

# Observatoire des Loyers

Enquête 2018

Marie-Laurence De Keersmaecker  
en collaboration avec Sonecom



slrb-bghm.brussels   
logement social - sociale huisvesting

# Observatoire des Loyers

Enquête 2018

réalisée par Marie-Laurence De Keersmaecker  
en collaboration avec Sonecom

Observatoire régional de l'Habitat  
Région de Bruxelles-Capitale



[slrb-bghm.brussels](http://slrb-bghm.brussels)   
logement social - sociale huisvesting



# Table des matières

<b>Introduction</b>	5
<b>Glossaire</b>	6
<b>Stratégie d'échantillonnage des logements loués en Région bruxelloise</b>	8
1 <sup>e</sup> partie - Le stock	
Loyers, offre et demande de l'ensemble des logements loués en 2018	10
<b>Chapitre 1 Le loyer et son évolution</b>	12
<b>Chapitre 2 L'offre locative</b>	28
<b>Chapitre 3 La demande locative</b>	38
<b>Chapitre 4 La stabilité des locataires dans leur logement</b>	48
<b>Chapitre 5 La mobilité résidentielle des locataires</b>	54
<b>Chapitre 6 Les candidats à la propriété</b>	68
2 <sup>e</sup> partie - Le marché	
Loyers, offre et demande des logements nouvellement emménagés	74
<b>Chapitre 1 Le loyer</b>	76
<b>Chapitre 2 L'offre locative</b>	80
<b>Chapitre 3 La demande locative</b>	82
<b>Chapitre 4 La stabilité des locataires</b>	85
<b>Chapitre 5 La mobilité résidentielle des locataires nouvellement emménagés</b>	86
<b>Chapitre 6 Les candidats à la propriété</b>	91
Conclusions	94
<b>Les enseignements de cette nouvelle enquête</b>	96
Annexe	
<b>Les loyers des logements</b>	98



RITS

BESTE BAY...  
JANUARI 2024

l'atelier

eden  
02 647.14.00

# Introduction

Voici donc les résultats de la nouvelle enquête 2018 sur les loyers des logements bruxellois menée dans le cadre de l'Observatoire des Loyers de la Région de Bruxelles-Capitale.

Cette publication a pour objectif de réaliser une photographie du marché locatif bruxellois à partir des données de l'enquête 2018 de l'Observatoire des Loyers. Cette enquête couvre, comme les deux années précédentes, un échantillon de 5000 logements mis en location sur le territoire de la Région bruxelloise, soit 1.5% de l'ensemble des logements locatifs bruxellois. Elle a été réalisée entre le 1er mai et le 31 décembre 2018. Elle est menée sur un échantillon de logements loués à Bruxelles, quelle que soit la date d'entrée du locataire dans son logement. L'échantillonnage est purement spatial puisqu'il consiste en un tirage aléatoire de logements locatifs au sein d'unités spatiales préalablement définies en région bruxelloise et découpées suivant leur densité de logements loués.

À partir de cet échantillon, il est possible d'inférer deux types de statistiques relatives aux loyers bruxellois. Les premières statistiques sont estimées sur le stock de logements loués à Bruxelles, c'est-à-dire sur les logements mis en location sur le marché privé, quelle que soit la date d'entrée du locataire dans son logement. Les secondes sont estimées sur le marché actuel des logements loués à Bruxelles, c'est-à-dire sur les logements nouvellement emménagés. Dans ce cas, ceux-ci seront considérés comme étant loués au cours des trois dernières années et sont dans l'échantillon au nombre de 2500.

Sur ces deux échantillons, sont estimés les loyers des logements en fonction de leurs caractéristiques intrinsèques et de leur localisation. En effet, le loyer peut être considéré comme le prix à payer pour la jouissance de certains attributs comme le type d'habitat, la taille du logement (nombre de pièces et surface), le confort et l'équipement du logement et de l'immeuble, le quartier du logement (environnement et accessibilité) et l'ancienneté du locataire dans son logement. Il est en effet établi que, dans un marché tendu, plus le locataire est entré récemment dans son logement, plus il s'acquitte d'un loyer plus élevé pour un même bien. C'est pourquoi, il est important, d'une part, de cerner l'évolution des loyers du stock de logement et, d'autre part, d'estimer les loyers sur un échantillon de logements nouvellement emménagés.

Un deuxième objectif de cette étude est d'analyser les mutations résidentielles des locataires, tant de les quantifier que d'en rechercher les causes. L'origine des locataires est étudiée de même que leur destination lorsqu'ils sont en recherche de mobilité ou d'un nouveau statut d'occupation.

Le texte est divisé en deux grandes parties : l'une relative au stock et l'autre au marché. Chaque partie est divisée en cinq chapitres relatifs, d'une part, à l'estimation du loyer actuel et de son évolution depuis 2004, d'autre part, à l'offre locative, ensuite au profil du locataire, en ce compris de celui qui est en colocations, au niveau de stabilité résidentielle des locataires et à leur mobilité résidentielle, tant l'origine et la destination des mouvements que les facteurs explicatifs de ces derniers.

# Glossaire

**Bail:** Contrat par lequel une personne (bailleur) laisse à une autre (locataire) le droit de se servir d'un logement pendant un certain temps moyennant un certain prix (loyer).

**Candidat locataire:** locataire en mouvement cherchant un logement en location.

**Candidat propriétaire:** locataire en mouvement désirant accéder à la propriété de son logement.

**Certificat PEB:** afin de permettre aux candidats locataires et propriétaires de comparer des biens du point de vue de leur performance énergétique, chaque habitation et chaque grande surface de bureau mise en vente ou en location, doit disposer d'un « certificat PEB » exprimant sa performance énergétique. Cette performance énergétique est exprimée en kWhEP / m / an. Ces valeurs sont classées en sept classes A, B, C, D, E, F et G.

**Colocataire:** ménage indépendant louant un bien avec d'autres ménages indépendants.

**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.

**Ecart-type:** mesure de dispersion des données autour de la moyenne.

**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 (ici la probabilité est égale à 95 %).

**Logement loué:** unité de logement appartenant à un propriétaire privé et louée à un particulier, quelle que soit la date d'entrée du locataire dans le logement.

**Loyer actualisé aux prix de 2018:** loyer d'une année t multiplié par l'indice de variation de l'indice santé entre 2018 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 est exprimé en € courants de l'année t considérée ou en € constants d'une année déterminée.

**Loyer escompté:** loyer d'un logement offert à la location par un propriétaire et obtenu soit à partir d'affichettes de location soit sur un site d'annonces immobilières.

**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.

**Ménage locataire:** unité élémentaire de population (couple, célibataire ou communauté) qui, quels que soient les liens qui les unissent, occupent en location un même logement.

**Nouvel emménagé:** locataire dont le bail a été signé endéans les trois dernières années qui ont précédé l'enquête.

**PEB:** performance énergétique des bâtiments.

**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.

**Situation familiale :** composition du ménage (cohabitants/mariés ou isolés) et présence ou non d'enfants dans le ménage.

**Taux de mobilité des locataires :** pourcentage de locataires émettant le désir de changer de logement dans les trois années qui viennent.

**Taux de stabilité du locataire dans son logement :** nombre de mois passés par le locataire actuel dans son logement.

**Taux de surpeuplement des logements :** pourcentage de logements dont il manque une chambre pour héberger tous les membres du ménage suivant les règles propres du Code du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

**Zone de rénovation urbaine (ZRU) :** périmètre préférentiel de l'action publique défini par le Plan régional de Développement durable et approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en 2017. Il remplace l'Espace de Développement renforcé par le Logement et la Rénovation (EDRLR), déterminé par le Plan régional de Développement (PRD) de 2002.

# Stratégie d'échantillonnage des logements loués en Région bruxelloise

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. Le 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 s'agit donc des loyers du stock de logements loués en Région bruxelloise. 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.

Le nombre de logements échantillonnés est fixé sous une contrainte de coût de l'enquête. En 2018, le nombre de logements échantillonnés est de 5000, soit un taux de sondage de 1,5% du parc locatif bruxellois.

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 inégalitaire des logements mis en location et de leurs loyers, on utilise la technique du sondage aléatoire stratifié. Il s'agit d'un sondage 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-vingts 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. À 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 attribuée en 2018 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 1er mai 2018 au 31 décembre 2018. 5004 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.

## 4. L'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; ces enquêtes se sont déroulées 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 du nouveau Gouvernement bruxellois en 2014, dans un contexte de construction et d'approbation d'une grille de référence des loyers, une nouvelle enquête de l'Observatoire des Loyers, portant à nouveau sur 3000 logements locatifs, a été lancée au début de l'année 2015. Depuis 2016, le Gouvernement bruxellois a décidé de porter l'échantillon au nombre de 5000 logements afin d'augmenter la fiabilité des statistiques. Les dernières enquêtes de 2016, 2017 et 2018 sont réalisées de ce fait sur un échantillon de 5000 logements mis en location sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale.

**1<sup>e</sup> PARTIE – LE STOCK**

**Loyers, offre  
et demande  
de l'ensemble  
des logements  
loués en  
2018**

<b>CHAPITRE 1</b>	
<b>Le loyer et son évolution</b>	<b>12</b>
<b>CHAPITRE 2</b>	
<b>L'offre locative</b>	<b>28</b>
<b>CHAPITRE 3</b>	
<b>La demande locative</b>	<b>38</b>
<b>CHAPITRE 4</b>	
<b>La stabilité des locataires dans leur logement</b>	<b>48</b>
<b>CHAPITRE 5</b>	
<b>La mobilité résidentielle des locataires</b>	<b>54</b>
<b>CHAPITRE 6</b>	
<b>Les candidats à la propriété</b>	<b>68</b>

## CHAPITRE 1

# Le loyer et son évolution

<b>1. Le loyer de tous les logements</b>	<b>14</b>
1.1. La situation en 2018	14
1.2. L'évolution des loyers 2004-2018	15
1.3. Les facteurs explicatifs de la formation du loyer	16
<b>2. Le loyer des logements suivant leur taille</b>	<b>18</b>
2.1. Le nombre de chambres	18
2.2. La superficie habitable	19
2.3. Le nombre de chambres et la superficie du logement	20
<b>3. Le loyer des logements suivant leur date de construction</b>	<b>21</b>
<b>4. Le loyer des logements suivant leur taille et leurs salles de bain</b>	<b>21</b>
<b>5. Le loyer des logements suivant leur taille et leur état</b>	<b>22</b>
<b>6. Le loyer des logements meublés</b>	<b>22</b>
<b>7. Le loyer des logements en colocation</b>	<b>23</b>
<b>8. Le loyer selon la localisation</b>	<b>24</b>
8.1. Le découpage administratif : la commune	24
8.2. Le découpage par quartiers	25
8.3. Couronnes et quadrants	26
<b>9. Conclusions</b>	<b>27</b>

# Chapitre 1 – Le loyer et son évolution

Ce premier chapitre a pour objectif de réaliser une photographie du marché locatif bruxellois : une estimation des loyers effectivement payés en 2018 par l'ensemble des locataires quelle que soit leur date d'entrée dans le logement. Le loyer est considéré comme le prix à payer par le locataire pour avoir la jouissance des attributs du bien qu'il loue. De ce fait, la formation du loyer peut s'expliquer par les caractéristiques intrinsèques du bien (type et taille du bien, niveau de confort et équipement du logement et de l'immeuble) et par sa localisation. Des statistiques sont donc estimées sur différents segments du stock locatif bruxellois.

Un deuxième objectif de ce chapitre est de cerner l'évolution des loyers des logements depuis 2004. La méthode utilisée est d'effectuer une comparaison des loyers moyens et médians effectivement payés par les locataires en 2018, quelle que soit leur date d'entrée dans le logement, avec les loyers moyens et médians enregistrés précédemment depuis 2004 et actualisés aux prix de 2018. De ce fait, la comparaison des loyers effectivement payés par les locataires au cours des différentes années s'opère sans tenir compte de l'indexation des loyers qui est fonction de l'évolution de l'indice santé et permet une rapide constatation des évolutions des loyers durant la période considérée.

## 1. Le loyer de tous les logements

### 1.1. La situation en 2018

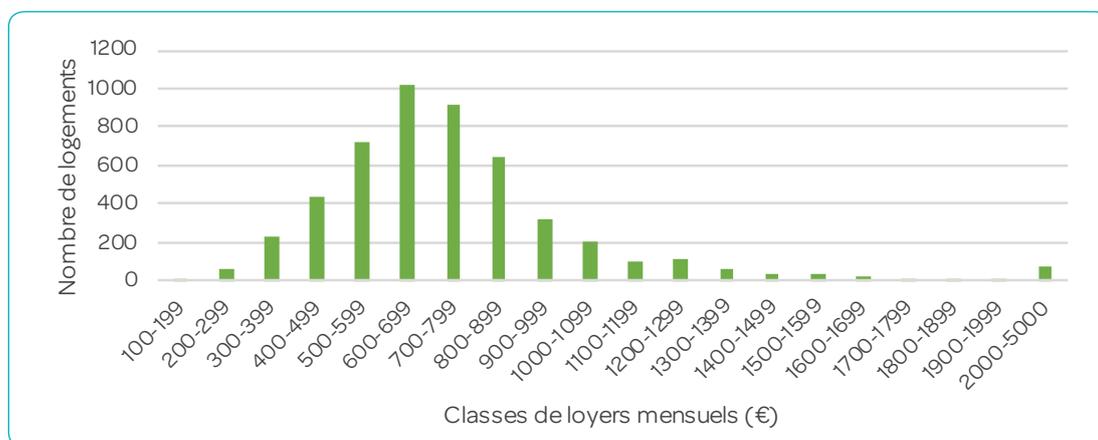
Les loyers mensuels des logements mis en location sur le territoire bruxellois suivent une distribution dont la fréquence maximale (mode) se situe à 700 €. En moyenne, les locataires bruxellois s'acquittent d'un loyer estimé à 739 €. 50 % des locataires paient un loyer inférieur à 700 € (médiane). Un quart des locataires louent leur logement pour moins de 550 € par mois (1er quartile) et un quart d'entre eux (3ème quartile) pour plus de 830 € par mois.

Le loyer moyen est supérieur au loyer médian en raison de la distribution asymétrique des loyers obtenus dans l'échantillon. En effet, la présence de quelques loyers élevés à très élevés fait croître la valeur moyenne alors qu'elle n'a que peu d'influence sur la médiane. Ainsi donc, les deux statistiques se complètent pour offrir des indicateurs différenciés de la distribution des loyers.

**Tableau 1 – Statistiques de loyers mensuels de l'ensemble des logements (2018)**

STATISTIQUES DE LOYERS MENSUELS	
Loyer moyen	739 €
1 <sup>er</sup> quartile	550 €
Loyer médian	700 €
3 <sup>e</sup> quartile	830 €
Loyer modal	700 €

**Figure 1 – Distribution des loyers mensuels des logements (2018)**



## 1.2. L'évolution des loyers 2004-2018

Afin de quantifier les écarts de prix entre les différentes années, la méthode utilisée est de comparer les loyers moyens et médians payés par l'ensemble des locataires en 2018, quelle que soit leur date d'entrée dans le logement, avec les loyers estimés lors d'enquêtes précédentes et actualisés aux prix de 2018. De ce fait, on ne tient pas compte du seul phénomène de l'indexation des loyers qui dépend de l'évolution de l'indice santé. Toute augmentation des loyers actualisés, si elle est statistiquement significative, est alors due à une croissance des prix indépendante de l'index. Toute stagnation des loyers actualisés s'explique par la seule indexation des prix prévue par la législation. Toute diminution des loyers actualisés, si elle est statistiquement significative, correspond à un tassement des prix.

C'est ainsi que le tableau enregistre les loyers moyens et médians actualisés estimés sur les données des enquêtes réalisées entre 2004 et 2018. Entre 2004 et 2015, mis à part durant l'année 2008, les loyers augmentent régulièrement à un rythme supérieur à celui de l'indexation. À partir de 2015, les loyers se tassent. Le loyer moyen actualisé des logements en 2017 est estimé à 714 €, ce qui est inférieur au loyer moyen de 2016 actualisé, égal à 738 €, lui-même inférieur au loyer moyen de 2015 actualisé, égal à 752 €. La différence entre ces valeurs moyennes de loyers est significative en admettant un seuil d'erreur de 5%. En 2018, le loyer augmente significativement et atteint 739 € en moyenne et 700 € en médiane. Il reste néanmoins inférieur au loyer actualisé de 2015.

Par rapport à 2004, les loyers actualisés ont crû d'environ 20% en plus de l'indexation fixée par la législation.

On constate une croissance supérieure du loyer médian par rapport à celle du loyer moyen. Rappelons que l'estimation du loyer moyen tient davantage

compte des loyers très élevés. De ce fait, deux hypothèses peuvent être posées pour expliquer cette différence. D'une part, les petits logements aux loyers plus faibles connaissent un taux de rotation supérieur à celui des grands logements aux loyers plus élevés, et de ce fait, leurs loyers ont tendance à être augmentés plus souvent lors de chaque nouveau bail. D'autre part, la majorité des logements ont connu des rénovations d'autant plus significatives que ceux-ci étaient en mauvais état et dès lors étaient caractérisés par des loyers plus bas et intervenant plus dans l'estimation du loyer médian que du loyer moyen.

**Tableau 2 – Statistiques des loyers mensuels des logements actualisés aux prix de 2018**

Années	LOYER MENSUEL ACTUALISÉ AUX PRIX DE 2018		INDICE LOYER ACTUALISÉ AUX PRIX DE 2018 (INDICE 2004 = 100)	
	Loyer moyen	Loyer médian	Loyer moyen	Loyer médian
2004	625€	565€	100	100
2006	649€	593€	104	105
2008	653€	590€	104	104
2010	678€	635€	108	113
2011	720€	675€	115	119
2012	710€	656€	113	116
2013	744€	696€	119	123
2015	752€	690€	120	122
2016	738€	686€	118	122
2017	714€	673€	114	119
2018	739€	700€	118	124

**Figure 2 – Évolution des loyers mensuels des logements (2004-2018) actualisés aux prix de 2018.**



### 1.3. Les facteurs explicatifs de la formation du loyer

Le loyer peut être considéré comme le prix à payer par le locataire pour jouir de certaines caractéristiques du bien. Celles-ci peuvent être groupées en cinq catégories :

- le type de logement (appartement ou maison, date de construction, densité);
- la taille du logement (nombre de pièces ou de chambres, surface habitable, présence d'une salle de bain ou d'une cuisine de taille supérieure à 4 m<sup>2</sup>, disponibilité d'un garage);
- le confort et l'équipement du logement et de l'immeuble (installation de chauffage central, performance énergétique, alarme, vidéophone, présence d'électroménagers dans la cuisine);
- la localisation du logement;
- le temps passé par le locataire dans son logement, donnée indispensable à envisager dans un marché locatif tendu.

#### Le modèle hédonique

On pose donc l'hypothèse que la variation du loyer est une fonction des caractéristiques intrinsèques et extrinsèques du logement. La méthode proposée pour tester cette hypothèse est connue sous le nom d'analyse hédonique, utilisée fréquemment en économie, se basant sur l'hypothèse que les biens sont formés par un ensemble hétérogène d'attributs ou de caractéristiques du bien et que, lors de l'acquisition d'un bien par un individu, le prix qu'il est prêt à payer pour ce bien est égal à la somme des prix payés pour chacune des caractéristiques.

S. Rosen<sup>1</sup> a fourni un cadre analytique adéquat pour comprendre le mécanisme de formation des prix des biens en fonction des caractéristiques qui les définissent et a ainsi déterminé les conditions théoriques d'application du modèle des prix hédoniques.

Même si ce modèle n'a pas été spécifiquement développé pour le marché de l'immobilier, de nombreuses applications ont été faites dans le cadre de la formation des prix des logements. Le modèle postule l'existence d'une fonction hédonique qui lie le prix du logement à ses attributs par l'intermédiaire de l'accord entre vendeurs et acheteurs, ou entre propriétaires-bailleurs et locataires. Le modèle hédonique peut être perçu comme une extension des modèles d'économie spatiale où les différences des prix des logements sont expliquées par l'accessibilité au centre d'emploi. Dans ce cas, les variations des

prix des logements sont expliquées par les caractéristiques physiques ou intrinsèques du logement et par des caractéristiques spatiales ou extrinsèques.

- Les caractéristiques physiques : le logement est un bien multi-attribut, son prix est déterminé par une série de variables : la taille, l'âge du logement, le niveau de confort... Certaines variables peuvent être quantifiables, d'autres catégoriques. La régression des valeurs des logements sur les caractéristiques de ceux-ci permet d'évaluer l'accroissement de la valeur du logement suite à une variation unitaire d'une caractéristique et d'apprécier, par conséquent, les préférences des consommateurs en matière de consommation des caractéristiques des logements.
- Les caractéristiques spatiales : les attributs spatiaux d'un lieu peuvent expliquer la variation du prix pour un bien disposant des mêmes attributs. C'est une source d'hétérogénéité qui constitue une propriété fondamentale à intégrer dans toute analyse des prix des logements. Ces caractéristiques spatiales sont divisées en deux catégories : des attributs de l'accessibilité et des attributs liés à la qualité de l'environnement du logement.

Le modèle construit dit modèle hédonique des prix est estimé sur l'ensemble des données de l'enquête 2018 par une analyse statistique de régression avec pour résultat l'évaluation de la pondération de chaque attribut du logement dans la formation du loyer.

Les facteurs explicatifs de la variation des loyers sont principalement la superficie habitable, le nombre de chambres, le nombre de salles de bain, le nombre de garages, le nombre d'électroménagers dans la cuisine, la présence d'espaces récréatifs et l'état du logement. Dans un marché tendu, l'ancienneté du locataire dans son logement est signe d'un loyer moins élevé et intervient également pour expliquer la formation du loyer. En fonction des résultats précédents, la présence de deux sous marchés à l'Est et à l'Ouest de la ville est introduite dans le modèle. Le pourcentage d'explication de la variation des loyers par la fonction donnée est égal à 65 %.

Probablement en raison du faible nombre de données, la date de construction du bâtiment n'apparaît pas comme un facteur significatif d'explication de la variation des loyers.

<sup>1</sup> Rosen S., 1974, Hedonic prices and explicit markets: production differentiation in pure competition, *Journal of Political Economy*, 82, 34-55.

**Tableau 3 – Fonction hédonique du loyer**

NOM DES VARIABLES	Coefficient de pondération	Écart-type	Statistique t	Type de variable
<b>Constante</b>	162	21,86	7,43**	
<b>Superficie habitable</b>	1,55	0,11	13,95**	Par m <sup>2</sup> de superficie habitable
<b>Nombre de chambres</b>	102	5,31	19,26**	Par chambre
<b>Nombre de salles de bain</b>	93	13,02	7,11**	Par salle de bain
<b>Nombre de garages</b>	41	9,06	4,48**	Par garage
<b>Nombre d'électroménagers présents dans la cuisine</b>	30	2,67	11,20**	Par électroménager
<b>Nombre d'espaces récréatifs</b>	26	6,27	4,14**	Par espace récréatif
<b>État du logement</b>	15	4,67	3,23**	Par catégorie d'état du logement (5 catégories)
<b>Orientation</b>	90	9,72	9,31**	Si le logement est situé à l'est du Canal.
<b>Nombre d'années passées dans le logement</b>	-4,57	0,64	-7,14**	Par année passée dans le logement

Catégories d'état: 1 = mauvais; 2 = médiocre; 3 = moyen; 4 = bon et 5 = très bon

\*\* Niveau de signification de la variable considérée au seuil  $\alpha = 1\%$ ; dans ce cas, la statistique t de Student doit être supérieure à 2,58

## L'intégration dans le modèle de sous marchés

L'économie urbaine postule que le marché du logement en ville est parfaitement intégré; il apparaît clairement aujourd'hui que le concept du marché unique est inapproprié pour décrire la situation complexe du marché du logement en ville. Le marché du logement en ville doit être considéré comme un groupe de sous marchés plus ou moins inter-reliés, caractérisés par des différences significatives de prix pour un logement standard. C'est à l'intérieur de ces sous marchés qu'agissent les différents attributs sur le logement et que le logement peut être substituable. Il existe aujourd'hui une littérature abondante sur l'existence de sous marchés du logement.<sup>2</sup> De nombreux débats existent aussi sur les causes de la formation de ces sous marchés. Les critères de segmentation les plus fréquemment utilisés sont les critères de localisation, de qualité de logement, de type de logement et de caractéristiques socio-économiques des ménages.

<sup>2</sup> Application entre autres au cas de différentes villes espagnoles par Bover O. et Velilla P., 2002, Hedonic house prices without characteristics: the case of new multiunit housing, European central bank, working paper, 117; application au cas des différents quartiers de Paris par Laferrère A., 2002, hedonic housing price indexes: the French experience, BIS Papers, 21; application au cas de Dallas par Goodman A. et Thibodeau T.G., 2003, Housing market segmentation and hedonic prediction accuracy, *Journal of housing Economics*.

Leur justification vient de l'analyse économique de l'offre et de la demande: le premier facteur explicatif de la création de marchés du logement est la capacité financière de la demande et le deuxième facteur est relatif aux caractéristiques de l'offre.

L'hypothèse posée est que les coûts du foncier suivent une fonction exponentielle décroissante de la distance au centre de la ville. Deux variables complémentaires sont introduites dans le modèle: le nombre de chambres dont dispose le logement, indicateur de la taille du logement significativement corrélée à la valeur du loyer et l'ancienneté du locataire dans son logement induisant également une variation des loyers dans un marché tendu tel qu'est le marché bruxellois.

Le modèle est estimé par analyse de régression sur deux sous marchés: le marché des logements à l'Ouest de la vallée de la Senne et le marché des logements à l'Est de la vallée de la Senne. L'hypothèse posée de la différenciation des marchés de part et d'autre de la Senne tire son origine des conditions historiques du développement de la ville. En effet, dès sa création, la ville de Bruxelles connaît une croissance dissymétrique de part et d'autre de la vallée, caractéristique de développement qui se poursuit tout au long des siècles futurs.

Les résultats de l'analyse de régression sont enregistrés dans le tableau suivant. 54 % de la variation du loyer est expliquée par la distance au centre, la taille du logement et l'ancienneté dans le logement, ce en considérant deux sous marchés à l'Est et à l'Ouest de la ville. La distance au centre est pondérée positivement : le loyer du logement augmente du centre vers la périphérie ; ce qui est contraire à la loi traditionnelle qui postule que le coût du foncier diminue du centre vers la périphérie. Cette exception au modèle général s'explique par l'aire d'étude qui ne comprend que des quartiers centraux et ne couvre pas des espaces de périurbanisation ou de campagne, là où le coût de l'immobilier est plus bas. Le gradient des loyers du centre vers la périphérie est plus rapide à l'Est de la ville qu'il ne l'est dans la partie occidentale de la ville qui connaît pourtant une extension spatiale moins prononcée. L'accroissement de la taille du logement exprimé par le coût marginal d'une chambre supplémentaire dans le logement est également supérieur du côté oriental de la ville.

**Tableau 4 – Fonction exponentielle négative de la distance**

	Coefficient	Ecart-type	Statistique t
<b>A. PARTIE EST DE LA VILLE</b>			
Constante	6.205	0.018	343.81**
Distance au centre	0.034	0.004	9.46**
Nb de mois passés dans le logement	-0.001	0.000	-10.09**
Nb de chambres	0.178	0.006	30.91**
<b>B. PARTIE OUEST DE LA VILLE</b>			
Constante	6.209	0.021	290.93**
Distance au centre	0.017	0.005	3.73**
Nb de mois passés dans le logement	-0.001	0.000	-7.75**
Nb de chambres	0.163	0.007	23.30**

\*\* Niveau de signification de la variable considérée au seuil  $\alpha = 1\%$  ; dans ce cas, la statistique t de Student doit être supérieure à 2,58.

## 2. Le loyer des logements suivant leur taille

La taille du logement intervient significativement dans la formation du loyer. La taille peut être estimée par deux indicateurs : le nombre de chambres dont dispose le logement et sa superficie habitable exprimée en m<sup>2</sup>.

### 2.1. Le nombre de chambres

Dans le cas d'un appartement, plus le nombre de chambres augmente, plus le loyer est élevé. Ainsi, le loyer moyen d'un appartement une chambre est estimé à 647 € alors qu'il est de 770 € pour un appartement deux chambres. Le loyer moyen d'un studio est estimé à 520 € et celui d'un appartement trois chambres à 969 €. En moyenne, le loyer des maisons est supérieur à celui des appartements mais cette moyenne cache des réalités diverses de maisons suivant leur taille, leur nombre de chambres, leur niveau de confort et la présence d'un jardin.

Loyers moyens et loyers médians convergent vers une valeur identique, signe d'une distribution normale des loyers des logements suivant le nombre de chambres.

**Tableau 5 – Loyers mensuels des logements suivant leur nombre de chambres (2018)**

TYPE DE LOGEMENT	Loyer moyen	Loyer médian
App. 0 ch.	520 €	500 €
App. 1 ch.	647 €	650 €
App. 2 ch.	770 €	750 €
App. 3 ch.	969 €	900 €
App. 4 ch. et plus	1052 €	950 €
Maison	1071 €	900 €

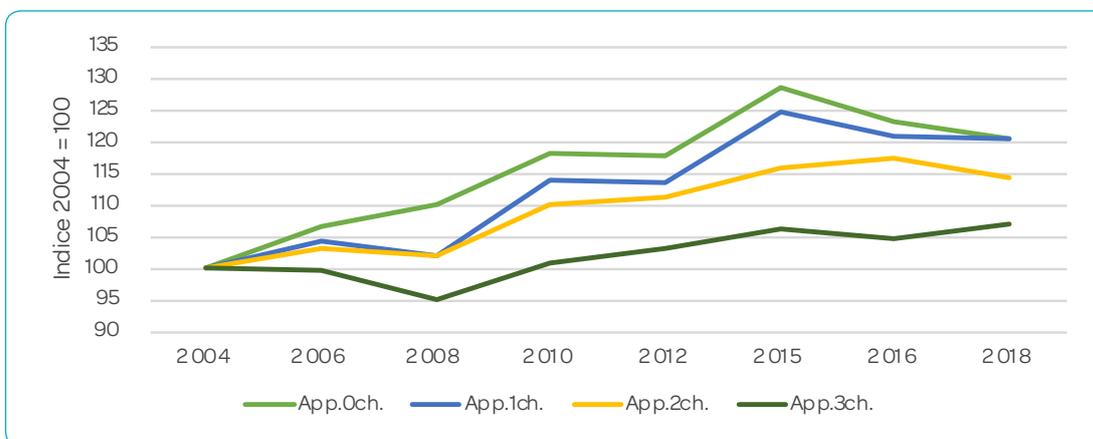
Quel que soit le type de logement, son loyer augmente significativement plus que l'indice santé au cours des quatorze dernières années.

**Tableau 6 – Évolution des loyers mensuels moyens des logements suivant leur taille (2004-2018)**

**LOYER MENSUEL MOYEN ACTUALISÉ AUX PRIX DE 2018 SELON LE TYPE DE LOGEMENT**

Année	App. 0 chambre	App. 1 chambre	App. 2 chambres	App. 3 chambres
<b>2004</b>	431 €	538 €	674 €	908 €
<b>2006</b>	459 €	560 €	695 €	904 €
<b>2008</b>	474 €	548 €	687 €	864 €
<b>2010</b>	510 €	612 €	743 €	914 €
<b>2012</b>	508 €	610 €	749 €	937 €
<b>2015</b>	554 €	669 €	781 €	963 €
<b>2016</b>	530 €	649 €	792 €	951 €
<b>2018</b>	520 €	647 €	770 €	969 €

**Figure 3 - Évolution des loyers mensuels moyens des logements actualisés aux prix de 2018 suivant leur taille (2004-2018)**



## 2.2. La superficie habitable

Le loyer d'un logement augmente avec la superficie habitable de celui-ci. Ainsi, le loyer mensuel moyen d'un logement de taille comprise entre 28 et 54 m<sup>2</sup> est égal à 587 €, inférieur au loyer estimé à 849 € d'un logement de taille comprise entre 85 et 104 m<sup>2</sup>.

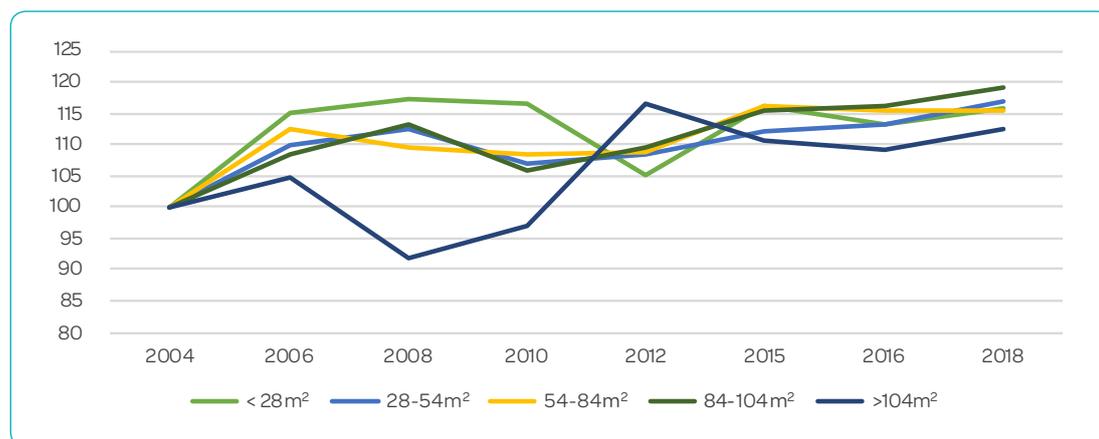
Mis à part les logements de plus de 104 m<sup>2</sup> qui abritent des situations diverses, les logements d'une taille donnée affichent une distribution normale de leurs loyers, loyers médians et moyens étant peu différents.

**Tableau 7 – Loyers mensuels des logements suivant leur taille (2018)**

SUPERFICIE DU LOGEMENT	Loyer moyen	Loyer médian
< 28 m <sup>2</sup>	461 €	430 €
28-54 m <sup>2</sup>	587 €	580 €
55-84 m <sup>2</sup>	698 €	690 €
85-104 m <sup>2</sup>	849 €	800 €
> 104 m <sup>2</sup>	1121 €	1000 €

Même si la croissance des loyers par classe de superficie n'est pas constante tout au long des années, l'évolution des prix actualisés, c'est-à-dire en tenant compte de l'inflation, est de l'ordre de 20% entre 2004 et 2018.

**Figure 4 - Évolution des loyers mensuels moyens des logements actualisés aux prix de 2018 suivant leur taille (2004-2018)**



**Tableau 8 – Évolution des loyers mensuels moyens des logements suivant leur taille (2004-2018)**

**LOYER MENSUEL MOYEN ACTUALISÉ AUX PRIX DE 2018 SELON LA SUPERFICIE DU LOGEMENT**

Année	< 28 m²	28 – 54 m²	55 – 84 m²	85 – 104 m²	> 104 m²
2004	398€	503€	605€	712€	998€
2006	504€	553€	681€	773€	1.043€
2008	466€	565€	662€	806€	899€
2010	463€	538€	655€	754€	818€
2012	418€	546€	658€	779€	1.163€
2015	462€	563€	702€	821€	1.104€
2016	450€	570€	699€	828€	1.090€
2018	461€	587€	698€	849€	1.121€

### 2.3. Le nombre de chambres et la superficie du logement

Même s'il existe une corrélation significative entre le type de logement et sa taille, tous les logements de même type ne sont pas caractérisés par une même taille. C'est pourquoi le tableau suivant enregistre les loyers mensuels des logements suivant leur type et leur taille. Pour chaque type de logement, le loyer augmente en fonction de la superficie habitable du bien loué. Loyers moyens et loyers médians sont proches l'un de l'autre pour tous les appartements de même type et de même taille, signe d'une distribution symétrique des loyers dans chacune des classes. Il n'en est pas de même pour les maisons qui connaissent encore une très grande diversité au sein de chaque catégorie.

**Tableau 9 – Loyers mensuels des logements suivant leur nombre de chambre et leur superficie (2018)**

TYPE DE LOGEMENT	Superficie	Loyer moyen	Loyer médian
<b>Appartement 0 chambre</b>	< 28 m²	464 €	450 €
	28-54 m²	533 €	520 €
	55-84 m²	639 €	600 €
<b>Appartement 1 chambre</b>	< 28 m²	515 €	500 €
	28-54 m²	589 €	600 €
	55-84 m²	667 €	650 €
	85-104 m²	724 €	721 €
<b>Appartement 2 chambres</b>	> 104 m²	895 €	750 €
	< 28 m²	624 €	650 €
	28-54 m²	655 €	660 €
	55-84 m²	721 €	700 €
<b>Appartement 3 chambres</b>	85-104 m²	838 €	800 €
	> 104 m²	948 €	900 €
	28-54 m²	899 €	900 €
	55-84 m²	815 €	750 €
<b>Appartement 4 chambres et plus</b>	85-104 m²	932 €	890 €
	> 104 m²	1142 €	1100 €
	> 104 m²	1184 €	1050 €
<b>Maison</b>	85-104 m²	942 €	870 €
	> 104 m²	1258 €	1050 €
	28-54 m²	536 €	500 €
	55-84 m²	749 €	691 €

### 3. Le loyer des logements suivant leur date de construction

L'association est claire : plus récemment les logements ont-ils été construits, plus leur loyer est élevé ; cela quel que soit le type de logement considéré. Ainsi, le loyer moyen d'un appartement deux chambres est estimé à 775 € s'il a été construit avant 1945, à 796 € s'il a été construit entre 1946 et 1999, à 886 € s'il date des années postérieures à 2000. Cette variation des prix est fortement liée à la date de construction et ce quelles que soient les rénovations qui ont été effectuées.

**Tableau 10 – Loyers mensuels des logements suivant leur type et leur date de construction (2018)**

TYPE DE LOGEMENT	Date de construction	Loyer moyen	Loyer médian
App. 0 chambre	<1945	537 €	510 €
	1945-1999	522 €	520 €
	>1999	519 €	500 €
App. 1 chambre	<1945	661 €	650 €
	1945-1999	667 €	650 €
	>1999	722 €	705 €
App. 2 chambres	<1945	775 €	750 €
	1945-1999	796 €	798 €
	>1999	886 €	850 €
App. 3 chambres	<1945	1091 €	971 €
	1945-1999	991 €	950 €
	>1999	1066 €	1050 €
App. 4 chambres et plus	<1945	1302 €	1250 €
	1945-1999	1024 €	1025 €
	>1999	941 €	925 €
Maison	<1945	1190 €	900 €
	1945-1999	1203 €	1000 €
	>1999	1127 €	1040 €

Il en est de même pour les logements différenciés suivant leur superficie : plus récemment les logements ont-ils été construits, plus le loyer pour avoir la jouissance du bien est élevé. Ainsi, par exemple, un logement de superficie comprise entre 85 et 104 m<sup>2</sup> est loué en moyenne 859 € par mois lorsqu'il a été construit avant 1945 et est loué 980 € par mois lorsqu'il a été construit plus récemment. Une association très nette existe entre la date de construction d'un logement et son loyer.

**Tableau 11 – Loyers mensuels des logements suivant leur taille et leur date de construction (2018)**

SUPERFICIE	Date de construction	Loyer moyen	Loyer médian
< 28 m <sup>2</sup>	<1945	462 €	450 €
	1945-1999	475 €	443 €
	>1999	474 €	477 €
28-54 m <sup>2</sup>	<1945	594 €	600 €
	1945-1999	592 €	587 €
	>1999	616 €	580 €
55-84 m <sup>2</sup>	<1945	710 €	681 €
	1945-1999	717 €	700 €
	>1999	747 €	750 €
85-104 m <sup>2</sup>	<1945	859 €	800 €
	1945-1999	871 €	850 €
	>1999	980 €	900 €
> 104 m <sup>2</sup>	<1945	1310 €	1150 €
	1945-1999	1149 €	1000 €
	>1999	1113 €	1038 €

### 4. Le loyer des logements suivant leur taille et leurs salles de bain

La présence d'une deuxième salle de bain influe significativement sur le loyer du logement. Par exemple, dans le cas d'un logement disposant de deux chambres à coucher, le loyer du logement est estimé à 756 € s'il n'y a qu'une seule salle de bain et atteint 998 € lorsque le logement est équipé d'une salle de bain supplémentaire. Il faut néanmoins noter que la présence d'une deuxième salle de bain est le signe, d'une part, d'une construction plus récente, d'autre part, d'une poursuite dans la réalisation du logement, d'un niveau de confort global plus élevé.

**Tableau 12 – Loyer mensuel des logements suivant leur nombre de chambres et leur nombre de salles de bain (2018)**

NOMBRE DE CHAMBRES	Nombre de salles de bain	Loyer moyen	Loyer médian
0 chambre	0 salle de bain	481 €	400 €
	1 salle de bain	525 €	510 €
1 chambre	0 salle de bain	590 €	650 €
	1 salle de bain	646 €	650 €
2 chambres	1 salle de bain	756 €	750 €
	2 salles de bain	998 €	900 €
3 chambres	1 salle de bain	916 €	870 €
	2 salles de bain	1160 €	1100 €
4 chambres	1 salle de bain	997 €	850 €
	2 salles de bain	1388 €	1100 €

## 5. Le loyer des logements suivant leur taille et leur état

De manière générale, pour un même type de logement, le loyer mensuel augmente en fonction de la qualité du logement. Cette situation n'est pas celle des studios dont le lien entre prix et état n'est pas significatif. Des études ciblées sur les petits logements, réalisées antérieurement, ont mis en exergue le caractère aléatoire de la formation des prix de ceux-ci.

**Tableau 13 – Loyer mensuel des logements suivant leur nombre de chambres et leur état (2018)**

Nombre de chambres	État	Loyer moyen	Loyer médian
<b>0 chambre</b>	mauvais	531 €	510 €
	médiocre	474 €	500 €
	moyen	509 €	500 €
	bon	542 €	520 €
	excellent	518 €	550 €
<b>1 chambre</b>	mauvais	589 €	600 €
	médiocre	608 €	600 €
	moyen	614 €	600 €
	bon	662 €	650 €
	excellent	716 €	690 €
<b>2 chambres</b>	mauvais	654 €	650 €
	médiocre	699 €	685 €
	moyen	737 €	720 €
	bon	784 €	775 €
	excellent	851 €	800 €
<b>3 chambres</b>	mauvais	-	700 €
	médiocre	893 €	836 €
	moyen	927 €	875 €
	bon	993 €	950 €
	excellent	1082 €	1000 €
<b>4 chambres et plus</b>	mauvais	-	-
	médiocre	1224 €	795 €
	moyen	1242 €	900 €
	bon	1255 €	1050 €
	excellent	1257 €	1000 €

## 6. Le loyer des logements meublés

Le loyer moyen d'un logement meublé est estimé à 757 € par mois ; ce qui est non significativement différent du loyer moyen de l'ensemble des logements. Néanmoins, le parc locatif meublé est majoritairement plus petit que le parc locatif total.

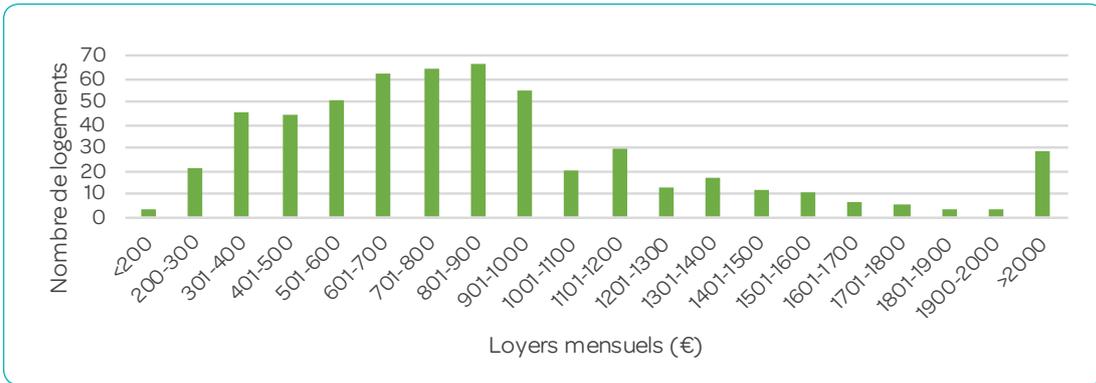
**Tableau 14 – Statistiques de loyers des logements loués meublés (2018)**

STATISTIQUES DE LOYERS	Logements meublés	Tous logements
<b>Loyer moyen</b>	757 €	739 €
<b>1<sup>e</sup> quartile</b>	514 €	550 €
<b>Loyer médian</b>	680 €	700 €
<b>3<sup>e</sup> quartile</b>	850 €	830 €

## 7. Le loyer des logements en colocation

11 % des logements bruxellois sont loués en colocation. Le loyer moyen est estimé à 921 €, supérieur au loyer de l'ensemble des logements bruxellois. 50 % des logements en colocation sont loués à plus de 800 € ; le loyer médian estimé à 700 € pour l'ensemble des logements est dès lors inférieur.

**Figure 5 – Distribution des loyers des logements en colocation (2018)**



**Tableau 15 – Statistiques de loyers des logements loués en colocation (2018)**

STATISTIQUES DE LOYERS	Logements en colocation	Tous logements
Loyer moyen	921 €	739 €
1er quartile	580 €	550 €
Loyer médian	800 €	700 €
3ème quartile	1100 €	830 €

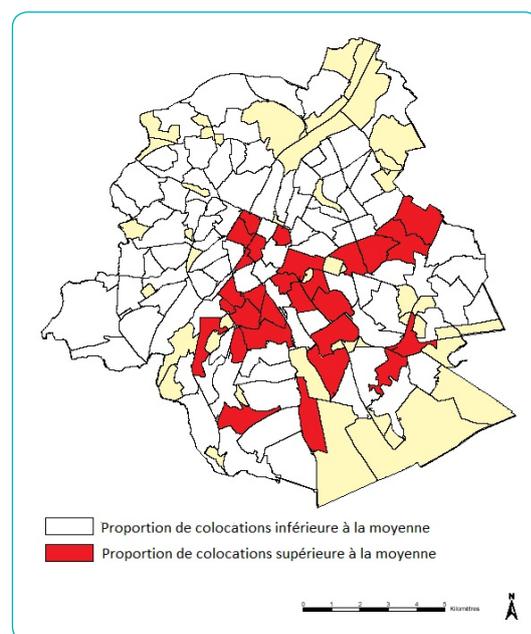
Pour une même taille de logement, le logement loué en colocation l'est à un prix significativement supérieur à celui d'un logement loué à un ménage individuel. Pour expliquer cette différence de loyer, on peut supposer que les colocataires ne recherchent pas le meilleur rapport qualité-prix, d'une part, parce que chacun ne paye qu'une partie du loyer et qu'un écart éventuel de prix se répercute moins pour chacun d'entre eux, d'autre part, parce qu'ils savent que le propriétaire demande un prix supérieur pour absorber la surutilisation du bien par un plus grand nombre de personnes que celui d'une famille.

**Tableau 16 – Loyers des logements loués en colocation suivant leur nombre de chambres (2018)**

LOYER MENSUEL MOYEN	Logements en colocation	Tous logements
0 chambre	488 €	520 €
1 chambre	756 €	647 €
2 chambres	797 €	770 €
3 chambres	1057 €	969 €
4 chambres et plus	1470 €	1060 €

Un facteur explicatif des loyers plus élevés des logements loués en colocation est aussi leur localisation. Les proportions supérieures à la moyenne de logements loués en colocation se situent dans des quartiers aux prix élevés du Pentagone et du quadrant sud-est de Bruxelles: les quartiers d'Ixelles et d'Etterbeek à proximité des institutions européennes, les quartiers autour de l'ULB et de la VUB, les quartiers d'Ixelles et de Saint-Gilles aux alentours du quartier du Châtelain et les quartiers de Woluwé Saint-Lambert cumulant facteurs d'accessibilité et d'environnement.

**Figure 6 – Les logements loués en colocation (2018)**



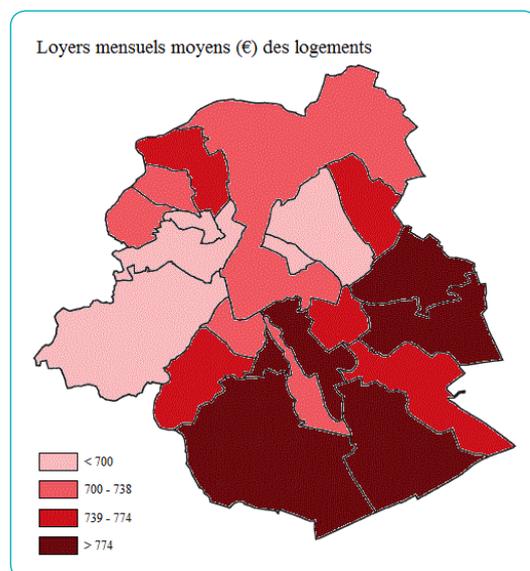
## 8. Le loyer selon la localisation

### 8.1. Le découpage administratif : la commune

Les loyers les plus élevés sont enregistrés dans les communes de deuxième couronne sud-orientale que sont Uccle, Watermael-Boitsfort, Woluwé Saint-Lambert, Woluwé Saint-Pierre et Auderghem. A ces communes, s'est ajoutée plus récemment Ixelles qui a connu ces dernières années une croissance significative des loyers dans certains de ses quartiers. C'est le cas également de la commune d'Etterbeek, située en première couronne orientale, qui rattrape progressivement les loyers enregistrés dans les communes de deuxième couronne. Par contre, les loyers les plus bas se retrouvent dans des communes de l'Ouest de Bruxelles comme Anderlecht et Molenbeek Saint-Jean et des communes du Nord de Bruxelles comme Saint-Josse-ten-Noode, Schaerbeek et l'entité de Laeken.

Le schéma de répartition spatiale des loyers reste relativement similaire si l'on segmente le marché en appartements une chambre ou en appartements deux chambres. Les communes de deuxième couronne orientale enregistrent néanmoins des loyers moins élevés pour ces types de logements que les communes d'Etterbeek et d'Ixelles.

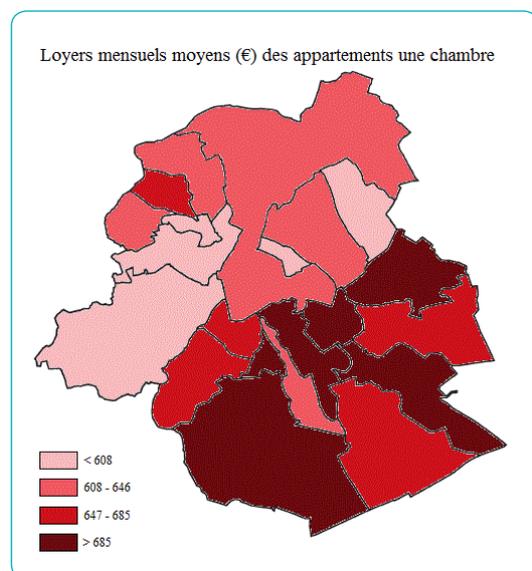
**Figure 7 - Variation des loyers mensuels des logements (2018)**



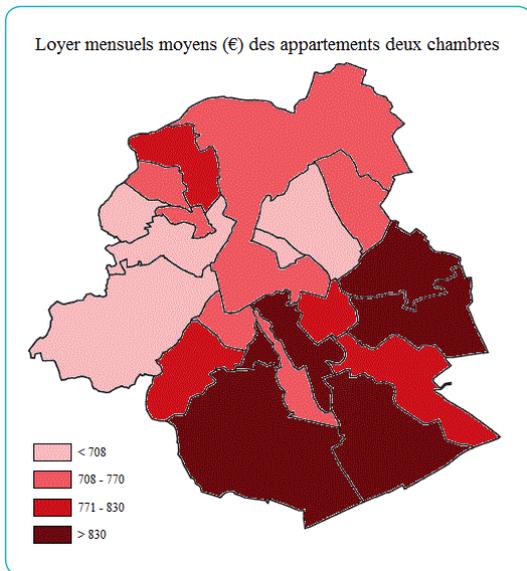
**Tableau 17 – Loyers mensuels moyens de tous les logements, des appartements une chambre et des appartements deux chambres par commune**

LOYERS MENSUELS MOYENS	Tous logements	Appartements une chambre	Appartements deux chambres
<b>Anderlecht</b>	647 €	604 €	702 €
<b>Auderghem</b>	760 €	731 €	808 €
<b>Berchem Sainte-Agathe</b>	726 €	634 €	683 €
<b>Bruxelles-Ville</b>	733 €	643 €	760 €
<b>Etterbeek</b>	769 €	696 €	824 €
<b>Evere</b>	752 €	592 €	732 €
<b>Forest</b>	751 €	649 €	799 €
<b>Ganshoren</b>	714 €	658 €	718 €
<b>Ixelles</b>	780 €	691 €	869 €
<b>Jette</b>	743 €	617 €	783 €
<b>Koekelberg</b>	685 €	575 €	714 €
<b>Molenbeek Saint-Jean</b>	673 €	598 €	682 €
<b>Saint-Gilles</b>	729 €	665 €	718 €
<b>Saint-Josse-ten-Noode</b>	638 €	601 €	659 €
<b>Schaerbeek</b>	685 €	611 €	701 €
<b>Uccle</b>	862 €	691 €	836 €
<b>Watermael-Boitsfort</b>	866 €	662 €	846 €
<b>Woluwé Saint-Lambert</b>	778 €	722 €	951 €
<b>Woluwé Saint-Pierre</b>	938 €	678 €	974 €
<b>Région bruxelloise</b>	739 €	647 €	770 €

**Figure 8A – Variation des loyers mensuels moyens des logements – Appartements une chambre (2018)**



**Figure 8B – Variation des loyers mensuels moyens des logements – Appartements deux chambres (2018)**

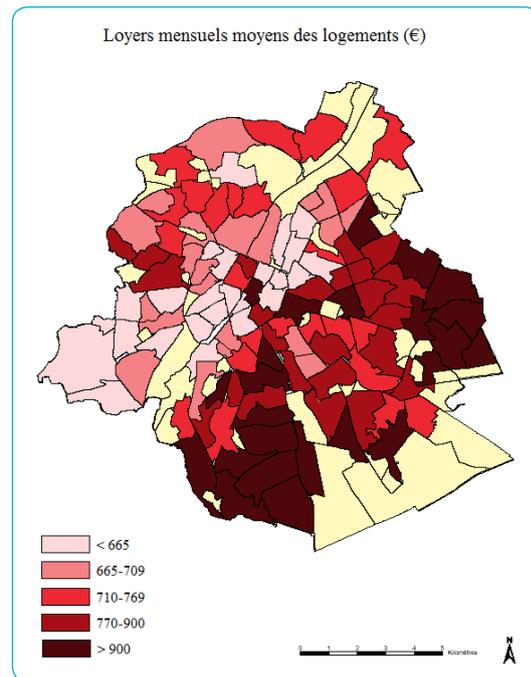


## 8.2. Le découpage par quartiers

Les loyers moyens les plus élevés sont enregistrés dans les quartiers de deuxième couronne sud-orientale de Woluwé Saint-Lambert, Woluwé Saint-Pierre, Auderghem, Watermael-Boitsfort et Uccle ainsi que dans quelques quartiers de première couronne sud-orientale, autour des institutions européennes à Etterbeek et à Ixelles et autour du quartier du Châtelain près de l'avenue Louise à Ixelles. À l'opposé, les loyers les plus faibles se retrouvent dans le Pentagone et ses quartiers adjacents au nord vers Saint-Josse-ten-Noode et Schaerbeek et à l'ouest à Molenbeek Saint-Jean et Anderlecht.

Le gradient des loyers du centre vers la périphérie est différent de part et d'autre du Canal, entre la partie occidentale et orientale de la ville. À l'Ouest, les loyers sont les plus faibles au centre et atteignent des valeurs moyennes dans les communes de deuxième couronne occidentale alors qu'à l'Est, les loyers sont déjà supérieurs à la moyenne régionale au centre et atteignent des valeurs maximales en deuxième couronne.

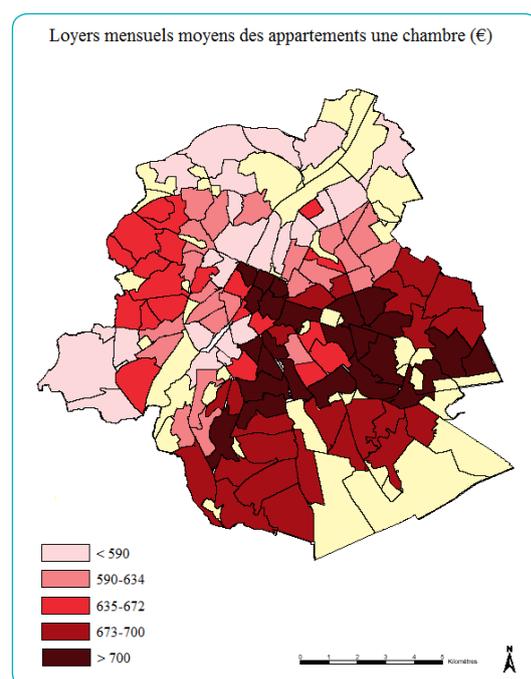
**Figure 9 – Variation des loyers mensuels moyens des logements (2018)**



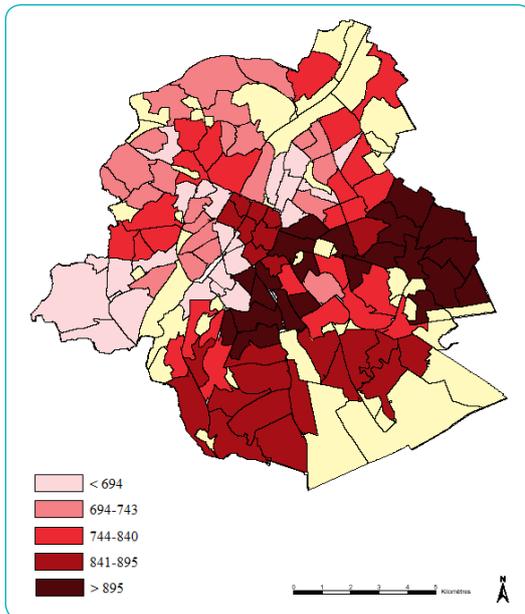
Les loyers des appartements une chambre, plus présents dans les quartiers de première que de deuxième couronne, sont les plus élevés dans les quartiers de première couronne orientale, toujours autour des institutions européennes à Etterbeek et Ixelles et autour du quartier du Châtelain à Ixelles et s'étirant vers Saint-Gilles.

Il en est de même pour les loyers des appartements deux chambres qui sont également plus élevés en deuxième couronne orientale.

**Figure 10A – Variation des loyers mensuels moyens des logements – Appartement une chambre (2018)**

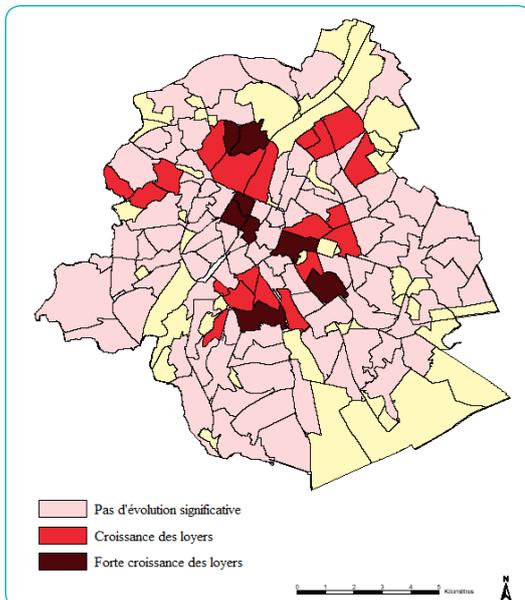


**Figure 10B – Variation des loyers mensuels moyens des logements – Appartement deux chambres (2018)**



Entre 2004 et 2018, les augmentations supérieures à la moyenne régionale se situent surtout dans l'hypercentre urbain, dans les quartiers proches de l'ancienne gare de Tour-et-Taxis, dans les quartiers proches des institutions européennes, autant à Etterbeek et Ixelles qu'à Bruxelles-Ville et à Schaerbeek, dans les quartiers d'Ixelles et de Saint-Gilles proches de l'avenue Louise, dans les quartiers proches de la gare de Schaerbeek et dans des quartiers de deuxième couronne de Berchem Sainte-Agathe. Globalement, les quartiers concernés sont situés près de lieux en rénovation (hypercentre bruxellois, Tour-et-Taxis, gare de Schaerbeek), près de lieux branchés (Châtelain à Ixelles ou institutions européennes).

**Figure 11 – Évolution des loyers mensuels moyens des logements (2004-2018)**



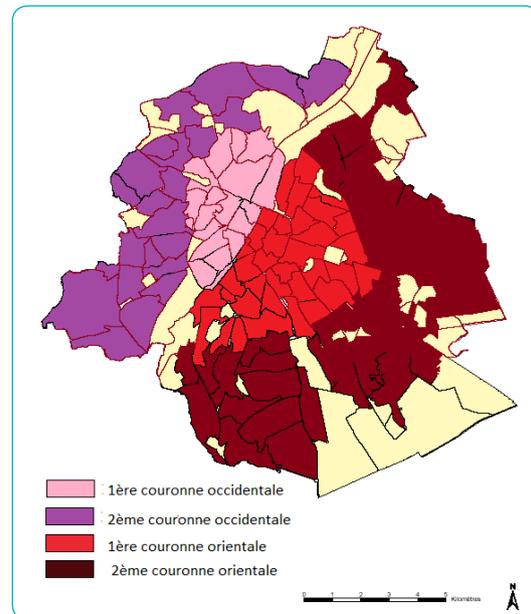
La croissance des loyers est estimée par rapport à la moyenne de l'évolution régionale des loyers en € courants égale à 13%. On considère qu'il y a croissance des loyers lorsque la croissance est comprise entre 50% et 70%. Il y a forte croissance des loyers lorsqu'elle est supérieure à 70%.

### 8.3. Couronnes et quadrants

Les tableaux suivants enregistrent les loyers mensuels des logements suivant leur localisation en première ou en deuxième couronne et suivant l'orientation du logement par rapport au Canal, c'est-à-dire à l'Est ou à l'Ouest de la vallée de la Senne.

La carte suivante, quant à elle, permet de visualiser les quartiers qui sont compris en première et en deuxième couronne, à l'Est (quadrant est) ou à l'Ouest (quadrant ouest) de la vallée de la Senne.

**Figure 12 – Couronnes et quadrants de la Région bruxelloise**



Le loyer mensuel des logements situés en première couronne reste inférieur à celui des logements situés en deuxième couronne. Cependant, si l'on ne considère que les appartements une chambre, la différence s'estompe et n'est plus significative. Pour des logements plus grands et souvent plus présents en deuxième couronne, l'écart entre les loyers reste significatif. Dès lors, on peut parler de rattrapage entre les prix de première et de deuxième couronne.

Quel que soit le type de logement, le loyer mensuel est en moyenne le plus faible en première couronne occidentale et est le plus élevé en deuxième couronne orientale. Les loyers des logements de première couronne orientale, principalement les appartements une chambre, rattrapent petit-à-petit et en moyenne les prix enregistrés en deuxième couronne orientale.

Les différences entre les deux couronnes à l'Est de Bruxelles s'expliquent de plus en plus par les spécificités du parc locatif (plus grands logements plus récents en deuxième couronne).

**Tableau 18 – Loyers mensuels des logements loués suivant l'appartenance à une couronne (2018)**

LOCALISATION	Loyer moyen	Loyer médian
1 <sup>e</sup> couronne	724 €	670 €
2 <sup>e</sup> couronne	760 €	700 €

**Tableau 19 – Loyers mensuels des logements loués suivant le nombre de chambres et l'appartenance à une couronne (2018)**

LOYER MENSUEL MOYEN	Appartements une chambre	Appartements deux chambres
1 <sup>e</sup> couronne	646 €	761 €
2 <sup>e</sup> couronne	650 €	783 €

**Tableau 20 – Loyers mensuels des logements loués suivant l'appartenance à une couronne et l'orientation par rapport au Canal (2018)**

LOCALISATION	Loyer moyen	Loyer médian
1 <sup>e</sup> couronne quadrant est	740 €	660 €
1 <sup>e</sup> couronne quadrant ouest	670 €	650 €
2 <sup>e</sup> couronne quadrant est	805 €	750 €
2 <sup>e</sup> couronne quadrant ouest	703 €	675 €

**Tableau 21 – Loyers mensuels des logements loués suivant le nombre de chambres, l'appartenance à une couronne et l'orientation par rapport au Canal (2018)**

LOYER MENSUEL MOYEN	Appartements une chambre	Appartements deux chambres
1 <sup>e</sup> couronne quadrant est	658 €	777 €
1 <sup>e</sup> couronne quadrant ouest	596 €	718 €
2 <sup>e</sup> couronne quadrant est	678 €	828 €
2 <sup>e</sup> couronne quadrant ouest	612 €	723 €

## 9. Conclusions

Le loyer mensuel moyen du stock de logements loués en 2018 est estimé à 739 €. 50 % des locataires louent un logement dont le prix est inférieur à 700 €. La formation du loyer s'explique par la superficie habitable du logement, par le nombre de chambres, le nombre de salles de bain, la date de construction du logement, son état, sa localisation et l'ancienneté du locataire dans son logement.

En effet, indépendamment de l'indexation légale des loyers tous les ans, les loyers des logements bruxellois ont augmenté de près de 20 % depuis 2004. Cette croissance des prix est supérieure dans certains quartiers de la Région bruxelloise : on assiste à un rattrapage des prix les plus élevés de la Ville-Région par les logements situés dans les quartiers de première couronne, principalement autour des institutions européennes à Etterbeek, Ixelles et Schaerbeek et autour de l'avenue Louise et du quartier du Châtelain à Ixelles et à Saint-Gilles.

Enfin, 11 % des logements sont loués en colocation, pourcentage en croissance depuis les dix dernières années. Le loyer mensuel moyen d'un logement en colocation est plus élevé à taille égale que le loyer d'un logement moyen.

## CHAPITRE 2

# L'offre locative

<b>1. Le type de logement</b>	<b>30</b>
<b>2. La taille du logement</b>	<b>30</b>
2.1. La superficie habitable	30
2.2. Les surfaces annexes	30
<b>3. Le confort des logements</b>	<b>31</b>
3.1. Des indicateurs de confort	31
3.2. La qualité des installations et des équipements	32
<b>4. La date de construction du logement</b>	<b>33</b>
<b>5. La performance énergétique des logements</b>	<b>34</b>
5.1. La performance en matière d'isolation et de châssis	34
5.2. La performance en matière de chauffage	35
5.3. La performance en matière régulation thermique	35
<b>6. Les logements meublés</b>	<b>36</b>
<b>7. Les logements loués en colocation</b>	<b>36</b>
<b>8. Conclusions</b>	<b>37</b>

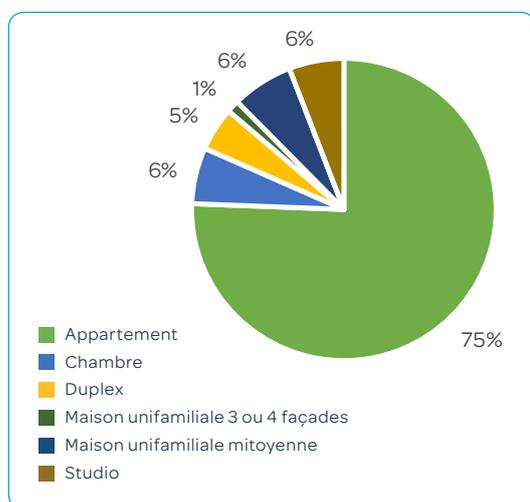
# Chapitre 2 – L’offre locative

Ce chapitre se penche sur les caractéristiques intrinsèques des biens : le type de logement, la taille du logement, le niveau de confort du logement, la date de construction de l’immeuble et les performances énergétiques du logement. Il inclut, d’une part, les logements meublés et, d’autre part, les logements loués actuellement en colocation.

## 1. Le type de logement

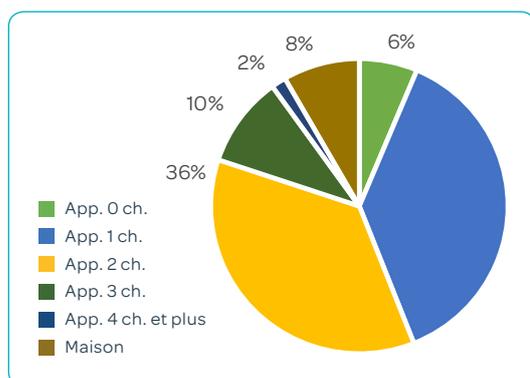
87% des logements du parc locatif bruxellois sont des appartements (appartements classiques, duplex ou studios). 7% sont des maisons et 6% sont des chambres louées chez l’habitant ou dans des maisons de rapport.

Figure 13 – Logements loués suivant leur type (2018)



Les appartements les plus présents dans le parc locatif sont des appartements une chambre (38% du parc) et des appartements deux chambres (36% du parc). Les studios représentent 6% du parc et les appartements trois chambres 10%. Les maisons sont moins présentes sur le marché locatif bruxellois mais représentent néanmoins 8% de l’échantillon.

Figure 14 – Logements loués suivant leur type et leur taille (2018)



## 2. La taille du logement

### 2.1. La superficie habitable

La superficie moyenne d’un logement locatif est estimée à 77 m<sup>2</sup>. 50% des logements sont de taille inférieure à 70 m<sup>2</sup>. 25% des logements sont plus petits que 50 m<sup>2</sup> et 25% sont plus grands que 90 m<sup>2</sup>. Ces statistiques sont le reflet d’une diminution de la superficie des logements en région bruxelloise. En effet, en 2015, la taille moyenne d’un logement était égale à 80 m<sup>2</sup>. Elle était de 76 m<sup>2</sup> en 2016 et est de 77 m<sup>2</sup> en 2018.

Figure 15 – Logements loués suivant leur taille (2018)

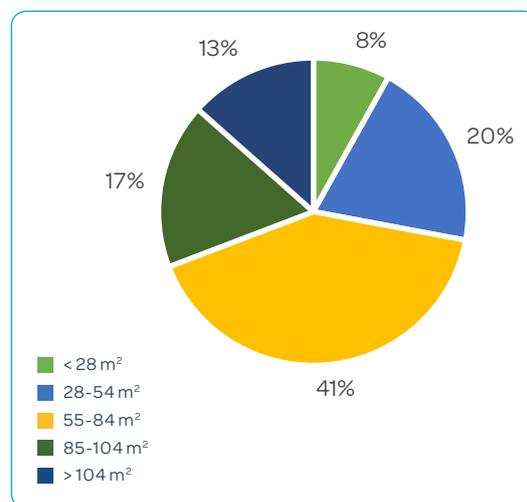


Tableau 22 – Statistiques de superficie habitable des logements (2018)

STATISTIQUES DE SUPERFICIE	
Superficie moyenne	77 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	50 m <sup>2</sup>
Superficie médiane	70 m <sup>2</sup>
3 <sup>e</sup> quartile	90 m <sup>2</sup>

### 2.2. Les surfaces annexes

Par surfaces annexes, on entend la salle de bain, le garage, les espaces de rangement (cave et/ou grenier), la cuisine de plus de 4 m<sup>2</sup>, les espaces récréatifs (balcon, terrasse, cour et/ou jardin ainsi que la piscine).

98% des logements disposent au moins d’une salle de bain ; parmi ceux-ci, 9% comptent deux salles de bain ; chiffre qui est en constante évolution ces dernières années.

65 % des logements abritent au moins un espace de rangement, que ce soit une cave ou un grenier.

14 % des logements jouissent d'un garage.

82 % des logements ont accès à un espace récréatif, qu'il soit un balcon, une terrasse, une cour ou un jardin.

Mise à part la deuxième salle de bain dont la présence est en croissance, tous ces chiffres sont constants tout au long de la dernière décennie.

**Tableau 23 – Les surfaces annexes dans les logements (2018)**

SURFACES ANNEXES	Part des logements
Une salle de bain	89 %
Deux salles de bain et plus	9 %
Cave	55 %
Grenier	10 %
Un garage et plus	14 %
Piscine	0 %
Balcon	36 %
Terrasse	24 %
Cour	8 %
Jardin	14 %

### 3. Le confort des logements

Deux ensembles d'indicateurs alternatifs sont envisagés pour tenter de caractériser le niveau de confort des logements :

- des indicateurs relatifs à différents éléments de confort du logement : les caractéristiques de la cuisine, les caractéristiques de la salle de bain, le type de revêtement de la salle de séjour et certains accessoires ou équipements du logement ;
- des indicateurs relatifs à la qualité des équipements et des installations qui existent dans le logement .

#### 3.1. Des indicateurs de confort

77 % des logements disposent d'une cuisine de plus de 4 m<sup>2</sup>. 59 % des cuisines sont isolées de la salle de séjour alors que 41 % d'entre elles y sont intégrées. L'installation de cuisines américaines est en croissance depuis une dizaine d'années. 77 % des cuisines sont pourvues de meubles.

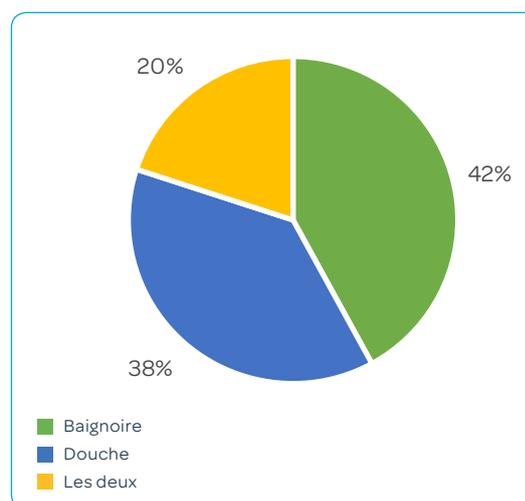
Des équipements électriques sont présents dans la cuisine lors de la location du logement. Le frigo est présent dans la moitié des cas ; Four, hotte et cuisinière sont disponibles dans plus de 60 % des cas et le lave-vaisselle dans un tiers des cas.

**Tableau 24 – Caractéristiques de la cuisine (2018)**

CARACTÉRISTIQUES DE LA CUISINE	
Cuisine de plus de 4 m <sup>2</sup>	77 %
Cuisine isolée	59 %
Cuisine américaine	41 %
Cuisine avec meubles intégrés	77 %
ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES PRÉSENTS LORS DE LA LOCATION	
Four	61 %
Cuisinière ou taque de cuisson	72 %
Frigo	50 %
Lave-vaisselle	37 %
Hotte	70 %

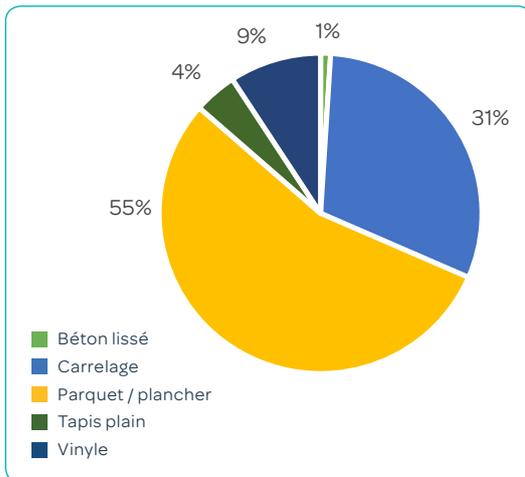
20 % des logements disposent, dans leur salle de bain, d'une baignoire et d'une douche. Les autres logements jouissent, pour la moitié d'entre eux, d'une baignoire et, pour la moitié d'entre eux, d'une douche.

**Figure 16 – Logements loués suivant les caractéristiques de la salle de bain (2018)**



55 % des logements sont caractérisés par un revêtement de sol en bois de leur salle de séjour. 31 % des revêtements sont en carrelage. Enfin, 13 % des salles de séjour ont un revêtement en vinyle ou en tapis plain.

**Figure 17 – Logements loués suivant le revêtement du sol de la salle de séjour (2018)**



On trouve un feu ouvert dans 8% des logements et un poêle à pellets dans seulement 3% des logements. Le parlophone est présent dans 87% des logements alors que le vidéophone n'est encore installé que dans 11% des logements. Seuls 20% des logements ont la jouissance d'un ascenseur et 14% d'entre eux d'une installation d'alarme.

**Tableau 25 – Éléments complémentaires de confort dans les logements (2018)**

ÉLÉMENTS COMPLÉMENTAIRES DE CONFORT	Part des logements
Feu ouvert	8%
Poêle à pellets ou à bois	3%
Parlophone	87%
Vidéophone	11%
Conciergerie	12%
Ascenseur	20%
Alarme	14%

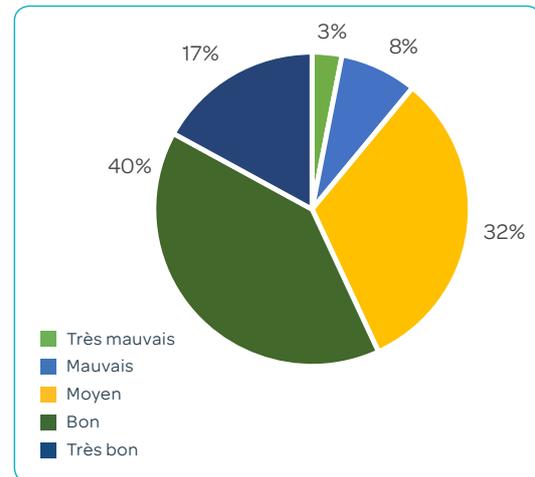
### 3.2. La qualité des installations et des équipements

Pour déterminer le niveau de qualité du logement et de ses installations et équipements, trois variables sont considérées :

- la perception qu'ont les locataires de l'état de leur logement ; celle-ci est évaluée sur une échelle allant de 1 (mauvais état), 2 (état médiocre), 3 (état moyen) à 4 (bon état) et 5 (très bon état) ;
- la présence d'humidité dans une, deux ou trois pièces du logement ;
- l'état ressenti par le locataire des différents équipements et installations existant dans le logement. Cet état est évalué également sur une échelle allant de 1 (mauvais état) à 5 (très bon état).

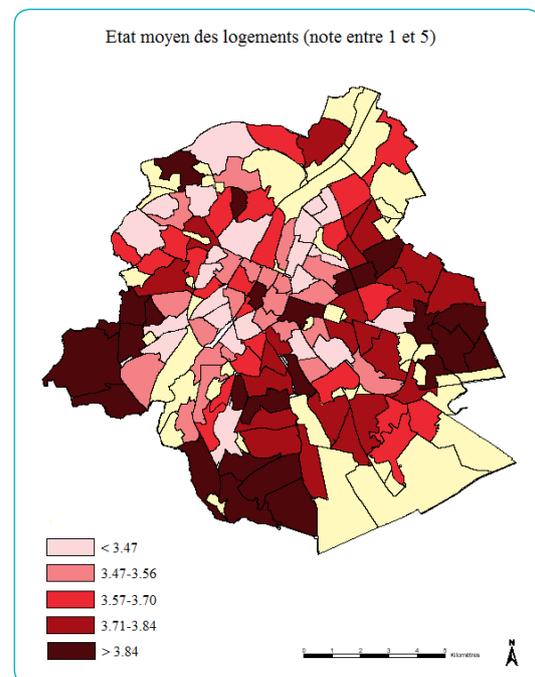
11% des locataires perçoivent leur logement comme en très mauvais ou en mauvais état ; 57%, par contre, jugent l'état de leur logement bon à très bon. Ces chiffres ont peu évolué entre 2016 et 2018 ; néanmoins, depuis 2010, la perception de l'état a évolué puisque, à cette date, ce n'étaient que 52% des locataires qui jugeaient bon à très bon l'état de leur logement.

**Figure 18 – Logements loués suivant leur état général ressenti (2018)**



Mis à part quelques quartiers de première couronne, l'état des logements reste perçu par les habitants comme étant supérieur dans les quartiers de deuxième couronne, là où l'habitat est plus récent.

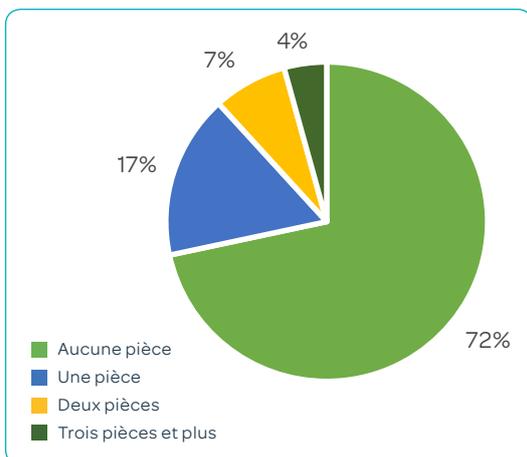
**Figure 19 – Répartition spatiale de l'état des logements loués (2018)**



L'état du logement est évalué par le locataire suivant la grille suivante : 1 = mauvais ; 2 = médiocre ; 3 = moyen ; 4 = bon et 5 = très bon. Pour chaque quartier, une valeur moyenne (comprise entre 1 et 5) est

calculée sur les valeurs d'état des logements y localisés. 72 % des logements n'enregistrent pas de présence d'humidité dans les pièces de leur logement. Par contre, on peut constater des traces d'humidité dans une seule pièce dans 17 % des cas, dans deux pièces dans 7 % des cas et dans trois pièces dans 4 % des cas.

**Figure 20 – Logements loués suivant la présence d'humidité (2018)**



Afin d'objectiver l'estimation par le locataire de l'état de son logement, le locataire est invité à évaluer sur une échelle de 1 (mauvais état) à 5 (très bon état) l'état des différents équipements et installations de son logement. En moyenne, tous les équipements et installations des logements sont jugés d'état moyen à bon. C'est l'isolation sonore, aussi bien entre les pièces de la maison qu'entre les logements d'un même immeuble et avec la rue, qui demeure la moins correcte dans les logements mis en location et qui a toujours été considérée comme déficiente.

**Tableau 26 – État moyen ressenti des installations et des équipements des logements loués (2018)**

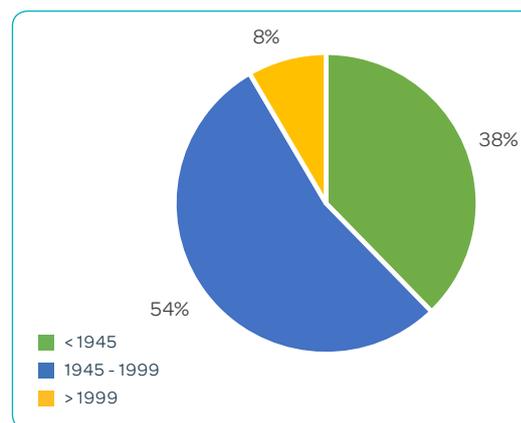
INSTALLATIONS ET ÉQUIPEMENTS	État ressenti
Installation électrique	3,83 / 5
Installation de gaz	3,93 / 5
Évacuation du gaz	3,90 / 5
Chauffe-eau	3,90 / 5
Plomberie	3,73 / 5
Châssis	3,76 / 5
Isolation thermique	3,55 / 5
Isolation sonore générale	3,49 / 5
Isolation sonore entre les pièces de la maison	3,46 / 5
Isolation sonore entre les logements du même immeuble	3,45 / 5
Isolation sonore par rapport à la rue	3,55 / 5

Chauffage	3,84 / 5
Escalier	3,80 / 5
Revêtement du sol	3,81 / 5
Peintures intérieures	3,79 / 5
Cuisine	3,76 / 5
Sanitaires	3,77 / 5
Espaces communs	3,78 / 5

## 4. La date de construction du logement

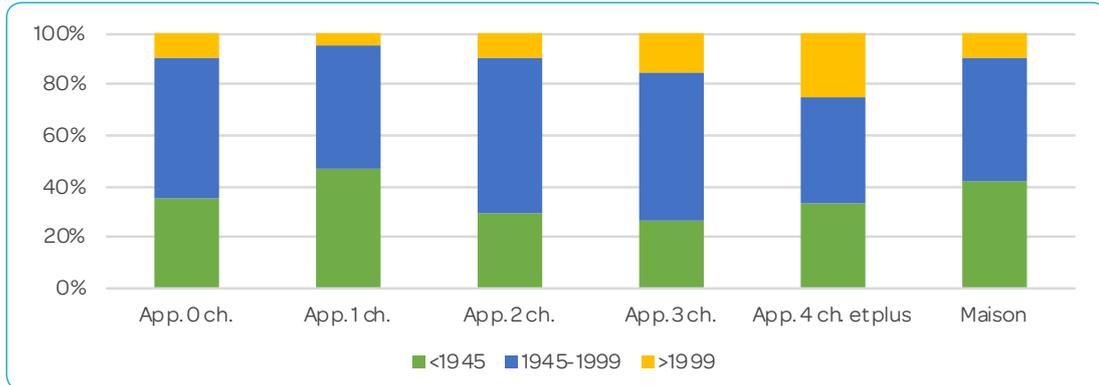
La moitié des logements sont situés dans des bâtiments qui ont été construits entre 1945 et 1999. Près de 40 % des logements sont situés, quant à eux, dans des bâtiments construits avant 1945 et 8 % des logements dans des bâtiments érigés depuis le début du dernier millénaire.

**Figure 21 – Logements loués suivant la date de construction (2018)**

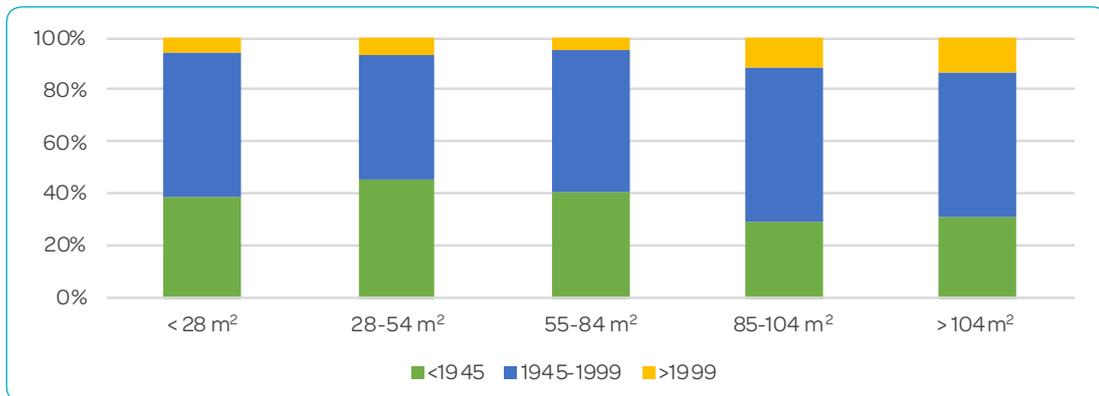


La taille des logements diffère en fonction des périodes de construction. Ainsi, les logements antérieurs à 1945 sont plus souvent de petite taille, des studios ou des appartements une chambre alors que les années allant de l'après-guerre à l'an 2000 sont plus souvent caractérisées par la construction d'appartements deux chambres. Les dernières années ont vu la construction plus fréquente de grands logements, des appartements trois à quatre chambres.

**Figure 22 – Logements loués suivant le type et la date de construction (2018)**



**Figure 23 – Logements loués suivant la taille et la date de construction (2018)**



## 5. La performance énergétique des logements

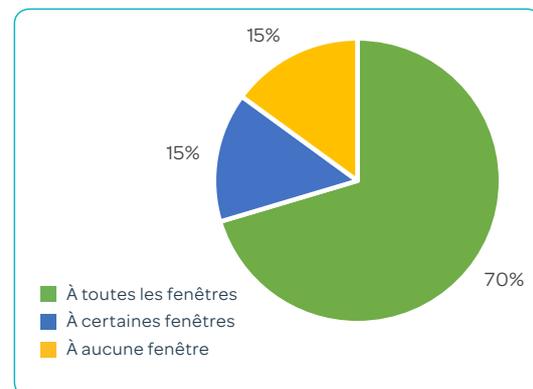
La performance énergétique des logements se mesure suivant trois critères: la performance en matière d'isolation et des châssis, la performance de l'installation de chauffage central et les outils de régulation énergétique (thermostat et vannes thermostatiques).

Depuis cinq ans, le locataire est interrogé sur la valeur du certificat de performance énergétique de son logement (PEB) dont l'estimation est obligatoire aujourd'hui lors de la passation d'un bail. Seuls 3% des locataires disent connaître la valeur du certificat PEB de leur logement et ce pourcentage n'augmente pas avec les années. La comparaison des résultats obtenus avec la banque de données des performances énergétiques de la Région bruxelloise a mis en évidence la surreprésentation des classes A et B dans les résultats de l'enquête par rapport à la réalité bruxelloise. De ce fait, ces données ne sont pas jugées utilisables.

### 5.1. La performance en matière d'isolation et de châssis

Si, en 2008, 55% des logements étaient munis de doubles vitrages à toutes les fenêtres, ce sont 70% d'entre eux qui le sont actuellement. 14% des logements ont du double vitrage à certaines fenêtres. Ils ne sont plus que 15% des logements à ne pas être équipés de doubles vitrages en 2016 alors qu'ils étaient 21% en 2008. Au fil des années, le placement des doubles vitrages s'est de plus en plus généralisé dans les logements locatifs bruxellois.

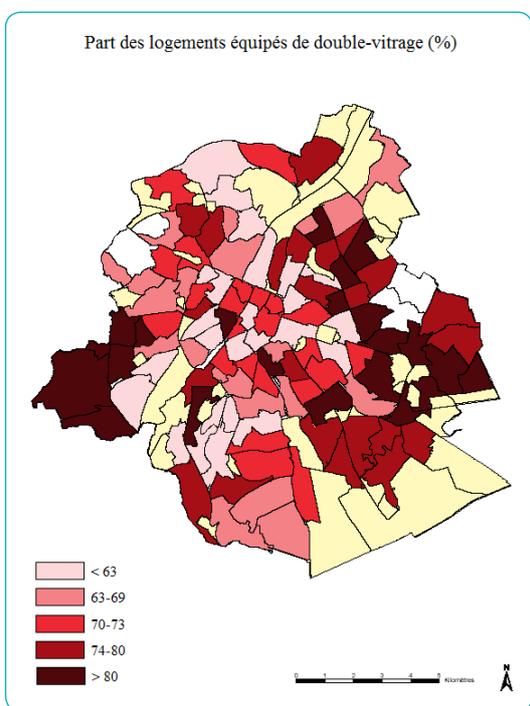
**Figure 24 – Logements loués suivant la présence de doubles vitrages aux fenêtres (2018)**



**Tableau 27 – Évolution de la présence de doubles vitrages dans les logements (2008-2018)**

DOUBLES VITRAGES	À toutes les fenêtres	À certaines fenêtres
2008	55 %	21 %
2010	58 %	20 %
2013	66 %	19 %
2015	71 %	14 %
2016	72 %	14 %
2018	70 %	15 %

**Figure 25 – Répartition spatiale des logements loués équipés de doubles vitrages à toutes les fenêtres (2018)**



## 5.2. La performance en matière de chauffage

93 % des logements sont équipés d'une installation de chauffage central. Cette proportion a fortement augmenté tout au long de la décennie 2000 pour atteindre des valeurs dépassant les 90 % depuis le début des années 2010.

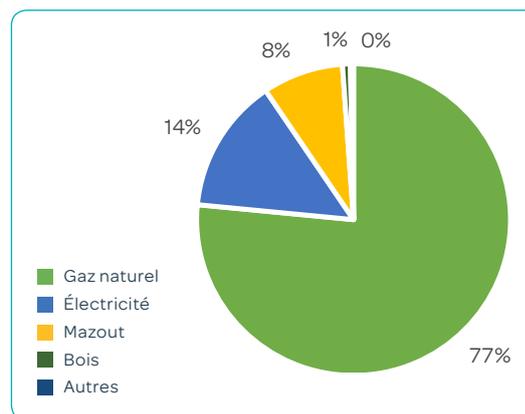
OUTILS DE RÉGULATION THERMIQUE	2018	2016	2015	2013	2010	2008
Thermostat	50 %	49 %	49 %	48 %	45 %	40 %
Vannes thermostatiques	79 %	72 %	70 %	56 %	55 %	52 %

**Tableau 28 – Évolution de la présence de chauffage central dans les logements loués (2008-2018)**

TYPE D'INSTALLATION DE CHAUFFAGE	Chauffage central	Convecteurs	Logement passif ou basse énergie
2008	75 %	22 %	-
2010	79 %	-	-
2013	94 %	4 %	0,7 %
2015	94 %	6 %	1,3 %
2016	94 %	5 %	1 %
2018	93 %	6 %	2 %

77 % des logements sont chauffés au gaz naturel et 8 % au mazout. L'électricité est le moyen de chauffage dans 14 % des logements. Le bois et les autres combustibles tels que le charbon et le butane-propane ne sont utilisés que dans 1 % des logements.

**Figure 26 – Type de combustible utilisé dans les logements (2018)**



## 5.3. La performance en matière de régulation thermique

50 % des logements sont équipés d'un thermostat et 79 % d'entre eux disposent de vannes thermostatiques sur les radiateurs. Ces pourcentages sont en constante évolution depuis 2008, signe de l'intérêt de plus en plus marqué pour les questions énergétiques.

**Tableau 29 – Évolution de la présence d'outils de régulation thermique dans les logements loués (2008-2018)**

## 6. Les logements meublés

10 % des logements loués sur le territoire de la Région bruxelloise sont meublés. Ces logements sont en moyenne plus petits que les autres logements de par la proportion plus importante d'appartements une chambre et de studios. Par contre, leur niveau de confort et leurs performances énergétiques sont relativement similaires aux enregistrements faits pour l'ensemble des logements

Figure 27A – Type des logements loués meublés (2018)

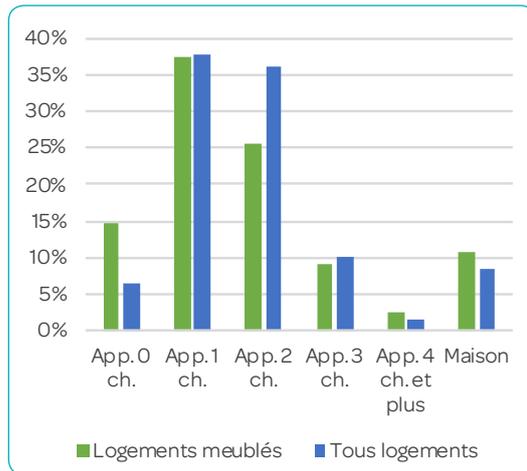


Figure 27B – Taille des logements loués meublés (2018)

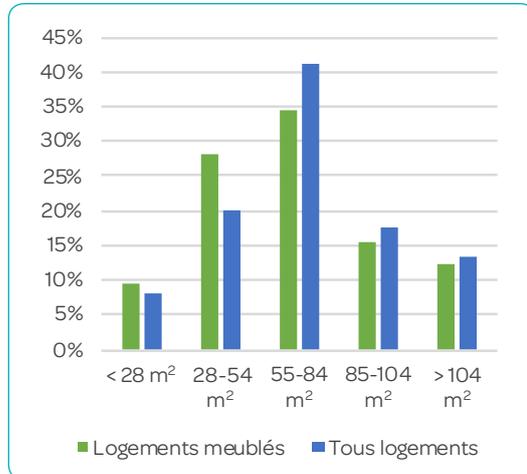
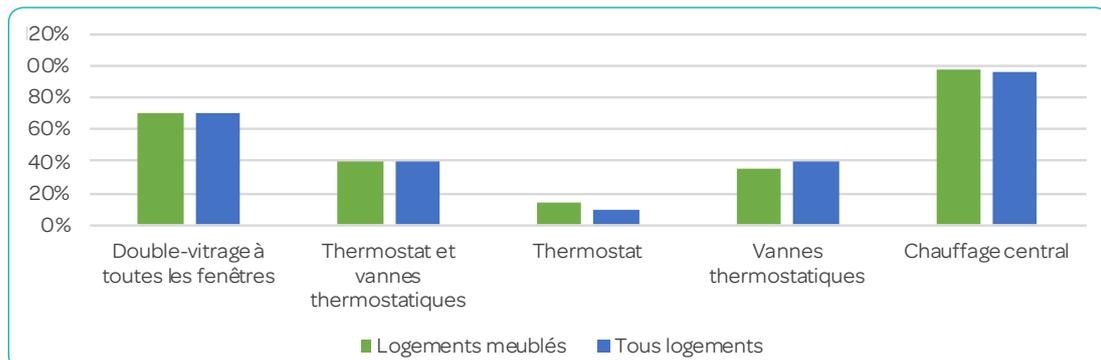


Figure 28 – Performances énergétiques des logements loués meublés (2018)



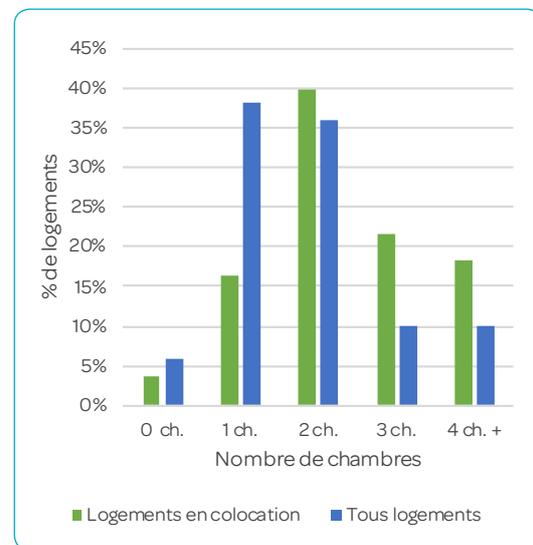
## 7. Les logements loués en colocation

11% des logements sont loués en colocation ; cette proportion n'était que de 6 % en 2012 et a augmenté petit-à-petit au cours de ces dernières années.

Les logements loués en colocation sont de taille supérieure à l'ensemble des logements loués en Région bruxelloise. 50 % des colocations se situent dans des logements de surface supérieure à 90 m<sup>2</sup>. 56 % des logements disposent de plus de deux chambres à coucher et il n'y a que 6 % des logements qui sont des studios. Par contre, 21 % des logements loués en colocation sont des maisons alors que celles-ci ne constituent en moyenne que 6 % du stock de logements loués. La propension à inclure dans le logement une deuxième salle de bain est également supérieure. Étant donné la représentation plus importante de maisons, on enregistre plus d'espaces de rangement et d'espaces récréatifs dans les logements loués en colocation.

Par contre, le niveau de confort, l'état du logement et ses performances énergétiques ne sont pas significativement différents dans les logements loués en colocation.

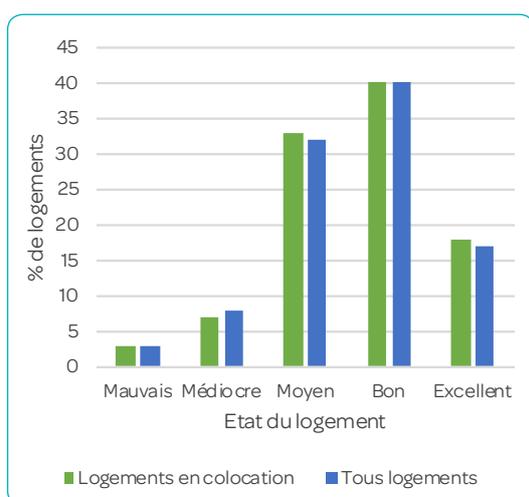
Figure 29 – Taille des logements en colocation (2018)



**Tableau 30 – Caractéristiques des logements en colocation (2018)**

ITEM	Logements en colocation	Tous logements
<b>Maisons</b>	21%	6%
<b>Superficie médiane</b>	90 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
<b>Logements disposant d'une salle de bain</b>	80%	89%
<b>Logements disposant de deux salles de bain</b>	20%	9%
<b>Logements disposant d'une cave</b>	60%	55%
<b>Logements disposant d'un garage</b>	13%	10%
<b>Cuisines équipées de meubles intégrés</b>	86%	77%
<b>Logements disposant d'un balcon</b>	43%	36%
<b>Logements disposant d'une terrasse</b>	27%	24%
<b>Logements disposant d'une cour</b>	12%	8%
<b>Logements disposant d'un jardin</b>	19%	14%
<b>Logements avec feu ouvert</b>	10%	8%
<b>Logements équipés de doubles vitrages</b>	70%	70%
<b>Logements équipés d'un thermostat</b>	61%	50%
<b>Logements équipés de vannes thermostatiques</b>	75%	79%
<b>Logements sans trace d'humidité</b>	70%	72%

**Figure 30 – État des logements en colocation (2018)**



## 8. Conclusions

La plupart des caractéristiques du logement restent stables dans le parc locatif. On constate néanmoins que le niveau de confort des logements s'est considérablement amélioré au cours des vingt dernières années: 98% des logements sont équipés d'au moins une salle de bain et 93% d'une installation de chauffage central.

Ce sont les performances énergétiques qui sont en nette croissance dans de nombreux logements: plus de 70% des logements sont équipés de doubles vitrages à toutes les fenêtres, près de 80% des logements sont chauffés aux gaz et 50% des logements sont munis d'un thermostat.

Néanmoins, il n'y a que 55% des logements qui sont jugés en bon ou en très bon état par les locataires y résidant. Et ce sont principalement les problèmes d'isolation thermique et sonore qui sont considérés comme les plus handicapants par les locataires.

11% des logements sont loués en colocation. Ces logements sont de plus grande taille que l'ensemble des logements mais de niveau de confort semblable.

## CHAPITRE 3

# La demande locative

<b>1. Le profil des locataires</b>	<b>40</b>
1.1. L'âge des locataires	40
1.2. La situation familiale des locataires	40
1.3. Le genre des locataires	40
1.4. L'origine des revenus des locataires	41
1.5. Les revenus des locataires	42
<b>2. La colocation</b>	<b>43</b>
<b>3. Loyer du logement et revenu du ménage</b>	<b>44</b>
3.1. La part estimée du loyer dans le budget des ménages	44
3.2. La part théorique du marché locatif accessible à chaque décile de revenus	45
<b>4. Conclusions</b>	<b>46</b>

# Chapitre 3 – La demande locative

Ce chapitre a pour objet de cerner le profil sociodémographique du locataire et la part de son budget affectée à son loyer.

## 1. Le profil des locataires

### 1.1. L'âge des locataires

En moyenne, le locataire bruxellois est âgé de 41 ans. La moitié des locataires a moins de 39 ans. 25 % d'entre eux sont âgés de plus de 50 ans.

Figure 31 – Locataires suivant leur âge (2018)

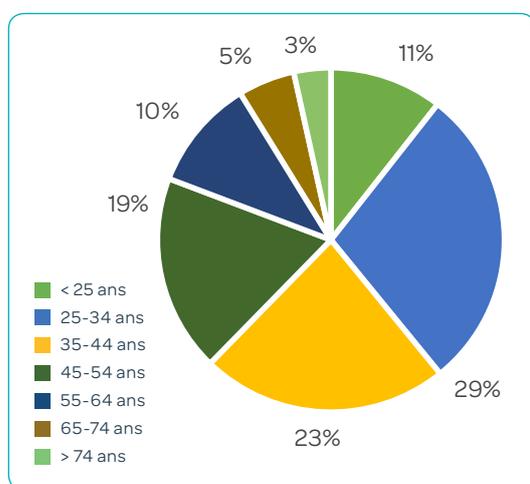


Tableau 31 – Statistiques relatives à l'âge des locataires (2018)

ÂGE DU LOCATAIRE	Années
Moyenne	41
1 <sup>e</sup> quartile	29
Médiane	39
3 <sup>e</sup> quartile	50

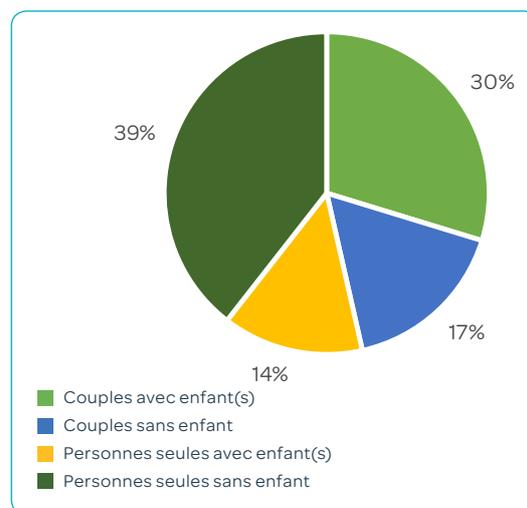
En moyenne, le locataire est plus jeune qu'il ne l'était précédemment. En 2016, par exemple, l'âge moyen du locataire était de 44 ans, soit trois ans de plus qu'actuellement. 50 % des locataires étaient âgés de moins de 40 ans et 25 % des locataires étaient âgés de plus de 54 ans.

### 1.2. La situation familiale des locataires

47 % des locataires vivent en couple avec ou sans enfants. 44 % des logements locatifs abritent des enfants (30 % avec des parents en couple et 14 % dans des familles monoparentales).

39 % des ménages de locataires sont composés d'une seule personne. Cela ne veut pas nécessairement dire que ceux-ci vivent seuls dans leur logement puisqu'ils peuvent partager un logement avec un frère ou une sœur ou des amis. 11 % de logements sont occupés par des colocataires étant dans la majeure partie des cas des personnes enregistrées comme ménages composés d'une personne. Ces chiffres restent constants tout au long de cette dernière décennie.

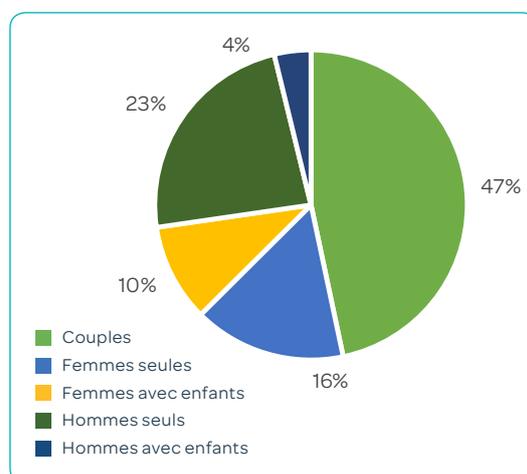
Figure 32 – Locataires suivant la situation familiale (2018)



### 1.3. Le genre des locataires

Parmi les 53 % de locataires ne vivant pas en couple dans leur logement, 50 % sont des hommes et 50 % des femmes. Parmi les hommes seuls, ce ne sont qu'1,5 % d'entre eux qui vivent avec des enfants. Parmi les femmes seules, 39 % vivent avec des enfants. Ce qui est évidemment une différence significative à pointer dans les modes d'habiter.

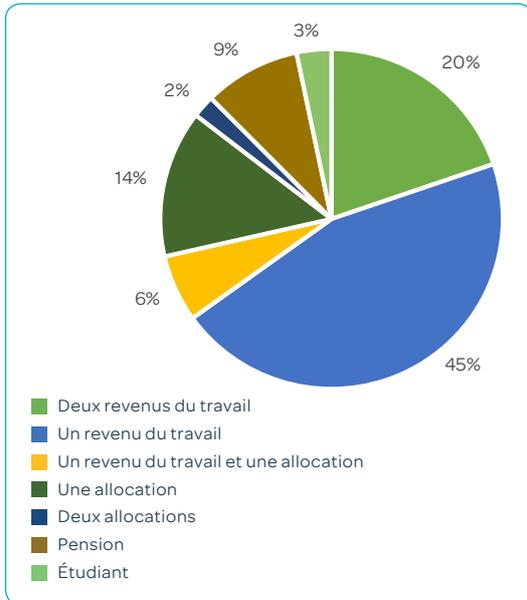
Figure 33 – Locataires suivant le genre (2018)



## 1.4. L'origine des revenus des locataires

20 % des locataires disposent de deux revenus du travail et 45 % d'un seul revenu du travail. 22 % bénéficient d'au moins une allocation de remplacement. 9 % des locataires sont pensionnés et 3 % occupent un logement en tant qu'étudiant.

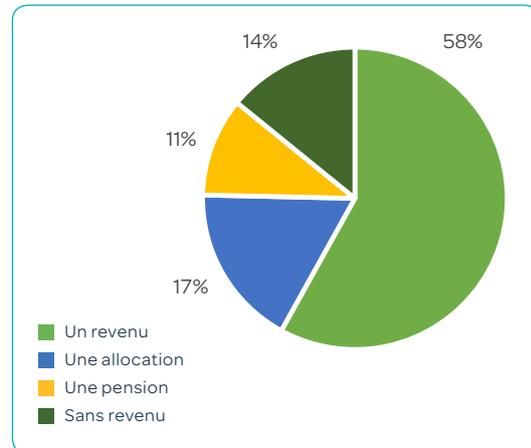
**Figure 34 – Locataires suivant l'origine de leurs revenus (2018)**



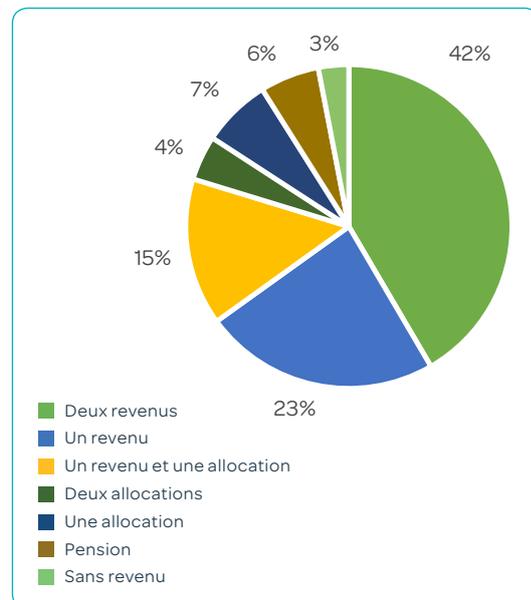
Parmi les personnes vivant seules dans leur logement (avec ou sans enfants), plus de la moitié d'entre elles disposent d'un revenu du travail. 11 % bénéficient d'une pension et 17 % d'une allocation (chômage, revenu d'intégration, pension alimentaire ou mutuelle). Enfin, 14 % ne jouissent d'aucun revenu ; parmi celles-ci, on trouve essentiellement des étudiants.

Lorsqu'il s'agit de couples occupant le logement, 80 % d'entre eux disposent au moins d'un revenu du travail, particulièrement 40 % jouissent de deux revenus du travail. Les derniers 20 % bénéficient d'une ou de deux allocations ou d'une ou de deux pensions.

**Figure 35A – Locataires suivant leur composition familiale et l'origine de leurs revenus – Personnes seules (2018)**



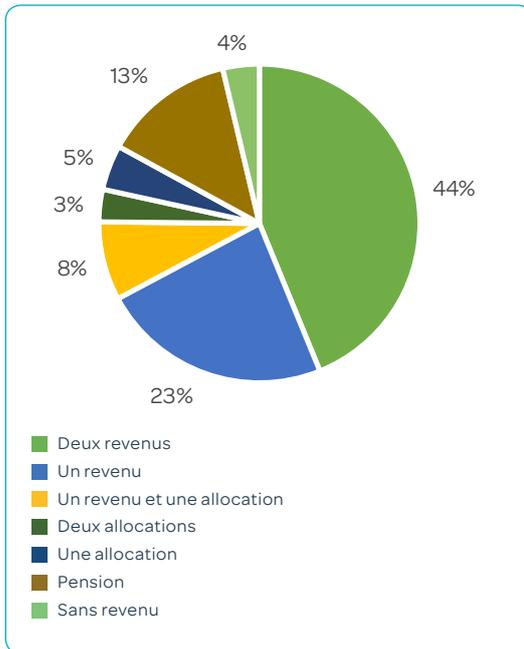
**Figure 35B – Locataires suivant leur composition familiale et l'origine de leurs revenus – Couples (2018)**



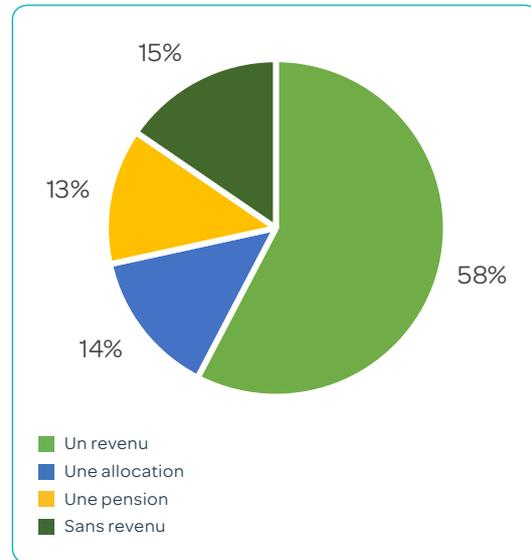
Qu'ils aient ou non des enfants, deux cinquièmes des couples locataires disposent de deux revenus. Près d'un quart des couples ne jouissent que d'un seul revenu. La différence provient surtout de la part des couples bénéficiant d'un revenu couplé à une allocation sociale : 8 % des couples sans enfants et 17 % des couples avec enfants.

Lorsqu'il s'agit de personnes seules, environ 60 % d'entre elles disposent d'un revenu du travail. Mais ce sont 28 % d'entre elles qui bénéficient d'une allocation sociale lorsqu'elles ont des enfants alors qu'elles ne sont que 14 % à en bénéficier si elles n'ont pas d'enfants. La différence provient également du fait que plus de personnes seules sans enfants jouissent d'une pension ou sont encore étudiantes.

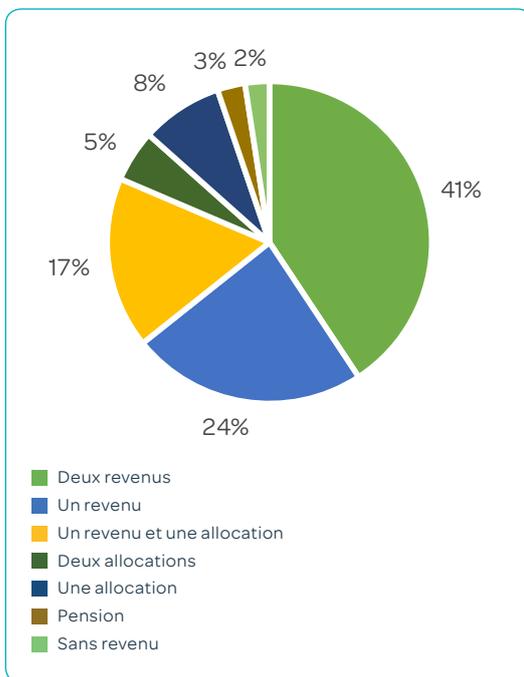
**Figure 36A** – Locataires suivant la composition familiale, la présence d'enfants dans le logement et l'origine des revenus - Couples sans enfants (2018)



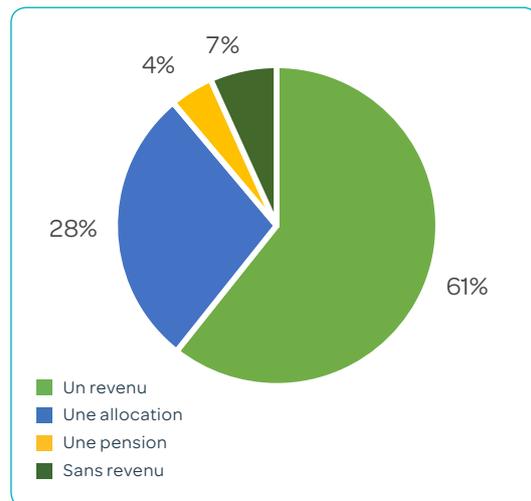
**Figure 36C** – Locataires suivant la composition familiale, la présence d'enfants dans le logement et l'origine des revenus - Seuls sans enfants (2018)



**Figure 36B** – Locataires suivant la composition familiale, la présence d'enfants dans le logement et l'origine des revenus - Couples avec enfants (2018)



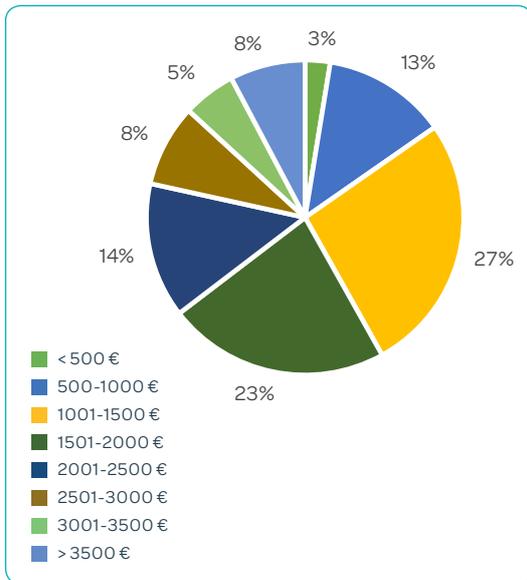
**Figure 36D** – Locataires suivant la composition familiale, la présence d'enfants dans le logement et l'origine des revenus - Seuls avec enfants (2018)



## 1.5. Les revenus des locataires

Constantes tout au long de ces dernières années, les statistiques relatives aux revenus mettent en exergue un revenu mensuel disponible moyen de 1863 €. 50% des locataires disposent d'un revenu inférieur à 2000 € par mois.

**Figure 37– Locataires suivant les revenus mensuels disponibles des ménages (2018)**



**Tableau 32 – Statistiques des revenus mensuels disponibles des ménages (2018)**

STATISTIQUES	€/mois
<b>Moyenne</b>	1863 €
<b>1<sup>er</sup> quartile</b>	1001-1500 €
<b>Médiane</b>	1501-2000 €
<b>3<sup>e</sup> quartile</b>	2001-2500 €

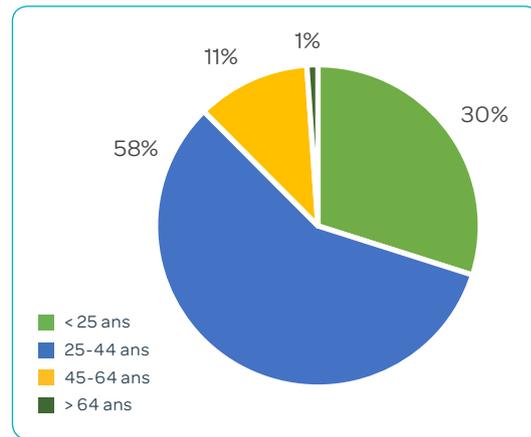
## 2. La colocation

11% des logements bruxellois sont occupés par des colocations; soit un total de 550 logements dans l'échantillon. La taille moyenne de la colocation est de 2,8 locataires. Les colocataires paient en moyenne 425 € pour la jouissance d'une chambre et des communs du logement qu'ils louent. 50% des locataires paient moins de 400 € par mois de loyer pour leur logement.

38% de ces logements sont régis par un bail de colocation.

25% des colocataires sont des très jeunes, étudiants ou non. 50% des colocataires ont moins de 28 ans. 75% des colocataires ont moins de 35 ans. La colocation est donc clairement un mode d'habiter de jeunes.

**Figure 38 – L'âge des colocataires (2018)**

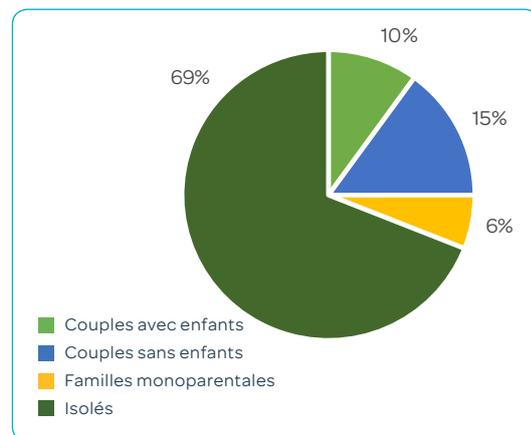


**Tableau 33 – Statistiques relatives à l'âge des colocataires (2018)**

ÂGE DU LOCATAIRE EN COLOCATION	Années
<b>Moyenne</b>	31
<b>1<sup>er</sup> quartile</b>	24
<b>Médiane</b>	28
<b>3<sup>e</sup> quartile</b>	35

Ce sont 25% des colocataires qui vivent en couple avec ou sans enfants dans leur colocation. 16% des colocations sont occupées par des familles avec enfants, que le parent soit seul ou en couple. Deux-tiers des colocataires s'enregistrent comme vivant seuls dans le logement qu'ils partagent avec d'autres. Ils étaient 86% en 2013 à vivre seuls. À cette époque, il y avait beaucoup moins d'enfants vivant en colocation: 2% de couples avec enfants et 1% de familles monoparentales.

**Figure 39 – Composition familiale des colocataires (2018)**



### 3. Loyer du logement et revenu du ménage

#### 3.1. La part estimée du loyer dans le budget des ménages

Ce ne sont que 25% des ménages qui consacrent moins de 30% de leur budget au loyer de leur logement. Un autre quart des ménages dépensent entre 30% et 40% de leurs revenus pour se loger. On constate aussi que 4% des locataires affichent un revenu égal ou inférieur à leur loyer : il s'agit principalement d'étudiants. On peut admettre que dans certains cas, le revenu affiché n'est pas exact.

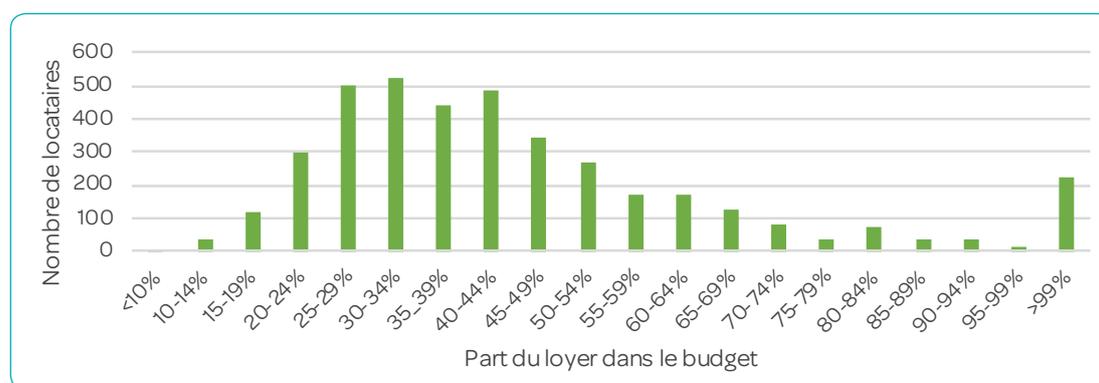
**Tableau 34 – Part du loyer dans le budget du ménage**

STATISTIQUES	Part du loyer dans le budget
1 <sup>er</sup> quartile	30 %
Médiane	40 %
3 <sup>e</sup> quartile	55 %

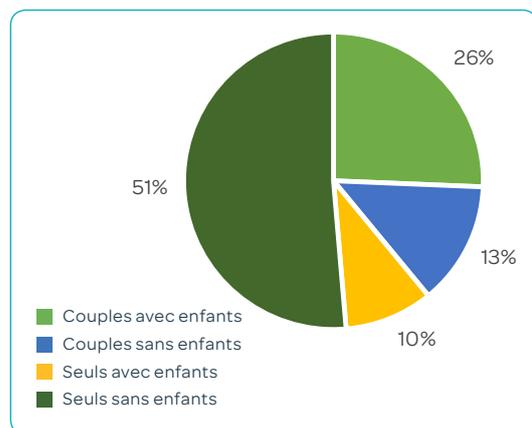
La question est de savoir quels sont ces locataires qui dépensent plus de 35% de leur budget pour s'acquitter de leur loyer. Ont-ils un profil particulier ?

La moitié des locataires dépensant plus de 35% de leur budget pour louer leur logement sont des personnes seules sans enfant.

**Figure 40 – Part du loyer dans le budget des ménages (2018)**

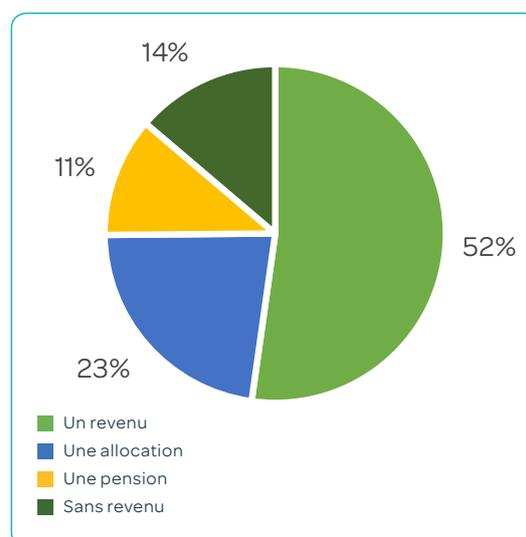


**Figure 41 – Locataires dépensant plus de 35% de leur budget pour leur logement suivant leur situation familiale (2018)**

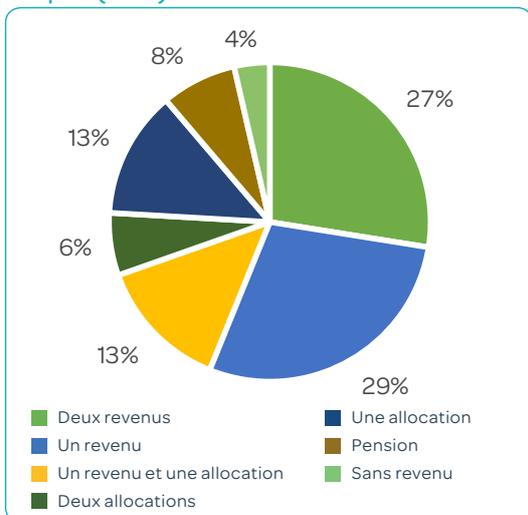


Parmi les personnes seules, ce sont surtout les allocataires sociaux qui dépensent plus de 35% de leurs revenus pour leur loyer. Les couples connaissant des difficultés à se loger sont surtout ceux qui ne disposent, soit que d'un seul revenu, soit que d'une seule allocation sociale.

**Figure 42A – Locataires dépensant plus de 35% de leur budget pour leur logement suivant leur situation familiale et l'origine de leurs revenus – Personnes seules (2018)**



**Figure 42B – Locataires dépensant plus de 35% de leur budget pour leur logement suivant leur situation familiale et l’origine de leurs revenus – Couples (2018)**



Quel que soit leur âge, 50 % des locataires dépensent plus de 40 % de leurs revenus pour s’acquitter de leur loyer. Les locataires très jeunes de moins de 25 ans utilisent plus de 50 % de leur budget pour se loger ; dans ce segment, il y a beaucoup d’étudiants dont la situation n’est pas analysée précisément ici.

**Tableau 35 – Part du loyer dans le budget du ménage suivant l’âge du chef de famille (2018)**

AGE DU CHEF DE FAMILLE	Part médiane du loyer dans le budget
< 25 ans	53 %
25 – 44 ans	37 %
45 – 64 ans	40 %
> 64 ans	41 %

50 % des couples dépensent moins d’un tiers de leurs revenus pour s’acquitter de leur loyer alors que la moitié des personnes seules, avec ou sans enfants, utilisent moins de 44 % de leur budget pour se loger.

**Tableau 36 – Part du loyer dans le budget du ménage suivant la composition familiale (2018)**

COMPOSITION FAMILIALE	Part médiane du loyer dans le budget
Couples sans enfants	33 %
Couples avec enfants	36 %
Seuls sans enfants	44 %
Seuls avec enfants	44 %

La moitié des couples disposant de deux revenus utilisent moins de 30 % de leur budget pour la location de leur logement. S’ils ne disposent que d’un seul revenu, ils ont besoin d’un tiers de leurs revenus pour s’acquitter de leur loyer. Enfin, 50 % des locataires bénéficiant d’allocations sociales ou d’une pension dépensent environ 45 % de leurs revenus pour leur loyer.

**Tableau 37 – Part du loyer dans le budget du ménage suivant l’origine des revenus (2018)**

A. ORIGINE DES REVENUS DES PERSONNES SEULES	Part médiane du loyer dans le budget
Un revenu	40 %
Une allocation	52 %
Une pension	44 %
B. ORIGINE DES REVENUS DES COUPLES	Part médiane du loyer dans le budget
Deux revenus	29 %
Un revenu	38 %
Un revenu et une allocation	34 %
Deux allocations	44 %
Une allocation	48 %
Pension	44 %

### 3.2. La part théorique du marché locatif accessible à chaque décile de revenus

Une simulation peut s’opérer à partir des revenus disponibles pour chaque décile de revenu et des loyers du parc locatif bruxellois pour déterminer quelle est la part théorique du parc locatif accessible à chaque décile de revenus. La méthode consiste, dans un premier temps, à évaluer à partir du marché locatif de 2018, 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. Ensuite, à partir de la banque de données de l’Observatoire des Loyers, il est possible de quantifier la part du parc locatif dont le loyer est inférieur à ce loyer maximum théorique.

Si l’on considère que le locataire ne peut dépasser 25 % de son budget pour ses frais de loyer, il faut attendre le septième décile pour que celui-ci ait accès à un tiers du marché locatif en 2018. Si par contre, on considère qu’il peut mettre 30 % de son budget dans son loyer, il ne faut attendre que le sixième décile pour qu’il ait accès à un tiers du marché locatif.

**Tableau 38 – Part théorique du marché locatif accessible à chaque décile de revenus (2018)**

DÉCILES DE REVENUS	Revenu mensuel maximum	Part théorique du marché locatif accessible	
		Si le loyer ne peut dépasser 25% du budget	Si le loyer ne peut dépasser 30% du budget
2	870 €	0 %	1 %
3	1145 €	1 %	3 %
4	1322 €	3 %	6 %
5	1589 €	6 %	13 %
6	1932 €	14 %	28 %
7	2387 €	29 %	47 %
8	3075 €	65 %	84 %
9	4473 €	92 %	96 %

Entre 2004 et 2016, la situation s'est détériorée pour l'ensemble des locataires bruxellois. Si les ménages du sixième décile pouvaient, en 2004, accéder à 44 % du marché locatif, ils ne pouvaient plus accéder qu'à 8 % en 2016. A partir de 2017, la situation s'améliore tout au moins et seulement pour les déciles les plus nantis. En effet, les ménages du septième décile accédaient à 61 % du marché locatif en 2004 par rapport à 21 % en 2016 et 29 % en 2018. Pour les ménages les plus pauvres, la situation n'est guère meilleure.

**Tableau 39 – Évolution de la part théorique du marché locatif accessible à chaque décile de revenus (2004-2018)**

DÉCILES DE REVENUS	Part théorique du marché locatif accessible à chaque décile de revenu si le loyer ne peut dépasser 25% du budget du ménage				
	2018	2016	2015	2010	2004
2	0 %	0 %	0 %	0 %	1 %
3	1 %	0 %	1 %	1 %	4 %
4	3 %	1 %	1 %	2 %	10 %
5	6 %	2 %	4 %	5 %	21 %
6	14 %	8 %	9 %	12 %	44 %
7	29 %	21 %	25 %	28 %	61 %
8	65 %	41 %	52 %	57 %	79 %
9	92 %	71 %	83 %	87 %	93 %

## 4. Conclusions

Le locataire en moyenne est plus jeune ; ce qui se traduit également par une augmentation du nombre de colocations au sein desquelles l'âge moyen du colocataire est de 28 ans. Plus de la moitié des locataires se déclarent seuls ou en couples mais sans enfants. 44 % des logements sont occupés par des enfants.

Parmi les personnes seules, près de 60 % disposent d'un revenu du travail. Les 40 % restants sont soit des personnes bénéficiant d'allocations sociales, soit des pensionnés soit des étudiants. 40 % des couples jouissent de deux revenus du travail et 40 % d'un seul revenu du travail majoré ou non par une allocation sociale.

Ce ne sont que 25 % des ménages qui consacrent moins de 30 % de leur budget au loyer de leur logement. Il s'agit essentiellement de couples disposant de deux revenus du travail. Pour tous les autres profils de situation familiale et socioprofessionnelle, la part du loyer dans le budget est supérieure à 30 %. Si l'on réalise une simulation de la part du marché locatif disponible à chaque décile de revenus, il en résulte que, pour le locataire qui accepte de payer un loyer égal à 30 % de son budget, il faut atteindre le sixième décile de revenus pour qu'il ait accès à un tiers du marché locatif et le septième décile pour qu'il ait accès à la moitié du marché locatif. Cette situation est le résultat d'une augmentation des loyers couplée à un appauvrissement de la population bruxelloise depuis les quinze dernières années envisagées.



## CHAPITRE 4

# La stabilité des locataires dans leur logement

<b>1. La durée du bail</b>	<b>50</b>
<b>2. Le nombre de mois passés dans le logement</b>	<b>50</b>
<b>3. L'intention des locataires de quitter leur logement</b>	<b>52</b>
<b>4. Conclusions</b>	<b>53</b>

# Chapitre 4 – La stabilité des locataires dans leur logement

L'objet de ce chapitre est la quantification de la stabilité des locataires. Celle-ci se mesure à l'aide de trois indicateurs :

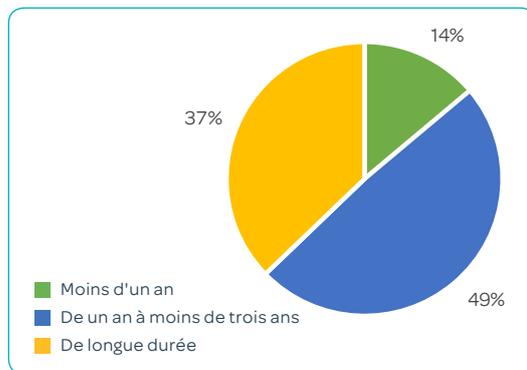
- la durée du bail de location du logement ;
- le nombre de mois passés dans le logement ;
- le pourcentage de locataires n'ayant pas l'intention de quitter leur logement dans les trois années qui viennent.

Suivant le profil du locataire, son niveau de stabilité dans le logement et ses intentions de mobilité peuvent varier. Chacun de ces indicateurs verra ainsi ses valeurs différenciées en fonction des caractéristiques socioéconomiques et démographiques des locataires.

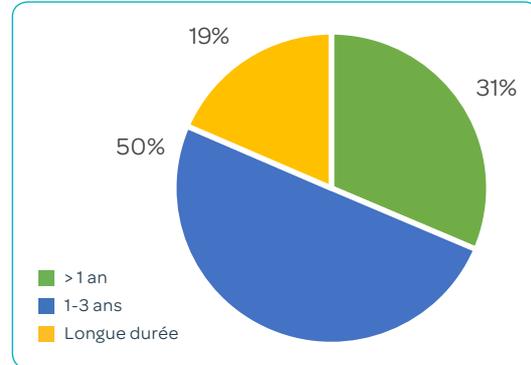
## 1. La durée du bail

92% des locataires ont signé un bail les liant au propriétaire pour la jouissance de leur bien. 75% pensent que ce bail est enregistré et 17% ne peuvent se prononcer à ce sujet. Dans 16% des cas, le locataire enregistre lui-même le bail alors que dans 84% des cas, il suppose que c'est le propriétaire qui s'en occupe.

**Figure 43 – Types de baux signés par les locataires (2018)**



**Figure 44 – Durée du bail des logements loués en colocation (2018)**

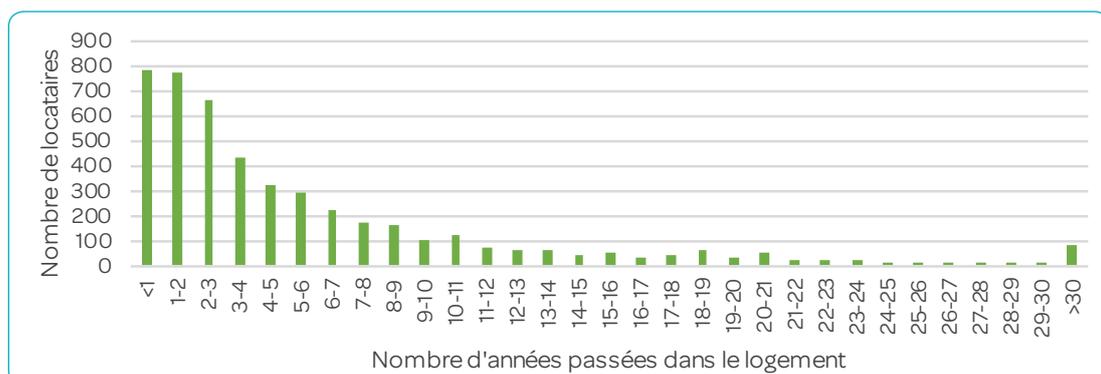


## 2. Le nombre de mois passés dans le logement

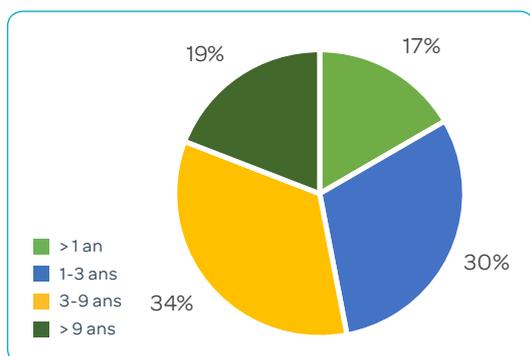
En 2018, le locataire occupe en moyenne son logement depuis six ans. 50% des locataires sont dans leur logement depuis moins de trois ans et demi. Des différences très nettes peuvent apparaître dans les comportements des locataires puisqu'un quart d'entre eux ne sont dans leur logement que depuis moins de seize mois et un quart d'entre eux sont là depuis plus de sept ans et demi. La distribution des fréquences d'apparition du nombre de mois passés dans le logement met aussi en évidence que 5% des locataires occupent le même logement depuis plus de vingt ans.

Si le locataire apparaissait comme plus stable dans son logement ces dernières années, il redevient plus mobile. En 2016, en effet, le temps moyen passé dans un logement locatif était de six ans et trois mois et 50% des locataires étaient dans leur logement depuis moins de trois ans et neuf mois. Ces résultats sont en cohérence avec le rajeunissement en moyenne des locataires bruxellois.

**Figure 45 – Distribution du nombre d'années passées par le locataire dans son logement (2018)**



**Figure 46 – Répartition du nombre d'années passées par le locataire dans son logement (2018)**



**Tableau 40 – Statistiques du nombre d'années et de mois passés par le locataire dans son logement (2018)**

STATISTIQUES	Nombre d'années et de mois passés par le locataire dans son logement
Moyenne	5 ans 10 mois
1 <sup>er</sup> quartile	16 mois
Médiane	3 ans 4 mois
3 <sup>e</sup> quartile	7 ans 5 mois

Plus est âgé le locataire, plus en moyenne, il a vécu de longs mois dans son logement. La moitié des locataires les plus jeunes ne sont dans leur logement que depuis moins de quinze mois.

**Tableau 41 – Stabilité des locataires suivant leur âge (2018)**

CLASSES D'ÂGES	Temps médian passé dans le logement
< 25 ans	15 mois
25 – 44 ans	2 ans 9 mois
45 – 64 ans	5 ans 11 mois
> 64 ans	10 ans 11 mois

La présence d'enfants dans le logement est un élément stabilisateur aussi bien pour les couples que les personnes seules. Si 50 % des ménages avec enfants sont dans leur logement depuis plus de quatre ans, la moitié des ménages sans enfants occupent le même logement depuis plus de deux ans et demi.

**Tableau 42 – Stabilité des locataires suivant leur situation familiale (2018)**

SITUATION FAMILIALE	Temps médian passé dans le logement
Couples sans enfant	2 ans 11 mois
Couples avec enfants	4 ans 8 mois
Seuls sans enfant	2 ans 5 mois
Seuls avec enfants	3 ans 11 mois

Néanmoins, la différenciation des ménages suivant l'origine de leurs revenus et de ce fait suivant leur statut d'étudiant ou de pensionné, met en exergue des variations significatives de la durée d'occupation du bien suivant la composition familiale. Ainsi, mis à part les locataires pensionnés, les locataires vivant seuls restent moins longtemps que les couples dans leur logement. La moitié des étudiants sont là depuis moins d'un an et demi et 50 % des travailleurs occupent leur logement depuis moins de deux ans et demi. Les couples vivant d'allocations sociales occupent leur logement depuis plus longtemps que les couples travailleurs. La durée médiane d'occupation du logement est d'environ 3 ans et demi chez les couples vivant d'un ou de deux revenus du travail et d'environ 5 ans pour ceux qui bénéficient d'allocations sociales.

**Tableau 43 – Stabilité des locataires suivant l'origine de leurs revenus (2018)**

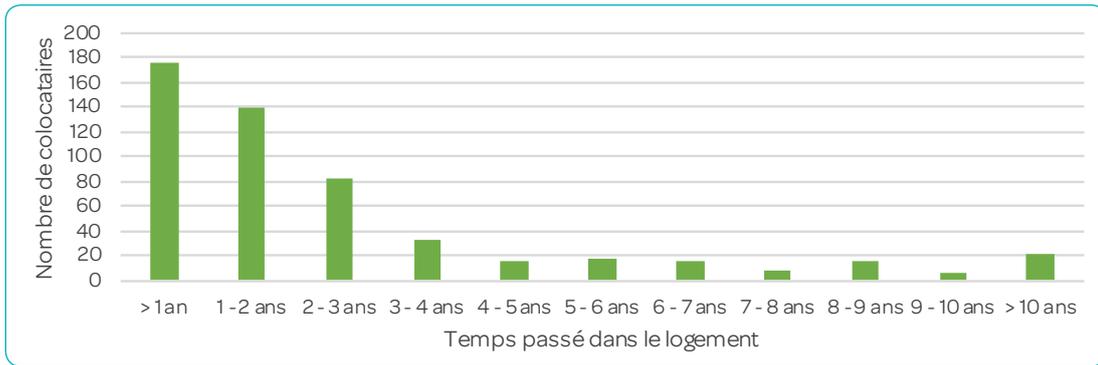
A. ORIGINE DES REVENUS DES PERSONNES SEULES	Temps médian passé dans le logement
Un revenu	2 ans 6 mois
Une allocation	3 ans 9 mois
Une pension	11 ans 8 mois
Sans revenus	16 mois

B. ORIGINE DES REVENUS DES COUPLES	Temps médian passé dans le logement
Deux revenus	3 ans 9 mois
Un revenu	3 ans 2 mois
Un revenu et une allocation	5 ans 6 mois
Deux allocations	5 ans 1 mois
Une allocation	4 ans 11 mois
Pension	8 ans 11 mois
Sans revenu	2 ans 11 mois

De manière générale, les locataires en colocation sont moins stables dans leur logement que l'ensemble des locataires. Si la durée des baux est semblable, le temps moyen passé dans le logement est de moins de trois ans, durée inférieure à la moyenne bruxelloise. 50 % des colocataires n'occupent leur logement que depuis moins d'un an et demi.

**Figure 47 – Distribution de la stabilité des colocataires dans leur logement (2018)**

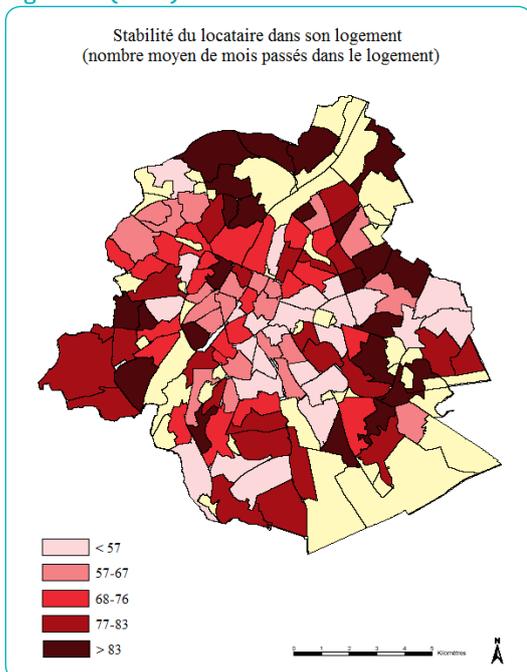


**Tableau 44 – Statistiques de stabilité des colocataires dans leur logement (2018)**

STATISTIQUES DE STABILITÉ	Nombre d'années et de mois passés dans le logement
<b>Moyenne</b>	2 ans 8 mois
<b>1<sup>er</sup> quartile</b>	9 mois
<b>Médiane</b>	1 an 4 mois
<b>3<sup>e</sup> quartile</b>	3 ans 2 mois

Les locataires les moins stables habitent dans les quartiers de première couronne orientale à proximité des institutions européennes, de l'avenue Louise, du quartier du Châtelain et des campus universitaires de l'ULB, de l'UCL en Woluwe et de la VUB. Il s'agit essentiellement de jeunes ayant choisi ces quartiers soit à proximité de leur lieu d'étude, soit de leur lieu de travail ou des quartiers jugés branchés dans la capitale. Quelques quartiers périphériques offrant de grands logements attirent des locataires venant de l'étranger et pouvant être moins stables également dans leur logement.

**Figure 48 – Répartition spatiale du nombre moyens de mois passés par le locataire dans son logement (2018)**

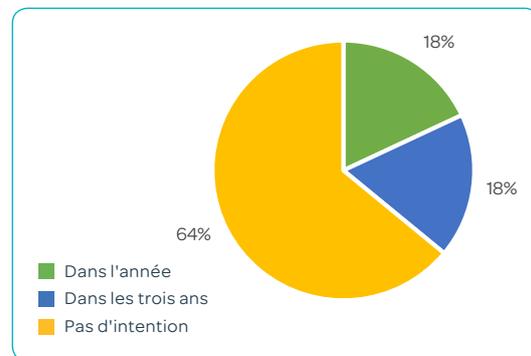


### 3. L'intention des locataires de quitter leur logement

64% des locataires n'ont pas l'intention de quitter leur logement endéans les trois années qui viennent.

Les intentions de mobilité des locataires augmentent cette année en raison sans doute du rajeunissement de l'ensemble des locataires. En effet, si en 2010, la part des locataires qui avaient l'intention de quitter leur logement dans les trois années qui venaient était de 38%, elle était descendue à 28% en 2015 et atteint 36% en 2018.

**Figure 49 – L'intention des locataires de quitter leur logement (2018)**



Mises à part les personnes âgées et pensionnées, tous les autres locataires affichent des intentions semblables de mobilité résidentielle au cours des prochaines années.

**Tableau 45 – Intentions de mobilité des locataires suivant leur âge (2018)**

CLASSES D'ÂGES	Dans l'année	Dans les trois ans	Pas d'intention
< 25 ans	22%	19%	59%
25 – 44 ans	20%	20%	60%
45 – 64 ans	16%	17%	66%
> 64 ans	4%	4%	92%

**Tableau 46 – Intentions de mobilité des locataires suivant leur situation familiale (2018)**

SITUATION FAMILIALE	Dans l'année	Dans les trois ans	Pas d'intention
Couples sans enfant	18 %	20 %	63 %
Couples avec enfants	17 %	18 %	65 %
Seuls sans enfant	19 %	18 %	63 %
Seuls avec enfants	19 %	17 %	64 %

**Tableau 47 – Intention de mobilité des locataires suivant l'origine de leurs revenus (2018)**

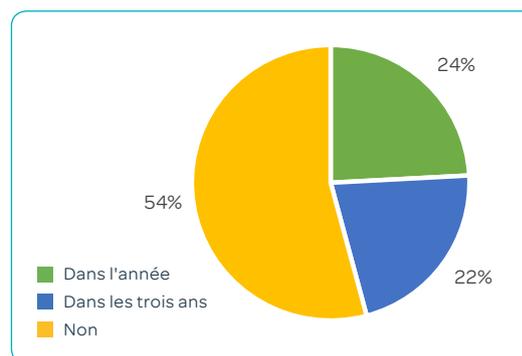
A. ORIGINE DES REVENUS DES PERSONNES SEULES	Dans l'année	Dans les trois ans	Pas d'intention
Un revenu	19 %	19 %	62 %
Une allocation	23 %	17 %	61 %
Une pension	0 %	8 %	92 %
Sans revenus	23 %	17 %	60 %

B. ORIGINE DES REVENUS DES COUPLES	Dans l'année	Dans les trois ans	Pas d'intention
Deux revenus	18 %	20 %	63 %
Un revenu	16 %	21 %	63 %
Un rev. et une alloc.	14 %	24 %	62 %
Deux allocations	26 %	18 %	56 %
Une allocation	26 %	14 %	59 %
Pension	20 %	11 %	69 %
Sans revenu	9 %	12 %	79 %

Les colocataires sont par contre plus mobiles que les locataires vivant isolément. La moitié d'entre eux a des intentions de changement de logement dans les trois années qui viennent. Leur jeunesse et leur choix d'une situation plus temporaire de logement sont les causes les plus sûres de cet état de fait.

**Figure 50 – Intentions des colocataires de quitter le logement (2018)**



## 4. Conclusions

En moyenne, le locataire reste un peu moins de six ans dans son logement. 50 % des locataires sont dans leur logement depuis moins de trois ans et demi. Des différences très nettes peuvent apparaître dans les comportements des locataires suivant leur âge, suivant la présence d'enfants qui a un effet stabilisateur et suivant le statut d'isolé des locataires qui a un impact sur le désir de mobilité (principalement dans le cas des étudiants et pas du tout dans le cas des pensionnés. L'origine des revenus des locataires a aussi un impact sur le niveau de stabilité : les locataires bénéficiant d'allocations sociales, par exemple, restent plus longtemps dans le même logement.

De manière générale, les locataires en colocation sont moins stables dans leur logement que l'ensemble des locataires.

64 % des locataires n'ont pas l'intention de quitter leur logement endéans les trois années qui viennent. Ce comportement n'est pas différent suivant la situation familiale et socioprofessionnelle des locataires et reste constant ces dernières années.

## CHAPITRE 5

# La mobilité résidentielle des locataires

<b>1. Les facteurs de mobilité des locataires</b>	<b>56</b>
<b>2. L'origine des locataires</b>	<b>58</b>
2.1. Quantification	58
2.2. Les mouvements à l'intérieur de la Région bruxelloise	58
2.3. Les mouvements de l'étranger	63
2.4. Les mouvements de l'extérieur de la Région bruxelloise	65
2.5. Les mouvements des colocataires	65
<b>3. Les choix de destination des locataires</b>	<b>65</b>
<b>4. Conclusions</b>	<b>67</b>

# Chapitre 5 – La mobilité résidentielle des locataires

Ce chapitre s'articule autour de deux thématiques : d'une part, les facteurs de mobilité résidentielle des locataires et, d'autre part, les mutations résidentielles des locataires. Dans les deux cas, une première différenciation est faite entre l'origine et la destination des locataires ; une deuxième segmentation se fait au niveau des caractéristiques socio-économiques et démographiques des locataires concernés.

## 1. Les facteurs de mobilité des locataires

La moitié des locataires invoquent des étapes de leur cycle de vie comme facteurs essentiels d'explication de leur changement de logement. Par cycle de vie, on entend la décohabitation, le mariage ou la mise en ménage, la séparation ou le décès, la naissance ou le départ des enfants ainsi que des périodes de changement du lieu de travail et de modifications significatives des revenus. L'autre moitié des locataires expliquent leur départ du logement précédent par la recherche de caractéristiques plus agréables du logement (taille, confort, garage, jardin), par la recherche d'une meilleure accessibilité de leur logement par rapport à leur lieu de travail, leur famille ou divers équipements et par la recherche d'un environnement vert et social plus conforme à leurs attentes. 11% des locataires ont été forcés d'une manière ou d'une autre de quitter leur logement, soit parce que leur bail arrivait à terme et n'était pas renouvelé, soit parce que le propriétaire désirait reprendre son bien pour y effectuer des travaux ou pour y emménager.

Lorsqu'ils ont l'intention de quitter leur logement, les locataires invoquent principalement les caractéristiques du logement comme facteur essentiel de choix de mutation. Le cycle de vie n'intervient que dans un quart des motifs. 13% envisagent l'achat d'un logement et 3% se tournent vers le logement social.

Figure 51A – Raisons de mobilité résidentielle – Logement précédent (2018)

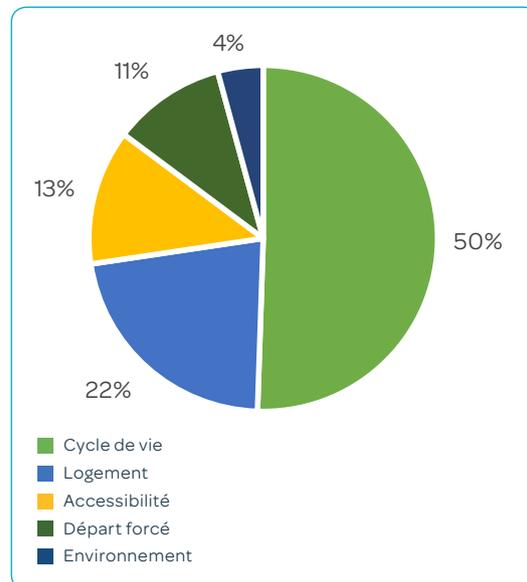
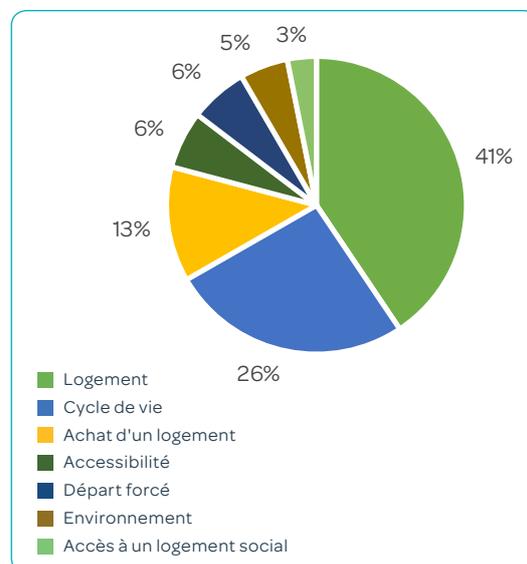


Figure 51B – Raisons de mobilité résidentielle – Logement actuel (2018)



L'accessibilité du logement par rapport aux lieux de vie est un motif important de choix résidentiel des jeunes locataires. Il s'agit évidemment d'étudiants en majorité qui désirent se rapprocher de leur lieu d'étude ou de jeunes travailleurs qui choisissent leur premier logement en fonction de la localisation de leur travail. Une fois entrés dans la vie active, les locataires changent de logement en fonction des différentes étapes de leur cycle de vie : décohabitation, cohabitation, séparation, naissances ou départs des enfants.

**Tableau 48 – Motifs du départ du logement précédent suivant la classe d'âge du locataire (2018)**

<b>PART DES MOTIFS DE DÉPART DU LOGEMENT PRÉCÉDENT</b>	<b>Accessibilité</b>	<b>Cycle de vie</b>	<b>Départ forcé</b>	<b>Environnement</b>	<b>Logement</b>	<b>Lieu de travail</b>
<b>Classes d'âge</b>						
<b>&lt; 25 ans</b>	32%	30%	5%	3%	22%	8%
<b>25 – 44 ans</b>	10%	43%	7%	4%	28%	8%
<b>45 – 64 ans</b>	9%	42%	13%	4%	26%	5%
<b>&gt; 64 ans</b>	7%	38%	24%	5%	23%	2%

Ce sont les locataires sans enfants dont le comportement est plus dicté par l'accessibilité aux lieux de vie et plus spécifiquement au lieu de travail. Néanmoins, ce sont les étapes du cycle de vie qui apparaissent comme les facteurs les plus significatifs dans l'explication de leur mobilité résidentielle. Les locataires avec enfants changent de logement en fonction de l'évolution de leur cycle de vie et sont moins influencés par des facteurs d'accessibilité.

**Tableau 49 – Motifs du départ du logement précédent suivant la situation familiale du locataire (2018)**

<b>PART DES MOTIFS DE DÉPART DU LOGEMENT PRÉCÉDENT</b>	<b>Accessibilité</b>	<b>Cycle de vie</b>	<b>Départ forcé</b>	<b>Environnement</b>	<b>Logement</b>	<b>Lieu de travail</b>
<b>Situation familiale</b>						
<b>Couples sans enfant</b>	10%	39%	8%	5%	25%	13%
<b>Couples avec enfants</b>	8%	47%	7%	4%	28%	5%
<b>Seuls sans enfant</b>	17%	32%	12%	4%	26%	8%
<b>Seuls avec enfants</b>	7%	52%	10%	4%	25%	2%

Si ce sont 40% des locataires disposant d'un ou de deux revenus du travail qui invoquent les étapes de leur cycle de vie comme motifs de mutation résidentielle, ils sont la moitié parmi les locataires bénéficiant d'allocations sociales.

**Tableau 50 – Motifs du départ du logement précédent suivant l'origine des revenus du locataire (2018)**

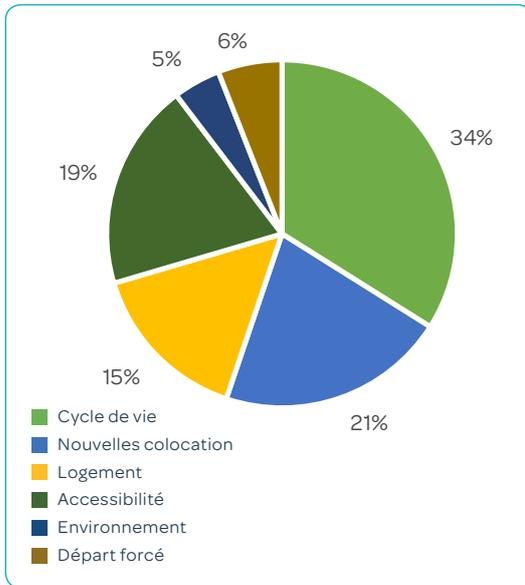
<b>PART DES MOTIFS DE DÉPART (PERSONNE SEULE)</b>	<b>Accessibilité</b>	<b>Cycle de vie</b>	<b>Départ forcé</b>	<b>Environnement</b>	<b>Logement</b>	<b>Lieu de travail</b>
<b>Origine des revenus</b>						
<b>Revenu</b>	14%	37%	9%	4%	26%	10%
<b>Allocation</b>	6%	47%	13%	3%	28%	2%
<b>Pension</b>	9%	39%	27%	5%	20%	1%
<b>Sans revenu</b>	33%	28%	8%	3%	25%	3%

<b>PART DES MOTIFS DE DÉPART (COUPLES)</b>	<b>Accessibilité</b>	<b>Cycle de vie</b>	<b>Départ forcé</b>	<b>Environnement</b>	<b>Logement</b>	<b>Lieu de travail</b>
<b>Origine des revenus</b>						
<b>Deux revenus</b>	10%	43%	6%	5%	26%	10%
<b>Un revenu</b>	10%	43%	6%	5%	27%	8%
<b>Un revenu et une allocation</b>	6%	52%	8%	4%	26%	3%
<b>Deux alloc.</b>	9%	49%	10%	2%	30%	0%
<b>Une allocation</b>	5%	52%	8%	4%	30%	2%
<b>Pension</b>	8%	30%	19%	7%	33%	3%
<b>Sans revenu</b>	14%	38%	10%	3%	34%	0%

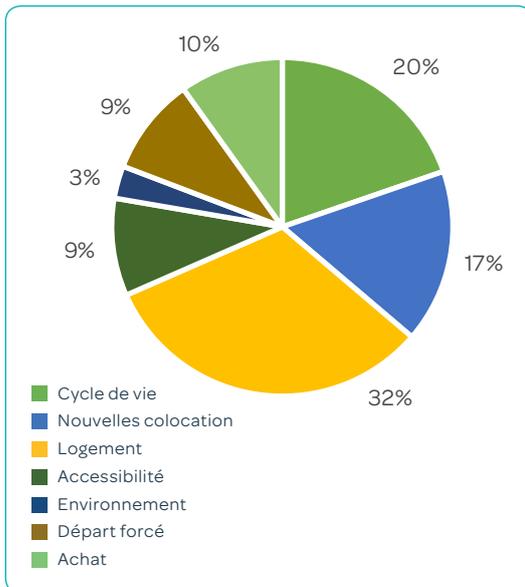
La moitié des colocataires ont quitté leur logement précédent pour des motifs liés à leur cycle de vie, même si parmi ceux-ci est compté le choix d'une nouvelle colocation. La recherche d'une meilleure accessibilité intervient dans un cinquième des cas, centre d'intérêt d'une population plus jeune contrainte par la localisation de son emploi.

Comme pour l'ensemble des locataires, la recherche d'un nouveau logement se fait surtout pour découvrir un logement aux meilleures caractéristiques intrinsèques. Près de 20% des colocataires néanmoins envisagent encore de vivre en colocation lorsqu'ils auront quitté leur logement actuel. Un dixième des colocataires prévoient d'acheter un logement à la fin de leur location.

**Figure 52A – Motifs de mutations des colataires - Départ du logement précédent (2018)**



**Figure 52B – Motifs de mutations des colataires - Départ du logement actuel (2018)**

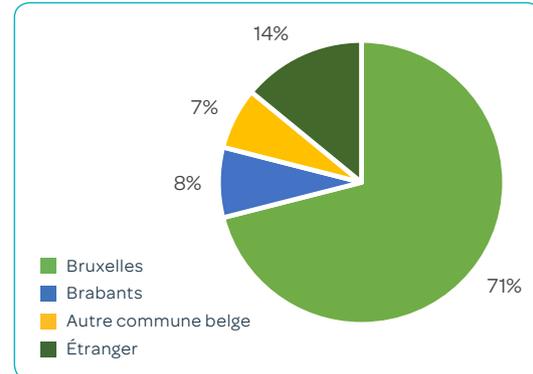


## 2. L'origine des locataires

### 2.1. Quantification

71% des locataires actuels habitaient déjà la Région bruxelloise avant d’emménager dans leur logement actuel. 14% des locataires viennent directement de pays étrangers. Ce sont enfin 15% qui habitaient auparavant dans une commune extérieure à la Région bruxelloise.

**Figure 53 – Origine des locataires (2018)**

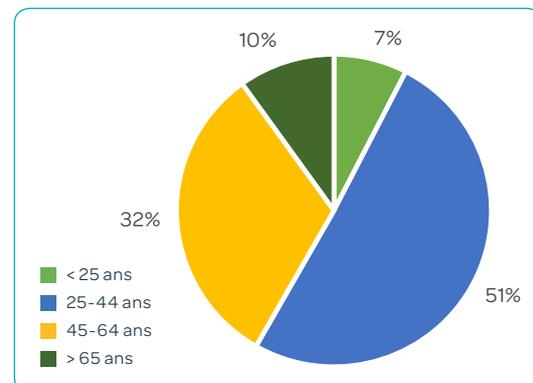


### 2.2. Les mouvements à l'intérieur de la Région bruxelloise

71% des locataires actuels occupaient avant d’entrer dans le logement actuel un autre logement situé en Région bruxelloise.

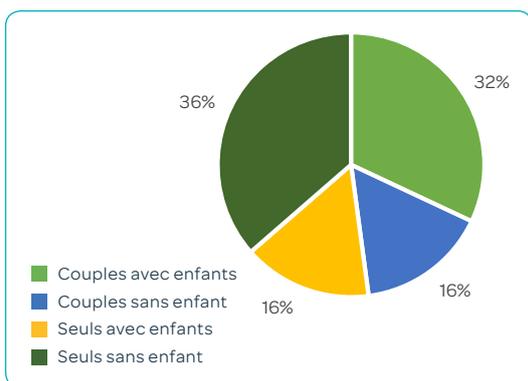
La proportion de jeunes qui occupaient un logement précédent à Bruxelles est plus faible; ce qui s’explique par la propension des jeunes à venir suivre un cursus d’études à Bruxelles ou à quitter le domicile parental et à rechercher l’animation et l’accessibilité de la ville.

**Figure 54 – Différenciation par âge des locataires venant de la Région bruxelloise (2018)**



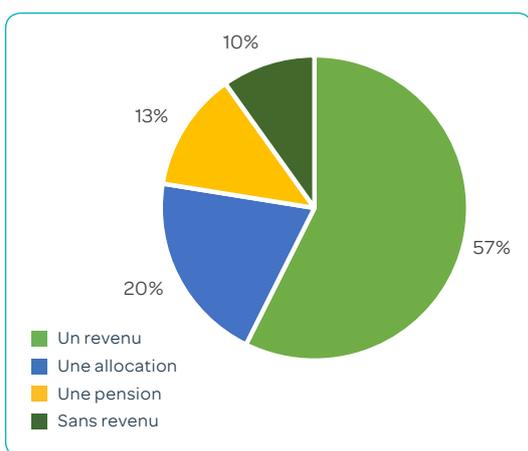
Les locataires en mouvement dans la Région bruxelloise sont comparables à l’ensemble des locataires.

**Figure 55 - Différenciation suivant la situation familiale des locataires venant de la Région bruxelloise (2018)**

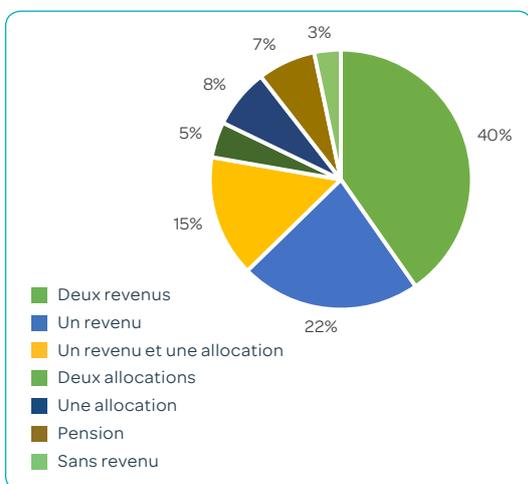


L'origine des revenus des locataires en mouvement dans Bruxelles n'est pas significativement différente de l'origine des revenus de l'ensemble des locataires bruxellois.

**Figure 56A - Différenciation suivant l'origine des revenus des locataires venant de la Région bruxelloise - Personnes seules (2018)**

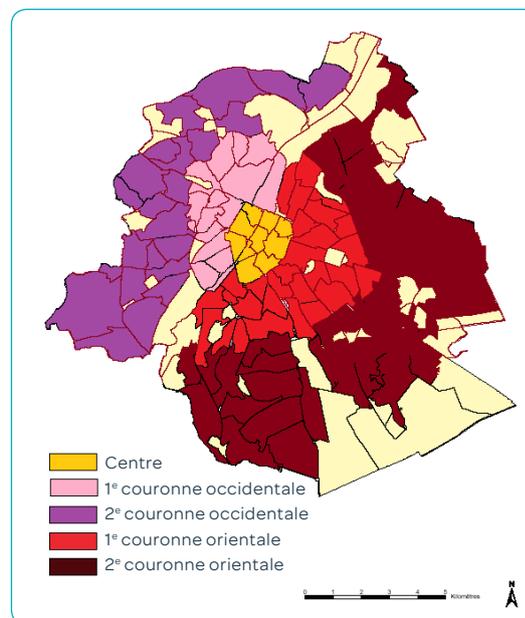


**Figure 56B - Différenciation suivant l'origine des revenus des locataires venant de la Région bruxelloise - Couples (2018)**



Afin de quantifier l'ampleur des mouvements à l'intérieur de la Région bruxelloise, le territoire est divisé en cinq lieux de départ et lieux d'accueil : la première couronne orientale (1CE), la première couronne occidentale (1CO), la deuxième couronne orientale (2CE), la deuxième couronne occidentale (2CO) et le Pentagone (centre).

**Figure 57 - Couronnes, quadrants et centre (2018)**



Un coefficient de spécialisation des mouvements entre chaque lieu est calculé ; pour un mouvement d'un lieu i vers un lieu j, il est égal au rapport entre les mouvements d'un lieu i vers un lieu j et l'ensemble des mouvements vers ce lieu j. Il est égal à 1 lorsque le lieu j n'est pas plus atteint par les flux venant du lieu i que par tous les autres flux. Il est inférieur à 1 lorsque le lieu j est moins atteint par les flux venant du lieu i que par tous les autres flux. Il est supérieur à 1 lorsque le lieu j est plus souvent atteint par les flux venant du lieu i que par tous les autres flux. Dans ce dernier cas, on assiste alors à une surreprésentation de ces flux.

À l'intérieur même de la Région bruxelloise, les mouvements se font principalement entre quartiers voisins : les coefficients de spécialisation des mouvements inter-quadrants et couronnes sont nettement supérieurs à 1. À l'Ouest de la ville, on assiste également à des mouvements entre première et deuxième couronne. Tous les autres mouvements sont moins représentés.

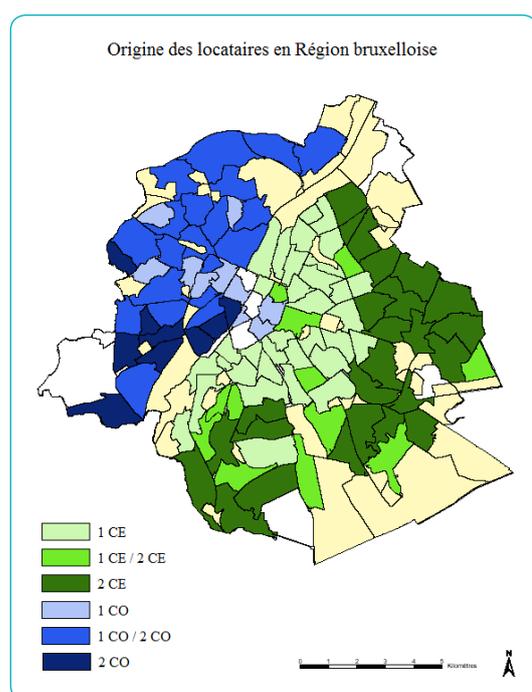
**Tableau 51 – Mouvements résidentiels des locataires à l'intérieur de la Région bruxelloise (2018)**

ORIGINE DES MOUVEMENTS	Indice de spécialisation de la destination des mouvements				
	1CE	1CO	2CE	2CO	centre
1CE	1.54	0.29	0.70	0.49	0.65
1CO	0.33	3.90	0.23	1.45	0.86
2CE	0.57	0.21	3.81	0.41	0.40
2CO	0.47	1.26	0.40	3.17	0.77
centre	0.78	1.01	0.42	0.46	4.08

Avec 1CE = première couronne orientale; 1CO = première couronne occidentale; 2CE = deuxième couronne orientale; 2CO = deuxième couronne occidentale; centre = Pentagone.

La carte suivante met en exergue, par quartier, les mouvements résidentiels dominants divisés en six catégories: les locataires viennent majoritairement de la première couronne orientale, de la première ou deuxième couronne orientale, de la première couronne occidentale, de la première ou deuxième couronne occidentale, de la deuxième couronne occidentale. La carte est éloquent: en chaque quartier, les mouvements dominants sont issus des quartiers dans la même orientation par rapport au tracé de la vallée de la Senne. En outre, les locataires viennent majoritairement, au sein d'un même quadrant, des quartiers situés dans leur voisinage ou à une même distance du centre de la ville.

**Figure 58 – Répartition spatiale de l'origine géographique prépondérante des locataires en Région bruxelloise (2018)**



Avec 1CE = première couronne orientale; 1CO = première couronne occidentale; 2CE = deuxième couronne orientale; 2CO = deuxième couronne occidentale; centre = Pentagone.

Ce sont les jeunes de moins de 25 ans qui connaissent des mouvements plus marqués au sein de la Région bruxelloise. Ce qui est normal puisque ceux-ci, soit cherchent un lieu plus accessible par rapport à leur lieu d'étude ou de travail, soit quittent le domicile parental et ne sont pas nécessairement liés à leur lieu d'origine pour choisir un nouveau lieu de vie.

**Tableau 52 – Mouvements résidentiels des locataires à l'intérieur de la Région bruxelloise suivant la classe d'âge (2018)**

**INDICE DE CONCENTRATION DES MOUVEMENTS SUIVANT LA CLASSE D'ÂGE**

Mouvements résidentiels	< 25 ans	25 – 44 ans	45 – 64 ans	> 64 ans
1CE1CE	0,92	1,05	0,97	0,89
1CE1CO	0,65	1,11	0,93	0,99
1CE2CE	0,88	0,99	0,80	1,61
1CE2CO	1,54	1,07	0,84	0,83
1CEcentre	0,43	1,22	0,95	0,54
1CO1CE	0,85	1,07	1,02	0,52
1CO1CO	0,91	0,86	1,34	0,77
1CO2CE	1,48	0,66	0,88	2,81
1CO2CO	0,99	0,93	1,27	0,57
1COcentre	–	1,39	0,69	0,27
2CE1CE	1,15	1,03	0,85	1,27
2CE1CO	3,06	0,92	0,24	2,33
2CE2CE	0,95	0,71	1,06	2,28
2CE2CO	0,89	0,93	1,27	0,67
2CEcentre	0,78	1,40	0,56	0,59
2CO1CE	1,35	1,23	0,67	0,56
2CO1CO	1,46	0,85	1,20	0,86
2CO2CE	1,66	0,81	0,99	1,26
2CO2CO	0,88	0,89	1,18	1,05
2COcentre	1,17	1,22	0,75	0,30
Centre 1CE	1,18	1,15	0,84	0,65
Centre 1CO	1,48	1,15	0,99	–
Centre 2CE	0,58	1,12	1,10	0,44
Centre 2CO	1,11	1,07	1,06	0,42
Centre-centre	1,40	0,95	1,03	0,82

Avec 1CE = première couronne orientale; 1CO = première couronne occidentale; 2CE = deuxième couronne orientale; 2CO = deuxième couronne occidentale; centre = Pentagone.

Les locataires vivant seuls sans enfants opèrent essentiellement des mouvements vers les quartiers du centre ou de la première couronne. Les couples avec enfants sont attirés vers les quartiers de l'ouest de la Région bruxelloise, que ce soit en première ou en deuxième couronne.

**Tableau 53 – Mouvements résidentiels des locataires à l'intérieur de la Région bruxelloise suivant la situation familiale (2018)**

INDICE DE CONCENTRATION DES MOUVEMENTS SUIVANT LA CLASSE D'ÂGE				
Mouvements résidentiels	Couples sans enfant	Couples avec enfants	Seuls sans enfant	Seuls avec enfants
1CE1CE	1,01	0,91	1,11	0,93
1CE1CO	0,93	1,28	0,81	0,95
1CE2CE	1,12	0,86	1,11	0,89
1CE2CO	0,99	1,11	0,95	0,90
1CEcentre	1,09	0,78	1,28	0,70
1CO1CE	1,12	0,98	0,87	1,23
1CO1CO	0,83	1,52	0,53	1,19
1CO2CE	1,05	0,17	1,53	1,43
1CO2CO	0,95	1,09	0,83	1,27
1COcentre	0,85	1,35	0,59	1,39
2CE1CE	1,51	0,67	1,06	1,03
2CE1CO	2,61	0,26	1,14	0,54
2CE2CE	1,10	0,73	1,07	1,27
2CE2CO	0,63	1,25	0,64	1,71
2CEcentre	1,48	0,73	1,13	0,76
2CO1CE	0,83	1,09	1,06	0,85
2CO1CO	0,55	1,40	0,82	1,04
2CO2CE	1,18	0,88	0,86	1,41
2CO2CO	0,76	1,38	0,79	0,96
2COcentre	1,48	0,82	0,97	0,95
Centre 1CE	1,23	0,79	1,26	0,58
Centre 1CO	0,28	1,31	0,73	1,71
Centre 2CE	1,09	0,81	0,96	1,40
Centre 2CO	1,05	1,04	0,92	1,07
Centre-centre	0,94	1,01	1,17	0,64

Avec 1CE = première couronne orientale ; 1CO = première couronne occidentale ; 2CE = deuxième couronne orientale ; 2CO = deuxième couronne occidentale ; centre = Pentagone.

Les locataires disposant de revenus du travail, qu'ils soient seuls ou en couple, effectuent des mouvements résidentiels dans toutes les directions de la Région bruxelloise. Par contre, lorsqu'ils bénéficient d'allocations sociales, leurs mutations s'orientent davantage vers les quartiers de l'Ouest de la ville, aussi bien en première qu'en deuxième couronne. Les étudiants bougent dans différentes directions, mais surtout vers les quartiers du centre plus proches de leur lieu de scolarité.

**Tableau 54a - Mouvements résidentiels des locataires à l'intérieur de la Région bruxelloise suivant l'origine des revenus - Personnes seules (2018)**

INDICE DE CONCENTRATION DES MOUVEMENTS SUIVANT L'ORIGINE DES REVENUS				
Mouvements résidentiels	Revenu	Allocation	Pension	Sans revenu
1CE1CE	1,07	1,04	0,91	1,02
1CE1CO	0,83	1,04	0,48	0,62
1CE2CE	1,08	0,46	1,63	1,06
1CE2CO	0,94	0,77	0,37	1,77
1CEcentre	1,03	1,52	0,82	1,27
1CO1CE	1,00	1,37	0,37	0,48
1CO1CO	0,71	1,06	0,49	0,64
1CO2CE	1,08	2,05	2,48	1,07
1CO2CO	0,96	1,24	0,57	0,93
1COcentre	0,87	1,25	–	0,52
2CE1CE	0,96	1,03	1,55	1,23
2CE1CO	1,62	–	1,06	–
2CE2CE	0,94	0,66	2,44	1,32
2CE2CO	0,46	1,58	1,27	0,55
2CEcentre	1,14	1,09	0,87	1,13
2CO1CE	1,07	1,43	0,58	0,56
2CO1CO	0,78	1,40	0,94	0,73
2CO2CE	1,25	0,30	0,96	1,24
2CO2CO	0,95	0,60	1,23	0,51
2COcentre	0,98	1,12	0,45	1,75
Centre 1CE	1,09	0,98	0,85	1,42
Centre 1CO	1,05	1,72	0,35	0,45
Centre 2CE	1,47	0,84	-	0,88
Centre 2CO	0,73	1,26	0,68	2,63
Centre-centre	1,19	1,21	0,39	1,18

Avec 1CE = première couronne orientale ; 1CO = première couronne occidentale ; 2CE = deuxième couronne orientale ; 2CO = deuxième couronne occidentale ; centre = Pentagone.

**Tableau 54b - Mouvements résidentiels des locataires à l'intérieur de la Région bruxelloise suivant l'origine des revenus - Couples (2018)**

**INDICE DE CONCENTRATION DES MOUVEMENTS SUIVANT L'ORIGINE DES REVENUS**

Mouvements résidentiels	Deux revenus	Un revenu	Un rev. + une alloc.	Deux allocations	Une allocation	Pension	Sans revenu
<b>1CE1CE</b>	1,04	0,73	0,87	1,54	0,96	0,81	1,27
<b>1CE1CO</b>	1,09	1,52	0,99	0,80	1,45	2,07	-
<b>1CE2CE</b>	1,22	0,78	0,50	1,09	0,66	1,41	0,81
<b>1CE2CO</b>	0,86	0,94	1,65	1,24	0,75	1,88	1,83
<b>1CEcentre</b>	1,25	0,72	0,67	0,55	0,33	-	0,81
<b>1CO1CE</b>	0,96	1,51	0,38	-	2,95	0,79	-
<b>1CO1CO</b>	0,83	1,55	2,01	1,23	1,60	1,32	1,81
<b>1CO2CE</b>	0,29	0,52	-	-	-	3,57	-
<b>1CO2CO</b>	1,00	1,63	0,88	1,43	0,29	0,62	-
<b>1COcentre</b>	0,70	1,52	2,48	-	1,61	0,87	1,98
<b>2CE1CE</b>	1,20	0,83	0,49	-	0,72	0,77	1,76
<b>2CE1CO</b>	-	0,67	2,18	-	2,13	4,59	-
<b>2CE2CE</b>	1,03	0,61	0,94	0,51	0,31	1,54	0,75
<b>2CE2CO</b>	1,04	1,34	0,44	-	0,85	4,59	2,10
<b>2CEcentre</b>	0,91	1,11	0,90	-	-	-	4,32
<b>2CO1CE</b>	1,01	1,28	0,89	0,48	0,87	0,62	-
<b>2CO1CO</b>	0,72	1,55	1,55	-	2,27	-	1,86
<b>2CO2CE</b>	0,84	0,91	0,49	1,60	0,96	3,11	-
<b>2CO2CO</b>	0,77	1,60	1,73	0,87	1,44	0,70	0,96
<b>2COcentre</b>	0,94	0,57	2,31	-	0,91	0,97	-
<b>Centre 1CE</b>	1,19	0,77	0,88	0,41	1,22	0,26	-
<b>Centre 1CO</b>	1,08	1,31	0,71	1,15	0,69	-	-
<b>Centre 2CE</b>	1,65	0,43	-	-	-	1,46	-
<b>Centre 2CO</b>	1,41	1,71	-	-	-	-	-
<b>Centre-centre</b>	0,82	1,40	0,13	1,31	1,31	0,85	-

Avec 1CE = première couronne orientale ; 1CO = première couronne occidentale ; 2CE = deuxième couronne orientale ; 2CO = deuxième couronne occidentale ; centre = Pentagone.

Les mutations de logement au sein de la même entité géographique se font principalement pour des raisons de caractéristiques du logement, de cycle de vie ou de départ forcé du logement. Par contre, les mutations du centre vers la périphérie se réalisent surtout pour des raisons de recherche d'un environnement plus sain, plus vert et plus agréable. Enfin, les mutations de la périphérie vers le centre sont causées par des étapes du cycle de vie.

**Tableau 55 - Mouvements résidentiels des locataires à l'intérieur de la Région bruxelloise suivant le motif de mutation (2018)**

**INDICE DE CONCENTRATION DES MOUVEMENTS SUIVANT LE MOTIF DE MUTATION**

Mouvements résidentiels	Accessibilité	Cycle de vie	Départ forcé	Environnement	Logement	Travail
1CE1CE	0,40	1,02	1,61	0,94	1,24	0,15
1CE1CO	0,49	1,03	0,97	1,37	1,38	-
1CE2CE	0,81	0,89	1,70	2,42	0,97	0,18
1CE2CO	0,55	1,21	0,66	1,11	1,17	0,28
1CEcentre	0,76	0,81	1,69	1,22	1,36	-
1CO1CE	1,27	0,90	1,39	1,30	1,04	0,20
1CO1CO	0,61	1,31	0,78	0,64	1,07	0,07
1CO2CE	1,81	0,52	2,89	-	0,81	1,07
1CO2CO	0,26	0,84	1,43	2,16	1,41	0,30
1COcentre	0,56	0,73	2,02	2,37	1,26	-
2CE1CE	0,39	1,23	1,58	0,44	1,01	0,14
2CE1CO	-	1,78	-	-	1,03	-
2CE2CE	0,37	1,06	1,75	1,12	1,09	0,24
2CE2CO	0,63	1,54	0,37	1,76	0,70	-
2CEcentre	0,50	0,72	1,79	-	1,33	1,76
2CO1CE	0,67	1,09	0,90	1,41	1,24	-
2CO1CO	0,44	1,00	0,67	1,25	1,54	0,20
2CO2CE	1,75	0,67	0,70	1,64	1,30	0,52
2CO2CO	0,75	1,20	1,38	0,45	0,99	-
2COcentre	0,84	1,22	0,67	1,58	1,01	-
Centre 1CE	2,53	0,90	0,26	0,51	0,61	1,83
Centre 1CO	0,64	1,16	0,58	1,36	1,15	0,43
Centre 2CE	-	0,99	0,48	2,83	1,62	-
Centre 2CO	0,40	0,47	1,93	4,52	1,26	0,71
Centre-centre	0,35	1,32	0,42	2,97	0,95	-

Avec 1CE = première couronne orientale ; 1CO = première couronne occidentale ; 2CE = deuxième couronne orientale ; 2CO = deuxième couronne occidentale ; centre = Pentagone.

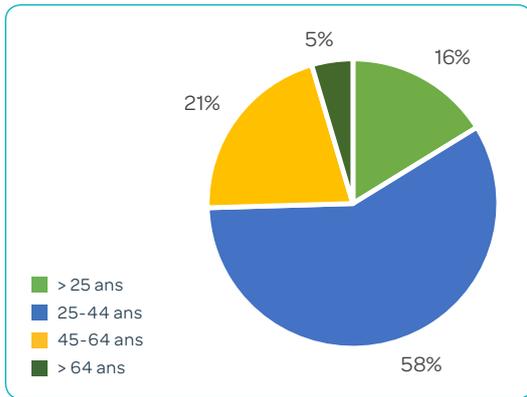
### 2.3. Les mouvements de l'étranger

14% des locataires habitaient auparavant un pays étranger.

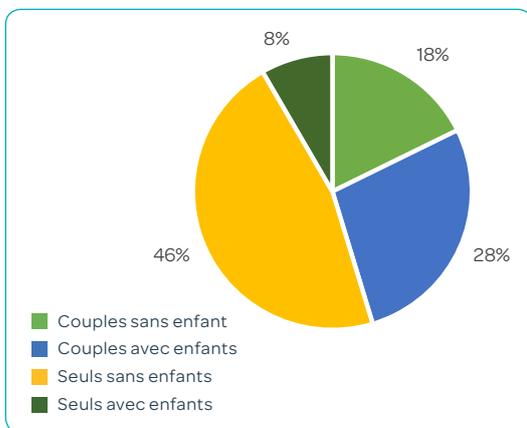
Trois-quarts d'entre eux ont moins de 45 ans. Près de la moitié d'entre eux vivent seuls sans enfant. Mais la proportion de couples arrivant de l'étranger est la même qu'au sein de la population locative bruxelloise globale.

Un tiers des couples ne disposent que d'un seul revenu ; ce qui est supérieur à la situation bruxelloise et normal en raison de l'expatriation. Un quart des personnes seules sont des étudiants venant suivre un cursus d'étude à Bruxelles.

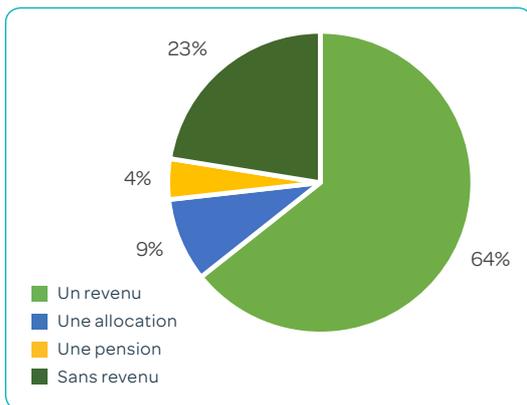
**Figure 59 – Différenciation par âge des locataires venant de l'étranger (2018)**



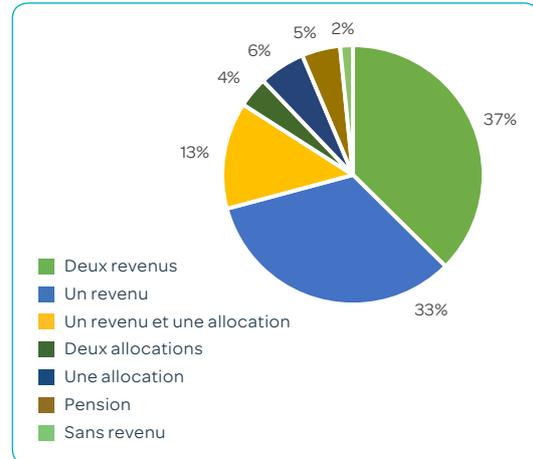
**Figure 60 – Différenciation par situation familiale des locataires venant de l'étranger (2018)**



**Figure 61A – Différenciation par origine des revenus des locataires venant de l'étranger – Personnes seules (2018)**



**Figure 61B – Différenciation par origine des revenus des locataires venant de l'étranger – Couples (2018)**

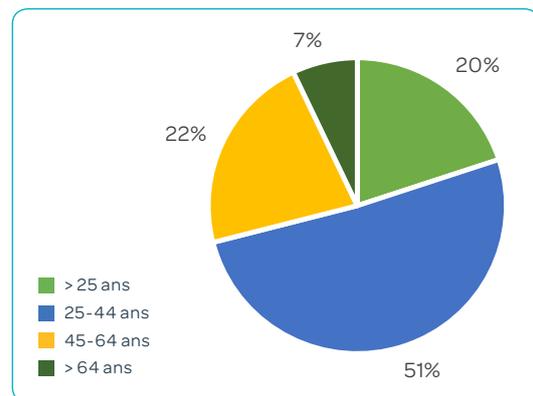


## 2.4. Les mouvements de l'extérieur de la Région bruxelloise

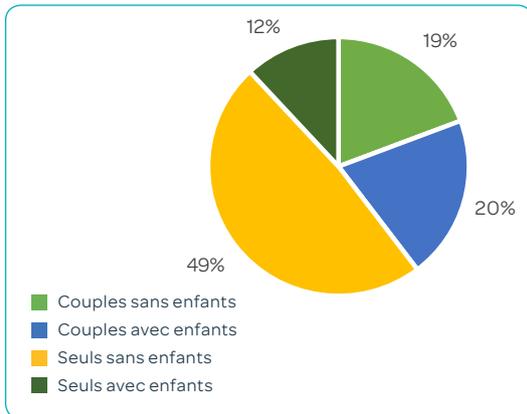
15% des locataires viennent d'une commune extérieure à la Région bruxelloise.

Mise à part une proportion plus importante de jeunes de moins de 25 ans venant à Bruxelles pour étudier, la structure par âge de la population entrante est la même que celle de la population locative bruxelloise. La moitié d'entre eux vivent seuls sans enfant. Un tiers des couples ne disposent que d'un seul revenu ; ce qui est supérieur à la situation bruxelloise. Un cinquième des personnes seules sont des étudiants venant suivre un cursus d'étude à Bruxelles.

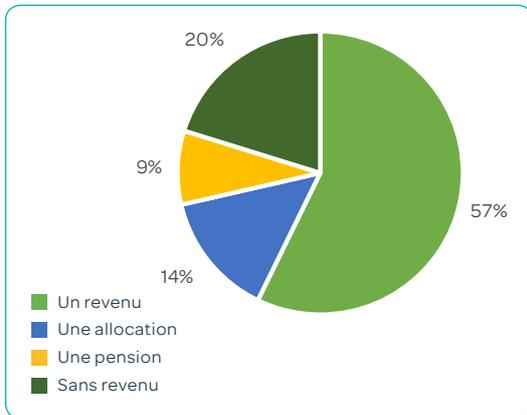
**Figure 62 – Différenciation par âge des locataires venant de l'extérieur de la Région bruxelloise (2018)**



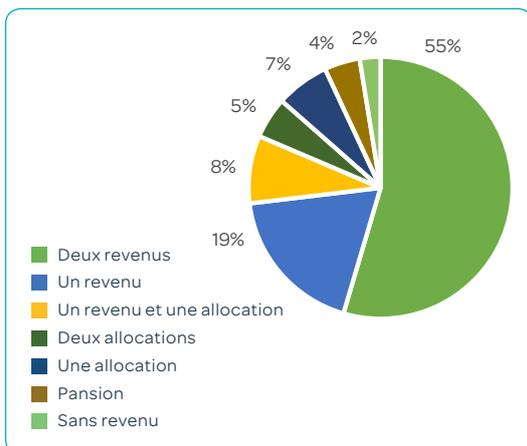
**Figure 63 – Différenciation par situation familiale des locataires venant de l'extérieur de la Région bruxelloise (2018)**



**Figure 64A – Différenciation par origine des revenus des locataires venant de l'extérieur de la Région bruxelloise – Personnes seules (2018)**



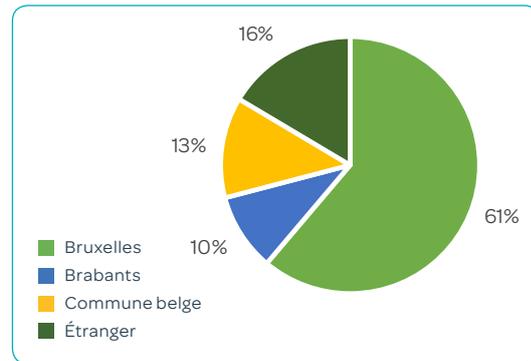
**Figure 64B – Différenciation par origine des revenus des locataires venant de l'extérieur de la Région bruxelloise – Couples (2018)**



## 2.5. Les mouvements des colocataires

Ce ne sont que 61% des colocataires qui habitaient Bruxelles antérieurement. L'attraction de Bruxelles est supérieure pour ce créneau de la population comprenant de nombreux jeunes quittant le domicile parental pour venir travailler à Bruxelles.

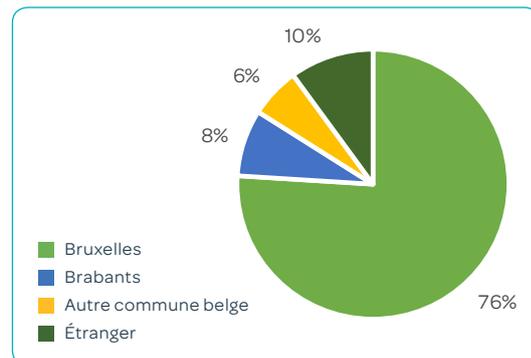
**Figure 65 – Origine des colocataires (2018)**



## 3. Les choix de destination des locataires

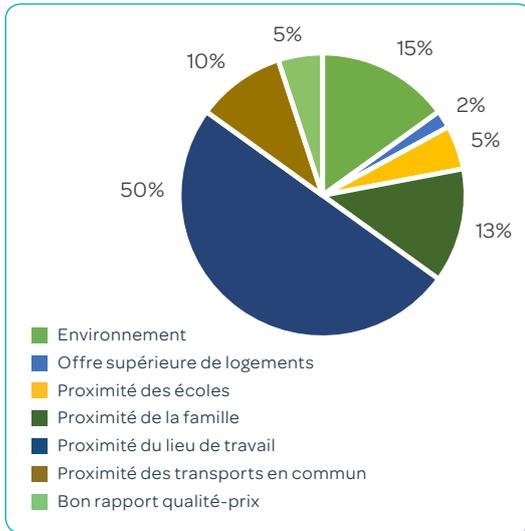
Trois-quarts des locataires qui sont en recherche d'un nouveau logement envisagent d'habiter encore dans la Région bruxelloise. 10% projettent de partir à l'étranger. Ce ne sont que 14% des locataires qui projettent de quitter Bruxelles pour une autre commune belge.

**Figure 66 – Choix de destination des locataires (2018)**

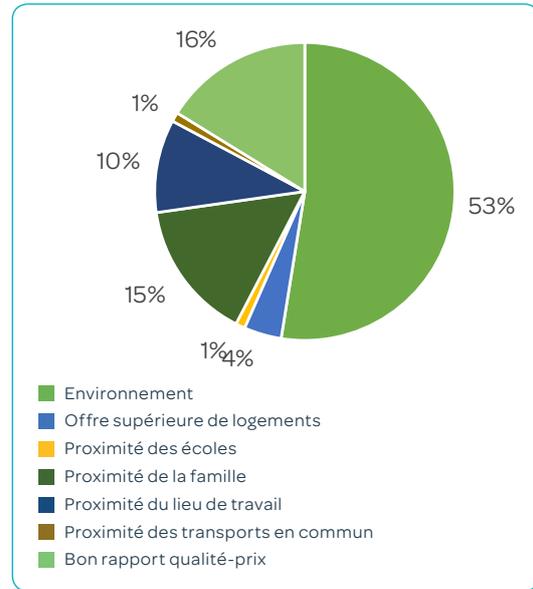


Que ce soit un projet de rester à Bruxelles ou de partir à l'étranger, il est dicté dans la moitié des cas par la localisation du lieu de travail. Par contre, désirer emménager dans les deux Brabants ou dans toute autre commune belge s'explique, dans 50% des cas, par la recherche d'une meilleure qualité de l'environnement tant vert que social.

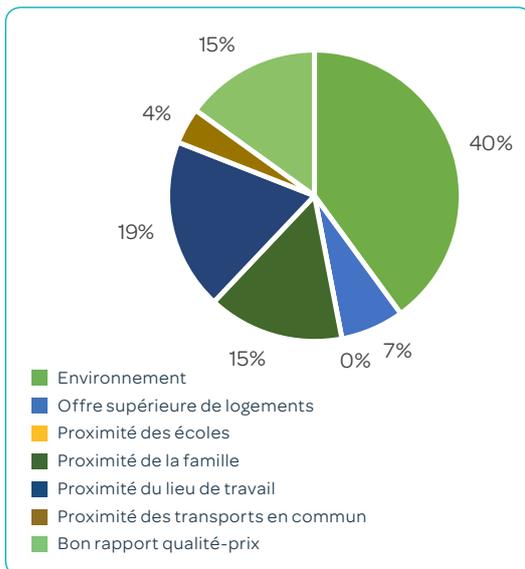
**Figure 67A – Raisons du choix du lieu de destination – Bruxelles (2018)**



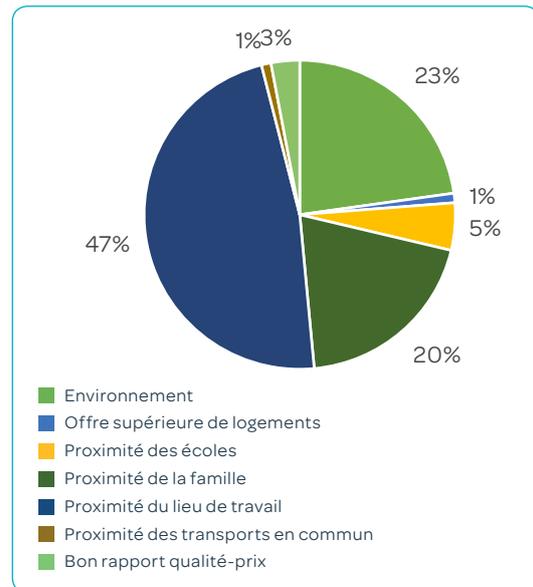
**Figure 67C – Raisons du choix du lieu de destination – Autre commune belge (2018)**



**Figure 67B – Raisons du choix du lieu de destination – Brabants (2018)**



**Figure 67D – Raisons du choix du lieu de destination – Étranger (2018)**



Le choix d'un nouveau logement dans une commune belge extérieure à la Région bruxelloise ne dépend pas de l'âge du locataire. Par contre, les locataires jeunes sont attirés par une délocalisation de Bruxelles vers l'étranger.

**Tableau 56 – Choix de destination résidentielle des locataires suivant leur classe d'âge (2018)**

<b>PART DES CHOIX DE DESTINATION DES LOCATAIRES</b>	<b>Bruxelles</b>	<b>Belgique</b>	<b>Étranger</b>
<b>Classes d'âges</b>			
<b>&lt; 25 ans</b>	67 %	13 %	20 %
<b>25 – 44 ans</b>	76 %	14 %	10 %
<b>45 – 64 ans</b>	81 %	12 %	8 %
<b>&gt; 64 ans</b>	71 %	13 %	16 %

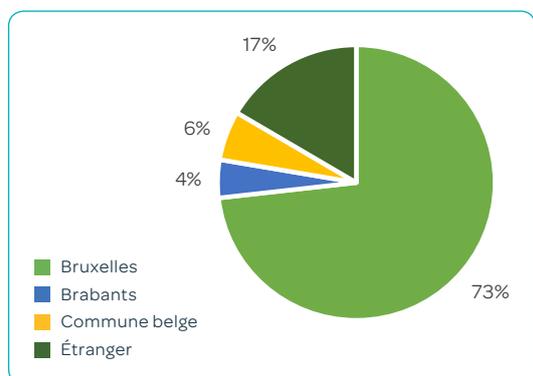
Ce sont les locataires sans enfants qui sont plus attirés par un nouveau logement situé à l'étranger. Les couples sans enfants sont également plus enclins à envisager un nouveau logement dans une commune belge extérieure à la Région bruxelloise. Les locataires avec enfants sont les plus attachés à Bruxelles; environ 80 % d'entre eux rechercheront un nouveau logement dans la Ville-Région.

**Tableau 57 – Choix de destination résidentielle des locataires suivant leur situation familiale (2018)**

<b>PART DES CHOIX DE DESTINATION DES LOCATAIRES</b>	<b>Bruxelles</b>	<b>Belgique</b>	<b>Étranger</b>
<b>Situation familiale</b>			
<b>Couples sans enfant</b>	70 %	17 %	13 %
<b>Couples avec enfants</b>	79 %	14 %	6 %
<b>Seuls sans enfant</b>	72 %	12 %	16 %
<b>Seuls avec enfants</b>	82 %	14 %	4 %

73% des colocataires quitteront Bruxelles pour investir dans un nouveau logement. Une plus grande part d'entre eux quittera la Belgique mais ce ne sont que 10 % qui projettent de s'installer dans une commune extérieure à la Région bruxelloise.

**Figure 68 – Destination des colocataires (2018)**



## 4. Conclusions

La mobilité des locataires a tendance à augmenter, résultat du rajeunissement des locataires et de l'augmentation des colocations qui accueillent des locataires moins stables que la moyenne régionale.

Trois-quarts des locataires habitaient déjà Bruxelles précédemment et envisagent un logement futur dans la ville. À l'intérieur même de la Région bruxelloise, les mouvements se font principalement entre quartiers voisins. À l'Ouest de la ville, on assiste également à des mouvements entre première et deuxième couronne. Les mutations de logement au sein de la même entité géographique se font principalement pour des raisons de caractéristiques du logement, de cycle de vie ou de départ forcé du logement.

Les locataires disposant de revenus du travail, qu'ils soient seuls ou en couple, effectuent des mouvements résidentiels dans toutes les directions de la Région bruxelloise. Par contre, lorsqu'ils bénéficient d'allocations sociales, leurs mutations s'orientent davantage vers les quartiers de l'Ouest de la ville, aussi bien en première qu'en deuxième couronne. Les étudiants bougent dans différentes directions, mais surtout vers les quartiers du centre plus proches de leur lieu de scolarité.

S'il s'agit d'un projet de partir à l'étranger, il est dicté dans la moitié des cas par la localisation du lieu de travail. Par contre, désirer emménager dans les deux Brabants ou dans toute autre commune belge s'explique, dans 50 % des cas, par la recherche d'une meilleure qualité de l'environnement tant vert que social. Enfin, les mutations de la périphérie vers le centre sont plutôt causées par des étapes du cycle de vie.

Ce sont les locataires sans enfants qui sont plus attirés par un nouveau logement situé à l'étranger. Les couples sans enfants sont également plus enclins à envisager un nouveau logement dans une commune belge extérieure à la Région bruxelloise. Les locataires avec enfants sont les plus attachés à Bruxelles; environ 80 % d'entre eux rechercheront un nouveau logement dans la Ville-Région.

## CHAPITRE 6

# Les candidats à la propriété

<b>1. Les candidats propriétaires</b>	<b>70</b>
<b>2. Profil des candidats propriétaires</b>	<b>70</b>
<b>3. Les mutations résidentielles des candidats propriétaires</b>	<b>72</b>
<b>4. Conclusions</b>	<b>73</b>

# Chapitre 6 – Les candidats à la propriété

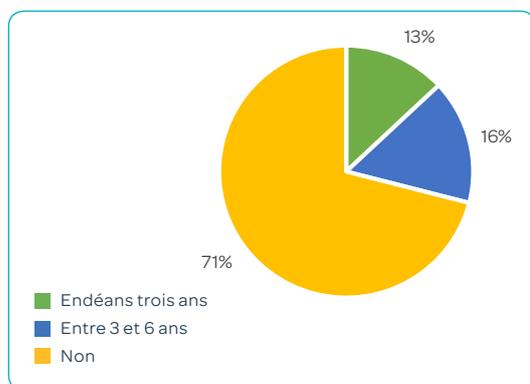
La proportion de propriétaires a augmenté à Bruxelles au cours de ces dernières années mais si cette croissance fut très importante entre 1981 et 1991, son ampleur a diminué au cours de la dernière décennie. Les motifs ? Une diminution du niveau de vie, un appauvrissement d'une part de plus en plus importante des Bruxellois, la présence d'un grand nombre de personnes venant, parfois temporairement, de l'étranger et travaillant dans la Ville-Région sont autant de raisons qui contribuent à maintenir à Bruxelles un segment locatif résiduel.

Cette section se focalise sur l'accès éventuel du locataire à la propriété. Elle répondra aux questions suivantes : quelle est la part de locataires qui désirent devenir propriétaires ? Quel est le profil du candidat propriétaire c'est-à-dire du locataire qui émet le souhait de devenir propriétaire ? Pourquoi devenir propriétaire et pourquoi ne pas souhaiter accéder à la propriété ? Quels sont les choix de localisation résidentielle des candidats propriétaires ?

## 1. Les candidats propriétaires

13% des locataires ont l'intention de devenir propriétaires endéans les trois ans et 16% endéans les trois années suivantes. 71% des locataires n'envisagent pas du tout de devenir propriétaires. Si ces chiffres n'évoluent pas significativement depuis 2008, ils traduisent pourtant une augmentation du désir de propriété depuis 2016. À cette époque, en effet, 79% des locataires n'avaient pas l'intention actuelle de devenir propriétaires et n'avaient peut-être jamais l'intention de le devenir. Par contre, en 2004, 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 69 – Intention de devenir propriétaire (2018)



La moitié des candidats propriétaires désirent acquérir leur propre bien afin de ne plus payer de loyer à fonds perdu. D'un autre côté, les locataires qui ne veulent pas devenir propriétaires invoquent principalement l'insuffisance de revenus (52%) et le prix trop élevé des logements (14%) pour justifier leur choix.

Figure 70A – Raisons du choix ou du non-choix de la propriété – Choix de la propriété (2018)

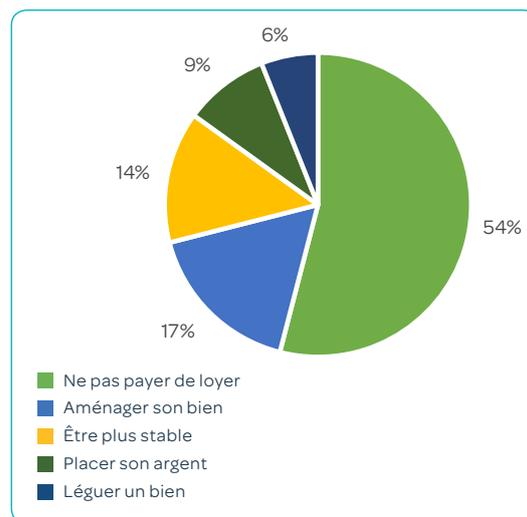
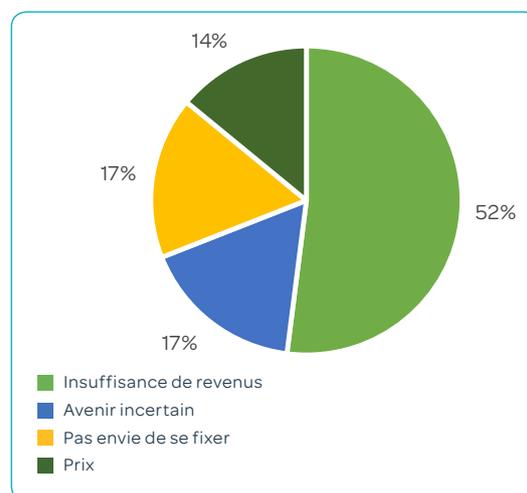


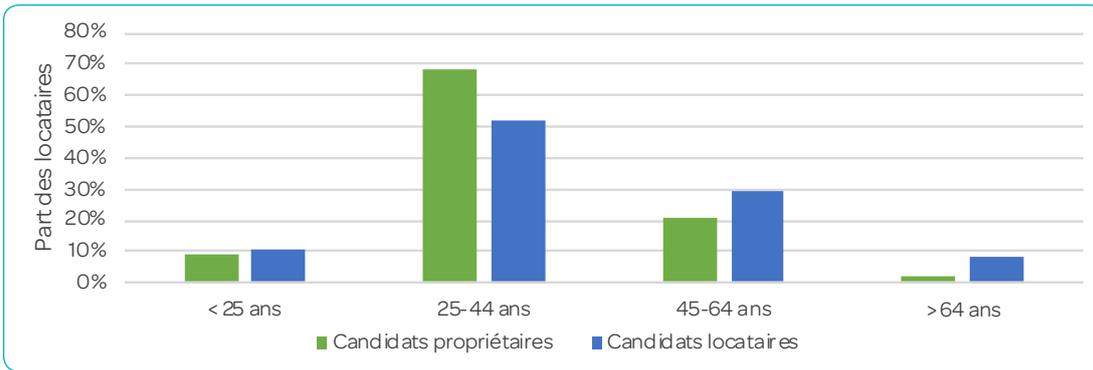
Figure 70B – Raisons du choix ou du non-choix de la propriété – Non-choix de la propriété (2018)



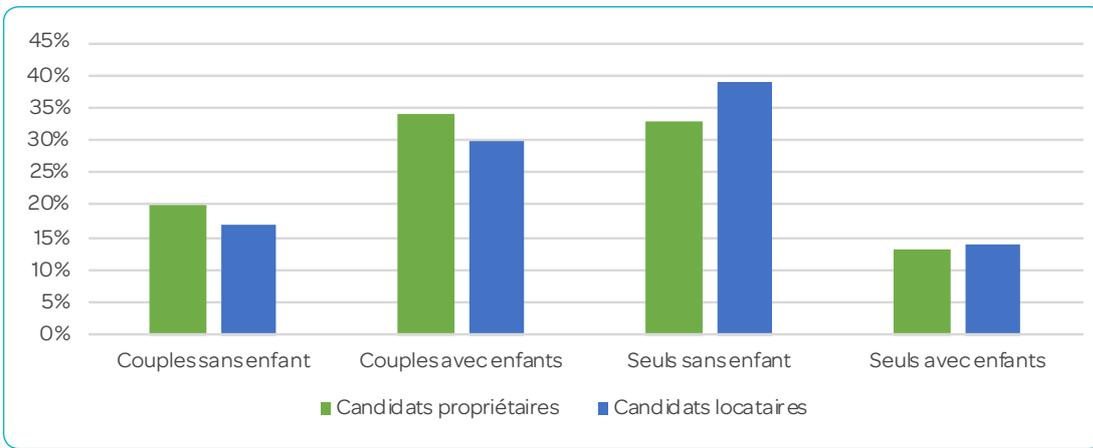
## 2. Profil des candidats propriétaires

Les candidats propriétaires sont plus souvent âgés de 25 à 44 ans, en couple et disposant de deux revenus du travail.

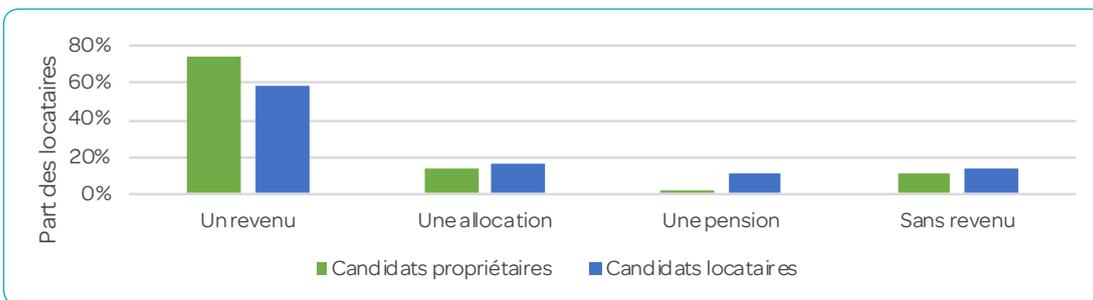
**Figure 71 – Âge des candidats propriétaires (2018)**



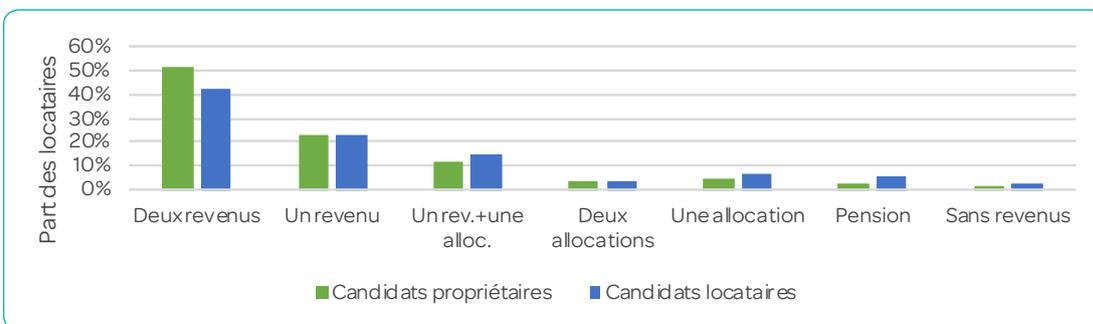
**Figure 72 – Composition familiale des candidats propriétaires (2018)**



**Figure 73A – Origine des revenus des candidats propriétaires – Personnes seules (2018)**



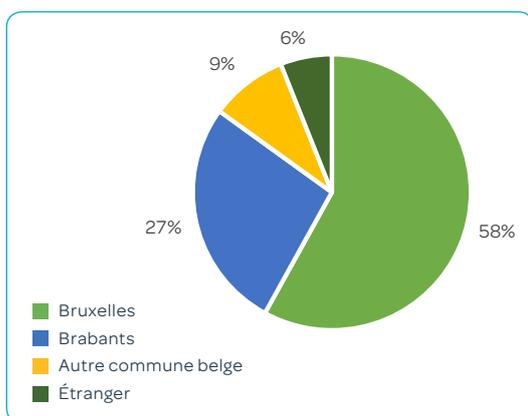
**Figure 73B – Origine des revenus des candidats propriétaires – Couples (2018)**



### 3. Les mutations résidentielles des candidats propriétaires

Ce ne sont que 58 % des candidats propriétaires qui cherchent à acquérir un logement en Région bruxelloise alors que les candidats locataires sont plus de 70 % à désirer rester dans la Région bruxelloise. L'attrait des deux Brabants pour l'achat d'un bien reste important puisque plus d'un quart des candidats propriétaires envisagent de s'installer dans la périphérie bruxelloise.

**Figure 74 – Lieu de destination des candidats propriétaires (2018)**



Ce sont surtout les jeunes et les personnes âgées qui sont tentés par l'étranger.

**Tableau 58 – Mouvements résidentiels des candidats propriétaires suivant la classe d'âge (2018)**

INDICE DE CONCENTRATION DES MOUVEMENTS SUIVANT LA CLASSE D'ÂGE				
Mouvements résidentiels	< 25 ans	25 – 44 ans	45 – 64 ans	> 64 ans
<b>Bruxelles</b>	0,82	1,02	1,00	1,03
<b>Brabants</b>	1,12	1,04	0,82	1,16
<b>Belgique</b>	1,06	0,99	1,05	0,75
<b>Étranger</b>	2,30	0,79	1,07	1,58

Les locataires avec enfants ne recherchent pas souvent de partir à l'étranger. Par contre, ils sont attirés l'accès à la propriété dans une commune extérieure à la Région bruxelloise.

**Tableau 59 – Mouvements résidentiels des candidats propriétaires suivant la situation familiale (2018)**

INDICE DE CONCENTRATION DES MOUVEMENTS SUIVANT LA SITUATION FAMILIALE Mouvements résidentiels	SITUATION FAMILIALE			
	Couples sans enfant	Couples avec enfants	Seuls sans enfant	Seuls avec enfants
<b>Bruxelles</b>	0,96	1,00	1,03	0,99
<b>Brabants</b>	1,16	0,88	0,92	1,30
<b>Belgique</b>	1,08	1,16	0,78	1,06
<b>Étranger</b>	0,79	0,50	1,80	0,42

Ce sont des étudiants ou des pensionnés qui recherchent un logement en propriété à l'étranger. Quant aux locataires disposant de revenus du travail, s'ils sont seuls, ils sont plutôt attirés par l'accès à la propriété en Région bruxelloise, par contre, s'ils sont en couple, ils ont tendance à rechercher un logement dans les communes brabançonnaises. Les locataires vivant en couple et ne disposant que d'un revenu du travail ou d'allocations sociales sont, quant à eux, plus tentés par les communes belges autres que bruxelloises et brabançonnaises.

**Tableau 60 - Mouvements résidentiels des candidats propriétaires suivant l'origine des revenus (2018)**

INDICE DE CONCENTRATION DES MOUVEMENTS SUIVANT L'ORIGINE DES REVENUS Mouvements résidentiels	Personnes seules				Couples						
	Revenu	Allocation	Pension	Sans revenu	Deux revenus	Un revenu	Un revenu + une allocation	Deux allocations	Une allocation	Pension	Sans revenu
<b>Bruxelles</b>	1,09	0,75	0,95	0,85	1,00	0,97	1,00	0,76	0,88	1,17	1,09
<b>Brabants</b>	0,95	1,82	1,28	0,31	1,18	0,77	1,04	0,86	0,31	0,61	-
<b>Belgique</b>	0,78	1,31	0,83	0,90	1,02	1,25	1,05	1,67	1,72	0,79	1,36
<b>Étranger</b>	1,17	0,89	1,76	3,80	0,67	0,58	0,71	0,59	-	0,83	-

## 4. Conclusions

12% des locataires envisagent d'accéder rapidement à la propriété. Dans ce cas, ce ne sont que 58% d'entre eux qui comptent acquérir un logement à Bruxelles alors que ce sont trois-quarts des locataires qui envisagent de rester à Bruxelles lorsqu'ils déménageront. Les candidats propriétaires sont plus souvent âgés de 25 à 44 ans, en couple et disposant de deux revenus du travail.

## 2<sup>e</sup> PARTIE – LE MARCHÉ

# Loyers, offre et demande des logements nouvellement emménagés

<b>CHAPITRE 1</b>	
<b>Le loyer</b>	<b>76</b>
<b>CHAPITRE 2</b>	
<b>L'offre locative</b>	<b>80</b>
<b>CHAPITRE 3</b>	
<b>La demande locative</b>	<b>82</b>
<b>CHAPITRE 4</b>	
<b>La stabilité des locataires</b>	<b>85</b>
<b>CHAPITRE 5</b>	
<b>La mobilité résidentielle des locataires nouvellement emménagés</b>	<b>86</b>
<b>CHAPITRE 6</b>	
<b>Les candidats à la propriété</b>	<b>91</b>

# Chapitre 1 – Le loyer

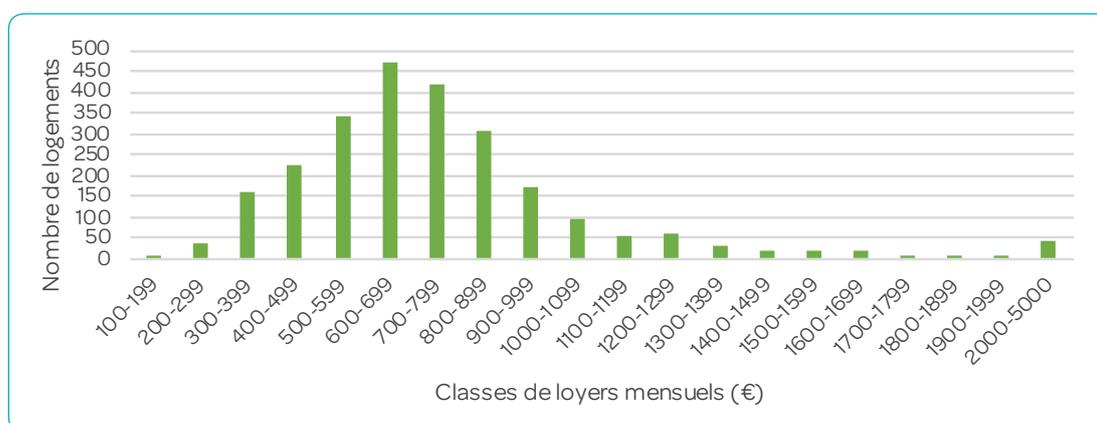
L'objet de ce chapitre est d'inférer des valeurs de loyers des logements nouvellement emménagés. Afin d'obtenir un nombre suffisant de données, le périmètre de cet ensemble est fixé aux logements emménagés depuis moins de trois ans.

Il s'agit ici de cerner le marché actuel du logement en ne considérant que les loyers, l'offre de logements et le profil des locataires des logements qui ont été mis en location endéans les trois dernières années.

## 1. Le loyer de tous les logements

Les loyers mensuels des logements mis en location sur le territoire bruxellois suivent une distribution dont la fréquence maximale (mode) se situe à 700 €. En moyenne, les locataires bruxellois s'acquittent d'un loyer estimé à 752 €. 50 % des locataires paient un loyer inférieur à 700 € (médiane). Un quart des locataires louent leur logement pour moins de 545 € par mois (1er quartile) et un quart d'entre eux (3ème quartile) pour plus de 850 € par mois. Les valeurs sont supérieures aux statistiques des loyers du stock, signe d'un marché tendu où plus le locataire est ancien dans son logement, plus son loyer est faible.

**Figure 75 – Distribution des loyers mensuels des logements (2018)**



**Tableau 61 – Statistiques de loyers mensuels de l'ensemble des logements (2018)**

### STATISTIQUES DE LOYERS MENSUELS

<b>Loyer moyen</b>	752 €
<b>1<sup>e</sup> quartile</b>	545 €
<b>Loyer médian</b>	700 €
<b>3<sup>e</sup> quartile</b>	850 €

## 2. Le loyer des logements suivant leur taille

### 2.1. Le nombre de chambres

Dans le cas d'un appartement, plus le nombre de chambres augmente, plus le loyer est élevé. Le loyer des nouveaux emménagés, quel que soit le type de logement, est supérieur à celui du stock de logements est estimé à 770 € alors que le loyer moyen de ce même type de logement est estimé à 814 € au prix du marché actuel.

**Tableau 62 – Loyers mensuels des logements suivant leur nombre de chambres (2018)**

TYPE DE LOGEMENT	Loyer moyen	Loyer médian
<b>App. 0 chambre</b>	525 €	520 €
<b>App. 1 chambre</b>	673 €	650 €
<b>App. 2 chambres</b>	814 €	770 €
<b>App. 3 chambres</b>	1074 €	1000 €
<b>App. 4 chambres et plus</b>	1097 €	900 €
<b>Maison</b>	1219 €	1025 €

Les loyers moyens des logements suivant leur type et leur nombre de chambres (mis à part les loyers des studios) sont significativement différents pour les deux échantillons : l'échantillon total et l'échantillon ne reprenant que les logements nouvellement emménagés. On peut donc conclure à une augmentation des loyers des logements plus récemment emménagés.

**Tableau 63 – Test d’hypothèse sur la différence entre deux loyers moyens (2018)**

Type de logement	Différence absolue entre deux moyennes	Statistique t de différence normalisée entre deux moyennes
App. 0 ch.	5 €	0,41
App. 1 ch.	26 €	3,59**
App. 2 ch.	44 €	3,83**
App. 3 ch.	105 €	2,42**
Maison	148 €	2,11**

\*\*Différence significative au seuil d’erreur  $\alpha = 1\%$ .

## 2.2. La superficie habitable

Le loyer d’un logement augmente avec la superficie habitable de celui-ci. Et ce loyer est supérieur pour les logements nouvellement emménagés, quelle que soit la taille du logement. Ainsi, le loyer moyen des logements de 55 à 84 m<sup>2</sup> du stock de logements est estimé à 698 € alors que le loyer moyen de ces mêmes logements sur le marché actuel est estimé à 740 €.

**Tableau 64 – Loyers mensuels des logements suivant leur taille (2018)**

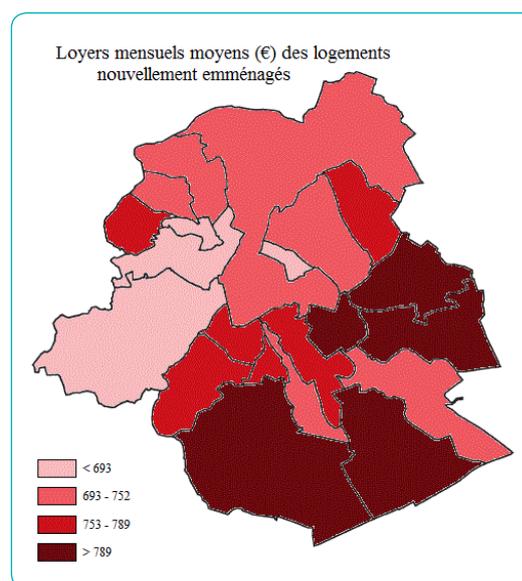
Superficie du logement	Loyer moyen	Loyer médian
< 28 m <sup>2</sup>	448 €	400 €
28-54 m <sup>2</sup>	605 €	600 €
55-84 m <sup>2</sup>	740 €	700 €
85-104 m <sup>2</sup>	928 €	900 €
> 104 m <sup>2</sup>	1212 €	1025 €

## 3. Le loyer selon la localisation

Les loyers les plus élevés sont enregistrés dans les communes de deuxième couronne sud-orientale que sont Uccle, Watermael-Boitsfort, Woluwé Saint-Lambert, Woluwé Saint-Pierre et Evere. A ces communes, s’est ajoutée plus récemment Ixelles qui a connu ces dernières années une croissance significative des loyers dans certains de ses quartiers. C’est le cas également de la commune d’Etterbeek, située en première couronne orientale, qui rattrape progressivement les loyers enregistrés dans les communes de deuxième couronne. Par contre, les loyers les plus bas se retrouvent dans des communes de l’Ouest de Bruxelles comme Anderlecht, Molenbeek Saint-Jean et Koekelberg.

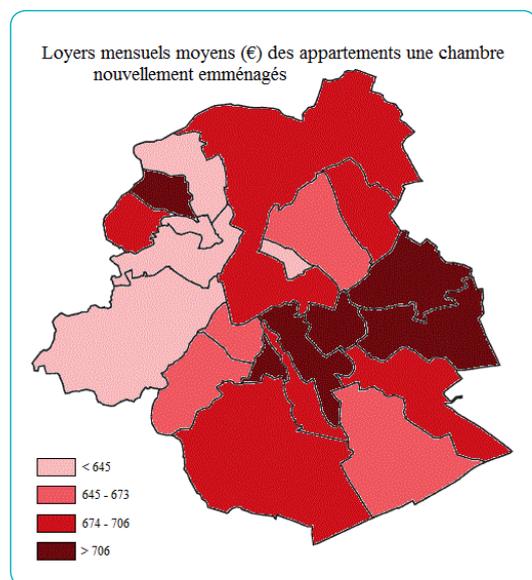
Dans certaines communes, comme c’est le cas à Schaerbeek et à Evere, le loyer des logements nouvellement emménagés est beaucoup plus élevé que précédemment et rattrape les loyers des autres communes.

**Figure 76 – Loyers mensuels moyens des logements nouvellement emménagés (2018)**

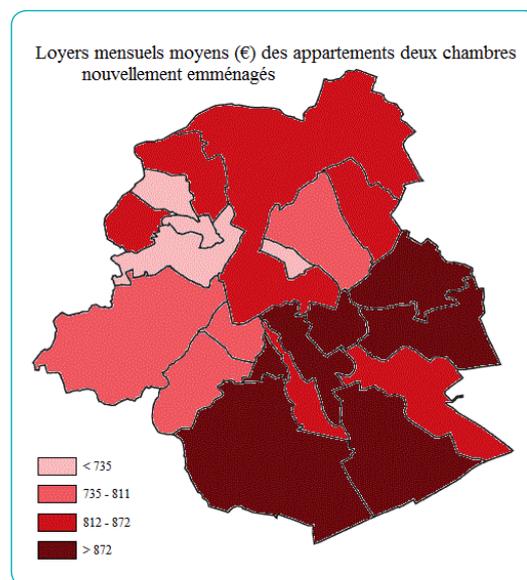


Les loyers du stock et du marché des appartements une chambre ne sont significativement différents que pour trois communes de la Région bruxelloise (Bruxelles, Schaerbeek et Woluwé Saint-Lambert). Par contre, les loyers du marché des appartements deux chambres sont significativement différents des loyers du stock de ce type de logement pour six communes (Bruxelles, Etterbeek, Evere, Schaerbeek, Uccle et Woluwé Saint-Pierre). Les différences sont très marquées et sont dues à une tension sur les appartements deux chambres.

**Figure 77A** – Loyers mensuels moyens des appartements nouvellement emménagés – Une chambre (2018)



**Figure 77B** – Loyers mensuels moyens des appartements nouvellement emménagés – Deux chambres (2018)



**Tableau 65** – Test d’hypothèse de différence des loyers moyens pour les appartements une chambre et deux chambres du stock et du marché dans les différentes communes bruxelloises (2018)

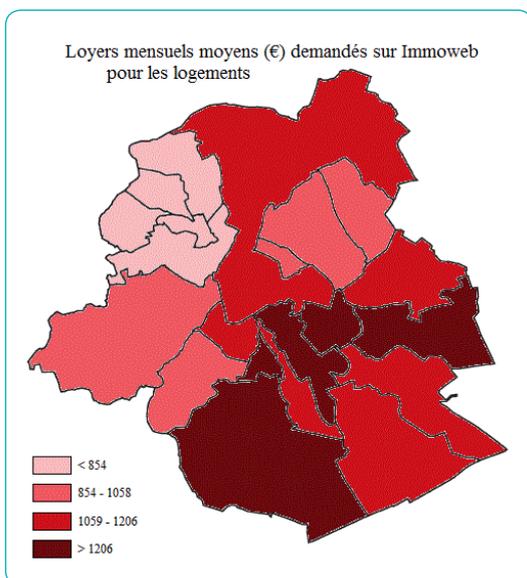
Communes	Appartements une chambre		Appartements deux chambres	
	Différence absolue des loyers moyens	Test t de différence des loyers moyens	Différence absolue des loyers moyens	Test t de différence des loyers moyens
<b>Bruxelles</b>	47 €	2,39*	73 €	2,87**
<b>Etterbeek</b>	-	-	95 €	3,74**
<b>Evere</b>	-	-	96 €	3,78**
<b>Schaerbeek</b>	43 €	2,18*	59 €	2,32*
<b>Uccle</b>	-	-	59 €	2,32*
<b>Woluwé Saint-Lambert</b>	47 €	2,39*		-
<b>Woluwé Saint-Pierre</b>	-	-	73 €	2,87**

\*signification de la statistique t de test au seul d’erreur  $\alpha = 5\%$

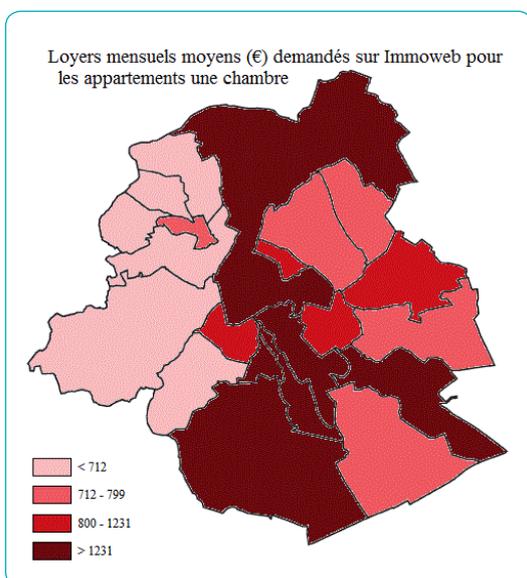
\*\*signification de la statistique t de test au seul d’erreur  $\alpha = 1\%$

Ces résultats peuvent être comparés avec ceux obtenus après le recensement réalisé en 2017 des annonces de location de logements sur Immoweb.

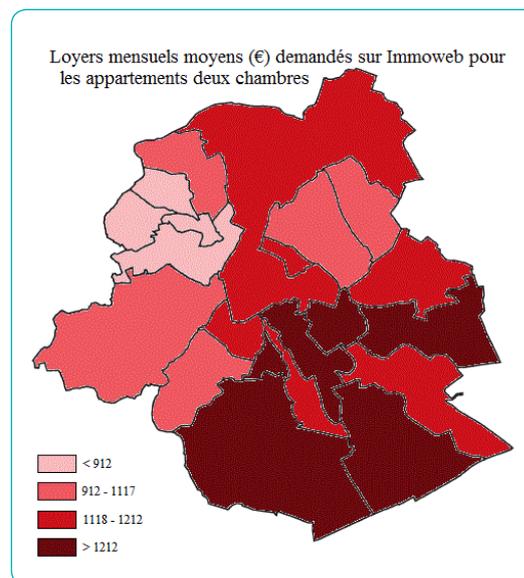
**Figure 78 – Loyers mensuels moyens des logements mis en location sur Immoweb (2017)**



**Figure 79A – Loyers mensuels moyens des appartements mis en location sur Immoweb (2017) – Une chambre**



**Figure 79B – Loyers mensuels moyens des appartements mis en location sur Immoweb (2017) – Deux chambres**



## 4. Conclusions

Le loyer des logements nouvellement emménagés est significativement plus élevé que le loyer du stock de logements mis en location en Région bruxelloise. Il est surtout supérieur dans le cas des appartements deux chambres et dans le cas de certaines communes comme Schaerbeek, Evere, Uccle, Woluwé Saint-Pierre ou Bruxelles-Ville qui connaissent une croissance supérieure des prix par rapport à celle enregistrée en moyenne en Région bruxelloise et une tension particulière sur le marché de ce type de logement.

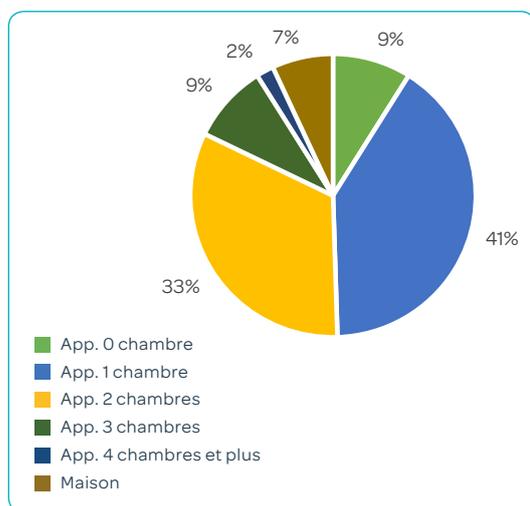
# Chapitre 2 – L’offre locative

Quels sont les segments du stock locatif qui connaissent le taux le plus élevé de rotation et qui sont dès lors plus représentés au sein du marché locatif en 2018 ?

## 1. Le type de logement

50% du marché locatif de 2018 sont des petits logements de types studios ou appartements une chambre alors que le stock locatif n’en compte que 44%. Le taux de rotation des petits logements est supérieur à celui des autres logements, entraînant de ce fait une surreprésentation des logements de petite taille dans l’ensemble considéré des logements nouvellement emménagés.

**Figure 80 – Logements nouvellement loués suivant leur type et leur nombre de chambres (2018)**

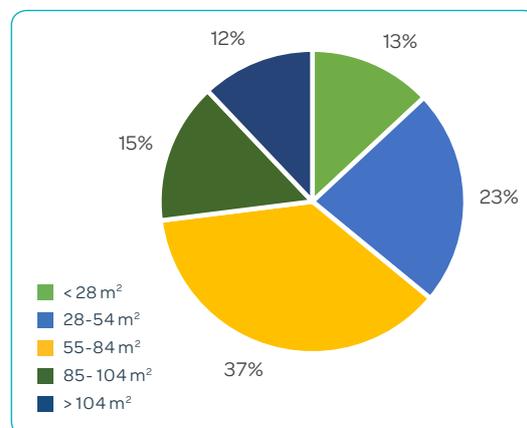


## 2. La taille du logement

### 2.1. La superficie habitable

Les résultats précédents se confirment : 46% des logements nouvellement emménagés sont de taille inférieure à 54 m<sup>2</sup> alors que ce ne sont que 28% du stock locatif qui sont de cette taille. Les locataires restent moins longtemps dans les logements plus petits ; de ce fait, ils se retrouvent plus souvent sur le marché que ce qu’ils ne représentent en part de stock de logements locatifs.

**Figure 81 - Logements nouvellement loués suivant leur taille (2018)**



### 2.2. Les surfaces annexes

Par surfaces annexes, on entend la salle de bain, le garage, les espaces de rangement (cave et/ou grenier), la cuisine de plus de 4 m<sup>2</sup>, les espaces récréatifs (balcon, terrasse, cour et/ou jardin ainsi que la piscine).

Toutes ces surfaces annexes sont moins présentes dans les logements nouvellement emménagés puisqu’en moyenne, ils sont plus petits.

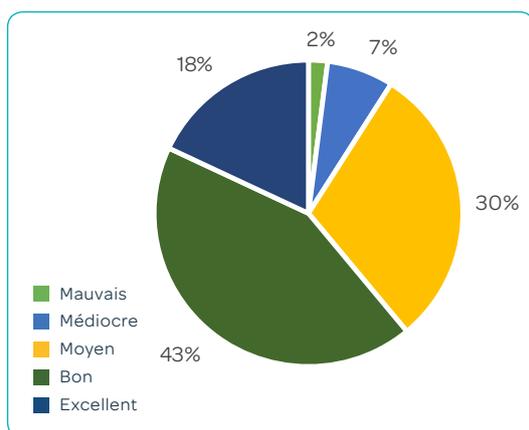
**Tableau 66 – Les surfaces annexes dans les logements nouvellement loués (2018)**

SURFACES ANNEXES	Part des logements
Une salle de bain	89 %
Deux salles de bain et plus	10 %
Cave	49 %
Grenier	8 %
Un garage et plus	12 %
Emplacement pour vélo	21 %
Balcon	35 %
Terrasse	21 %
Cour	7 %
Jardin	12 %

### 3. Le confort des logements

9 % des locataires perçoivent leur logement comme en très mauvais ou en mauvais état ; 61 %, par contre, jugent l'état de leur logement bon à très bon. Les locataires nouvellement emménagés ont tendance à mieux juger l'état de leur logement qui apparaît dès lors meilleur que ce qui est enregistré dans le stock de logements loués.

**Figure 82 – Logements nouvellement loués suivant leur état général ressenti (2018)**



### 4. La performance énergétique des logements

La performance énergétique des logements se mesure suivant trois critères : la performance en matière d'isolation et des châssis, la performance de l'installation de chauffage central et les outils de régulation énergétique (thermostat et vannes thermostatiques).

73 % des logements nouvellement emménagés sont munis de doubles vitrages à toutes les fenêtres. Ce ne sont que 70 % de l'ensemble des logements.

81 % de ces logements sont chauffés au gaz naturel et 50 % disposent de systèmes de régulation énergétique. Même si ces outils sont disponibles dans 50 % du stock de logements, ce ne sont que 77 % qui utilisent comme combustible le gaz naturel.

### 5. Conclusions

Les logements qui connaissent les taux de rotation les plus élevés sont de petits logements, principalement des studios et des appartements une chambre. Leur état, leur niveau de confort et leur performance énergétique sont légèrement supérieurs aux valeurs enregistrées pour l'ensemble des logements mis en location en Région bruxelloise.

# Chapitre 3 – La demande locative

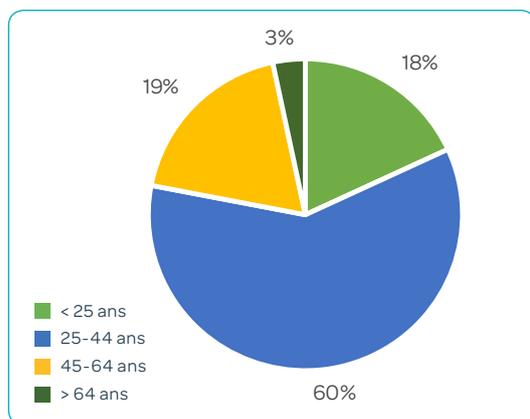
Quel est le profil des nouveaux locataires? Est-il différent de celui de l'ensemble des locataires d'un logement loué en Région bruxelloise, quelle que soit la date de leur entrée dans le logement?

## 1. Le profil des locataires

### 1.1. L'âge des locataires

En moyenne, le locataire bruxellois nouvellement emménagé est âgé de 36 ans. La moitié des locataires a moins de 32 ans. 25 % d'entre eux sont âgés de moins de 26 ans et 25 % d'entre eux de plus de 43 ans. Profil de ce fait beaucoup plus jeune que l'ensemble des locataires du stock de logements.

**Figure 83 – Locataires nouvellement emménagés suivant leur âge (2018)**

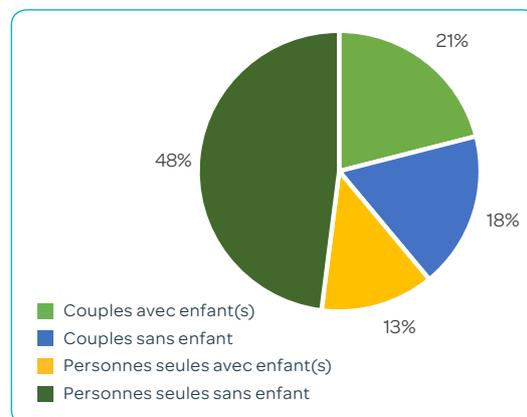


### 1.2. La situation familiale du locataire

50 % des ménages de locataires nouvellement emménagés sont composés d'une seule personne. Cela ne veut pas nécessairement dire que ceux-ci vivent seuls dans leur logement puisqu'ils peuvent partager un logement avec un frère ou une sœur ou des amis. Cette proportion est nettement supérieure à celle calculée sur les locataires du stock de logements.

39 % des locataires vivent en couple avec ou sans enfants; ce segment de locataires est beaucoup moins représenté. Ce qui est le cas aussi de la classe des ménages avec enfants: seulement 34 % des logements locatifs abritent des enfants.

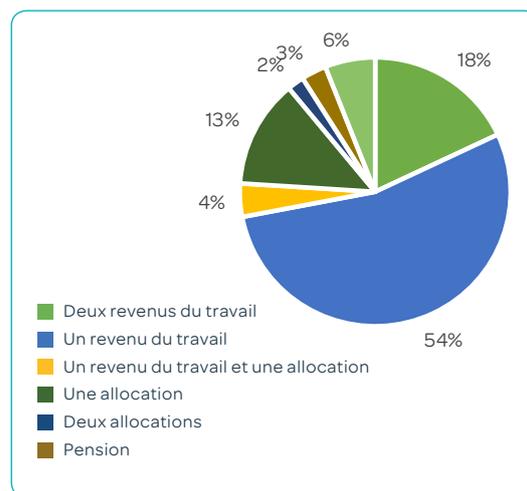
**Figure 84 – Locataires nouvellement emménagés suivant la situation familiale (2018)**



### 1.3. L'origine des revenus des locataires

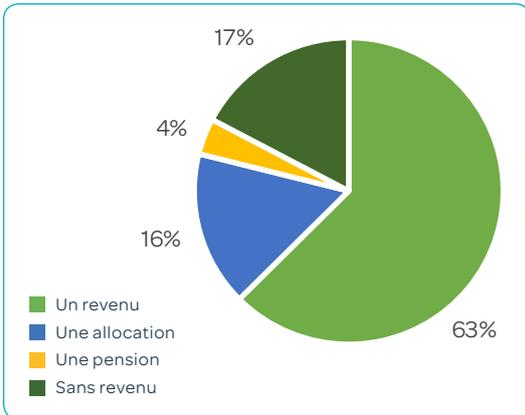
18 % des locataires disposent de deux revenus du travail et 54 % d'un seul revenu du travail. 19 % bénéficient d'au moins une allocation de remplacement. 3 % des locataires sont pensionnés et 6 % occupent un logement en tant qu'étudiant. Ces chiffres confirment l'état de plus grande jeunesse des locataires nouvellement emménagés et la moindre représentation des couples dans le marché locatif que dans le stock locatif.

**Figure 85 – Locataires suivant l'origine de leurs revenus (2018)**

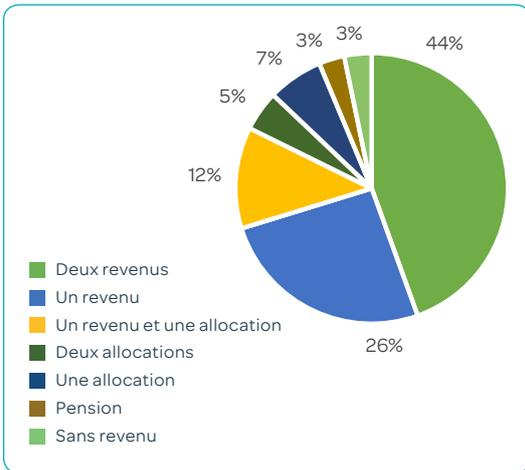


Mis à part la part beaucoup moins élevée de locataires pensionnés parmi les nouvellement emménagés, la composition familiale et socioéconomique des nouveaux locataires est similaire à celle de l'ensemble des locataires.

**Figure 86A** – Locataires suivant leur situation familiale et l’origine de leurs revenus (2018) – Personnes seules



**Figure 86B** – Locataires suivant leur situation familiale et l’origine de leurs revenus (2018) – Couples



## 2. Les colocataires

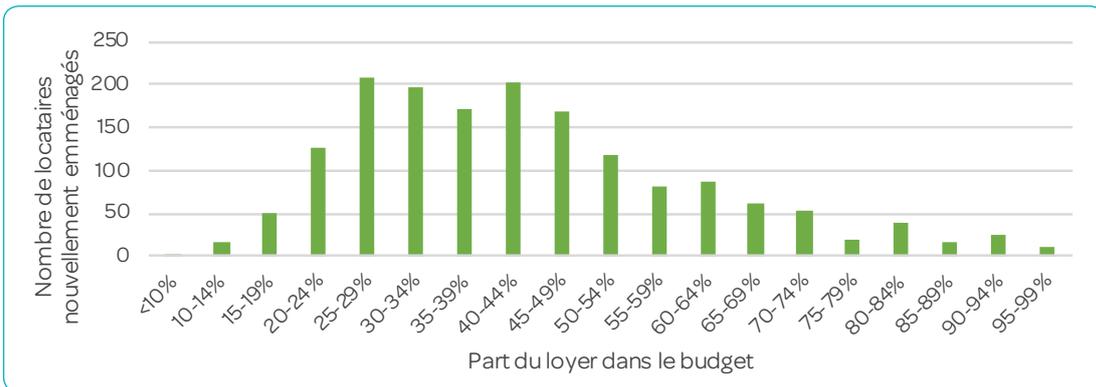
18 % des logements nouvellement emménagés sont occupés par des colocations. Ce mode d’habiter est de plus en plus représenté sur le marché du logement locatif.

## 3. Loyer du logement et revenus du ménage

### 3.1. Part estimée du loyer dans le budget des ménages

La part du loyer dans le budget des nouveaux emménagés suit une distribution similaire à celle de l’ensemble des locataires. Un quart des locataires s’acquittent d’un loyer inférieur à 30 % des revenus de leur ménage. La moitié des locataires doivent consacrer plus de 40 % de leur budget au paiement du loyer de leur logement.

**Figure 87** – Part du loyer dans le budget des ménages nouvellement emménagés (2018)



**Tableau 67** - Part du loyer dans le budget des ménages nouvellement emménagés (2018)

Statistiques	Part du loyer dans le budget
1 <sup>e</sup> quartile	30 %
Médiane	40 %
3 <sup>e</sup> quartile	53 %

### 3.2. Part théorique du marché locatif accessible à chaque décile de revenus

La part théorique du marché locatif actuel accessible à chaque décile de revenus converge avec la part théorique du stock de logements loués. Quelques légères améliorations de la situation sont à mettre en exergue.

**Tableau 68** – Part théorique du marché locatif accessible à chaque décile de revenus (2018)

Déciles de revenus	Revenu mensuel maximum	Part théorique du marché locatif accessible	
		Si le loyer ne peut dépasser 25 % du budget	Si le loyer ne peut dépasser 30 % du budget
2	870 €	1 %	1 %
3	1145 €	2 %	2 %
4	1322 €	4 %	8 %
5	1589 €	8 %	20 %
6	1932 €	17 %	31 %
7	2387 €	31 %	56 %
8	3075 €	64 %	82 %
9	4473 €	91 %	95 %

## 4. Conclusions

Le locataire nouvellement emménagé est plus jeune et vit plus souvent seul. La part de son budget allouée à son logement est relativement semblable à celle de l'ensemble des locataires. Ainsi, un quart des locataires s'acquittent d'un loyer inférieur à 30 % des revenus de leur ménage et la moitié des locataires doivent consacrer plus de 40 % de leur budget au paiement du loyer de leur logement.

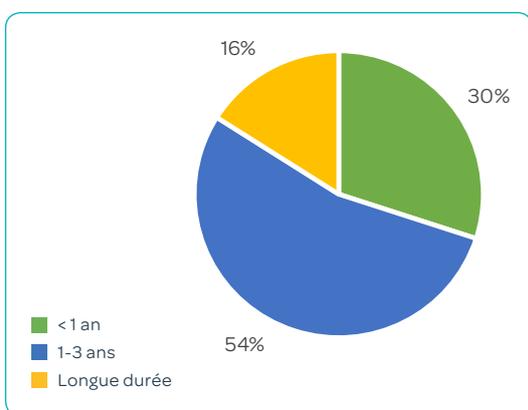
# Chapitre 4 – La stabilité des locataires

Le comportement du locataire face à son logement est-il le même pour les locataires nouvellement emménagés que pour l'ensemble des locataires ? Le désir de stabilité des locataires est-il similaire ?

## 1. La durée du bail

Ce ne sont que 16% des locataires nouvellement emménagés qui ont signé un bail de longue durée. 30% des locataires ne se sont engagés que pour une durée d'un an.

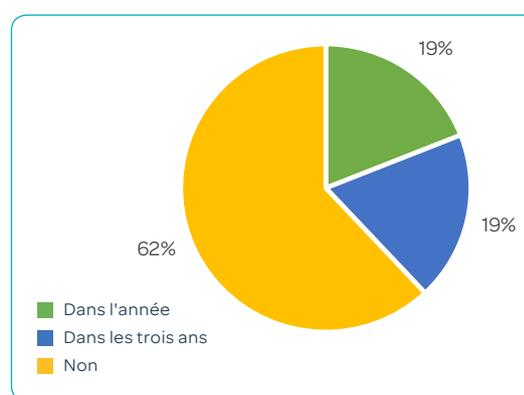
**Figure 88 – Types de baux signés par les locataires (2018)**



## 2. Les intentions de mobilité des locataires nouvellement emménagés

Les intentions de mobilité des locataires nouvellement emménagés ne diffèrent pas des intentions de l'ensemble des locataires bruxellois. 62% n'envisagent pas de quitter leur logement dans les trois années qui viennent.

**Figure 89 – L'intention des locataires de quitter leur logement (2018)**



## 3. Conclusions

Les nouveaux locataires ne sont ni plus stables ni moins stables dans leur logement que les locataires plus anciennement installés dans leur logement.

# Chapitre 5 – La mobilité résidentielle des locataires nouvellement emménagés

Les causes de mobilité des locataires nouvellement emménagés convergent-elles vers les motifs dictant le comportement de l'ensemble des locataires ?

## 1. Les facteurs de mobilité du locataire

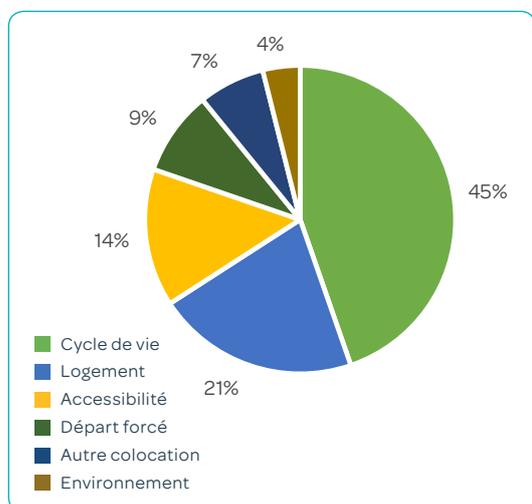
La moitié des locataires nouvellement emménagés invoquent des étapes de leur cycle de vie comme facteurs essentiels d'explication de leur changement de logement. Par cycle de vie, on entend donc la décohabitation, le mariage ou la mise en ménage, la séparation ou le décès, la naissance ou le départ des enfants ainsi que des périodes de changement du lieu de travail et de modifications significatives des revenus.

L'autre moitié des locataires expliquent leur départ du logement précédent par la recherche de caractéristiques plus agréables du logement (taille, confort, garage, jardin), par la recherche d'une meilleure accessibilité de leur logement par rapport à leur lieu de travail, leur famille ou divers équipements et par la recherche d'un environnement vert et social plus conforme à leurs attentes.

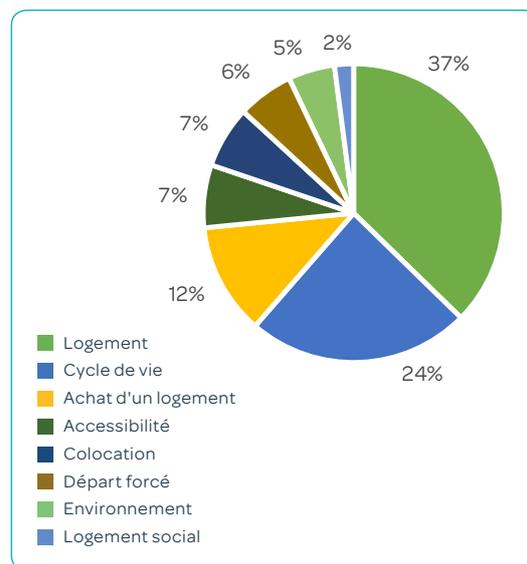
Les motifs de départ du logement actuel sont dominés par un tiers de recherche d'un logement aux meilleures caractéristiques intrinsèques. Comme pour l'ensemble des locataires, 12% des locataires nouvellement emménagés émettent le projet d'acquiescer leur futur logement.

Ces motifs de départ du logement précédent convergent vers ceux de l'ensemble des locataires.

**Figure 90A – Raisons de départ du logement (2018) – Logement précédent**



**Figure 90B – Raisons de départ du logement (2018) – Logement actuel**



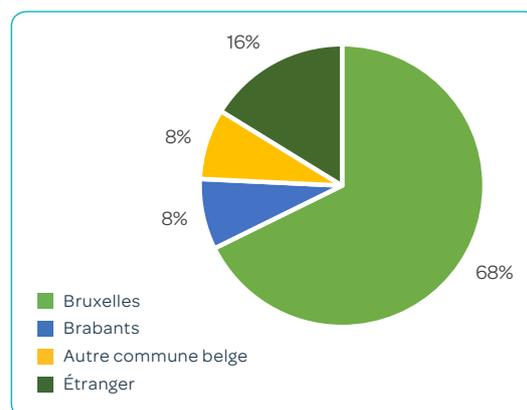
## 2. L'origine des locataires

### 2.1. Quantification

Comme il s'agit de locataires plus jeunes ayant dans un certain nombre de cas quitté le domicile parental pouvant être situé à l'étranger ou dans une autre commune belge, la part de nouveaux Bruxellois est supérieure que dans l'ensemble des locataires et atteint 32%.

Trois-quarts des locataires qui sont en recherche d'un nouveau logement envisagent d'habiter encore dans la Région bruxelloise. 14% projettent de partir à l'étranger.

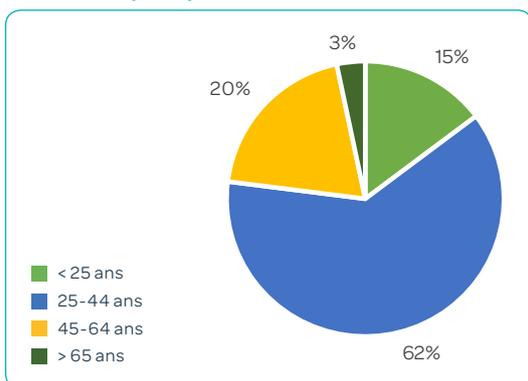
**Figure 91 – Origine des locataires nouvellement emménagés (2018)**



## 2.2. Les mouvements à l'intérieur de la Région bruxelloise

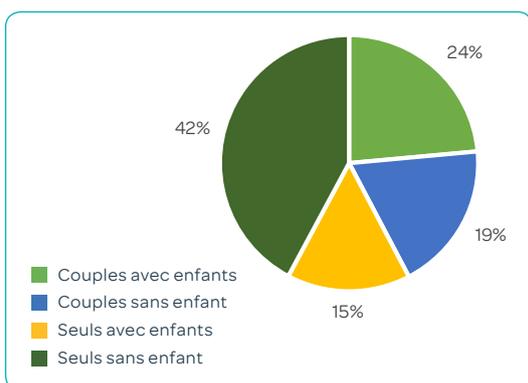
68% des locataires nouvellement emménagés habitaient Bruxelles avant de s'installer dans leur logement actuel; c'est moins que l'ensemble des locataires. En effet, il s'agit d'un plus grand nombre de jeunes qui sont venus à Bruxelles pour suivre son cursus d'étude ou pour travailler.

**Figure 92 – Différenciation par âge des locataires nouvellement emménagés venant de la Région bruxelloise (2018)**



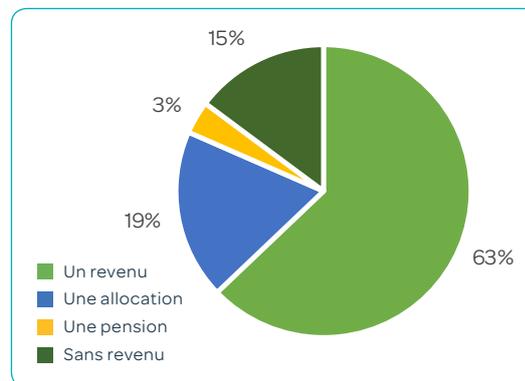
Les personnes seules sans enfants habitaient moins souvent Bruxelles avant d'emménager dans leur logement actuel : situation principale des jeunes en décohabitation ou en recherche d'accessibilité pour les études ou le travail.

**Figure 93 – Différenciation par situation familiale des locataires nouvellement emménagés venant de la Région bruxelloise (2018)**

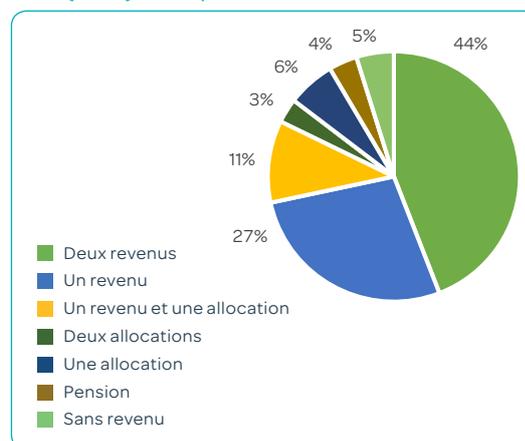


S'ils sont seuls, les locataires nouvellement emménagés sont plus souvent des étudiants et moins souvent des pensionnés. Ce qui confirme les résultats mis en exergue auparavant. Les nouveaux locataires en couple vivent plus souvent de revenus; ils sont en effet 71% à jouir d'un ou de deux revenus alors que cette source de revenus ne concerne que 62% de l'ensemble des locataires.

**Figure 94A – Différenciation par situation familiale et par origine des revenus des locataires nouvellement emménagés venant de la Région bruxelloise (2018) – Personnes seules**



**Figure 94B – Différenciation par situation familiale et par origine des revenus des locataires nouvellement emménagés venant de la Région bruxelloise (2018) – Couples**



Une deuxième approche se focalise sur les mouvements résidentiels à l'intérieur de la Région bruxelloise, entre les couronnes et les quadrants de la ville. Un indice de spécialisation des mouvements est estimé comme précédemment pour l'ensemble des locataires. Les locataires ont tendance à rester dans leur même quartier après déménagement. Mis à part ces mouvements, les flux les plus importants se font dans le même quadrant entre première et deuxième couronne.

**Tableau 69 – Mouvements résidentiels des locataires nouvellement emménagés à l'intérieur de la Région bruxelloise (2018)**

	Indice de spécialisation de la destination des mouvements				
	1CE	1CO	2CE	2CO	Centre
1CE	0,96	0,56	1,22	1,00	1,22
1CO	0,74	2,74	0,24	1,14	0,69
2CE	1,08	0,25	2,42	0,28	0,39
2CO	0,94	1,06	0,30	2,00	0,71
Centre	1,43	0,83	0,31	0,36	2,26

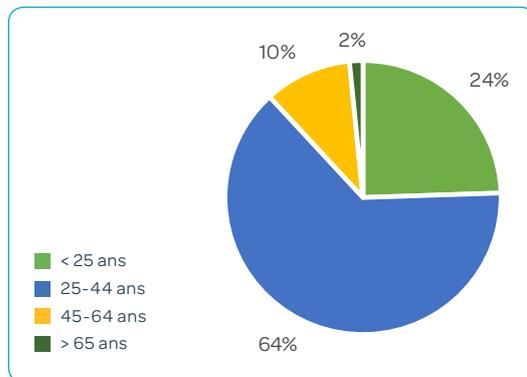
Avec 1CE = première couronne orientale; 1CO = première couronne occidentale; 2CE = deuxième couronne orientale; 2CO = deuxième couronne occidentale; centre = Pentagone.

### 2.3. Les mouvements de l'étranger

16 % des nouveaux locataires viennent de l'étranger.

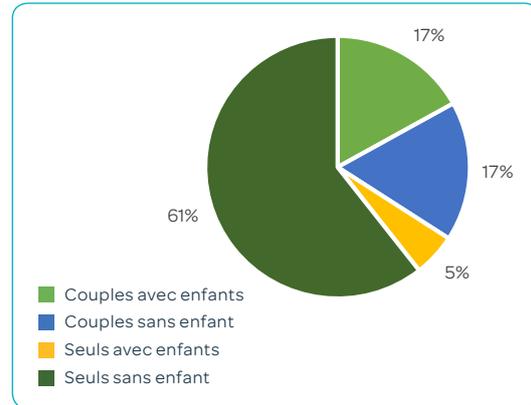
Ils sont en moyenne beaucoup plus jeunes que l'ensemble des locataires bruxellois. Un quart d'entre eux a moins de 25 ans et près de 90 % d'entre eux ont moins de 44 ans. Ils viennent à Bruxelles pour étudier ou pour travailler.

**Figure 95 – Différenciation par âge des locataires nouvellement emménagés venant de l'étranger (2018)**



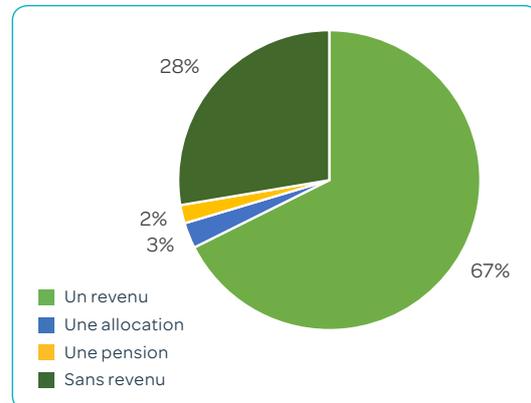
Ils sont plus nombreux à vivre seuls sans enfants que l'ensemble des locataires.

**Figure 96 – Différenciation par situation familiale des locataires nouvellement emménagés venant de l'étranger (2018)**

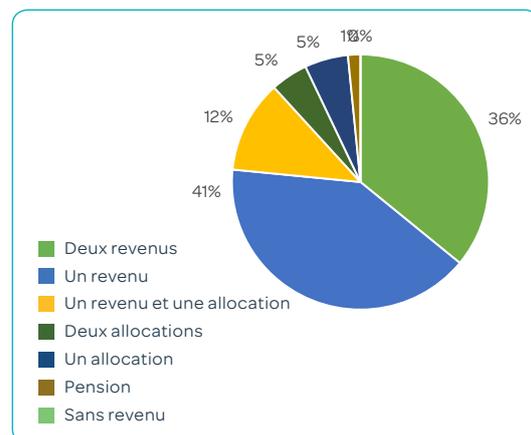


Parmi les personnes seules, 28 % sont des étudiants venus de l'étranger à Bruxelles; ce qui met en exergue l'attraction de Bruxelles comme centre d'enseignement supérieur. Lorsque les nouveaux emménagés sont en couple, près de 90 % d'entre eux jouissent d'un ou de deux revenus.

**Figure 97A – Différenciation par situation familiale et par origine des revenus des locataires nouvellement emménagés venant de l'étranger (2018) – Personnes seules**



**Figure 97B – Différenciation par situation familiale et par origine des revenus des locataires nouvellement emménagés venant de l'étranger (2018) – Couples**

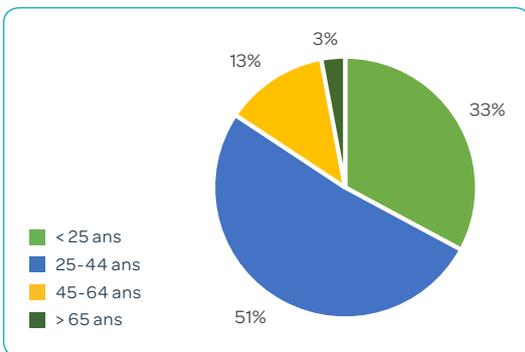


## 2.4. Les mouvements de l'extérieur de la Région bruxelloise

16% des locataires nouvellement emménagés viennent de communes extérieures à la Région bruxelloise; ce pourcentage est non significativement différent des 15% de l'ensemble des locataires qui résidaient en dehors de la Région dans leur précédent logement.

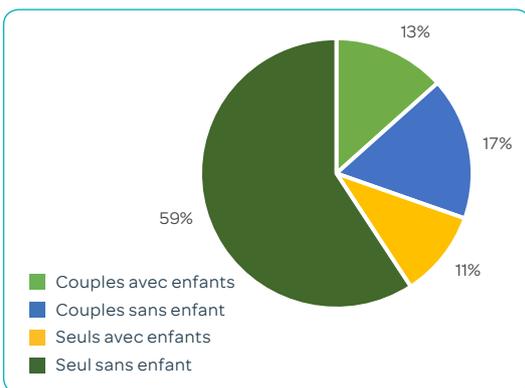
Près d'un tiers de ces nouveaux emménagés ont moins de 25 ans; ce qui est un nouveau signe de l'attraction scolaire de Bruxelles.

**Figure 98 – Différenciation par âge des locataires nouvellement emménagés venant de l'extérieur de la Région bruxelloise (2018)**



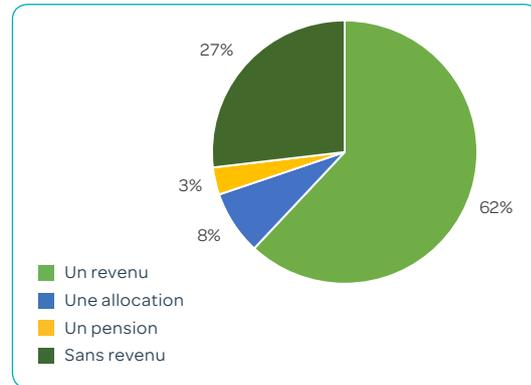
Ces nouveaux locataires sont plus jeunes et plus souvent seuls sans enfant.

**Figure 99 – Différenciation par situation familiale des locataires nouvellement emménagés venant de l'extérieur de la Région bruxelloise (2018)**

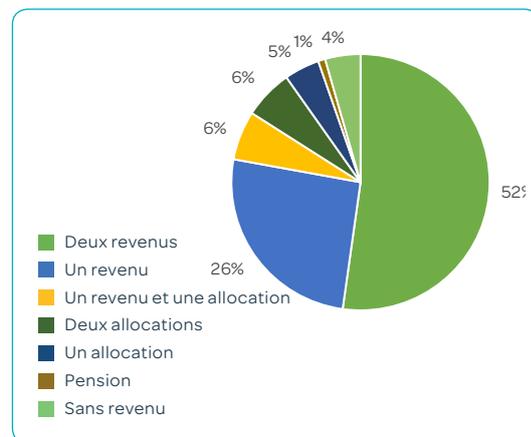


Les locataires vivant seuls sont soit des étudiants (27%) soit des travailleurs (62%). S'ils vivent en couple, 84% d'entre eux jouissent de revenus. A noter la part plus importante de couples ne disposant que d'un seul revenu.

**Figure 100A – Différenciation par situation familiale et par origine des revenus des locataires nouvellement emménagés venant de l'extérieur de la Région bruxelloise (2018) – Personnes seules**



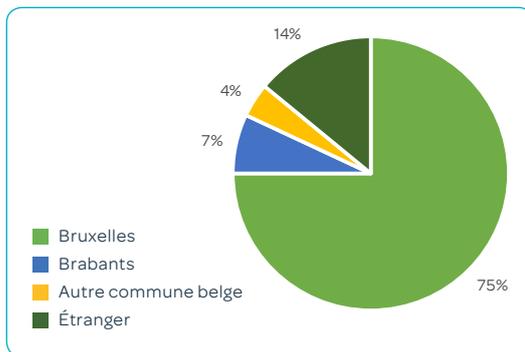
**Figure 100B – Différenciation par situation familiale et par origine des revenus des locataires nouvellement emménagés venant de l'extérieur de la Région bruxelloise (2018) – Couples**



### 3. Les choix de destination des locataires nouvellement emménagés

Trois-quarts des nouveaux emménagés envisagent de rester dans la Région bruxelloise après un futur déménagement. 14 % d'entre eux se projettent dans une nouvelle destination à l'étranger ; ce qui est supérieur à l'ensemble des locataires.

**Figure 101 – Choix de destination des locataires nouvellement emménagés (2018)**



### 4. Conclusions

68 % des locataires nouvellement emménagés résidaient déjà à Bruxelles ; cette proportion est légèrement plus faible que la part de l'ensemble des locataires qui disposaient d'un logement à Bruxelles avant de s'installer dans leur logement actuel. Cette différence s'explique essentiellement par une arrivée de jeunes venant étudier ou travailler à Bruxelles et une quasi absence de mobilité des personnes pensionnées. Quel que soit leur lieu d'origine, ces nouveaux locataires jeunes, s'ils ne sont pas étudiants, disposent de revenus du travail. Les mouvements résidentiels affectent moins les bénéficiaires d'allocations sociales.

Trois-quarts des locataires nouvellement emménagés envisagent de rester à Bruxelles dans le futur. Ce chiffre est constant dans le temps.

Il est clair aussi, en fonction de la proportion plus élevée de nouveaux emménagés venant de l'étranger ou envisageant de partir à l'étranger, que Bruxelles est reconnue aujourd'hui et de plus en plus comme une ville internationale.

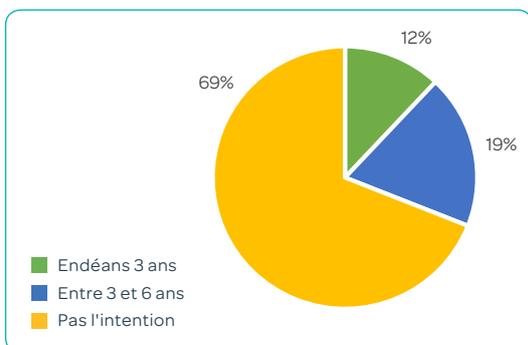
# Chapitre 6 – Les candidats à la propriété

Les locataires nouvellement emménagés envisagent-ils déjà d'accéder à la propriété dans un temps plus ou moins lointain ?

## 1. Les candidats propriétaires

Les locataires étant de manière générale plus jeunes et occupant leur logement en location depuis moins de temps, ils sont moins enclins aussi à accéder rapidement à la propriété. Néanmoins, ce ne sont que 68 % d'entre eux (face à 71 % de l'ensemble des locataires) qui n'envisagent pas d'acheter un bien aujourd'hui.

Figure 102 – Intention d'accéder à la propriété (2018)



Les motifs dictant le choix ou le non-choix de la propriété sont similaires pour les nouveaux emménagés ou l'ensemble des locataires.

Figure 103A – Raisons du choix de la propriété (2018)

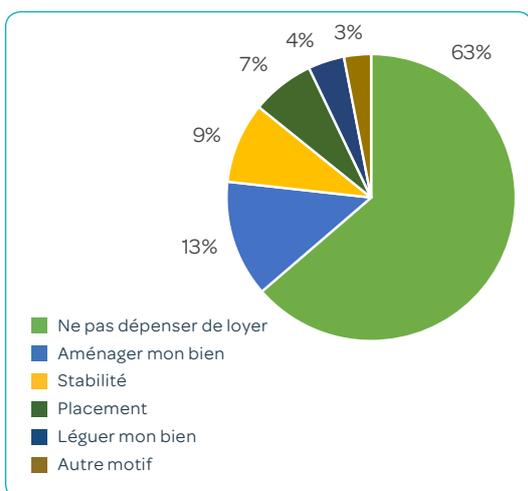
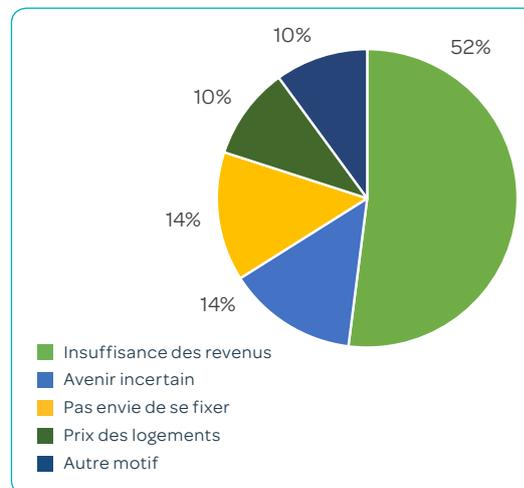


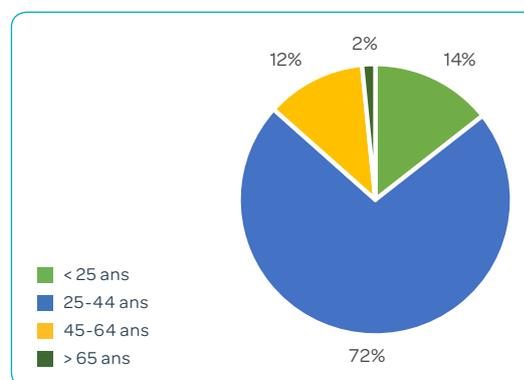
Figure 103B – Raisons du non-choix de la propriété (2018)



## 2. Profil des candidats propriétaires

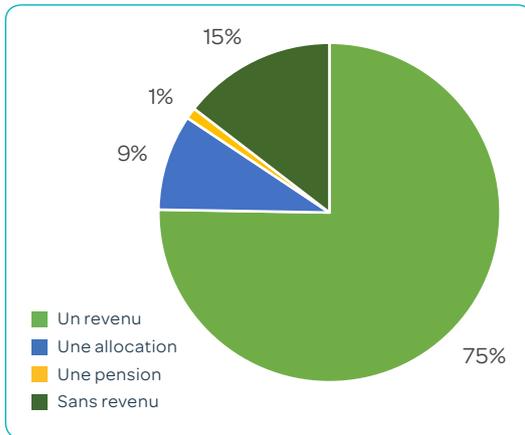
Trois-quarts des candidats propriétaires sont âgés de 25 à 44 ans.

Figure 104 – Âge des locataires nouvellement emménagés qui sont candidats propriétaires (2018)

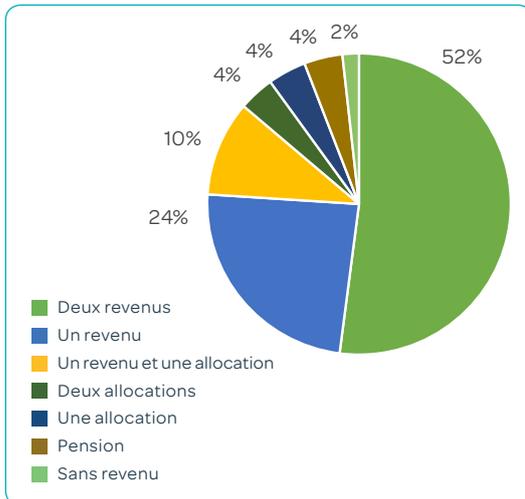


Trois-quarts des personnes seules disposent de revenus ; 15 % sont des étudiants qui se projettent dans l'avenir. Parmi les couples, 90 % jouissent d'au moins un revenu du travail.

**Figure 105A - Origine des revenus des locataires nouvellement emménagés qui sont candidats propriétaires (2018) – Personnes seules**



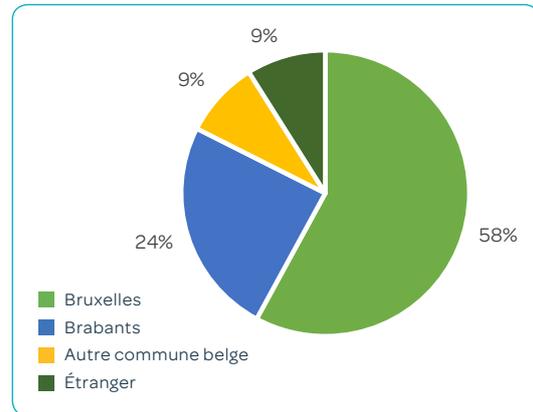
**Figure 105B - Origine des revenus des locataires nouvellement emménagés qui sont candidats propriétaires (2018) – Couples**



### 3. Les mutations résidentielles des candidats propriétaires

Qu'ils soient nouvellement emménagés ou depuis plus longtemps dans leur logement, parmi ceux qui désirent accéder à la propriété, 58 % envisagent de quitter Bruxelles pour acheter un logement. S'ils sont 75 % à désirer rester à Bruxelles, les locataires sont moins nombreux à penser pouvoir y devenir propriétaires.

**Figure 106 – Lieu de destination des candidats propriétaires (2018)**



### 4. Conclusions

Le comportement du locataire nouvellement emménagé face à l'accès à la propriété converge vers celui de l'ensemble des locataires, aussi bien dans les profils que dans les destinations envisagées.



# CONCLUSIONS

Les  
enseignements  
de cette  
nouvelle  
enquête

## **CONCLUSIONS**

**Les enseignements de cette nouvelle enquête 96**

## **ANNEXE**

**Les loyers des logements 98**

# Conclusions – Les enseignements de cette nouvelle enquête

Le loyer mensuel moyen du stock de logements loués en 2018 est estimé à 739 €. 50 % des locataires louent un logement dont le prix est inférieur à 700 €. La formation du loyer s'explique par la superficie habitable du logement, par le nombre de chambres, le nombre de salles de bain, la date de construction du logement, son état, sa localisation et l'ancienneté du locataire dans son logement. Le loyer des logements nouvellement emménagés est légèrement plus élevé que le loyer du stock de logements mis en location en Région bruxelloise. Il est surtout supérieur dans le cas des appartements deux chambres et dans le cas de certaines communes comme Schaerbeek ou Evere qui connaissent une croissance supérieure des prix que celle enregistrée en moyenne en Région bruxelloise.

En effet, indépendamment de l'indexation légale des loyers tous les ans, les loyers des logements bruxellois ont augmenté de près de 20 % depuis 2004. Cette croissance des prix est supérieure dans certains quartiers de la Région bruxelloise : on assiste à un rattrapage des prix les plus élevés de la Ville-Région par les logements situés dans les quartiers de première couronne, principalement autour des institutions européennes à Etterbeek, Ixelles et Schaerbeek et autour de l'avenue Louise et du quartier du Châtelain à Ixelles et à Saint-Gilles.

La plupart des caractéristiques du logement restent stables dans le parc locatif. On constate néanmoins que le niveau de confort des logements s'est considérablement amélioré au cours des vingt dernières années : 98 % des logements sont équipés d'au moins une salle de bain et 93 % d'une installation de chauffage central. Ce sont les performances énergétiques qui sont en nette croissance dans de nombreux logements : plus de 70 % des logements sont équipés de doubles vitrages à toutes les fenêtres, près de 80 % des logements sont chauffés aux gaz et 50 % des logements sont munis d'un thermostat.

Néanmoins, il n'y a que 55 % des logements qui sont jugés en bon ou en très bon état par les locataires y résidant. Et ce sont principalement les problèmes d'isolation thermique et sonore qui sont considérés comme les plus handicapants par les locataires.

11 % des logements sont loués en colocation. Si l'on ne prend en compte que les logements nouvellement emménagés, les logements en colocation représentent 18 % de l'ensemble du marché. Ce nouveau mode d'habiter prend une place de plus en plus importante dans la Région bruxelloise. Les logements en colocation sont de plus grande taille que l'ensemble des logements et de niveau de confort semblable. A caractéristiques égales, ils sont loués à des prix supérieurs à ceux des autres logements.

Le locataire en moyenne est plus jeune ; ce qui se traduit également par une augmentation du nombre de colocations au sein desquelles l'âge moyen du colocataire est de 28 ans. Plus de la moitié des locataires se déclarent seuls ou en couples mais sans enfants. 44 % des logements sont occupés par des enfants.

Parmi les personnes seules, près de 60 % disposent d'un revenu du travail. Les 40 % restants sont soit des personnes bénéficiant d'allocations sociales, soit des pensionnés soit des étudiants. 40 % des couples jouissent de deux revenus du travail et 40 % d'un seul revenu du travail majoré ou non par une allocation sociale.

Ce ne sont que 25 % des ménages qui consacrent moins de 30 % de leur budget au loyer de leur logement. Il s'agit essentiellement de couples disposant de deux revenus du travail. Pour tous les autres profils de situation familiale et socioprofessionnelle, la part du loyer dans le budget est supérieure à 30 %. Si l'on réalise une simulation de la part du marché locatif disponible à chaque décile de revenus, il en résulte que, pour le locataire qui accepte de payer un loyer égal à 30 % de son budget, il faut atteindre le sixième décile de revenus pour qu'il ait accès à un tiers du marché locatif et le septième décile pour qu'il ait accès à la moitié du marché locatif.

En moyenne, le locataire reste un peu moins de six ans dans son logement. 50 % des locataires sont dans leur logement depuis moins de trois ans et demi. Des différences très nettes peuvent apparaître dans les comportements des locataires suivant leur âge, suivant la présence d'enfants qui a un effet stabilisateur et suivant le statut d'isolé des locataires qui a un impact sur le désir de mobilité (principalement dans le cas des étudiants et pas du tout dans le cas des pensionnés. L'origine des revenus des locataires a aussi un impact sur le niveau de stabilité : les locataires bénéficiant d'allocations sociales, par exemple, restent plus longtemps dans le même logement. De manière générale, les locataires en colocation sont moins stables dans leur logement que l'ensemble des locataires.

Trois-quarts des locataires habitaient déjà Bruxelles précédemment et envisagent un logement futur dans la ville. Ce ne sont que 68 % des locataires nouvellement emménagés qui résidaient déjà à Bruxelles. Cette différence s'explique essentiellement par une arrivée de jeunes venant étudier ou travailler à Bruxelles et une quasi absence de mobilité des personnes pensionnées. Quel que soit leur lieu d'origine, ces nouveaux locataires jeunes, s'ils ne sont pas étudiants, disposent de revenus du travail. Les mouvements résidentiels affectent moins les bénéficiaires d'allocations sociales.

À l'intérieur même de la Région bruxelloise, les mouvements se font principalement entre quartiers voisins. On assiste également à des mouvements entre première et deuxième couronne dans le même secteur géographique. Les mutations de logement au sein de la même entité géographique se font principalement pour des raisons de caractéristiques du logement, de cycle de vie ou de départ forcé du logement.

Les locataires disposant de revenus du travail, qu'ils soient seuls ou en couple, effectuent des mouvements résidentiels dans toutes les directions de la Région bruxelloise. Par contre, lorsqu'ils bénéficient d'allocations sociales, leurs mutations s'orientent davantage vers les quartiers de l'Ouest de la ville, aussi bien en première qu'en deuxième couronne. Les étudiants bougent dans différentes directions, mais surtout vers les quartiers du centre plus proches de leur lieu de scolarité.

64 % des locataires n'ont pas l'intention de quitter leur logement endéans les trois années qui viennent. Ce comportement n'est pas différent suivant la situation familiale et socioprofessionnelle des locataires et reste constant ces dernières années. La mobilité des locataires a tendance à augmenter, résultat du rajeunissement des locataires et de l'augmentation des colocations qui accueillent des locataires moins stables que la moyenne régionale.

75 % des locataires ont pour projet de rester à Bruxelles après un déménagement. S'il s'agit, par contre, d'un désir de partir à l'étranger, il est dicté dans la moitié des cas par la localisation du lieu de travail. Par contre, projeter d'emménager dans les deux Brabants ou dans toute autre commune belge s'explique, dans 50 % des cas, par la recherche d'une meilleure qualité de l'environnement tant vert que social. Enfin, les mutations de la périphérie vers le centre sont plutôt causées par des étapes du cycle de vie.

Ce sont les locataires sans enfants qui sont plus attirés par un nouveau logement situé à l'étranger. Les couples sans enfants sont également plus enclins à envisager un nouveau logement dans une commune belge extérieure à la Région bruxelloise. Les locataires avec enfants sont les plus attachés à Bruxelles ; environ 80 % d'entre eux rechercheront un nouveau logement dans la Ville-Région.

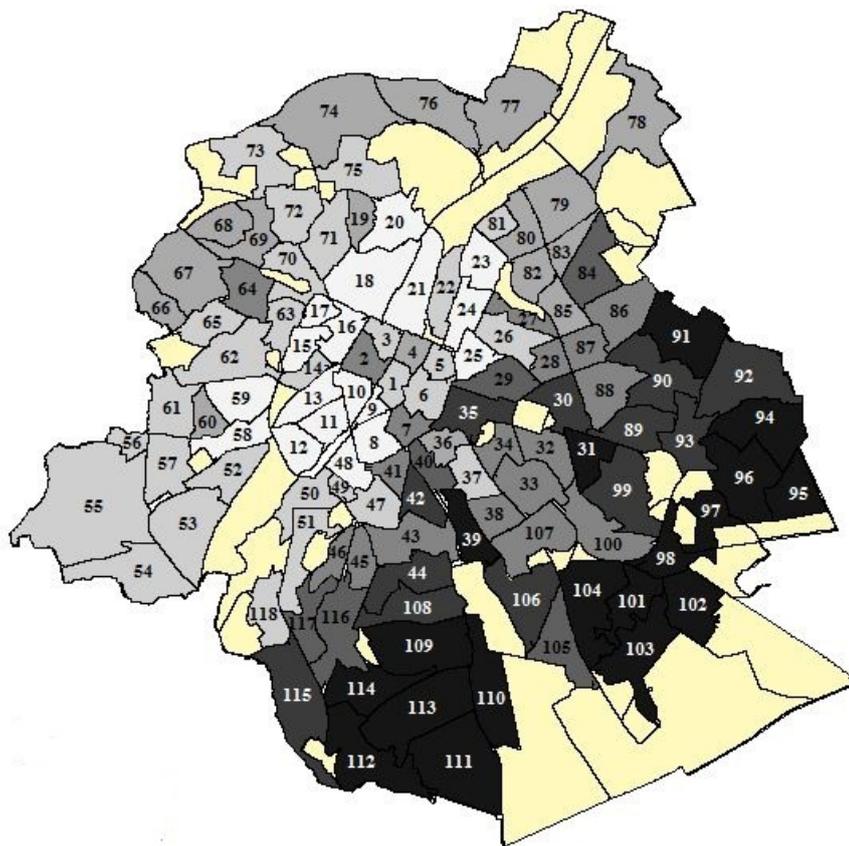
Enfin, 30 % des locataires déclarent envisager accéder à la propriété dans un laps de temps de six ans maximum. Ce sont principalement des couples âgés de 25 à 44 ans et disposant de deux revenus du travail. S'ils sont en effet trois-quarts à vouloir rester à Bruxelles, ce ne sont que 58 % qui envisagent d'être propriétaires de leur logement à Bruxelles.

# Annexe - Les loyers des logements

Loyers mensuels moyens des logements suivant la localisation communale et la période d'emménagement (2018)

Loyers mensuels moyens suivant le type, la localisation communale et la période d'emménagement (2018)

COMMUNES	Tous logements	Logements nouvellement emménagés	App. 1 ch.		App. 2 ch.	
			Tous logements	Logements nouvellement emménagés	Tous logements	Logements nouvellement emménagés
Anderlecht	647 €	617 €	604 €	625 €	702 €	737 €
Auderghem	760 €	731 €	731 €	697 €	808 €	840 €
Berchem Sainte-Agathe	726 €	782 €	634 €	-	683 €	-
Bruxelles-Ville	733 €	750 €	643 €	690 €	760 €	833 €
Etterbeek	769 €	795 €	696 €	713 €	824 €	919 €
Evere	752 €	862 €	592 €	-	732 €	828 €
Forest	751 €	771 €	649 €	672 €	799 €	798 €
Ganshoren	714 €	717 €	658 €	737 €	718 €	732 €
Ixelles	780 €	778 €	691 €	721 €	869 €	899 €
Jette	743 €	742 €	617 €	635 €	783 €	825 €
Koekelberg	685 €	668 €	575 €	585 €	714 €	731 €
Molenbeek Saint-Jean	673 €	638 €	598 €	575 €	682 €	692 €
Saint-Gilles	729 €	762 €	665 €	664 €	718 €	744 €
Saint-Josse-ten-Noode	638 €	635 €	601 €	598 €	659 €	675 €
Schaerbeek	685 €	736 €	611 €	654 €	701 €	760 €
Uccle	862 €	884 €	691 €	691 €	836 €	895 €
Watermael-Boitsfort	866 €	848 €	662 €	669 €	846 €	-
Woluwé Saint-Lambert	778 €	756 €	722 €	769 €	951 €	955 €
Woluwé Saint-Pierre	938 €	931 €	678 €	675 €	974 €	1047 €
Région bruxelloise	739 €	752 €	647 €	673 €	770 €	816 €



Numéros des quartiers repris au Monitoring des Quartiers  
<https://monitoringdesquartiers.brussels>

Loyers mensuels moyens des logements par quartier (2018)



1	947 €	21	668 €	41	710 €	61	658 €	82	679 €	102	758 €
2	711 €	22	593 €	42	989 €	62	779 €	83	692 €	103	917 €
3	826 €	23	613 €	43	903 €	63	681 €	84	928 €	104	894 €
4	663 €	24	636 €	44	844 €	64	715 €	85	835 €	105	1.006 €
5	663 €	25	640 €	45	831 €	65	832 €	86	794 €	106	836 €
6	663 €	26	645 €	46	911 €	66	832 €	87	832 €	107	790 €
7	808 €	27	718 €	47	713 €	67	685 €	88	842 €	108	959 €
8	658 €	28	773 €	48	690 €	68	685 €	89	858 €	109	959 €
9	647 €	29	827 €	49	698 €	69	741 €	90	894 €	110	959 €
10	632 €	30	941 €	50	645 €	70	699 €	91	926 €	111	959 €
11	645 €	31	733 €	51	703 €	71	759 €	92	926 €	112	959 €
12	622 €	32	762 €	52	629 €	72	748 €	93	926 €	113	1.038 €
13	613 €	33	796 €	53	691 €	73	749 €	94	952 €	114	962 €
14	702 €	34	710 €	54	595 €	74	671 €	95	1.113 €	115	901 €
15	679 €	35	985 €	55	595 €	75	652 €	96	937 €	116	757 €
16	643 €	36	712 €	56	595 €	76	755 €	97	937 €	117	813 €
17	648 €	37	665 €	57	617 €	77	753 €	98	804 €	118	725 €
18	666 €	38	698 €	58	675 €	78	736 €	99	837 €		
19	751 €	39	886 €	59	657 €	80	673 €	100	768 €		
20	723 €	40	825 €	60	685 €	81	695 €	101	762 €		



