evolution de l'âge moyen et de l'âge médian des locataires (2004-2015)



8% des locataires sont âgés de plus de 75 ans et 17% des locataires sont pensionnés. L'âge moyen des locataires âgés de plus de 75 ans est de 81 ans et celui des pensionnés est de 73 ans. Les tableaux suivants comparent les caractéristiques des logements des locataires âgés et de l'ensemble des locataires. Les locataires âgés louent plus souvent des appartements de une ou de deux chambres, moins souvent des studios ou des appartements de quatre chambres et plus. Les conditions de confort de leur logement sont en moyenne nettement supérieures à celles de l'ensemble des locataires : 10% de logements aux conditions moyennes à mauvaises par rapport à 20% pour l'ensemble des locataires et plus de 60% de logements aux conditions bonnes à très bonnes contre 50% pour l'ensemble des locataires. Etant donné leur plus grande stabilité dans leur logement (plus de 13 ans), le loyer moyen payé par le locataire âgé est inférieur au loyer payé par l'ensemble des locataires.

Tableau 41 – Types de logements loués par les locataires âgés

Type de logement	Part des locataires (%)		
	Agés de plus de 75 ans	Pensionnés	Tous locataires
App. 0 ch.	4	6	10
App. 1 ch.	39	41	35
App. 2 ch.	45	38	35
App. 3 ch.	4	6	10
App. 4 ch. et +	0	1	2
Maison	8	7	8

Tableau 42 – Niveau de confort des logements loués par les locataires âgés

Conditions de confort	Part des locataires (%)		
	Agés de plus de 75 ans	Pensionnés	Tous locataires
Mauvaises	5	6	11
Moyennes	5	6.5	11
Assez bonnes	25	24.5	28
Bonnes	49	53	44
Très bonnes	16	10	6

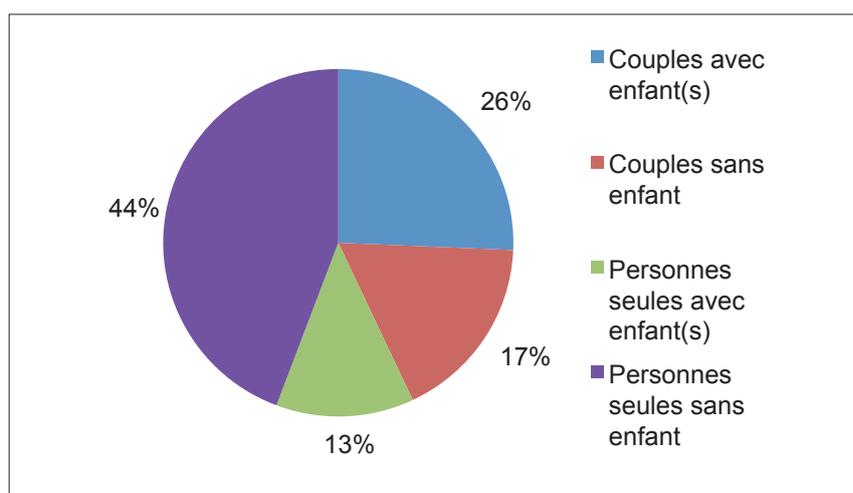
Tableau 43 – Statistiques de loyers des logements loués par les locataires âgés

Statistiques de loyers	Loyer mensuel (€)		
	Agés de plus de 75 ans	Pensionnés	Tous locataires
Loyer moyen	669	672	709
Loyer médian	645	650	650

La situation familiale des locataires

44% des locataires vivent seuls dans leur logement. Par contre, 43% des locataires vivent en couple, avec ou sans enfants. 39% des logements abritent sous leur toit des enfants. Cette situation demeure constante dans le temps.

Figure 17 – Locataires suivant leur situation familiale



Les couples avec enfants et les familles monoparentales appartiennent surtout à la tranche d'âge allant de 25 à 64 ans. Les couples sans enfant sont plus représentés parmi les personnes âgées de plus de 65 ans alors que les personnes seules ont principalement moins de 25 ans ou plus de 65 ans.

Tableau 44 – Locataires suivant leur âge et leur situation familiale

Age	Part des locataires dont la situation familiale est (%)			
	Couples avec enfant (s)	Couples sans enfant	Pers. seules avec enfant(s)	Pers. seules sans enfant
< 25 ans	5	13	5	77
25 – 64 ans	33	17	16	35
65 – 74 ans	5	21	3	70
>75 ans	2	23	4	71

Les revenus des locataires

La moitié des locataires jouissent de revenus disponibles inférieurs à 1750 € par mois. Leur revenu moyen est estimé à 1787 €.

Figure 18 – Locataires suivant leurs revenus disponibles

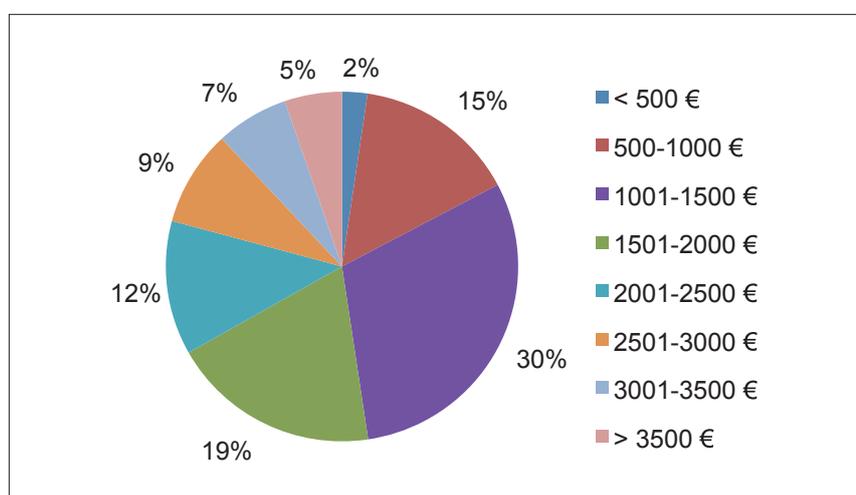


Tableau 45 – Locataires suivant leur situation familiale et leurs revenus

Situation familiale	Revenus	Part des locataires (%)
Couples avec enfant(s)	Bas	5
	Moyens	9
	Elevés	9
Couples sans enfant	Bas	3
	Moyens	6
	Elevés	7
Personnes seules avec enfant(s)	Bas	8
	Moyens	5
	Elevés	1
Personnes seules sans enfant	Bas	32
	Moyens	12
	Elevés	3

Le statut socioprofessionnel

37% des locataires ne disposent que d'un seul revenu du travail; ce qui correspond au pourcentage important de locataires vivant seuls dans leur logement. 18% jouissent de deux revenus du travail. 23% jouissent d'allocations sociales, 5% sont étudiants et 17% sont titulaires d'une pension.

Figure 19 – Locataires suivant leur statut socioprofessionnel

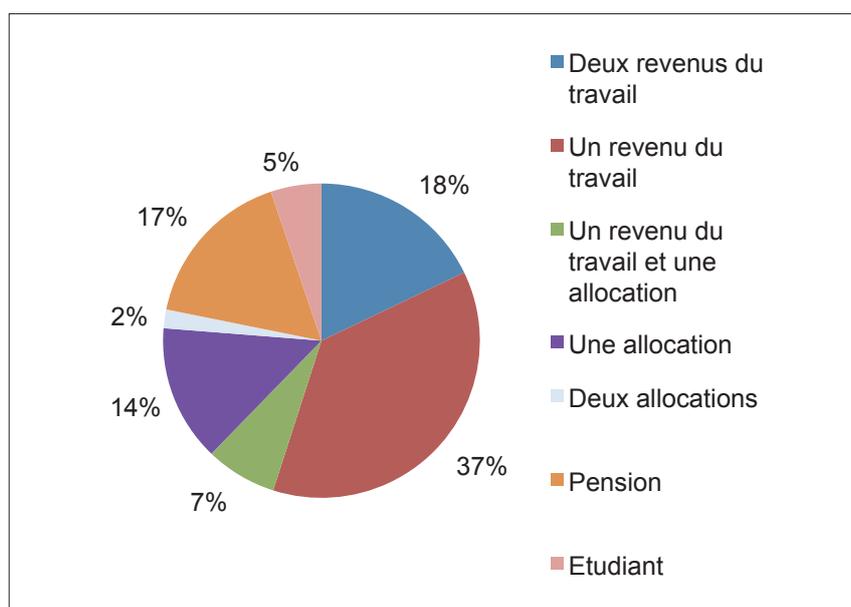


Tableau 46 – Locataires suivant leur situation familiale et leur statut socioprofessionnel

Situation familiale	Statut socioprofessionnel	Part des locataires (%)
Couples avec enfant(s)	Deux revenus du travail	11
	Un revenu du travail	6
	Un revenu du travail et une allocation	6
	Une allocation	2
	Deux allocations	1
	Pension	1
	Etudiant	0
Couples sans enfant	Deux revenus du travail	7
	Un revenu du travail	3
	Un revenu du travail et une allocation	2
	Une allocation	1
	Deux allocations	1
	Pension	4
	Etudiant	0
Personnes seules avec enfant(s)	Deux revenus du travail	0
	Un revenu du travail	7
	Un revenu du travail et une allocation	0
	Une allocation	5
	Deux allocations	0
	Pension	1
	Etudiant	0
Personnes seules sans enfant	Deux revenus du travail	0
	Un revenu du travail	21
	Un revenu du travail et une allocation	0
	Une allocation	6
	Deux allocations	0
	Pension	12
	Etudiant	4

2. La colocation

7% des logements loués sont occupés aujourd'hui par une colocation c'est-à-dire par un ensemble de ménages individuels.

Les logements loués en colocation

En moyenne, les logements loués en colocation sont plus grands que l'ensemble des logements. Mais ils ne sont pas significativement plus confortables ni plus performants énergétiquement. Ils sont néanmoins plus coûteux. A taille égale et à niveau égal de confort, les logements occupés par des colocataires jouissent d'un loyer plus élevé que les autres logements. Choix des propriétaires d'attribuer à leur logement loué en colocation un loyer supérieur en raison du statut d'occupation ou moins grande capacité de négociation du locataire parce que le différentiel de prix est moins important lorsqu'il se divise en plusieurs colocataires ?

Tableau 47 – Caractéristiques des logements loués en colocation

	Moyenne		Médiane	
	Logements en colocation	Tous logements	Logements en colocation	Tous logements
Loyer du logement (€)	902	709	820	650
Nombre de pièces	4	3	3	3
Nombre de chambres	2	2	2	2
Surface habitable (m ²)	96	80	90	75

Tableau 48 – Types de logements loués en colocation

Type de logement	Part des logements (%)		Loyer mensuel moyen (€)	
	Logements en colocation	Tous logements	Logements en colocation	Tous logements
App. 0 ch.	2	10	-	521
App. 1 ch.	14	35	705	626
App. 2 ch.	44	36	798	731
App. 3 ch.	18	10	936	900
App. 4 ch. et +	4	2	-	1063
Maison	17	8	1293	1043

Tableau 49 – Niveau de confort des logements loués en colocation

Conditions de confort	Part des logements (%)		Loyer mensuel moyen (€)	
	Logements en colocation	Tous logements	Logements en colocation	Tous logements
Mauvaises	10	11	634	643
Moyennes	13	11	821	623
Assez bonnes	31	28	898	675
Bonnes	43	44	994	775
Très bonnes	3	6	-	838

Tableau 50 – Niveau de régulation thermique des logements loués en colocation

Outils de régulation thermique	Part des logements (%)	
	Logements en colocation	Tous logements
Chauffage central	95	94
Gaz naturel	85	82
Thermostat	55	49
Vannes thermostatiques	65	70

Le profil des colocataires

En moyenne, le colocataire s'acquitte d'un loyer de 373 €. 50% des colocataires paient un loyer de moins de 360 €. Pour 25% d'entre eux, le loyer est inférieur à 275 € ; de même pour 25% d'entre eux leur loyer est supérieur à 436 €.

Ces montants sont inférieurs aux loyers moyen et médian payés par l'ensemble des locataires. Et c'est logique puisque le choix de la colocation est dicté en grande partie par le fait que le loyer dont il faut s'acquitter est plus faible. Loyer moyen et loyer médian sont presque égaux, signe d'une distribution normale des loyers payés par les colocataires et ne s'étirant pas vers des valeurs très faibles ou très élevées.

Tableau 51 – Statistiques des loyers des logements loués en colocation

Statistiques de loyer	Loyer mensuel (€)	
	Colocataire	Tous locataires
Loyer moyen	373	709
1 ^{er} quartile de loyer	275	535
Loyer médian	360	650
3 ^{ème} quartile de loyer	436	800

L'âge moyen des colocataires augmente et atteint aujourd'hui 35 ans. 50% des locataires ont néanmoins moins de 30 ans. Les colocataires sont en moyenne plus jeunes que l'ensemble des locataires.

50% des locataires ont un revenu inférieur au revenu médian de l'ensemble des locataires. Leur revenu moyen est néanmoins plus élevé, signe d'une distribution des revenus des colocataires s'étirant vers des revenus plus élevés.

La moitié des locataires sont des personnes seules sans enfants; cette proportion est supérieure à celle retrouvée chez l'ensemble des locataires. 40% des colocataires vivent en couple avec ou sans enfants.

La majorité des colocataires disposent d'un revenu du travail ou sont étudiants. On ne compte quasi pas de titulaires d'allocations sociales parmi les colocataires de même que de pensionnés.

Le colocataire apparaît donc comme un jeune (parfois moins jeune), étudiant ou jeune travailleur, disposant de revenus en moyenne supérieurs à ceux de l'ensemble des locataires et vivant seuls ou en couple.

Tableau 52 – Profil sociodémographique des colocataires

	Moyenne		Médiane	
	En colocation	Tous locataires	En colocation	Tous locataires
Age (ans)	35	45	30	41
Revenu mensuel (€)	1883	1787	1750	1750

Tableau 53 – Colocataires suivant leur situation familiale

Situation familiale	Part des locataires (%)	
	En colocation	Tous locataires
Couples avec enfant(s)	22	26
Couples sans enfant	18	17
Personnes seules avec enfant(s)	9	13
Personnes seules sans enfant	51	44

Tableau 54 – Colocataires suivant leur statut socioprofessionnel

Statut socioprofessionnel	Part des locataires (%)	
	En colocation	Tous locataires
Deux revenus du travail	19	18
Un revenu du travail	55	37
Un revenu du travail et une allocation	5	7
Une allocation	4	14
Deux allocations	0	2
Pension	4	17
Etudiant	13	5

3. Les locataires des meublés

Les locataires des meublés sont plus souvent des personnes seules. Soit les locataires disposent d'un revenu du travail, soit ils sont étudiants et logent dans des chambres ou des flats meublés. Peu de personnes pensionnées habitent dans un logement meublé.

Tableau 55 – Situation familiale des locataires des meublés

Situation familiale	Part des locataires (%)	
	Locataires des meublés	Tous locataires
Couples avec enfant(s)	18	26
Couples sans enfant	14	17
Pers. seules avec enfant(s)	12	13
Personnes seules	56	44

Tableau 56 – Statut socioprofessionnel des locataires des meublés

Statut socioprofessionnel	Part des locataires (%)	
	Locataires des meublés	Tous locataires
Deux revenus du travail	16	18
Un revenu du travail	46	37
Un revenu et une allocation	5	7
Une allocation	13	14
Deux allocations	1	2
Pension	8	17
Etudiant	10	5

4. Conclusion

La moitié des locataires vivent seuls avec ou sans enfants ; près de 40% des logements loués abritent des enfants. Cette situation est constante dans le temps.

Par contre, on assiste à un vieillissement des locataires : 8% des locataires ont plus de 75 ans. Ils vivent dans des logements de taille moyenne ; plus confortables en moyenne que l'ensemble des logements et aux loyers plus faibles étant donné leur date d'entrée ancienne.

7% des logements sont loués à des colocations. Les colocataires sont majoritairement jeunes, seuls ou en couple, jouissant de revenus légèrement supérieurs à la moyenne. Ils habitent des logements plus chers que la moyenne du prix des logements de même type. Mais ils paient personnellement un loyer moyen de moitié moins élevé que celui de l'ensemble des locataires. Un des buts en effet de la colocation est de s'acquitter d'un loyer moins élevé.

10% des logements locatifs sont meublés ; leurs locataires sont plus souvent seuls et jeunes et ils sont soit travailleurs soit étudiants.

An aerial, top-down view of a city's urban layout, showing a dense grid of streets and buildings. A prominent river or canal winds through the center of the city. The image is rendered in a light blue, semi-transparent style, serving as a background for the chapter title.

CHAPITRE 5

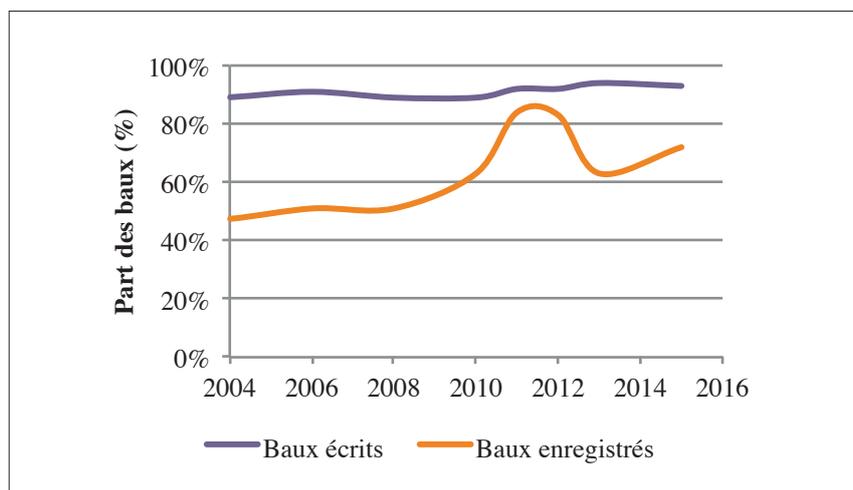
LA MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE

L'objet de ce chapitre est de cerner la mobilité résidentielle des locataires. Celle-ci sera abordée par le biais des indicateurs suivants : le bail et sa durée, la stabilité du locataire dans son logement exprimée en nombre moyen ou médian d'années d'occupation d'un même bien, la mobilité du locataire envisagée par le biais de ses souhaits de changement de logement et de leurs facteurs explicatifs.

1. Le bail

93% des locataires ont signé un bail écrit pour la location de leur logement ; 72% des baux sont enregistrés. Suite à la modification de la législation imposant l'enregistrement des baux, on assiste à une augmentation significative de ce phénomène : il n'y avait que 47% des baux qui étaient enregistrés en 2004.

Figure 20 – Evolution de la stabilité des baux (2004-2015)



La durée des baux est en moyenne plus longue qu'elle ne l'était en 2013. Si 30% des locataires avaient conclu un bail d'un an en 2013, ils ne sont plus que 19% à l'avoir fait actuellement. De même, ce sont 40% des locataires qui vivent aujourd'hui dans un logement au bail de longue durée alors qu'ils n'étaient que 22% en 2013.

Tableau 57 – Evolution de la durée des baux

Durée du bail	Part des logements (%)	
	2015	2013
Un an ou moins	19	30
D'un an à trois ans	41	48
Neuf ans et plus	40	22

2. La stabilité des locataires

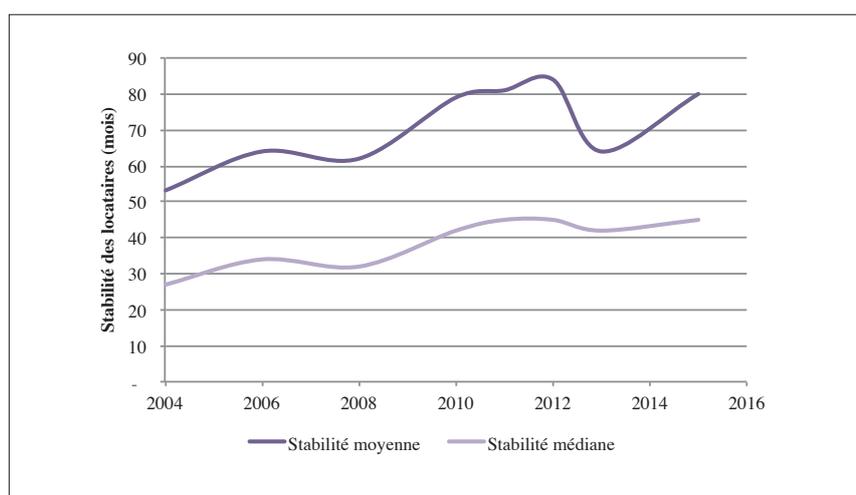
En moyenne, le locataire bruxellois reste 6 ans et 8 mois dans son logement. La moitié des locataires restent moins de 3 ans et 9 mois dans leur logement. Un quart des locataires est installé dans son logement depuis moins de 20 mois et un quart par contre est locataire du même logement depuis plus de 8 ans et 5 mois.

Tableau 58 – Evolution de la stabilité des locataires dans leur logement

Indicateurs de stabilité	Durée d'occupation du logement par le locataire	
	2015	2010
Moyenne	6 ans 8 mois	6 ans 7 mois
Médiane	3 ans 9 mois	3 ans 6 mois
1 ^{er} quartile	20 mois	17 mois
3 ^{ème} quartile	8 ans 5 mois	8 ans

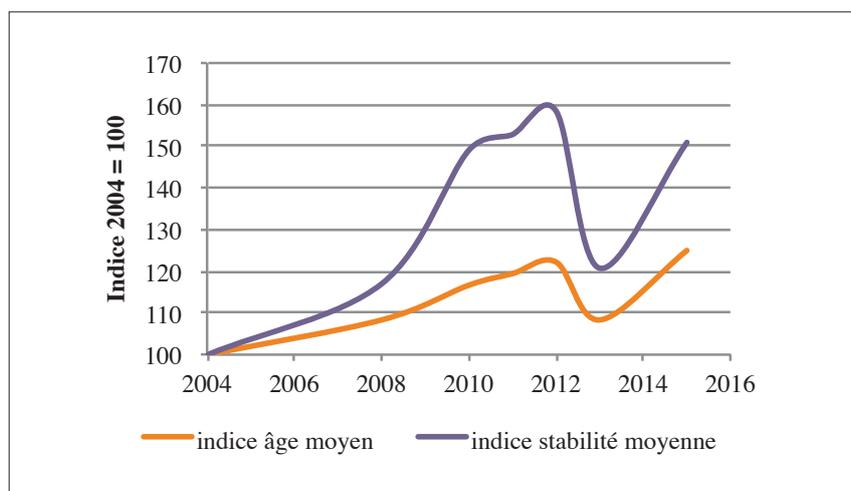
Les locataires sont, depuis dix ans, de plus en plus stables dans leur logement. En effet, en 2004, 50% des locataires étaient dans leur logement depuis moins de 2 ans et 3 mois alors qu'actuellement ils le sont depuis moins de 3 ans et 9 mois. Une diminution de la stabilité moyenne est enregistrée en 2013 ; elle n'est pas corroborée par une baisse de la stabilité médiane. Il est probable que l'échantillon ne comprend pas de locataires inscrits dans leur logement depuis de très nombreuses années. La tendance demeure néanmoins à la hausse de la stabilité des locataires.

Figure 21 – Evolution de la stabilité moyenne et médiane des locataires dans leur logement (2004-2015)



Une hypothèse de cette hausse de la stabilité est le vieillissement des locataires des logements bruxellois. Le graphique suivant enregistre les deux courbes d'évolution de la stabilité moyenne et de l'âge moyen ; les deux courbes se répondent laissant supposer une corrélation entre les deux variables.

Figure 22 – Comparaison de l'évolution de la stabilité et de l'âge des locataires dans leur logement (2004-2015)



Stabilité et caractéristiques du logement

Plus la taille du logement est grande, plus le locataire séjourne longtemps dans le logement qu'il a loué. Le locataire est en outre plus stable dans un appartement deux chambres et dans une maison unifamiliale. Si les conditions du logement sont médiocres ou mauvaises, le locataire quittera légèrement plus vite ce logement mais la différence entre stabilité dans un logement de mauvaise ou de bonne qualité n'est pas très importante.

Tableau 59 – Degré d'association entre stabilité des locataires et caractéristiques des logements

Caractéristiques du logement	Coefficient de contingence
Taille du logement	23% *
Nombre de chambres	19% *
Appartement ou maison	10% *
Niveau de confort	13% *

Coefficient de contingence compris entre 0 et 100%, si *, significatif au seuil de 5%.

Tableau 60 – Stabilité des locataires suivant le type de leur logement

Type de logement	Stabilité moyenne
Appartement 0 chambre	4 ans 7 mois
Appartement 1 chambre	6 ans 3 mois
Appartement 2 chambres	7 ans 8 mois
Appartement 3 chambres	6 ans 9 mois
Appartement 4 chambres et +	6 ans 7 mois
Maison	8 ans 2 mois

Tableau 61 – Stabilité des locataires suivant la taille de leur logement

Taille du logement	Stabilité moyenne
< 28 m ²	2 ans 3 mois
28 – 54 m ²	6 ans 1 mois
55 – 84 m ²	6 ans 9 mois
85 – 104 m ²	7 ans 6 mois
>105 m ²	7 ans 1 mois

Tableau 62 – Stabilité des locataires suivant le niveau de confort de leur logement

Conditions de confort	Stabilité moyenne
Mauvaises	6 ans 2 mois
Moyennes	6 ans 2 mois
Assez bonnes	7 ans 3 mois
Bonnes	6 ans 10 mois
Très bonnes	7 ans 1 mois

Stabilité et caractéristiques sociodémographiques du locataire

La stabilité des locataires dans leur logement augmente avec leur âge. Elle est moins élevée lorsqu'il y a des enfants dans le logement ; en effet, la place dans le cycle de vie est un critère fondamental de choix de mobilité résidentielle. Le statut socioprofessionnel intervient peu pour expliquer les variations de la stabilité ; néanmoins, le degré d'association significatif entre les deux variables s'explique par un niveau de stabilité plus faible des étudiants et plus élevé des pensionnés. Il s'agit plutôt ici d'une corrélation entre stabilité et âge du locataire.

Il y a peu de changement significatif de la durée d'occupation du logement dans le temps, cela par tranche d'âge, par situation familiale ou par statut socioprofessionnel. Le locataire confirme une plus grande stabilité dans le logement, débutée dès 2008.

Tableau 63 – Degré d'association entre stabilité des locataires et caractéristiques des logements

Caractéristiques du locataire	Coefficient de contingence
Age	57% *
Situation familiale	20% *
Statut socioprofessionnel	44% *

Coefficient de contingence compris entre 0 et 100%, si *, significatif au seuil de 5%.

Tableau 64 – Evolution de la stabilité des locataires suivant leur âge

Age	Stabilité moyenne		
	2015	2013	2010
< 25 ans	2 ans	3 ans 3 mois	2 ans 4 mois
25 – 34 ans	3 ans 1 mois	3 ans 4 mois	3 ans 1 mois
35 – 44 ans	4 ans 11 mois	4 ans 10 mois	5 ans 2 mois
45 – 54 ans	7 ans 1 mois	6 ans 8 mois	7 ans 2 mois
55 – 64 ans	10 ans 2 mois	8 ans 9 mois	11 ans 1 mois
65 – 74 ans	12 ans 2 mois	10 ans 8 mois	14 ans 6 mois
>75 ans	16 ans 8 mois	17 ans 5 mois	19 ans 3 mois

Tableau 65 – Evolution de la stabilité des locataires suivant leur situation familiale

Situation familiale	Stabilité moyenne		
	2015	2013	2010
Couples avec enfant(s)	5 ans 5 mois	5 ans 8 mois	5 ans 3 mois
Couples sans enfant	7 ans 2 mois	5 ans 9 mois	7 ans 1 mois
Personnes seules avec enfant(s)	6 ans 6 mois	5 ans 8 mois	5 ans 8 mois
Personnes seules sans enfant	7 ans 2 mois	5 ans	7 ans 3 mois

Tableau 66 – Evolution de la stabilité des locataires suivant leur statut socioprofessionnel

Statut socioprofessionnel	Stabilité moyenne		
	2015	2013	2010
Deux revenus du travail	5 ans 3 mois	5 ans 2 mois	5 ans
Un revenu du travail	5 ans 3 mois	4 ans 6 mois	5 ans 3 mois
Un revenu du travail et une allocation	5 ans 1 mois	5 ans 10 mois	4 ans 9 mois
Une allocation	6 ans 2 mois	4 ans 9 mois	5 ans 3 mois
Deux allocations	4 ans 11 mois	5 ans 3 mois	5 ans 2 mois
Pension	13 ans 11 mois	11 ans 9 mois	16 ans 8 mois
Etudiant	2 ans 3 mois	21 mois	23 mois

Stabilité des colocataires

Les colocataires restent moins longtemps dans leur logement que l'ensemble des locataires ; ils sont déjà plus jeunes. En comparant la stabilité des colocataires à celle des locataires âgés de moins de 35 ans, on voit converger les valeurs de durée d'occupation vers des valeurs oscillant entre 3 ans et 4 ans. Cette stabilité dans le logement a tendance à augmenter entre 2013 et 2015.

Tableau 67 – Evolution de la stabilité des colocataires dans leur logement

	Stabilité moyenne		Stabilité médiane	
	2015	2013	2015	2013
Colocataires	3 ans 7 mois	2 ans 5 mois	2 ans 3 mois	21 mois
Tous locataires	6 ans 8 mois	5 ans 4 mois	3 ans 9 mois	3 ans 6 mois

Stabilité dans les logements meublés

Le locataire d'un logement meublé reste en moyenne 4 ans et 7 mois dans son logement ; ce qui est inférieur à l'ensemble des locataires. Cela correspond bien au profil plus jeune, parfois étudiant, du locataire des meublés.

3. La mobilité des locataires

Cette section a pour objet de cerner la mobilité des locataires, mobilité antérieure ou future.

Une première partie analysera la mobilité passée des nouveaux emménagés c'est-à-dire des locataires qui sont entrés dans leur logement depuis le 1^{er} janvier 2014 alors que la deuxième partie se penchera sur les locataires en mouvement c'est-à-dire les locataires ayant des intentions de mobilité endéans les trois prochaines années. Parmi ceux-ci, on peut distinguer les locataires qui ont déjà trouvé un nouveau logement, les locataires qui sont en recherche et ceux qui ne font pour le moment qu'émettre l'hypothèse d'une mutation résidentielle.

Pour ces deux groupes de locataires, seront présentées les raisons de mobilité. Ces motifs invoqués pour le départ d'un logement peuvent être différenciés en plusieurs catégories :

- les départs forcés
- les départs choisis.

Parmi les départs choisis, on considère des motifs liés au :

- Cycle de vie : décohabitation, mariage, naissance, séparation, départ des enfants, décès ;
- Logement : recherche d'un meilleur rapport qualité-prix, d'un logement plus grand ou plus confortable, d'un jardin, ...
- Environnement : caractéristiques du quartier
- Lieu de travail : changement de localisation du lieu de travail
- Raisons personnelles

- Changement de statut d'occupation : passage de locataire à propriétaire ou accès au logement social.

Les caractéristiques de ces deux groupes de locataires seront analysées afin de mettre en exergue un profil-type du nouvel emménagé et du locataire en quête de mobilité. Parmi les critères de définition choisis, seront repris :

- L'âge, la situation familiale et le statut socioprofessionnel du locataire ;
- Le loyer du logement actuel, indicateur du budget du locataire ;
- Le type de logement actuel et son niveau de confort.

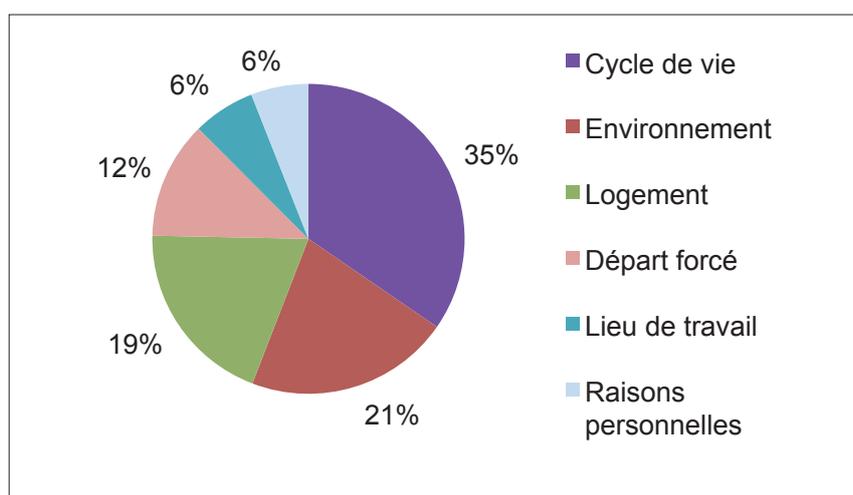
Quand il s'agit d'intentions de mobilité, le locataire peut désirer changer de statut d'occupation. Les profils des candidats-locataires et des candidats-propriétaires seront également comparés.

Les nouveaux emménagés

Durant les années 2014 et 2015, 806 locataires ont emménagé dans leur logement actuel, soit 30% de la population locative totale (dans l'échantillon, il s'agit de ceux dont on connaît la date d'entrée dans le logement).

35% des nouveaux emménagés ont quitté leur logement précédent pour des raisons liées à leur cycle de vie ; 40% des locataires invoquent, quant à eux, des motifs liés à leur insatisfaction par rapport à leur logement ou à l'environnement de leur logement.

Figure 23 – Raisons de départ du logement précédent des nouveaux emménagés



Il n'y a pas de différence significative de loyer entre les logements des nouveaux emménagés et de l'ensemble des locataires. Néanmoins, les logements nouvellement emménagés sont plus petits : 53% d'appartements de moins d'une chambre alors qu'ils ne représentent que 45% du parc locatif. Les conditions de confort et de performance énergétique du logement ne sont pas significativement différentes.

Tableau 68 – Statistiques de loyers des nouveaux emménagés

Statistiques de loyers	Loyer mensuel (€)	
	Nouveaux emménagés	Tous locataires
Loyer moyen	715	709
1 ^{er} quartile de loyer	525	535
Loyer médian	600	650
3 ^{ème} quartile de loyer	800	800

Tableau 69 – Caractéristiques des logements des nouveaux emménagés

Caractéristiques de logements Nouveaux emménagés		Part des locataires (%)	
		Tous locataires	
Taille du logement	< 28 m ²	10	5
	28 – 54 m ²	18	15
	55 – 84 m ²	39	40
	85 – 104 m ²	20	24
	>104 m ²	13	16
Type de logement	App. 0 ch.	15	10
	App. 1 ch.	38	35
	App. 2 ch.	30	36
	App. 3 ch.	9	10
	App. 4 ch. et +	2	2
	Maison	6	8
Conditions de confort du logement	Mauvaises	9	11
	Moyennes	10	11
	Assez bonnes	28	28
	Bonnes	48	44
	Très bonnes	5	6
Performances énergétiques	Doubles vitrages à toutes les fenêtres	73	71
	Thermostat et vannes therm.	31	33
	Thermostat	15	17
	Vannes therm.	40	37
	Chauffage central	95	94

Logiquement, il y a une proportion plus importante de nouveaux emménagés qui sont jeunes, vivant seuls et soit travailleurs soit étudiants. Il y a par contre moins de personnes plus âgées et pensionnées.

Tableau 70 – Profil des nouveaux emménagés

Caractéristiques des locataires		Part des locataires (%)	
		Nouveaux emménagés	Tous locataires
Classes d'âge	< 25 ans	23	9
	25 – 34 ans	39	25
	35 – 44 ans	18	22
	45 – 54 ans	12	18
	55 – 64 ans	5	11
	65 – 74 ans	2	7
	>75 ans	1	8
Situation familiale	Couples avec enfant(s)	20	26
	Couples sans enfant	18	17
	Personnes seules avec enfant(s)	11	13
	Personnes seules	51	44
Statut socioprofessionnel	Deux revenus	17	18
	Un revenu	45	37
	Un revenu et une allocation	7	7
	Une allocation	16	14
	Deux allocations	2	2
	Pension	4	17
	Étudiant	11	5

Les locataires en mouvement

31% des locataires affichent des intentions de mobilité endéans les trois prochaines années. 4% ont déjà trouvé un nouveau logement et 12% sont en recherche active de logement.

De manière générale, les locataires sont moins mobiles depuis 2010 par rapport à ce qu'ils étaient auparavant. Ce résultat corrobore l'augmentation de la durée moyenne d'occupation des logements par les locataires au cours de ces cinq dernières années.

Figure 24 – Intentions de mobilité des locataires en mouvement

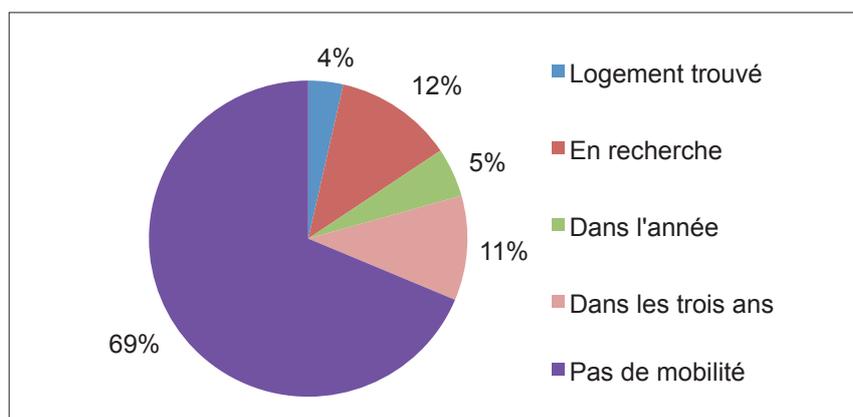
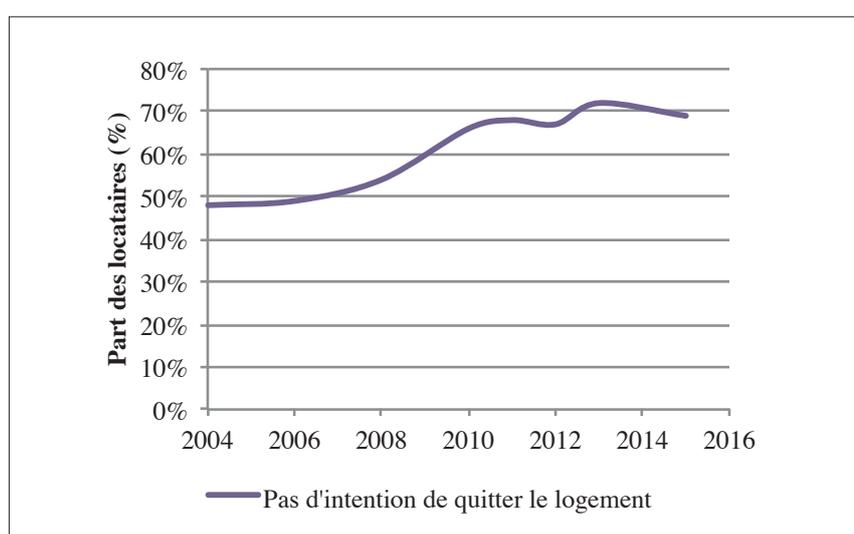


Tableau 71 – Evolution des intentions de mobilité des locataires en mouvement

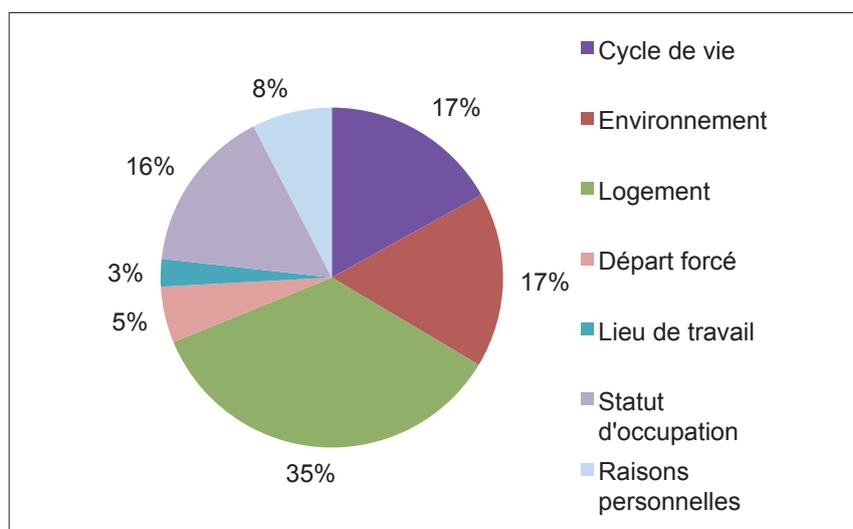
Intentions de mobilité	Part des locataires (%)			
	2015	2013	2010	2008
Logement trouvé	4	3	3	4
En recherche d'un logement	12	8	17	15
Dans l'année	5	3	5	6
Dans les trois ans	11	14	9	21
Pas d'intention de mobilité	69	72	66	54

Figure 25 – Evolution des intentions de mobilité des locataires



Pour justifier leurs intentions de mobilité, 35% des locataires invoquent leur insatisfaction par rapport à leur logement ; 40% se focalisent plutôt sur leur cycle de vie et sur leur insatisfaction par rapport au quartier. La différence d'appréciation des critères de mobilité avant ou après le départ du logement et la prédominance dans ce cas de critères explicatifs relatifs au logement sont le fait d'une anticipation. Celle-ci se base davantage sur un sentiment d'insatisfaction que sur un fait établi lié à l'évolution de la vie.

Figure 26 – Raisons de départ du logement actuel



Le locataire en mouvement occupe actuellement un logement plus petit (52% ont un appartement de moins d'une chambre), aux conditions plus précaires de confort (36% des logements ont des conditions mauvaises à médiocres alors que ce type de logement ne représente que 22% du parc locatif enquêté) et au loyer inférieur à celui de l'ensemble des logements.

Tableau 72 – Statistiques de loyers des locataires en mouvement

Statistiques de loyers	Loyer (€)	
	Locataires en mouvement	Tous locataires
Loyer moyen	675	709
1 ^{er} quartile de loyer	500	535
Loyer médian	620	650
3 ^{ème} quartile de loyer	750	800

Tableau 73 – Caractéristiques des logements des locataires en mouvement

Caractéristiques des logements		Part des locataires (%)	
		Locataires en mouvement	Tous locataires
Taille du logement	< 28 m ²	11	5
	28 – 54 m ²	20	15
	55 – 84 m ²	39	40
	85 – 104 m ²	18	24
	>104 m ²	12	16
Type de logement	App. 0 ch.	15	10
	App. 1 ch.	37	35
	App. 2 ch.	32	36
	App. 3 ch.	10	10
	App. 4 ch. et +	1	2
	Maison	6	8
Conditions de confort du logement	Mauvaises	15	11
	Moyennes	21	11
	Assez bonnes	32	28
	Bonnes	28	44
	Très bonnes	4	6
Performances énergétiques	Double-vitrage à toutes les fenêtres	64	71
	Thermostat et vannes therm.	30	
	Thermostat	13	
	Vannes therm.	38	
	Chauffage central	93	94

Le locataire en mouvement est souvent jeune ; 47% d'entre eux ont moins de 34 ans alors que ce segment de la population locative ne représente que 34% du total. Il dispose d'un seul revenu ou il est étudiant, renforçant le caractère jeune de celui-ci.

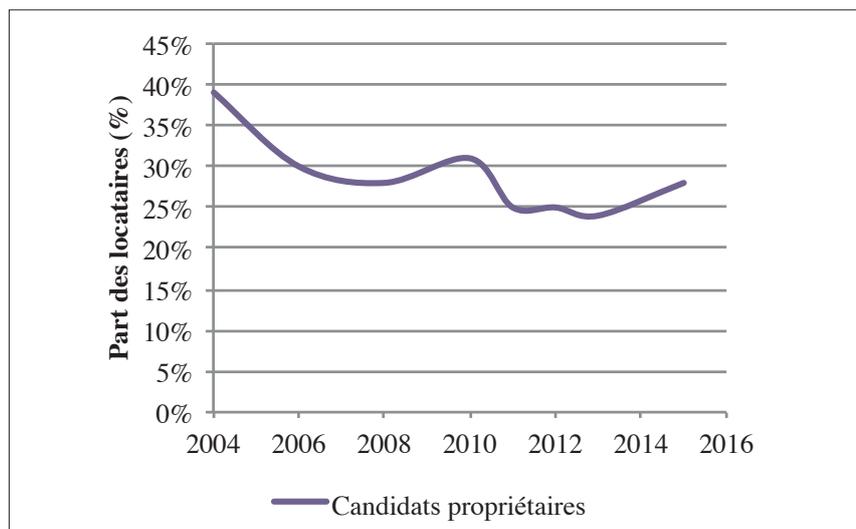
Tableau 74– Profil des locataires en mouvement

Caractéristiques des locataires		Part des locataires (%)	
		Locataires en mouvement	Tous locataires
Classes d'âge	< 25 ans	15	9
	25 – 34 ans	32	25
	35 – 44 ans	23	22
	45 – 54 ans	15	18
	55 – 64 ans	10	11
	65 – 74 ans	4	7
	>75 ans	1	8
Situation familiale	Couples avec enfant(s)	26	26
	Couples sans enfant		
	Personnes seules avec enfant(s)	15	17
	Personnes seules	16	13
		43	44
Statut socioprofessionnel	Deux revenus	17	18
	Un revenu	30	37
	Un revenu et une allocation	8	7
	Une allocation	17	14
	Deux allocations	3	2
	Pension	7	17
	Etudiant	8	5

L'accès à la propriété

28% des locataires envisagent d'accéder à la propriété après avoir quitté leur logement actuel. Ce chiffre n'évolue pas significativement depuis 2008. Par contre, avant 2008, près de 40% des locataires émettaient le désir de devenir propriétaire d'un logement. Cette diminution est en accord avec la stagnation, voire la légère diminution, du taux de propriétaires occupants à Bruxelles entre 2001 et 2011.

Figure 27 – Evolution du souhait d'accéder à la propriété par les locataires en mouvement



Le candidat propriétaire c'est-à-dire le locataire en mouvement désirant accéder à la propriété paie un loyer plus élevé pour un logement plus grand aux meilleures conditions de confort. Il est âgé de 25 à 44 ans, vit essentiellement en couple avec ou sans enfants et dispose de deux revenus du travail.

Le candidat locataire c'est-à-dire le locataire en mouvement recherchant un nouveau logement locatif vit dans un logement plus petit. Il est soit plus jeune (< 25 ans) ou plus âgé (+ de 55 ans) ; il vit plus souvent seul et il jouit d'un seul revenu, d'une seule allocation ou d'une pension. Les étudiants sont surtout candidats locataires.

Tableau 75 – Statistiques de loyers des logements des candidats locataires et des candidats propriétaires

Statistiques de loyers	Loyer mensuel (€)	
	Candidats locataires	Candidats propriétaires
Loyer moyen	656	711
1 ^{er} quartile de loyer	500	560
Loyer médian	600	658
3 ^{ème} quartile de loyer	750	821

Tableau 76 – Caractéristiques des logements des candidats locataires et des candidats propriétaires

Caractéristiques des logements		Part des locataires (%)	
		Candidats locataires	Candidats propriétaires
Type de logement	App. 0 ch.	18	7
	App. 1 ch.	38	36
	App. 2 ch.	30	37
	App. 3 ch.	8	13
	App. 4 ch. et +	1	1
	Maison	5	7
Conditions de confort du logement	Mauvaises	17	11
	Moyennes	23	15
	Assez bonnes	33	31
	Bonnes	24	36
	Très bonnes	3	7

Tableau 77 – Profil des candidats locataires et des candidats propriétaires

Caractéristiques des locataires		Part des locataires (%)	
		Candidats locataires	Candidats propriétaires
Classes d'âge	< 25 ans	18	6
	25 – 34 ans	30	35
	35 – 44 ans	18	31
	45 – 54 ans	15	18
	55 – 64 ans	12	8
	65 – 74 ans	4	2
	>75 ans	2	0
Situation familiale	Couples avec enfant(s)	22	33
	Couples sans enfant	12	24
	Personnes seules avec enfant(s)	16	19
	Personnes seules	50	23
Statut socioprofessionnel	Deux revenus	13	29
	Un revenu	38	43
	Un revenu et une allocation	7	11
	Une allocation	20	11
	Deux allocations	4	1
	Pension	8	2
	Etudiant	10	3

4. Conclusion

Depuis quelques années, le locataire bruxellois est en moyenne plus stable dans son logement et envisage moins de projets de mobilité résidentielle. La plus longue durée moyenne d'occupation des logements s'explique à la fois par un choix de stabilité plus grand et par le vieillissement de la population. Néanmoins, les locataires les plus mobiles sont jeunes et habitent des logements plus petits. Parmi eux, on trouve aussi les locataires vivant en colocation.

Les motifs de mutation résidentielle sont essentiellement liés au cycle de vie et au sentiment d'insatisfaction que connaît le locataire face à son logement et son environnement.

28% des locataires sont candidats-proprétaires. Ils vivent actuellement dans des logements plus chers, plus grands et plus confortables que l'ensemble des locataires. Ils sont âgés de 25 à 44 ans et vivent en couple avec ou sans enfants.

An aerial photograph of a city street grid, showing a dense network of buildings and roads. A river or canal winds through the city, visible in the upper left and middle sections. The image is overlaid with a semi-transparent blue filter.

CHAPITRE 6

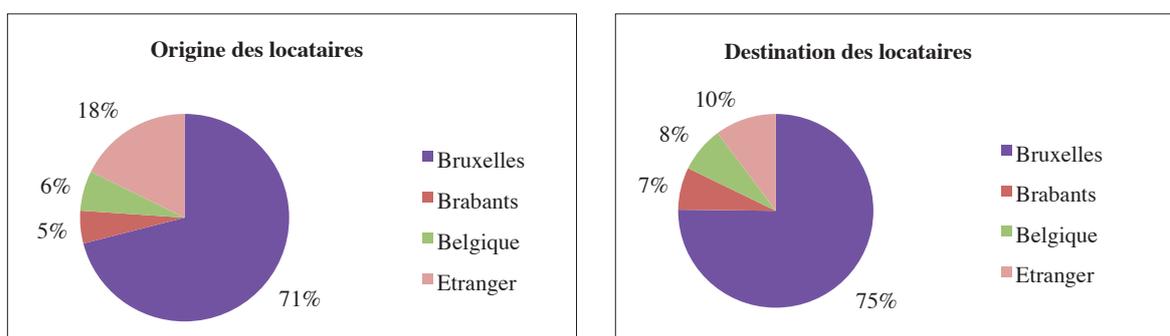
LES TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELLES DES LOCATAIRES

Le but de ce chapitre est de cerner les trajectoires résidentielles des locataires avant et après leur emménagement dans leur logement actuel. Quatre lieux d'origine et de destination des locataires seront envisagés : la Région bruxelloise, les deux Brabants correspondant approximativement à la zone de périurbanisation de Bruxelles, les communes restantes de Belgique et l'étranger. Les locataires dont sera analysée l'origine sont exclusivement les locataires nouvellement emménagés c'est-à-dire ceux qui sont dans leur logement depuis le 1^{er} janvier 2014. Les locataires dont sera analysée la destination sont les locataires affirmant vouloir quitter leur logement actuel dans les trois années qui viennent.

1. Origine et destination des locataires

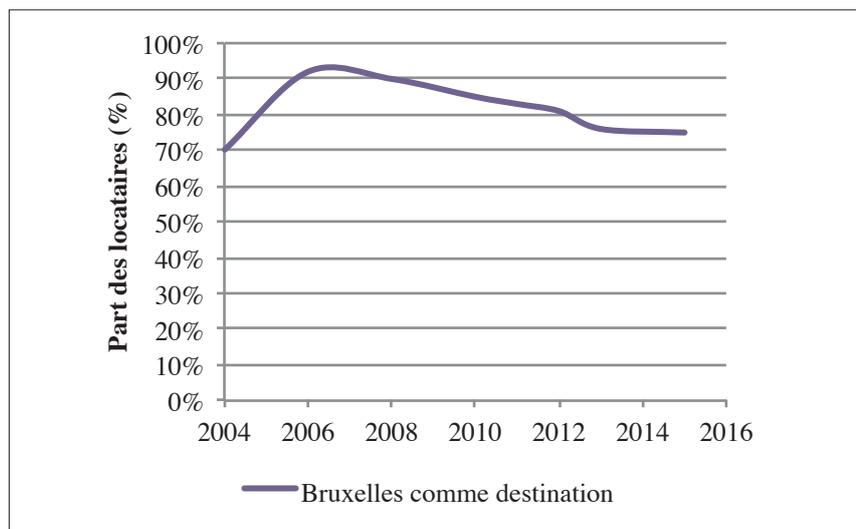
71% des locataires habitaient Bruxelles avant de s'installer dans leur logement actuel ; ils sont 75% à manifester leur intention de rester à Bruxelles lorsqu'ils changeront de logement. 5% viennent des Brabants et 6% du reste du pays ; ils sont 7% à désirer s'installer dans les Brabants et 8% à considérer les autres communes de Belgique comme lieu d'implantation future. L'immigration étrangère est plus importante (18%) que l'intention des locataires de s'installer à l'étranger (10%). Ces chiffres se révèlent être constants au cours du temps.

Figure 28 – Origine et destination des locataires actuels



La part des locataires en mouvement désirant s'installer à Bruxelles demeure supérieure à 70% depuis 2004 et est relative constante dans le temps. Cela même si le désir d'habiter Bruxelles paraissait supérieur dans les années 2006-2008.

Figure 29 – Evolution de la part des locataires en mouvement désirant s'installer à Bruxelles (2004-2015)



2. Qui vient d'où ?

Les locataires issus de Bruxelles ou des Brabants paient des loyers dont la distribution est similaire à la distribution de l'ensemble des loyers bruxellois. Les locataires venant d'autres provinces belges s'acquittent de loyers plus faibles ; parmi ceux-ci on retrouve une proportion plus importante d'étudiants qui viennent koter à Bruxelles. Parmi les locataires étrangers, on retrouve deux catégories : des locataires pauvres ou étudiants se retrouvant dans des logements aux prix plus faibles et des locataires plus aisés louant des logements plus coûteux.

Tableau 78 – Statistiques de loyers des logements suivant l'origine géographique des locataires

Statistiques de loyers	Loyer mensuel des logements dont les locataires viennent de (%)			
	Bruxelles	Brabants	Belgique	Etranger
Loyer moyen	714	786	612	745
1 ^{er} quartile de loyer	550	551	420	500
Loyer médian	670	700	600	660
3 ^{ème} quartile de loyer	800	813	750	900

Tableau 79 – Caractéristiques des logements suivant l'origine géographique des locataires

Caractéristiques des logements		Part des logements dont les locataires viennent de (%)			
		Bruxelles	Brabants	Belgique	Etranger
Type de logement	App. 0 ch.	12	14	27	20
	App. 1 ch.	40	33	37	31
	App. 2 ch.	32	28	29	27
	App. 3 ch.	8	4	5	12.5
	App. 4 ch. et +	2	3	2	2.5
	Maison	6	11	0	7
Conditions de confort du logement	Mauvaises	8.5	6	15	8
	Moyennes	11	11	0	9
	Assez bonnes	27.5	19	39	26
	Bonnes	48	56	39	55
	Très bonnes	5	8	7	2

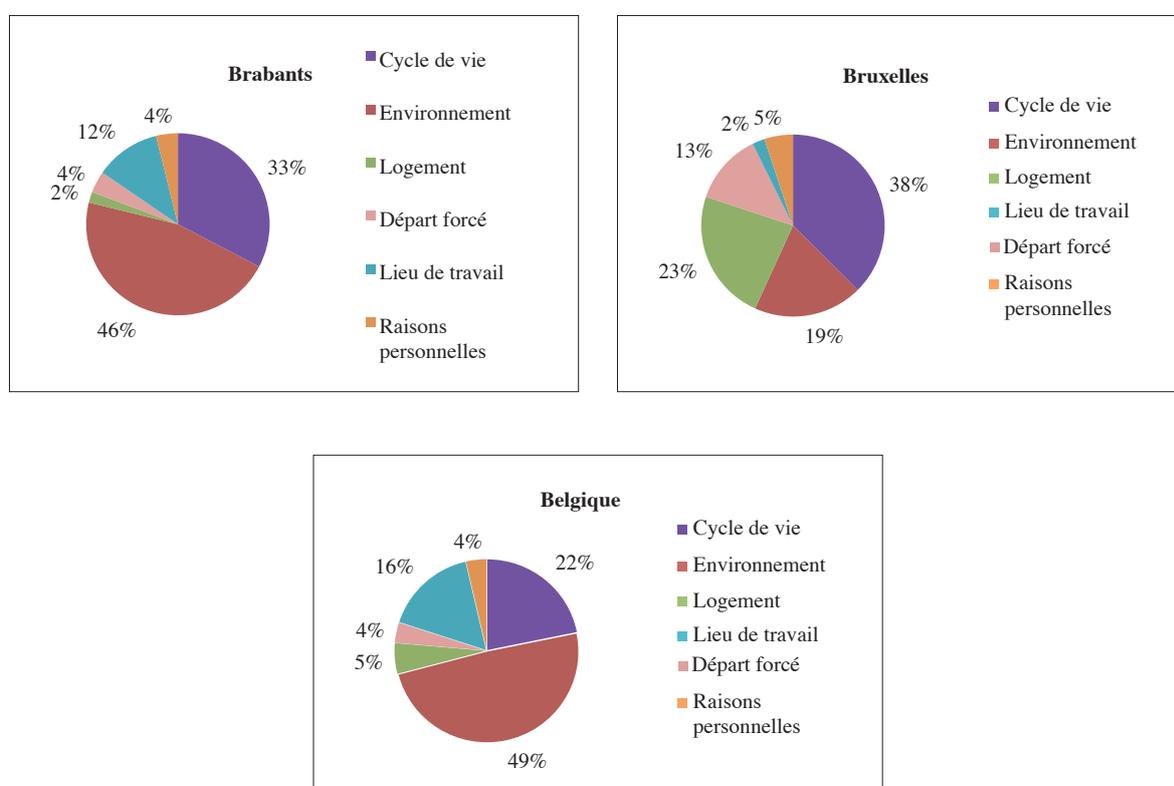
Viennent principalement de l'étranger les très jeunes locataires, étudiants pour certains ou disposant d'un revenu du travail et vivant seuls. Les locataires issus de Belgique sont très jeunes également mais plus souvent étudiants. Les locataires des Brabants s'installent à Bruxelles à l'âge adulte, sont plus souvent en couple et disposent de deux revenus du travail. Quant aux locataires déjà auparavant implantés à Bruxelles, ils font partie de deux catégories : soit des jeunes de 25 à 34 ans, seuls ou en couple et disposant de revenus du travail ou d'allocations ; soit des personnes plus âgées que 55 ans dont certaines sont déjà bénéficiaires d'une pension.

Tableau 80 – Profil des locataires suivant leur origine géographique

Caractéristiques des logements		Part des locataires venant de (%)			
		Bruxelles	Brabants	Belgique	Etranger
Classes d'âge	< 25 ans	17	20	41	38
	25 – 34 ans	42	30	31	35
	35 – 44 ans	19	27.5	8	16
	45 – 54 ans	12	20	14	6
	55 – 64 ans	6	0	2	4
	65 – 74 ans	3	0	4	0
	>75 ans	1	2.5	0	1
	Situation familiale	Couples avec enfant(s)	24	25	10
Couples sans enfant		18	15	12.5	19
Personnes seules avec enfant(s)		12.5	10	6	2
Personnes seules		45,5	50	71.5	67
Statut socioprofessionnel		Deux revenus	17	26	11
Un revenu	43	31.5	45	56	
Un revenu et une allocation	7.5	10.5	2	3	
Une allocation	18	21	15	4	
Deux allocations	2	0	2	1	
Pension	4.5	3	2	1	
Etudiant	8	8	23	20	

Les raisons invoquées par les locataires pour justifier leur arrivée dans le logement actuel sont très différentes suivant leur origine géographique. Les locataires ont quitté un autre logement à Bruxelles pour des raisons majoritairement liées au cycle de vie (en tant que tel ou par le biais des caractéristiques du logement). Les motifs liés à l'environnement vert ou social de leur ancien logement dictent les comportements de mobilité vers Bruxelles de locataires venant des Brabants ou d'autres communes belges. Les locataires venant de l'étranger sont venus à Bruxelles quasi exclusivement pour des raisons d'environnement et de proximité du lieu de travail. Ce dernier motif est aussi cité dans une dizaine de pourcents par les locataires venant des Brabants et d'autres communes belges.

Figure 30 – Motifs de choix de localisation résidentielle des locataires bruxellois suivant leur origine géographique



3. Qui va où?

Les loyers des locataires en mouvement sont non-significativement différents suivant qu'ils désirent ensuite s'installer à Bruxelles, dans les deux Brabants, dans une autre commune belge ou à l'étranger.

Tableau 81 – Statistiques des loyers des logements des locataires en mouvement suivant leur destination

Statistiques de loyers	Loyer des logements dont les locataires viennent de (%)			
	Bruxelles	Brabants	Belgique	Etranger
Loyer moyen	673	646	658	681
1 ^{er} quartile de loyer	500	530	500	450
Loyer médian	625	600	635	560
3 ^{ème} quartile de loyer	750	720	750	770

Les locataires qui changent de logement tout en restant à Bruxelles habitent préférentiellement dans des appartements une à deux chambres. Ceux qui désirent s'installer dans les Brabants ou en Belgique jouissent plutôt d'appartements deux à trois chambres. Quant aux locataires désirant partir à l'étranger, ils se divisent en deux catégories : ceux venant de petits logements (appartements de 0 à 1 chambre) ou ceux venant de très grands logements (appartements de 3 à 4 chambres).

Tableau 82 – Caractéristiques des logements des locataires en mouvement suivant leur destination

Caractéristiques des logements		Part des logements dont les locataires vont à (%)			
		Bruxelles	Brabants	Belgique	Etranger
Type de logement	App. 0 ch.	13.5	12	13	28
	App. 1 ch.	40	21	37	33
	App. 2 ch.	32.5	46	35.5	19
	App. 3 ch.	8.5	13	9	11
	App. 4 ch. et +	1	0	0	2.5
	Maison	4.5	8	5.5	6.5
Conditions de confort du logement	Mauvaises	18	5	13	7
	Moyennes	21	20	21	16
	Assez bonnes	32	29.5	39	29
	Bonnes	25	39	21	44
	Très bonnes	4	6.5	6	4

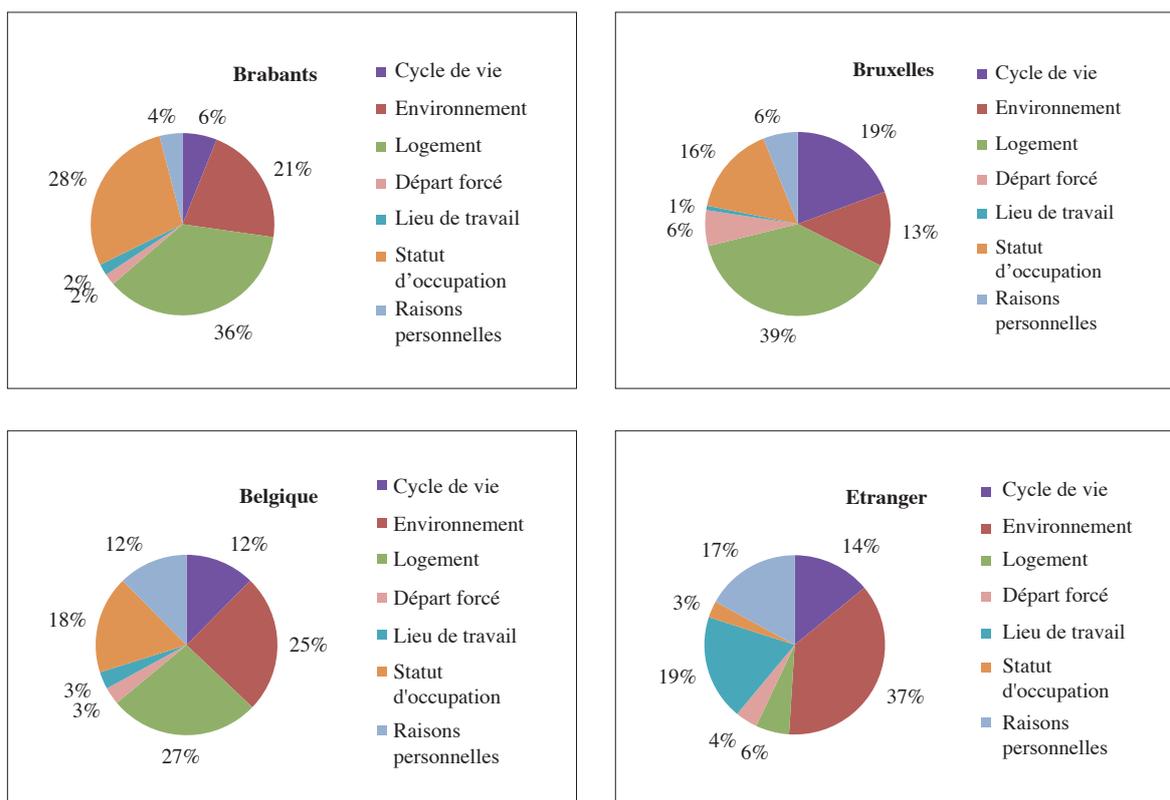
Se destinent surtout vers l'étranger des jeunes de moins de 24 ans, seuls et disposant d'un revenu du travail. Les locataires qui envisagent de quitter Bruxelles pour les Brabants et la Belgique sont surtout des couples avec ou sans enfants, âgés de 25 à 44 ans et disposant de deux revenus du travail.

Tableau 83 – Profil des locataires en mouvement suivant leur destination

Caractéristiques des locataires		Part des locataires allant à (%)			
		Bruxelles	Brabants	Belgique	Etranger
Classes d'âge	< 25 ans	13	7.5	12.5	39
	25 – 34 ans	31.5	34	32	33
	35 – 44 ans	23	29	22.5	13
	45 – 54 ans	17.5	14	17	2
	55 – 64 ans	10	7.5	10	10
	65 – 74 ans	4	5	3	3
	>75 ans	1	3	3	0
Situation familiale	Couples avec enfant(s)	28	38	18.5	7
	Couples sans enfant	15	21	21	12
	Personnes seules avec enfant(s)	17	12	21	8
	Personnes seules	40	29	39.5	73
Situation socio-professionnelle	Deux revenus	17	32	21	10
	Un revenu	39	32	37	45
	Un revenu et une allocation	9	8	11	1
	Une allocation	18	15	19	10
	Deux allocations	5	0	0	0
	Pension	6	8	6	7
	Etudiant	6	5	6	27

Quels sont les motifs de changement de domicile? Varient-ils suivant les choix de localisation résidentielle? Les locataires en mouvement désirent rester à Bruxelles exposent comme motifs principaux de leur mutation les étapes de leur cycle de vie et les caractéristiques de leur logement. Pour ceux qui désirent emménager dans les zones périurbaines des deux Brabants, les causes principales sont les avantages environnementaux, d'une part, les caractéristiques du logement, d'autre part, et le souhait d'accéder à la propriété jugé plus aisé à l'extérieur de Bruxelles. Les étapes du cycle de vie ne sont plus prédominantes dans les motifs de choix de localisation. Quant aux locataires qui sont en mouvement vers d'autres communes belges, la question de l'environnement est fondamentale. Enfin, les locataires se dirigeant vers l'étranger le font surtout pour des raisons professionnelles ou personnelles.

Figure 31 – Motifs de choix de localisation résidentielle des locataires en mouvement suivant leur destination



4. Conclusion

71% des locataires habitaient déjà Bruxelles antérieurement. Ceux qui arrivent à Bruxelles sont souvent jeunes à très jeunes et s'installent pendant leurs études ou pendant leurs premières années de travail. Les locataires venant de l'étranger arrivent à Bruxelles pour des motifs de proximité de leur lieu de travail ou de meilleures conditions d'environnement de leur logement.

75% des locataires, en quête de changement de domicile, s'orientent vers un logement bruxellois. Ce chiffre est relativement constant depuis dix ans. Les motifs de changement sont relatifs essentiellement aux étapes de leur cycle de vie et aux caractéristiques de leur logement. Les locataires désirant s'installer dans les zones périurbaines des Brabants sont souvent âgés de 25 à 44 ans et recherchent cette localisation pour les aménités environnementales et la possibilité d'accéder à la propriété. Les locataires désirant partir à l'étranger sont le plus souvent jeunes et quittent Bruxelles pour des raisons professionnelles ou personnelles.

Enfin, le solde migratoire des locataires entre Bruxelles et l'étranger est positif : ce sont 18% des locataires qui occupaient un logement précédemment situé à l'étranger alors qu'ils ne sont que 10% à envisager s'installer à l'étranger.

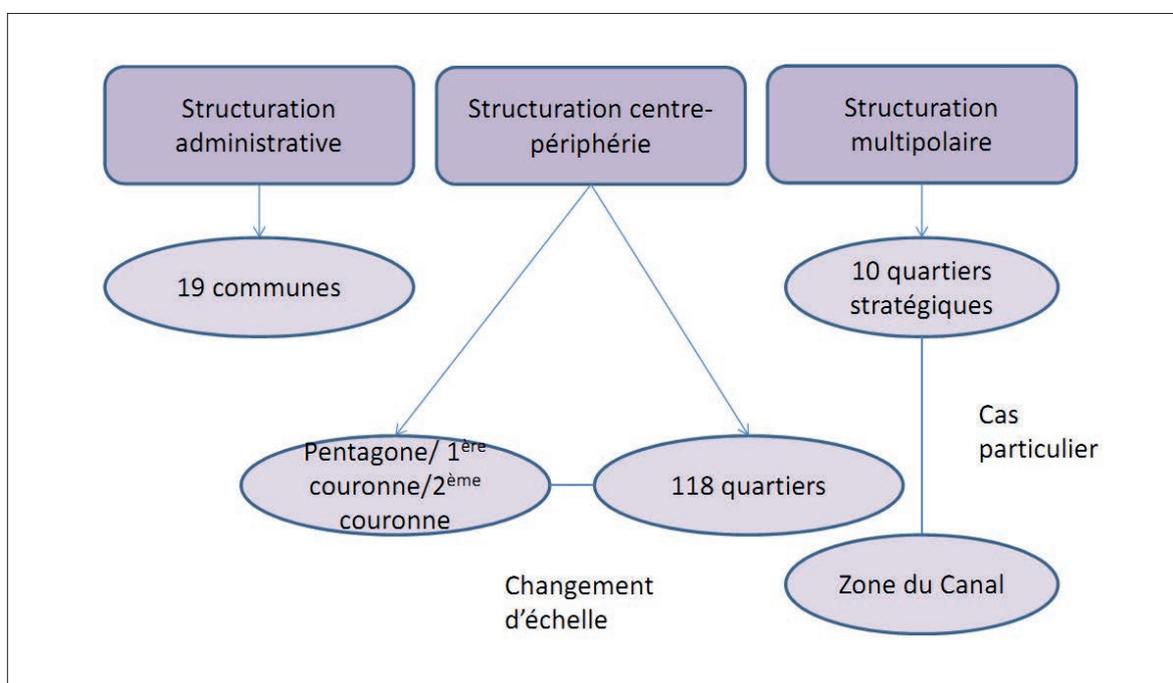
An aerial photograph of a city, showing a dense grid of buildings and streets. A river or canal winds through the city, curving from the top left towards the center. The image is overlaid with a semi-transparent blue filter. The text is centered on the image.

CHAPITRE 7

STRUCTURATION SPATIALE DE LA VILLE

Depuis la mise en place des institutions bruxelloises en 1989, si l'espace bruxellois est toujours structuré autour de ses dix-neuf communes, l'intérêt de la Ville-Région s'est porté essentiellement sur la structuration du territoire en deux couronnes, la première englobant le Pentagone ou les quartiers centraux de la ville. Pour analyser les inégalités en matière de loyers, deux échelles peuvent être considérées : l'échelle des couronnes et l'échelle des quartiers faisant partie des couronnes. Aujourd'hui, la Région bruxelloise se réorganise en territoire multipolaire autour de dix quartiers stratégiques. Les inégalités de formation des loyers des logements sont estimées au sein de ces quartiers. Un de ces quartiers, la Zone du Canal, est déjà considéré aujourd'hui comme un axe structurant. De ce fait, une analyse plus approfondie des loyers, des caractéristiques des logements et des profils des locataires est réalisée plus spécifiquement pour la Zone du Canal.

Figure 32 – Schématisation des étapes de structuration spatiale de la Région bruxelloise



De ce fait, dans cette étude, cinq modèles de structuration spatiale de la ville sont envisagés :

- la structuration administrative de la ville par les dix-neuf communes de la Région bruxelloise ;
- la structuration centre-périphérie de la ville à l'échelle de 118 quartiers définis par le Monitoring des Quartiers à partir de critères urbanistiques et sociodémographiques ;
- la structuration centre-périphérie à l'échelle des deux couronnes autour des quartiers centraux du Pentagone. La première couronne couvre les quartiers adjacents au Pentagone ; sa limite externe se situe au niveau des boulevards de grande ceinture. Débute alors la deuxième couronne à la densité plus faible de bâti, à la mixité moins marquée et au degré supérieur de verdurisation qui atteint les limites administratives de la Région bruxelloise.
- la structuration multipolaire autour des quartiers stratégiques ou pôles de développement de la Région bruxelloise.
- la structuration autour du Canal, lieu de développement prioritaire de la ville et d'actuel défi de la Ville-Région.

1. Structuration administrative de la ville

Quatre communes se dégagent en affichant des loyers moyens et médians les plus élevés ; il s'agit d'Uccle, de Watermael-Boitsfort, de Woluwé Saint-Lambert et de Woluwé Saint-Pierre, toutes communes situées en deuxième couronne orientale de Bruxelles. Elles sont suivies par Auderghem et Evere, deux communes de deuxième couronne orientale, et par Etterbeek et Ixelles, deux communes de première couronne orientale. Des valeurs moyennes de loyers inférieures à la moyenne régionale se retrouvent à Bruxelles-Ville et à Saint-Gilles et dans les communes de deuxième couronne occidentale de Berchem Sainte-Agathe, Forest, Ganshoren, Jette et Koekelberg. Enfin, les loyers les plus faibles sont enregistrés en première couronne, à Saint-Josse-ten-Noode, à Molenbeek Saint-Jean et à Anderlecht.

Tableau 84 – Loyers mensuels des logements suivant leur localisation communale

Commune	Loyer moyen		Loyer médian	
	€	Ind. Rég. = 100	€	Ind. Rég. = 100
Anderlecht	627	88	600	92
Auderghem	758	107	700	108
Berchem Sainte-Agathe	665	94	650	100
Bruxelles-Ville	677	95	650	100
Etterbeek	752	106	700	108
Evere	736	104	695	107
Forest	677	95	650	100
Ganshoren	708	100	678	104
Ixelles	736	104	680	105
Jette	647	91	650	100
Koekelberg	688	97	700	108
Molenbeek Saint-Jean	624	88	610	94
Saint-Gilles	684	96	620	95
Saint-Josse-ten-Noode	550	78	540	83
Schaerbeek	665	94	623	96
Uccle	881	124	768	118
Watermael-Boitsfort	957	135	790	122
Woluwé Saint-Lambert	808	114	760	117
Woluwé Saint-Pierre	824	116	800	123
Région bruxelloise	709	100	650	100

La répartition communale des variations des loyers des appartements une chambre et deux chambres suit le modèle général. Néanmoins, il faut mettre en évidence la représentation importante d'appartements une chambre et d'appartements deux chambres dans les communes d'Ixelles et d'Etterbeek et leurs loyers supérieurs à la moyenne régionale.

Tableau 85 – Loyers mensuels des appartements une chambre et deux chambres suivant leur localisation communale

Commune	Loyer appartement une chambre		Loyer appartement deux chambres	
	€	Ind. Rég. = 100	€	Ind. Rég. = 100
Anderlecht	571	91	628	85
Auderghem	574	92	735	100
Berchem Sainte-Agathe	549	88	704	96
Bruxelles-Ville	607	97	696	95
Etterbeek	673	107	858	117
Evere	692	110	709	96
Forest	596	95	753	102
Ganshoren	633	101	733	100
Ixelles	721	115	788	107
Jette	589	94	705	96
Koekelberg	613	98	718	98
Molenbeek Saint-Jean	578	92	664	90
Saint-Gilles	623	99	758	103
Saint-Josse-ten-Noode	521	83	654	89
Schaerbeek	582	93	700	95
Uccle	660	105	881	120
Watermael-Boitsfort	640	102	831	113
Woluwé Saint-Lambert	710	113	865	118
Woluwé Saint-Pierre	711	113	816	111
Région bruxelloise	627	100	735	100

2. Structuration centre-périphérie (échelle des quartiers)

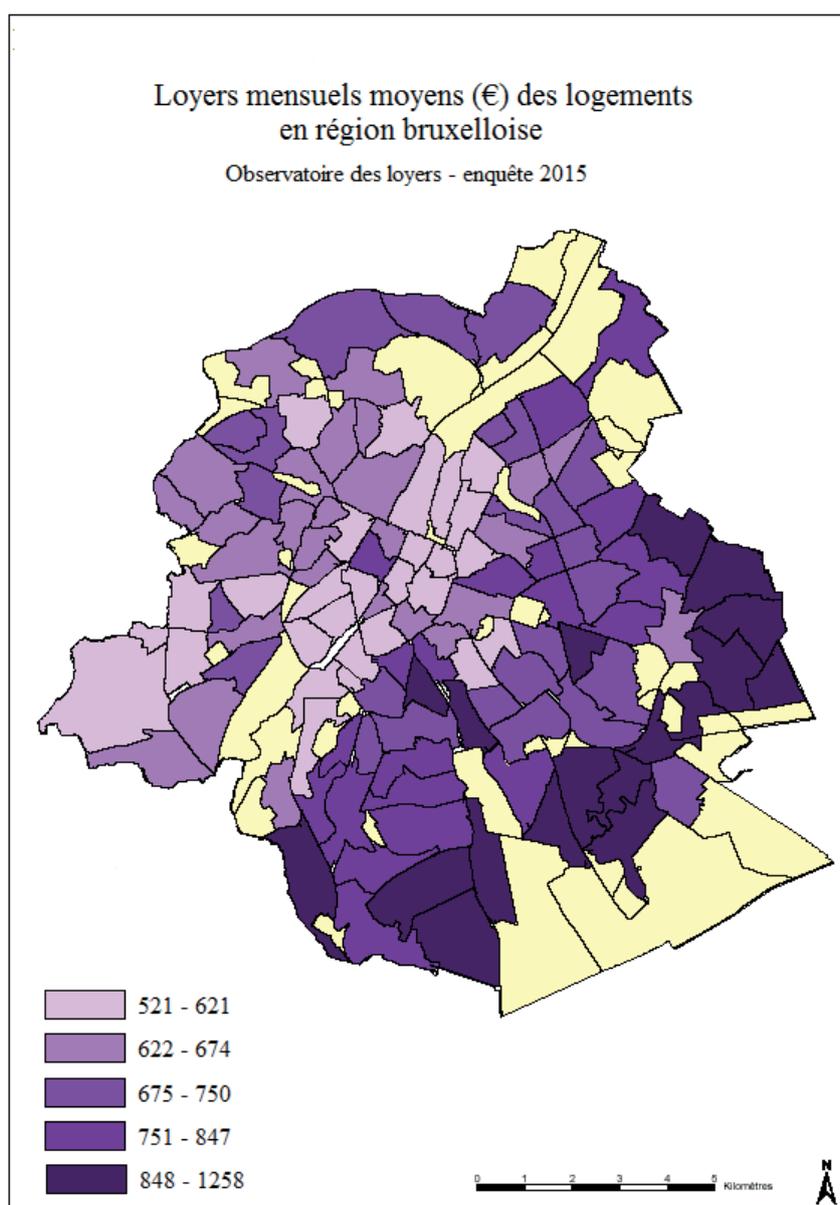
Une deuxième différenciation spatiale se fait par quartier, différenciation correspondant davantage au vécu des habitants. Un découpage de la Région bruxelloise en 118 quartiers résidentiels a été opéré dans le cadre de l'opération de Monitoring des Quartiers, ce suivant des critères socio-économiques et urbanistiques. Les loyers moyens des logements ont été estimés pour chacun de ces quartiers et sont cartographiés.

Les loyers mensuels moyens les plus élevés sont enregistrés dans les quartiers périphériques des communes de Woluwé Saint-Lambert, de Woluwé Saint-Pierre, d'Auderghem, de Watermael-Boitsfort et d'Uccle. Ils concernent également les logements de quartiers d'Etterbeek (Saint-Michel) et d'Ixelles (Châtelain et Etangs autour de l'avenue Louise). La majeure partie des quartiers de ces communes abritent des logements aux loyers moyens supérieurs. Il s'agit du quadrant sud-est de la Région bruxelloise, attirant traditionnellement des populations économiquement plus nanties dans des logements de standing plus élevé. Il faut cependant noter l'augmentation des loyers dans les quartiers de première couronne.

Les loyers les plus faibles sont ceux des logements situés à l'ouest du Pentagone, dans les quartiers qui lui sont adjacents dans les communes de Saint-Josse-ten-Noode, Molenbeek Saint-Jean, Anderlecht et Saint-Gilles. Enfin, les loyers intermédiaires sont à rechercher dans les quartiers du nord-ouest de la Région bruxelloise.

La différenciation entre les quartiers est et ouest de la Ville-Région se marque encore significativement aujourd'hui : à l'est du Canal se retrouvent des quartiers aux loyers moyens à supérieurs alors qu'à l'ouest du Canal, se retrouvent des logements aux loyers moyens. Les loyers des logements de première couronne sont nettement plus élevés à l'est et tendent vers les loyers des logements de deuxième couronne.

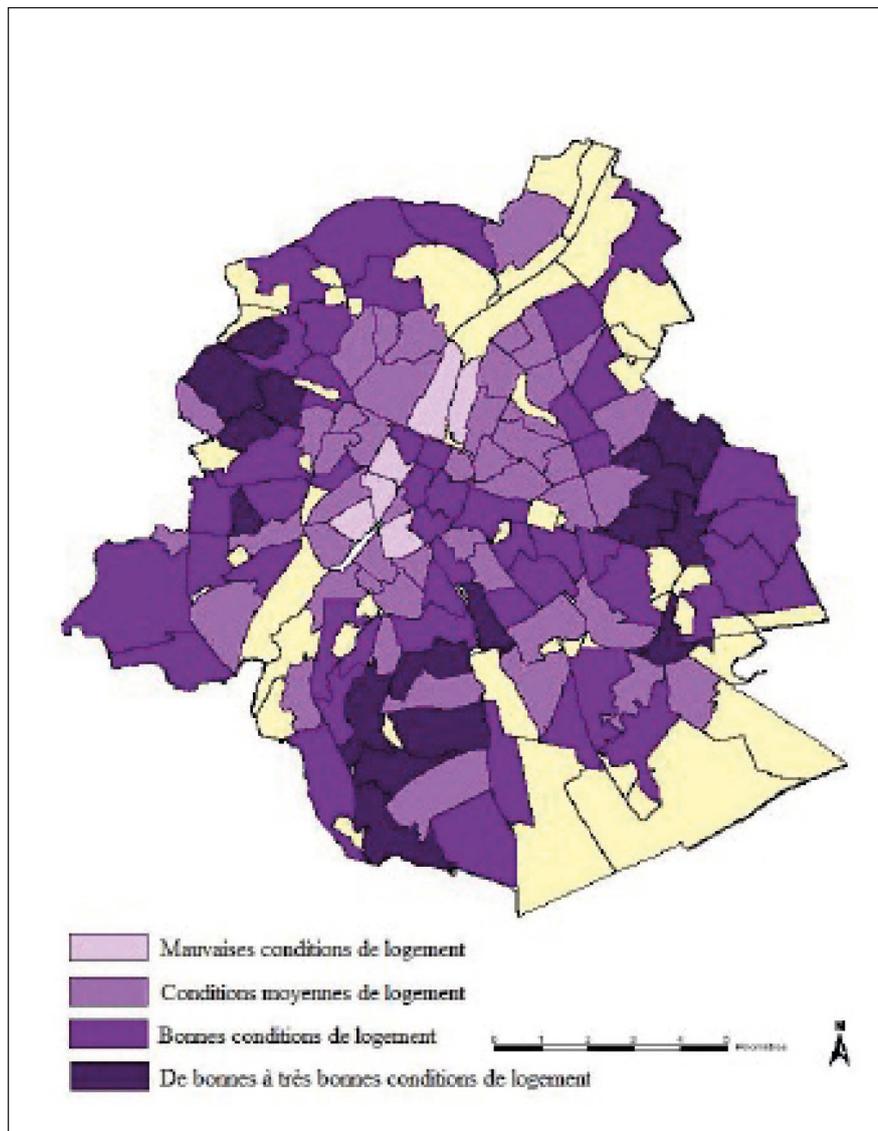
Figure 33 – Répartition par quartier des loyers moyens des logements en Région bruxelloise



Note: les zones coloriées en jaune correspondent à des espaces dédiés à d'autres activités que le logement.

Une deuxième carte permet de visualiser la répartition spatiale par quartier du niveau de confort des logements. Les quartiers affichant une dominance de logements aux bonnes à très bonnes conditions de confort sont principalement situés en deuxième couronne aussi bien orientale qu'occidentale et dans les communes d'Ixelles et d'Etterbeek en première couronne orientale. Les conditions de confort les plus médiocres se retrouvent dans les quartiers centraux à l'ouest du Pentagone et au nord de celui-ci.

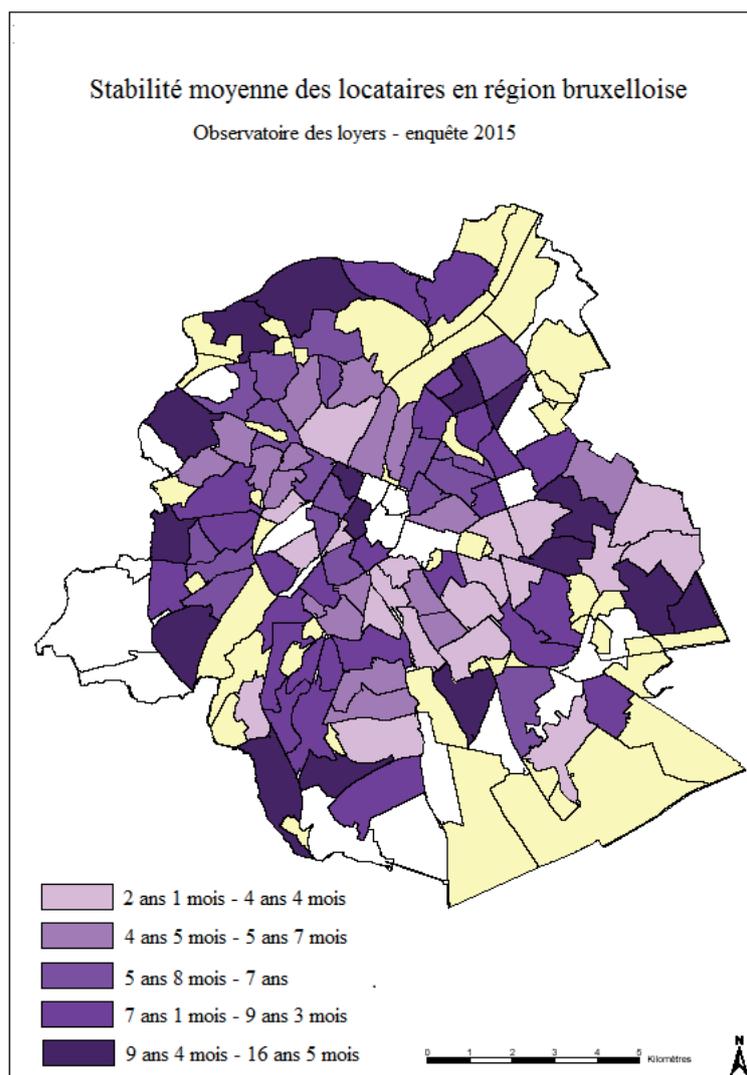
Figure 34 – Répartition par quartier du niveau de confort des logements en Région bruxelloise



Note: les zones coloriées en jaune correspondent à des espaces dédiés à d'autres activités que le logement.

Les locataires restent plus longtemps dans leur logement dans la partie occidentale de la ville, surtout en deuxième couronne. Par contre, les niveaux les plus faibles de stabilité sont enregistrés dans les quartiers de première couronne orientale, principalement dans les communes d'Etterbeek et d'Ixelles.

Figure 35 – Répartition par quartier des niveaux de stabilité des locataires dans leur logement en Région bruxelloise



Note: les zones coloriées en jaune correspondent à des espaces dédiés à d'autres activités que le logement. Les zones en blanc correspondent à des quartiers pour lesquels le nombre de données relatives à la stabilité des locataires est insuffisant pour pouvoir appliquer l'inférence statistique.

3. Structuration centre-périphérie (échelle des couronnes)

Les loyers des logements

De manière générale, les loyers des logements sont supérieurs en deuxième couronne ; ils sont nettement plus élevés que les loyers des logements du Pentagone et plus élevés que les loyers des logements de première couronne.

Si l'on individualise les logements suivant leur type et leur taille, le prix du logement est nettement inférieur dans le Pentagone que dans les deux couronnes de la Région bruxelloise. Les loyers des logements sur le territoire de celles-ci tendent à être similaires.

Par contre, la différenciation selon le niveau de confort met en exergue une variation des prix en fonction de la localisation. Pour de mêmes conditions de confort, le prix est supérieur en deuxième couronne qu'il ne l'est en première couronne et dans le Pentagone.

Tableau 86 – Statistiques de loyers mensuels des logements

Statistiques de loyers	Région	Pentagone		1 ^{ère} couronne		2 ^{ème} couronne	
	€	€	Ind. Rég. = 100	€	Ind. Rég. = 100	€	Ind. Rég. = 100
Loyer moyen	709	621	88	688	97	736	103
Loyer médian	650	600	97	630	97	700	107

Tableau 87 – Loyers mensuels moyens des logements suivant leur type

Type de logement	Région	Pentagone		1 ^{ère} couronne		2 ^{ème} couronne	
	€	€	Ind. Rég. = 100	€	Ind. Rég. = 100	€	Ind. Rég. = 100
App. 0 ch.	521	488	94	512	98	541	104
App. 1 ch.	626	615	98	625	100	628	100
App. 2 ch.	731	623	85	738	101	732	100
App. 3 ch.	900	854	95	892	99	911	101
App. 4 ch. et +	1063	-	-	1031	97	1129	106
Maison	1043	-	-	1027	99	1063	102

Tableau 88 – Loyers mensuels moyens des logements suivant leur taille

Taille du logement	Région	Pentagone		1 ^{ère} couronne		2 ^{ème} couronne	
	€	€	Ind. Rég. = 100	€	Ind. Rég. = 100	€	Ind. Rég. = 100
< 28 m ²	432	-	-	423	98	434	101
28 – 54 m ²	526	482	92	523	99	536	102
55 – 84 m ²	656	655	100	647	99	667	102
85 – 104 m ²	768	676	88	788	103	766	100
>104 m ²	1032	728	71	1112	108	1009	98

Tableau 89 – Loyers mensuels moyens des logements suivant leur niveau de confort

Conditions de confort	Région	Pentagone		1 ^{ère} couronne		2 ^{ème} couronne	
	€	€	Ind. Rég. = 100	€	Ind. Rég. = 100	€	Ind. Rég. = 100
Mauvaises	644	531	82	604	94	716	111
Moyennes	623	592	95	611	98	656	105
Assez bonnes	675	617	91	669	99	685	102
Bonnes	775	693	89	768	99	788	102
Très bonnes	838	-	-	911	109	822	98

L'offre locative

La deuxième couronne est caractérisée par de plus grands logements que ceux existant dans le Pentagone et la première couronne. En effet, 49% des logements sont de taille supérieure à 85 m² alors que ce ne sont que 30% des logements de première couronne dont la superficie est supérieure à cette même valeur. Il s'agit plus souvent d'appartements deux chambres et de maisons. En première couronne et dans le Pentagone, les studios et les appartements une chambre sont relativement plus présents.

La deuxième couronne et la première couronne abritent, respectivement, 57% et 43% de logements aux bonnes à très bonnes conditions de confort. A l'opposé, 47% des logements dans le Pentagone jouissent de mauvaises à moyennes conditions de confort des logements ; en moyenne, dans la Région bruxelloise, ce ne sont que 20% des logements qui sont dans ces conditions. Les performances énergétiques, quant à elles, ne sont pas différentes suivant la distance au centre de la ville.

Tableau 90 – Logements loués suivant leur type

Type de logement	Part des logements (%)			
	Région	Pentagone	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
App. 0 ch.	10	20	10	8
App. 1 ch.	35	40	40	30
App. 2 ch.	35	22	34	40
App. 3 ch.	10	13	10	10
App. 4 ch. et +	2	1	2	1
Maison	8	4	4	11

Tableau 91 – Logements loués suivant leur taille

Taille du logement	Part des logements (%)			
	Région	Pentagone	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
< 28 m ²	5	6	6	4
28 – 54 m ²	15	19	19	12
55 – 84 m ²	40	30	45	35
85–104 m ²	24	32	19	29
>104 m ²	16	13	11	20

Tableau 92 – Logements loués suivant leur niveau de confort

Conditions de confort	Part des logements (%)			
	Région	Pentagone	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
Mauvaises	11	20	13	9
Moyennes	11	27	12	8
Assez bonnes	28	13	33	26
Bonnes	44	40	40	48
Très bonnes	6	1	3	9

Tableau 93 – Logements loués suivant leurs performances énergétiques

Performances énergétiques	Part des logements (%)			
	Région	Pentagone	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
Double vitrage à toutes les fenêtres	71	71	70	72
Thermostat	49	39	39	59
Vannes thermostatiques	70	71	72	68
Chauffage central	94	93	94	94

La demande locative

Les différentes couronnes de la Région bruxelloise n'abritent pas les mêmes classes d'âge : on retrouve 21% de personnes âgées de plus de 65 ans dans la deuxième couronne (15% en moyenne dans la Région bruxelloise), 16% de jeunes de moins de 25 ans dans le Pentagone (9% dans la région) et 54% de locataires âgés de 25 à 44 ans (40% en moyenne dans la région). La situation familiale et le statut socioprofessionnel ne diffèrent guère entre les locataires des couronnes ; le Pentagone, néanmoins, abrite plus de personnes seules disposant d'une allocation sociale et la deuxième couronne plus de pensionnés.

Tableau 94 – Locataires suivant leur âge

Age	Part des locataires (%)			
	Région	Pentagone	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
< 25 ans	9	16	11	7
25 – 34 ans	25	22	31	19
35 – 44 ans	22	17	23	21
45 – 54 ans	18	22	17	19
55 – 64 ans	11	8	9	12
65 – 74 ans	7	7	5	9
>75 ans	8	7	4	12

Tableau 95 – Locataires suivant leur situation familiale

Situation familiale	Part des logements (%)			
	Région	Pentagone	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
Couples avec enfant(s)	26	27	25	26
Couples sans enfant	17	12	18	17
Personnes seules avec enfant(s)	13	7	12	14
Personnes seules	44	54	45	43

Tableau 96 – Locataires suivant leur statut socio-professionnel

Statut socio-professionnel	Part des logements (%)			
	Région	Pentagone	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
Deux revenus	18	7	18	18
Un revenu	37	38	40	34
Un revenu et une allocation	7	4	7	7
Une allocation	14	25	16	12
Deux allocations	2	4	3	1
Pension	17	15	10	23
Etudiant	5	7	5	5

La stabilité

La stabilité du locataire dans son logement augmente dans le Pentagone et en deuxième couronne, surtout en raison du vieillissement de la population. La première couronne, aux locataires plus jeunes, ne connaît pas d'évolution significative de la durée d'occupation des logements qui est inférieure à la moyenne régionale.

Tableau 97 – Evolution de la stabilité du locataire dans son logement

Stabilité	Part des locataires (%)					
	Pentagone		1 ^{ère} couronne		2 ^{ème} couronne	
	2015	2010	2015	2010	2015	2010
Moyenne	7 a 2 m	6 a 7 m	5 a 7 m	5 a 8 m	7 a 6 m	7 a 7 m
Médiane	4 a 2 m	3 a 6 m	3 ans	3 ans	4 a 9 m	4 a 1 m

La mobilité résidentielle

Environ 70% des locataires aussi bien de première que de deuxième couronne habitaient déjà Bruxelles avant leur installation dans leur logement actuel. Les locataires venant de l'étranger s'installent plus souvent en première couronne qu'en deuxième couronne lors de leur arrivée sur le territoire bruxellois.

Les raisons invoquées pour justifier leur mobilité antérieure ne diffèrent pas significativement pour les locataires installés actuellement en première couronne ou en deuxième couronne.

Figure 36 – Origine des locataires de première couronne et de deuxième couronne

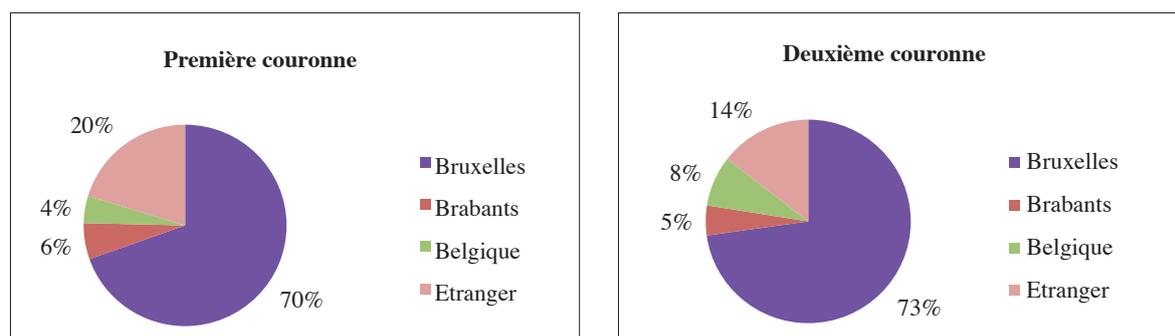
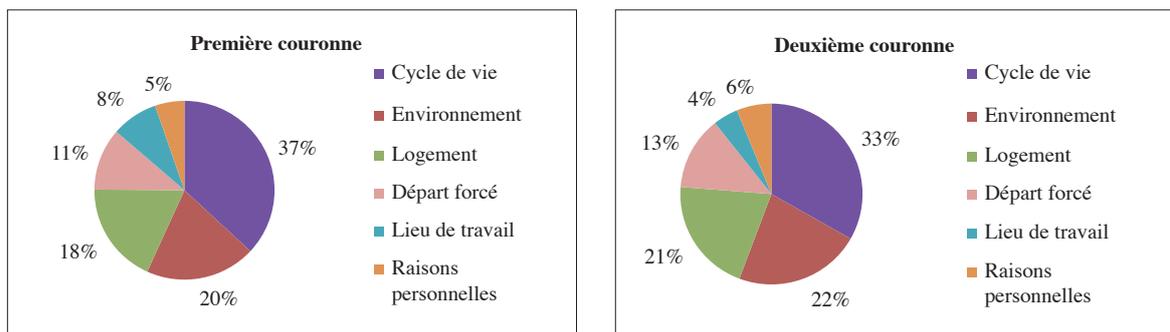
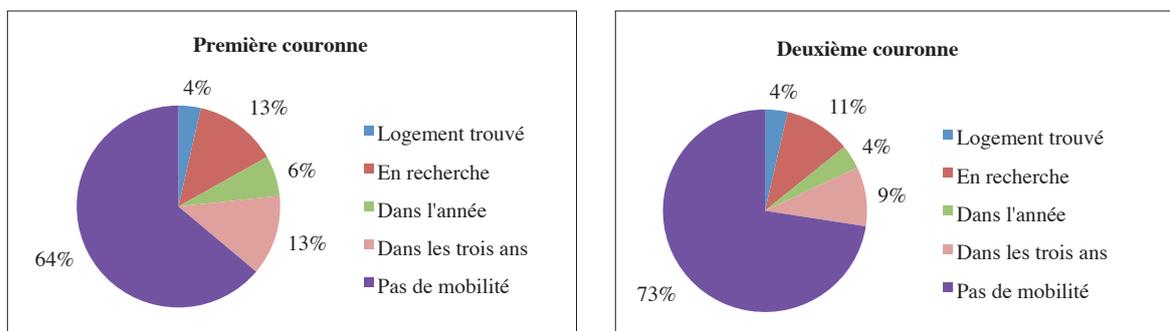


Figure 37 – Motifs de départ du logement précédent des locataires habitant aujourd'hui en première couronne ou en deuxième couronne



On enregistre moins de souhaits de mobilité en deuxième couronne; ce qui correspond à une population plus vieillissante et plus stable dans son logement: 73% des locataires ne désirent pas changer de logement dans les trois années qui viennent alors qu'ils ne sont que 63% en première couronne. Les destinations ainsi que les motifs de mutation ne sont pas différents entre les deux couronnes.

Figure 38 – Intentions de mobilité des locataires vivant en première couronne et en deuxième couronne



Il y a peu de différences dans les choix de localisation résidentielle des locataires en mouvement de première couronne et de deuxième couronne. Néanmoins, une part légèrement plus importante de locataires de deuxième couronne choisiraient de quitter Bruxelles pour une autre commune belge afin de changer de statut d'occupation et de devenir propriétaire.

Figure 39 – Destination des locataires en mouvement de première couronne et de deuxième couronne

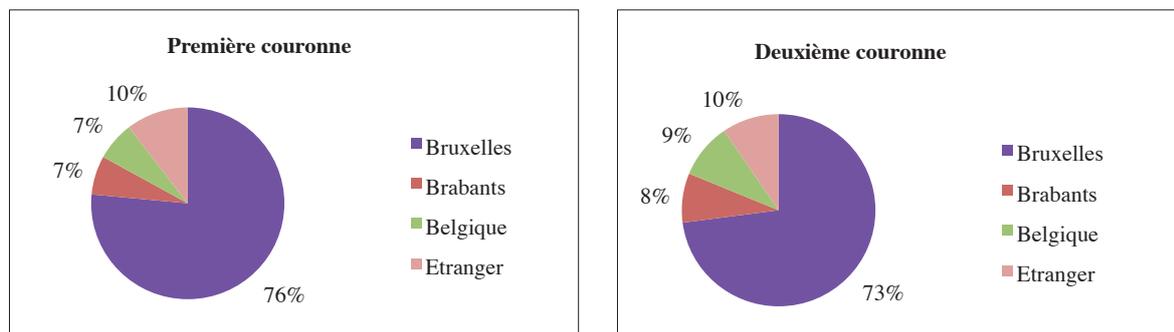
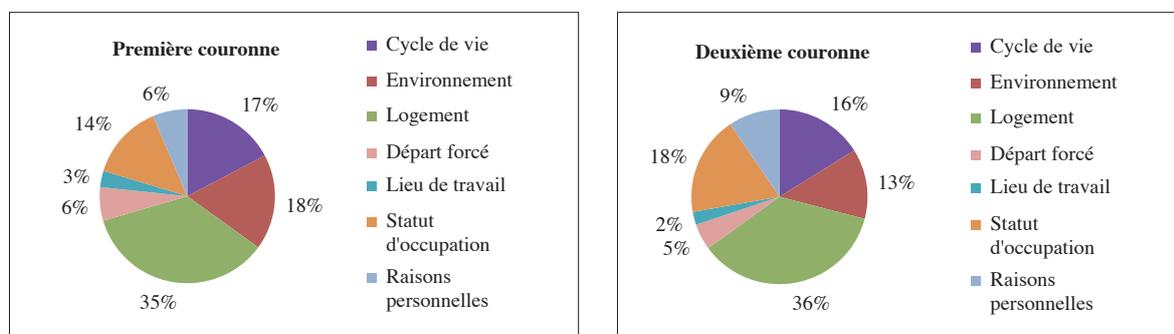


Figure 40 – Motifs de départ du logement actuel des locataires en mouvement de première couronne et de deuxième couronne



4. Structuration multipolaire

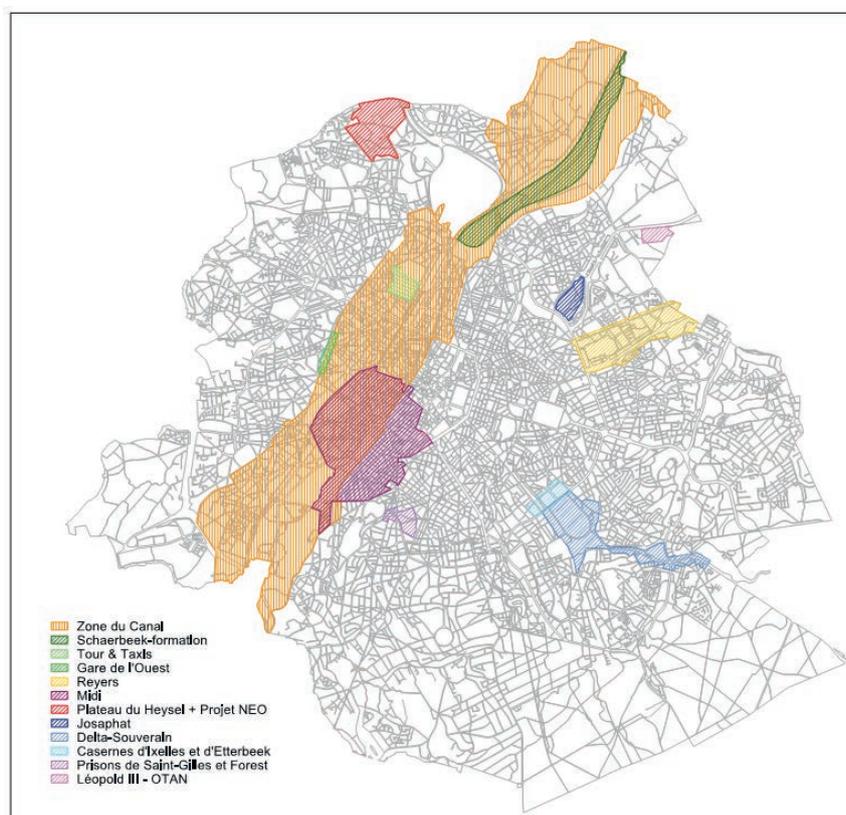
La Région de Bruxelles-Capitale a dressé la liste de zones stratégiques à développer d'ici 2015. Dans ces quartiers devraient y être aménagés 45 000 logements et devraient y être créés 20 000 emplois. Ces zones stratégiques, appelés aussi quartiers prioritaires, devraient structurer la Région bruxelloise en tant que pôles de développement du territoire. On peut s'interroger sur les différentiels de formation des loyers dans ces zones et sur l'accès des populations plus défavorisées à ces lieux.

La définition des quartiers

- Casernes d'Etterbeek et Ixelles : zone d'anciennes casernes militaires.
- Delta-Souverain : vaste zone ferroviaire de 10 ha sur laquelle seront aménagés un pôle universitaire, un pôle hospitalier et un quartier mixte.
- Schaarbeek-formation : vaste zone ferroviaire sur laquelle seront aménagés une plateforme de distribution urbaine multimodale et un quartier durable de 3500 logements.
- Plateau du Heysel : réaménagement des 67 ha et réalisation d'un grand centre international de congrès, une salle de spectacle, un pôle récréatif et de loisirs, un centre commercial et minimum 750 logements.

- Josaphat : site d'une ancienne gare de triage de 40 ha aménagé en quartier mixte de 1800 logements, d'espaces verts publics et d'équipements publics.
- Midi : réaménagement du quartier selon le concept de gare habitante autour du pôle intermodal par la requalification des espaces publics, la création d'une halle alimentaire et la construction de 1750 logements.
- Gare de l'Ouest : site de 13 ha pour la construction de 450 logements, de bureaux et d'espaces verts publics.
- Prisons de Saint-Gilles et de Forest : construction de 1000 logements.
- Tour & Taxis : à côté des 10 ha occupés par les anciens immeubles logistiques et la gare maritime qui devront servir de centre d'art, construction de 2000 logements, d'un espace vert public de 4 ha et de bureaux sur les 20 ha restants.
- Zone du Canal : sur 14 km, construction de 25 000 logements et de bureaux ; développement d'un musée d'art contemporain sur l'ancien site de Citroën.
- Reyers : création sur 20 ha d'un nouveau quartier comprenant 3000 logements, d'espaces verts publics, de nouveaux sièges pour la VRT et la RTBF et de nouvelles activités du secteur des médias.
- OTAN : pour mémoire. Ce quartier ne sera pas analysé en raison de l'absence actuelle de logements.

Figure 41 – Localisation des quartiers stratégiques



Les loyers des logements

Les loyers des logements des quartiers stratégiques dépendent du lieu de leur implantation. Ainsi, les quartiers des Casernes, de Delta-Souverain et de Reyers enregistrent les loyers les plus élevés des logements y implantés en raison de leur localisation à l'Est de la Ville-Région. A l'autre extrême, on retrouve les quartiers du Midi, de la Gare de l'Ouest, de Tour & Taxis et de la Zone du Canal qui abritent les logements aux loyers les plus bas étant donné aussi leur localisation en première couronne occidentale. Les quartiers de Schaerbeek-formation, des Prisons, du Heysel et de Josaphat sont caractérisés par des logements aux loyers intermédiaires.

Tableau 98 – Loyers mensuels moyens des logements

Quartiers stratégiques	Loyer mensuel moyen			
	2015		2010	
	€	Ind. Rég. = 100	€	Ind. Rég. = 100
Casernes	731	103	595	101
Delta-Souverain	757	107	647	109
Schaerbeek-formation	729	103	549	93
Plateau du Heysel	692	98	572	97
Josaphat	659	93	458	77
Midi	587	83	516	87
Gare de l'Ouest	638	90	549	93
Prisons	716	101	639	108
Tour & Taxis	614	87	490	83
Zone du Canal	631	89	527	89
Reyers	746	105	623	105
Région bruxelloise	709	100	591	100

Tableau 99 – Loyers mensuels moyens des logements suivant leur type

Quartiers stratégiques	Loyer mensuel moyen (€)					
	App. 0 ch.	App. 1 ch.	App. 2 ch.	App. 3 ch.	App. 4 ch.	Maison
Casernes	-	696	813	-	-	-
Delta-Souverain	573	640	788	1050	-	1580
Schaerbeek-formation	-	697	716	-	-	982
Plateau du Heysel	-	627	687	805	-	-
Josaphat	-	568	667	-	-	-
Midi	511	555	653	712	-	677
Gare de l'Ouest	-	618	646	-	-	-
Prisons	450	639	764	795	-	-
Tour & Taxis	456	551	654	-	-	-
Zone du Canal	515	585	663	780	-	745
Reyers	-	714	727	-	-	-
Région bruxelloise	521	626	731	900	1063	1043

Tableau 100 – Loyers mensuels moyens des logements suivant leur taille

Quartiers stratégiques	Part des logements (%)				
	< 28 m ²	28 – 54 m ²	55 – 84 m ²	85 – 104 m ²	>104 m ²
Casernes	-	520	704	-	-
Delta-Souverain	437	617	701	836	1269
Schaerbeek-formation	-	-	715	772	849
Plateau du Heysel	-	-	649	688	829
Josaphat	-	-	668	679	-
Midi	412	502	628	634	705
Gare de l'Ouest	-	485	611	717	-
Prisons	-	510	636	781	1168
Tour & Taxis	-	497	598	736	900
Zone du Canal	413	511	618	713	805
Reyers	-	-	667	768	-
Région bruxelloise	432	526	656	768	1032

Tableau 101 – Loyers mensuels moyens des logements suivant leur niveau de confort

Quartiers stratégiques	Loyer mensuel moyen des logements dont les conditions de confort sont (€)				
	Mauvaises	Moyennes	Assez bonnes	Bonnes	Très bonnes
Casernes	-	-	675	751	-
Delta-Souverain	773	640	765	851	914
Schaerbeek-formation	-	593	683	869	-
Plateau du Heysel	708	-	683	686	-
Josaphat	-	-	608	713	-
Midi	547	575	620	648	-
Gare de l'Ouest	-	-	623	697	-
Prisons	597	674	671	796	834
Tour & Taxis	609	583	621	652	-
Zone du Canal	584	589	604	711	-
Reyers	-	-	697	733	-
Région bruxelloise	643	623	675	775	838

L'offre locative

Le quartier des Casernes a une offre locative majoritairement composée d'appartements une chambre aux bonnes conditions de confort. Ce qui est le résultat d'une opération déjà largement avancée de constructions d'appartements neufs sur le site d'anciennes casernes militaires. Le quartier du Midi, par contre, est caractérisé par une proportion relativement élevée de petits logements de qualité mauvaise à moyenne. Les quartiers de Tour & Taxis et de la Zone du Canal ont une offre de tailles variées mais aux conditions relativement plus souvent mauvaises à moyennes. Les quartiers Reyers, Josaphat, Schaerbeek-Formation et Heysel abritent des logements variés mais de nombreux appartements deux chambres d'assez bonnes à bonnes conditions de confort. De nombreux petits logements sont présents dans le quartier Delta-Souverain. Des logements trois chambres de conditions de confort assez bonnes se retrouvent dans les quartiers Prisons et Gare de l'Ouest.

Tableau 102 – Logements loués suivant leur type

Quartiers stratégiques	Part des logements (%)					
	App. 0 ch.	App. 1 ch.	App. 2 ch.	App. 3 ch.	App. 4 ch.	Maison
Casernes	8	59	22	7	1	2
Delta-Souverain	13	36	34	7	2	8
Schaerbeek-formation	2	16	59	9	0	15
Plateau du Heysel	5	30	51	8	1	6
Josaphat	0	25	60	9	0	6
Midi	18	39	27	8	3	6
Gare de l'Ouest	1	41	46	10	0	1
Prisons	7	39	37	12	1	5
Tour&Taxis	8	37	42	6	2	5
Zone du Canal	11	33	39	9	1	7
Reyers	4	37	45	8	0	6
Région bruxelloise	10	35	35	10	2	8

Tableau 103 – Logements loués suivant leur taille

Quartiers stratégiques	Part des logements (%)				
	< 28 m ²	28 – 54 m ²	55 – 84 m ²	85 – 104 m ²	>104 m ²
Casernes	4	19	59	12	7
Delta-Souverain	13	15	37	21	14
Schaerbeek-formation	1	8	34	38	19
Plateau du Heysel	1	4	31	45	19
Josaphat	0	7	45	40	7
Midi	9	23	40	18	10
Gare de l'Ouest	0	16	50	26	9
Prisons	3	17	41	23	15
Tour & Taxis	4	23	49	14	9
Zone du Canal	5	20	38	25	13
Reyers	0	2	54	42	2
Région bruxelloise	5	15	40	24	16

Tableau 104 – Logements loués suivant leur niveau de confort

Quartiers stratégiques	Part des logements dont les conditions de confort sont (%)				
	Mauvaises	Moyennes	Assez bonnes	Bonnes	Très bonnes
Casernes	2	4	27	63	2
Delta-Souverain	9	15	30	39	8
Schaerbeek-formation	5	13	38	43	1
Plateau du Heysel	13	2	15	64	6
Josaphat	3	5	50	40	1
Midi	28	20	35	17	0
Gare de l'Ouest	10	9	37	42	1
Prisons	5	13	35	40	6
Tour & Taxis	23	23	32	21	1
Zone du Canal	20	19	28	32	2
Reyers	4	8	24	57	6
Région bruxelloise	11	11	28	4	6

La demande locative

La population locative est caractéristique de chaque quartier. Le quartier des Casernes abrite principalement des couples sans enfants âgés de 25 à 65 ans et disposant de deux revenus du travail ainsi que des étudiants. Le quartier de Delta-Souverain est aussi un quartier dont la population locative est jeune et relativement plus étudiante que dans l'ensemble de la Région bruxelloise. Les quartiers Josaphat et Reyers sont des quartiers à la population locative âgée et composée de nombreux couples sans enfants et pensionnés. Les quartiers du Midi, de la Gare de l'Ouest, de Tour & Taxis et de la Zone du Canal sont des quartiers de familles avec enfants avec mixité de revenus et d'allocations sociales. Enfin, les quartiers de Schaerbeek-formation, des Prisons et du Heysel sont des quartiers mixtes. A noter néanmoins une prédominance d'étudiants dans le quartier des Prisons à Saint-Gilles.

Tableau 105 – Locataires suivant leur âge

Quartiers stratégiques	Part des locataires (%)			
	< 25 ans	25 – 64 ans	65 – 74 ans	>75 ans
Casernes	14	83	2	1
Delta-Souverain	18	61	7	14
Schaerbeek-formation	8	64	9	19
Plateau du Heysel	1	74	10	15
Josaphat	4	57	18	21
Midi	12	82	4	2
Gare de l'Ouest	6	83	4	7
Prisons	14	70	7	9
Tour & Taxis	7	91	2	0
Zone du Canal	7	83	5	5
Reyers	6	54	19	21
Région bruxelloise	9	76	7	8

Tableau 106 – Locataires suivant leur situation familiale

Quartiers stratégiques	Part des locataires (%)			
	Couples avec enfant(s)	Couples sans enfant	Pers. seules avec enfant(s)	Personnes seules
Casernes	10	30	6	53
Delta-Souverain	15	13	11	61
Schaerbeek-formation	27	14	14	45
Plateau du Heysel	29	16	13	43
Josaphat	25	31	16	28
Midi	27	10	19	43
Gare de l'Ouest	39	15	15	30
Prisons	19	20	14	47
Tour&Taxis	41	11	14	34
Zone du Canal	39	10	14	37
Reyers	16	33	10	41
Région bruxelloise	26	17	13	44

Tableau 107 – Locataires suivant leur statut socioprofessionnel

	Part des locataires (%)						
	2 rev.	1 rev.	1 rev. + 1 all.	1 all.	2 all.	Pens.	Etud.
Casernes	29	47	2	5	1	7	8
Delta-Souverain	10	42	6	10	0	21	10
Schaerbeek-formation	24	30	9	2	0	28	7
Plateau du Heysel	10	33	8	18	2	28	1
Josaphat	19	28	7	10	0	35	0
Midi	10	35	5	35	5	6	4
Gare de l'Ouest	7	26	26	17	7	11	6
Prisons	22	40	2	10	1	19	6
Tour & Taxis	15	32	16	24	6	4	2
Zone du Canal	14	30	12	23	5	11	4
Reyers	19	38	4	4	0	35	0
Région bruxelloise	18	37	7	14	2	17	5

5. Le Canal, axe structurant

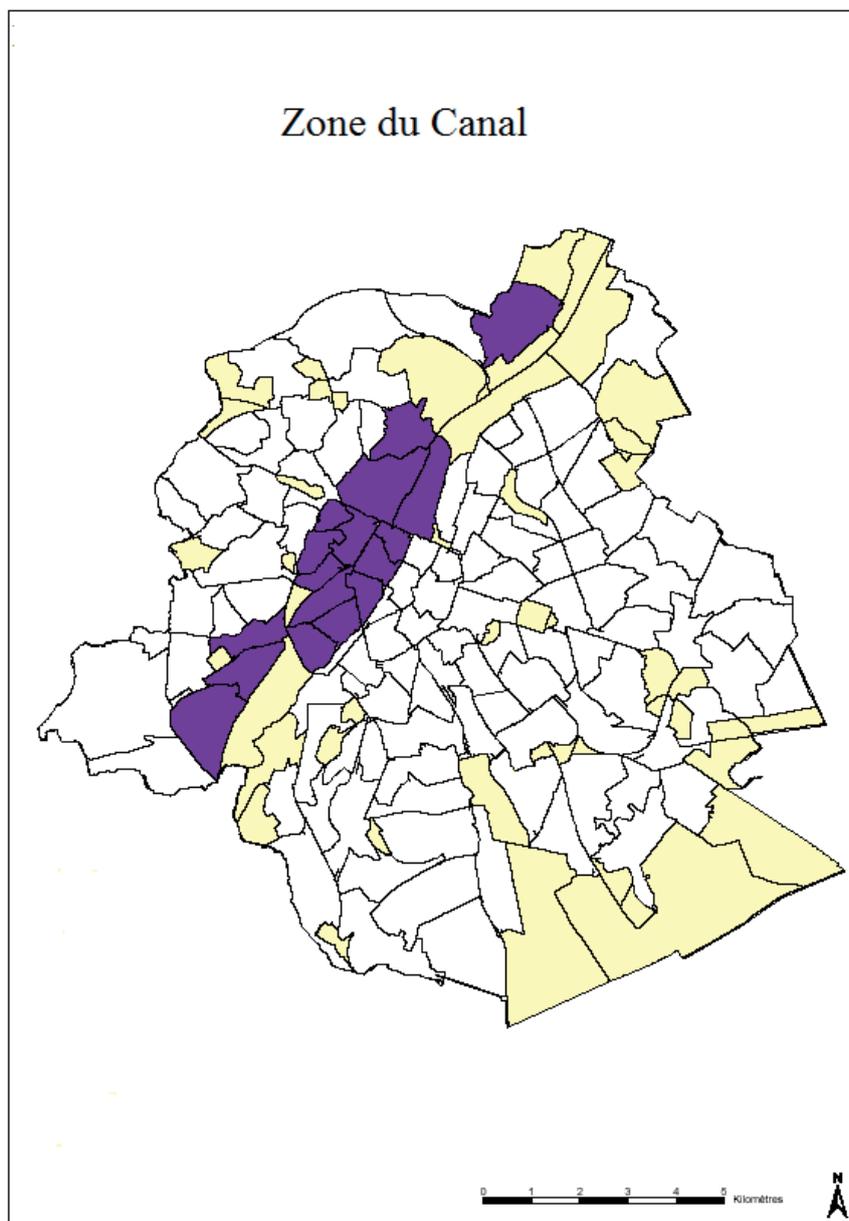
Suite à l'industrialisation de la zone du Canal au XIX^{ème} siècle, des logements de type ouvrier sont construits à proximité des usines situées sur les berges du canal. Au début du XX^{ème} siècle, des quartiers résidentiels s'étendent le long de la voie d'eau en vue principalement de reloger des habitants chassés par les procédures d'expulsion en vue de la rénovation des quartiers centraux. Globalement donc, l'habitat autour du Canal est de type modeste. Dans le courant du XX^{ème} siècle, ensuite, de nombreuses tours de logement apparaissent également le long du canal accueillant les populations qui désertent les quartiers centraux. Suite à la désindustrialisation qui a frappé Bruxelles et principalement la Zone du Canal, de nombreux bâtiments industriels sont à reconverter, des terrains sont à l'abandon et l'habitat se dégrade dans un contexte d'absence d'investissements immobilier dans cette partie de la Ville-Région.

Depuis plus de vingt ans, l'action publique y a été pourtant active. Les politiques de rénovation urbaine et des Contrats de quartier vont permettre d'agir sur la problématique du logement mais également sur la dynamisation des espaces publics et sur le développement d'équipements communautaires. L'intervention publique y est plus importante qu'ailleurs à Bruxelles: la production de logements entre 1995 et 2012 dans la Zone du Canal est estimée à 4000 unités, soit 35% de l'investissement régional en matière de production de logements (source : ADT, 2015, Canal? Vous avez dit Canal?).

La Zone du Canal représente aujourd'hui un défi important pour le pouvoir public bruxellois: elle offre de nombreuses opportunités foncières dans le contexte de l'accroissement démographique que connaît la ville. Elle est une zone à potentiel de développement économique, résidentiel et culturel en ce début du XXI^{ème} siècle.

Afin de cerner la Zone du Canal, il faut faire le choix des quartiers qui en font partie, cela sur une bande de 2 km de part et d'autre de la voie d'eau.

Figure 42 – Délimitation des quartiers de la Zone du Canal



L'étude portera sur la seule zone du Canal et sur les loyers des logements enregistrés en 2010 et en 2015 afin d'analyser l'évolution des prix. En 2015, 438 logements font partie de l'échantillon ; en 2010, il y en avait 430 dans l'échantillon, soit 14% de l'ensemble des logements locatifs bruxellois compris dans l'échantillon.

Les loyers des logements

Si l'on considère l'ensemble des logements de la zone du Canal, les loyers moyens sont inférieurs à ceux de la Région bruxelloise et le demeurent. L'évolution des loyers entre 2010 et 2015 est similaire à celle enregistrée pour l'ensemble de la Ville-Région. La différenciation des loyers suivant leur type, leur taille ou leurs conditions de confort met en exergue un rapport constant de 90% de la valeur du loyer bruxellois. Il faut néanmoins noter que les plus grands logements sont proportionnellement moins chers encore dans la zone du Canal (indice 70), reflétant la présence peu importante de logements aux très bonnes conditions de confort.

Tableau 108 – Evolution des loyers des logements

	Loyer mensuel moyen actualisé (€)		
	2015	2013	2010
Zone du Canal	631	591	572
Région bruxelloise	709	708	639
Indice Rég. Bxl = 100	89	84	90

Tableau 109 – Evolution des loyers moyens des logements suivant leur type

Type de logement	Loyer mensuel moyen actualisé €	
	2015	2010
App. 0 ch.	515	436
App. 1 ch.	585	523
App. 2 ch.	663	610
App. 3 ch.	780	715
Maison	745	752

Tableau 110 – Evolution des loyers moyens des logements suivant leur taille

Taille du logement	Loyer mensuel moyen actualisé €	
	2015	2010
< 28 m ²	413	401
28 – 54 m ²	511	499
55 – 84 m ²	618	584
85 – 104 m ²	713	638
>104 m ²	805	767

Tableau 111 – Evolution des loyers moyens des logements suivant leur niveau de confort

Conditions de confort	Loyer mensuel moyen actualisé €	
	2015	2010
Mauvaises	584	556
Moyennes	589	560
Assez bonnes	604	558
Bonnes	711	595

L'offre locative

72% des logements dans la Zone du Canal sont des appartements une chambre ou deux chambres ; ce qui correspond aux chiffres enregistrés dans l'ensemble de la Région bruxelloise. Près de 40% des logements sont de taille supérieure à 85 m² ; à nouveau, la proportion de logements de cette taille sur l'ensemble de la Ville-Région est similaire. La taille moyenne des logements ne connaît pas d'évolution significative ces dernières années.

Si 22% des logements dans la Région bruxelloise sont de niveau de confort moyen à mauvais, il en est ainsi pour 39% des logements dans la Zone du Canal. Le niveau de confort demeure stable dans le temps. En dépit de l'action publique, les conditions de confort et la qualité du logement restent inférieures à la moyenne régionale.

Tableau 112 – Evolution des types de logements

Type de logement	Part des logements (%)	
	2015	2010
App. 0 ch.	11	11
App. 1 ch.	33	37
App. 2 ch.	39	40
App. 3 ch.	9	8
App. 4 ch. et +	1	1
Maison	7	4

Tableau 113 – Evolution de la taille des logements

Taille du logement	Part des logements (%)	
	2015	2010
< 28 m ²	5	5
28 – 54 m ²	20	29
55 – 84 m ²	38	45
85 – 104 m ²	25	14
>104 m ²	13	7

Tableau 114 – Evolution du niveau de confort des logements

Conditions de confort	Part des logements (%)		
	2015	2013	2010
Mauvaises	20	19	14
Moyennes	19	24	22
Assez bonnes	28	22	31
Bonnes	32	32	29
Très bonnes	2	3	3

Plus le logement est grand, plus grande est la probabilité qu'il soit confortable. Néanmoins, la proportion de logements peu confortables est inférieure à la moyenne bruxelloise, quelle que soit la taille du logement et quel que soit le nombre de chambres.

Tableau 115 – Logements loués suivant leur type et leur niveau de confort

Type de logement	Part des logements de la Zone du Canal dont les conditions de confort sont (%)				
	Mauvaises	Moyennes	Assez bonnes	Bonnes	Très bonnes
App. 0 ch.	28	33	22	17	0
App. 1 ch.	20	22	27	30	1
App. 2 ch.	18	17	31	32	3
App. 3 ch.	14	11	22	51	3
App. 4 ch. et +	0	0	75	25	0
Maison	17	10	28	45	0

Tableau 116 – Logements loués suivant leur taille et leur niveau de confort

Taille du logement	Part des logements de la Zone du Canal dont les conditions de confort sont (%)				
	Mauvaises	Moyennes	Assez bonnes	Bonnes	Très bonnes
< 28 m ²	27	45	27	0	0
28 – 54 m ²	19	30	19	31	0
55 – 84 m ²	23	20	29	26	1
85 – 104 m ²	12	12	29	44	2
> 104 m ²	12	4	28	50	6

La demande locative

Les locataires sont légèrement plus jeunes dans la Zone du Canal qu'ils ne le sont sur l'ensemble du territoire bruxellois ; en effet, ce ne sont que 10% des locataires qui sont âgés de plus de 65 ans alors qu'ils sont 15% à avoir atteint cet âge dans la Ville-Région. La proportion de couples avec enfants est plus élevée (39% par rapport à 26%) et la proportion de personnes seules est plus faible (37% par rapport à 44%). Plus nombreux également sont ceux qui disposent d'allocations sociales (28% par rapport à 16%), signe des conditions plus précaires des populations de la Zone du Canal et ne connaissant pas d'évolution significative au cours de ces cinq dernières années.

Tableau 117 – Evolution de la structure par âge des locataires

Age	Part des locataires (%)	
	2015	2010
< 25 ans	7	14
25 – 34 ans	27	32
35 – 44 ans	25	24
45 – 54 ans	21	15
55 – 64 ans	9	7
65 – 74 ans	5	4
>75 ans	5	4

Tableau 118 – Evolution de la situation familiale des locataires

Situation familiale	Part des locataires (%)	
	2015	2010
Couples avec enfant(s)	39	32
Couples sans enfant	10	13
Personnes seules avec enfant(s)	14	13
Personnes seules sans enfant	37	41

Tableau 119 – Evolution du statut socioprofessionnel des locataires

Statut socio-professionnel	Part des locataires (%)	
	2015	2010
Deux revenus du travail	14	15
Un revenu du travail	30	34
Un revenu et une allocation	12	12
Deux allocations sociales	23	22
Une allocation sociale	5	6
Pension	11	9
Etudiant	4	3

Les logements les moins confortables sont surtout le fait des locataires jeunes, des couples avec enfants et surtout des familles monoparentales. Par contre, les couples sans enfants plus âgés ont plus de chance de vivre dans un logement aux bonnes conditions de confort.

Tableau 120 – Age des locataires et niveau de confort des logements

Âge	Part des locataires de la zone du Canal dont les conditions de confort sont (%)				
	Mauvaises	Moyennes	Assez bonnes	Bonnes	Très bonnes
< 25 ans	19	41	7	33	0
25-34 ans	21	15	28	34	3
35-44 ans	18	19	31	31	2
45-54 ans	21	19	28	29	2
55-64 ans	21	26	33	21	0
65-74 ans	14	14	14	57	0
≥ 75 ans	13	13	39	35	0

Tableau 121 – Situation familiale des locataires et niveau de confort des logements

Situation familiale	Part des locataires de la zone du Canal dont les conditions de confort sont (%)				
	Mauvaises	Moyennes	Assez bonnes	Bonnes	Très bonnes
Couples avec enfant(s)	27	17	32	22	2
Couples sans enfant	7	16	16	60	2
Personnes seules avec enfant(s)	34	20	30	16	0
Personnes seules	8	22	26	42	1

La stabilité du locataire

Si la durée moyenne d'occupation d'un logement était inférieure en 2010 dans la Zone du Canal par rapport à la moyenne bruxelloise, elle a fortement augmenté en 2015 et est non significativement différente de la moyenne bruxelloise. On assiste depuis dix ans à une augmentation de la stabilité des locataires dans leur logement ; le mouvement semble également démarrer dans la Zone du Canal.

Tableau 122 – Stabilité des locataires de la zone du Canal

	Stabilité moyenne dans le logement	
	2015	2010
Zone du Canal	6 ans 4 mois	5 ans 11 mois
Région bruxelloise	6 ans 8 mois	6 ans 7 mois

Les nouveaux emménagés

28% des locataires de la Zone du Canal sont de nouveaux emménagés ; ce qui est semblable aux chiffres enregistrés pour l'ensemble de la région.

74% des locataires habitaient déjà Bruxelles antérieurement. Trois-quarts des motifs invoqués pour expliquer le déménagement sont relatifs aux étapes du cycle de vie, aux caractéristiques du logement et de l'environnement du logement.

Figure 43 – Origine des locataires

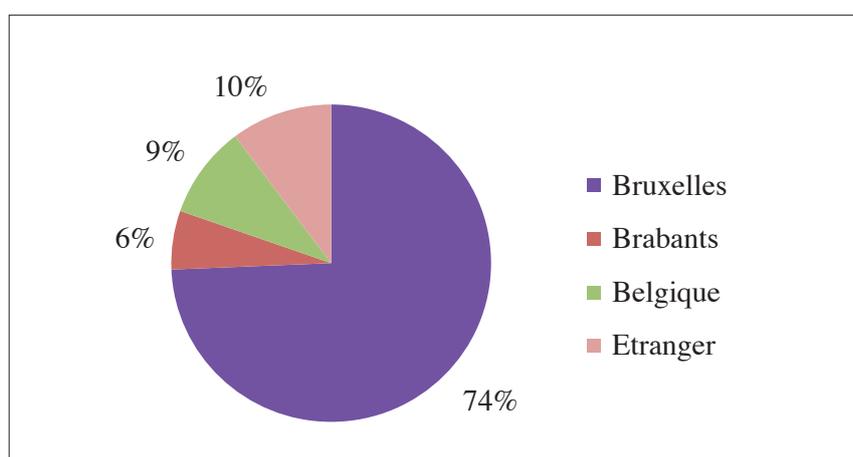
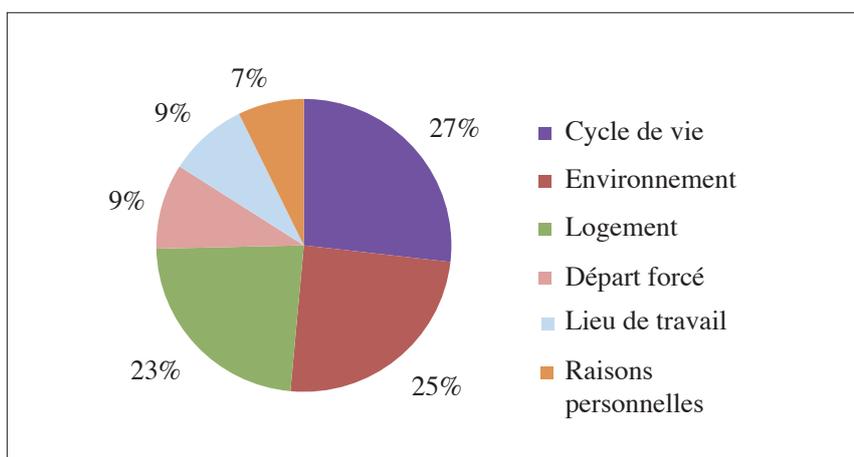


Figure 44 – Raisons de départ du logement précédent



Les locataires en mouvement

35% des locataires de la Zone du Canal ont l'intention de quitter leur logement dans les trois années qui viennent. Ces intentions de mobilité sont surtout le fait de jeunes couples avec enfants et jouissant d'allocations sociales. Leur objectif est de trouver un logement plus adapté à leurs besoins ou avec un meilleur rapport qualité-prix. Leur attachement à Bruxelles est supérieur aux locataires de l'ensemble de la Région bruxelloise puisque 83% d'entre eux désirent rester dans la ville.

Figure 45 – Intentions de mobilité des locataires

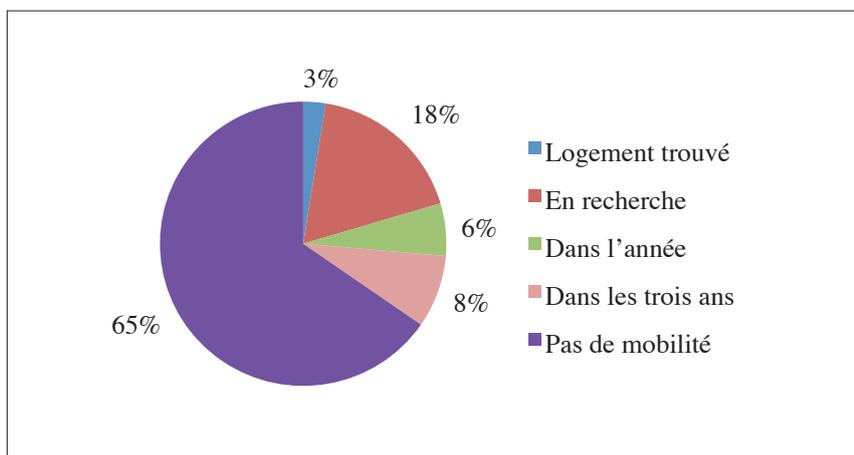


Tableau 123 – Profil des locataires en mouvement

Caractéristiques des locataires Locataires en mouvement		Part des locataires en mouvement (%)	
		Tous locataires	
Classes d'âge	< 25 ans	9	7
	25 – 34 ans	31	27
	35 – 44 ans	22	25
	45 – 54 ans	21	21
	55 – 64 ans	12	9
	65 – 74 ans	3	5
	>75 ans	1	5
Situation familiale	Couples avec enfant(s)	46	39
	Couples sans enfant	7	10
	Personnes seules avec enfant(s)	16	14
	Personnes seules	31	37
Statut socioprofessionnel	Deux revenus	9	14
	Un revenu	27	30
	Un revenu et une allocation	15	12
	Une allocation	28	
	Deux allocations	11	
	Pension	6	23
	Etudiant	3	5
			11
			4

Figure 46 – Destination des locataires en mouvement

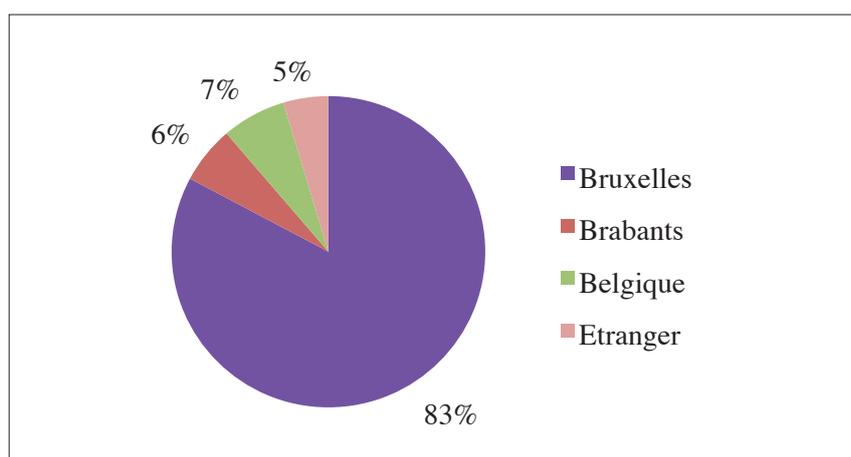
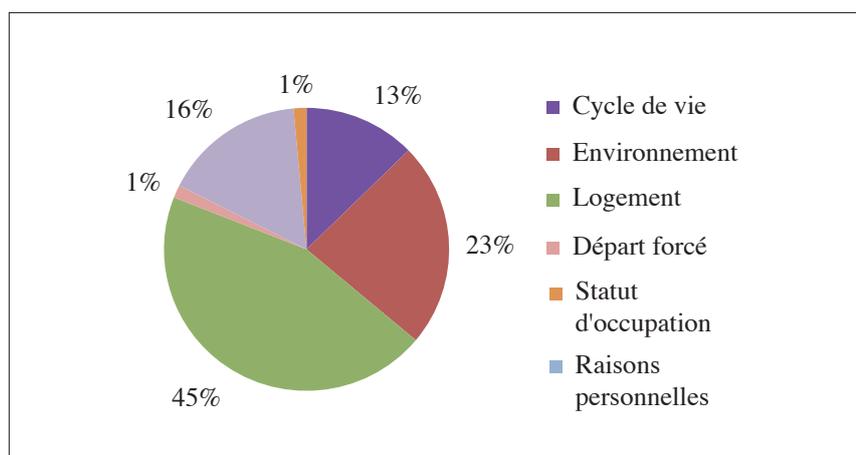


Figure 47 – Raisons de départ du logement actuel



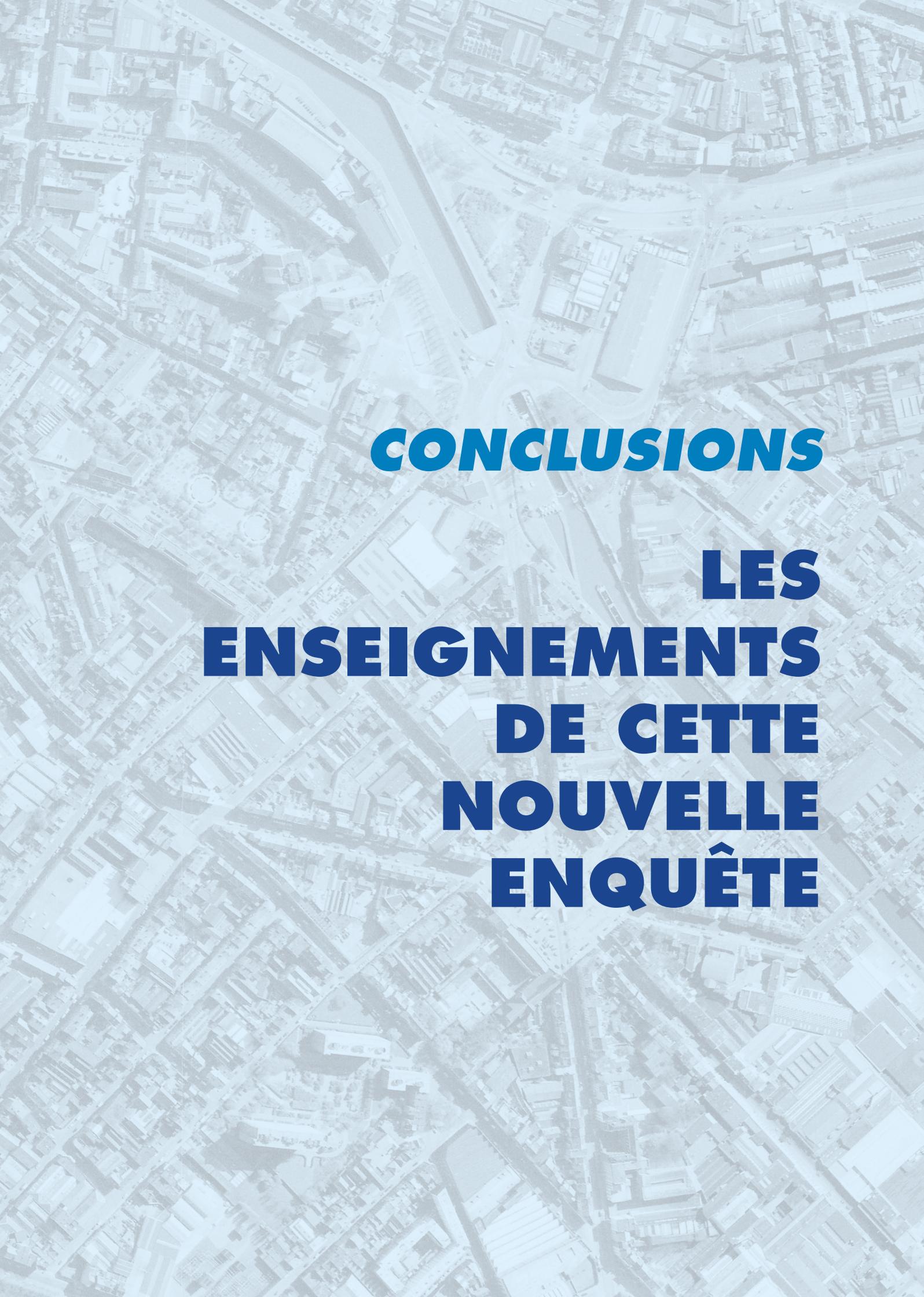
5. Conclusion

Les loyers demeurent supérieurs dans les communes de deuxième couronne orientale ; ils sont néanmoins rattrapés aujourd'hui par les loyers des logements des communes d'Etterbeek et d'Ixelles, communes de première couronne. Si les caractéristiques des logements et les profils des locataires diffèrent entre les deux couronnes, les prix des logements se rapprochent et ne sont plus significativement différents, tout au moins à cette échelle spatiale. A l'échelle du quartier, on remarque surtout la différence entre la partie orientale de la ville aux loyers élevés et aux bonnes à très bonnes conditions de confort et la partie occidentale de la ville aux loyers moyens et aux conditions moyennes à bonnes de confort.

Le Canal apparaît comme une limite entre les deux territoires de la Ville-Région. Il est vu aujourd'hui par les pouvoirs publics comme un axe structurant de la ville, ayant pour objectif l'articulation entre l'Est et l'Ouest de la Région bruxelloise. En 2015, malgré les initiatives multiples des pouvoirs publics, la Zone du Canal reste un espace aux logements aux moindres conditions de confort.

D'autres quartiers stratégiques seront développés afin de construire une ville multipolaire. Les conditions actuelles de ces quartiers sont très diverses et dépendent de leur localisation. Il est intéressant de citer le quartier des Casernes qui a déjà connu de multiples transformations urbanistiques et qui aujourd'hui est caractérisé par des appartements une chambre aux bonnes conditions de confort.

La population locative est plus jeune à l'ouest de Bruxelles que dans les communes de deuxième couronne orientale. La Zone du Canal est précisément le lieu de vie de couples jeunes avec enfants. Un quartier stratégique déjà abouti comme celui des Casernes abrite de nombreux couples sans enfant et des étudiants.

An aerial, top-down view of a city street grid, showing a dense network of buildings and roads. A river or canal winds through the city, visible as a light-colored path. The overall image has a light blue, semi-transparent overlay.

CONCLUSIONS

**LES
ENSEIGNEMENTS
DE CETTE
NOUVELLE
ENQUÊTE**

La photographie du marché locatif et de son évolution

Le loyer mensuel moyen des logements mis en location à Bruxelles s'élève en moyenne à 709 € en 2015. 50% des locataires s'acquittent d'un loyer inférieur à 650 €. Le loyer est le prix que le locataire est prêt à payer pour avoir la jouissance de son bien et des caractéristiques intrinsèques de celui-ci. De ce fait, il est normal de voir apparaître dans les statistiques un lien entre loyer et attributs du logement. Parmi ceux-ci, on peut compter le type et la taille du logement, le nombre de salles de bain, la présence d'un garage, le niveau de confort du bien et le niveau de performance énergétique.

Entre 2013 et 2015, on assiste à une évolution de l'ensemble des loyers payés par les locataires bruxellois qui est égale à l'évolution de l'indice santé. Le loyer n'augmente donc pas plus vite que l'indice santé. On assiste donc aujourd'hui à une stagnation des loyers du marché locatif privé.

Néanmoins, sur une longue période, l'écart entre indice santé et indice loyer se creuse entre 2000 et 2012, puis se stabilise entre 2012 et 2015. La croissance de cet écart ainsi que l'appauvrissement de la population bruxelloise ont eu pour effet d'augmenter la demande sociale de logement privé, à savoir la part de la population locative ne trouvant pas dans l'offre privée actuelle de réponse à ses besoins.

Les caractéristiques en termes de type de logement, de taille des logements et de présence d'espaces annexes disponibles sont relativement constantes dans le temps. 70% des logements sont des appartements une chambre à deux chambres en Région bruxelloise; la superficie moyenne disponible des logements est de 80 m², 15% des locataires disposent d'un garage et 99% d'entre eux jouissent d'au moins une salle de bain.

Le niveau de confort, approché par un nouvel indicateur composite, reste assez stable au cours de ces dix dernières années.

Que ce soit par la présence de doubles vitrages aux fenêtres, que ce soit par l'équipement du logement par une installation de chauffage central et des outils de régulation thermique, les logements bruxellois améliorent leurs performances énergétiques depuis une dizaine d'années.

Le locataire dans son logement

La moitié des locataires vivent seuls avec ou sans enfants; près de 40% des logements loués abritent des enfants. Cette situation est constante dans le temps.

Par contre, on remarque à Bruxelles un vieillissement des locataires: 8% des locataires ont plus de 75 ans. Ils vivent dans des logements de taille moyenne; plus confortables en moyenne que l'ensemble des logements et aux loyers plus faibles étant donné leur date d'entrée ancienne.

7% des logements sont loués à des colocations. Les colocataires sont majoritairement jeunes, seuls ou en couple, jouissant de revenus légèrement supérieurs à la moyenne. Ils habitent des logements plus chers que la moyenne du prix des logements de même type; ce qui se comprend aisément en raison des conditions différentes de locataires à la fois pour le logement

et pour le propriétaire. Néanmoins, il apparaît normal que le phénomène de la colocation se répande à Bruxelles car, dans cette ville aux loyers qui ont grimpé ces dernières années et où l'écart entre les loyers et les revenus est grandissant, les colocataires paient personnellement un loyer moyen de moitié moins élevé que celui de l'ensemble des locataires.

Depuis quelques années, le locataire bruxellois est en moyenne plus stable dans son logement et envisage moins de projets de mobilité résidentielle. La plus longue durée moyenne d'occupation des logements s'explique à la fois par un choix de stabilité plus grand et par le vieillissement de la population. Néanmoins, les locataires les plus mobiles sont jeunes et habitent des logements plus petits. Parmi eux, on trouve aussi les locataires vivant en colocation.

28% des locataires sont candidats-proprétaires. Ils vivent actuellement dans des logements plus chers, plus grands et plus confortables que l'ensemble des locataires. Ils sont âgés de 25 à 44 ans et vivent en couple avec ou sans enfants.

71% des locataires habitaient déjà Bruxelles antérieurement. Ceux qui arrivent à Bruxelles sont souvent jeunes à très jeunes et s'installent pendant leurs études ou pendant leurs premières années de travail. Les locataires venant de l'étranger arrivent à Bruxelles pour des motifs de proximité de leur lieu de travail ou de meilleures conditions d'environnement de leur logement.

75% des locataires, en quête de changement de domicile, s'orientent vers un logement bruxellois. Les motifs de changement sont relatifs essentiellement aux étapes de leur cycle de vie et aux caractéristiques de leur logement. Les locataires désirant s'installer dans les zones périurbaines des Brabants sont souvent âgés de 25 à 44 ans et recherchent cette localisation pour les aménités environnementales et la possibilité d'accéder à la propriété. Les locataires désirant partir à l'étranger sont le plus souvent jeunes et quittent Bruxelles pour des raisons professionnelles ou personnelles.

Enfin, le solde migratoire des locataires entre Bruxelles et l'étranger est positif : ce sont 18% des locataires qui occupaient un logement précédemment situé à l'étranger alors qu'ils ne sont que 10% à envisager s'installer à l'étranger.

Inégalité de formation des loyers et structuration spatiale de la ville

A partir de l'institutionnalisation de la Région de Bruxelles-Capitale, l'action publique s'est focalisée sur la lutte contre la dégradation des quartiers centraux et contre les inégalités socio-spatiales entre les deux couronnes. En 2015, les loyers demeurent supérieurs dans les communes de deuxième couronne orientale ; ils sont néanmoins rattrapés aujourd'hui par les loyers des logements des communes d'Etterbeek et d'Ixelles, communes de première couronne. Si les caractéristiques des logements et les profils des locataires diffèrent entre les deux couronnes, les prix des logements se rapprochent et ne sont plus significativement différents, tout au moins à cette échelle spatiale. A l'échelle du quartier, on remarque surtout la différence entre la partie orientale de la ville aux loyers élevés et aux bonnes à très bonnes conditions de confort et la partie occidentale de la ville aux loyers moyens et aux conditions moyennes à bonnes de confort.

Le Canal apparaît comme une limite entre les deux territoires de la Ville-Région. Il est vu aujourd'hui par les pouvoirs publics comme un axe structurant de la ville, ayant pour objectif l'articulation entre l'Est et l'Ouest de la Région bruxelloise. En 2015, malgré les initiatives multiples des pouvoirs publics, la Zone du Canal reste un espace aux logements aux moindres conditions de confort.

D'autres quartiers stratégiques seront développés afin de construire une ville multipolaire. Les conditions actuelles de ces quartiers sont très diverses, dépendent de leur localisation et évolueront probablement au fil des investissements. Le quartier des Casernes a déjà connu de multiples transformations urbanistiques et qui aujourd'hui est caractérisé par des appartements une chambre aux bonnes conditions de confort.

Une ville dont l'action d'observation récurrente des loyers permet de cerner les mouvements autant de ses logements que de ses habitants.



ANNEXE 1

**STRATÉGIE
D'ÉCHANTILLONNAGE**

La stratégie d'échantillonnage à la base des enquêtes de l'Observatoire des Loyers a été mise en place en 1992 et est restée constante tout au long du temps. L'avantage en est la comparaison possible des données entre les années.

1. Plan d'échantillonnage

L'objectif de l'Observatoire des Loyers est d'inférer les valeurs des loyers des logements locatifs 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 totale des logements locatifs par un processus d'échantillonnage. Il permet d'estimer les paramètres de la moyenne et de la variance des loyers avec un certain degré de précision qui est estimable. Le sondage est le seul moyen, dans le cas où la population est finie mais nombreuse, d'effectuer des mesures dans un délai et un coût raisonnables.

Le sondage réalisé en vue de la construction annuelle d'une enquête sur les loyers des logements locatifs est un sondage purement géographique. Tous les critères de détermination des paramètres du sondage 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. Par plan d'échantillonnage, on entend type d'échantillonnage ou méthode de tirage d'unités de l'échantillon, taille de l'échantillon et définition de l'unité d'échantillonnage.

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

L'unité d'échantillonnage est le logement mis en location dont le loyer est évalué dans le cadre d'une relation marchande. Sont donc éliminés de l'ensemble des logements bruxellois, les logements occupés par leur propriétaire et les logements mis en location par un pouvoir public ou parapublic. En outre, on considère tous les logements locatifs, quelle que soit la date d'entrée du locataire dans son logement. Ainsi, les statistiques de loyer 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 les loyers exclusivement des nouveaux emménagés d'une année considérée.

La décision du type d'échantillonnage ou la méthode de tirage des unités de l'échantillon est dictée par la répartition spatiale de la population sondée. Ainsi, dans la Région bruxelloise, l'espace est 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 selon que le logement se situe en première ou en deuxième couronne, à l'est ou à l'ouest de la ville. Afin d'obtenir un sondage représentatif de la distribution inégale des logements mis en location et de leurs loyers, on utilise la technique du sondage aléatoire stratifié. Il s'agit d'un son-

dage aléatoire simple au sein de strates homogènes préalablement définies suivant des critères d'intérêt. Les règles de l'inférence statistique s'appliquent à chaque strate et des estimations globales de la moyenne et de la variance peuvent être obtenues.

Entre 1992 et 2008, le choix de la stratification s'est basé sur un découpage en quatre-vingt quartiers. L'objectif de ce découpage était de maximiser la variation de la densité de logements loués et des loyers effectivement payés entre strates et de minimiser cette même variation à l'intérieur même de chacune des strates. A partir de 2008, suite à la publication et l'officialisation du découpage de l'espace bruxellois en quartiers dans le cadre du Monitoring des quartiers, nous nous sommes basés sur cette délimitation actualisée et scientifiquement démontrée des quartiers bruxellois. Le découpage s'est alors réalisé sur la base de 118 quartiers bruxellois. Le nombre de quartiers est supérieur et de ce fait le nombre de logements locatifs dans l'échantillon n'est pas toujours suffisant dans chaque quartier pour pouvoir inférer des moyennes et des variances sur les loyers des logements.

Traditionnellement, le taux de sondage des logements locatifs est le même sur l'entièreté de l'espace bruxellois. Il est égal au rapport entre le nombre d'unités échantillonnées et le nombre total de logements mis en location dans le cadre d'une relation marchande.

Depuis 2005, il a été choisi de faire varier le taux de sondage entre la première et la deuxième couronne afin de pouvoir appliquer l'inférence statistique en deuxième couronne avec un moindre risque d'erreur.

2. Le déroulement de l'enquête

La direction de l'enquête a été confiée en 2015 à la société de sondage SONECOM. Les enquêtes ont été réalisées en face-à-face et par téléphone par des enquêteurs. Les questions sont toujours posées au locataire du bien et non au propriétaire.

Les enquêtes se sont étalées durant une période allant du 1^{er} avril 2015 au 1^{er} octobre 2015; 3049 enquêtes ont été menées auprès des locataires de logements mis en location sur le territoire de la Région bruxelloise.

3. Le questionnaire

Le questionnaire d'enquête a évolué au cours du temps, cela en fonction de l'évolution des demandes d'observation du marché locatif. Le questionnaire est toujours divisé en deux parties. La première partie se penche sur le logement, sa localisation, son loyer, sa taille, ses caractéristiques de confort, son état et son niveau de performance énergétique. La deuxième partie se centre sur le locataire, ses caractéristiques sociodémographiques, sa stabilité dans le logement, ses intentions de mobilité et de changement de statut d'occupation.

Chaque enquête se focalise sur une problématique précise; ce qui peut orienter le questionnaire et augmenter le nombre de question à poser aux locataires.

4. Historique

Suite au constat fait par la Région bruxelloise au début des années 1990 de sa méconnaissance du marché locatif, une première enquête a été menée en 1992; elle portait sur un échantillon représentatif de 3000 logements. Une deuxième enquête, lancée en 1993, a permis d'agrandir l'échantillon qui atteint alors 4000 logements. Deux enquêtes ont été encore lancées durant cette première législature, l'une en 1994 portant sur 1500 logements et l'autre en 1995 qui, quant à elle, ne comptait que 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 sur le marché du logement locatif afin d'évaluer les politiques du logement.

Une cinquième enquête s'est ensuite déroulée durant l'hiver 1997-1998 et avait pour objectif de cerner la diversité des quartiers bruxellois, aussi bien sur les logements en propriété qu'en location. Elle couvrait 2200 logements locatifs.

La relative stabilité du marché locatif a été une des raisons de la mise au frigo de l'outil durant quelques années. Suite à des rumeurs persistantes de hausse des loyers, 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 en 2003, ensuite par une nouvelle enquête en 2004. Cette enquête de 2004 s'est basée sur le même plan d'échantillonnage que celui qui avait prévalu dans les années 1990; elle portait sur un échantillon de 3000 logements mis en location en une année déterminée en Région bruxelloise. L'enquête de 2005 qui a suivi avait pour objectif de mieux cerner les logements locatifs en deuxième couronne; elle s'est basée sur un échantillon de 1800 logements avec un taux de sondage nettement supérieur en deuxième couronne.

Deux nouvelles enquêtes, aux finalités traditionnelles, ont été lancées en 2006 et en 2008, chacune sur un échantillon de 3000 logements.

Le Gouvernement bruxellois mis en place en 2009 a inséré la récurrence de l'enquête sur les loyers et l'Observatoire des Loyers, au cœur de sa déclaration de politique régionale. De ce fait, quatre enquêtes ont été menées, adoptant la stratégie classique d'échantillonnage et se basant sur un échantillon de 3000 logements chacune. Quatre enquêtes ont émaillé la législature: en 2010, 2011, 2012 et 2013. Le questionnaire a été affiné sur les caractéristiques intrinsèques du logement: présence d'un feu ouvert, d'une alarme, d'un vidéophone... afin de mieux représenter la diversité du parc locatif et de fournir de base à la construction d'une grille de référence des loyers.

Enfin, suite à la mise en place d'un nouvel exécutif bruxellois en 2014, une nouvelle enquête de l'Observatoire des Loyers, portant à nouveau sur 3000 logements locatifs, a été lancée au début de l'année 2015.

An aerial, grayscale photograph of a city street grid. A river flows through the upper portion of the image. A large, rectangular building with a flat roof, possibly a stadium or arena, is visible in the upper right quadrant. The text 'ANNEXE 2' is overlaid in the center-right area.

ANNEXE 2

GLOSSAIRE

Colocation : location d'un logement par plusieurs ménages indépendants

Décile de revenu : dixième de la population classée suivant ses revenus en ordre croissant. Le premier décile de revenus correspond aux revenus du premier dixième de la population classée suivant ses revenus alors que le dixième décile de revenus correspond aux 10 % des revenus les plus élevés.

Intervalle de confiance autour de la moyenne (IC) : intervalle autour de la moyenne dans lequel celle-ci a un certain pourcentage de chances de s'y trouver.

Loyer actualisé aux prix de 2013 : loyer d'une année t multiplié par l'indice de variation de l'indice santé entre 2013 et l'année t .

Loyer courant : loyer des logements en une année t quelle que soit la date d'entrée dans le logement. Le loyer courant peut être exprimé en € courants de l'année t considérée ou en € constants d'une année déterminée.

Loyer en € constants 2013 : loyer d'une année t multiplié par l'indice de variation de l'indice santé entre 2013 et l'année t .

Loyer marginal en une année t : loyer d'un logement nouvellement emménagé en cette année t . Ce loyer est reconstitué dans cette étude à partir des loyers courants de l'année 2013, de la date d'entrée dans le logement et de la variation de l'indice santé entre l'année d'entrée et 2013.

Loyer mensuel médian : valeur du loyer mensuel en dessous duquel se trouvent 50 % de la série ordonnée des loyers des logements.

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

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

Nouvel emménagé : locataire dont le bail a été signé entre le 1^{er} janvier 2014 et le moment de l'enquête.

Premier quartile de loyer mensuel: valeur du loyer mensuel en dessous duquel se trouvent 25 % de la série ordonnée des loyers des logements.

Revenu moyen par déclaration : 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 des capitaux et de biens mobiliers, revenus professionnels et revenus divers.

Révision du loyer : pouvant se faire à la date anniversaire du bail, une fois l'an, correspondant à la multiplication du loyer conclu au moment du bail par l'indice de variation de l'indice santé entre la date de conclusion du bail et la date anniversaire du bail.

Troisième quartile de loyer mensuel: valeur du loyer mensuel en dessous duquel se trouvent 75 % de la série ordonnée des loyers des logements

An aerial, top-down view of a city grid, showing a dense pattern of buildings and streets. A river or canal winds through the city, cutting through the grid. The image is in a light blue, monochromatic color scheme.

ANNEXE 3

**CONSTRUCTION
D'UN INDICATEUR
DE NIVEAU
DE CONFORT
DU LOGEMENT**

Sept critères ont été considérés comme définissant le niveau de conditions de confort d'un logement : la présence de sanitaires à l'intérieur du logement, le niveau de peuplement du logement, les défauts et les atouts du logement, les espaces additionnels, l'état global du logement et la qualité de vie dans le quartier. Pour chacun de ces critères, ont été définis un état de situation inconfortable et un état de situation idéale.

Tableau 1 – Définition d'une situation inconfortable et d'une situation idéale pour chacun des critères

Critères	Situation inconfortable	Situation idéale
Sanitaire	Pas de WC intérieur ou pas de salle de bain	Un WC intérieur et au moins une salle de bain
Peuplement	Très surpeuplé	Non surpeuplé
Défauts du logement	Au moins 5 sur 17	Aucun
Atouts du logement	Aucun	Au moins 3 sur 6
Espace	Aucun	Un de chaque type
État global	Note de 1 ou 2	Note de 4 ou 5
Défauts du quartier	Au moins 4 sur 6	Aucun

Cinq niveaux de conditions de confort ont ensuite été définis en se basant sur des seuils établis de situation inconfortable et idéale pour chacun des critères.

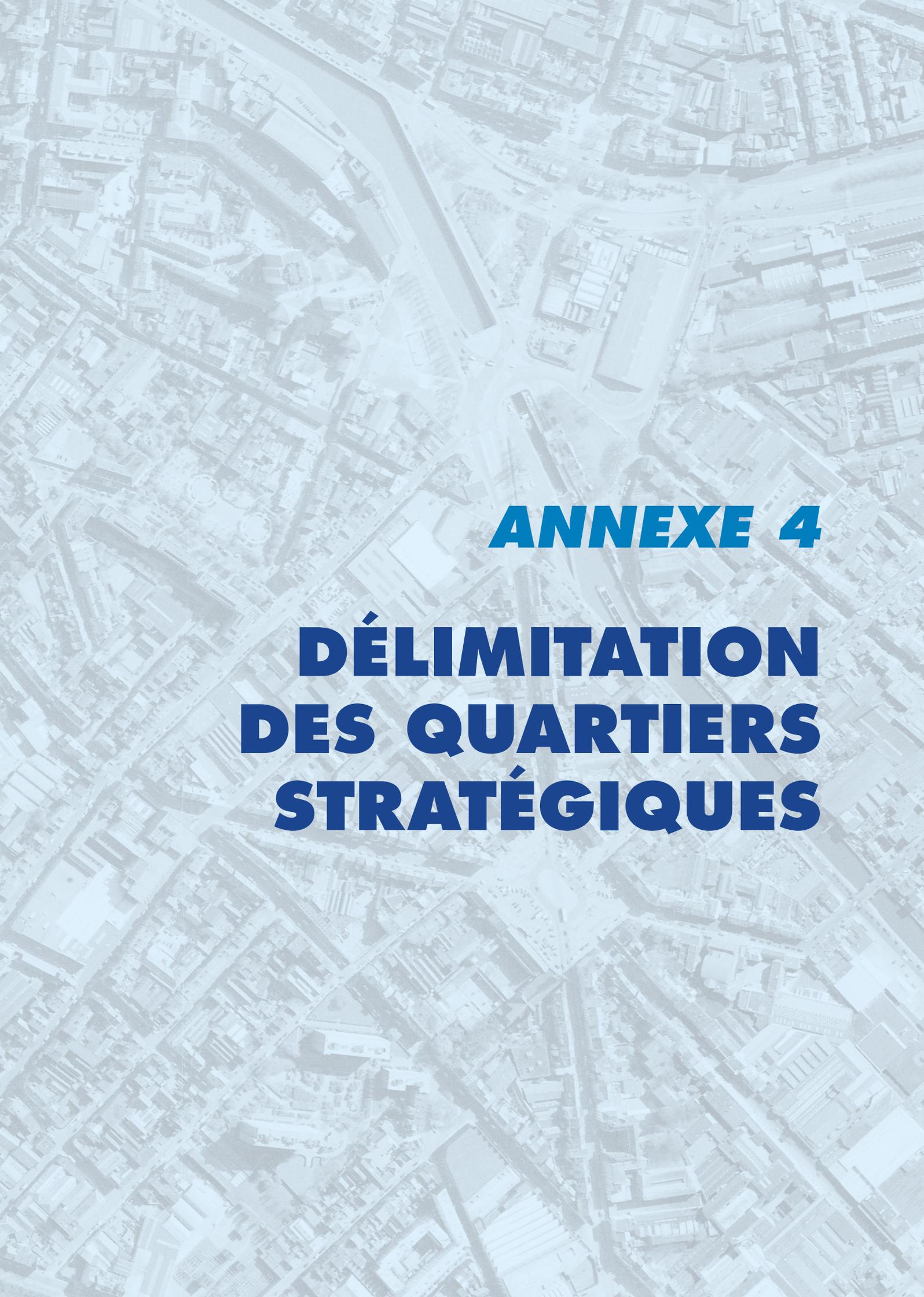
Tableau 2 – Définition des niveaux de conditions de confort

Niveaux de conditions de confort	Caractéristiques
Mauvaises conditions	Très surpeuplé ou pas de WC ou pas de salle de bain ou au moins quatre situations inconfortables et entre zéro et trois situations idéales.
Conditions moyennes	Au moins deux situations inconfortables et entre zéro et cinq situations idéales.
Assez bonnes conditions	Au plus une situation inconfortable et au plus trois situations idéales.
Bonnes conditions	Au plus une situation inconfortable et au moins quatre situations idéales.
Très bonnes conditions	Six à sept situations idéales.

Source : « L'impact des aides publiques sur les inégalités face au logement », Ch. Olm et I. Aldeghi, CREDOC, n°245, décembre 2007

Les critères sont liés à certaines modalités :

- Les sanitaires : lieux d’aisance à l’intérieur du logement et nombre de salles de bain.
- Le peuplement :
 - Critères de peuplement :
 - Une chambre par adulte seul
 - Une chambre par couple
 - Une chambre par enfant de plus de 18 ans
 - Une chambre par paire d’enfants de moins de 18 ans
 - Détermination du niveau de peuplement :
 - Très surpeuplé : 2 chambres manquantes ou plus
 - Légèrement surpeuplé : une chambre manquante
 - Ni surpeuplement, ni sous-peuplement : pas de chambre manquante, pas de chambre supplémentaire
 - Légèrement sous-peuplé : une chambre supplémentaire
 - Très sous-peuplé : 2 chambres supplémentaires ou plus
- Les défauts du logement : équipements jugés en mauvais état par le locataire : installation électrique, installation du gaz, évacuation des gaz, chauffe-eau, plomberie, châssis, isolation thermique, isolation sonore, chauffage, escalier d’accès au logement ou à l’intérieur du logement, revêtements du sol, peintures intérieures, cuisine, sanitaires, espace communs, traces d’humidité permanentes, infiltrations d’eau ou humidité ascensionnelle et source d’éclairage naturel direct
- Les atouts du logement : présence de double-vitrage à toutes les fenêtres, parlophone ou vidéophone, concierge, ascenseur, installation d’un système d’alarme, piscine et tennis.
- Espace additionnel :
 - Rangement : cave ou grenier
 - Récréatif : jardin, cour, balcon, terrasse
 - Garage
- Etat global du logement ; état évalué par le locataire sur une grille à cinq modalités.
- Qualité de vie dans le quartier : estimée par le locataire à partir d’une grille de défauts que celui-ci reconnaît à son logement.

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

ANNEXE 4

DÉLIMITATION DES QUARTIERS STRATÉGIQUES

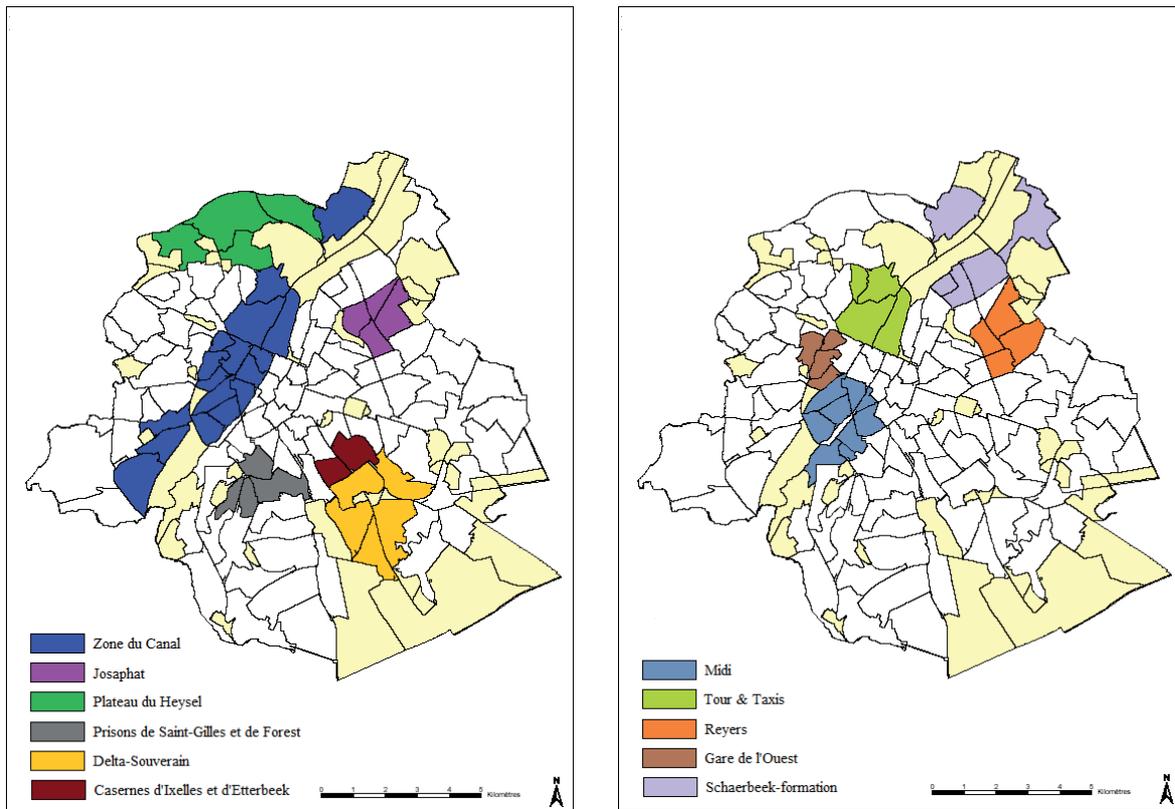
La question que l'on se pose est la suivante: afin de répondre aux objectifs scientifiques relatifs aux pôles de développement prioritaire, le nombre de logements échantillonnés dans certains pôles n'est pas suffisant pour pouvoir appliquer l'inférence statistique. De ce fait, deux alternatives peuvent être envisagées: soit considérer telle quelle l'extension des quartiers et augmenter le taux de sondage dans ces quartiers; soit élargir spatialement ces quartiers et maintenir le taux de sondage dans ces quartiers.

Deux types de découpage des zones stratégiques:

- Découpage spatial exact:
 - Avantages: exactitude des limites des quartiers.
 - Inconvénients: caractère peu étendu de certains quartiers, quartiers non ou faiblement construits, nombre peu important de logements échantillonnés, nécessité d'augmenter le taux de sondage dans ces quartiers au détriment des quartiers voisins.
- Découpage spatial élargi aux quartiers du Monitoring des Quartiers englobant le pôle déterminé. Ce découpage repose sur l'élargissement des quartiers stratégiques aux quartiers avoisinants sur lesquels le pôle créé peut effectuer un rayonnement ayant un impact sur l'évolution des loyers.
 - Avantages: forçage de l'extension de certains quartiers très petits, prise en compte du rayonnement de certains pôles sur les quartiers avoisinants, nombre suffisant de logements échantillonnés, rapport aux quartiers du Monitoring des quartiers et présence de nombreuses données.
 - Inconvénients: caractère arbitraire du découpage, impact possible d'autres facteurs sur l'évolution des loyers.

Les quartiers sur lesquels le travail est réalisé sont dessinés sur les deux cartes.

Figure 1 – Localisation des quartiers stratégiques élargis aux quartiers du Monitoring des Quartiers



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

SERVICE DE COMMUNICATION ET D'ÉTUDES DE LA
SOCIÉTÉ DU LOGEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
45 / 55 RUE JOURDAN, 1060 BRUXELLES

COMMANDES
S.L.R.B.

45 / 55 RUE JOURDAN, 1060 BRUXELLES

E-mail : biblio.slrbs@slrb.irisnet.be
Tél. : 02 533 19 83



RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE