



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

OBSERVATOIRE
RÉGIONAL DE L'HABITAT

Observatoire des Loyers

Enquête **2013**

Marie-Laurence De Keersmaecker

En collaboration avec Ipsos



slrb-bghm.brussels 
logement social | sociale huisvesting

Avril 2014



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

OBSERVATOIRE
RÉGIONAL DE L'HABITAT

Observatoire des Loyers

Enquête **2013**

Marie-Laurence De Keersmaecker

En collaboration avec Ipsos

Avril 2014



Printed on recycled paper.

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

TABLE DES MATIÈRES

Tables des illustrations	7
Préface	11
Introduction	13
Chapitre 1 – Le loyer et son évolution	17
1. Evolution des loyers 2004-2013	19
L'ensemble des loyers	20
Les loyers différenciés suivant le type de logement	21
Les loyers différenciés suivant la taille du logement	22
Les loyers différenciés suivant la présence d'un garage	23
Les loyers différenciés suivant le nombre de salles de bain	25
Loyers différenciés suivant le type et la taille du logement, la présence d'un garage et le nombre de salles de bain	26
Les loyers différenciés suivant la performance énergétique du logement	28
2. Evolution des loyers marginaux 2004-2013	31
3. Nouveaux emménagés – anciens locataires : la différenciation des loyers	33
4. Loyer et localisation	34
La localisation suivant la couronne	34
La localisation communale	35
La localisation par quartier	38
5. Conclusion	39
Chapitre 2 – L'offre de logements et son évolution	41
1. Le type de logement	43
2. La taille des logements	44
La superficie habitable des logements	44
Le nombre de chambres	45
Les surfaces annexes	46
3. Le niveau de confort des logements	49
Le confort de la cuisine	49
Le confort de la salle de bain	50
Le revêtement du sol de la salle de séjour	51
D'autres éléments de confort	51
4. L'état des logements	53
L'état général ressenti des logements	53
L'humidité dans le logement	54
L'état des équipements et des installations	55
5. Les performances énergétiques des logements	55
Le degré d'isolation des logements	55
Le niveau de régulation thermique	56
6. Conclusions	59
Chapitre 3 – Evolution des profils des locataires	61
1. Evolution des caractéristiques sociodémographiques des locataires	63
L'âge des locataires	63
La situation familiale des locataires	60
Les revenus des locataires	65
Le statut socioprofessionnel des locataires	69
2. La mobilité des locataires	69

Le bail	69
Le niveau de stabilité des locataires	69
Les intentions de mobilité des locataires	73
3. Conclusions	74
Chapitre 4 – La colocation, un nouveau mode d’habiter	77
1. Les logements des colocataires	79
2. Le profil des colocataires	81
3. Vivre ou ne pas vivre en colocation	83
4. Colocation et localisation	87
5. Conclusions	87
Chapitre 5 – Les enfants dans le logement locatif	89
1. Les enfants dans les logements	91
2. Caractéristiques des familles de locataires avec enfants	92
3. Caractéristiques des logements avec enfants	93
4. Inadéquation de la dimension du logement à la taille de la famille	97
Différenciation du surpeuplement des logements en fonction de la taille de la famille	97
Différenciation du surpeuplement des logements en fonction de la situation familiale	98
Différenciation du surpeuplement des logements en fonction de la situation sociodémographique des locataires	99
Différenciation du surpeuplement des logements en fonction des caractéristiques du logement	100
Surpeuplement des logements et localisation	102
5. Conclusions	103
Chapitre 6 – Evolution de l’accès au marché locatif	105
1. Le locataire et son loyer	107
Différenciation des locataires suivant leurs revenus	107
Différenciation des locataires suivant leur situation socioprofessionnelle	108
Différenciation des locataires suivant leur situation familiale	108
2. Part du parc locatif accessible aux ménages suivant les déciles de revenus	110
3. Conclusions	111
Chapitre 7 – Evolution spatiotemporelle des loyers et recomposition des couronnes	113
1. Evolution des loyers des logements	115
2. Evolution des caractéristiques des logements	116
La salle de bain	116
La performance énergétique	117
L’état du logement	118
3. Evolution des locataires	118
4. Conclusions	119
Chapitre 8 – Stratégie d’échantillonnage	121
1. Plan d’échantillonnage	123
2. Le déroulement de l’enquête	124
3. Le questionnaire	124
4. Historique	125
Conclusions – Les enseignements de cette nouvelle enquête	127
Glossaire	131
Fiches communales	135

TABLES DES ILLUSTRATIONS

Figure 1	Distribution des loyers mensuels des logements	14
Tableau 1	Statistiques des loyers mensuels des logements	14
Tableau 2	Evolution des loyers mensuels actualisés des logements (2004-2013)	20
Tableau 3	Evolution des accroissements des loyers mensuels actualisés des logements (2004-2013).....	21
Tableau 4	Evolution des loyers mensuels actualisés des logements suivant leur type (2004-2013).....	21
Tableau 5	Evolution de l'augmentation des loyers mensuels actualisés (%).....	22
Tableau 6	Evolution des loyers mensuels actualisés des logements suivant leur taille (2004-2013).....	22
Tableau 7	Evolution de l'augmentation des loyers mensuels actualisés (%).....	23
Tableau 8	Evolution des loyers mensuels actualisés des logements suivant leur type et la présence d'un garage (2004-2013)	23
Tableau 9	Evolution de l'augmentation des loyers mensuels actualisés (%).....	24
Tableau 10	Evolution des loyers mensuels actualisés des logements suivant leur taille et la présence d'un garage (2008-2013)	24
Tableau 11	Evolution des loyers mensuels actualisés des logements suivant le nombre de salles de bain (2012-2013).....	25
Tableau 12	Evolution des loyers mensuels actualisés des logements suivant leur taille et le nombre de salles de bain (2012-2013)	26
Tableau 13	Evolution des loyers des logements suivant leur taille, la présence d'un garage et le nombre de salles de bain.....	27
Tableau 14	Evolution des loyers des logements suivant leur taille, la présence d'un garage et le nombre de salles de bain.....	28
Tableau 15	Loyers des logements suivant leur type, la présence d'une installation de chauffage central, d'un thermostat et de vannes thermostatiques	29
Tableau 16	Loyers des logements suivant leur taille, la présence d'une installation de chauffage central, d'un thermostat et de vannes thermostatiques	30
Figure 2	Evolution des loyers marginaux mensuels des logements locatifs (2004-2013)	32
Figure 3	Evolution des loyers moyens mensuels actualisés des logements une chambre et deux chambres entre 2004 et 2013	32
Tableau 17	Loyers mensuels des nouveaux emménagés et des anciens locataires.....	33
Tableau 18	Loyers mensuels moyens des nouveaux emménagés et des anciens locataires suivant le type et la taille du logement	33
Tableau 19	Evolution des loyers des logements suivant la couronne.....	34
Tableau 20	Evolution des loyers des logements suivant la couronne et le type de logement	34
Tableau 21	Evolution des loyers des logements suivant la couronne et la taille du logement	35
Tableau 22	Evolution des loyers des logements suivant leur localisation communale.....	36
Tableau 23	Evolution des loyers moyens des logements une chambre et deux chambres suivant leur localisation communale	37
Carte 1	Répartition spatiale des loyers mensuels moyens des logements.....	38
Figure 4	Différenciation des logements loués par type	43
Tableau 24	Répartition spatiale des logements loués suivant leur type	44
Figure 5	Différenciation des logements loués par taille	44
Tableau 25	Indicateurs de superficie des logements loués	44
Figure 6	Répartition spatiale des logements loués suivant leur taille.....	45
Figure 7	Différenciation des logements loués suivant leur type et le nombre de chambres.....	45
Tableau 26	Différenciation du parc locatif suivant le type de logement et le nombre de chambres	46
Figure 8	Répartition spatiale des logements loués suivant leur nombre de chambres.....	46
Tableau 27	Evolution de la présence de surfaces annexes dans le parc locatif.....	47
Tableau 28	Répartition spatiale des surfaces annexes dans les logements loués.....	48
Tableau 29	Différenciation des surfaces annexes du logement en fonction de son type.....	48
Tableau 30	Evolution de la différenciation du parc locatif suivant les caractéristiques de la cuisine.....	49
Tableau 31	Répartition spatiale des caractéristiques de la cuisine.....	50

Figure 9	Différenciation des logements selon les caractéristiques de leur salle de bain	50
Tableau 32	Répartition spatiale des logements selon les caractéristiques de leur salle de bain	51
Figure 10	Différenciation des logements loués suivant le revêtement du sol de la salle de séjour	51
Tableau 33	Evolution de la présence des éléments de confort dans le logement	51
Tableau 34	Différenciation des éléments de confort du logement en fonction de son type.	52
Tableau 35	Répartition spatiale des différents éléments de confort	52
Figure 11	Répartition des logements loués suivant leur état ressenti	53
Tableau 36	Evolution de l'état ressenti des logements	53
Figure 12	Distribution spatiale des logements loués suivant leur état ressenti	53
Tableau 37	Différenciation des logements loués suivant la présence d'humidité au sein du logement	54
Tableau 38	Répartition par couronne des logements loués suivant la présence d'humidité dans au moins trois pièces.	54
Tableau 39	Différenciation des logements loués suivant la présence de sources de ventilation	54
Tableau 40	Etat moyen ressenti des installations et leur nécessité de rénovation	55
Tableau 41	Différenciation des logements loués suivant leur degré d'isolation	56
Tableau 42	Evolution de l'état moyen ressenti de l'isolation	56
Tableau 43	Répartition spatiale des logements équipés de double vitrage	56
Tableau 44	Evolution de la présence d'équipements de chauffage dans les logements loués	57
Tableau 45	Répartition spatiale de la présence d'équipements de chauffage dans les logements loués ..	57
Figure 13	Différenciation des combustibles utilisés pour le chauffage	58
Tableau 46	Evolution de la part de logements équipés de thermostats et de vannes thermostatiques	58
Tableau 47	Répartition spatiale des logements équipés d'un thermostat et de vannes thermostatiques	59
Figure 14	Différenciation des locataires suivant leur âge	63
Tableau 48	Evolution de la répartition des locataires par âge	63
Tableau 49	Comparaison de la répartition par âge des nouveaux emménagés et de l'ensemble des locataires	64
Figure 15	Répartition des locataires par âge et par couronne	64
Figure 16	Différenciation des locataires suivant leur situation familiale	64
Tableau 50	Répartition par couronne des locataires suivant leur situation familiale	65
Figure 17	Différenciation des locataires suivant leurs revenus mensuels	65
Tableau 51	Evolution de la différenciation des locataires suivant leurs revenus mensuels	65
Tableau 52	Comparaison entre la différenciation par revenus des nouveaux emménagés et de l'ensemble des locataires	65
Figure 18	Répartition par couronne des locataires suivant leurs revenus	66
Tableau 53	Différenciation des locataires suivant leur situation familiale et leurs revenus	66
Tableau 54	Différenciation des locataires suivant leur situation familiale et leur situation socioprofessionnelle	67
Figure 19	Différenciation des locataires suivant leur statut socioprofessionnel	68
Tableau 55	Répartition des locataires suivant leur statut socioprofessionnel	68
Tableau 56	Evolution de la différenciation des baux	69
Tableau 57	Durée des baux	69
Tableau 58	Evolution de la durée d'occupation des logements par les locataires	70
Tableau 59	Différenciation de la stabilité moyenne du locataire dans son logement suivant son âge	70
Tableau 60	Différenciation de la stabilité moyenne du locataire dans son logement suivant son niveau de revenus	71
Tableau 61	Différenciation de la stabilité moyenne du locataire dans son logement suivant sa situation familiale	71
Tableau 62	Différenciation de la stabilité moyenne du locataire dans son logement suivant sa situation socioprofessionnelle	71
Tableau 63	Répartition spatiale des durées d'occupation des locataires	72
Figure 20	Raisons de départ du logement précédent	72
Figure 21	Origine des locataires	72
Figure 22	Différenciation des intentions de mobilité des locataires	73

Tableau 64	Répartition par couronne des intentions de mobilité des locataires.....	73
Tableau 65	Evolution des intentions de mobilité des locataires.....	74
Figure 23	Motifs de départ envisagé du logement actuel.....	74
Figure 24	Destination des locataires.....	74
Tableau 66	Répartition par couronne des choix de statuts d'occupation après mobilité.....	75
Tableau 67	Caractéristiques des logements loués en colocation.....	79
Tableau 68	Type des logements en colocation.....	79
Tableau 69	Différenciation des logements en colocation suivant leurs surfaces annexes.....	80
Tableau 70	Différenciation des logements en colocation suivant leur niveau de confort.....	80
Tableau 71	Répartition des logements en colocation.....	80
Tableau 72	Profil des colocataires.....	81
Tableau 73	Différenciation des colocataires suivant leur situation familiale.....	81
Figure 25	Différenciation des logements en colocation suivant le nombre d'enfants qui y vivent (en ce compris les gardes alternées).....	81
Tableau 74	Différenciation des colocataires suivant leur situation socioprofessionnelle.....	82
Tableau 75	Différenciation de la superficie par colocataire suivant l'âge et les revenus des colocataires..	82
Figure 26	Répartition des raisons de choix d'une colocation.....	83
Tableau 76	Différenciation des raisons de vivre en colocation par classe d'âge.....	83
Tableau 77	Différenciation des raisons de vivre en colocation par niveau de revenu.....	84
Figure 27	Motifs de départ du logement précédent.....	84
Tableau 78	Différenciation des motifs de départ du logement précédent suivant l'âge des colocataires...	84
Tableau 79	Différenciation des motifs de départ du logement précédent suivant les revenus des colocataires.....	85
Figure 28	Origine des colocataires.....	85
Tableau 80	Différenciation des intentions de mobilité des colocataires.....	85
Figure 29	Raisons de mobilité des colocataires.....	86
Figure 30	Lieu de destination des colocataires en mobilité.....	86
Carte 2	Répartition spatiale des logements loués en colocation.....	87
Figure 31	Répartition des enfants dans les logements locatifs.....	91
Tableau 81	Différenciation des familles suivant le nombre d'enfants et d'enfants en garde alternée.....	91
Tableau 82	Part des logements qui abritent des gardes alternées.....	92
Tableau 83	Différenciation des familles selon l'âge du chef de ménage.....	92
Tableau 84	Différenciation des familles selon le niveau de stabilité du ménage dans le logement.....	93
Figure 32	Taille du logement en fonction du nombre d'enfants dans le ménage.....	93
Figure 33	Taille du logement en fonction du nombre d'enfants dans le ménage (y compris les gardes alternées).....	94
Tableau 85	Différenciation de la taille du logement suivant la situation familiale et le nombre d'enfants dans le logement.....	94
Tableau 86	Différenciation des caractéristiques du logement suivant la situation familiale des locataires et leur nombre d'enfants.....	95
Tableau 87	Différenciation des loyers des logements suivant la situation familiale et le nombre d'enfants (en ce compris les enfants en garde alternée).....	97
Tableau 88	Répartition du surpeuplement parmi les familles en fonction du nombre d'enfants.....	98
Tableau 89	Répartition du surpeuplement parmi les familles en fonction de la situation familiale et du nombre d'enfants.....	98
Tableau 90	Répartition du surpeuplement parmi les familles en fonction de la situation familiale et de gardes alternées d'enfants.....	99
Tableau 91	Répartition du surpeuplement parmi les locataires en fonction de la situation familiale et de gardes alternées d'enfants.....	99
Tableau 92	Différenciation du surpeuplement des logements en fonction du loyer et de la taille des logements.....	100
Tableau 93	Différenciation du surpeuplement des logements en fonction de la taille des logements.....	100
Tableau 94	Différenciation du surpeuplement des logements en fonction du loyer et du type de logement.	101

Tableau 95	Différenciation du surpeuplement des logements en fonction des caractéristiques de confort des logements.....	101
Tableau 96	Différenciation du surpeuplement des logements en fonction des caractéristiques de confort des logements.....	102
Tableau 97	Répartition par couronne des logements suivant leur degré de surpeuplement	102
Carte 3	Répartition spatiale des logements surpeuplés	103
Tableau 98	Revenus des locataires et loyers des logements.....	107
Tableau 99	Evolution de la part du loyer dans le budget des locataires	107
Tableau 100	Comparaison de la part du loyer dans le budget des nouveaux emménagés et de l'ensemble des locataires	108
Tableau 101	Situation socioprofessionnelle des locataires et loyers des logements	108
Tableau 102	Différenciation de la part du loyer dans le budget suivant la situation familiale et le revenu du locataire	109
Tableau 103	Différenciation de la part du loyer dans le budget suivant la situation familiale et la situation socioprofessionnelle du locataire	109
Tableau 104	Part du parc locatif accessible à chaque décile de revenus (2010)	110
Tableau 105	Evolution de la part du parc locatif accessible à chaque décile de revenus (2004-2013).....	111
Tableau 106	Evolution des loyers des logements suivant la couronne.....	115
Tableau 107	Taux d'évolution des loyers suivant la couronne (2008-2013).....	115
Tableau 108	Evolution des loyers des logements suivant la couronne et le type de logement	115
Tableau 109	Evolution des loyers des logements suivant la couronne et la taille du logement	116
Tableau 110	Evolution des loyers des logements (indice)	116
Tableau 111	Evolution de la présence de salles de bain dans le logement suivant la couronne.....	117
Tableau 112	Evolution de la performance énergétique des logements suivant la couronne (2008-2013) .	117
Tableau 113	Evolution de l'état des logements suivant la couronne (2008-2013)	118
Tableau 114	Evolution de l'âge des locataires suivant la couronne (2008-2013)	118
Tableau 115	Evolution des revenus des locataires suivant la couronne (2008-2013).....	118
Tableau 116	Evolution du niveau de stabilité des locataires suivant la couronne (2008-2013)	119
Tableau 117	Indice de concentration des mouvements entre première et deuxième couronne	119

L'année 2012 a pu laisser croire à une stagnation du marché locatif privé. Force est de constater cependant qu'en 2013, celui-ci est reparti à la hausse de manière assez significative : le loyer moyen a gagné près de 6% en un an et s'est établi à 695€. Le loyer médian s'est quant à lui fixé à 650€. La taille du logement est le facteur prépondérant qui détermine le prix du loyer. La présence d'un garage, d'une deuxième salle de bains et d'outils de régulation énergétique sont également des éléments qui impactent fortement le loyer. En outre, la localisation joue un rôle important. Entre 2004 et 2013, le loyer actualisé (c'est-à-dire en tenant déjà compte de l'inflation) a, en moyenne, augmenté de 2% par an. L'intérêt pour les placements immobiliers, le renchérissement des prix sur le marché acquisitif, l'internationalisation de Bruxelles, la croissance démographique sont autant de facteurs qui expliquent la demande exponentielle en logements et la hausse des prix du marché locatif privé qui en résulte.

Cette augmentation continue renforce le constat posé déjà depuis de nombreuses années : on assiste à un décrochage de plus en plus marqué entre revenus des locataires et loyers demandés. Ainsi, en 2013, il fallait bénéficier de 2000€ par mois pour que la part du loyer dans le budget du ménage soit inférieure à 30% et la part du loyer pour ceux qui n'ont que 1500€ de revenus disponibles par mois était de 60%. Or, on le sait, le revenu moyen des locataires diminue à Bruxelles de sorte que l'accès au parc locatif se réduit chaque année davantage pour les ménages les moins favorisés. Ainsi, si le loyer ne peut dépasser 25% du budget familial – ce qui est communément admis pour les ménages à revenus modestes – les six premiers déciles de revenus¹ les moins nantis n'ont accès qu'à 10% du parc locatif alors qu'en 1993 ce même pourcentage n'était constaté que pour les quatre premiers déciles de revenus. L'augmentation des loyers conjointement à l'appauvrissement de la population bruxelloise expliquent cette aggravation du phénomène.

Fort des nouvelles compétences qui lui ont été transférées en matière de bail en vertu de la sixième réforme de l'Etat, le prochain Gouvernement aura la possibilité de placer davantage le locataire privé au centre de ses priorités. Il lui faudra – dans la foulée de l'important travail déjà effectué en termes de production et de rénovation du parc locatif public – compléter son action par un engagement de moyens publics afin de soutenir financièrement les ménages aux revenus modestes qui doivent se loger dans le parc locatif privé.

En termes de qualité des logements, il convient de souligner que les politiques d'amélioration des performances énergétiques des logements portent leurs fruits : 66% des logements disposent de doubles vitrages à toutes les fenêtres alors ils n'étaient que 54% en 2008. On constate par ailleurs un accroissement significatif de la proportion de logements bruxellois qui sont équipés d'une installation de chauffage central : on évaluait cette proportion à 68% en 2004, elle est aujourd'hui de 94%. De même, 48% des logements sont équipés d'un thermostat ; ils n'étaient que 40% en 2008. En outre, on voit apparaître quelques logements passifs ou basse-énergie dans le parc locatif bruxellois.

¹ Un décile de revenus correspond à un dixième de la population classée suivant ses revenus en ordre croissant. Le premier décile est le plus pauvre, le dernier est le plus riche.

Autre constatation : les locataires restent plus longtemps dans le même logement. Bien que la moitié des baux soient de durée comprise entre un an et trois ans et que 30% des baux soient d'une durée inférieure à un an, en moyenne, les locataires restent plus de cinq ans dans leur logement. Plusieurs hypothèses peuvent être avancées pour expliquer cette stabilité plus importante qu'auparavant : une incertitude de trouver un logement à des prix abordables et l'allongement de l'espérance de vie de la population se marquant également sur les locataires. Le législateur aurait sans doute intérêt à tenir compte de cette donnée et à faire correspondre la durée légale du bail de résidence principale à la réalité observée sur le terrain. La réception par la Région de la compétence sur le bail pourrait s'avérer l'occasion à saisir pour effectuer ce remaniement législatif.

INTRODUCTION

Une nouvelle enquête de l'Observatoire des Loyers de la Région de Bruxelles-Capitale s'est déroulée au cours de l'été 2013 afin de cerner l'évolution des loyers du parc locatif privé de la région bruxelloise.

L'enquête porte sur un échantillon de 3 072 logements, représentatifs de l'ensemble des 226.390 logements (estimation de 2009) mis en location sur le territoire de la région bruxelloise. Le taux de sondage est donc de 1,36%.

L'unité d'échantillonnage est le logement loué, quelle que soit la date d'entrée du locataire dans son logement. Le logement est échantillonné au moyen d'une technique de sondage aléatoire stratifié. Le sondage est purement spatial puisqu'il s'agit d'un tirage aléatoire d'unités de logement sur des entités spatiales homogènes préalablement définies. Ce choix de type d'échantillonnage se justifie par le fait que le territoire bruxellois est divisé en zones d'habitat aux caractéristiques différentes: la densité de bâti, le pourcentage de locataires, le taux de verdurisation et l'âge moyen des logements. A l'échelle de la région, celle-ci est divisée en deux couronnes: la première couronne couvre le Pentagone et les quartiers adjacents; sa limite externe se situe au niveau des boulevards de grande ceinture. Débute alors la seconde couronne qui atteint les limites administratives de la région bruxelloise. Au sein de ces couronnes, peuvent s'individualiser des agglomérats d'îlots aux caractéristiques proches qui sont alors ces entités spatiales sur lesquelles sont tirées aléatoirement des logements locatifs en nombres proportionnels au total exact des logements mis en location.

L'enquête s'est déroulée entre le 1^{er} juin 2013 et le 15 octobre 2013. Elle s'est déroulée en face-à-face avec les locataires et a été administrée par la société de sondage Ipsos.

La construction du questionnaire et l'administration de celui-ci aux locataires sont réalisés de manière similaire à ce qui a été fait les autres années: les résultats, de ce fait, sont donc comparables. Le questionnaire est divisé en deux grandes parties: la première partie se focalise sur le loyer du logement, sa localisation et ses caractéristiques intrinsèques (type, taille, niveau de confort, état du logement, niveau de performance énergétique); la deuxième partie se centre sur le locataire, ses caractéristiques sociodémographiques, sa stabilité dans le logement, ses intentions de mobilité. Plus particulièrement, cette année-ci, l'enquête a cerné deux publics-cibles: les colocataires c'est-à-dire des locataires individuels se regroupant au sein d'un même logement et les enfants, qu'ils soient quotidiennement dans le logement ou à la faveur d'une garde alternée.

Les résultats obtenus sont représentatifs de l'entièreté du parc locatif bruxellois. La distribution des loyers s'étale entre un minimum de 300€ par mois et un maximum de 5000€; le mode (ou le loyer le plus souvent représenté dans l'échantillon) est de 600€. Le loyer moyen des logements loués sur le territoire bruxellois (ou la somme de l'ensemble des loyers divisée par le nombre total de logements) est estimé à 695 € avec un intervalle de confiance de 95% autour de la moyenne qui est égal à 11. La moitié des locataires s'acquittent d'un loyer inférieur à 650€; il s'agit donc du logement médian; 25% des locataires (1^{er} quartile de loyer) paient un loyer inférieur à 520 € et 25% (3^{ème} quartile de loyer) paient un loyer supérieur à 800€. Le loyer moyen est légèrement supérieur au

loyer médian, signe d'une distribution asymétrique des loyers s'étirant vers les loyers élevés. Ce loyer peut être différencié suivant les caractéristiques du logement (type, taille, présence d'un garage et d'une deuxième salle de bain, performance énergétique) et suivant la localisation du logement à différentes échelles (la couronne, la commune ou le quartier). En outre, étant donné le caractère récurrent de l'enquête et la même stratégie d'échantillonnage, les résultats peuvent être mis en perspective chronologique et comparés aux résultats des enquêtes précédentes.

Figure 1 - Distribution des loyers mensuels des logements

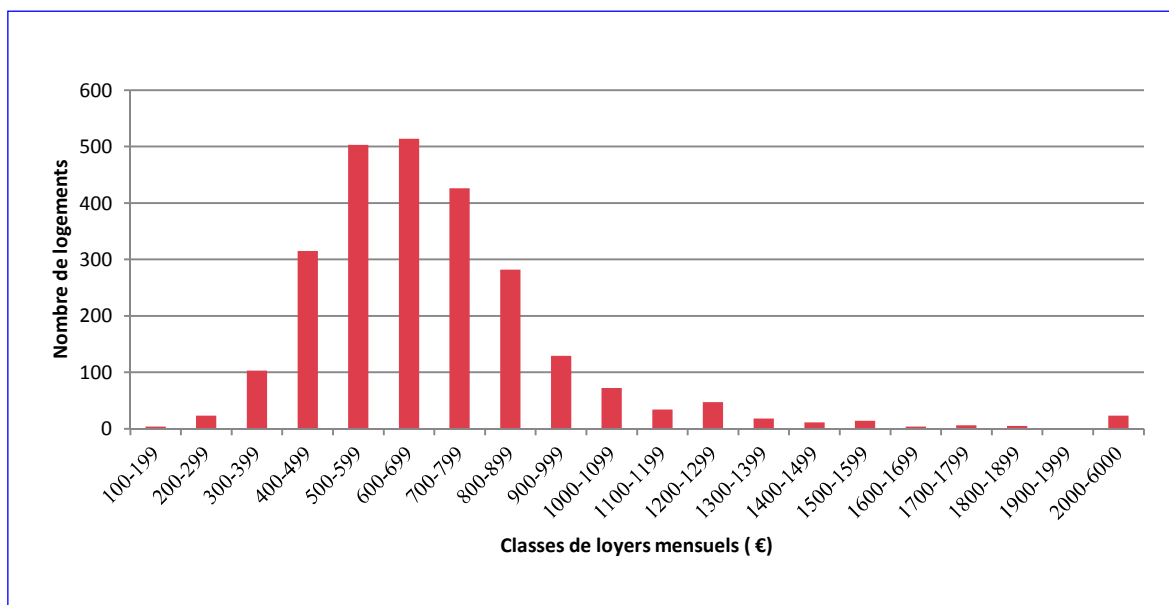


Tableau 1 - Statistiques des loyers mensuels des logements

Statistiques	€
Loyer médian	650
1 ^{er} quartile	520
3 ^{ème} quartile	800
Loyer moyen	695 IC = 11
Loyer modal	600

IC intervalle de confiance de 95% autour de la moyenne

Le texte est divisé en plusieurs chapitres. Le premier chapitre traite du loyer et de son évolution. Il différencie le loyer suivant les caractéristiques intrinsèques du logement, comme son type, sa taille et ses surfaces annexes (garage et salles de bain), sa performance énergétique (chauffage central, thermostat et vannes thermostatiques) et suivant la localisation du logement. Il compare ces valeurs, d'une part, avec celles enregistrées au cours des enquêtes précédentes et, d'autre part, avec celles enregistrées pour les nouveaux emménagés afin de cerner l'évolution des loyers. Le deuxième chapitre, quant à lui, se focalise sur les caractéristiques des logements bruxellois et leur évolution. Débutant par le type et la taille des logements, il présente des statistiques relatives à la part des logements disposant de certains éléments de confort, des statistiques sur l'état des logements et leurs performances énergétiques. Le troisième chapitre définit le locataire, ses caractéristiques sociodémographiques et son comportement par rapport au logement. Sa stabilité dans le logement, ses intentions de mobilité y sont analysées. Quant aux chapitres suivants, ils traitent de problématiques spécifiques. Un nouveau mode d'habiter, la colocation, se diffuse aujourd'hui. Le quatrième chapitre se penche sur l'offre locative dans le domaine de la colocation et sur les locataires concernés. Quelle est la place de l'enfant dans le logement, aussi bien perpétuellement qu'en garde alternée? Quels sont les problèmes de surpeuplement qui émaillent les logements lorsqu'ils abritent des enfants? C'est ainsi l'objet du cinquième chapitre. Le sixième chapitre évalue l'accès au marché locatif des ménages en région bruxelloise et son évolution. Enfin, septième chapitre analyse la recomposition des quartiers suite à l'augmentation des loyers et à l'évolution des caractéristiques des logements locatifs. Il se base sur l'échelle assez large de la couronne sur le territoire bruxellois.

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

CHAPITRE 1

LE LOYER ET SON ÉVOLUTION

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

Trois indicateurs de l'évolution des loyers sont envisagés. Le premier est basé sur une comparaison des loyers moyens effectivement payés en 2013 avec les loyers moyens enregistrés lors des enquêtes précédentes, après actualisation de ceux-ci aux prix de 2013. De ce fait, la comparaison des loyers des différentes années peut s'opérer sans tenir compte de l'indexation annuelle des loyers qui est fonction de l'évolution de l'indice santé. Le deuxième indicateur s'appuie sur une reconstruction, à partir de la dernière enquête, d'une série chronologique des loyers effectivement demandés lors de la conclusion du bail. Il s'agit alors de loyers à l'entrée dans le logement qui sont estimés en € courants de l'année envisagée. Cette série est alors comparée à celle des indices santé durant la même période, indices qui sont à la base de l'indexation des loyers. Une troisième méthode est de comparer aux loyers moyens de l'ensemble des logements loués en 2013 les loyers des nouveaux emménagés (depuis moins d'un an) et les loyers de locataires plus anciens (depuis plus de six ans).

Une différenciation du parc locatif en différents segments est également opérée afin de cerner les variations des prix des logements en fonction de leurs caractéristiques intrinsèques et suivant la localisation du logement.

1. Evolution des loyers 2004-2013

Les loyers effectivement payés par l'ensemble des locataires en 2013, quelle que soit leur date d'entrée dans le logement, sont effectivement comparés aux loyers enregistrés lors des enquêtes précédentes qui ont été actualisés aux prix de 2013. De ce fait, on ne tient plus compte de l'indexation des salaires liée à l'augmentation de l'indice santé. Toute augmentation des loyers actualisés en une année t par rapport à une année antérieure, si elle est statistiquement significative, est alors due à une croissance des prix indépendante de l'index. Toute stagnation des loyers actualisés en une année t par rapport à une année antérieure s'explique par la seule indexation des loyers telle que prévue par la législation. Une diminution des loyers actualisés en une année t par rapport à une année antérieure, si elle est statistiquement significative, peut indiquer une baisse des loyers.

Ce sont de prime abord les loyers de l'ensemble des logements qui sont comparés. Ils sont ensuite différenciés suivant leur taille et leur type, la présence d'une ou de deux salles de bain et la mise à disposition ou non d'un garage. Le loyer moyen des logements est estimé sur les données; il est égal à la somme des loyers des logements divisée par le nombre total de logements. Un intervalle de confiance à 95% autour de la moyenne est calculé sur les données loyers. Le loyer médian est estimé comme étant le loyer partageant en deux parts égales la série ordonnée des loyers des logements.

Les loyers enregistrés en 2013 sont comparés aux loyers enregistrés en 2012, 2008 et 2004 et ensuite actualisés aux prix de 2013; ce dans la mesure des données disponibles.

L'ensemble des loyers

En 2013, le loyer moyen des logements bruxellois est estimé à 695 €, ce qui correspond à une augmentation de 5,8% par rapport au loyer moyen estimé en 2012 et actualisé aux prix de 2013. En 2013 également, le loyer médian est estimé à 650 € et a connu une augmentation de 7% par rapport au loyer médian estimé en 2012 et actualisé aux prix de 2013. Pour estimer si cette différence est significative, une statistique de différence des deux moyennes est évaluée, elle est égale à 4,9, elle est donc supérieure à la statistique de Student vers laquelle elle tend, égale à 1,96 au seuil d'erreur de 5%. Le loyer moyen de 2013 est dès lors supérieur au loyer moyen de 2012 actualisé aux prix de 2013 ; ce qui veut dire que la croissance des loyers est supérieure à celle prévue par l'indexation.

En 2012, le loyer actualisé aux prix de 2013 est égal à 657 €. Il est légèrement inférieur mais est non-significativement différent du loyer de 2011 actualisé aux prix de 2013. On parle donc de stagnation des loyers actualisés. Mais pas de baisse des loyers. En effet, entre 2011 et 2012, les loyers ont augmenté à un taux semblable à celui de l'indexation. Les loyers calquent leur croissance sur celle de l'indice santé.

Entre 2010 et 2011 et entre 2008 et 2010, le loyer moyen actualisé augmente à un rythme supérieur à celui de l'indexation. La différence entre les loyers actualisés est significative au seuil d'erreur de 5% ; le loyer moyen de l'année plus récente est dès lors significativement supérieur au loyer moyen de l'année antérieure, loyer actualisé aux prix de l'année plus récente. D'autres facteurs que l'inflation interviennent pour expliquer la hausse des loyers.

Par contre, entre 2006 et 2008, le loyer actualisé aux prix de 2013 reste stable (601 € en 2006 et 604 € en 2008). La différence entre les deux loyers n'est pas significative. Mais les loyers augmentent néanmoins à un rythme voisin de celui de l'indice santé.

Entre 2004 et 2013, le loyer actualisé aux prix de 2013 est passé de 578 € à 695 €, soit une augmentation de 20%. Durant ces neuf dernières années, le loyer actualisé (c'est-à-dire en tenant déjà compte de l'inflation) a crû en moyenne de 2,25% par an. On assiste donc à un décrochage de l'augmentation des loyers de 2,25% par an en moyenne par rapport à l'indice santé. La période considérée, même si elle a vu des situations différentes suivant les années, se conclut néanmoins sur une augmentation des loyers supérieure à celle de l'indice santé et donc de l'indexation prévue par la législation.

Tableau 2 - Evolution des loyers mensuels actualisés des logements (2004-2013)

	Loyer mensuel actualisé (€)						
	2013	2012	2011	2010	2008	2006	2004
Loyer moyen	695	657	663	627	604	601	578
Loyer médian	650	607	622	588	546	549	522

Tableau 3 - Evolution des accroissements des loyers mensuels actualisés des logements (2004-2013)

	Evolution du loyer actualisé entre (%)	
	2008-2013	2004-2008
Loyer moyen	5,8	4,5
Loyer médian	7	4,6

Les loyers différenciés suivant le type de logement

Les loyers mensuels moyens et médians des appartements augmentent en fonction du nombre de chambres; le loyer moyen d'un appartement une chambre est en effet de 595 € alors qu'il est de 899€ pour un appartement trois chambres. Il est supérieur pour les maisons unifamiliales, quelle que soit la taille de la maison et atteint 1202 €.

La comparaison des loyers de 2008 actualisés aux prix de 2013 met en évidence une augmentation de 14 à 18% pour les appartements pendant cinq ans, soit environ 3% par an, et de 29% pour les maisons unifamiliales, soit 6% par an. Il apparaissait déjà en 2011 une hausse significative du prix des maisons. Pour les types principaux de logements, à savoir les appartements une chambre et deux chambres, par rapport aux loyers actualisés enregistrés en 2012, les loyers de 2013 ont augmenté d'environ 6%; ce qui correspond à l'accroissement moyen enregistré sur la période.

Tableau 4 - Evolution des loyers mensuels actualisés des logements suivant leur type (2004-2013)

Type de logement	Statistique	Loyer mensuel actualisé (€)			
		2013	2012	2008	2004
App. 0 ch.	Loyer moyen	531	467	450	404
	Loyer médian	550	455	437	386
App. 1 ch.	Loyer moyen	595	561	515	506
	Loyer médian	575	557	492	483
App. 2 ch.	Loyer moyen	732	688	643	622
	Loyer médian	700	658	624	603
App. 3 ch.	Loyer moyen	899	861	766	761
	Loyer médian	870	810	764	724
App. 4 ch. +	Loyer moyen	965	1090	960	794
	Loyer médian	950	1012	820	742
Maison	Loyer moyen	1202	1098	928	971
	Loyer médian	995	978	710	811

Tableau 5 - Evolution de l'augmentation des loyers mensuels actualisés (%)

Type de logement	Taux d'évolution des loyers mensuels actualisés (%)	
	2008-2013	2004-2008
App. 0 ch.	18	12
App. 1 ch.	15	2
App. 2 ch.	14	3
App. 3 ch.	17	1
App. 4 ch. et +	-	21
Maison	29	-4

- : Chiffres non-significatifs en raison du nombre peu élevé de données.

Les loyers différenciés suivant la taille du logement

Le loyer augmente en fonction de la taille du logement estimée de prime abord par la superficie habitable. 50% des logements de moins de 28m² sont loués à moins de 420 € et 50% des logements de superficie habitable comprise entre 85 et 104m² sont loués à moins de 800 €.

L'évolution du loyer est présente pour toutes les tailles de logement même si elle apparaît moins significative que dans le cas de la différenciation des loyers suivant le type de logement et son nombre de chambres.

Tableau 6 - Evolution des loyers mensuels actualisés des logements suivant leur taille (2004-2013)

Taille du logement	Statistique	Loyer mensuel actualisé (€)			
		2013	2012	2008	2004
< 28 m ²	Loyer moyen	464	386	388	368
	Loyer médian	420	374	383	361
28 – 54 m ²	Loyer moyen	513	503	501	463
	Loyer médian	500	496	492	448
55 – 84 m ²	Loyer moyen	635	607	605	558
	Loyer médian	630	607	580	542
85 – 104 m ²	Loyer moyen	806	719	734	655
	Loyer médian	800	708	700	603
>104 m ²	Loyer moyen	1076	1073	1036	914
	Loyer médian	952	961	874	778

Tableau 7 - Evolution de l'augmentation des loyers mensuels actualisés (%)

Superficie habitable	Taux d'évolution des loyers mensuels actualisés (%)	
	2008-2013	2004-2008
< 28 m ²	20	5
28 – 54 m ²	2	8
55 – 84 m ²	5	9
85 – 104 m ²	10	12
> 104 m ²	4	13

Les loyers différenciés suivant la présence d'un garage

La jouissance d'un garage fait augmenter le loyer du logement. Par exemple, un appartement deux chambres est loué en moyenne au prix de 690 € sans garage et de 862 € s'il dispose d'un garage.

Les taux d'évolution des loyers confirment les chiffres présentés ci-dessus : on assiste à une augmentation d'environ 3% par an des loyers moyens actualisés de tous les types d'appartements en tenant compte de la présence ou non d'un garage. Pour les maisons, la croissance est plus importante et atteint 8% en moyenne par an.

Tableau 8 - Evolution des loyers mensuels actualisés des logements suivant leur type et la présence d'un garage (2004-2013)

Type de logement	Garage	Loyer mensuel moyen actualisé €			
		2013	2012	2008	2004
App.0 ch.	Sans	523	467	444	401
	Avec	-	-	-	-
App. 1 ch.	Sans	590	557	511	493
	Avec	646	646	560	642
App. 2 ch.	Sans	690	665	616	608
	Avec	862	790	735	774
App. 3 ch.	Sans	800	790	697	720
	Avec	1022	1027	947	836
App. 4 ch. et +	Sans	713	1011		
	Avec	1343	1294		
Maison	Sans	1048	956	747	781
	Avec	1456	1411	1294	1295

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

Tableau 9 - Evolution de l'augmentation des loyers mensuels actualisés (%)

Type de logement	Garage	Taux d'évolution des loyers mensuels actualisés (%)	
		2008-2013	2004-2008
App. 0 ch.	Sans	18	11
	Avec	-	-
App. 1 ch.	Sans	15	4
	Avec	15	-13
App. 2 ch.	Sans	12	1
	Avec	17	-5
App. 3 ch.	Sans	15	-3
	Avec	8	13
Maison	Sans	40	-4
	Avec	13	0

De même, pour une taille identique de logement, le loyer est plus élevé si le logement dispose d'un garage. Ainsi, le loyer moyen d'un logement de taille comprise entre 85 et 104 m² est de 760 € s'il n'y a pas de garage et de 900 € s'il y a un garage.

En raison du nombre peu important de données par classe, l'erreur sur l'évolution des loyers est supérieure. On remarque néanmoins une croissance des prix supérieure à celle de l'indice-santé.

Tableau 10 - Evolution des loyers mensuels actualisés des logements suivant leur taille et la présence d'un garage (2008-2013)

Taille du logement	Garage	Loyer mensuel moyen actualisé €		
		2013	2012	2008
<28 m ²	Sans	468	429	449
	Avec	-	-	481
28 – 54 m ²	Sans	520	506	510
	Avec	582	549	603
55 – 84 m ²	Sans	629	599	589
	Avec	681	696	702
85 – 104 m ²	Sans	760	694	698
	Avec	900	806	831
>105 m ²	Sans	941	963	896
	Avec	1246	1269	1254

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

Les loyers différenciés suivant le nombre de salles de bain

La présence d'une deuxième salle de bain dans le logement a un impact significatif sur la formation du loyer. Par exemple, un appartement deux chambres est loué en moyenne 713 € s'il n'abrite qu'une seule salle de bain et est loué 1069 € s'il comprend une deuxième salle de bain.

Entre 2012 et 2013, les loyers des logements différenciés suivant le nombre de chambres et de salles de bain a augmenté à un taux supérieur à l'indice santé. Le loyer de 2013, pour toutes les catégories, est supérieur d'environ 5% à 8% au loyer de 2012 après actualisation.

Tableau 11 - Evolution des loyers mensuels actualisés des logements suivant le nombre de salles de bain (2012-2013)

Type de logement	Nombre de salles de bain	Loyer mensuel moyen actualisé €	
		2013	2012
App.0 ch.	Une	531	467
	Deux ou plus	-	-
App. 1 ch.	Une	595	561
	Deux ou plus	-	-
App. 2 ch.	Une	713	678
	Deux ou plus	1069	993
App. 3 ch.	Une	805	809
	Deux ou plus	1072	1088
App. 4 ch. et +	Une	782	952
	Deux ou plus	-	1288
Maison	Une	935	890
	Deux ou plus	1673	1619

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

Même constatation que précédemment, un logement dont la superficie habitable est comprise entre 85 et 104 m² est loué en moyenne 775 € s'il a une salle de bain et 1023 € s'il a deux salles de bain.

Le loyer de 2013, pour chacune des catégories de logement, est supérieur au loyer de 2012, après actualisation de ce dernier. Quelles que soient les caractéristiques du logement, le loyer de celui-ci augmente à un rythme supérieur à celui de l'indexation prévue par la législation.

Tableau 12 - Evolution des loyers mensuels actualisés des logements suivant leur taille et le nombre de salles de bain (2012-2013)

Taille du logement	Nombre de salles de bain	Loyer mensuel moyen actualisé (€)	
		2013	2012
<28 m ²	Une	469	431
	Deux ou plus	-	-
28 – 54 m ²	Une	520	508
	Deux ou plus	-	-
55 – 84 m ²	Une	634	604
	Deux ou plus	-	781
85 – 104 m ²	Une	775	707
	Deux ou plus	1023	918
>105 m ²	Une	895	931
	Deux ou plus	1421	1494

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

Loyers différenciés suivant le type et la taille du logement, la présence d'un garage et le nombre de salles de bain

La différenciation du parc de logements locatifs suivant la taille du logement, la présence d'une salle de bain et d'un garage met en évidence une augmentation des prix des logements les plus grands et les mieux équipés. Ainsi, un appartement deux chambres avec garage et deux salles de bain se loue en moyenne 1090 € par mois alors qu'un appartement une chambre sans garage et ne disposant que d'une seule salle de bain se loue en moyenne 590 €.

Entre 2012 et 2013, quelle que soit la catégorie de logement, on assiste à une augmentation du loyer des logements supérieure à celle de l'indice santé.

Tableau 13 - Evolution des loyers des logements suivant leur taille, la présence d'un garage et le nombre de salles de bain

Type de logement	Présence d'un garage	Nombre de salles de bain	Loyer mensuel moyen actualisé (€)	
			2013	2012
App. 0 ch.	Sans	Une	523	468
		Deux et plus	-	-
	Avec	Une	-	-
		Deux et plus	-	-
App. 1 ch.	Sans	Une	590	558
		Deux et plus	-	-
	Avec	Une	646	646
		Deux et plus	-	-
App. 2 ch.	Sans	Une	686	661
		Deux et plus	983	845
	Avec	Une	812	761
		Deux et plus	1090	-
App. 3 ch.	Sans	Une	786	777
		Deux et plus	897	896
	Avec	Une	862	906
		Deux et plus	1117	1242
App. 4 ch +	Sans	Une	623	922
		Deux et plus	-	1151
	Avec	Une	-	-
		Deux et plus	-	-
Maison	Sans	Une	877	811
		Deux et plus	1536	1377
	Avec	Une	1085	-
		Deux et plus	1786	1089

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

Pour une taille de logement donnée, le loyer moyen d'un logement est d'autant plus élevé qu'il dispose ou non d'un garage et d'une salle de bain supplémentaire. Ainsi, un logement de taille comprise entre 29 et 54 m² sans garage et avec une seule salle de bain est loué en moyenne au prix de 517 € alors qu'un logement de taille comprise entre 85 et 104 m² avec garage et deux salles de bain est loué au prix moyen de 1020 €.

A nouveau, suite à la différenciation des logements suivant leur taille, la présence d'un garage et le nombre de salles de bain, on remarque une augmentation des loyers actualisés entre 2008 et 2013, dès lors une augmentation des loyers effectivement acquittés par les locataires qui est supérieure à celle de l'indice santé.

Tableau 14 - Evolution des loyers des logements suivant leur taille, la présence d'un garage et le nombre de salles de bain

Taille du logement	Présence d'un garage	Nombre de salles de bain	Loyer mensuel moyen actualisé (€)		
			2013	2012	2008
<28 m ²	Sans	Une	464	429	449
		Deux et plus	-	-	-
	Avec	Une	-	-	468
		Deux et plus	-	-	-
29 – 54 m ²	Sans	Une	517	506	510
		Deux et plus	-	-	-
	Avec	Une	583	549	608
		Deux et plus	-	-	-
55 – 84 m ²	Sans	Une	628	596	588
		Deux et plus	-	803	641
	Avec	Une	681	699	687
		Deux et plus	-	-	-
85 – 104 m ²	Sans	Une	746	685	821
		Deux et plus	1031	877	864
	Avec	Une	854	789	812
		Deux et plus	1020	-	938
>105 m ²	Sans	Une	848	893	857
		Deux et plus	1330	1320	1248
	Avec	Une	993	1025	955
		Deux et plus	1459	1627	1809

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

Les loyers différenciés suivant la performance énergétique du logement

Le loyer augmente avec la présence d'outils de régulation énergétique du chauffage (thermostat et vannes thermostatiques) dans le logement. Ainsi, un appartement deux chambres est loué au prix moyen de 653 € sans thermostat et vannes thermostatiques, au prix moyen de 702 € s'il a un thermostat, de 753 € s'il a des vannes thermostatiques et de 778 € s'il est équipé à la fois d'un thermostat et de vannes thermostatiques.

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

Type de logement	Chauffage central	Thermostat et/ou vannes thermostatiques	Loyer moyen (€)
App. 0 ch.	Sans		-
	Avec	Aucun	-
		Thermostat	525
		Vannes thermostatiques	547
	Les deux	-	
App. 1 ch.	Sans		568
	Avec	Aucun	535
		Thermostat	609
		Vannes thermostatiques	598
	Les deux	616	
App. 2 ch.	Sans		661
	Avec	Aucun	653
		Thermostat	702
		Vannes thermostatiques	753
	Les deux	778	
App. 3 ch.	Sans		-
	Avec	Aucun	825
		Thermostat	775
		Vannes thermostatiques	952
	Les deux	993	
App. 4 ch. et plus	Sans		-
	Avec	Aucun	-
		Thermostat	678
		Vannes thermostatiques	-
	Les deux	-	
Maison	Sans		1199
	Avec	Aucun	-
		Thermostat	1109
		Vannes thermostatiques	1127
	Les deux	1405	

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

Pour une taille donnée de logement, le loyer moyen augmente s'il y a présence d'outils de régulation énergétique. Ainsi, un logement de taille comprise entre 55 m² et 84 m² a un loyer moyen estimé à 580 € s'il ne dispose ni de thermostat ni de vannes thermostatiques ; ce loyer atteint en moyenne 669 € si le logement est équipé de ces outils de régulation énergétique.

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

Superficie habitable (m ²)	Chauffage central	Thermostat et/ou vannes thermostatiques	Loyer moyen (€)
< 28 m ²	Sans		-
	Avec	Aucun	522
		Thermostat	427
		Vannes thermostatiques	425
		Les deux	-
28 – 54 m ²	Sans		457
	Avec	Aucun	534
		Thermostat	511
		Vannes thermostatiques	517
		Les deux	512
55 – 84 m ²	Sans		610
	Avec	Aucun	580
		Thermostat	646
		Vannes thermostatiques	627
		Les deux	669
85 – 104 m ²	Sans		766
	Avec	Aucun	702
		Thermostat	764
		Vannes thermostatiques	828
		Les deux	868
> 104 m ²	Sans		1190
	Avec	Aucun	760
		Thermostat	928
		Vannes thermostatiques	1070
		Les deux	1257

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

2. Evolution des loyers marginaux 2004-2013

Une autre méthode d'analyse de l'évolution des loyers consiste à estimer, pour chaque année, le loyer marginal moyen c'est-à-dire le loyer demandé à une date déterminée et ce, en € courants de l'année considérée. Le loyer marginal moyen en une année t est évalué en déflétant le loyer payé en 2013 par le niveau de l'indexation entre l'année 2013 et l'année t . Il s'agit d'une construction d'une série chronologique de loyers courants par approximation des loyers demandés. On émet l'hypothèse que les loyers ont été régulièrement indexés tout au long du bail ; ce qui n'est pas nécessairement le cas et qui peut dès lors entraîner quelques erreurs dans l'estimation.

La construction de la série chronologique a été opérée durant la période allant de 2003 à 2013. A partir de 2003, la courbe d'évolution des loyers s'isole par rapport à celle de l'indice santé : les loyers augmentent alors plus rapidement. Entre 2006 et 2008, les loyers poursuivent leur croissance au même rythme que celle de l'indice santé, rythme plus élevé en cette période. A partir de 2008, l'indice santé se stabilise et les loyers augmentent suivant des taux divers de croissance, souvent légèrement plus soutenus que celui de l'indice santé. Entre 2011 et 2012, la croissance des loyers suit celle de l'indice santé avant de reprendre un niveau plus soutenu entre 2012 et 2013. Qu'il s'agisse de logements une chambre ou de logements deux chambres, on retrouve le même schéma de croissance des loyers durant la période considérée.

Quelles sont les hypothèses explicatives de cette augmentation des loyers au cours de ces dernières années ? Une première hypothèse est celle de l'intérêt marqué à cette époque pour les placements immobiliers en raison de la rentabilité plus faible et surtout plus variable des placements mobiliers dans un contexte économique incertain. Néanmoins, l'année 2013 a été une année de placements boursiers plus attractifs. Une deuxième raison est liée aux prix de l'immobilier acquisitif à Bruxelles qui ont connu une forte croissance au cours de ces dernières années (23% par an entre 2000 et 2005 ; depuis lors des hauts et des bas de 5% à 9% par an) et qui nécessitent des loyers plus élevés pour garantir la rentabilité de l'investissement. Une troisième raison est liée à l'internationalisation de Bruxelles et à la compétition croissante pour l'usage du sol entre bureaux et logements. Enfin, la croissance démographique à Bruxelles est aussi à la base d'une demande plus importante en logements ; ce qui a pour effet d'augmenter la rente foncière urbaine et dès lors les prix de l'immobilier résidentiel.

Figure 2 - Evolution des loyers marginaux mensuels des logements locatifs (2004-2013)

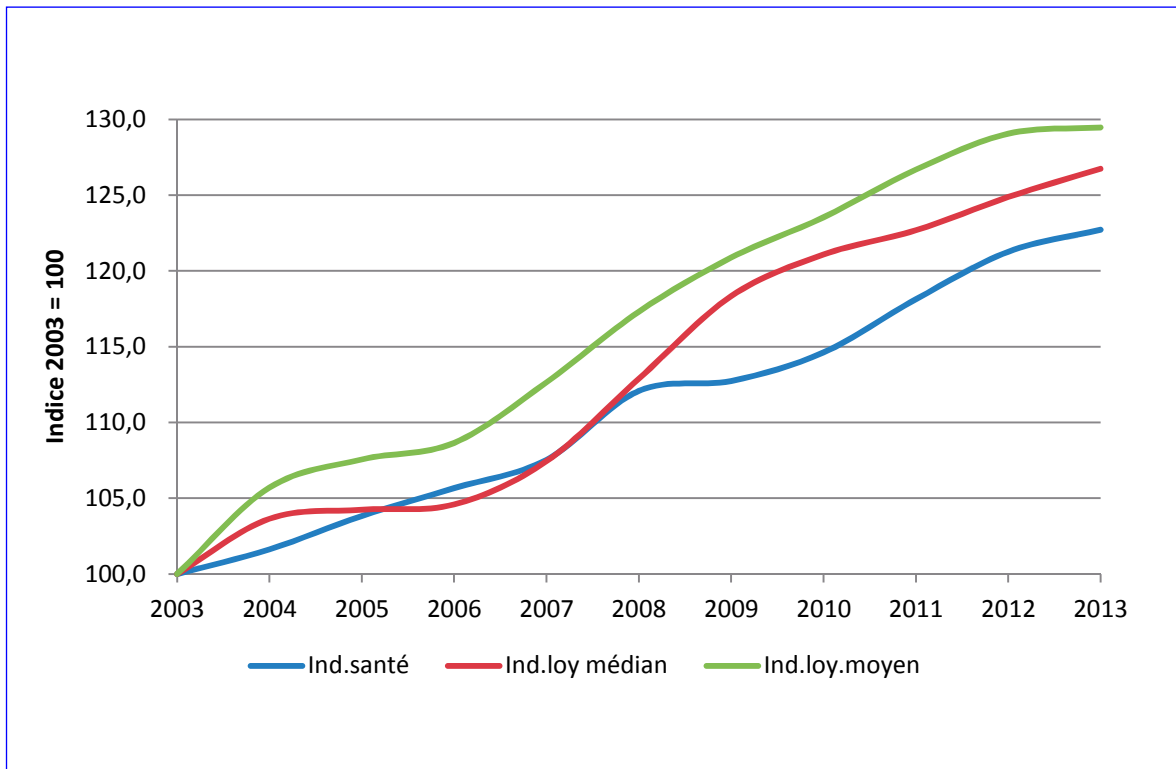
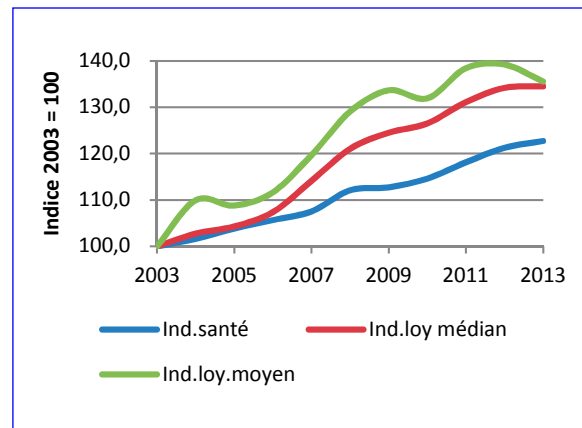
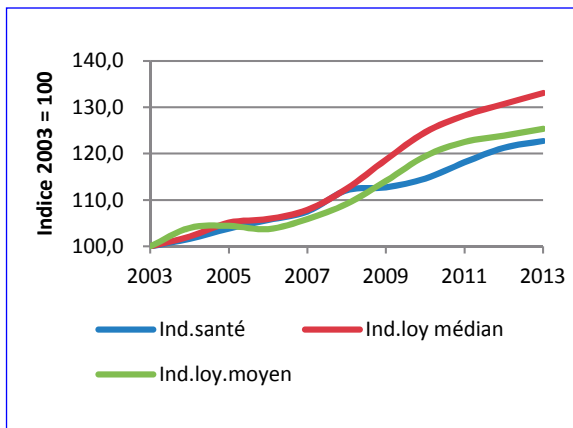


Figure 3 - Evolution des loyers moyens mensuels actualisés des logements une chambre et deux chambres entre 2004 et 2013



3. Nouveaux emménagés – anciens locataires : la différentiation des loyers

Une troisième méthode utilisée afin de cerner l'évolution des loyers est de comparer les loyers actuels des nouveaux emménagés (locataires de leur logement depuis moins d'un an) avec ceux de l'ensemble des logements et particulièrement de ceux qui sont plus anciennement emménagés (locataires de leur logement depuis plus de six ans).

Que ce soit la différence de loyers payés par les nouveaux emménagés, par les anciens locataires ou par l'ensemble des locataires, celle-ci n'est pas significative au seuil d'erreur de 5%. Il faut mettre en exergue le fait que la variation des loyers des nouveaux emménagés est importante et que cette situation concerne dès lors une grande diversité de situations de logements. Il en est de même pour les logements dont les baux sont supérieurs à 6 ans qui, eux aussi, sont très diversifiés.

Tableau 17 - Loyers mensuels des nouveaux emménagés et des anciens locataires

Statistiques	Loyer mensuel (€)		
	Nouveaux emménagés	Tous locataires	Anciens locataires
Loyer médian	600	650	650
1 ^{er} quartile	500	520	501
3 ^{ème} quartile	750	800	780
Loyer moyen	673 IC = 17	695 IC = 11	672 IC = 20
Loyer modal	500	600	650

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

Après différenciation des logements suivant leur taille, il apparaît que la différence entre les loyers moyens payés par les nouveaux emménagés et l'ensemble des locataires n'est pas significative pour les logements de taille moyenne. Par contre, les loyers moyens des petits et des grands logements sont supérieurs pour les nouveaux emménagés.

Tableau 18 - Loyers mensuels moyens des nouveaux emménagés et des anciens locataires suivant le type et la taille du logement

		Loyer mensuel moyen (€)		
		Nouveaux emménagés	Tous locataires	Anciens locataires
Taille du logement	< 28 m ²	494	464	479
	28 – 54 m ²	528	513	488
	55 – 84 m ²	627	635	624
	85 – 104 m ²	796	806	750
	>104 m ²	1207	1076	891

4. Loyer et localisation

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

Afin de caractériser des lieux différents, trois découpages sont opérés : un premier découpage se réalise suivant la localisation du logement dans le Pentagone, la première couronne ou la deuxième couronne. Un deuxième découpage se fait suivant la localisation communale et un troisième découpage suivant le quartier dans lequel se situe le logement. Une délimitation de 118 quartiers a été réalisée, dans le cadre du Monitoring des Quartiers, selon des critères sociodémographiques et urbanistiques. Le quartier est une entité de taille intermédiaire entre la commune et le secteur statistique.

La localisation suivant la couronne

Le loyer mensuel moyen des logements est supérieur en deuxième couronne : 737 € par rapport à 666 € en première couronne et 640 € dans le Pentagone. Cette différence est la même pour le loyer médian également supérieur en deuxième couronne.

Tableau 19 - Evolution des loyers des logements suivant la couronne

	Loyer (€)							
	Région		Pentagone		1 ^{ère} couronne		2 ^{ème} couronne	
	2013	2008	2013	2008	2013	2008	2013	2008
Loyer moyen	695	605	640	509	666	565	737	651
Loyer médian	650	548	600	476	600	526	690	580

Quel que soit son nombre de chambres, un appartement se loue plus cher en deuxième couronne qu'en première couronne ; ainsi le loyer moyen d'un appartement deux chambres est estimé à 755 € en deuxième couronne alors qu'il est estimé à 715 € en première couronne. Le prix des maisons est par contre supérieur en première couronne en raison de la rareté de l'offre de ce segment immobilier dans les quartiers plus centraux de la ville.

Tableau 20 - Evolution des loyers des logements suivant la couronne et le type de logement

Type de logement	Loyer mensuel moyen (€)							
	Région		Pentagone		1 ^{ère} couronne		2 ^{ème} couronne	
	2013	2008	2013	2008	2013	2008	2013	2008
App. 0 ch.	531	439	-	400	509	431	593	459
App. 1 ch.	595	516	594	471	580	513	614	525
App. 2 ch.	732	644	673	595	715	629	755	658
App. 3 ch.	899	767	832	624	866	747	943	794
App. 4 ch. +	965	976	-	-	900	1011	1048	914
Maison	1202	929	-	-	1203	703	1155	1028

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

Lorsqu'on segmente le parc locatif suivant la taille des logements, peu de différences apparaissent entre les loyers des logements de première couronne et de deuxième couronne, mis à part pour les logements de taille supérieure à 104 m². Dans ce cas, la diversité des tailles de logements peut être plus importante en deuxième couronne et être la cause d'une valeur moyenne de loyer plus élevée.

Tableau 21 - Evolution des loyers des logements suivant la couronne et la taille du logement

Type de logement	Loyer mensuel moyen (€)							
	Région		Pentagone		1 ^{ère} couronne		2 ^{ème} couronne	
	2013	2008	2013	2008	2013	2008	2013	2008
<28 m ²	464	405	419	370	479	395	462	425
28 – 54 m ²	513	506	500	445	514	498	518	523
55 – 84 m ²	635	606	630	537	626	588	646	626
85 – 104 m ²	806	735	760	653	794	718	819	751
>105 m ²	1076	1038	1102	-	1034	942	1104	1102

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

La localisation communale

Les loyers les plus élevés se retrouvent dans trois communes de l'est et du sud de la deuxième couronne (Woluwé-Saint-Pierre, Woluwé-Saint-Lambert et Uccle) et une commune de l'est de la première couronne (Etterbeek). A l'opposé, les loyers les plus bas sont enregistrés dans trois communes de l'ouest de la première couronne (Molenbeek-Saint-Jean, Anderlecht et Saint-Gilles). Des loyers intermédiaires, proches de la moyenne régionale, sont le propre de communes du nord de la deuxième couronne (Evere, Berchem-Sainte-Agathe et Ganshoren) et deux communes du sud de la région (Ixelles et Watermael-Boitsfort).

Ce sont les communes d'Etterbeek, de Woluwé-Saint-Lambert (et de Saint-Josse-ten-Noode avec un taux d'erreur plus élevé en raison du nombre moins important de logements dans l'échantillon) qui ont enregistré la plus forte augmentation des loyers de leurs logements depuis ces cinq dernières années. Ce sont des communes de deuxième couronne comme Ganshoren, Auderghem, Uccle ou Watermael-Boitsfort qui ont connu l'accroissement le moins marqué des loyers.

Tableau 22 - Evolution des loyers des logements suivant leur localisation communale

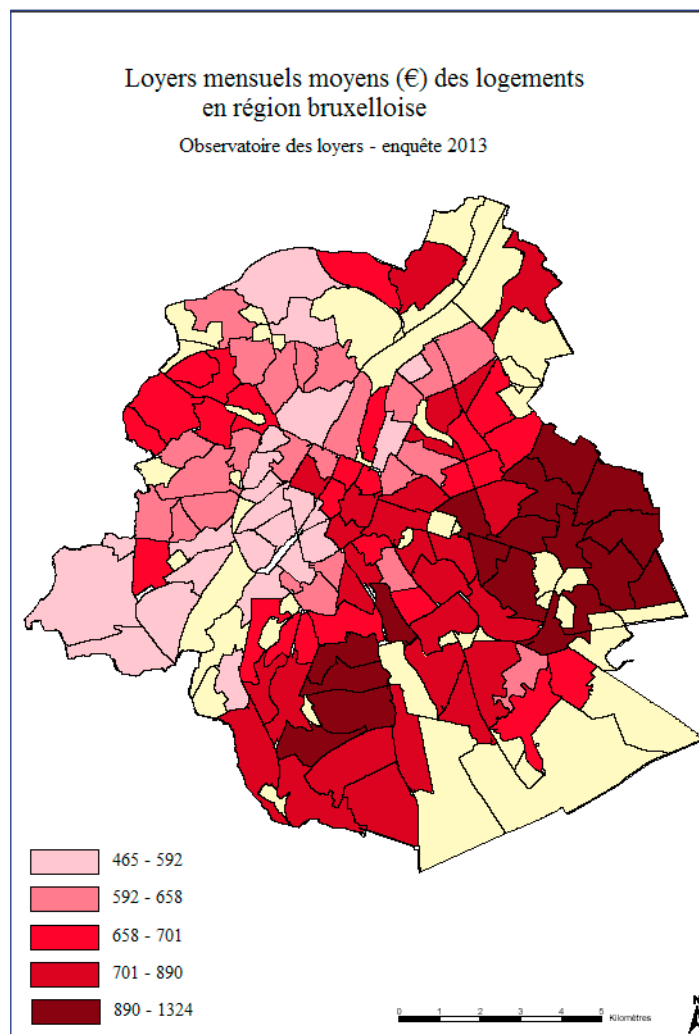
	Loyer mensuel moyen actualisé (€)			Loyer mensuel médian actualisé (€)		
	2013	2008	Indice 2008 = 100	2013	2008	Indice 2008 = 100
Anderlecht	575	524	110	550	504	109
Auderghem	784	746	105	750	657	114
Berchem Sainte-Agathe	670	572	117	640	548	117
Bruxelles-Ville	656	600	109	650	548	119
Etterbeek	809	600	135	750	548	137
Evere	696	594	117	665	548	121
Forest	638	587	109	633	548	115
Ganshoren	684	634	108	700	602	116
Ixelles	720	599	120	650	520	125
Jette	627	583	108	610	548	111
Koekelberg	631	535	118	600	548	110
Molenbeek Saint-Jean	601	526	114	600	520	115
Saint-Gilles	615	558	110	550	520	106
Saint-Josse-ten-Noode	638	484	132	600	493	122
Schaerbeek	635	570	111	600	548	110
Uccle	824	770	107	750	679	110
Watermael-Boitsfort	714	806	89	700	712	98
Woluwé-Saint-Lambert	971	692	140	920	628	147
Woluwé-Saint-Pierre	1045	895	117	900	712	126
Région bruxelloise	695	604	115	650	546	119

Tableau 23 - Evolution des loyers moyens des logements une chambre et deux chambres suivant leur localisation communale

	Loyer mensuel moyen actualisé (€)					
	Logement une chambre			Logement deux chambres		
	2013	2008	Indice 2008 = 100	2013	2008	Indice 2008 = 100
Anderlecht	524	475	110	634	583	109
Auderghem	583	608	96	835	669	125
Berchem Sainte-Agathe	594	489	121	670	633	106
Bruxelles-Ville	598	506	118	704	634	111
Etterbeek	647	571	113	820	667	123
Evere	576	542	106	730	629	116
Forest	583	502	116	665	630	106
Ganshoren	720	518	139	666	644	103
Ixelles	584	535	109	788	744	106
Jette	571	506	113	650	644	101
Koekelberg	585	461	127	688	588	117
Molenbeek Saint-Jean	537	463	116	641	577	111
Saint-Gilles	550	501	110	669	596	112
Saint-Josse-ten-Noode	681	457	149	699	531	132
Schaerbeek	573	499	115	662	613	108
Uccle	664	563	118	858	778	110
Watermael-Boitsfort	610	574	106	751	746	101
Woluwé-Saint-Lambert	702	587	120	940	743	127
Woluwé-Saint-Pierre	647	590	110	903	761	119
Région bruxelloise	595	515	116	732	688	107

La localisation par quartier

Une troisième différenciation spatiale se fait à l'échelle du quartier. Dans le cadre du Monitoring des Quartiers, un découpage de 118 quartiers a été réalisé suivant des critères urbanistiques et socio-économiques. Les loyers mensuels moyens des logements sont évalués au niveau des quartiers.



Carte 1 - Répartition spatiale des loyers mensuels moyens des logements

Les loyers mensuels moyens les plus élevés se retrouvent dans la plupart des quartiers des communes de Woluwé-Saint-Lambert, Woluwé Saint-Pierre et Uccle. Les loyers les plus bas se retrouvent dans les quartiers situés à l'ouest du Pentagone dans les communes de Laeken, de Molenbeek Saint-Jean, d'Anderlecht et de Saint-Gilles. Des loyers élevés sont également enregistrées dans les communes du sud de Bruxelles aussi bien en première couronne qu'en deuxième couronne dans les communes d'Etterbeek, d'Ixelles, d'Uccle, de Watermael-Boitsfort et d'Auderghem. Il s'agit du quadrant sud-est de la région bruxelloise, attirant traditionnellement des populations économiquement nanties dans des logements de standing plus élevé. La deuxième couronne occidentale est classiquement le lieu de loyers intermédiaires.

5. Conclusion

Le loyer moyen des logements en région bruxelloise est estimé à 695 €. Toutes les statistiques convergent pour mettre en évidence l'influence de la taille du logement (en ce compris la présence d'un garage et d'une deuxième salle de bain), de son type et de la présence d'outils de régulation énergétique (thermostat et vannes thermostatiques) pour expliquer la variation des loyers des logements. Plus la taille du logement est importante, plus le loyer est élevé.

Traditionnellement, les loyers sont supérieurs dans un quadrant sud-est de la région bruxelloise, aussi bien en première couronne qu'en deuxième couronne qui enregistre les loyers les plus élevés. Les loyers les plus bas enserrant l'ouest du Pentagone en première couronne et augmentent vers la deuxième couronne occidentale.

Depuis 2004, on assiste à une croissance des loyers qui est en moyenne supérieure à l'indice-santé. En moyenne donc, les loyers actualisés augmentent à un taux moyen de 2%; il y a donc un décrochage des loyers de 2% par an par rapport à l'indexation prévue par la législation. Il s'agit d'une moyenne et la situation peut donc être différente au cours des années. En effet, entre 2012 et 2013, le loyer moyen des logements a augmenté à un rythme plus soutenu que l'indice santé; il s'agit cette fois d'une croissance de près de 6%. Cette conclusion est valable pour tous les segments du parc locatif. Ce fut également le cas entre 2004 et 2006 et entre 2008 et 2011, périodes de croissance des loyers supérieure à celle prévue par la législation. Par contre, les loyers moyens actualisés de 2011 et de 2012 ne sont pas significativement différents: entre ces deux dates, l'évolution du loyer moyen ne s'est pas éloignée de celle de l'indice-santé. Les loyers n'ont connu comme augmentation que celle de l'indexation. Cet état de fait est le même que celui connu entre 2006 et 2008, période pendant laquelle les loyers avaient augmenté à un rythme semblable à celui de l'inflation.



CHAPITRE 2

**L'OFFRE DE
LOGEMENTS ET
SON ÉVOLUTION**

Le loyer est le prix que le locataire est prêt à payer pour avoir la jouissance d'un bien disposant de certaines caractéristiques intrinsèques. De ce fait, il est intéressant d'analyser les caractéristiques des logements du parc locatif bruxellois et de mesurer leurs évolutions. Les différents attributs du logement sont relatifs à son type (maison ou appartement), sa taille (superficie habitable, nombre de chambres), la présence de surfaces annexes (garage, espaces récréatifs, espaces de rangement, salle de bain et cuisine), son niveau de confort (attributs de la cuisine et de la salle de bain, feu ouvert, parlophone et vidéo-
phone, revêtement de la salle de séjour), l'état des différentes installations et des différents équipements (chauffe-eau, électricité, chauffage...) et sa performance énergétique (chauffage central, combustible utilisé, isolation et régulation énergétique).

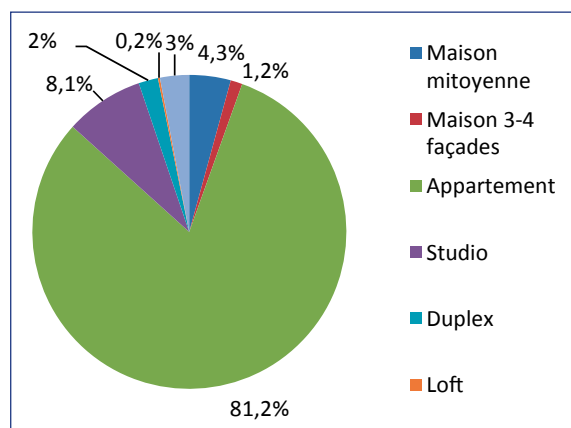
On peut émettre l'hypothèse que les caractéristiques du logement sont différentes suivant sa localisation sur le territoire bruxellois. De ce fait, la présence des différents attributs du logement est différenciée suivant la localisation dans le Pentagone, en première ou en deuxième couronne.

Ce chapitre se penche donc sur les caractéristiques de l'offre de logements, sa répartition spatiale et son évolution.

1. Le type de logement

Une première étape est de se pencher sur les caractéristiques de l'enveloppe-logement.

Figure 4 - Différenciation des logements loués par type



Les appartements représentent 91% de l'offre locative tandis que les kots ne représentent que 3% et les maisons unifamiliales 6%. La proportion de maisons est légèrement supérieure en deuxième couronne et atteint 8% du total des logements locatifs. Dans le Pentagone, la part de kots (chambres individuelles louées comme telles dans une habitation) atteint 7% du total des logements loués.

Tableau 24 - Répartition spatiale des logements loués suivant leur type

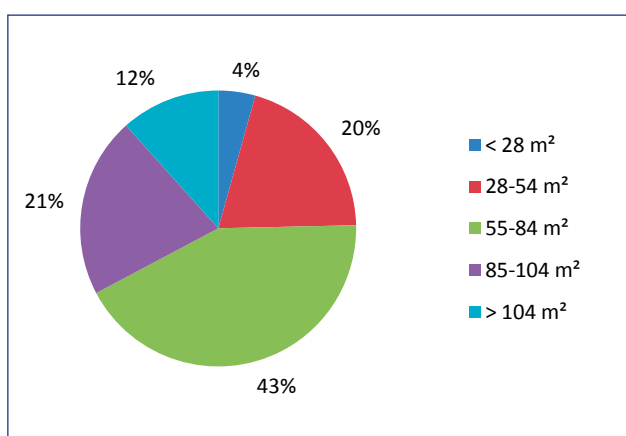
	Part des logements (%)			
	Région	Pentagone	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
Appartements	91	89	92	90
Chambres	3	7	4	2
Maisons	6	3	5	8

2. La taille des logements

Dans un premier temps, deux indicateurs de la taille des logements sont envisagés : la superficie habitable du logement et le nombre de chambres dont dispose le logement. Ensuite, il sera question des surfaces annexes au logement proprement dit.

La superficie habitable des logements

Figure 5 - Différenciation des logements loués par taille

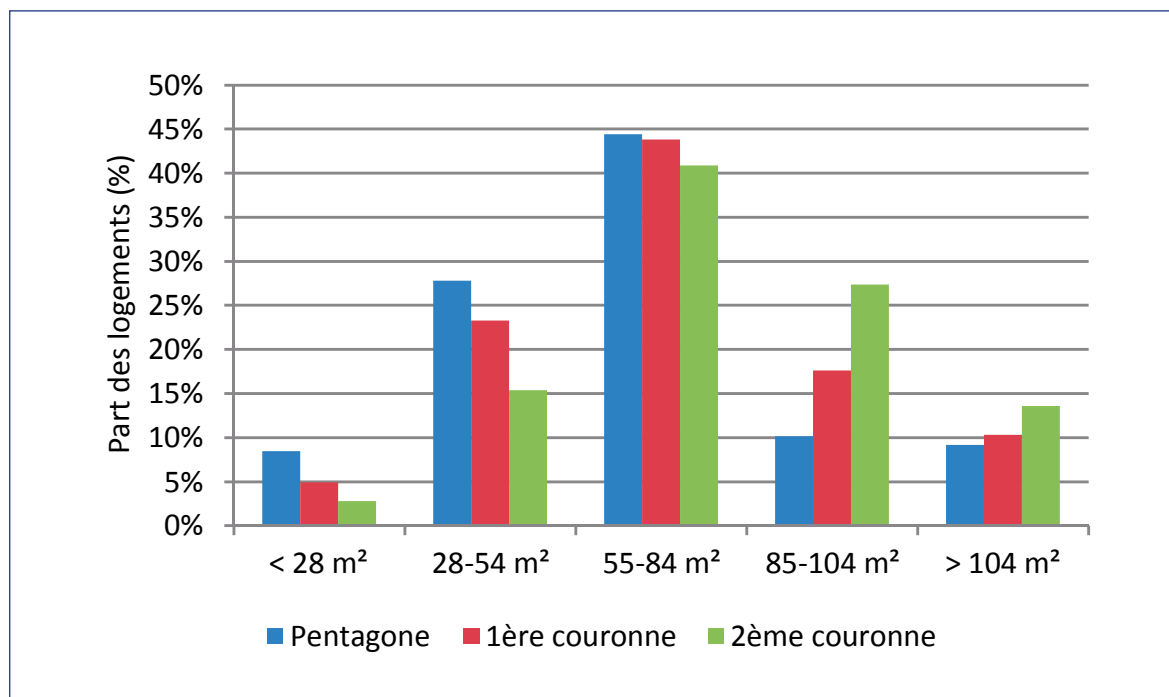


La moyenne de la superficie des logements loués est estimée à 75 m². 50% des locataires louent un logement de taille inférieure à 70 m². Ce sont des chiffres relativement constants depuis les dix dernières années.

Tableau 25 - Indicateurs de superficie des logements loués

Superficie du logement	m ²
Moyenne	75
Médiane	70
1 ^{er} quartile	55
3 ^{ème} quartile	90

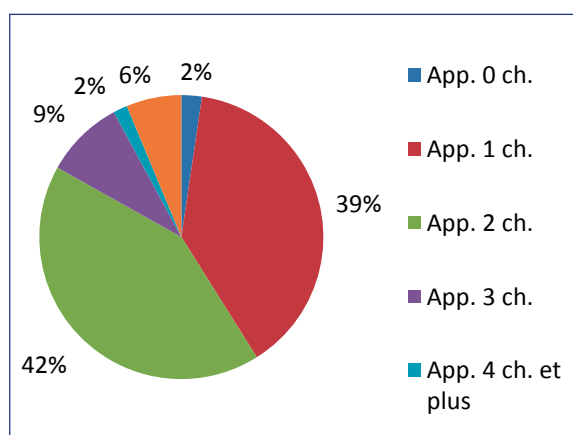
Figure 6 - Répartition spatiale des logements loués suivant leur taille



Les grands logements sont plus représentés en deuxième couronne : 81 % des logements y ont une superficie habitable de plus de 54 m² alors qu'ils ne représentent que 71 % en première couronne et 63 % dans le Pentagone. Le centre de la ville abrite une proportion plus élevée de petits logements puisque 8 % d'entre eux comptent moins de 28 m² alors que ce n'est le cas que de 4 % des logements du parc locatif bruxellois.

Le nombre de chambres

Figure 7 - Différenciation des logements loués suivant leur type et le nombre de chambres

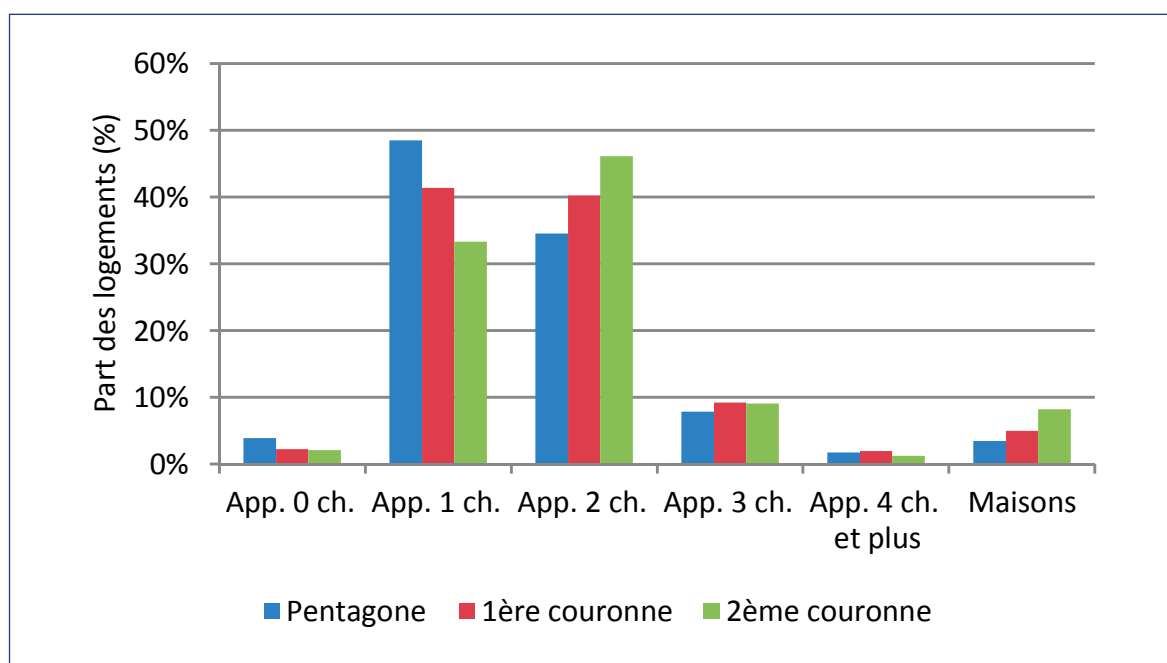


La majorité des logements loués en région bruxelloise sont des appartements une chambre ou deux chambres. Ils représentent ensemble 80 % du parc locatif. Les studios ne comptent que pour 2 % du parc locatif et les logements de plus de 3 chambres ne forment que 11 % du parc locatif. Ces logements sont principalement des maisons ; en effet, 80 % des maisons ont plus de 3 chambres alors que ce n'est le cas que de 12 % des appartements.

Tableau 26 - Différenciation du parc locatif suivant le type de logement et le nombre de chambres

Nombre de chambres	Part des logements (%)	
	Appartements	Maisons
0 chambre	2	1
1 chambre	41	5
2 chambres	45	14
3 chambres	10	36
4 chambres et +	2	44

Figure 8 - Répartition spatiale des logements loués suivant leur nombre de chambres



Les appartements deux chambres sont plus représentés en deuxième couronne où ils représentent 45% du parc locatif. Même si les appartements une chambre sont plus présents dans le Pentagone (49% du parc locatif), ils sont bien représentés en première et en deuxième couronne (40% du parc locatif). Les maisons représentent 8% du parc locatif en deuxième couronne alors qu'elles ne représentent que 6% de l'ensemble des logements bruxellois.

Les surfaces annexes

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

98% des logements disposent aujourd'hui d'au moins une salle de bain (parmi eux, 6% des logements jouissent d'une deuxième salle de bain). Cette croissance s'est encore marquée durant ces dix dernières années puisqu'en 2004, ce n'étaient que 89% des logements qui avaient une salle de bain.

Plus de 50% des logements disposent au moins d'un espace de rangement, que ce soit une cave ou un grenier ou que ce soient les deux.

Dans 80% des logements, la cuisine est de taille supérieure à 4 m²; cette proportion augmente puisqu'elle n'était que de 72% en 2008. Sans doute, faut-il lier cette augmentation à la diminution de la part de petits logements sur le territoire bruxellois.

18% des logements disposent d'un garage.

Plus de 50% des logements sont agrémentés d'espaces récréatifs, que ce soit un balcon, une terrasse, une cour ou un jardin.

Tableau 27 - Evolution de la présence de surfaces annexes dans le parc locatif

Surfaces annexes	Part des logements (%)	
	2013	2008
Une salle de bain	92	91
Deux salles de bain	6	6
Cave	50	60*
Grenier	7	
Garage	18	17
Cuisine de plus de 4 m ²	80	72
Piscine	0,4	-
Balcon	31	50*
Terrasse	21	
Cour	5	
Jardin	9	

*une seule question reprenant ces surfaces annexes en 2008.

Les espaces annexes au logement sont plus présents dans les bâtiments localisés en deuxième couronne. Ainsi, 24% des logements situés en deuxième couronne disposent d'un garage alors qu'ils ne sont que 14% en première couronne et 11% dans le Pentagone. 60% jouissent d'une cave en deuxième couronne par rapport à 43% en première couronne. 27% disposent d'une terrasse et 12% d'un jardin en deuxième couronne alors qu'ils ne sont que 17% et 6% respectivement à en jouir en première couronne.

Tableau 28 - Répartition spatiale des surfaces annexes dans les logements loués

Surfaces annexes	Part des logements (%)			
	Région	Pentagone	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
Une salle de bain	92	94	94	89
Deux salles de bain	7	4	6	10
Cave	50	34	43	60
Grenier	7	6	7	8
Garage	18	11	14	24
Cuisine de plus de 4 m ²	80	68	78	84
Piscine	0,4	0,3	0,5	0,4
Balcon	31	21	32	32
Terrasse	21	9	17	27
Cour	5	4	5	5
Jardin	9	6	6	12

Les surfaces annexes sont plus souvent présentes dans les logements de plus grande taille ; certaines le sont principalement dans des maisons (jardins, greniers).

Tableau 29 - Différenciation des surfaces annexes du logement en fonction de son type.

Caractéristiques du logement	Part des logements suivant le type de logement (%)					
	App. 0 ch.	App. 1 ch.	App. 2 ch.	App. 3 ch.	App. 4 ch. +	Maison
Une salle de bain	98	99	95	69	63	60
Deux salles de bain et plus	0	0	5	31	37	39
Cave	27	39	59	63	51	83
Grenier	0	5	4	5	9	54
Garage	5	9	23	40	26	38
Cuisine de plus de 4 m ²	51	75	88	94	98	95
Balcon	24	28	36	37	16	24
Terrasse	16	14	25	31	21	38
Cour	0	4	3	5	9	30
Jardin	5	6	5	6	7	58

3. Le niveau de confort des logements

Traditionnellement, un indicateur de confort des logements se rapportait à la présence de lieux d'aisance à l'intérieur du logement, à la présence d'une salle de bain individualisée et d'une installation de chauffage central. Actuellement, la présence de lieux d'aisance et d'une salle de bain individualisée est généralisée à la quasi-totalité des logements ; de ce fait, cet indicateur est un peu désuet.

Afin de caractériser le niveau de confort des logements, quatre indicateurs sont considérés : un indicateur reprenant les caractéristiques de la cuisine, un indicateur reprenant les caractéristiques de la salle de bain, un indicateur relatif au revêtement du sol de la salle de séjour et un ensemble de statistiques relatives à la présence d'éléments de confort comme le feu ouvert, le parlophone/vidéophone et l'ascenseur.

Le confort de la cuisine

Si 80% des logements disposent d'une cuisine de plus de 4 m², 66% des cuisines sont des pièces isolées et 25% sont de type « cuisine américaine ». 77% des cuisines sont équipées de meubles intégrés ; ce n'était le cas que de 70% des cuisines en 2010. Les équipements électriques les plus souvent présents dans la cuisine (70% des logements) sont une cuisinière et une hotte.

Tableau 30 - Evolution de la différenciation du parc locatif suivant les caractéristiques de la cuisine

Caractéristiques de la cuisine	Part des logements
Cuisine	99
Cuisine de plus de 4 m ²	80
Cuisine isolée	66
Cuisine américaine	25
Meubles intégrés	77
Equipements électriques présents lors de la location	
Four	54
Cuisinière ou taque de cuisson	70
Frigo	43
Lave-vaisselle	25
Hotte	77

Etant donné la présence de logements plus grands dans les quartiers de deuxième couronne, la part de cuisines de plus de 4 m² est supérieure de même que celle de cuisines dans une pièce séparée de la salle de séjour. Si l'équipement par des meubles intégrés est légèrement supérieur dans les logements de deuxième couronne, l'équipement électrique n'est pas lié à la localisation du logement.

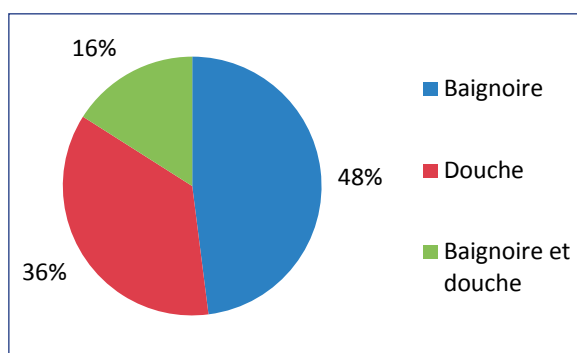
Tableau 31 - Répartition spatiale des caractéristiques de la cuisine

Caractéristiques de la cuisine	Part des logements (%)			
	Région	Pentagone	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
Cuisine	99	98	99	100
Cuisine de plus de 4 m ²	80	68	78	84
Cuisine isolée	66	56	63	72
Cuisine américaine	25	33	27	21
Meubles intégrés	77	72	75	80
Equipements électriques présents lors de la location				
Four	54	49	54	55
Cuisinière ou taque de cuisson	70	70	70	69
Frigo	43	44	45	41
Lave-vaisselle	25	20	26	25
Hotte	77	74	77	77

Le confort de la salle de bain

99% des logements disposent d'un point d'eau chaude dans leur salle de bain. Cette part est la même quelle que soit la localisation du logement dans la région bruxelloise.

Figure 9 - Différenciation des logements selon les caractéristiques de leur salle de bain



48% des salles de bain ont une baignoire, 36% ont une douche et 16% ont une baignoire et une douche. L'éventuelle deuxième salle de bain a une douche dans 73% des cas, une baignoire dans 17% des cas et une douche et une baignoire dans 11% des cas.

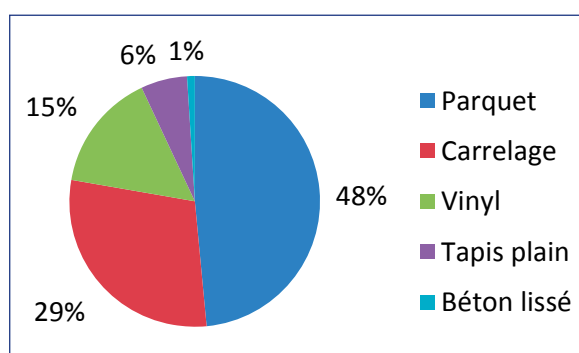
La présence d'une baignoire dans la salle de bain est répandue de manière relativement similaire dans tous les quartiers de la région bruxelloise.

Tableau 32 - Répartition spatiale des logements selon les caractéristiques de leur salle de bain

Caractéristiques de la 1 ^{ère} salle de bain	Part des logements (%)			
	Région	Pentagone	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
Baignoire	48	51	46	50
Douche	36	36	41	30
Baignoire et douche	16	13	13	21

Le revêtement du sol de la salle de séjour

Figure 10 - Différenciation des logements loués suivant le revêtement du sol de la salle de séjour



48% des logements ont un revêtement de bois sur le sol de leur salle de séjour et 29% ont du carrelage. Le vinyl et le tapis plain sont présents dans 21% des salles de séjour.

C'est dans le Pentagone que les revêtements du sol de la salle de séjour sont légèrement différents que ceux présents dans le reste de la région bruxelloise : essentiellement une moins forte proportion de revêtements en bois et une plus forte proportion de revêtements en vinyl.

D'autres éléments de confort

Le tableau suivant met en exergue la part de logements disposant d'autres éléments de confort. Si 84% des logements disposent d'un parlophone, ce ne sont que 10% des logements qui sont équipés d'un vidéophone. 26% des bâtiments dans lesquels se trouvent les logements sont munis d'un ascenseur. Le feu ouvert est présent dans 15% des logements alors que le poêle à pellets n'entre que dans 2% des logements.

Tableau 33 - Evolution de la présence des éléments de confort dans le logement

Éléments de confort	Part des logements (%)
Feu ouvert	15
Poêle à pellets	2
Parlophone	84
Vidéophone	10
Concierge	12
Ascenseur	26

Plus le logement est grand, plus la probabilité de disposer des éléments de confort est importante. En raison du caractère des maisons, certains éléments de confort (ascenseur, concierge) n'y sont pas présents.

Tableau 34 - Différenciation des éléments de confort du logement en fonction de son type.

Caractéristiques du logement	Part des logements suivant le type de logement (%)					
	App. 0 ch.	App. 1 ch.	App. 2 ch.	App. 3 ch.	App. 4 ch. +	Maison
Feu ouvert	13	14	14	22	42	27
Poêle à bois ou pellets	0	1,4	1,2	3	2	8
Parlophone	68	84	91	88	88	61
Vidéophone	8	6	14	21	5	14
Concierge	11	9	16	20	16	3
Ascenseur	21	19	38	42	23	2
Alarme	5	7	13	23	14	22
Piscine	2	0,7	0,3	0	0	0,6

Mis à part l'ascenseur plus souvent présent dans les bâtiments de deuxième couronne, les autres éléments de confort sont également distribués entre la première et la deuxième couronne.

Tableau 35 - Répartition spatiale des différents éléments de confort

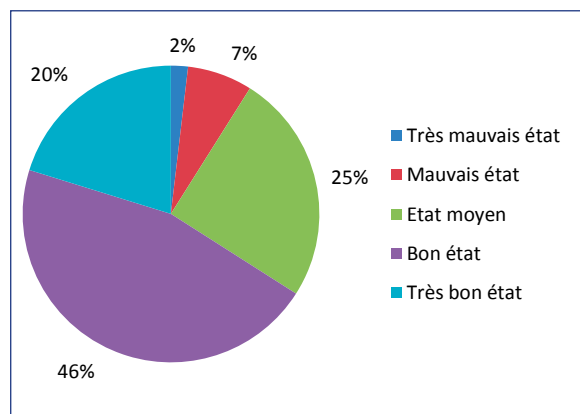
Éléments de confort	Part des logements (%)			
	Région	Pentagone	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
Feu ouvert	15	19	17	13
Poêle à pellets	2	1	2	2
Parlophone	84	84	83	85
Vidéophone	10	13	9	12
Concierge	12	11	9	15
Ascenseur	26	21	21	33

4. L'état des logements

Déterminer l'état du logement est basé sur le jugement subjectif du locataire. Dans un premier temps, nous ne considérerons que l'état ressenti par le locataire de son logement auquel il accorde une note comprise entre 1 (très mauvais état) et 5 (très bon état).

L'état général ressenti des logements

Figure 11 - Répartition des logements loués suivant leur état ressenti

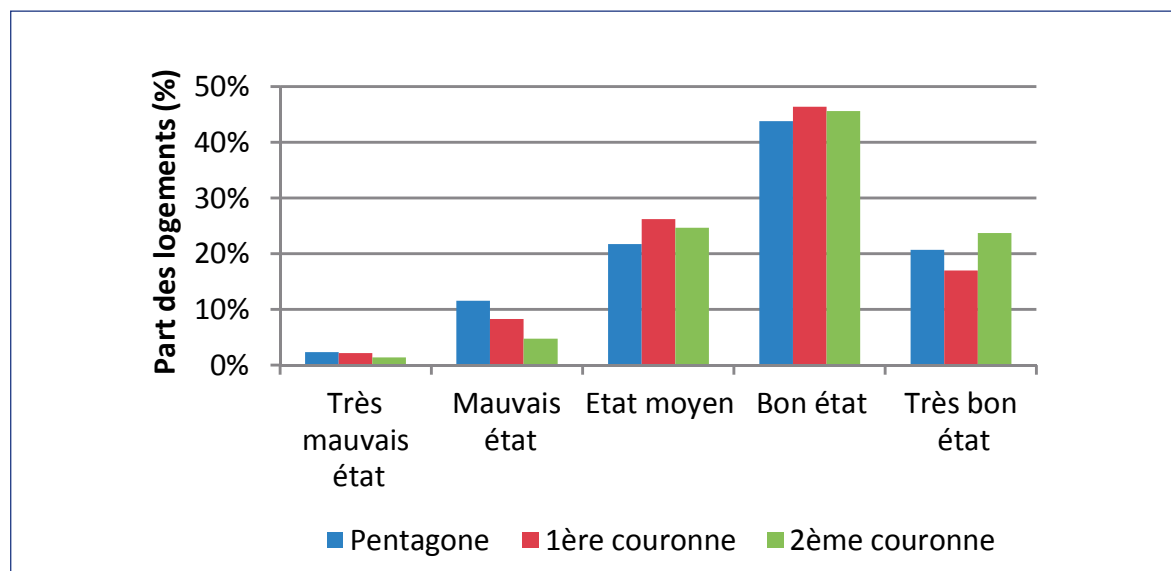


34% des locataires accordent une note d'état moyen à mauvais à leur logement ; 71% des locataires attribuent des notes d'état moyen à bon. Enfin, 20% des locataires sont totalement satisfaits de l'état de leur logement. Par rapport aux années précédentes, les locataires restent relativement constants : en 2013, 66% des locataires jugent l'état de leur logement bon à très bon ; ils étaient 65% en 2008.

Tableau 36 - Evolution de l'état ressenti des logements

Etat ressenti	Part des logements (%)	
	2013	2008
Très bon	20	18
Bon	46	47
Moyen	25	24
Mauvais	7	8
Très mauvais	2	4

Figure 12 - Distribution spatiale des logements loués suivant leur état ressenti



L'état ressenti du logement par le locataire n'est pas significativement différent entre les deux couronnes de la région bruxelloise. 66% des locataires de deuxième couronne estiment que l'état de leur logement est bon à très bon ; ils sont 64% à le considérer comme tel en première couronne.

L'humidité dans le logement

83% des logements n'ont pas de problèmes d'humidité ; 2% des logements ont des problèmes d'humidité dans au moins trois pièces. Il y a légèrement moins de problèmes d'humidité dans les logements situés en deuxième couronne (13% au lieu de 17% dans la région bruxelloise).

Tableau 37 - Différenciation des logements loués suivant la présence d'humidité au sein du logement

Présence d'humidité	Part des logements (%)
Aucune pièce	83
1 pièce	11
2 pièces	4
3 pièces ou plus	2

Tableau 38 - Répartition par couronne des logements loués suivant la présence d'humidité dans au moins trois pièces.

Degré d'humidité	Part des logements (%)			
	Région	Pentagone	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
Aucune pièce	83	82	80	87
1 pièce	11	14	14	7
2 pièces	4	3	4	3
3 pièces ou plus	2	2	1	3

76% des logements ont une source de ventilation dans la salle de bain et 86% des logements en ont une dans la cuisine.

Tableau 39 - Différenciation des logements loués suivant la présence de sources de ventilation

Sources de ventilation	Part des logements (%)
Dans la salle de bain	76
Dans la cuisine (autre que la hotte)	86

L'état des équipements et des installations

Approcher l'état des logements peut se réaliser également par le biais de l'interrogation des locataires sur l'état des installations et des équipements de leur logement. Afin de conforter les informations recueillies sur l'état ressenti des différentes installations, les locataires sont également interrogés sur la nécessité de rénovation de ces mêmes installations et équipements.

L'association entre l'état moyen des installations et la nécessité de rénovation de celles-ci est avérée. Ce sont les installations électriques, de gaz et d'évacuation des gaz, du chauffage et du chauffe-eau qui sont considérées comme en meilleur état et ne nécessitant que peu de rénovation. Par contre, les revêtements de sol, les peintures intérieures, les espaces communs, les châssis et les sanitaires sont considérés comme nécessitant des rénovations dans environ 15% des logements.

Tableau 40 - Etat moyen ressenti des installations et leur nécessité de rénovation

Équipements et installations	Etat moyen des installations (Cote de 1 à 5)	Nécessité de rénovation (%)
Installation électrique	3,99	8
Installation du gaz	4,04	2
Evacuation du gaz	4,00	2
Chauffage	3,91	7
Plomberie	3,89	11
Sanitaires	3,88	14
Chauffe-eau	4.11	5
Châssis	3.86	14
Escalier d'accès	3,92	6
Revêtements du sol	3,86	15
Peintures intérieures	3,86	15
Cuisine	3,87	12
Espaces communs	3,87	17

5. Les performances énergétiques des logements

Le parc locatif est également évalué suivant son niveau de performance énergétique. Plusieurs indicateurs sont utilisés. Le premier ensemble d'indicateurs approche le niveau d'isolation des logements ; le deuxième ensemble se focalise sur la régulation énergétique des logements.

Le degré d'isolation des logements

Le degré d'isolation se mesure, d'une part, par la présence de doubles vitrages à toutes les fenêtres du logement ou seulement à une partie d'entre elles et, d'autre part, par l'état ressenti par le locataire de l'isolation thermique de son logement.

66% des logements disposent de doubles vitrages à toutes les fenêtres ; ils n'étaient que 54% en 2008. On assiste donc à une nette croissance de 2,4% par an de la présence de doubles vitrages à toutes les fenêtres des logements loués.

Malgré la pose de doubles vitrages, l'état moyen de l'isolation thermique demeure très moyen et ne s'améliore guère par rapport aux années précédentes. Néanmoins, ce ne sont plus que 15% des locataires qui invoquent la nécessité d'intervention sur les châssis de leur logement afin d'en améliorer la capacité d'isolation alors que, les années précédentes, ils étaient plus de 20% à le demander.

Tableau 41 - Différenciation des logements loués suivant leur degré d'isolation

	Part des logements (%)	
	2013	2008
Double-vitrage à toutes les fenêtres	66	54
Double-vitrage à certaines fenêtres	19	21

Tableau 42 - Evolution de l'état moyen ressenti de l'isolation

Equipements et installations	Etat moyen des installations		Nécessité de rénovation (%)	
	2013	2012	2013	2012
Isolation thermique	3,72	3,31	15	27
Isolation acoustique	3,62	3,25	15	27

Ce sont 71% des logements qui sont équipés de double vitrage en deuxième couronne alors que cette proportion est plus faible dans le Pentagone (60%) et en première couronne (62%).

Tableau 43 - Répartition spatiale des logements équipés de double vitrage

Double vitrage	Part des logements (%)			
	Région	Pentagone	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
A toutes les fenêtres	66	60	62	71
A certaines fenêtres	19	55	21	16

Le niveau de régulation thermique

Pour évaluer le niveau de régulation thermique d'un logement, quatre indicateurs sont envisagés : la présence d'une installation de chauffage central, le combustible utilisé, la présence d'un thermostat et de vannes thermostatiques.

Le chauffage central

On constate un accroissement significatif de la proportion de logements bruxellois qui sont équipés d'une installation de chauffage central ; on évaluait cette proportion à 68 % en 2004 ; elle est aujourd'hui de 94 %, soit une augmentation moyenne de 3 % par an. En outre, on voit apparaître quelques logements passifs ou basse-énergie dans le parc locatif bruxellois.

Tableau 44 - Evolution de la présence d'équipements de chauffage dans les logements loués

	Part des logements (%)			
	2013	2012	2008	2004
Chauffage central	94	84	75	68
Convecteurs	4	17	22	
Logement passif ou basse-énergie	0.7	0.9		

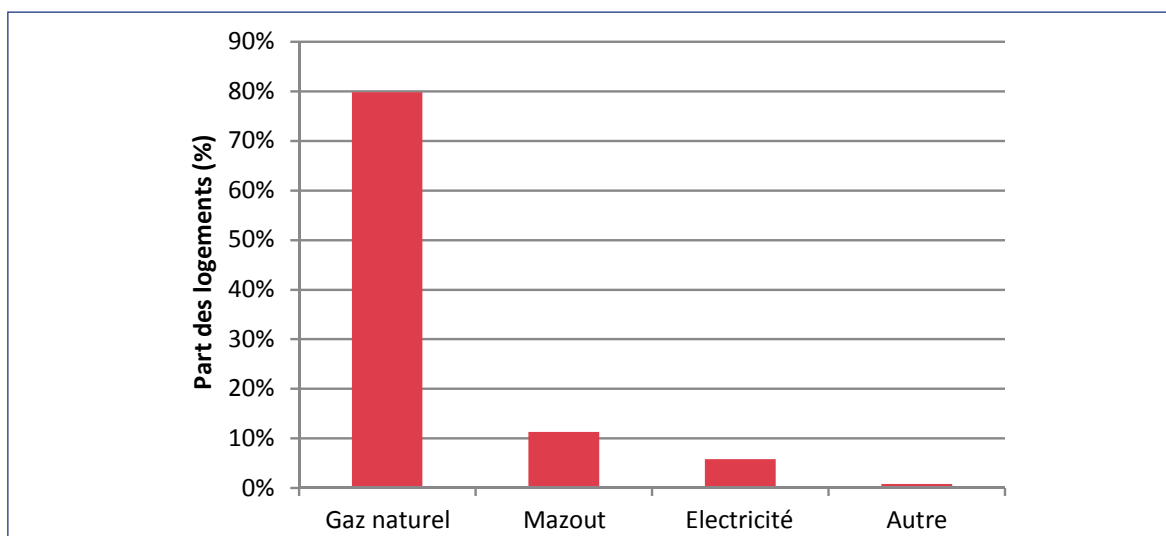
Il y a peu de différences entre les quartiers bruxellois : la part de logements équipés d'une installation de chauffage central est similaire dans les deux couronnes de la région bruxelloise.

Tableau 45 - Répartition spatiale de la présence d'équipements de chauffage dans les logements loués

	Part des logements (%)			
	Région	Pentagone	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
Chauffage central	94	96	93	94
Convecteurs	4	2	6	3
Logement passif ou basse-énergie	0,7	0,3	0,1	1,5

Le combustible utilisé

Figure 13 - Différenciation des combustibles utilisés pour le chauffage



80% des logements locatifs bruxellois sont chauffés au gaz naturel face à 11% de logements encore chauffés au mazout.

Ce n'étaient que 74% des logements qui étaient chauffés au gaz en 2010; on assiste donc en moyenne à une augmentation de 2% par an de logements qui sont chauffés au gaz en région bruxelloise.

Thermostat et vannes thermostatiques

48% des logements sont équipés d'un thermostat; ils n'étaient que 40% en 2008. 56% des logements ont des radiateurs munis de vannes thermostatiques; ce n'était le cas que de 52% des logements en 2008. On assiste donc à une amélioration des performances énergétiques des logements.

Tableau 46 - Evolution de la part de logements équipés de thermostats et de vannes thermostatiques

	Part des logements (%)	
	2013	2008
Thermostat	48	40
Vannes thermostatiques	56	52

Globalement, la présence de thermostats et de vannes thermostatiques est aussi répandue dans le Pentagone, la première et la deuxième couronne. L'amélioration des performances énergétiques des logements s'est diffusée donc dans toute la région.

Tableau 47 - Répartition spatiale des logements équipés d'un thermostat et de vannes thermostatiques

	Part des logements (%)			
	Région	Pentagone	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
Thermostat	48	48	47	49
Vannes thermostatiques	56	54	53	60

6. Conclusions

Le parc locatif privé affiche des caractéristiques constantes au fil des années : dominance du secteur des appartements, majorité d'appartements une chambre et deux chambres, logements de taille comprise entre 55 m² et 84 m². De multiples éléments de confort des logements ainsi que les surfaces annexes sont plus souvent présents dans les logements de grande taille. Le niveau de confort des logements est en constante augmentation.

On constate également une amélioration continue des performances énergétiques des logements loués. 94% des logements sont équipés actuellement d'une installation de chauffage central alors qu'ils n'étaient que 75% en 2008. Le gaz naturel est le combustible utilisé dans 80% des logements, en constante augmentation depuis 75% en 2010. L'équipement du logement par un thermostat ou des vannes thermostatiques est également plus courant : 40% des logements étaient équipés d'un thermostat en 2008, cette part est de 48% aujourd'hui ; 50% des logements étaient équipés de vannes thermostatiques, ce chiffre est de 56% en 2013.

Que ce soient les surfaces annexes, les éléments de confort ou les outils de régulation énergétique, ils sont légèrement plus répandus en deuxième couronne qu'en première couronne et dans le Pentagone. Néanmoins, l'écart entre les différentes parties de la Ville-Région s'amenuise au fil du temps.



CHAPITRE 3

**EVOLUTION
DES PROFILS
DES LOCATAIRES**

Ce chapitre a pour objectif le profil du locataire et son comportement face à son logement.

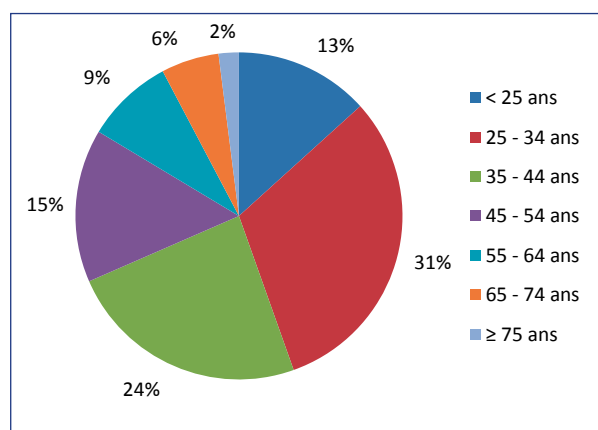
Suivant son âge et sa situation familiale, ce sous une contrainte de revenus, le locataire effectue des choix de localisation résidentielle.

La première partie de ce chapitre se focalise sur les caractéristiques sociodémographiques des locataires, comprenant son âge, sa situation familiale, sa situation socioprofessionnelle et ses revenus. La deuxième partie se concentre sur la mobilité du locataire : le nombre de mois qu'il passe dans un logement locatif et ses intentions de mobilité future.

1. Evolution des caractéristiques sociodémographiques des locataires

L'âge des locataires

Figure 14 - Différenciation des locataires suivant leur âge



L'âge moyen des locataires est de 39 ans. 50% des locataires ont moins de 36 ans. Si une légère augmentation de l'âge moyen et médian du locataire a été caractéristique des dernières années, la situation actuelle se rapproche de celle des années antérieures.

Tableau 48 - Evolution de la répartition des locataires par âge

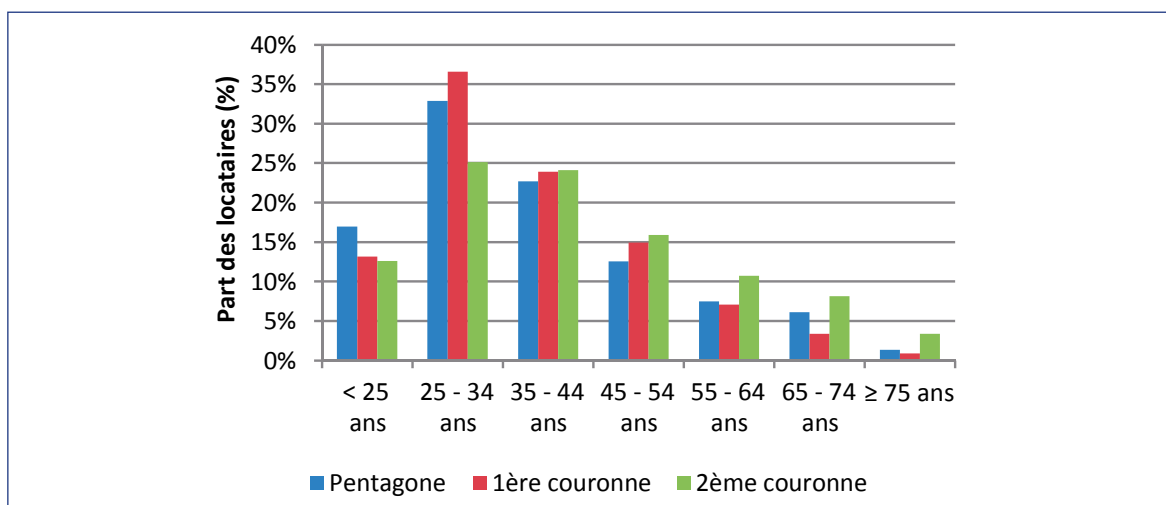
	Age des locataires (ans)		
	2013	2008	2004
Age moyen	39	39	39
Age médian	36	36	36

Le jeune âge des locataires est également mis en exergue par l'âge moyen de 32 ans des nouveaux emménagés. Par contre, le locataire plus stable dans son logement est nettement plus âgé puisque l'âge moyen des locataires occupant leur logement depuis au moins six ans est de 49 ans, soit dix ans de plus que l'âge moyen de l'ensemble des locataires.

Tableau 49 - Comparaison de la répartition par âge des nouveaux emménagés et de l'ensemble des locataires

	Age des locataires (années)		
	Nouveaux emménagés	Tous locataires	Anciens locataires
Age moyen	32	39	49
Age médian	29	36	48

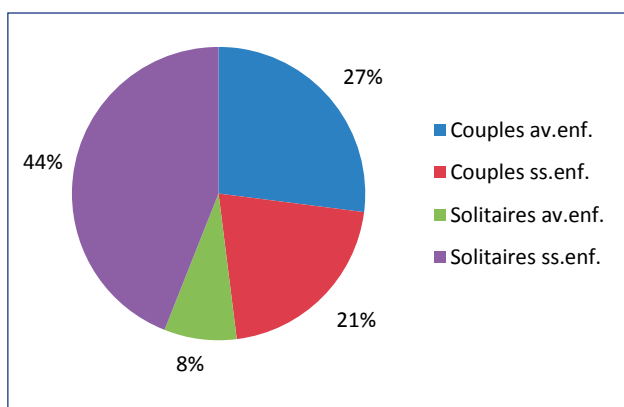
Figure 15 - Répartition des locataires par âge et par couronne



Le Pentagone et la première couronne sont caractérisés par une présence plus importante de jeunes locataires alors que la deuxième couronne abrite des parts plus importantes de locataires âgés à très âgés. En effet, en deuxième couronne, 38% des locataires ont plus de 45 ans alors qu'ils ne sont que 27% en première couronne.

La situation familiale des locataires

Figure 16 - Différenciation des locataires suivant leur situation familiale



44% des logements sont occupés par des locataires vivant seuls sans enfants et 48% des logements sont occupés par des couples avec ou sans enfants. Cette situation est constante au cours du temps.

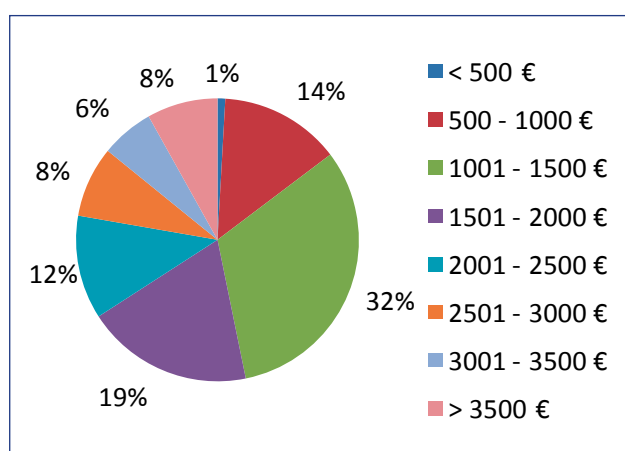
La proportion de couples avec ou sans enfants est supérieure en deuxième couronne; par contre, les Pers. seules sans enfants sont plus souvent présents en première couronne et surtout dans le Pentagone.

Tableau 50 - Répartition par couronne des locataires suivant leur situation familiale

Situation familiale	Part des locataires (%)			
	Région	Pentagone	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
Couples avec enfant(s)	27	18	26	29
Couples sans enfant	21	19	18	25
Pers. seules avec enfant(s)	8	6	8	8
Pers. seules sans enfant	44	57	48	38

Les revenus des locataires

Figure 17 - Différenciation des locataires suivant leurs revenus mensuels



50% des locataires déclarent des revenus compris entre 1000 € et 2000 € ; 15% d'entre eux ont des revenus inférieurs à 1000 € et 23% ont des revenus supérieurs à 2500 €. Le revenu moyen des locataires est estimé à 1874 € et le revenu médian à 1750 €.

Les nouveaux emménagés, en moyenne, plus jeunes, disposent de revenus inférieurs à l'ensemble des locataires et particulièrement aux locataires plus anciennement installés dans leur logement.

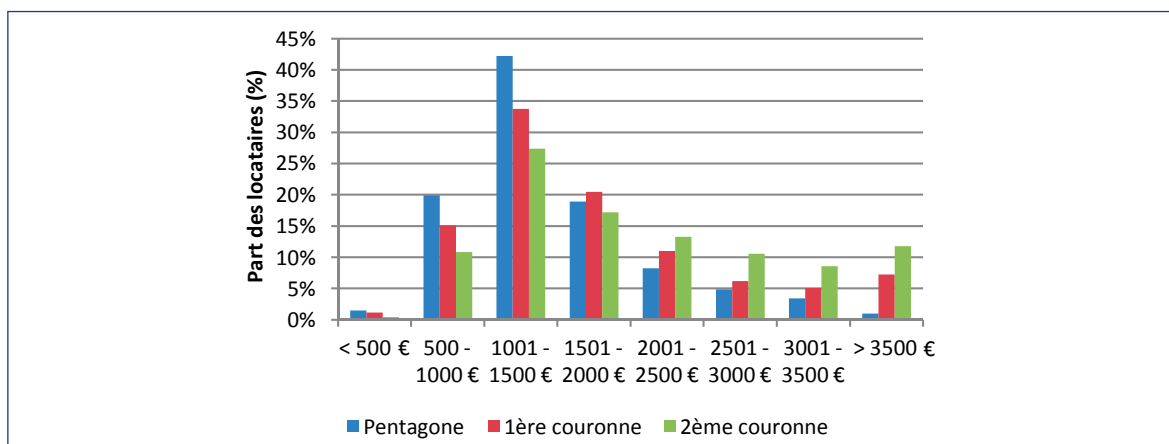
Tableau 51 - Evolution de la différenciation des locataires suivant leurs revenus mensuels

	Revenus mensuels (€)	
	2013	2008
Revenu moyen	1874	1628
Revenu médian	1750	1250

Tableau 52 - Comparaison entre la différenciation par revenus des nouveaux emménagés et de l'ensemble des locataires

	Revenus mensuels (€)		
	Nouveaux emménagés	Tous locataires	Anciens locataires
Revenu moyen	1535	1874	1929
Revenu médian	1250	1750	1750

Figure 18 - Répartition par couronne des locataires suivant leurs revenus



Les locataires sont en moyenne moins nantis en première couronne et dans le Pentagone qu'en deuxième couronne. En effet, en deuxième couronne, 44% des locataires ont des revenus compris entre 1000 € et 2000 € et 32% ont des revenus supérieurs à 2500 €. En première couronne et dans le Pentagone, ce sont respectivement 54% et 61% des locataires qui ont des revenus compris entre 1000 € et 2000 € et 18% et 9% des locataires qui ont des revenus supérieurs à 2500 €.

Ce sont les Pers. seules sans enfants aux revenus inférieurs qui sont les plus représentés dans l'ensemble des locataires ; dans cette catégorie, se situent des jeunes, qu'ils soient étudiants (4%) ou jeunes travailleurs (27%), et des personnes âgées pensionnées et seules (5%). Les couples avec enfants jouissent plus souvent de revenus moyens à supérieurs (20%), ce qui est dû à leur double revenu (15%).

Tableau 53 - Différenciation des locataires suivant leur situation familiale et leurs revenus

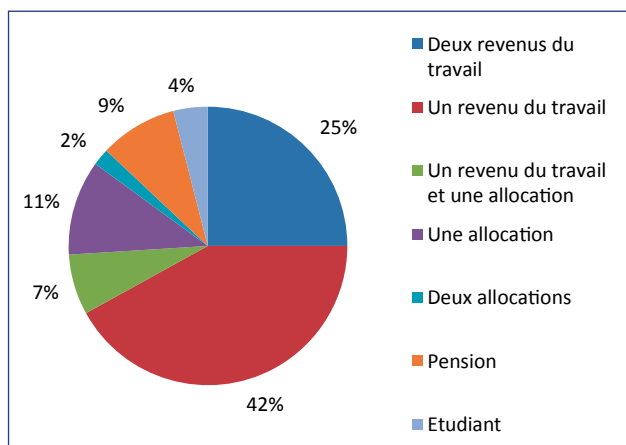
Situation familiale	Revenu	Part des locataires (%)
Couples avec enfant(s)	Bas	5
	Moyen	9
	Élevé	11
Couples sans enfant	Bas	4
	Moyen	8
	Élevé	9
Pers. seules avec enfant(s)	Bas	4
	Moyen	3
	Élevé	1
Pers. seules sans enfant	Bas	33
	Moyen	11
	Élevé	2

*Tableau 54 - Différenciation des locataires
suivant leur situation familiale et leur situation socioprofessionnelle*

Situation familiale	Situation socioprofessionnelle	Part des locataires (%)
Couples avec enfant(s)	Deux revenus du travail	15
	Un revenu du travail	6
	Un revenu du travail et une allocation	4
	Une allocation	0,7
	Deux allocations	1,2
	Pension	0
	Etudiant	0
Couples sans enfant	Deux revenus du travail	10
	Un revenu du travail	3
	Un revenu du travail et une allocation	3
	Une allocation	0,7
	Deux allocations	0
	Pension	4
	Etudiant	0
Pers. seules avec enfant(s)	Deux revenus du travail	0
	Un revenu du travail	5
	Un revenu du travail et une allocation	0
	Une allocation	2
	Deux allocations	0
	Pension	0
	Etudiant	0
Pers. seules sans enfant	Deux revenus du travail	0
	Un revenu du travail	27
	Un revenu du travail et une allocation	0
	Une allocation	8
	Deux allocations	0
	Pension	5
	Etudiant	4

Le statut socioprofessionnel des locataires

Figure 19 - Différenciation des locataires suivant leur statut socioprofessionnel



42% des locataires ne disposent que d'un seul revenu du travail ; ce qui correspond à la part importante de locataires vivant seuls. 25% jouissent de deux revenus du travail. 4% sont étudiants et 9% vivent dans leur logement au moyen d'une pension.

La répartition spatiale des statuts socioprofessionnels des locataires est inégale dans la région bruxelloise. Le nombre de couples étant plus important en deuxième couronne, il y a davantage de locataires qui ont deux revenus du travail. La deuxième couronne est aussi caractérisée par une proportion plus élevée de pensionnés en raison de l'âge moyen plus avancé des locataires qui y vivent.

Tableau 55 - Répartition des locataires suivant leur statut socioprofessionnel

Situation socioprofessionnelle	Part des logements (%)			
	Région	Pentagone	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
Deux revenus du travail	25	18	23	29
Un revenu du travail	42	40	47	37
Un revenu du travail et une allocation	7	6	7	6
Une allocation	11	20	12	9
Deux allocations	2	0	2	2
Pension	9	8	5	14
Etudiant	4	7	5	3

2. La mobilité des locataires

L'objet de cette section est de cerner la mobilité des locataires.

La mobilité des locataires sera approchée par les indicateurs suivants : les caractéristiques du bail, le temps passé dans le logement depuis la signature du bail et l'intention émise par le locataire de quitter son logement.

Le bail

En 2013, il apparaît que 94% des baux sont écrits et que 63% des baux sont enregistrés (ou tout au moins dont l'état d'enregistrement est connu par le locataire). Il y a une augmentation autant de la proportion de baux écrits (de 89% en 2004 à 94% en 2013) que de la proportion de baux enregistrés (de 47% en 2004 à 63% en 2013).

Tableau 56 - Evolution de la différenciation des baux

Type de bail	Part des baux (%)		
	2013	2008	2004
Bail écrit	94	89	89
Bail enregistré	63	51	47

La moitié des baux sont de durée comprise entre un an et trois ans. 30% des baux sont de courte durée et couvrent des périodes inférieures à un an.

Tableau 57 – Durée des baux

Durée du bail	Part des baux (%)
Un an ou moins	30
De un an à trois ans	48
Plus de trois ans	22

Le niveau de stabilité des locataires

La stabilité des locataires dans leur logement est évaluée par le nombre de mois passés par le locataire dans son logement entre son entrée dans le logement et la date de l'enquête.

En moyenne, les locataires restent plus de cinq ans dans leur logement ; 50% d'entre eux sont dans leur logement depuis trois ans et demi. 25% sont dans leur logement depuis moins de 22 mois et 25% occupent leur logement depuis près de sept ans.

La stabilité du locataire dans son logement est en augmentation depuis ces dernières années. Plusieurs hypothèses peuvent être avancées pour expliquer cette croissance : une incertitude de trouver un logement à des prix abordables et l'allongement de l'espérance de vie de la population se marquant également sur les locataires.

L'accroissement de la stabilité se marque surtout pour les nouveaux emménagés. En 2004, 25% des locataires étaient dans leur logement depuis moins de 10 mois ; le nombre de mois n'a fait qu'augmenter depuis dix ans, atteignant 13 mois en 2008, 19 mois en 2011 et 22 mois en 2013.

Tableau 58 - Evolution de la durée d'occupation des logements par les locataires

	Nombre de mois passés par le locataire dans son logement		
	2013	2008	2004
Moyenne	5 ans 4 mois	5 ans 2 mois	4 ans 5 mois
Médiane	3 ans 6 mois	2 ans 8 mois	2 ans 3 mois
1 ^{er} quartile	22 mois	13 mois	10 mois
3 ^{ème} quartile	6 ans 7 mois	6 ans 3 mois	4 ans 10 mois

Le locataire a un comportement différent face à son logement suivant ses caractéristiques sociodémographiques. Les tableaux suivants enregistrent la variation de la durée d'occupation moyenne d'un logement en fonction de l'âge, des revenus, de la situation familiale et de la situation socioprofessionnelle des locataires.

Il apparaît évident que la durée d'occupation moyenne d'un logement est liée à l'âge de l'occupant. Plus celui-ci est âgé, plus la stabilité dans le logement est élevée.

Plus les revenus du locataire sont élevés, plus le niveau de stabilité dans le logement est élevé. Lorsque les revenus du locataire deviennent plus élevés, le niveau de stabilité devient plus faible.

Ce sont les personnes seules sans enfants qui sont les moins stables dans leur logement ; ce qui correspond à une classe d'âge plus jeune et plus mobile.

De manière générale, les locataires en âge actif (revenus ou allocations sociales) occupent leur logement en moyenne cinq ans. Deux cas extrêmes apparaissent : les étudiants restent très peu de temps dans leur logement et les pensionnés vivent dans leur logement en moyenne onze ans.

Tableau 59 - Différenciation de la stabilité moyenne du locataire dans son logement suivant son âge

Âge	Stabilité moyenne
< 25 ans	3 ans 3 mois
25 – 34 ans	3 ans 4 mois
35 – 44 ans	4 ans 10 mois
45 – 54 ans	6 ans 8 mois
55 – 64 ans	8 ans 9 mois
65 – 74 ans	10 ans 8 mois
> 74 ans	17 ans 5 mois

Tableau 60 - Différenciation de la stabilité moyenne du locataire dans son logement suivant son niveau de revenus

Revenus (€ courants)	Stabilité moyenne
< 500 €	3 ans 4 mois
500 – 1000 €	4 ans 6 mois
1001 – 1500 €	5 ans 8 mois
1501 – 2000 €	5 ans 8 mois
2001 – 2500 €	6 ans 1 mois
2501 – 3000 €	6 ans 2 mois
3001 – 3500 €	6 ans 10 mois
> 3500 €	4 ans 11 mois

Tableau 61 - Différenciation de la stabilité moyenne du locataire dans son logement suivant sa situation familiale

Situation familiale	Stabilité moyenne
Couples avec enfant(s)	5 ans 8 mois
Couples sans enfant	5 ans 9 mois
Pers. seules avec enfant(s)	5 ans 8 mois
Pers. seules sans enfant	5 ans

Tableau 62 - Différenciation de la stabilité moyenne du locataire dans son logement suivant sa situation socioprofessionnelle

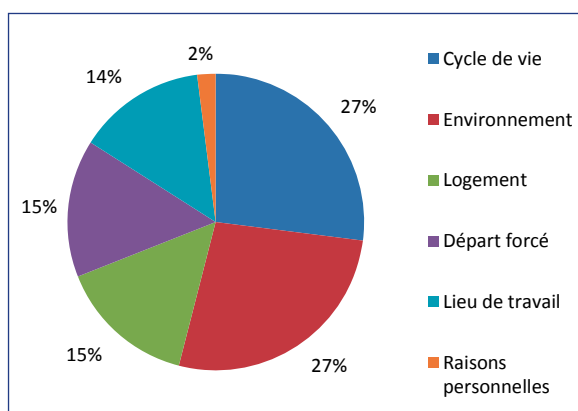
Situation socioprofessionnelle	Stabilité moyenne
Deux revenus du travail	5 ans 2 mois
Un revenu du travail	4 ans 6 mois
Un revenu du travail et une allocation	5 ans 10 mois
Une allocation	4 ans 9 mois
Deux allocations	5 ans 3 mois
Pension	11 ans 9 mois
Etudiant	1 an 9 mois

La stabilité des locataires est supérieure en deuxième couronne, là aussi où l'âge moyen des locataires est supérieur, où la proportion de Pers. seules sans enfants est moins importante et où les locataires sont en moyenne économiquement mieux nantis.

Tableau 63 - Répartition spatiale des durées d'occupation des locataires

	Nombre de mois passés par le locataire dans son logement			
	Région	Pentagone	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
Moyenne	5 ans 4 mois	5 ans 2 mois	4 ans 8 mois	6 ans 2 mois
Médiane	3 ans 6 mois	3 ans 2 mois	3 ans 4 mois	4 ans
1 ^{er} quartile	1 an 10 mois	1 an 5 mois	1 an 7 mois	2 ans 3 mois
3 ^{ème} quartile	6 ans 7 mois	7 ans 1 mois	5 ans 8 mois	7 ans 7 mois

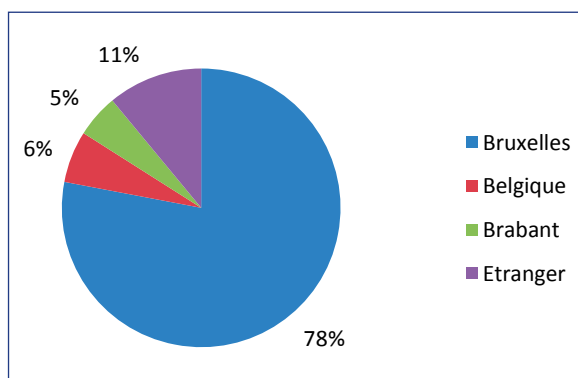
Figure 20 - Raisons de départ du logement précédent



Pour expliquer le départ de leur logement précédent et de ce fait l'installation dans leur logement actuel, 27% invoquent des raisons liées au cycle de vie (mise en ménage ou mariage, décès ou séparation, naissances, émancipation). 27% également mettent en évidence des raisons liées à l'environnement de leur logement, soit des questions d'environnement vert (espaces verts, propreté, sécurité) ou soit des questions d'environnement social (proximité de la famille et des amis).

Les caractéristiques du logement ne sont invoquées que dans 15% des cas. Rechercher la plus grande proximité du lieu de travail, soit après changement, soit sans changement, est le motif de départ du logement invoqué par 14% des locataires. Enfin, 15% des locataires ont été forcés de quitter leur logement, soit pour des raisons de loyer trop élevé pour leur budget, soit par suite de la vente de l'immeuble ou de l'occupation du logement par le propriétaire ou un membre de sa famille.

Figure 21 - Origine des locataires

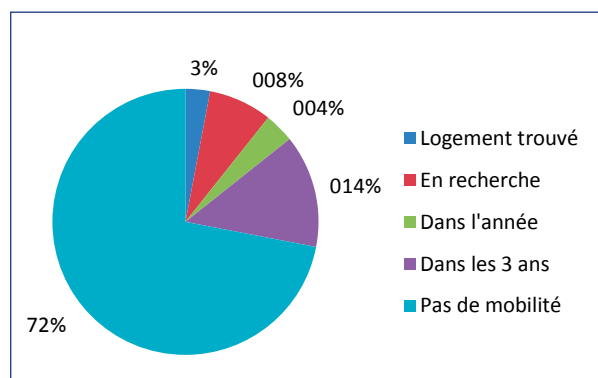


78% des locataires actuels habitaient déjà Bruxelles avant d'occuper leur logement actuel. 11% viennent de l'étranger et se sont installés en Belgique au moment du choix de leur résidence actuelle.

Les intentions de mobilité des locataires

Les intentions de mobilité des locataires font partie du questionnaire de l'enquête. Y sont repris aussi les raisons de cette éventuelle mobilité, les lieux possibles de choix d'une nouvelle résidence et le statut d'occupation recherché lors de cette mutation.

Figure 22 - Différenciation des intentions de mobilité des locataires



72% des locataires n'ont pas exprimé leur intention de quitter leur logement. 3% des locataires ont déjà trouvé un nouveau logement et près de 8% sont en recherche active d'un nouveau logement. 14% envisagent de quitter leur logement dans les trois années qui viennent.

La durée d'occupation des logements de deuxième couronne est supérieure; logiquement, les intentions de mobilité des locataires y sont également moins nombreuses.

Tableau 64 - Répartition par couronne des intentions de mobilité des locataires

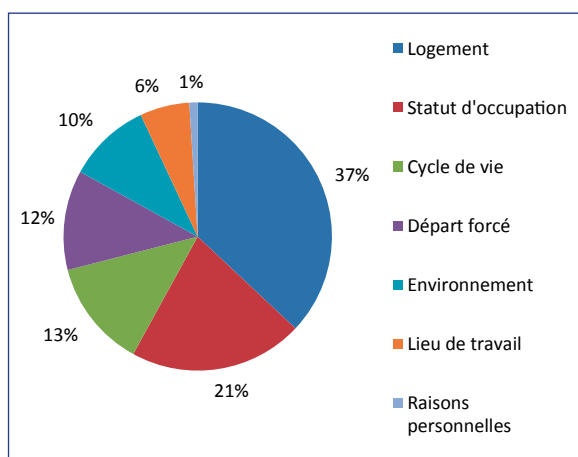
Intentions de mobilité	Part des locataires (%)			
	Région	Pentagone	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
Dans l'année	3	5	4	3
Dans les 3 ans	14	13	16	13
Pas d'intention de quitter	72	71	72	77
Logement en recherche	8	9	8	7
Logement trouvé	3	2	3	3

Les locataires sont moins mobiles qu'antérieurement: en 2013, 72% des locataires n'affichent aucune intention de mobilité alors qu'il s'agissait de 48% en 2004 et de 54% en 2008. Cette diminution de la mobilité se remarque depuis 2004 alors que les chiffres étaient relativement stables auparavant. On peut émettre plusieurs hypothèses pour expliquer cette baisse de la mobilité: une augmentation de l'espérance de vie et une population âgée plus nombreuse et plus stable dans son logement, une satisfaction plus grande des logements en raison de l'augmentation de leur niveau de confort et de l'amélioration généralisée de leur état ou la difficulté de trouver un meilleur rapport qualité-prix pour un logement dans un contexte de hausse constante des loyers.

Tableau 65 - Evolution des intentions de mobilité des locataires

	Part des locataires (%)		
	2013	2008	2004
Logement trouvé	3	4	30
Logement en recherche	8	15	
Logement quitté dans l'année	3	6	
Logement quitté dans les trois ans	14	21	22
Pas d'intention de mobilité	72	54	48

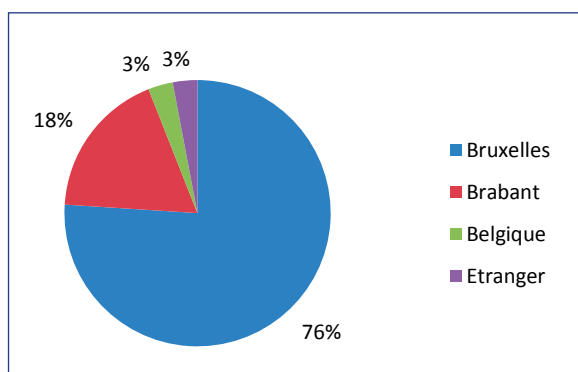
Figure 23 - Motifs de départ envisagé du logement actuel



Il s'agit donc ici des motifs invoqués par les locataires pour expliquer leur projet de départ de leur logement actuel. Dans ce cas donc, ce sont les caractéristiques du logement qu'ils envisagent de quitter qui les poussent à un déménagement. 37% des locataires en quête de mobilité invoquent ce motif. Ce ne sont alors que 13% des locataires qui parlent de motif lié au cycle de vie. Les deux motifs –cycle de vie et logement- sont liés et peuvent être, l'un

ou l'autre, plus importants selon le point de vue du locataire face à son déménagement. 21% des locataires donnent comme motif à leur choix d'un autre logement le changement de statut d'occupation et le désir d'accès à la propriété.

Figure 24 - Destination des locataires



76% des locataires désirent rester à Bruxelles suite à leur changement de logement. Il s'agit d'une constante depuis dix ans. 18% envisagent le Brabant flamand ou le Brabant wallon comme destination future.

76% des locataires envisagent louer à nouveau un logement après une mutation. Ce pourcentage est constant tout au long

de ces dernières années. Ce sont surtout les locataires de logements du Pentagone qui, en quête de mobilité, recherchent des logements en location. C'est aussi dans le Pentagone que les locataires sont plus jeunes et plus souvent étudiants.

Tableau 66 - Répartition par couronne des choix de statuts d'occupation après mobilité

	Part des locataires (%)			
	Région	Pentagone	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
Locataire	76	88	75	74
Propriétaire	24	12	25	26

3. Conclusions

Le locataire est en moyenne relativement jeune même si, en deuxième couronne, on rencontre une proportion plus importante de locataires plus âgés en deuxième couronne. Environ la moitié des logements sont occupés par des locataires vivant seuls et l'autre moitié par des locataires vivant en couple.

Les locataires vivent en moyenne un peu plus de 5 ans dans leur logement. 72% d'entre eux n'ont pas d'intention de mobilité; les intentions de mobilité sont moins nombreuses maintenant qu'elles ne l'étaient il y a dix ans et sont en constante diminution. Une population locataire plus âgée, dans des logements de meilleure qualité et n'étant pas sûre de trouver un meilleur rapport qualité-prix sont sans doute les raisons de cette baisse de mobilité.

Les étapes du cycle de vie guident principalement les mutations résidentielles même si les locataires invoquent plus souvent des insatisfactions relatives à leur logement comme motif de leurs intentions de mobilité.

Enfin, les locataires sont autant stables géographiquement (80% désirent rester en région bruxelloise) que dans leur statut de locataire (76% d'entre eux l'affirment).



CHAPITRE 4

**LA COLOCATION,
UN NOUVEAU
MODE D'HABITER**

En 2013, 9% des logements locatifs sont occupés par un ensemble de locataires vivant en colocation. En 2012, il ne s'agissait que de 5% des locataires. On peut donc supposer que ce mode d'habiter est en train de se développer aujourd'hui. Ce chapitre va donc se focaliser sur les caractéristiques des logements en colocation et surtout sur le profil du colocataire et sa relation par rapport à son logement.

1. Les logements des colocataires

Les tableaux suivants mettent en exergue les caractéristiques des logements occupés par des colocataires. Les logements des colocataires sont de taille supérieure à celle des logements moyens des locataires bruxellois (superficie habitable supérieure et proportion plus importante d'appartements de plus de 3 chambres et de maisons) et le loyer moyen de 810 € par mois, de ce fait, est également supérieur.

Tableau 67 - Caractéristiques des logements loués en colocation

	Statistiques			
	Moyenne	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile
Loyer du logement (€)	810	500	670	920
Nombre de pièces	4	3	4	5
Nombre de chambres	3	2	2	3
Superficie habitable (m ²)	92		80	

Tableau 68 - Type des logements en colocation

Type de logement	Part des logements (%)
App. 0 ch.	1
App. 1 ch.	6
App. 2 ch.	38
App. 3 ch.	17
App. 4 ch. et +	7
Maison	18

*Tableau 69 - Différenciation des logements en colocation
suivant leurs surfaces annexes*

Surfaces annexes	Part des logements (%)
Une salle de bain	82
Deux salles de bain et plus	17
Cave	38
Grenier	11
Garage	12
Cuisine de plus de 4 m ²	88
Balcon	32
Terrasse	11
Cour	11
Jardin	11

Les éléments de confort présents dans les logements en colocation sont relativement similaires à ceux présents dans l'ensemble des logements.

*Tableau 70 - Différenciation des logements en colocation
suivant leur niveau de confort*

Éléments de confort	Part des logements (%)
Feu ouvert	25
Poêle à bois ou pellets	2
Chauffage central	89
Gaz	78
Thermostat	53
Vannes thermostatiques	48
Parlophone	76
Vidéophone	6
Concierge	5
Ascenseur	14
Alarme	10

58% des logements en colocation se situent en deuxième couronne ; 29% en première couronne et 13% dans le Pentagone. La part des logements en colocation par rapport à l'ensemble des logements est par contre inférieure en deuxième couronne où elle n'atteint que 6% alors qu'elle atteint 11% et 12% en première couronne et dans le Pentagone, respectivement.

Tableau 71 - Répartition des logements en colocation

	Région	Pentagone	1^{ère} couronne	2^{ème} couronne
Part des logements (%)	9	12	11	6

2. Le profil des colocataires

Cette section va analyser le profil des colocataires.

L'âge moyen et médian des colocataires est inférieur à 30 ans, plus bas que l'âge moyen et médian de l'ensemble des colocataires. Le colocataire a une superficie habitable d'environ 33 m². Il n'est pas moins stable qu'un autre locataire dans son logement : sa stabilité médiane est semblable à celle de l'ensemble des locataires et proche de sa stabilité moyenne. Celle-ci est inférieure à celle de l'ensemble des locataires. Par ce calcul, on touche deux publics différents : l'ensemble des locataires comprenant deux segments différents de la population, l'un de personnes plus âgées et depuis longtemps dans leur logement et l'autres de jeunes plus mobiles ; les colocataires qui font typiquement partie du segment des jeunes plus mobiles. Les colocataires, plus âgés, sont d'ailleurs plus stables dans leur logement : 4 ans pour les colocataires âgés de 45 à 64 ans ; ce chiffre tombe à 2 ans et demi pour les colocataires âgés de 25 à 44 ans.

Tableau 72 - Profil des colocataires

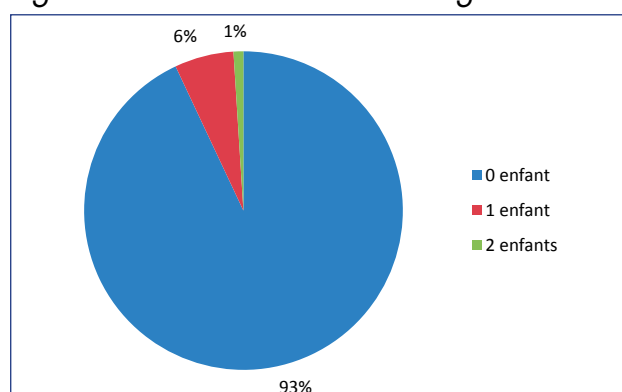
Caractéristiques des colocataires	Moyenne	Médiane
Age	29 ans	26 ans
Revenu	1332 €	1250 €
Stabilité	2 ans 5 mois	21 mois
Superficie habitable/colocataire	33 m ²	33 m ²
Nombre de colocataires	3	2

86% des colocataires sont des personnes seules sans enfants ; 10% sont des couples sans enfants.

Tableau 73 - Différenciation des colocataires suivant leur situation familiale

	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Pers. seules avec enfants	Pers. seules sans enfants
Part des locataires (%)	2	10	1	86

Figure 25 - Différenciation des logements en colocation suivant le nombre d'enfants qui y vivent (en ce compris les gardes alternées)



Les colocations ne sont pas des lieux où vivent beaucoup d'enfants : 93% des colocations n'abritent pas d'enfants ; 6% d'entre elles logent des enfants (5% d'enfants à plein temps et 2% d'enfants en garde alternée).

77% des colocataires, donc plus de la moitié, sont des travailleurs avec ou sans emploi (66% disposent de revenus du travail et 11% d'allocations sociales) alors que 21% sont encore étudiants.

Tableau 74 - Différenciation des colocataires suivant leur situation socioprofessionnelle

Situation socioprofessionnelle	Part des logements (%)
Deux revenus du travail	7
Un revenu du travail	59
Un revenu du travail et une allocation	2
Une allocation	10
Deux allocations	0,8
Pension	2
Etudiant	21

La superficie par colocataire diffère peu suivant l'âge et les revenus. Seuls les colocataires plus âgés disposent de plus d'espace mais leur nombre n'est pas très élevé.

Tableau 75 - Différenciation de la superficie par colocataire suivant l'âge et les revenus des colocataires

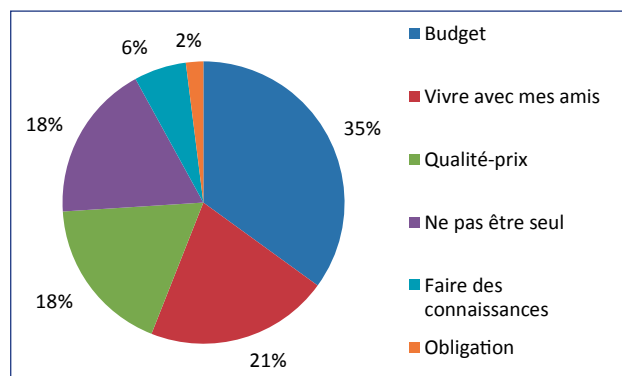
Caractéristiques des colocataires	Superficie moyenne par colocataire (m ²)
Âge	
< 25 ans	32
25 – 44 ans	32
45 – 64 ans	46
Revenu (€)	
Bas	31
Moyen	34
Élevé	36

3. Vivre ou ne pas vivre en colocation

Cette section se penche sur les raisons de choix d'une colocation.

Dans le cadre d'une question, il est demandé aux colocataires de déterminer le facteur qui a dicté leur choix de ce mode d'habiter.

Figure 26 - Répartition des raisons de choix d'une colocation



35% des locataires vivant en colocation considèrent que c'est le facteur budget qui les a incités à opter pour ce mode d'habiter. 18% des locataires invoquent le meilleur rapport qualité-prix de grands logements dans lesquels on peut organiser une colocation. 45% des locataires, quant à eux, considèrent que la vie en colocation leur permet de vivre avec leurs amis (21%),

de ne pas vivre seuls (18%) ou de faire de nouvelles connaissances (6%). On peut dès lors synthétiser ces raisons de choix en considérant que la moitié des locataires vivant en colocation ont choisi ce mode d'habiter pour des raisons financières et l'autre moitié pour des raisons de sociabilité.

Plus l'âge augmente, plus le choix d'une colocation est dicté par des motifs financiers et moins pour des motifs de sociabilisation. Ainsi, si 52% des jeunes colocataires considèrent que les contraintes financières sont explicatives de leur choix de colocation, ce sont 57% de personnes d'âge compris entre 25 et 44 ans et 73% de colocataires d'âge compris entre 45 et 64 ans.

Tableau 76 - Différenciation des raisons de vivre en colocation par classe d'âge

Âge	Part des raisons de vivre en colocation (%)					
	Budget	Rapport qualité/prix	Ne pas être seul	Vivre avec des amis	Faire des connaissances	Obligation
< 25 ans	29	19	18	23	7	4
25 – 44 ans	38	17	17	20	6	2
45 – 64 ans	36	32	9	18	0	5

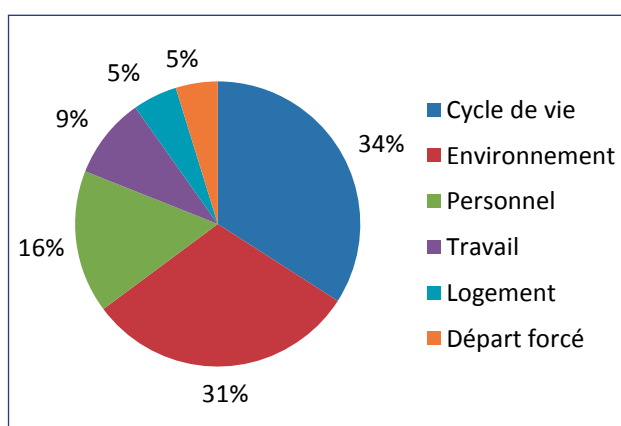
La variation des revenus n'intervient pas pour expliquer le choix d'une colocation pour raisons financières ou raisons de sociabilisation.

Tableau 77 - Différenciation des raisons de vivre en colocation par niveau de revenu

Revenu (€)	Part des raisons de vivre en colocation (%)					
	Pour le prix	Pour le rapport qualité/prix	Pour ne pas être seul	Pour vivre avec des amis	Pour faire des connaissances	Obligation
Bas	38	20	16	21	3	2
Moyen	39	20	16	20	0	4
Élevé	32	16	19	19	3	10

Afin de compléter cette analyse, on peut rechercher les motifs de départ du logement précédent.

Figure 27 - Motifs de départ du logement précédent



34% des colocataires invoquent des motifs liés au cycle de vie, essentiellement lié au départ de la maison parentale. 31% parlent de recherche d'un meilleur environnement social; ce qui corrobore les raisons de choix liées à la recherche de la proximité d'amis. 9% seulement considèrent que c'est la proximité du lieu de travail qui les a poussés à vivre en colocation; or, il s'agit majoritairement de jeunes.

Les événements du cycle de vie interviennent davantage pour expliquer les départs de colocation des individus plus âgés (50% pour les colocataires de plus de 45 ans). Pour les jeunes, les questions d'environnement naturel et social sont dominantes; ce qui corrobore bien les résultats précédents. Pour les jeunes, la sociabilisation ouverte par la colocation est fondamentale. Les revenus n'apparaissent pas comme un facteur explicatif de changement de logement et de choix de colocation; ils sont considérés uniquement comme une contrainte au choix de localisation résidentielle.

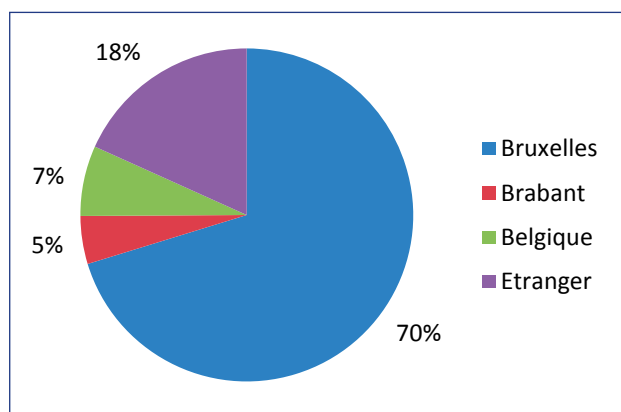
Tableau 78 - Différenciation des motifs de départ du logement précédent suivant l'âge des colocataires.

Âge	Motifs de départ du logement précédent (%)					
	Cycle de vie	Logement	Environnement	Travail	Départ forcé	Personnel
< 25 ans	26	3	40	5	0	25
25 – 44 ans	36	6	28	12	6	11
45 – 64 ans	50	10	5	5	15	15

Tableau 79 - Différenciation des motifs de départ du logement précédent suivant les revenus des colocataires

Revenu (€)	Motifs de départ du logement précédent (%)					
	Cycle de vie	Logement	Environnement	Travail	Départ forcé	Personnel
Bas	48	6	16	7	6	17
Moyen	41	16	11	20	5	7
Élevé	53	0	12	24	0	12

Figure 28 - Origine des colocataires



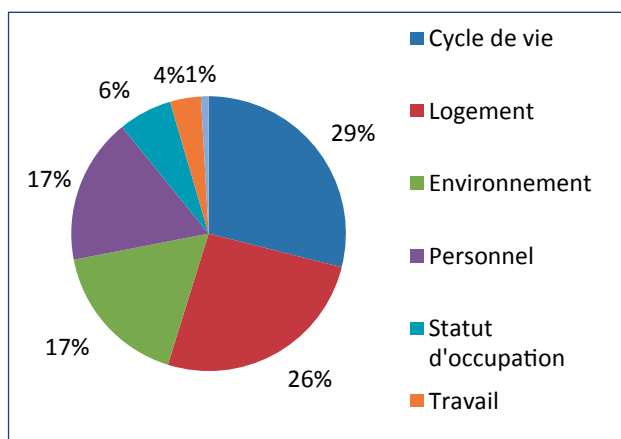
70% des colocataires habitaient déjà Bruxelles auparavant. Ce ne sont que 12% qui habitaient le Brabant ou une autre commune de Belgique. Ces résultats corroborent les motifs de mise en colocation qui sont peu liés à la localisation du lieu de travail. 18% des colocataires viennent de l'étranger, mettant en exergue l'attraction de Bruxelles comme ville internationale.

Les colocataires n'invoquent pas beaucoup plus d'intentions de quitter leur logement que l'ensemble des locataires. Cette intention n'est pas très différente suivant les âges : 31% des moins de 25 ans ont l'intention de quitter leur logement endéans les trois ans ; parmi les colocataires âgés de 25 à 44 ans, ils sont 30% et 28% parmi les colocataires âgés de 45 à 64 ans.

Tableau 80 - Différenciation des intentions de mobilité des colocataires

Intentions de mobilité	Part des locataires (%)
Logement trouvé	8
Logement en recherche	17
Logement quitté dans l'année	13
Logement quitté dans les trois ans	18
Pas d'intention de quitter	69

Figure 29 - Raisons de mobilité des colocataires

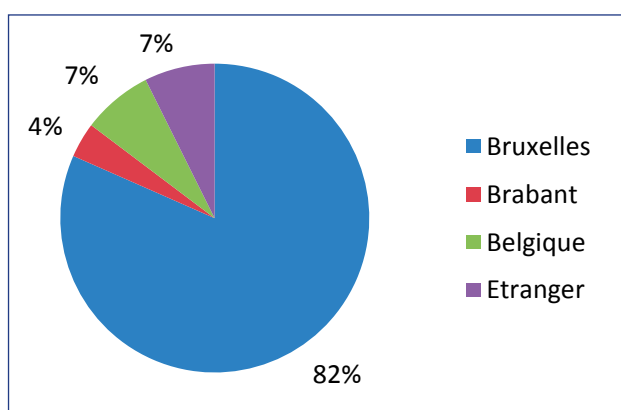


29% des locataires qui ont des intentions de mobilité invoquent des raisons liées à leur cycle de vie. 42% considèrent que ce sont des motifs liés au logement ou à l'environnement de leur logement qui les poussent à changer de logement.

Le changement de statut d'occupation, à savoir le fait de devenir propriétaire, n'intervient que dans 6% des cas de recherche de mobilité.

A nouveau, la localisation du lieu de travail n'intervient comme motif que dans 4% des cas.

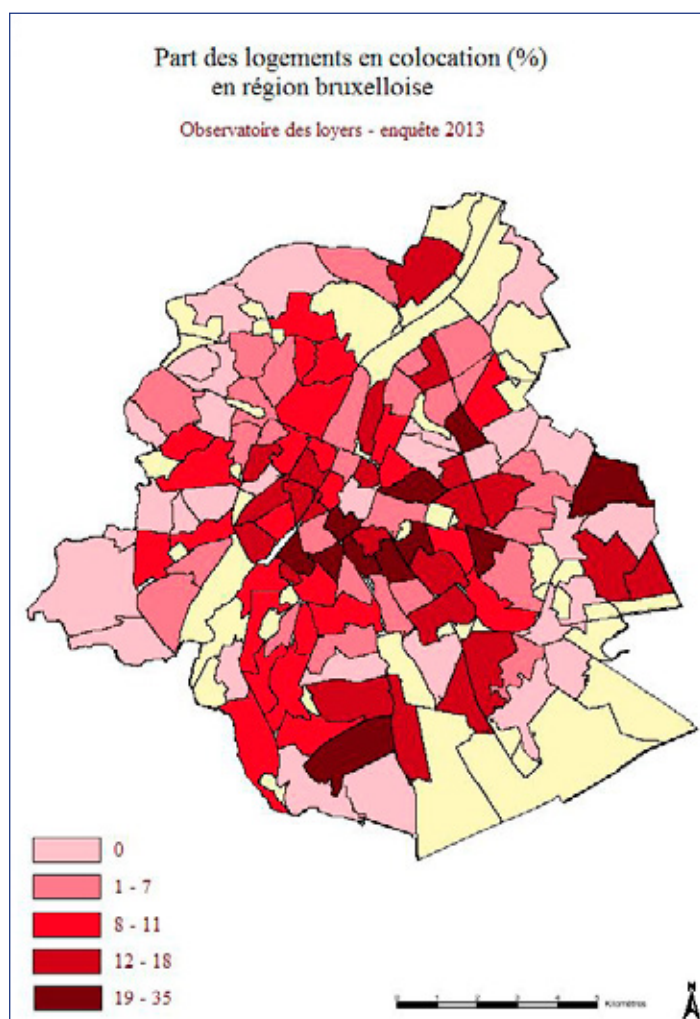
Figure 30 - Lieu de destination des colocataires en mobilité



Les choix de lieux de destination des colocataires ne sont pas très différents de ceux de l'ensemble des locataires en mobilité. 81% désirent rester à Bruxelles et 7% envisagent de partir à l'étranger.

4. Colocation et localisation

Carte 2 - Répartition spatiale des logements loués en colocation



C'est essentiellement dans les quartiers de première couronne au voisinage des institutions européennes que l'on trouve la plus forte proportion de logements en colocation. Ce sont des quartiers très accessibles tant par rapport au centre que par rapport aux voies de sortie de Bruxelles. Il y a de nombreux logements de taille suffisante pour accueillir une colocation. Ce sont des quartiers abritant une plus forte proportion de jeunes Pers. seules, segment de la population locative que l'on retrouve dans les colocations. Par contre, les quartiers n'abritant pas de logements en colocation sont situés dans des quartiers de deuxième couronne aussi bien à l'est qu'à l'ouest de la région. Le type de logement, l'accessibilité moins bonne, l'environnement plus familial de ces quartiers sont des facteurs de non-choix de ces quartiers pour y inscrire des colocations.

5. Conclusions

Le colocataire est majoritairement jeune et recherche un logement en colocation pour des raisons financières et de sociabilisation. Le revenu apparaît quand même davantage comme une contrainte au choix de localisation résidentielle plutôt que comme motif à part entière. Il n'a pas plus d'intentions de mobilité et n'est pas moins stable dans son logement que l'ensemble des locataires faisant partie de la même tranche d'âge.

Certains colocataires sont plus âgés ; ils sont entrés en colocation pour des motifs liés au cycle de vie et invoquent plus souvent les questions financières comme raisons de choix de la colocation.



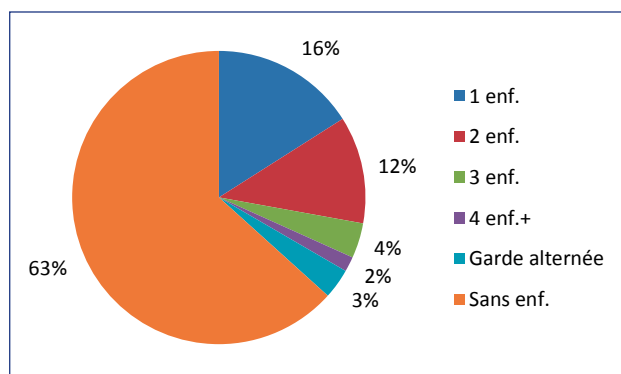
CHAPITRE 5

**LES ENFANTS
DANS LE
LOGEMENT
LOCATIF**

Ce chapitre se focalise sur la place des enfants dans le marché locatif. Il s'agit d'analyser la situation des enfants mais également de ceux qui sont en garde alternée et qui demandent eux-aussi un espace vital dans un logement. La première partie de ce chapitre s'oriente essentiellement sur les enfants dans le logement locatif alors que la deuxième partie analyse les conditions de peuplement, voire de surpeuplement des logements qui abritent des enfants.

1. Les enfants dans les logements

Figure 31 - Répartition des enfants dans les logements locatifs



63% des logements n'abritent pas d'enfants. Parmi les 37% de logements abritant des familles, près de la moitié d'entre eux sont occupés par des familles ne comptant qu'un enfant. Les logements qui comptent sous leur toit des enfants en garde alternée ne représentent de 3% de l'ensemble des logements locatifs.

Le tableau suivant présente une image plus fine de la place des enfants (en ce compris les enfants en garde alternée) dans le marché locatif en différenciant leur situation familiale.

Tableau 81 - Différenciation des familles suivant le nombre d'enfants et d'enfants en garde alternée

Situation familiale	Nombre d'enfants	Part des locataires (%)			
		Région	Pentagone	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
Couples avec enfant(s)	Un enfant	12	8	12	12
	Deux enfants	10	6	9	12
	Trois enfants	3	3	3	3
	Quatre enfants et plus	2	1,4	2	2
Couples sans enfant	Aucun enfant	21	18	18	24
	Enfant(s) en garde alternée	0,6	0,7	0,3	0,4
Pers. seules avec enfant(s)	Un enfant	4	3	4	5
	Deux enfants	2	2	2	2
	Trois enfants	1	0	1,1	0,6
	Quatre enfants et plus	0,4	1	0	0
Pers. seules sans enfant	Aucun enfant	43	56	45	37
	Enfant(s) en garde alternée	2	0,7	3	2

Tableau 82 - Part des logements qui abritent des gardes alternées

Situation familiale	Garde alternée	Part des locataires (%)
Couples avec enfant(s)	Sans	26
	Avec	0,5
Couples sans enfant	Sans	21
	Avec	0
Pers. seules avec enfant(s)	Sans	7
	Avec	0
Pers. seules sans enfant	Sans	43
	Avec	2

2. Caractéristiques des familles de locataires avec enfants

Les tableaux suivants confrontent les caractéristiques sociodémographiques des familles avec enfants.

Ainsi, il y a peu de différences dans l'âge médian et d'âge moyen des chefs de ménages des familles qui vivent dans un logement loué ; celui-ci se situe entre 36 et 38 ans.

Tableau 83 - Différenciation des familles selon l'âge du chef de ménage

Situation familiale	Nombre d'enfants	Âge moyen	Âge médian
Couples avec enfant(s)	Un enfant	38	37
	Deux enfants	37	37
	Trois enfants	37	38
	Quatre enfants et plus	36	37
Couples sans enfant	Aucun enfant	43	39
	Enfant(s) en garde alternée	39	36
Pers. seules avec enfant(s)	Un enfant	38	38
	Deux enfants	37	37
	Trois enfants	38	36
	Quatre enfants et plus	42	42
Pers. seules sans enfant	Aucun enfant	39	34
	Enfant(s) en garde alternée	43	42

La présence d'enfants dans le ménage influe-t-elle sur la stabilité du ménage dans son logement ? Mises à part les familles avec deux ou trois enfants qui occupent leur logement en moyenne depuis environ six ans, mis à part les Pers. seules sans enfants qui n'occupent

leur logement en moyenne que depuis cinq ans, tous les autres segments de locataires ont une durée de stabilité dans leur logement d'environ cinq ans et demi. Les différences ne sont pas vraiment significatives.

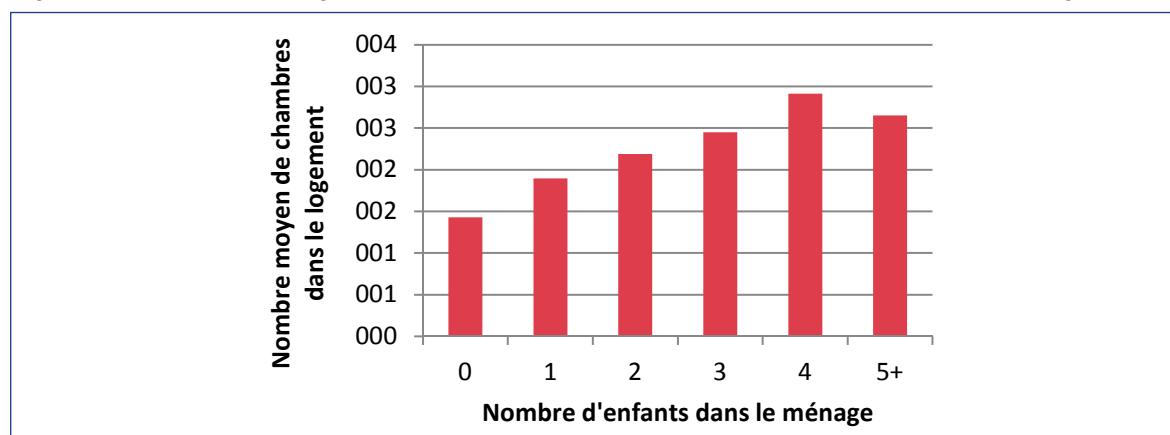
Tableau 84 - Différenciation des familles selon le niveau de stabilité du ménage dans le logement

Situation familiale	Nombre d'enfants	Stabilité moyenne	Stabilité médiane
Couples avec enfant(s)	Un enfant	5 ans 3 mois	3 ans 11 mois
	Deux enfants	5 ans 11 mois	4 ans 5 mois
	Trois enfants	6 ans 4 mois	4 ans 11 mois
	Quatre enfants et plus	5 ans 3 mois	3 ans 4 mois
Couples sans enfant	Aucun enfant	5 ans 9 mois	3 ans 8 mois
	Enfant(s) en garde alternée	4 ans 9 mois	4 ans 2 mois
Pers. seules avec enfant(s)	Un enfant	6 ans 3 mois	3 ans 10 mois
	Deux enfants	5 ans 1 mois	3 ans 5 mois
	Trois enfants	5 ans	3 ans 8 mois
	Quatre enfants et plus	4 ans 8 mois	3 ans 1 mois
Pers. seules sans enfant	Aucun enfant	5 ans	3 ans 1 mois
	Enfant(s) en garde alternée	3 ans 10 mois	2 ans 8 mois

3. Caractéristiques des logements avec enfants

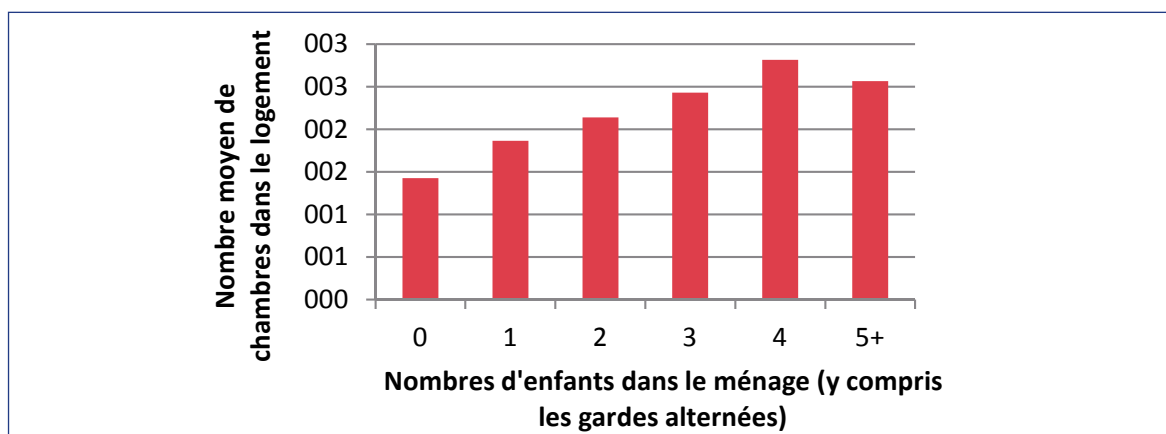
Cette section s'attache à mettre en exergue les caractéristiques des logements qui abritent des enfants.

Figure 32 - Taille du logement en fonction du nombre d'enfants dans le ménage



Le nombre moyen de chambres augmente avec le nombre d'enfants. Néanmoins, si le logement moyen d'une famille de deux enfants comprend plus de deux chambres, le logement moyen d'une famille de quatre enfants comprend à peine trois chambres. Se profilent ainsi des problèmes de surpeuplement des logements qui comptent des enfants.

Figure 33 - Taille du logement en fonction du nombre d'enfants dans le ménage (y compris les gardes alternées)



Si l'on compte parmi les enfants, les enfants qui sont en garde alternée et qui ne sont dans le logement qu'une partie du temps, la situation est plus tendue pour les grandes familles. Ainsi, le nombre moyen de chambres pour une famille de deux enfants est de deux chambres ; il est de 2,7 pour une famille comptant quatre enfants quotidiennement ou en garde alternée.

Plus le nombre d'enfants augmente dans le ménage, moins est élevée la superficie moyenne du logement par occupant ; ainsi un solitaire sans enfant dispose de 60 m² en moyenne, un couple sans enfant de 38 m² en moyenne, un couple avec des enfants jouit en moyenne de 27 m² par occupant s'il a un enfant, de 21 m² s'il a deux enfants, de 18 m² s'il a trois enfants et de 15 m² s'il en a quatre.

Tableau 85 - Différenciation de la taille du logement suivant la situation familiale et le nombre d'enfants dans le logement

Situation familiale	Nombre d'enfants	Superficie médiane (m ²)	Superficie par occupant (m ²)
Couples avec enfant(s)	Un enfant	80	27
	Deux enfants	85	21
	Trois enfants	90	18
	Quatre enfants et plus	90	15
Couples sans enfant	Aucun enfant	75	38
	Enfant(s) en garde alternée	85	28
Pers. seules avec enfant(s)	Un enfant	75	38
	Deux enfants	70	23
	Trois enfants	90	23
	Quatre enfants et plus	73	15
Pers. seules sans enfant	Aucun enfant	60	60
	Enfant(s) en garde alternée	70	35

*Tableau 86 - Différenciation des caractéristiques du logement
suivant la situation familiale des locataires et leur nombre d'enfants*

A. Les couples

Surfaces annexes	Part des logements (%)					
	Couples avec enfant(s)				Couples sans enfant	
	Un enfant	Deux enfants	Trois enfants	Quatre enfants et plus	Aucun enfant	Enfant(s) en garde alternée
Une salle de bain	89	82	84	80	93	100
Deux salles de bain et plus	11	18	13	20	7	0
Cave	57	60	64	51	57	36
Grenier	6	13	12	10	6	9
Garage	25	30	22	14	27	36
Cuisine de plus de 4 m ²	85	87	90	86	85	73
Balcon	36	30	31	31	38	36
Terrasse	20	26	24	22	27	36
Cour	4	6	9	4	3	0
Jardin	8	13	16	14	6	9
Feu ouvert	14	17	14	22	11	36
Poêle à bois ou pellets	1,4	4	1	4	2	0
Parlophone	87	88	80	78	88	91
Vidéophone	14	16	8	14	14	18
Concierge	16	12	9	10	17	9
Ascenseur	36	27	18	10	40	27
Alarme	15	19	16	12	14	9
Piscine	0	0	0	0	0,6	0

B. Les personnes seules

Caractéristiques	Part des logements (%)					
	Pers. seules avec enfant(s)				Pers. seules sans enfant	
	Un enfant	Deux enfants	Trois enfants	Quatre enfants et plus	Aucun enfant	Enfant(s) en garde alternée
Une salle de bain	96	99	88	92	95	98
Deux salles de bain et plus	2	1	8	8	4	2
Cave	46	53	60	33	39	63
Grenier	5	14	8	8	6	5
Garage	9	13	28	0	9	19
Cuisine de plus de 4 m ²	75	70	76	92	73	76
Balcon	28	36	36	17	25	38
Terrasse	16	23	36	17	16	22
Cour	6	3	4	17	5	10
Jardin	9	13	4	8	8	10
Feu ouvert	12	10	12	17	18	16
Poêle à bois ou pellets	0	1,4	0	8	1	6
Parlophone	84	85	88	75	80	94
Vidéophone	5	6	8	25	7	16
Concierge	5	8	16	17	9	6
Ascenseur	20	17	24	25	20	19
Alarme	8	7	8	0	7	17
Piscine	0	0	0	0	0,5	0

De manière générale, le loyer moyen du logement augmente avec le nombre d'enfants présents dans le ménage. Néanmoins, la précarité peut s'installer lorsque le nombre d'enfants augmente. Ainsi, un couple avec quatre enfants loue un logement au prix moyen de 903 € et au prix médian de 665 € ; le prix médian est inférieur à celui enregistré pour des familles abritant moins d'enfants. On aurait donc deux catégories de couples avec quatre enfants : ceux qui paient un loyer très élevé pour pouvoir loger leurs enfants et ceux qui ne peuvent s'acquitter d'un loyer suffisamment élevé pour loger leur famille.

Tableau 87 - Différenciation des loyers des logements suivant la situation familiale et le nombre d'enfants (en ce compris les enfants en garde alternée).

Situation familiale	Nombre d'enfants	Loyer moyen (€)	Loyer médian (€)
Couples avec enfant(s)	Un enfant	785	720
	Deux enfants	792	700
	Trois enfants	774	700
	Quatre enfants et plus	903	665
Couples sans enfant	Aucun enfant	734	700
	Enfant(s) en garde alternée	805	700
Pers. seules avec enfant(s)	Un enfant	649	650
	Deux enfants	666	630
	Trois enfants	786	745
	Quatre enfants et plus	-	-
Pers. seules sans enfant	Aucun enfant	609	550
	Enfant(s) en garde alternée	657	650

4. Inadéquation de la dimension du logement à la taille de la famille

L'objectif de cette section est de mettre en évidence les problèmes de surpeuplement des logements qui abritent des familles dont les enfants sont, soit quotidiennement dans le logement, soit en garde alternée dans le logement. Il y a surpeuplement dans un logement lorsque le nombre de chambres théoriquement nécessaire pour abriter tous les enfants est inférieur au nombre de chambres effectivement présent dans le logement. On parle de léger surpeuplement lorsqu'il apparaît qu'il n'y a qu'une chambre manquante ; on parle de surpeuplement lorsqu'il serait indispensable de disposer pour la famille de deux chambres supplémentaires.

De manière générale, 74% des logements sont adéquats ou sont sous-peuplés ; 22% des logements sont légèrement surpeuplés et 4% des logements sont surpeuplés.

Différenciation du surpeuplement des logements en fonction de la taille de la famille

Dans le cas de familles de 1 à 2 enfants, il y a plus de 65% des logements qui ne souffrent pas de surpeuplement. Si l'on compte dans une famille plus de trois enfants, on constate alors qu'il y a moins de 30% des logements qui ne sont pas surpeuplés. S'il y a quatre enfants ou plus, 52% des logements sont alors surpeuplés.

Les gardes alternées sont plus souvent la cause de logements légèrement surpeuplés ; 42% des logements accueillant des enfants en garde alternée sont dans ce cas. 22% de logements sont franchement surpeuplés.

Tableau 88 - Répartition du surpeuplement parmi les familles en fonction du nombre d'enfants.

Nombre d'enfants dans le ménage	Part des familles (%)		
	Pas de surpeuplement	Léger surpeuplement	Surpeuplement
1 enfant	74	23	2
2 enfants	67	28	5
3 enfants	29	51	20
4 enfants +	24	24	52
Garde alternée	36	42	22

Différenciation du surpeuplement des logements en fonction de la situation familiale

En croisant la situation familiale avec le nombre d'enfants, on peut affiner la réponse à la question du surpeuplement dans les logements abritant des enfants. Il n'y a qu'environ 20% de logements surpeuplés habités par des couples avec un ou deux enfants. Lorsque le chef de ménage est seul avec des enfants, cette part augmente à 40% dans le cas d'un enfant et à 60% dans le cas de deux enfants. Dans le cas des familles de plus de trois enfants, la proportion de logements surpeuplés peut dépasser 70%.

Tableau 89 - Répartition du surpeuplement parmi les familles en fonction de la situation familiale et du nombre d'enfants

Situation familiale	Part des familles (%)		
	Pas de surpeuplement	Léger surpeuplement	Surpeuplement
Couples avec enfants			
1 enfant	79	19	2
2 enfants	72	23	5
3 enfants	30	55	15
4 enfants +	28	21	51
Couples sans enfants			
0 enfant	94	6	0
Garde alternée	45	45	9
Pers. seules avec enfants			
1 enfant	61	35	4
2 enfants	40	49	11
3 enfants	25	33	42
4 enfants +	0	33	67
Pers. seules sans enfants			
0 enfant	76	34	0
Garde alternée	32	41	27

La garde alternée d'enfants peut être source de surpeuplement dans le logement, tout au moins une partie de l'année. Ainsi, plus de 70% des logements des couples et des Pers. seules sans garde alternées sont adéquats à la taille de la famille alors que ce pourcentage diminue sous la barre des 32% lorsqu'il s'agit de logements occupés par des couples ou des Pers. seules ayant des enfants en garde alternée.

Tableau 90 - Répartition du surpeuplement parmi les familles en fonction de la situation familiale et de gardes alternées d'enfants

Situation des gardes	Part des familles (%)		
	Pas de surpeuplement	Léger surpeuplement	Fort surpeuplement
Couples avec garde	22	56	22
Couples sans garde	79	17	4
Pers. seules avec garde	32	42	25
Pers. seules sans garde	72	26	2

Différenciation du surpeuplement des logements en fonction de la situation sociodémographique des locataires

Le risque de surpeuplement diminue lorsque le revenu des locataires augmente (revenu mensuel moyen de 2087 € pour les locataires de logements adéquats et revenu mensuel moyen de 1687 € pour les locataires de logements surpeuplés), de même que lorsque le ménage-locataire dispose de deux revenus du travail. En raison de l'âge des personnes pensionnées, ces dernières ne vivent pas non plus dans des logements en risque de surpeuplement.

Tableau 91 - Répartition du surpeuplement parmi les locataires en fonction de la situation familiale et de gardes alternées d'enfants

Situation socioprofessionnelle	Part des logements (%)		
	Pas de surpeuplement	Léger surpeuplement	Fort surpeuplement
Deux revenus du travail	83	15	3
Un revenu du travail	74	23	4
Un revenu du travail et une allocation	71	24	6
Une allocation	53	40	7
Deux allocations	54	28	17
Pension	93	6	1
Etudiant	35	65	0

Les locataires de logements adéquats sont légèrement plus stables dans leur logement (stabilité moyenne de 6 ans) que les locataires de logements surpeuplés (stabilité moyenne de 4 ans et 7 mois). Ces derniers ont tendance à rechercher plus rapidement un logement plus adapté à leurs besoins.

Différenciation du surpeuplement des logements en fonction des caractéristiques du logement

Le loyer moyen des logements non surpeuplés est supérieur à celui des logements surpeuplés. A noter que les logements légèrement surpeuplés sont un peu plus petits et un peu moins chers que les logements plus surpeuplés. Le surpeuplement important correspond à des familles nombreuses nécessitant quand même un logement d'une certaine taille et donc plus coûteux. Les logements légèrement surpeuplés sont plus souvent des logements de couples ou de Pers. seules avec peu d'enfants néanmoins en surnombre dans le logement.

Tableau 92 - Différenciation du surpeuplement des logements en fonction du loyer et de la taille des logements

Surpeuplement	Loyer moyen (€)	Superficie moyenne (m²)	Nombre moyen de chambres
Pas de surpeuplement	722	79	1,8
Léger surpeuplement	576	55	0,9
Fort surpeuplement	593	64	1,2

Plus les logements sont petits, plus le risque de surpeuplement est important. Les résultats enregistrés dans le tableau différenciant le surpeuplement en fonction de la taille ou du type de logement convergent en ce sens.

Tableau 93 - Différenciation du surpeuplement des logements en fonction de la taille des logements

Superficie habitable	Part des logements (%)		
	Pas de surpeuplement	Léger surpeuplement	Fort surpeuplement
< 28 m ²	23	71	6
28 – 54 m ²	56	38	6
55 – 84 m ²	77	20	3
85 – 104 m ²	89	8	3
> 104 m ²	91	8	1

*Tableau 94 - Différenciation du surpeuplement des logements
en fonction du loyer et du type de logement*

Type de logement	Part des logements (%)		
	Pas de surpeuplement	Léger surpeuplement	Fort surpeuplement
App. 0 ch.	0	78	22
App. 1 ch.	80	17	3
App. 2 ch.	86	12	3
App. 3 ch.	88	8	4
App. 4 ch. et plus	87	4	9
Maison	87	10	3

Les logements adéquats sont également ceux qui connaissent le plus de caractéristiques de confort : 8% d'entre eux ont deux salles de bain, 22% disposent d'un garage, 32% ont un ascenseur, 13% ont une alarme, toutes caractéristiques entre autres qui y sont plus répandues. Il apparaît clairement que le surpeuplement d'un logement est un indicateur de conditions défavorables de logement aussi bien en taille qu'en niveau de confort.

*Tableau 95 - Différenciation du surpeuplement des logements
en fonction des caractéristiques de confort des logements*

Caractéristiques	Part des logements(%)		
	Pas de surpeuplement	Léger surpeuplement	Fort surpeuplement
Une salle de bain	91	97	96
Au moins deux salles de bain	8	1,5	
Cave	56	36	39
Grenier	8	5	3
Garage	22	8	8
Cuisine de plus de 4 m ²	84	60	77
Balcon	32	26	26
Terrasse	24	12	23
Cour	5	3	5
Jardin	9	7	5
Feu ouvert	15	12	13
Poêle à bois ou pellets	2	1,5	1
Parlophone	87	79	69
Vidéophone	13	5	8
Concierge	15	7	6
Ascenseur	32	16	14
Alarme	13	7	7
Piscine	0,5	0,3	0

Tableau 96 - Différenciation du surpeuplement des logements en fonction des caractéristiques de confort des logements

Caractéristiques	Part des logements(%)		
	Pas de surpeuplement	Léger surpeuplement	Fort surpeuplement
Chauffage central	95	92	88
Thermostats	51	38	35
Vannes thermostatiques	59	51	51

Surpeuplement des logements et localisation

Suivant la couronne

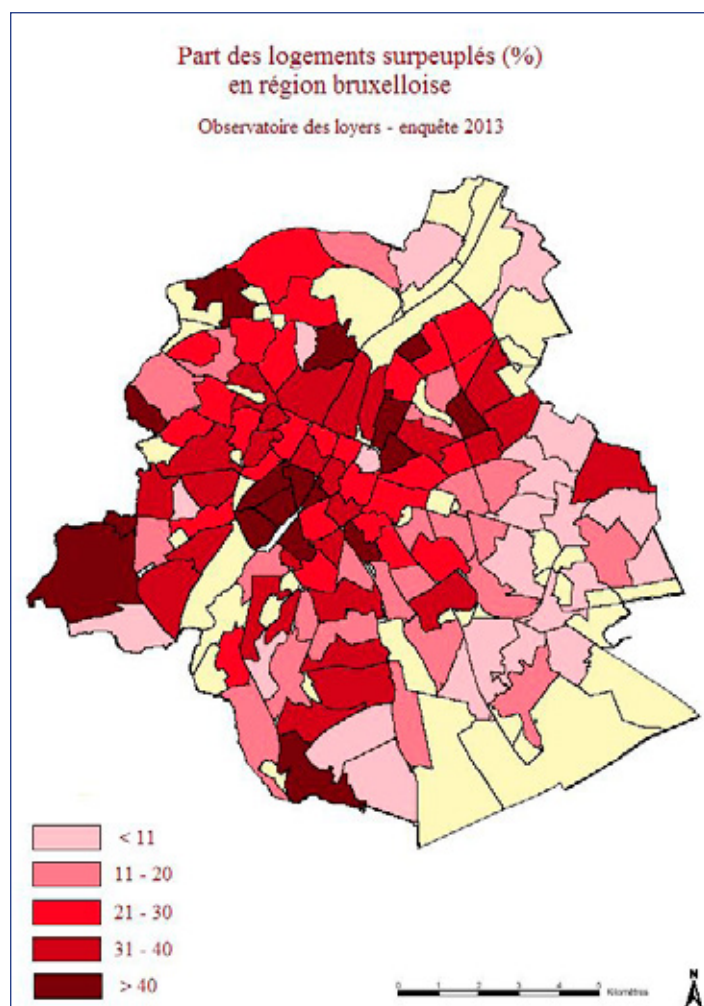
C'est en deuxième couronne que la proportion de logements surpeuplés est la plus faible. Néanmoins, ce sont des logements légèrement surpeuplés qui sont plus nombreux en première couronne et dans le Pentagone, les logements surpeuplés étant également répartis entre les différentes couronnes de la région bruxelloise.

Tableau 97 - Répartition par couronne des logements suivant leur degré de surpeuplement

Surpeuplement	Part des logements (%)			
	Région	Pentagone	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
Pas de surpeuplement	74	66	71	79
Léger surpeuplement	22	31	25	18
Fort surpeuplement	4	4	4	4

Suivant les quartiers

Carte 3 - Répartition spatiale des logements surpeuplés



Les plus fortes proportions de logements surpeuplés se trouvent dans les quartiers de l'ouest du Pentagone et les quartiers jouxtant celui-ci au sud-ouest, à l'ouest et au nord formant un croissant étreignant le Pentagone. Il s'agit traditionnellement de la zone de quartiers aux habitants plus pauvres, plus jeunes et aux familles plus nombreuses. L'indice de surpeuplement apparaît ainsi comme un indicateur des quartiers où se retrouve la plus grande difficulté d'accès au marché locatif et la réponse de la population à cette difficulté par l'inadéquation de la dimension du logement à la taille de la famille. Par contre, dans le quadrant sud-est de la ville, en deuxième couronne principalement, on enregistre une plus faible proportion de logements surpeuplés, ce dans un quartier habituellement plus nan-

tis et surtout aujourd'hui plus fréquemment occupé par des populations âgées, n'ayant plus d'enfants dans leur logement.

5. Conclusions

Ce ne sont que 37% des logements locatifs qui abritent des enfants. L'accroissement de la taille de la famille ne s'accompagne pas toujours d'une augmentation suffisante de la taille du logement. Tous les indicateurs (superficie par occupant, nombre de chambres pour chaque taille de ménage, indice de surpeuplement) convergent pour mettre en évidence la difficulté croissante de logement des familles nombreuses. Les gardes alternées ne concernent que 2,5% des logements; néanmoins, il apparaît que les logements dans lesquels il y a des enfants en garde alternée ont plus de risques d'être surpeuplés que les autres logements. Les logements surpeuplés sont plus souvent de petits logements et disposant de moins d'éléments de confort; l'indice de surpeuplement est dès lors un indicateur des conditions défavorables de logement.



CHAPITRE 6

**EVOLUTION
DE L'ACCÈS
AU MARCHÉ
LOCATIF**

L'objet de ce chapitre est de cerner les problèmes d'inadéquation entre offre et demande de logement et d'analyser le développement d'une demande sociale de logement. Ces résultats sont ensuite mis en perspective chronologique afin de mettre en évidence l'évolution de l'accès des ménages bruxellois au marché locatif.

1. Le locataire et son loyer

Différenciation des locataires suivant leurs revenus

Le loyer moyen et le loyer médian varient en fonction des revenus du locataire. La part du loyer dans le budget du ménage est néanmoins supérieure chez les locataires aux revenus les plus faibles. Le locataire doit disposer de revenus de minimum 2000 € par mois pour que la part de son loyer dans le budget soit de l'ordre de 30%.

Par rapport aux années précédentes, la part du loyer dans le budget des ménages aux revenus inférieurs 1500 € augmente, atteignant 48 % pour les ménages aux revenus compris entre 1001 € et 1500 €. De même, pour les nouveaux emménagés dont le revenu est inférieur à 1500 €, la part du loyer dans le budget (> 50%) est supérieure à celle de l'ensemble des locataires (> 48%) et plus particulièrement des locataires installés depuis plus longtemps (> 45%).

Tableau 98 - Revenus des locataires et loyers des logements

Revenus (€ courants)	Loyer mensuel (€)		Part du loyer dans le budget (%)
	Loyer moyen	Loyer médian	
< 500 €	489	450	-
500 – 1000 €	526	500	70
1001 – 1500 €	596	550	48
1501 – 2000 €	624	609	36
2001 – 2500 €	701	690	31
2501 – 3000 €	767	705	28
3001 – 3500 €	828	810	25
> 3500 €	1120	1000	28

Tableau 99 - Evolution de la part du loyer dans le budget des locataires

	Part du loyer dans le budget (%)	
	2013	2008
500 – 1000 €	70	58
1001 – 1500 €	48	40
1501 – 2000 €	36	32
2001 – 2500 €	31	26
2501 – 3000 €	28	25
3001 – 3500 €	25	24
> 3500 €	28	25

Tableau 100 - Comparaison de la part du loyer dans le budget des nouveaux emménagés et de l'ensemble des locataires

	Part du loyer dans le budget (%)		
	Nouveaux emménagés	Tous locataires	Anciens locataires
< 500 €	-	122	-
500 – 1000 €	79	70	60
1001 – 1500 €	50	48	45
1501 – 2000 €	35	36	34
2001 – 2500 €	33	31	32
2501 – 3000 €	27	28	29
3001 – 3500 €	22	25	26
> 3500 €	32	28	24

Différenciation des locataires suivant leur situation socioprofessionnelle

Suivant sa situation socioprofessionnelle, le locataire adopte un comportement différent en matière de choix de logement et de loyer de ce logement. Le loyer moyen et médian payé pour un logement est supérieur pour un couple disposant de deux revenus du travail (loyer moyen de 815 € par mois) que pour un locataire vivant seul et ne disposant que d'une allocation sociale (loyer moyen de 545 € par mois) ou pour un étudiant (loyer moyen de 570 € par mois).

Tableau 101 - Situation socioprofessionnelle des locataires et loyers des logements

Situation socioprofessionnelle	Loyer moyen (€)	Loyer médian (€)
Deux revenus du travail	815	750
Un revenu du travail	677	620
Un revenu du travail et une allocation	675	650
Une allocation	545	500
Deux allocations	611	600
Pension	693	680
Etudiant	570	463

Différenciation des locataires suivant leur situation familiale

De manière générale, quelle que soit la situation familiale du locataire, lorsque les revenus du locataire sont inférieurs à 1 500 € par mois, il affecte 57% à 60% de son budget au loyer de son logement. Lorsque les revenus du locataire dépassent 1 500 € par mois, le locataire peut trouver un logement dont le loyer représente environ 30% de son budget. Les Pers. seules avec enfants ont plus de mal à se loger que les autres et affectent une part plus importante de leur budget au logement.

Tableau 102 - Différenciation de la part du loyer dans le budget suivant la situation familiale et le revenu du locataire

Situation familiale	Revenu	Loyer moyen (€)	Loyer médian (€)	Part du loyer dans le budget (%)
Couples avec enfant(s)	Bas	574	550	57
	Moyen	674	650	34
	Élevé	973	850	32
Couples sans enfant	Bas	575	550	57
	Moyen	636	650	32
	Élevé	862	833	29
Pers. seules avec enfant(s)	Bas	600	600	60
	Moyen	715	700	36
	Élevé	831	720	28
Pers. seules sans enfant	Bas	572	520	57
	Moyen	629	615	31
	Élevé	960	825	32

Le tableau suivant confirme des résultats précédents relatifs au loyer payé par les locataires en fonction de leur situation familiale et de leur situation socioprofessionnelle.

Tableau 103 - Différenciation de la part du loyer dans le budget suivant la situation familiale et la situation socioprofessionnelle du locataire

Situation familiale	Situation socioprofessionnelle	Loyer moyen (€)	Loyer médian (€)
Couples avec enfant(s)	Deux revenus du travail	851	780
	Un revenu du travail	758	650
	Un revenu du travail et une allocation	675	655
	Une allocation	556	550
	Deux allocations	620	650
Couples sans enfant	Deux revenus du travail	762	700
	Un revenu du travail	710	650
	Un revenu du travail et une allocation	676	650
	Une allocation	553	550
	Deux allocations	588	600
	Pension	796	810
Pers. seules avec enfant(s)	Deux revenus du travail	-	-
	Un revenu du travail	711	678
	Une allocation	613	610
	Pension	-	-
	Etudiant	-	-
Pers. seules sans enfant	Deux revenus du travail	-	-
	Un revenu du travail	647	600
	Une allocation	521	500
	Pension	610	595
	Etudiant	558	450

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

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

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

Tableau 104 - Part du parc locatif accessible à chaque décile de revenus (2010)

Déciles de revenus		Part du parc locatif accessible (%)	
N°	Limite supérieure du revenu total net imposable (€)*	Si loyer maximal = 25% du revenu disponible	Si loyer maximal = 30% du revenu disponible
2	10 178	0	0
3	13 131	0	1
4	15 248	1	4
5	18 567	4	10
6	22 682	10	25
7	27 859	26	46
8	35 643	54	74
9	50 968	85	93

*Revenu total net imposable d'après les revenus de 2010 après indexation

Si l'on analyse l'évolution de la situation de l'accès au parc locatif des sept premiers déciles de revenus, le constat est catastrophique. En 2004, si les cinq premiers déciles étaient dans une situation extrêmement précaire, le sixième décile avait accès à 44% du parc locatif et le septième à 61% du parc locatif. A partir de 2008, le sixième décile n'a plus accès qu'à 12% du parc locatif et le septième décile à 26% du parc locatif. La dégradation de la situation des locataires est bien sûr le fait d'une augmentation des loyers supérieure à celle de l'indice santé durant cette période, mais résulte également d'un appauvrissement de la population bruxelloise en général, de la population locative en particulier.

Tableau 105 - Evolution de la part du parc locatif accessible à chaque décile de revenus (2004-2013)

Déciles de revenus	Part du parc locatif accessible à chaque décile de revenus (si loyer = 25% du revenu du ménage) (%)					
	2013	2012	2011	2010	2008	2004
2	0	0	0	0	0	1
3	0	1	1	1	2	4
4	1	2	2	2	3	10
5	4	5	5	5	8	21
6	10	15	13	12	17	44
7	26	31	26	28	40	61
8	54	58	58	57	66	79
9	85	87	87	87	89	93

3. Conclusions

La part du loyer dans le budget avoisine les 60% pour tous les ménages de locataires dont les revenus sont inférieurs à 1500 €. Or ces ménages-locataires représentent 47% de l'ensemble des ménages-locataires d'un logement dans la région bruxelloise. Il faut disposer de revenus disponibles de 2000 € par mois pour que la part du loyer dans le budget soit inférieure à 30%.

L'accessibilité financière au marché locatif est toujours de plus en plus difficile pour les locataires bruxellois : on assiste à un décrochage entre les loyers des logements et les revenus des ménages. Pour les locataires des six premiers déciles de revenus, si le loyer ne peut dépasser 25% du budget disponible, ne leur est possible l'accès qu'à moins de 10% du parc locatif. Entre 2004 et 2013, la situation s'est dégradée puisque la part du parc locatif accessible à chaque décile de revenus a diminué. En se basant sur les conclusions des analyses des années précédentes, il est clair que c'est au moins depuis 1993 que cette situation s'est particulièrement détériorée. A cette époque, la situation était préoccupante pour les quatre premiers déciles de revenus, maintenant elle l'est pour les six à sept premiers déciles de revenus en raison de l'augmentation des loyers et de l'appauvrissement de la population bruxelloise.

An aerial photograph of a city, likely Paris, showing a dense grid of streets and buildings. A river, possibly the Seine, winds through the city. The image is overlaid with a semi-transparent blue filter. The text is centered and written in a bold, sans-serif font.

CHAPITRE 7

EVOLUTION SPATIO- TEMPORELLE DES LOYERS ET RECOMPOSITION DES COURONNES

Les quartiers de la région bruxelloise connaissent-ils une évolution similaire du marché locatif? Certains segments du marché locatif sont-ils spatialisés?

Ce chapitre analyse la différenciation spatiale des évolutions des prix; l'échelle d'analyse est la couronne.

1. Evolution des loyers des logements

Entre 2008 et 2013, les loyers moyens des logements de la région bruxelloise ont augmenté de 15%; cet accroissement est supérieur dans le Pentagone et dans une moindre mesure en première couronne qu'en deuxième couronne.

Tableau 106 - Evolution des loyers des logements suivant la couronne

	Loyer (€)							
	Région		Pentagone		1 ^{ère} couronne		2 ^{ème} couronne	
	2013	2008	2013	2008	2013	2008	2013	2008
Loyer moyen	695	605	640	509	666	565	737	651

Tableau 107 - Taux d'évolution des loyers suivant la couronne (2008-2013)

	Taux d'évolution du loyer (%)			
	Région	Pentagone	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
Loyer moyen	15	26	18	13

Si l'on différencie le parc locatif selon la taille et le type des logements, la même conclusion s'impose. Quelles que soient les caractéristiques du logement, on assiste à une augmentation d'environ 15%, accroissement qui est moins marqué en deuxième couronne qu'en première couronne. Le segment des maisons connaît une croissance particulière en termes de prix en première couronne, sans doute en raison de la rareté et de la variation de l'offre de ce type de bien en ce lieu.

Tableau 108 - Evolution des loyers des logements suivant la couronne et le type de logement

Type de logement	Loyer mensuel moyen (€)							
	Région		Pentagone		1 ^{ère} couronne		2 ^{ème} couronne	
	2013	2008	2013	2008	2013	2008	2013	2008
App. 0 ch.	531	439	-	400	509	431	593	459
App. 1 ch.	595	516	594	471	580	513	614	525
App. 2 ch.	732	644	673	595	715	629	755	658
App. 3 ch.	899	767	832	624	866	747	943	794
Maison	1202	929	-	-	1203	703	1155	1028

Tableau 109 - Evolution des loyers des logements suivant la couronne et la taille du logement

Type de logement	Loyer mensuel moyen (€)							
	Région		Pentagone		1 ^{ère} couronne		2 ^{ème} couronne	
	2013	2008	2013	2008	2013	2008	2013	2008
<28 m ²	464	405	419	370	479	395	462	425
28 – 54 m ²	513	506	500	445	514	498	518	523
55 – 84 m ²	635	606	630	537	626	588	646	626
85 – 104 m ²	806	735	760	653	794	718	819	751
>105 m ²	1076	1038	1102	-	1034	942	1104	1102

Tableau 110 - Evolution des loyers des logements (indice)

	Evolution des loyers de 2008 à 2013 (indice 2008 = 100)			
	Région	Pentagone	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
Tous logements	15	26	18	13
Logements suivant la taille				
< 28 m ²	15	13	21	9
29-54 m ²	1	12	3	0
55-84 m ²	5	17	6	3
85-104m ²	10	16	11	9
>104m ²	4	-	10	0
Logements suivant le type				
App. 0ch.	17	-	15	23
App. 1ch	13	21	12	14
App. 2ch	12	12	12	13
App. 3ch	15	25	14	16
Maison	23	-	42	11

2. Evolution des caractéristiques des logements

Nous nous focaliserons sur deux ensembles d'éléments de confort dans l'habitation : la présence d'au moins une salle de bain ou de deux salles de bain et la performance énergétique.

La salle de bain

Actuellement, quelle que soit la localisation à l'intérieur de la région bruxelloise, il y a au moins 98 % des logements qui disposent d'au moins une salle de bain. Cette proportion était de 97 % en 2008 mais ne couvrirait pas une situation égale sur le territoire bruxellois. En effet, dans le Pentagone et la première couronne, on ne comptait que 93 % de logements disposant d'au moins une salle de bain alors que la quasi-totalité des logements de deuxième couronne étaient équipés. On assiste donc à un rattrapage de l'ensemble de la région par rapport à la deuxième couronne.

Lorsqu'il s'agit de la deuxième salle de bain, la proportion de logements qui en sont équipés est de 6% pour la région bruxelloise, de 9% pour la deuxième couronne qui connaît une augmentation alors que la première couronne et le pentagone sont relativement stables.

Tableau 111 - Evolution de la présence de salles de bain dans le logement suivant la couronne

Surfaces annexes	Part des logements suivant la localisation (%)							
	Région		Pentagone		1 ^{ère} couronne		2 ^{ème} couronne	
	2013	2008	2013	2008	2013	2008	2013	2008
Au moins une salle de bain	98	97	98	93	99	93	99	100
Deux salles de bain	6	6	4	5	5	5	9	7

La performance énergétique

Les doubles vitrages sont un peu plus répandus en deuxième couronne (71% par rapport à 66% dans l'ensemble de la région bruxelloise) et leur pose a connu une augmentation plus marquée également dans cette partie du territoire bruxellois.

De plus en plus de logements locatifs sont équipés d'une installation de chauffage central (94% dans la région bruxelloise); la part de logements équipés était de 54% en 2013 et donc a crû considérablement au cours de ces cinq dernières années. Cette croissance est assez uniforme sur le territoire de la Ville-région; il en est de même pour le développement des outils de régulation thermique comme le thermostat et les vannes thermostatiques.

Tableau 112 - Evolution de la performance énergétique des logements suivant la couronne (2008-2013)

Equipements	Part des logements (%)							
	Région		Pentagone		1 ^{ère} couronne		2 ^{ème} couronne	
	2013	2008	2013	2008	2013	2008	2013	2008
ISOLATION Double-vitrage à toutes les fenêtres	66	54	60	57	62	54	71	55
Double-vitrage à certaines fenêtres	19	21	21	14	21	21	16	21
CHAUFFAGE Chauffage central	94	54	96	63	93	50	94	57
Gaz	80	21	79	29	83	19	77	22
PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE Thermostat	48	40	48	35	47	34	49	46
Vannes thermostatiques	56	52	54	55	53	49	60	55

L'état du logement

Sur l'ensemble du territoire bruxellois, 66% des logements sont jugés être en bon état; cette proportion est plus élevée en deuxième couronne où elle atteint 70% qu'en première couronne (63%) et dans le Pentagone (65%).

La part de logements en bon état n'était pas différente en 2008 mais elle était plus inégalement répartie. Si 65% des logements bruxellois étaient jugés en bon état, ils n'étaient que 60% à être jugés tels en première couronne et dans le pentagone et 69% en deuxième couronne.

L'amélioration de l'état des logements du Pentagone et de la première couronne se marque dans la région bruxelloise.

Tableau 113 - Evolution de l'état des logements suivant la couronne (2008-2013)

Etat du logement	Part des logements suivant la localisation (%)							
	Région		Pentagone		1 ^{ère} couronne		2 ^{ème} couronne	
	2013	2008	2013	2008	2013	2008	2013	2008
1	2	4	2	9	2	5	1	3
2	7	8	12	11	8	9	5	6
3	25	24	22	20	26	26	25	22
4	46	47	44	40	46	43	46	51
5	20	18	21	20	17	17	24	18

3. Evolution des locataires

Les tableaux suivants mettent en évidence l'évolution du profil des locataires en première et en deuxième couronne.

Tableau 114 - Evolution de l'âge des locataires suivant la couronne (2008-2013)

Age des locataires	Age des locataires suivant la localisation (%)							
	Région		Pentagone		1 ^{ère} couronne		2 ^{ème} couronne	
	2013	2008	2013	2008	2013	2008	2013	2008
Age moyen	39	40	38	39	37	37	42	43
Age médian	36	36	35	33	35	33	39	39

Tableau 115 - Evolution des revenus des locataires suivant la couronne (2008-2013)

	Revenu des locataires suivant la localisation (%)							
	Région		Pentagone		1 ^{ère} couronne		2 ^{ème} couronne	
	2013	2008	2013	2008	2013	2008	2013	2008
Revenu moyen	1874	1628	1483	1537	1771	1523	2064	1733
Revenu médian	1750	1250	1250	1250	1500	1250	1750	1250

Tableau 116 - Evolution du niveau de stabilité des locataires suivant la couronne (2008-2013)

	Nombre de mois passés dans le logement suivant la localisation (%)							
	Région		Pentagone		1 ^{ère} couronne		2 ^{ème} couronne	
	2013	2008	2013	2008	2013	2008	2013	2008
Stabilité moyenne	5 ans 4 mois	5 ans 6 mois	5 ans 2 mois	6 ans 4 mois	4 ans 8 mois	4 ans 7 mois	6 ans 2 mois	6 ans 3 mois
Stabilité médiane	3 ans 6 mois	2 ans 10 mois	3 ans 2 mois	3 ans 1 mois	3 ans 4 mois	2 ans 5 mois	4 ans	3 ans 2 mois

Lors de leurs mutations, les locataires ont tendance à demeurer dans des quartiers voisins du leur. Le tableau suivant enregistre un indice de concentration des mouvements des locataires d'un lieu à un autre de la région bruxelloise. Ainsi, on peut conclure à un mouvement d'un quartier à un autre d'autant plus important ou à un attachement d'autant plus grand à un quartier que la valeur de l'indice de concentration calculé est supérieure à 100. Il apparaît que les locataires qui occupaient un logement en première couronne se sont dirigés préférentiellement vers des quartiers du Pentagone et de première couronne. Ce phénomène est encore plus marqué pour les locataires de deuxième couronne qui sont encore plus attirés par une nouvelle localisation en deuxième couronne.

Tableau 117 - Indice de concentration des mouvements entre première et deuxième couronne

Ancien logement	Lieu actuel		
	Pentagone	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
1 ^{ère} couronne	118	111	85
2 ^{ème} couronne	36	61	155

4. Conclusions

Les caractéristiques des logements et les loyers de ceux-ci sont toujours supérieurs en deuxième couronne par rapport à ce qu'ils sont en première couronne. Néanmoins, les loyers ont tendance à augmenter plus rapidement en première couronne. Certaines caractéristiques des logements sont en amélioration plus nette en première couronne : la part de logements jouissant d'une salle de bain au moins se diffuse dans toute la région et atteint plus de 98% dans tous les quartiers ; il en est de même pour la part de logements équipés d'une installation de chauffage central qui est de 94% ; 70% des locataires jugent que l'état de leur logement est bon et cette proportion augmente en première couronne. La deuxième salle de bain est par contre présente dans 9% des logements de deuxième couronne alors qu'elle n'est répartie que dans 6% des logements de l'ensemble de la Ville-région et les doubles vitrages sont également en croissance plus importante en deuxième couronne.

An aerial, top-down view of a city grid, showing a dense network of streets and buildings. A river or canal winds through the center of the grid. The image is overlaid with a semi-transparent blue filter. The text is centered and rendered in a bold, dark blue font.

CHAPITRE 8

**STRATÉGIE
D'ÉCHANTILLONNAGE**

L'objet de ce chapitre est de présenter la stratégie d'échantillonnage des logements locatifs. Depuis 1992, date de la première enquête de l'Observatoire des Loyers, nous avons maintenu la même stratégie ; de ce fait, les données sont comparables dans le temps.

1. Plan d'échantillonnage

L'objectif de l'Observatoire des Loyers est d'inférer les valeurs des loyers des logements locatifs situés sur le territoire de la région bruxelloise à partir de la mesure des loyers sur un sous-ensemble de logements, appelé échantillon. Ce dernier est extrait de la population totale des logements locatifs par un processus d'échantillonnage. Il permet d'estimer les paramètres de la moyenne et de la variance des loyers avec un certain degré de précision qui est estimable. Le sondage est le seul moyen, dans le cas où la population est finie mais nombreuse, d'effectuer des mesures dans un délai et un coût raisonnables.

Le sondage réalisé en vue de la construction annuelle d'une enquête sur les loyers des logements locatifs est un sondage purement géographique. Tous les critères de détermination des paramètres du sondage sont donc spatialisés et cette spatialisation se trouve justifiée dans un univers où la variation de toutes les données est liée à la localisation géographique.

La réalisation du sondage, afin d'assurer la précision des extrapolations, nécessite la mise en place d'un plan d'échantillonnage. Par plan d'échantillonnage, on entend type d'échantillonnage ou méthode de tirage d'unités de l'échantillon, taille de l'échantillon et définition de l'unité d'échantillonnage.

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

L'unité d'échantillonnage est le logement mis en location dont le loyer est évalué dans 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 para-public. En outre, on considère tous les logements locatifs, quelle que soit la date d'entrée du locataire dans son logement. Ainsi, les statistiques de loyer inférées à partir de l'échantillon sont relatives à des loyers courants, c'est-à-dire des loyers effectivement payés durant une année déterminée par tous les locataires bruxellois. Il ne s'agit donc pas des loyers demandés lors de la mise en location d'un bien, ni les loyers exclusivement des nouveaux emménagés d'une année considérée.

La décision du type d'échantillonnage ou la méthode de tirage des unités de l'échantillon est dictée par la répartition spatiale de la population sondée. Ainsi, dans la région bruxelloise, l'espace est segmenté, suivant le poids plus marqué de certains lieux puisque les densités de logements mis en location ne sont pas les mêmes dans tous les quartiers de la ville et suivant les coûts d'accès au logement qui sont différents selon que le logement se situe en première ou en deuxième couronne, à l'est ou à l'ouest de la ville. Afin d'obtenir un sondage représentatif de la distribution 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, l'espace bruxellois a été découpé en quatre-vingt quartiers afin de maximiser la variation de la densité de logements loués et des loyers effectivement payés entre strates et de minimiser cette même variation à l'intérieur même de chacune des strates. A partir de 2008, suite à la publication et l'officialisation du découpage de l'espace bruxellois en quartiers dans le cadre du Monitoring des quartiers, nous nous sommes basés sur cette délimitation actualisée et scientifiquement démontrée des quartiers bruxellois. Le découpage s'est alors réalisé sur la base de 118 quartiers bruxellois. Le nombre de quartiers est supérieur et 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 locations dans le cadre d'une relation marchande. Depuis 2005, il a été choisi de faire varier le taux de sondage entre la première et la deuxième couronne afin de pouvoir appliquer l'inférence statistique en deuxième couronne avec un moindre risque d'erreur.

2. Le déroulement de l'enquête

La direction de l'enquête a été confiée en 2013 à la société de sondage Ipsos. Les enquêtes ont été réalisées en face-à-face et par téléphone par des enquêteurs. Les questions sont toujours posées au locataire du bien et non au propriétaire.

Les enquêtes se sont étalées durant une période allant du 1^{er} juin 2013 au 15 octobre 2013 ; 3072 enquêtes ont été menées auprès des locataires de logements mis en location sur le territoire de la région bruxelloise.

3. Le questionnaire

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

Chaque enquête se focalise sur une problématique précise ; dans ce cas-ci, le questionnaire s'est penché plus précisément sur les colocataires et les enfants en garde alternée.

4. Historique

Suite au constat fait par la Région bruxelloise au début des années 1990 de sa méconnaissance du marché locatif, une première enquête a été menée en 1992 ; elle portait sur un échantillon représentatif de 3000 logements. Une deuxième enquête, lancée en 1993, a permis d'agrandir l'échantillon qui atteint alors 4000 logements. Deux enquêtes ont été encore lancées durant cette première législature, l'une en 1994 portant sur 1500 logements et l'autre en 1995 qui, quant à elle, ne comptait que 500 logements. Ces quatre enquêtes ont permis, d'une part, de clarifier la situation du marché locatif privé et, d'autre part, de proposer des indicateurs sur le marché du logement locatif afin d'évaluer les politiques du logement.

Une cinquième enquête s'est alors 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 dernier 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. Suite aux enquêtes de 2010, 2011, 2012, l'enquête de 2013 clôt cette législature.



CONCLUSIONS

LES ENSEIGNEMENTS DE CETTE NOUVELLE ENQUÊTE

Le loyer moyen des logements en région bruxelloise est estimé à 695 €. Toutes les statistiques convergent pour mettre en évidence l'influence de la taille du logement (en ce compris la présence d'un garage et d'une deuxième salle de bain), de son type et de la présence d'outils de régulation énergétique (thermostat et vannes thermostatiques) pour expliquer la variation des loyers des logements.

Depuis 2004, on assiste à une croissance des loyers qui est régulièrement supérieure à l'indice-santé. En effet, les loyers actualisés augmentent suivant un taux annuel moyen de 2%, soit un décrochage des loyers de 2% en moyenne par rapport à l'indexation prévue par la législation. Comme toute moyenne, ce taux de croissance n'est pas le même sur toute la période. Entre 2012 et 2013, le loyer moyen des logements a augmenté à un rythme plus soutenu (près de 6%) que l'indice santé et cette conclusion est valable pour tous les segments du parc locatif. Ce fut également le cas entre 2004 et 2006 et entre 2008 et 2011. Par contre, le loyer moyen actualisé de 2011 n'est pas significativement différent du loyer moyen actualisé de 2013. On assiste néanmoins à une croissance des loyers entre ces deux dates mais cette augmentation se fait ici au même rythme que l'indexation prévue par la législation. On avait assisté à une évolution comparable des loyers entre 2006 et 2008 qui avait suivi uniquement celle de l'indice-santé.

Cette augmentation des loyers peut s'expliquer, entre autres, par le statut international de Bruxelles, la concurrence pour l'usage du sol entre logements et bureaux, l'accroissement démographique de la population et par l'amélioration générale du confort des logements loués. 99% des logements sont équipés aujourd'hui d'au moins une salle de bain, 94% des logements jouissent d'une installation de chauffage central. Les performances énergétiques des logements sont aussi en constante augmentation.

Le locataire est en moyenne relativement jeune même si, en deuxième couronne, on rencontre une proportion plus importante de locataires plus âgés en deuxième couronne. Environ la moitié des logements sont occupés par des locataires vivant seuls et l'autre moitié par des locataires vivant en couple. Ce ne sont que 37% des logements locatifs qui abritent des enfants.

L'accessibilité financière au marché locatif est toujours de plus en plus difficile pour les locataires bruxellois: on assiste à un décrochage entre les loyers des logements et les revenus des ménages. Pour les locataires des six premiers déciles de revenus, si le loyer ne peut dépasser 25% du budget disponible, ne leur est possible l'accès qu'à moins de 10% du parc locatif. Entre 2004 et 2013, la situation s'est dégradée puisque la part du parc locatif accessible à chaque décile de revenus a diminué. En se basant sur les conclusions des analyses des années précédentes, il est clair que c'est au moins depuis 1993 que cette situation s'est particulièrement détériorée. A cette époque, la situation était préoccupante pour les quatre premiers déciles de revenus, maintenant elle l'est pour les six à sept premiers déciles de revenus en raison de l'augmentation des loyers et de l'appauvrissement de la population bruxelloise.

Se développe alors une demande sociale de logement. Les locataires doivent adapter leur comportement face à cette augmentation des prix non-suivie par celle des salaires et des allocations sociales.

On constate que les locataires sont de plus en plus stables dans leur logement ; leurs intentions de mobilité sont moins nombreuses maintenant qu'elles ne l'étaient il y a dix ans et sont en constante diminution. Une population locataire plus âgée, dans des logements de meilleure qualité et n'étant pas sûre de trouver un meilleur rapport qualité-prix sont sans doute les raisons de cette baisse de mobilité.

Un nouveau mode d'habiter se développe aujourd'hui : la colocation qui concerne 9% des logements loués. Si le colocataire, majoritairement jeune, recherche un logement en colocation pour des raisons financières et de sociabilisation, le colocataire plus âgé, choisit ce mode d'habiter pour des motifs liés au cycle de vie et invoque plus souvent les questions financières comme raisons de choix de la colocation.

L'inadéquation de la dimension du logement à la taille de la famille est un moyen également de pallier à l'augmentation des prix. Tous les indicateurs convergent pour mettre en exergue la difficulté des familles nombreuses à se loger dans un logement adéquat. Les gardes alternées d'enfants ne concernent que 2,5% des logements ; néanmoins, il apparaît que les logements dans lesquels il y a des enfants en garde alternée ont plus de risques d'être surpeuplés que les autres logements. Les logements surpeuplés sont plus souvent de petits logements et disposant de moins d'éléments de confort ; l'indice de surpeuplement est dès lors un indicateur des conditions défavorables de logement.

Traditionnellement, les loyers sont supérieurs dans un quadrant sud-est de la région bruxelloise, aussi bien en première couronne qu'en deuxième couronne qui enregistre les loyers les plus élevés. Les loyers les plus bas enserrant l'ouest du Pentagone en première couronne et augmentent vers la deuxième couronne occidentale. Aujourd'hui, les loyers augmentent plus rapidement en première couronne qu'en deuxième couronne. Quelques attributs des logements s'y généralisent comme la jouissance d'une salle de bain ou du chauffage central. Néanmoins, les nouveaux attributs du logement comme la présence d'une deuxième salle de bain ou la mise à disposition d'outils de régulation énergétique se diffusent d'abord en deuxième couronne.

An aerial photograph of a city grid, showing a dense pattern of streets and buildings. The image is rendered in a light, monochromatic blue-grey tone. The word "GLOSSAIRE" is superimposed in the center in a bold, dark blue, sans-serif font.

GLOSSAIRE

Colocation : location d'un logement par plusieurs ménages indépendants.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

An aerial, top-down view of a city grid. A river flows through the center, with a large stadium or arena situated on its left bank. The city is characterized by a dense network of streets and buildings, with a prominent circular intersection in the upper-middle section. The overall color palette is muted, with various shades of grey, blue, and green.

FICHES COMMUNALES

Après avoir analysé le marché locatif de l'ensemble de la région bruxelloise, les pages suivantes se focalisent sur l'évolution de ce même marché locatif au sein des dix-neuf communes bruxelloises. Il faut néanmoins mettre le lecteur en garde : l'enquête loyers est une enquête sur l'entièreté du marché locatif bruxellois et non sur chacune des communes en particulier. Le plan d'échantillonnage des logements locatifs est construit sur la région bruxelloise. De ce fait, la fiabilité des données n'est pas la même au niveau de chaque commune qu'elle ne l'est au niveau régional.

Pour chacune des communes, sont consignées les données suivantes :

- Des données générales sur la commune :
 - la superficie de la commune, sa population et la densité de population ;
 - la taille du parc de logements, du parc locatif, du parc public (parc social, communal, de la SDRB, des AIS et du Fonds du Logement).
- Des statistiques issues de l'Observatoire des Loyers :
 - le nombre de logements dans l'échantillon ;
 - le loyer mensuel moyen et médian des logements loués comparé au loyer mensuel moyen et médian de 2012 actualisé aux prix de 2013 ;
 - le loyer mensuel suivant la taille du logement et son nombre de chambres comparé au loyer de 2012 actualisé aux prix de 2013 ;
 - les caractéristiques de confort et de performance énergétique des logements ;
 - la situation familiale et socio-économique des locataires ;
 - la stabilité des locataires dans leur logement ;
 - la part de logements en colocation ;
 - le taux de surpeuplement des logements.

1. ANDERLECHT

Superficie de la commune: 17,7 km²
Population résidente: 113.462 habitants (2013)
Densité: 6.410 habitants par km²



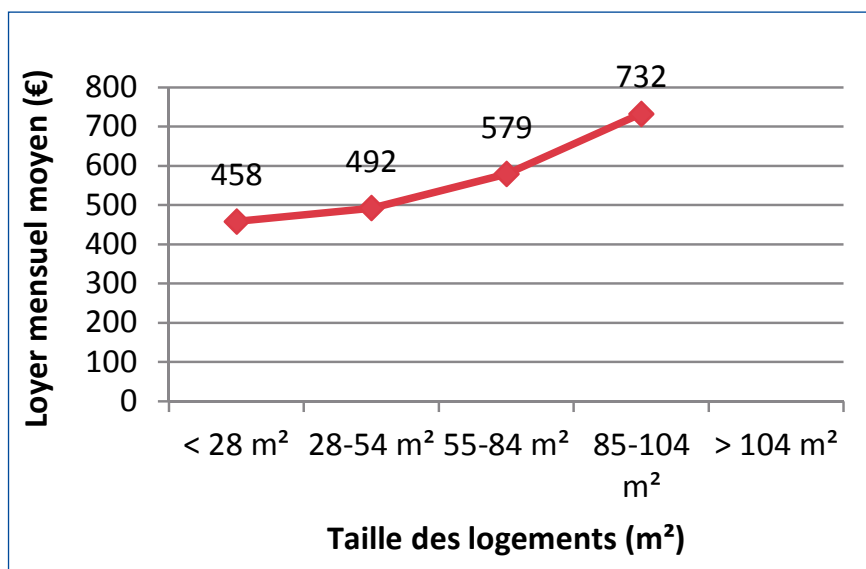
1.1. Le parc de logements

Nombre de logements (2010): 41.293 logements
Parc locatif (2010): 24.061 logements
Parc social (2013): 5.129 logements
Parc communal (2013): 326 logements
Parc CPAS (2013): 0 logement
Parc AIS (2013): 307 logements
Parc Aide locative du Fonds du Logement (2012): 107 logements
Logements produits pas la SDRB (2012): 373 logements
Prêts du Fonds du Logement (2012): 107 logements
Nombre de logements dans l'échantillon (2013): 266 logements

1.2. Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements: 575 € (574 € en 2012)
Loyer mensuel médian des logements: 550 € (562 € en 2012)

Loyer mensuel moyen et taille des logements

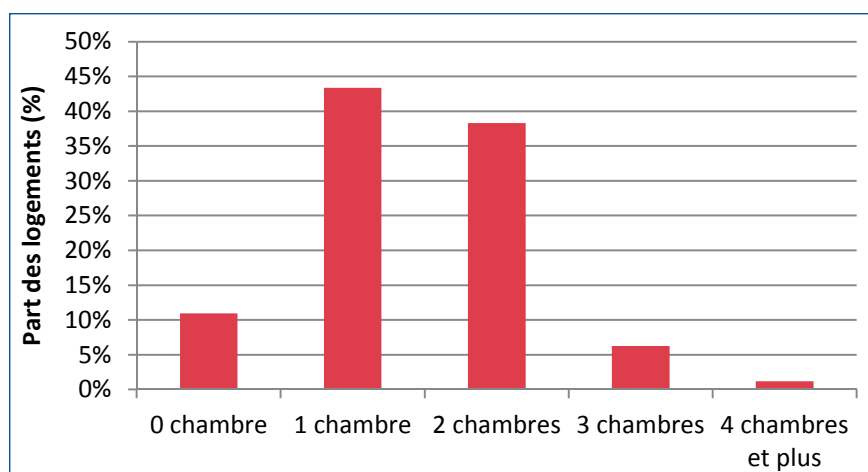


Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

Années	Loyer mensuel moyen des logements (€)	
	1 chambre	2 chambres
2013	524	634
2012	516	627

1.3. L'offre locative

Logements et nombre de chambres



Part des logements disposant de (%)			
Une salle de bain	Au moins deux salles de bain	Terrasse	Au moins un garage
98	1	10	10
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vannes thermostatiques
95	86	48	45

1.4. La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (%)				
Niveau de revenus	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Pers. seules avec enfants	Pers. seules sans enfants
Bas	9	5	6	40
Moyen	9	7	2	8
Elevé	7	4	3	1

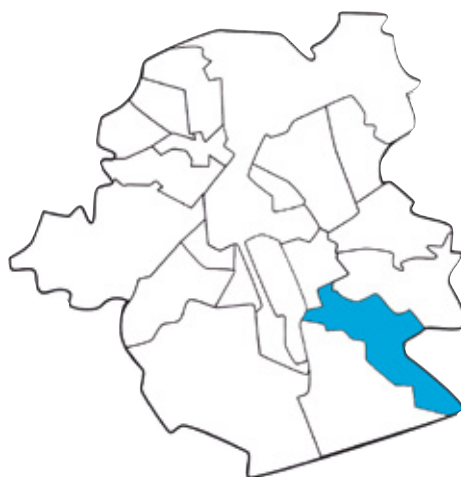
Temps moyen passé dans le logement : 5 ans 1 mois

Temps médian passé dans le logement : 3 ans 6 mois

Part des logements (%)	
Surpeuplés	En colocation
37	7

2. AUDERGHEM

Superficie de la commune : 9 km²
Population résidente : 32.350 habitants (2013)
Densité : 3.594 habitants par km²



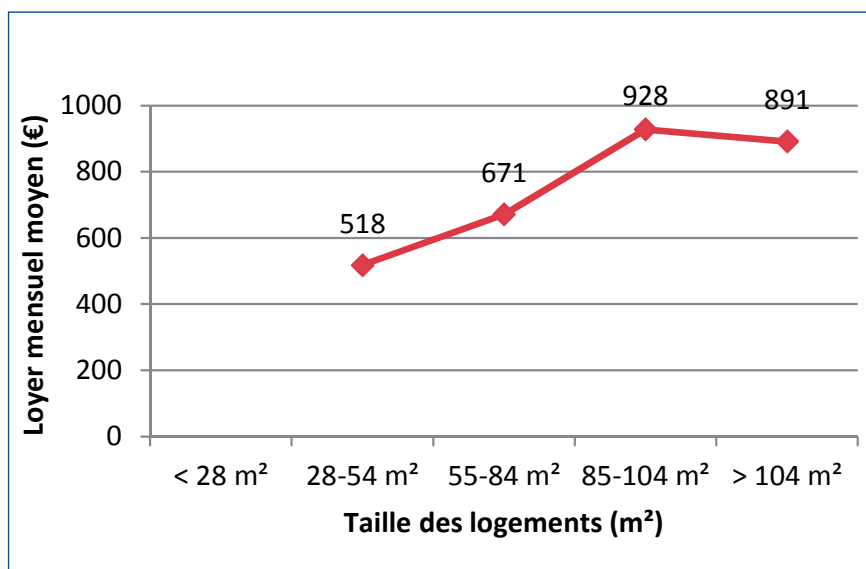
2.1. Le parc de logements

Nombre de logements (2010) : 13.901 logements
Parc locatif (2010) : 6.353 logements
Parc social (2013) : 893 logements
Parc communal (2013) : 91 logements
Parc CPAS (2013) : 4 logements
Parc AIS (2013) : 36 logements
Parc Aide locative du Fonds du Logement (2012) : 0 logement
Logements produits pas la SDRB (2012) : 0 logement
Prêts du Fonds du Logement (2012) : 0 logement
Nombre de logements dans l'échantillon (2013) : 69 logements

2.2. Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements : 784 € (792 € en 2012)
Loyer mensuel médian des logements : 750 € (708 € en 2012)

Loyer mensuel moyen et taille des logements

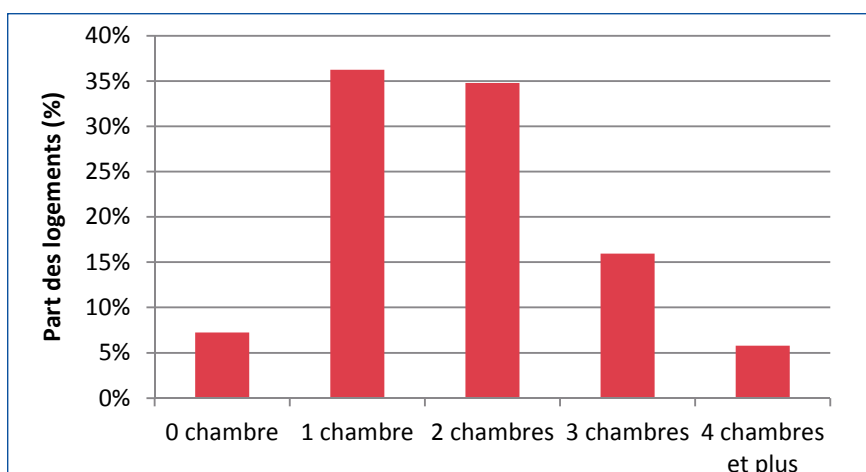


Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

Années	Loyer mensuel moyen des logements (€)	
	1 chambre	2 chambres
2013	583	835
2012	575	811

2.3. L'offre locative

Logements et nombre de chambres



Part des logements disposant de (%)			
Une salle de bain	Au moins deux salles de bain	Terrasse	Au moins un garage
86	14	30	36
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vannes thermostatiques
91	87	45	77

1.4. La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (%)				
Niveau de revenus	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Pers. seules avec enfants	Pers. seules sans enfants
Bas	4	4	4	31
Moyen	6	7	2	11
Elevé	17	15	0	0

Temps moyen passé dans le logement : 4 ans 1 mois

Temps médian passé dans le logement : 3 ans 3 mois

Part des logements (%)	
Surpeuplés	En colocation
16	7

3. BERCHEM-SAINTE-AGATHE

Superficie de la commune : 2,9 km²
Population résidente : 23.410 habitants (2013)
Densité : 8.072 habitants par km²



1.1. Le parc de logements

Nombre de logements (2010) : 8.477 logements
Parc locatif (2010) : 3.952 logements
Parc social (2013) : 817 logements
Parc communal (2013) : 28 logements
Parc CPAS (2012) : 0 logement
Parc AIS (2013) : 26 logements
Parc Aide locative du Fonds du Logement (2012) : 22 logements
Logements produits pas la SDRB (2012) : 34 logements
Prêts du Fonds du Logement (2012) : 22 logements
Nombre de logements dans l'échantillon (2013) : 49 logements

1.2. Le loyer

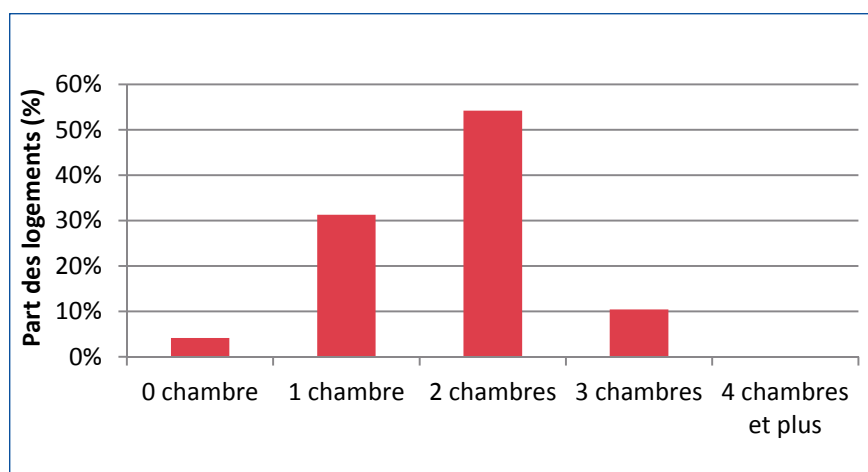
Loyer mensuel moyen des logements : 670 € (662 € en 2012)
Loyer mensuel médian des logements : 640 € (678 € en 2012)

Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

Années	Loyer mensuel moyen des logements (€)	
	1 chambre	2 chambres
2013	594	670
2012	550	669

1.3. L'offre locative

Logements et nombre de chambres



Part des logements disposant de (%)			
Une salle de bain	Au moins deux salles de bain	Terrasse	Au moins un garage
94	6	13	17
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vannes thermostatiques
90	86	24	57

1.4. La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (%)				
Niveau de revenus	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Pers. seules avec enfants	Pers. seules sans enfants
Bas	0	3	0	39
Moyen	6	6	6	11
Elevé	11	17	0	3

Temps moyen passé dans le logement : 6 ans

Temps médian passé dans le logement : 3 ans 6 mois

Part des logements (%)	
Surpeuplés	En colocation
21	4

4. BRUXELLES-VILLE

Superficie de la commune : 32,6 km²
Population résidente : 168.576 habitants (2013)
Densité : 5.171 habitants par km²



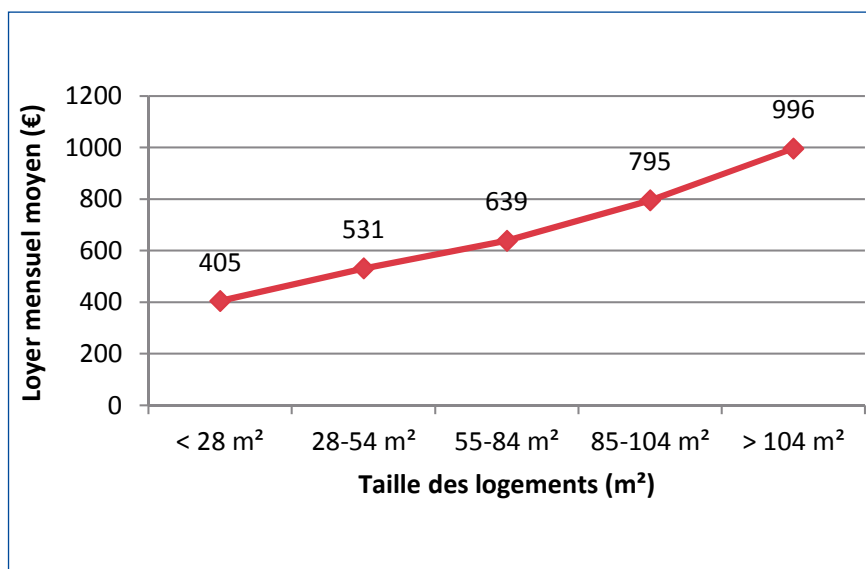
1.1. Le parc de logements

Nombre de logements (2010) : 66.700 logements
Parc locatif (2010) : 44.696 logements
Parc social (2013) : 7.936 logements
Parc communal (2013) : 2.737 logements
Parc CPAS (2013) : 1.320 logements
Parc AIS (2013) : 581 logements
Parc Aide locative du Fonds du Logement (2012) : 152 logements
Logements produits pas la SDRB (2012) : 484 logements
Prêts du Fonds du Logement (2012) : 152 logements
Nombre de logements dans l'échantillon (2013) : 489 logements

1.2. Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements : 656 € (611 € en 2012)
Loyer mensuel médian des logements : 650 € (607 € en 2012)

Loyer mensuel moyen et taille des logements

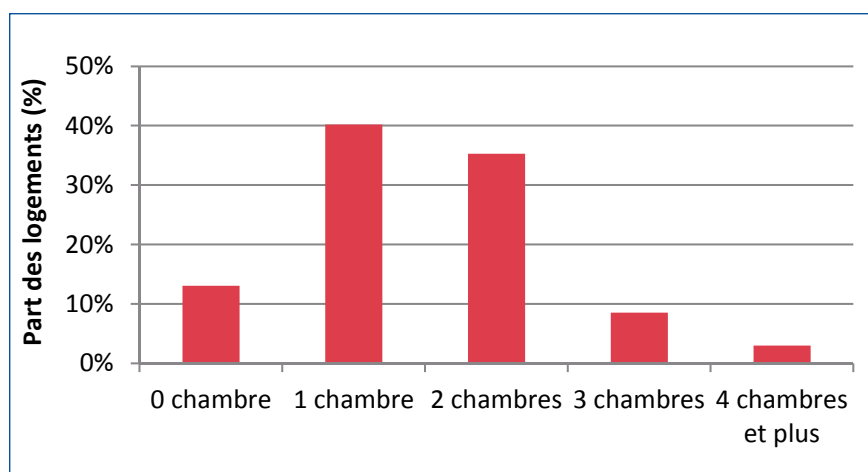


Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

Années	Loyer mensuel moyen des logements (€)	
	1 chambre	2 chambres
2013	598	704
2012	542	659

1.3. L'offre locative

Logements et nombre de chambres



Part des logements disposant de (%)			
Une salle de bain	Au moins deux salles de bain	Terrasse	Au moins un garage
94	5	15	12
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vannes thermostatiques
96	83	49	51

1.4. La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (%)				
Niveau de revenus	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Pers. seules avec enfants	Pers. seules sans enfants
Bas	6	4	5	43
Moyen	9	8	3	11
Elevé	6	3	1	2

Temps moyen passé dans le logement : 5 ans 4 mois

Temps médian passé dans le logement : 3 ans 4 mois

Part des logements (%)	
Surpeuplés	En colocation
30	12

5. ETTERBEEK

Superficie de la commune: 3,1 km²
Population résidente: 46.228 habitants (2013)
Densité: 14.912 habitants par km²



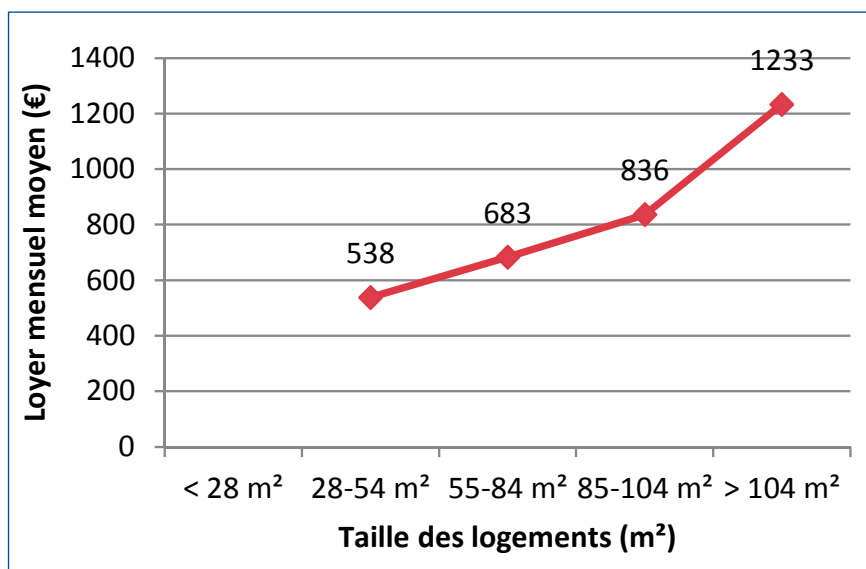
1.1. Le parc de logements

Nombre de logements (2010): 21.584 logements
Parc locatif (2010): 14.114 logements
Parc social (2013): 1.472 logements
Parc communal (2013): 242 logements
Parc CPAS (2013): 4 logements
Parc AIS (2013): 185 logements
Parc Aide locative du Fonds du Logement (2012): 28 logements
Logements produits pas la SDRB (2012): 21 logements
Prêts du Fonds du Logement (2012): 28 logements
Nombre de logements dans l'échantillon (2013): 154 logements

1.2. Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements: 809 € (697 € en 2012)
Loyer mensuel médian des logements: 750 € (607 € en 2012)

Loyer mensuel moyen et taille des logements

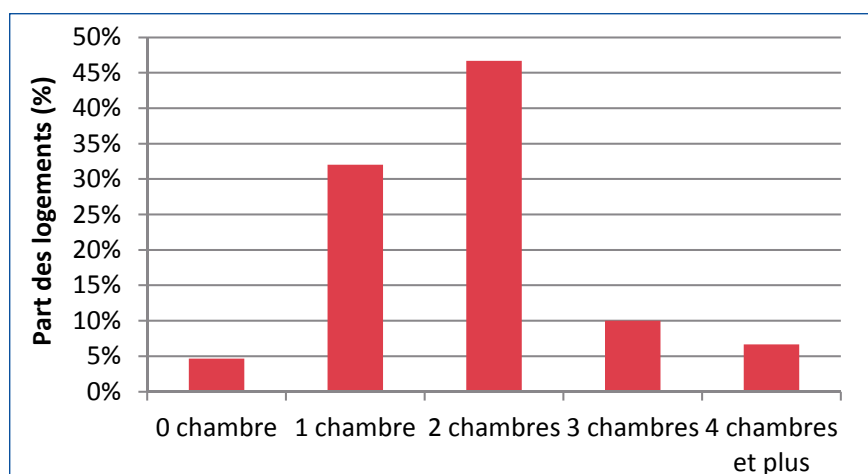


Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

Années	Loyer mensuel moyen des logements (€)	
	1 chambre	2 chambres
2013	647	820
2012	608	742

1.3. L'offre locative

Logements et nombre de chambres



Part des logements disposant de (%)			
Une salle de bain	Au moins deux salles de bain	Terrasse	Au moins un garage
93	7	23	23
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vannes thermostatiques
97	83	43	58

1.4. La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (%)				
Niveau de revenus	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Pers. seules avec enfants	Pers. seules sans enfants
Bas	3	1	3	30
Moyen	6	7	0	9
Elevé	16	23	0	1

Temps moyen passé dans le logement : 3 ans 9 mois

Temps médian passé dans le logement : 3 ans

Part des logements (%)	
Surpeuplés	En colocation
16	18

6. EVERE

Superficie de la commune: 5 km²
Population résidente: 37.364 habitants (2013)
Densité: 7.473 habitants par km²



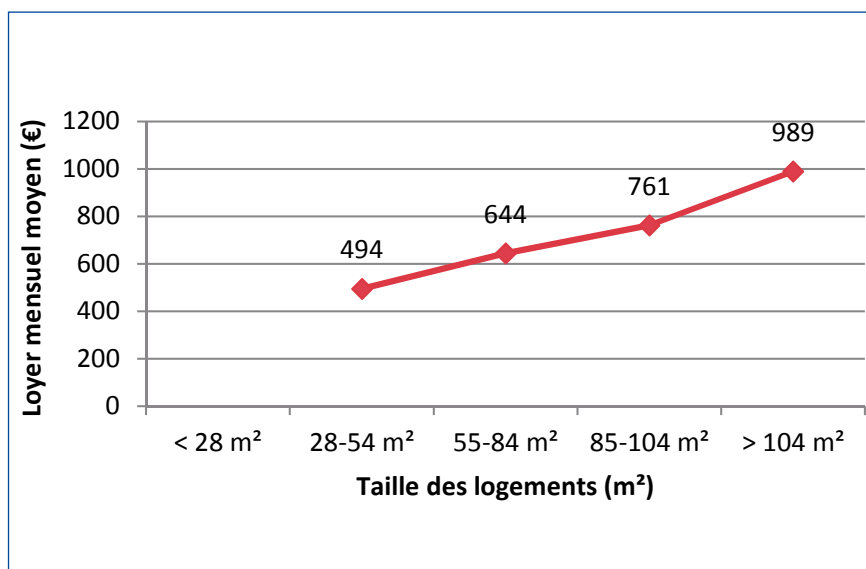
1.1. Le parc de logements

Nombre de logements (2010): 14.780 logements
Parc locatif (2010): 8.111 logements
Parc social (2013): 2.239 logements
Parc communal (2013): 79 logements
Parc CPAS (2013): 0 logement
Parc AIS (2013): 138 logements
Parc Aide locative du Fonds du Logement (2012): 14 logements
Logements produits pas la SDRB (2012): 70 logements
Prêts du Fonds du Logement (2012): 14 logements
Nombre de logements dans l'échantillon (2013) : 89 logements

1.2. Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements: 696 € (645 € en 2012)
Loyer mensuel médian des logements: 665 € (607 € en 2012)

Loyer mensuel moyen et taille des logements

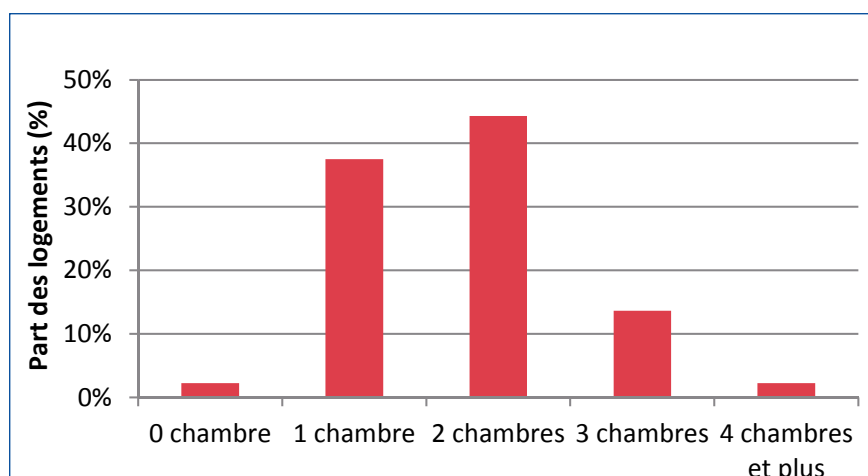


Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

Années	Loyer mensuel moyen des logements (€)	
	1 chambre	2 chambres
2013	576	730
2012	546	676

1.3. L'offre locative

Logements et nombre de chambres



Part des logements disposant de (%)			
Une salle de bain	Au moins deux salles de bain	Terrasse	Au moins un garage
92	8	22	19
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vannes thermostatiques
92	90	62	47

1.4. La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (%)				
Niveau de revenus	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Pers. seules avec enfants	Pers. seules sans enfants
Bas	0	2	4	21
Moyen	14	5	12	19
Elevé	11	12	0	0

Temps moyen passé dans le logement : 7 ans 1 mois

Temps médian passé dans le logement : 4 ans 6 mois

Part des logements (%)	
Surpeuplés	En colocation
27	6

7. FOREST

Superficie de la commune : 6,2 km²
Population résidente : 54.024 habitants (2013)
Densité : 8.714 habitants par km²



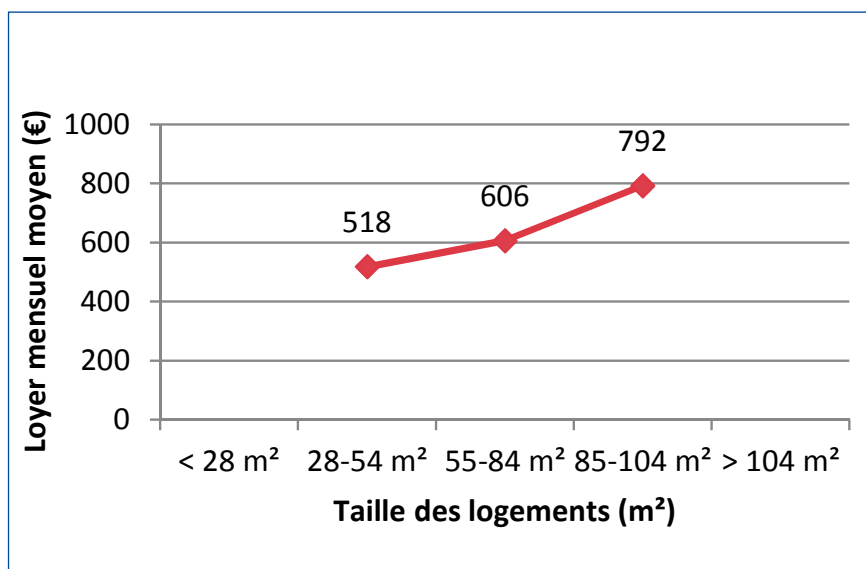
1.1. Le parc de logements

Nombre de logements (2010) : 21.916 logements
Parc locatif (2010) : 12.838 logements
Parc social (2013) : 1.338 logements
Parc communal (2013) : 23 logements
Parc CPAS (2013) : 10 logements
Parc AIS (2013) : 202 logements
Parc Aide locative du Fonds du Logement (2012) : 47 logements
Logements produits pas la SDRB (2012) : 424 logements
Prêts du Fonds du Logement (2012) : 47 logements
Nombre de logements dans l'échantillon (2013) : 144 logements

1.2. Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements : 638 € (616 € en 2012)
Loyer mensuel médian des logements : 633 € (587 € en 2012)

Loyer mensuel moyen et taille des logements

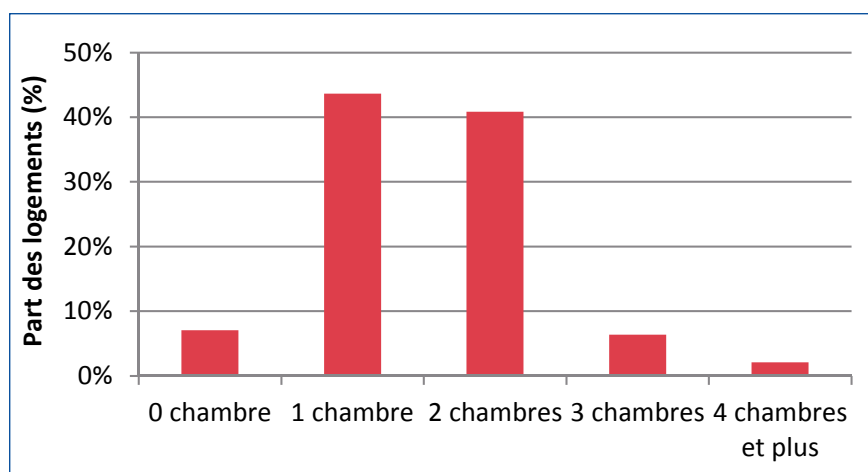


Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

Années	Loyer mensuel moyen des logements (€)	
	1 chambre	2 chambres
2013	583	665
2012	533	659

1.3. L'offre locative

Logements et nombre de chambres



Part des logements disposant de (%)			
Une salle de bain	Au moins deux salles de bain	Terrasse	Au moins un garage
97	2	16	13
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vannes thermostatiques
95	86	56	49

1.4. La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (%)				
Niveau de revenus	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Pers. seules avec enfants	Pers. seules sans enfants
Bas	5	8	7	43
Moyen	9	9	3	8
Elevé	6	2	0	0

Temps moyen passé dans le logement : 6 ans 6 mois

Temps médian passé dans le logement : 3 ans 9 mois

Part des logements (%)	
Surpeuplés	En colocation
22	6

8. GANSHOREN

Superficie de la commune : 2,5 km²
Population résidente : 23.664 habitants (2013)
Densité : 9.466 habitants par km²



1.1. Le parc de logements

Nombre de logements (2010) : 9.846 logements
Parc locatif (2010) : 5.191 logements
Parc social (2013) : 1.354 logements
Parc communal (2013) : 4 logements
Parc CPAS (2013) : 0 logement
Parc AIS (2013) : 59 logements
Parc Aide locative du Fonds du Logement (2012) : 0 logement
Logements produits pas la SDRB (2012) : 0 logement
Prêts du Fonds du Logement (2012) : 0 logement
Nombre de logements dans l'échantillon (2013) : 57 logements

1.2. Le loyer

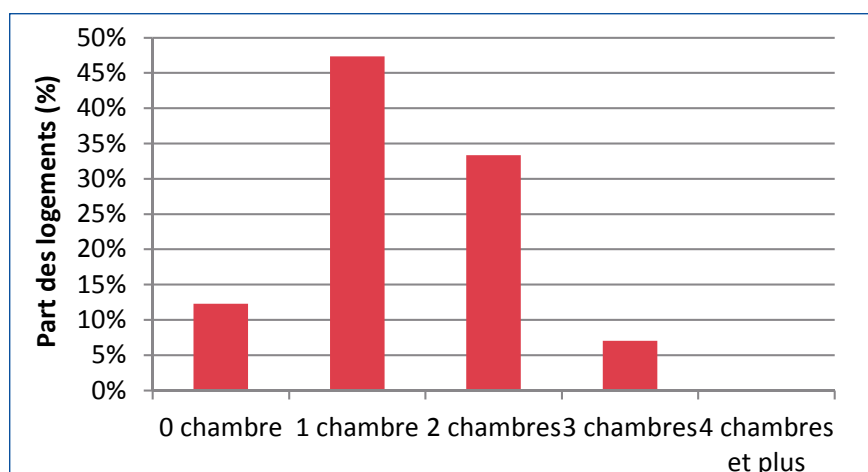
Loyer mensuel moyen des logements : 684 € (662 € en 2012)
Loyer mensuel médian des logements : 700 € (658 € en 2012)

Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

Années	Loyer mensuel moyen des logements (€)	
	1 chambre	2 chambres
2013	720	666
2012	575	692

1.3. L'offre locative

Logements et nombre de chambres



Part des logements disposant de (%)			
Une salle de bain	Au moins deux salles de bain	Terrasse	Au moins un garage
98	0	26	11
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vannes thermostatiques
100	88	46	47

1.4. La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (%)				
Niveau de revenus	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Pers. seules avec enfants	Pers. seules sans enfants
Bas	0	2	4	54
Moyen	13	10	0	6
Elevé	6	2	0	2

Temps moyen passé dans le logement : 7 ans

Temps médian passé dans le logement : 5 ans 9 mois

Part des logements (%)	
Surpeuplés	En colocation
24	4

9. IXELLES

Superficie de la commune : 6,3 km²
Population résidente : 84.216 habitants (2013)
Densité : 13.368 habitants par km²



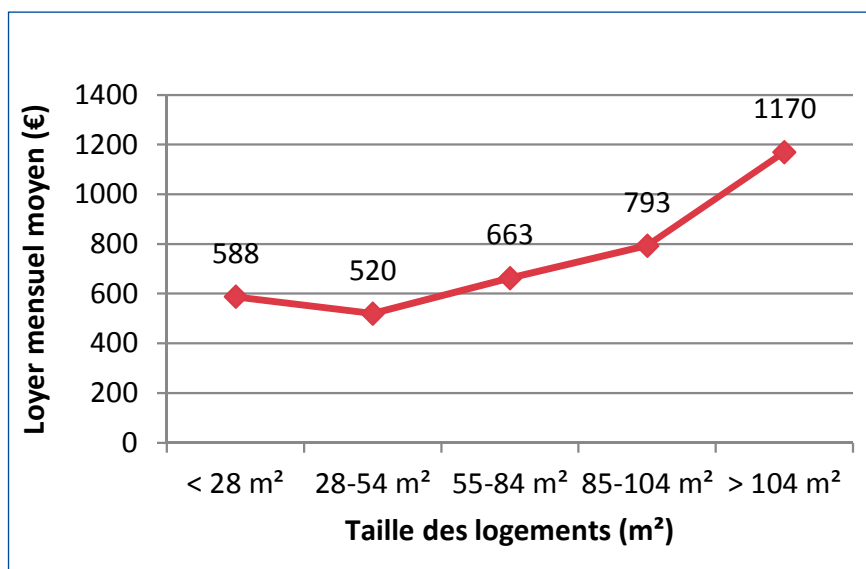
1.1. Le parc de logements

Nombre de logements (2010) : 41.325 logements
Parc locatif (2010) : 27.696 logements
Parc social (2013) : 1.660 logements
Parc communal (2013) : 434 logements
Parc CPAS (2013) : 50 logements
Parc AIS (2013) : 172 logements
Parc Aide locative du Fonds du Logement (2012) : 63 logements
Logements produits pas la SDRB (2012) : 729 logements
Prêts du Fonds du Logement (2012) : 63 logements
Nombre de logements dans l'échantillon (2013) : 306 logements

1.2. Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements : 720 € (739 € en 2012)
Loyer mensuel médian des logements : 650 € (658 € en 2012)

Loyer mensuel moyen et taille des logements

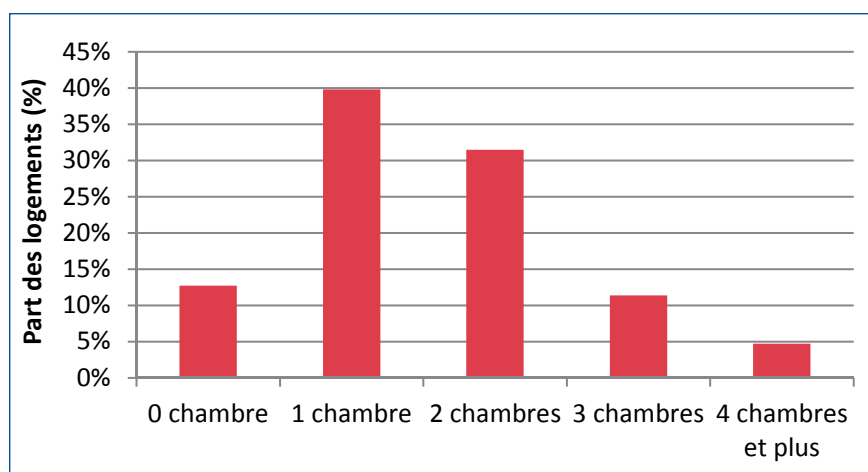


Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

Années	Loyer mensuel moyen des logements (€)	
	1 chambre	2 chambres
2013	584	788
2012	603	827

1.3. L'offre locative

Logements et nombre de chambres



Part des logements disposant de (%)			
Une salle de bain	Au moins deux salles de bain	Terrasse	Au moins un garage
92	8	23	12
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vannes thermostatiques
93	79	44	60

1.4. La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (%)				
Niveau de revenus	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Pers. seules avec enfants	Pers. seules sans enfants
Bas	0	5	5	39
Moyen	3	6	2	13
Elevé	14	11	0	3

Temps moyen passé dans le logement : 5 ans

Temps médian passé dans le logement : 3 ans 1 mois

Part des logements (%)	
Surpeuplés	En colocation
27	13

10. JETTE

Superficie de la commune : 5 km²
Population résidente : 49.411 habitants (2013)
Densité : 9.882 habitants par km²



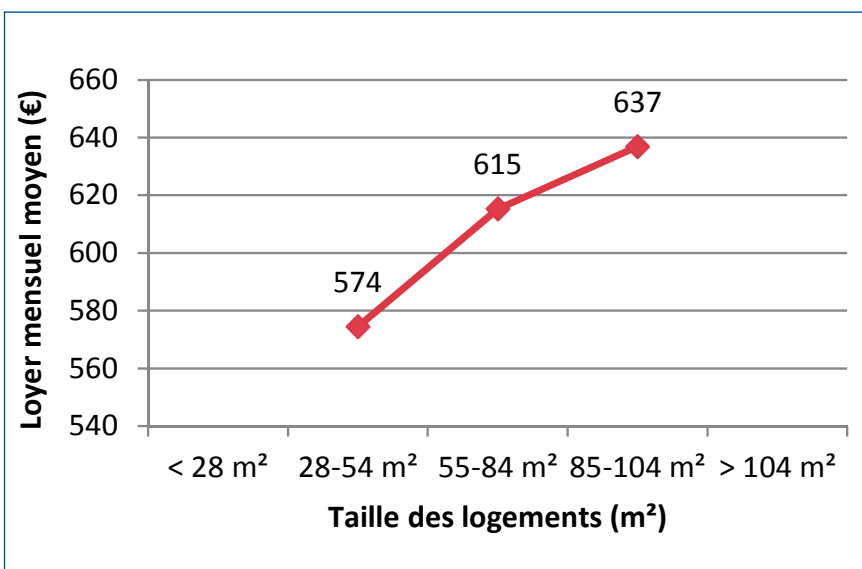
1.1. Le parc de logements

Nombre de logements (2010) : 18.853 logements
Parc locatif (2010) : 9.617 logements
Parc social (2013) : 1.387 logements
Parc communal (2013) : 77 logements
Parc CPAS (2013) : 10 logements
Parc AIS (2013) : 168 logements
Parc Aide locative du Fonds du Logement (2012) : 68 logements
Logements produits pas la SDRB (2012) : 146 logements
Prêts du Fonds du Logement (2012) : 68 logements
Nombre de logements dans l'échantillon (2013) : 110 logements

1.2. Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements : 627 € (612 € en 2012)
Loyer mensuel médian des logements : 610 € (607 € en 2012)

Loyer mensuel moyen et taille des logements

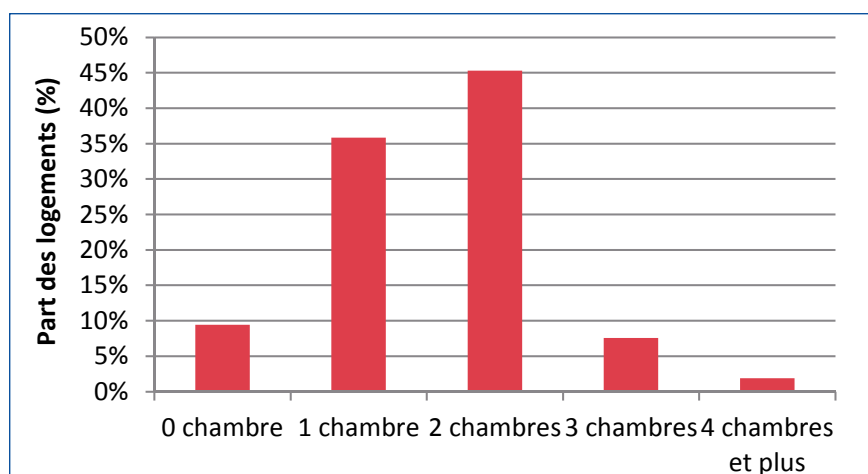


Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

Années	Loyer mensuel moyen des logements (€)	
	1 chambre	2 chambres
2013	571	650
2012	541	625

1.3. L'offre locative

Logements et nombre de chambres



Part des logements disposant de (%)			
Une salle de bain	Au moins deux salles de bain	Terrasse	Au moins un garage
94	2	23	7
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vannes thermostatiques
99	81	34	55

1.4. La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (%)				
Niveau de revenus	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Pers. seules avec enfants	Pers. seules sans enfants
Bas	6	4	8	38
Moyen	7	8	3	14
Elevé	8	3	0	1

Temps moyen passé dans le logement : 5 ans 10 mois

Temps médian passé dans le logement : 4 ans 1 mois

Part des logements (%)	
Surpeuplés	En colocation
28	7

11. KOEKELBERG

Superficie de la commune : 1,2 km²
Population résidente : 21.025 habitants (2013)
Densité : 17.521 habitants par km²



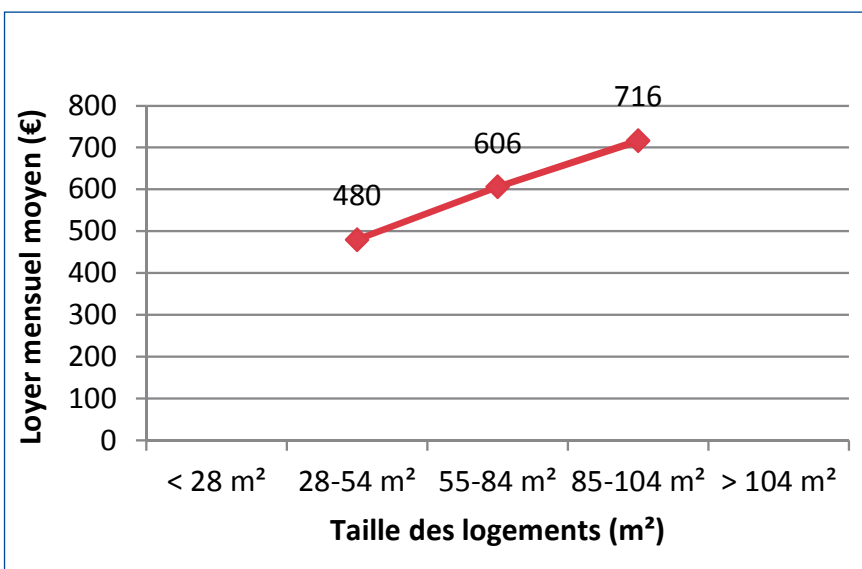
1.1. Le parc de logements

Nombre de logements (2010) : 7.576 logements
Parc locatif (2010) : 4.299 logements
Parc social (2013) : 529 logements
Parc communal (2013) : 52 logements
Parc CPAS (2013) : 0 logement
Parc AIS (2013) : 71 logements
Parc Aide locative du Fonds du Logement (2012) : 13 logements
Logements produits pas la SDRB (2012) : 143 logements
Prêts du Fonds du Logement (2012) : 13 logements
Nombre de logements dans l'échantillon (2013) : 70 logements

1.2. Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements : 631 € (589 € en 2012)
Loyer mensuel médian des logements : 600 € (587 € en 2012)

Loyer mensuel moyen et taille des logements

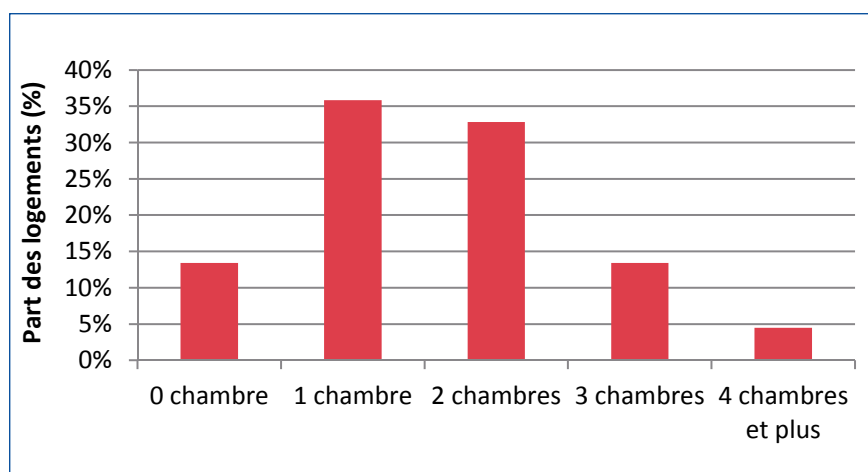


Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

Années	Loyer mensuel moyen des logements (€)	
	1 chambre	2 chambres
2013	585	688
2012	561	692

1.3. L'offre locative

Logements et nombre de chambres



Part des logements disposant de (%)			
Une salle de bain	Au moins deux salles de bain	Terrasse	Au moins un garage
94	4	7	9
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vannes thermostatiques
96	84	63	27

1.4. La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (%)				
Niveau de revenus	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Pers. seules avec enfants	Pers. seules sans enfants
Bas	5	3	0	25
Moyen	15	13	3	28
Elevé	5	5	0	0

Temps moyen passé dans le logement : 5 ans 4 mois

Temps médian passé dans le logement : 3 ans 8 mois

Part des logements (%)	
Surpeuplés	En colocation
31	3

12. MOLENBEEK-SAINT-JEAN

Superficie de la commune: 5,9 km²
Population résidente: 94.653 habitants (2013)
Densité: 16.043 habitants par km²



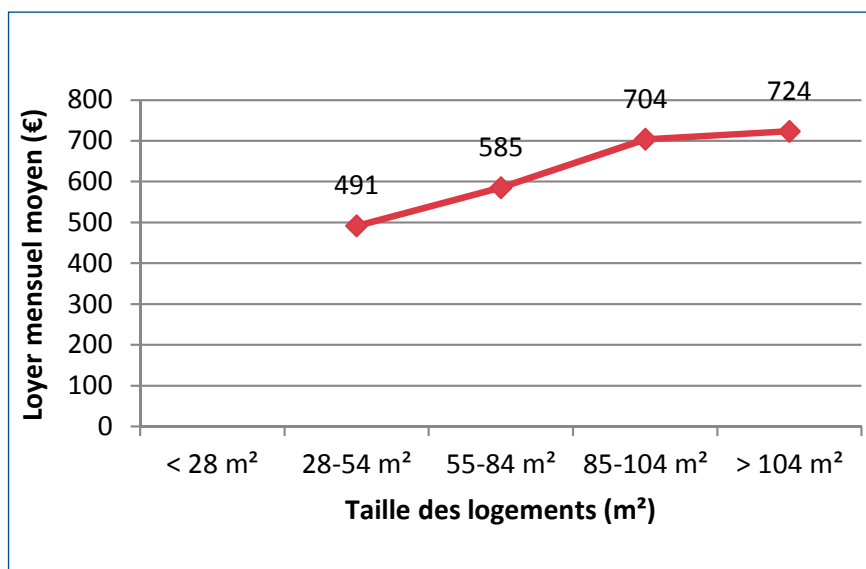
1.1. Le parc de logements

Nombre de logements (2010): 31.532 logements
Parc locatif (2010): 19.433 logements
Parc social (2013): 3.530 logements
Parc communal (2013): 293 logements
Parc CPAS (2013): 26 logements
Parc AIS (2013): 430 logements
Parc Aide locative du Fonds du Logement (2012): 216 logements
Logements produits pas la SDRB (2012): 591 logements
Prêts du Fonds du Logement (2012): 216 logements
Nombre de logements dans l'échantillon (2013): 223 logements

1.2. Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements: 601 € (580 € en 2012)
Loyer mensuel médian des logements: 600 € (577 € en 2012)

Loyer mensuel moyen et taille des logements

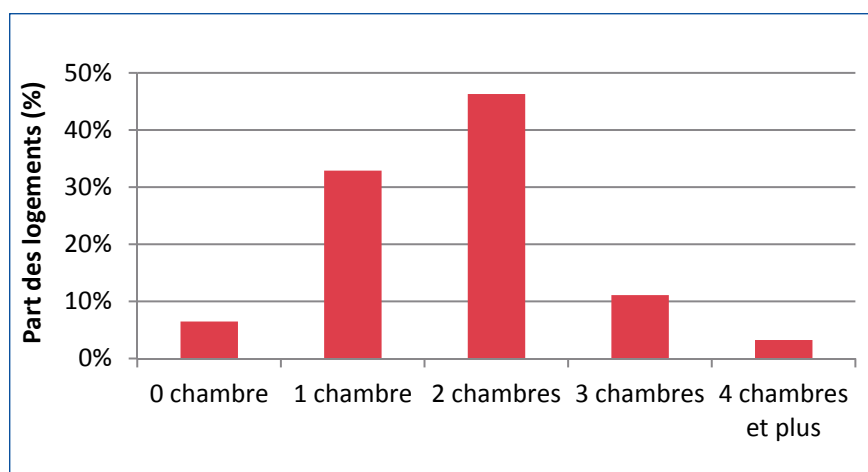


Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

Années	Loyer mensuel moyen des logements (€)	
	1 chambre	2 chambres
2013	537	641
2012	518	619

1.3. L'offre locative

Logements et nombre de chambres



Part des logements disposant de (%)			
Une salle de bain	Au moins deux salles de bain	Terrasse	Au moins un garage
95	4	14	16
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vannes thermostatiques
95	87	50	55

1.4. La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (%)				
Niveau de revenus	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Pers. seules avec enfants	Pers. seules sans enfants
Bas	9	3	3	34
Moyen	21	7	6	4
Elevé	8	1	2	1

Temps moyen passé dans le logement : 5 ans 9 mois

Temps médian passé dans le logement : 4 ans mois

Part des logements (%)	
Surpeuplés	En colocation
31	7

13. SAINT-GILLES

Superficie de la commune : 2,5 km²
Population résidente : 50.377 habitants (2013)
Densité : 20.151 habitants par km²



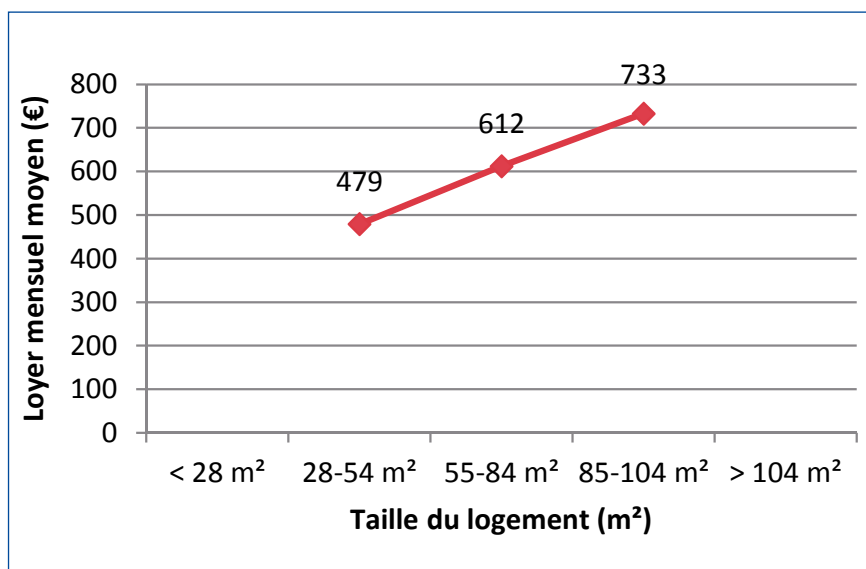
1.1. Le parc de logements

Nombre de logements (2010) : 21.441 logements
Parc locatif (2010) : 15.658 logements
Parc social (2013) : 1.101 logements
Parc communal (2013) : 842 logements
Parc CPAS (2013) : 45 logements
Parc AIS (2013) : 224 logements
Parc Aide locative du Fonds du Logement (2012) : 52 logements
Logements produits pas la SDRB (2012) : 101 logements
Prêts du Fonds du Logement (2012) : 52 logements
Nombre de logements dans l'échantillon (2013) : 183 logements

1.2. Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements : 615 € (579 € en 2012)
Loyer mensuel médian des logements : 550 € (567 € en 2012)

Loyer mensuel moyen et taille des logements

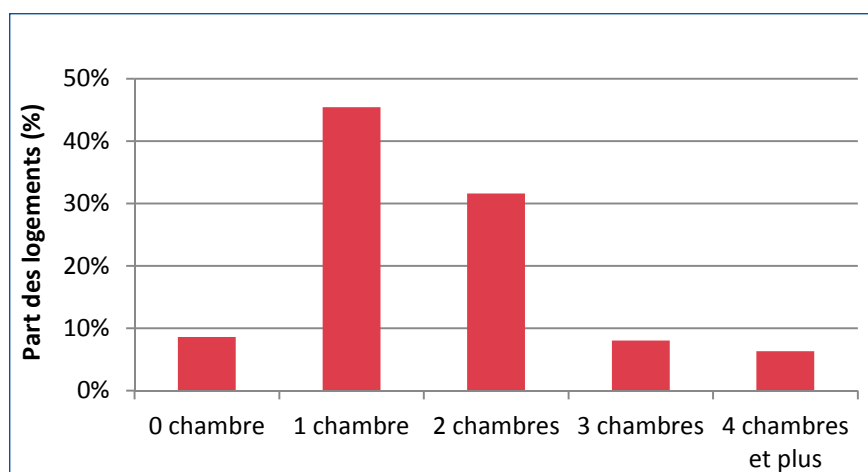


Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

Années	Loyer mensuel moyen des logements (€)	
	1 chambre	2 chambres
2013	550	669
2012	551	626

1.3. L'offre locative

Logements et nombre de chambres



Part des logements disposant de (%)			
Une salle de bain	Au moins deux salles de bain	Terrasse	Au moins un garage
94	5	14	10
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vannes thermostatiques
89	83	41	56

1.4. La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (%)				
Niveau de revenus	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Pers. seules avec enfants	Pers. seules sans enfants
Bas	2	5	7	36
Moyen	6	8	0	20
Elevé	8	5	0	2

Temps moyen passé dans le logement : 4 ans

Temps médian passé dans le logement : 2 ans 5 mois

Part des logements (%)	
Surpeuplés	En colocation
30	13

14. SAINT-JOSSE-TEN-NOODE

Superficie de la commune: 1,1 km²
 Population résidente: 27.207 habitants (2013)
 Densité: 24.734 habitants par km²



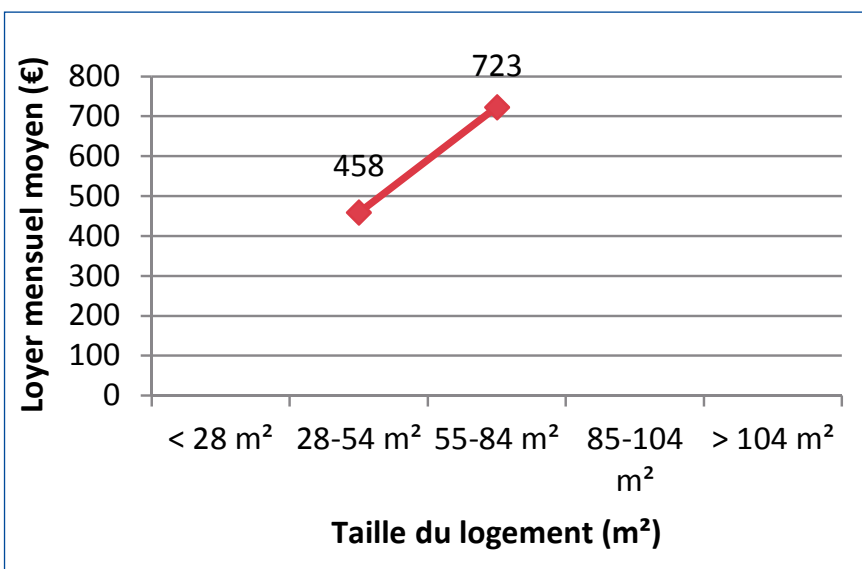
1.1. Le parc de logements

Nombre de logements (2010): 9.697 logements
 Parc locatif (2010): 6541 logements
 Parc social (2013): 813 logements
 Parc communal (2013): 254 logements
 Parc CPAS (2013): 15 logements
 Parc AIS (2013): 114 logements
 Parc Aide locative du Fonds du Logement (2012): 67 logements
 Logements produits pas la SDRB (2012): 183 logements
 Prêts du Fonds du Logement (2012): 67 logements
 Nombre de logements dans l'échantillon (2013): 72 logements

1.2. Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements: 638 € (541 € en 2012)
 Loyer mensuel médian des logements: 600 € (506 € en 2012)

Loyer mensuel moyen et taille des logements

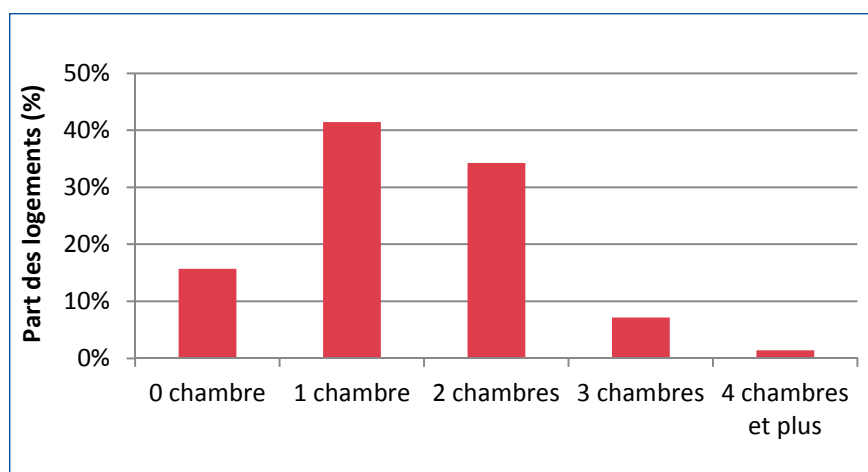


Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

Années	Loyer mensuel moyen des logements (€)	
	1 chambre	2 chambres
2013	681	699
2012	502	637

1.3. L'offre locative

Logements et nombre de chambres



Part des logements disposant de (%)			
Une salle de bain	Au moins deux salles de bain	Terrasse	Au moins un garage
96	1	4	7
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vannes thermostatiques
94	81	43	60

1.4. La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (%)				
Niveau de revenus	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Pers. seules avec enfants	Pers. seules sans enfants
Bas	6	2	2	42
Moyen	13	9	11	11
Elevé	4	0	0	0

Temps moyen passé dans le logement : 6 ans

Temps médian passé dans le logement : 4 ans 9 mois

Part des logements (%)	
Surpeuplés	En colocation
46	7

15. SCHAERBEEK

Superficie de la commune : 8,1 km²
Population résidente : 130.587 habitants (2013)
Densité : 16.122 habitants par km²



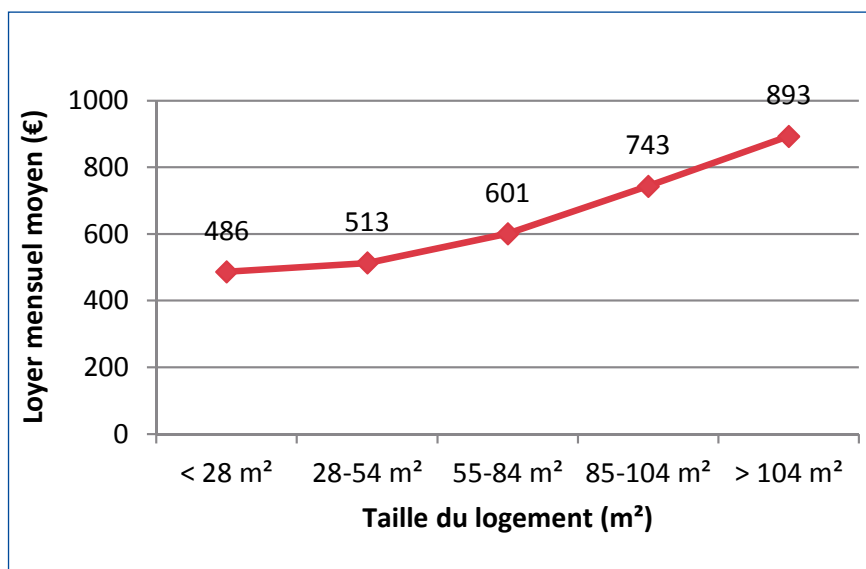
1.1. Le parc de logements

Nombre de logements (2010) : 48.421 logements
Parc locatif (2010) : 28.791 logements
Parc social (2013) : 2.277 logements
Parc communal (2013) : 265 logements
Parc CPAS (2013) : 23 logements
Parc AIS (2013) : 464 logements
Parc Aide locative du Fonds du Logement (2012) : 197 logements
Logements produits pas la SDRB (2012) : 61 logements
Prêts du Fonds du Logement (2012) : 197 logements
Nombre de logements dans l'échantillon (2013) : 315 logements

1.2. Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements : 635 € (594 € en 2012)
Loyer mensuel médian des logements : 600 € (577 € en 2012)

Loyer mensuel moyen et taille des logements

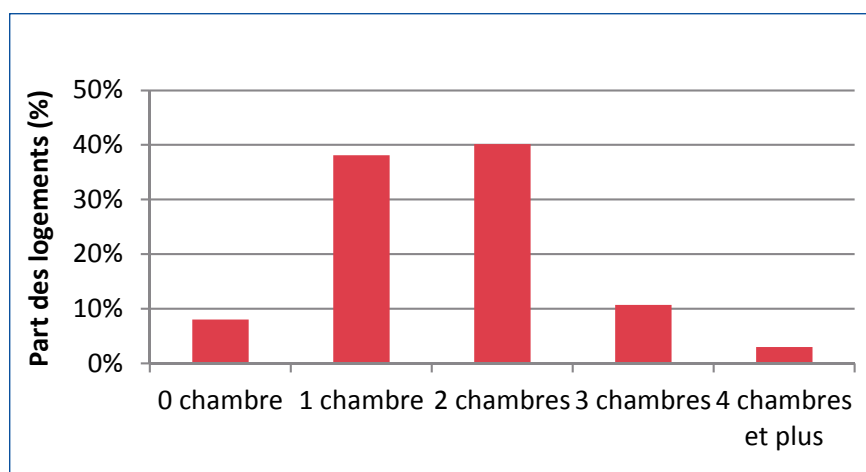


Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

Années	Loyer mensuel moyen des logements (€)	
	1 chambre	2 chambres
2013	573	662
2012	555	633

1.3. L'offre locative

Logements et nombre de chambres



Part des logements disposant de (%)			
Une salle de bain	Au moins deux salles de bain	Terrasse	Au moins un garage
96	4	25	15
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vannes thermostatiques
91	80	47	57

1.4. La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (%)				
Niveau de revenus	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Pers. seules avec enfants	Pers. seules sans enfants
Bas	11	5	6	25
Moyen	11	11	3	9
Elevé	10	7	0	1

Temps moyen passé dans le logement : 5 ans 2 mois

Temps médian passé dans le logement : 3 ans 8 mois

Part des logements (%)	
Surpeuplés	En colocation
28	7

16. UCCLE

Superficie de la commune : 22,9 km²
Population résidente : 80.487 habitants (2013)
Densité : 3515 habitants par km²



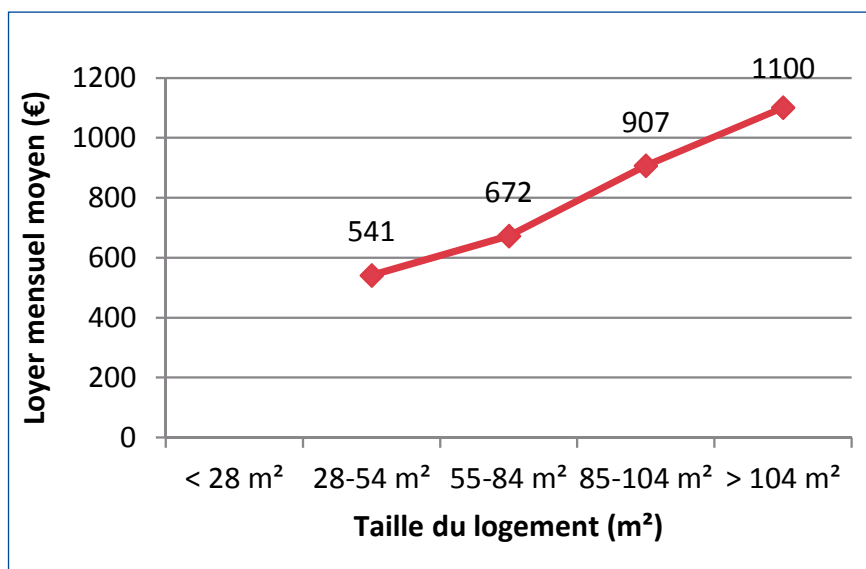
1.1. Le parc de logements

Nombre de logements (2010) : 34.728 logements
Parc locatif (2010) : 16.892 logements
Parc social (2013) : 1.706 logements
Parc communal (2013) : 118 logements
Parc CPAS (2013) : 20 logements
Parc AIS (2013) : 93 logements
Parc Aide locative du Fonds du Logement (2012) : 10 logements
Logements produits pas la SDRB (2012) : 0 logement
Prêts du Fonds du Logement (2012) : 10 logements
Nombre de logements dans l'échantillon (2013) : 187 logements

1.2. Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements : 824 € (888 € en 2012)
Loyer mensuel médian des logements : 750 € (769 € en 2012)

Loyer mensuel moyen et taille des logements

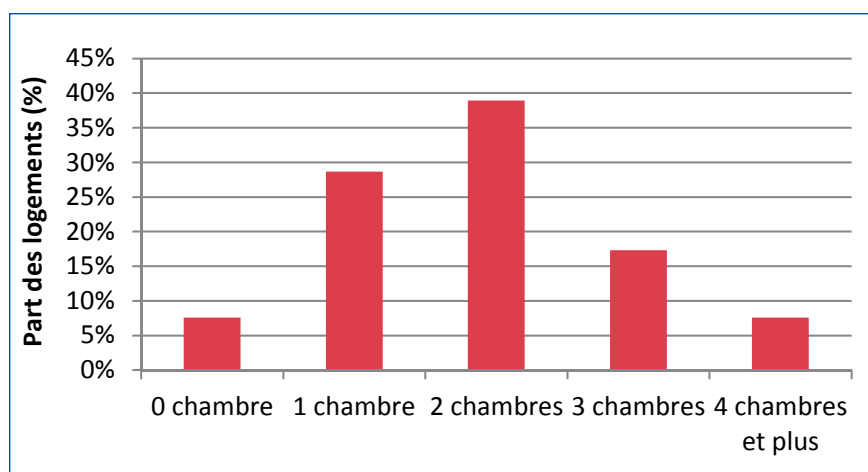


Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

Années	Loyer mensuel moyen des logements (€)	
	1 chambre	2 chambres
2013	664	858
2012	619	809

1.3. L'offre locative

Logements et nombre de chambres



Part des logements disposant de (%)			
Une salle de bain	Au moins deux salles de bain	Terrasse	Au moins un garage
84	16	33	25
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vannes thermostatiques
88	96	53	61

1.4. La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (%)				
Niveau de revenus	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Pers. seules avec enfants	Pers. seules sans enfants
Bas	0	5	4	23
Moyen	8	4	2	11
Elevé	20	13	2	8

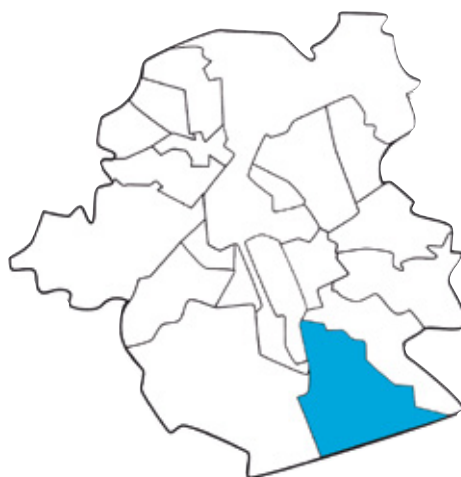
Temps moyen passé dans le logement : 5 ans 1 mois

Temps médian passé dans le logement : 3 ans 4 mois

Part des logements (%)	
Surpeuplés	En colocation
19	11

17. WATERMAEL-BOITSFORT

Superficie de la commune : 12,9 km²
Population résidente : 24.467 habitants (2013)
Densité : 1.897 habitants par km²



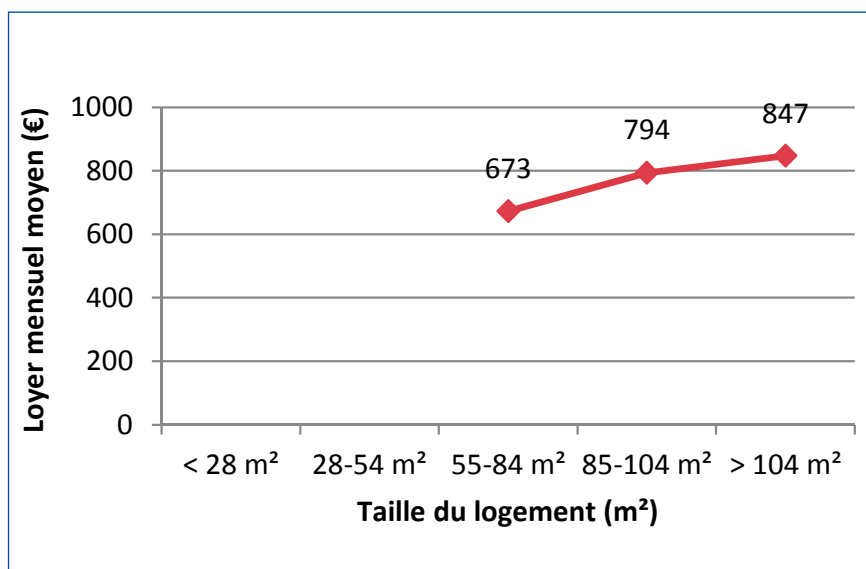
1.1. Le parc de logements

Nombre de logements (2010) : 11.936 logements
Parc locatif (2010) : 6.108 logements
Parc social (2013) : 2.136 logements
Parc communal (2013) : 115 logements
Parc CPAS (2013) : 60 logements
Parc AIS (2013) : 23 logements
Parc Aide locative du Fonds du Logement (2012) : 0 logement
Logements produits pas la SDRB (2012) : 0 logement
Prêts du Fonds du Logement (2012) : 0 logement
Nombre de logements dans l'échantillon (2013) : 68 logements

1.2. Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements : 714 € (732 € en 2012)
Loyer mensuel médian des logements : 700 € (607 € en 2012)

Loyer mensuel moyen et taille des logements

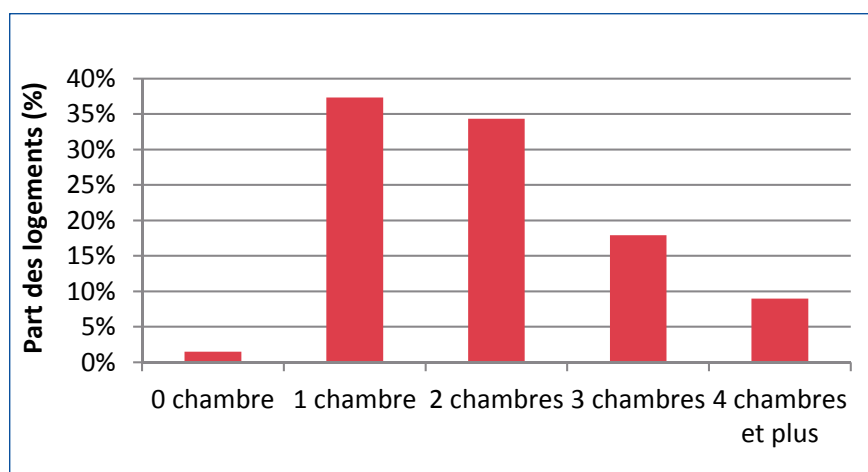


Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

Années	Loyer mensuel moyen des logements (€)	
	1 chambre	2 chambres
2013	610	751
2012	571	714

1.3. L'offre locative

Logements et nombre de chambres



Part des logements disposant de (%)			
Une salle de bain	Au moins deux salles de bain	Terrasse	Au moins un garage
94	6	34	28
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vannes thermostatiques
96	82	47	68

1.4. La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (%)				
Niveau de revenus	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Pers. seules avec enfants	Pers. seules sans enfants
Bas	0	2	2	26
Moyen	9	15	6	15
Elevé	13	11	2	0

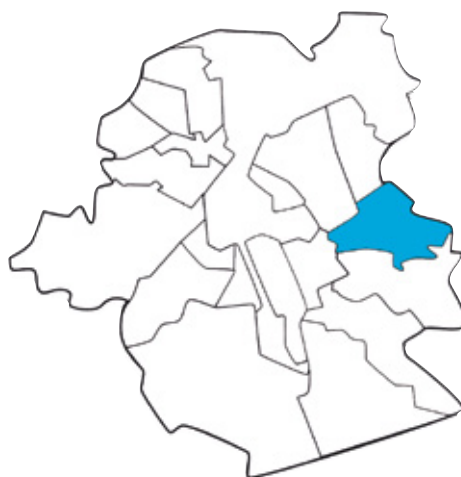
Temps moyen passé dans le logement : 8 ans 1 mois

Temps médian passé dans le logement : 4 ans 2 mois

Part des logements (%)	
Surpeuplés	En colocation
6	6

18. WOLUWE-SAINT-LAMBERT

Superficie de la commune : 7,2 km²
Population résidente : 52.592 habitants (2013)
Densité : 7.304 habitants par km²



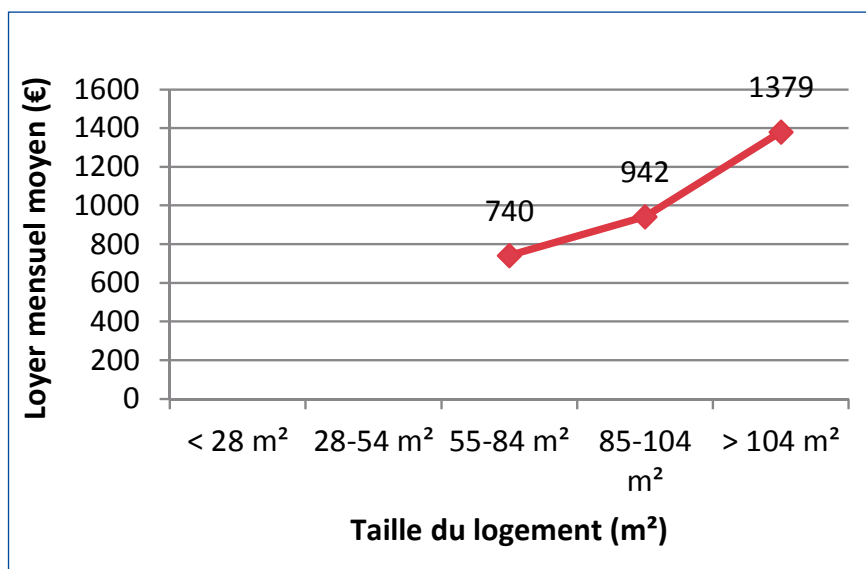
1.1. Le parc de logements

Nombre de logements (2010) : 23.478 logements
Parc locatif (2010) : 12.509 logements
Parc social (2013) : 2.697 logements
Parc communal (2013) : 45 logements
Parc CPAS (2013) : 0 logement
Parc AIS (2013) : 126 logements
Parc Aide locative du Fonds du Logement (2012) : 0 logement
Logements produits pas la SDRB (2012) : 0 logement
Prêts du Fonds du Logement (2012) : 0 logement
Nombre de logements dans l'échantillon (2013) : 137 logements

1.2. Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements : 971 € (714 € en 2012)
Loyer mensuel médian des logements : 920 € (683 € en 2012)

Loyer mensuel moyen et taille des logements

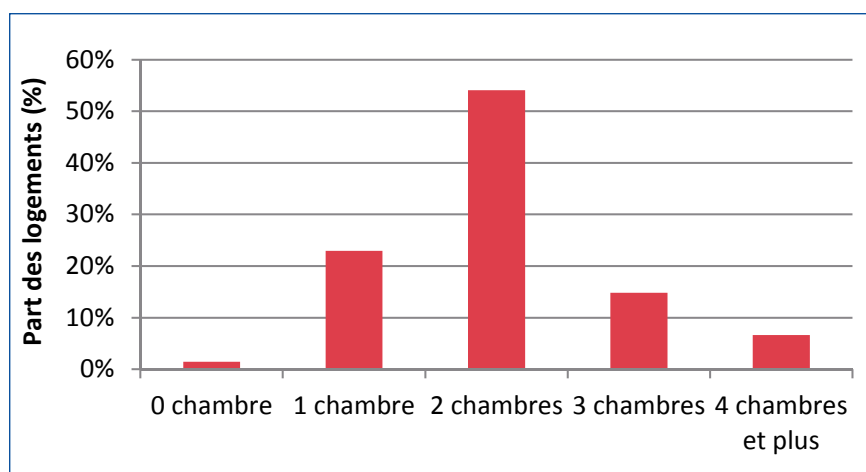


Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

Années	Loyer mensuel moyen des logements (€)	
	1 chambre	2 chambres
2013	702	940
2012	625	769

1.3. L'offre locative

Logements et nombre de chambres



Part des logements disposant de (%)			
Une salle de bain	Au moins deux salles de bain	Terrasse	Au moins un garage
70	30	41	61
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vannes thermostatiques
95	90	51	81

1.4. La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (%)				
Niveau de revenus	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Pers. seules avec enfants	Pers. seules sans enfants
Bas	1	1	3	6
Moyen	1	8	2	7
Elevé	33	37	1	1

Temps moyen passé dans le logement : 5 ans 8 mois

Temps médian passé dans le logement : 3 ans 9 mois

Part des logements (%)	
Surpeuplés	En colocation
6	4

19. WOLUWE-SAINT-PIERRE

Superficie de la commune : 8,9 km²
Population résidente : 40.535 habitants (2013)
Densité : 4.554 habitants par km²



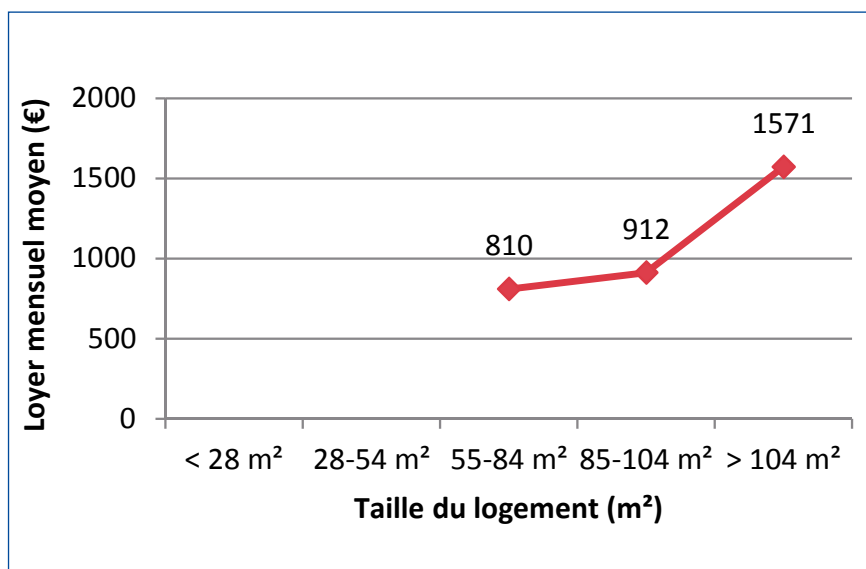
1.1. Le parc de logements

Nombre de logements (2010) : 17.327 logements
Parc locatif (2010) : 7.407 logements
Parc social (2013) : 913 logements
Parc communal (2013) : 39 logements
Parc CPAS (2013) : 5 logements
Parc AIS (2013) : 82 logements
Parc Aide locative du Fonds du Logement (2012) : 4 logements
Logements produits pas la SDRB (2012) : 0 logement
Prêts du Fonds du Logement (2012) : 4 logements
Nombre de logements dans l'échantillon (2013) : 84 logements

1.2. Le loyer

Loyer mensuel moyen des logements : 1.045 € (753 € en 2012)
Loyer mensuel médian des logements : 900 € (754 € en 2012)

Loyer mensuel moyen et taille des logements

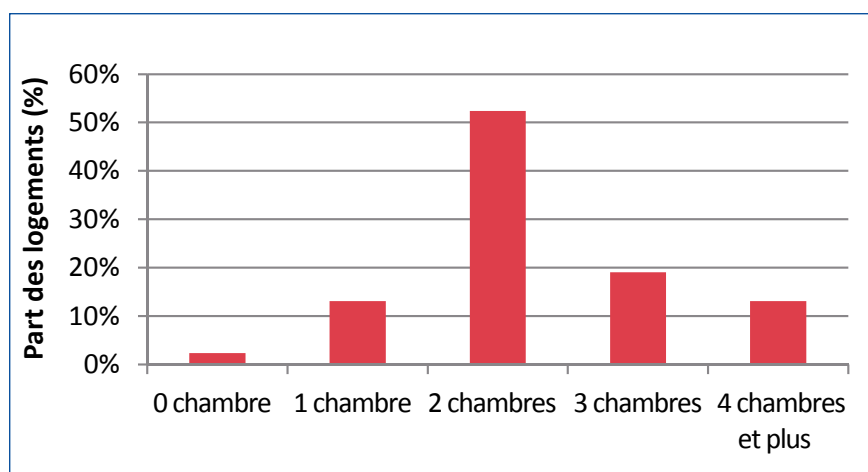


Loyer mensuel moyen et nombre de chambres

Années	Loyer mensuel moyen des logements (€)	
	1 chambre	2 chambres
2013	647	903
2012	666	819

1.3. L'offre locative

Logements et nombre de chambres



Part des logements disposant de (%)			
Une salle de bain	Au moins deux salles de bain	Terrasse	Au moins un garage
68	32	42	58
Chauffage central	Double vitrage	Thermostat	Vannes thermostatiques
95	83	67	82

1.4. La demande locative

Proportion de locataires suivant leur situation familiale (%)				
Niveau de revenus	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Pers. seules avec enfants	Pers. seules sans enfants
Bas	2	3	0	11
Moyen	5	2	0	8
Elevé	33	30	0	6

Temps moyen passé dans le logement : 5 ans 10 mois

Temps médian passé dans le logement : 5 ans

Part des logements (%)	
Surpeuplés	En colocation
9	6

