# Observatoire des Loyers

## Enquête 2016

réalisée par Marie-Laurence De Keersmaecker
en collaboration avec Sonecom

slrb-bghm.brussels
logement social - sociale huisvesting

# Observatoire des Loyers

## Enquête 2016

réalisée par Marie-Laurence De Keersmaecker
en collaboration avec Sonecom

slrb-bghm.brussels
logement social - sociale huisvesting

# Table des matières


| | | |
|---|---|---|
| **Introduction** | | 5 |
| **Chapitre 1** | **Une photographie du marché locatif bruxellois** | 6 |
| **Chapitre 2** | **Évolution des loyers et recompositions territoriales** | 32 |
| **Chapitre 3** | **Le locataire et son logement** | 58 |
| **Chapitre 4** | **La mobilité résidentielle des locataires** | 74 |
| **Chapitre 5** | **La perception des aides régionales** | 92 |
| **Conclusions** | **Les enseignements de l'enquête** | 98 |
| **Annexe 1** | **Stratégie d'échantillonnage** | 102 |
| **Annexe 2** | **Glossaire** | 104 |
| **Annexe 3** | **Construction d'un indicateur de niveau de confort du logement** | 105 |
| **Annexe 4** | **Délimitation des quartiers stratégiques** | 106 |
| **Annexe 5** | **Impact des surfaces annexes sur la formation du loyer** | 107 |

# Introduction

Voici donc les résultats d'une nouvelle enquête menée dans le cadre de l'Observatoire des Loyers de la Région de Bruxelles-Capitale, nouvelle enquête menée dans le courant de l'été 2016 afin de cerner l'évolution des loyers des logements mis en location sur le territoire bruxellois. Nouveauté de cette année 2016 : l'enquête se focalise sur 5004 logements échantillonnés sur le territoire bruxellois. Une augmentation sensible par rapport aux 3000 logements habituellement enquêtés, permettant, d'une part, de disposer d'un nombre plus important de données pour inférer des statistiques sur les loyers et les caractéristiques des logements ; d'autre part, d'estimer les loyers payés par les nouveaux emménagés mais aussi de construire de nouveaux indicateurs d'évolution des loyers sur des sous-ensembles spatiaux de la région bruxelloise et ainsi de cerner les recompositions des territoires urbains.

L'enquête porte donc sur un échantillon de 5004 logements, représentatifs de l'ensemble des 299.609 logements mis en location dans la Région bruxelloise. Le taux de sondage est donc de 1.7%.

L'unité d'échantillonnage est le logement loué, quelle que soit la date d'entrée du locataire dans son logement. Les statistiques inférées à partir de cet échantillon sont donc relatives au loyer effectivement payé par l'ensemble des locataires bruxellois en 2016. Il ne s'agit donc pas des nouveaux baux qui, dans cette étude, seront néanmoins isolés comme tels afin de cerner ce segment du marché locatif actuel. L'échantillonnage est purement spatial puisqu'il consiste en un tirage aléatoire de logements au sein d'entités spatiales préalablement définies en Région bruxelloise et déterminées en fonction de leur densité de logements mis en location, densité allant en décroissant du centre vers la périphérie du territoire étudié.

L'enquête s'est déroulée entre le 1er avril 2016 et le 1er octobre 2016 en face-à-face avec les locataires et a été menée par la société de sondage SONECOM.

Le questionnaire est conforme à celui qui a été construit précédemment : une première partie comporte une série de questions relatives au logement, son loyer, ses caractéristiques intrinsèques et sa localisation alors que la deuxième partie se focalise sur les caractéristiques sociodémographiques du locataire, sa stabilité dans le logement, ses mutations et ses trajectoires résidentielles. Le questionnaire se porte aussi sur l'accès à la propriété des locataires bruxellois.

En raison de l'intérêt porté aujourd'hui sur les performances énergétiques des logements, suite à la faiblesse de la connaissance par les locataires du certificat de performance énergétique (PEB) de leur logement, les données de l'enquête ont été croisées avec les données relatives à la PEB des logements de la région bruxelloise enregistrées par l'IBGE. Ces données ont amélioré la connaissance des caractéristiques intrinsèques des biens mis en location.

Les objectifs de cette publication sont de trois ordres :

- La réalisation d'une photographie du marché locatif en 2016 : l'estimation des loyers moyens et médians des logements locatifs bruxellois en fonction des caractéristiques intrinsèques des logements, en ce compris le niveau de confort des logements ;
- L'évolution des loyers des logements bruxellois depuis 2004, la différenciation de cette évolution suivant les quartiers bruxellois et leur impact sur les recompositions territoriales au sein de la région bruxelloise ;
- La mise en exergue du comportement du locataire face à son logement : ses caractéristiques sociodémographiques, son niveau de stabilité, ses intentions de mobilité et ses trajectoires résidentielles. L'étude se focalise sur deux segments de la demande : d'une part, le locataire bruxellois et son logement et, d'autre part, le candidat propriétaire et son niveau de connaissance des outils offerts par la Région de Bruxelles-Capitale pour soutenir sa demande.

Le texte est divisé en plusieurs parties : le premier chapitre réalise une photographie du marché locatif bruxellois en 2016 alors que le deuxième chapitre se centre sur l'évolution des loyers, outil de recomposition des territoires bruxellois. Les deux chapitres suivants se focalisent sur le locataire : le comportement du locataire face au marché du logement, les mutations résidentielles du locataire ainsi que ses intentions d'accès à la propriété. Enfin, le dernier chapitre analyse les perceptions des aides régionales en matière de logement par le groupe des locataires bruxellois.

CHAPITRE 1

# Une photographie du marché locatif bruxellois

**1. L'offre locative** **8**

1.1. Le type de logement 9

1.2. La taille du logement 9

1.3. Le confort des logements 10

1.4. La date de construction du logement 14

1.5. Les performances énergétiques du logement 16

1.6. Les logements meublés 19

**2. Les loyers** **20**

2.1. Les loyers des logements suivant leur type 20

2.2. Les loyers des logements suivant leur taille 20

2.3. Les loyers des logements suivant leur date de construction 21

2.4. Les loyers des logements suivant leur certificat de performance énergétique (PEB) 22

**3. La demande locative** **23**

3.1. Le profil du locataire 23

3.2. La colocation 26

3.3. La stabilité résidentielle 28

**4. Conclusions** **30**

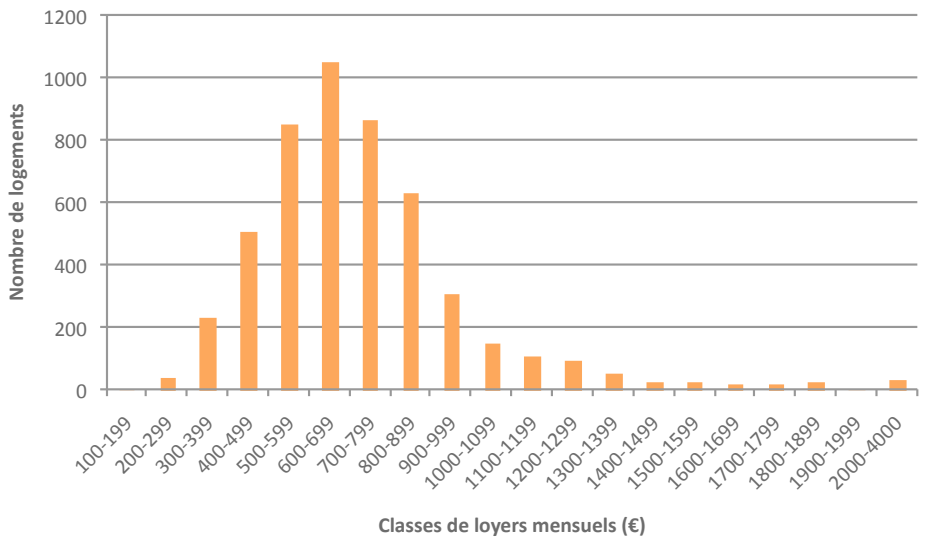
# Chapitre 1 – Une photographie du marché locatif bruxellois

Les loyers mensuels des logements mis en location sur le territoire de la région bruxelloise suivent une distribution dont la fréquence maximale (mode) se situe à 600 €. En moyenne, les locataires bruxellois s'acquittent d'un loyer estimé à 710 €. 50% d'entre eux payent un loyer inférieur à 660 €. Un quart des locataires louent un logement pour moins de 550 € par mois et un quart d'entre eux louent un logement à un prix supérieur à 800 € par mois.

**Tableau 1** – Loyers mensuels de tous les logements

| STATISTIQUES DE LOYERS | |
|---|---|
| **Loyer moyen** | 710 € |
| **1er quartile** | 550 € |
| **Loyer médian** | 660 € |
| **3ème quartile** | 800 € |
| **Loyer modal** | 600 € |

**Figure 1** – Distribution des loyers mensuels des logements




Le loyer peut être considéré comme le prix à payer par le locataire pour jouir de certaines caractéristiques intrinsèques du bien. Des différences de loyers apparaissent en fonction de la taille du logement, de son nombre de chambres, de son niveau de confort, de la présence d'une salle de bain ou d'un garage ou de ses performances énergétiques.

Suivant sa place dans le cycle de vie et sous une contrainte de revenus, le locataire opère des choix de localisation résidentielle et de statut d'occupation de son logement. Ses choix de mobilité résidentielle sont également expliqués par ses caractéristiques sociodémographiques.

Ce chapitre poursuit dès lors plusieurs objectifs :

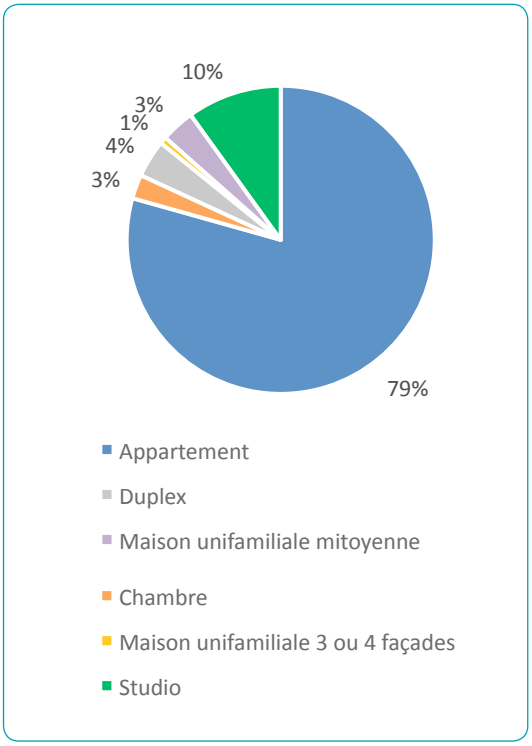
- Découper le parc locatif suivant ses attributs ;
- Construire des statistiques sur les loyers des logements mis en location ;
- Décrire les caractéristiques sociodémographiques des locataires ;
- Quantifier et expliquer la mobilité résidentielle des locataires.

# 1. L'offre locative

## 1.1. Le type de logement

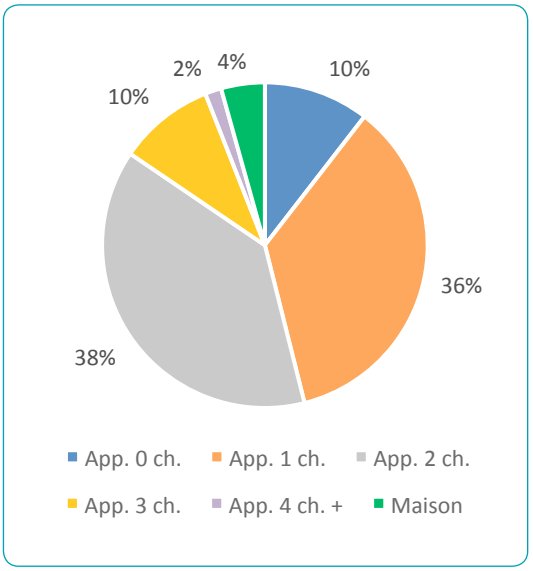
93% des logements du parc locatif bruxellois sont des appartements (appartements classiques, duplex ou studios). 4% sont des maisons et 3% sont des chambres louées chez l'habitant ou dans des maisons de rapport.

**Figure 2** – Logements loués suivant leur type




Les appartements les plus présents dans le parc locatif sont des appartements une chambre (36% du parc) et des appartements deux chambres (38% du parc). Les studios représentent 10% du parc, de même que les appartements trois chambres. Les maisons sont peu présentes sur le marché locatif bruxellois ; seuls 4% des logements loués sont des maisons.

**Figure 3** – Logements loués suivant leur type et le nombre de chambres




## 1.2. La taille du logement

### La superficie habitable

La superficie moyenne d'un logement locatif est estimée à 76 m². 50% des logements sont de taille inférieure à 75 m². 25% des logements sont plus petits que 58 m² et 25% sont plus grands que 90 m². Ces statistiques sont le reflet d'une diminution de la superficie des logements en région bruxelloise. En effet, en 2015, la taille moyenne d'un logement était égale à 80 m². Si, en 2015, 16% des logements étaient de taille supérieure à 104 m², ils ne sont plus que 12% à être dans cette catégorie de surface en 2016.

**Figure 4** – Logements loués suivant leur taille

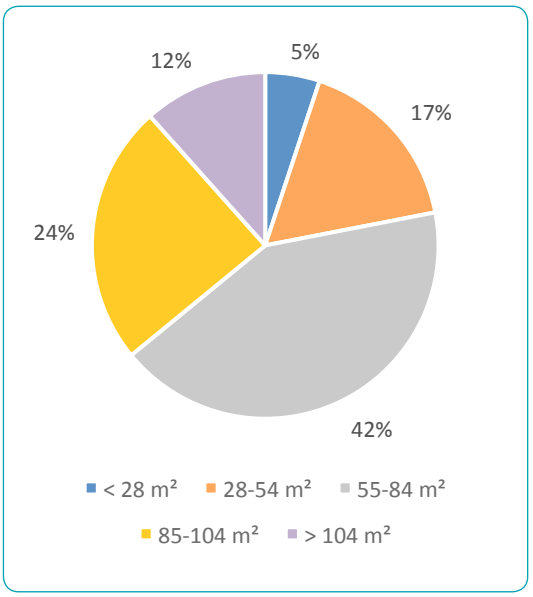


**Tableau 2 – Statistiques de superficie des logements loués**

| | |
|---|---|
| **Moyenne** | 76 m² |
| **1er quartile** | 58 m² |
| **Médiane** | 75 m² |
| **3ème quartile** | 90 m² |

## Les surfaces annexes

Par surfaces annexes, on entend la salle de bain, le garage, les espaces de rangement (cave et/ou grenier), la cuisine de plus de 4 m², les espaces récréatifs (balcon, terrasse, cour et/ou jardin ainsi que la piscine).

- 98% des logements disposent au moins d'une salle de bain ; parmi ceux-ci, 6% comptent deux salles de bain.
- 63% des logements abritent au moins un espace de rangement, que ce soit une cave ou un grenier.
- 18% des logements jouissent d'un garage.
- 81% des logements ont accès à un espace récréatif, qu'il soit un balcon, une terrasse, une cour ou un jardin.

Ces chiffres sont constants tout au long de la décennie.

**Tableau 3 – Présence de surfaces annexes dans les logements loués**

| | |
|---|---|
| **Une salle de bain** | 92 % |
| **Deux salles de bain et plus** | 6 % |
| **Cave** | 55 % |
| **Grenier** | 8 % |
| **Un garage et plus** | 18 % |
| **Cuisine de plus de 4m²** | 80 % |
| **Piscine** | 1 % |
| **Balcon** | 34 % |
| **Terrasse** | 26 % |
| **Cour** | 8 % |
| **Jardin** | 13 % |

# 1.3. Le confort des logements

Traditionnellement, l'Institut national de Statistiques se basait pour définir le niveau de confort d'un logement sur un indicateur composite reprenant la présence de lieux d'aisance à l'intérieur du logement, la mise à disposition d'une salle de bain individualisée, une installation de chauffage central et l'existence d'une cuisine de plus de 4 m², séparée de la pièce de séjour.

Cet indicateur est beaucoup moins discriminant aujourd'hui qu'il ne l'était auparavant. En effet, en se basant sur les résultats des enquêtes précédentes, il apparaît que plus de 97% des logements disposent actuellement de lieux d'aisance et d'une salle de bain individualisée à l'intérieur du logement. En outre, la cuisine isolée n'est plus nécessairement un atout face aux multiples formes de cuisines dites américaines.

Dès lors, plusieurs ensembles d'indicateurs alternatifs sont envisagés pour tenter de caractériser le niveau de confort des logements :

- des indicateurs relatifs à différents éléments de confort du logement : les caractéristiques de la cuisine, les caractéristiques de la salle de bain, le type de revêtement de la salle de séjour et certains accessoires ou équipements du logement ;
- des indicateurs relatifs à la qualité des équipements et des installations qui existent dans le logement ;
- un indicateur composite alliant sept éléments de confort (estimation de cet indicateur en annexe 3) : les sanitaires, le peuplement du logement, les atouts et les inconvénients du logement, son état et la qualité des équipements et installations existant dans le logement ainsi la qualité de vie du quartier.

## Des indicateurs de confort

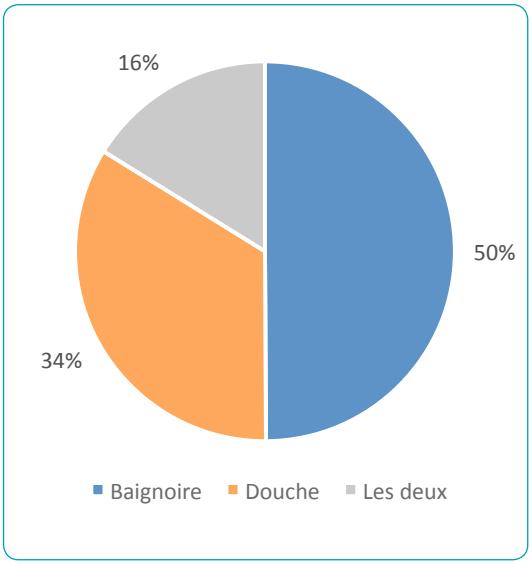
80% des logements disposent d'une cuisine de plus de 4 m². 66% des cuisines sont isolées de la salle de séjour alors que 34% d'entre elles y sont intégrées. 81% des cuisines sont pourvues de meubles. Des équipements électriques sont présents dans la cuisine lors de la location du logement. Four, hotte, cuisinière et frigo existent dans la moitié des cas ; le lave-vaisselle dans 30% des cas.

**Tableau 4 – Caractéristiques de la cuisine des logements loués**

| | |
|---|---|
| **TYPE DE CUISINE** | |
| **Cuisine de plus de 4 m²** | 80 % |
| **Cuisine isolée** | 66 % |
| **Cuisine américaine** | 34 % |
| **Meubles intégrés** | 81 % |
| **EQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES PRÉSENTS LORS DE LA LOCATION** | |
| **Four** | 55 % |
| **Cuisinière ou taque de cuisson** | 65 % |
| **Frigo** | 48 % |
| **Lave-vaisselle** | 30 % |
| **Hotte** | 65 % |

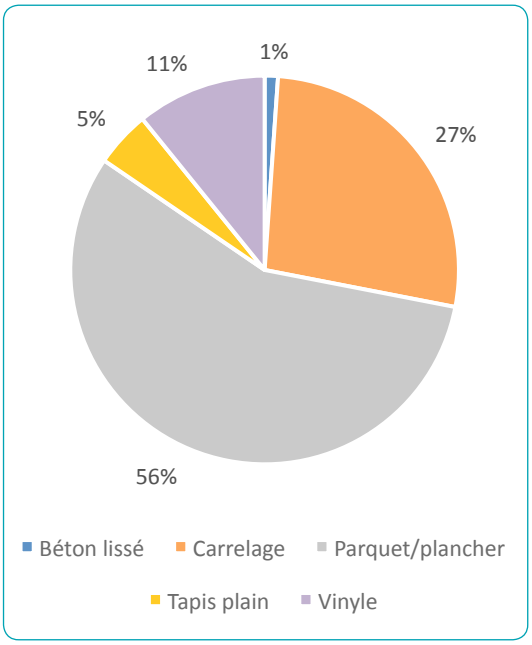
16% des logements disposent, dans leur salle de bain, d'une baignoire et d'une douche. La moitié des logements ne possède qu'une baignoire.

**Figure 5 – Logements loués suivant les caractéristiques de la salle de bain**




56% des logements sont caractérisés par un revêtement de sol en bois de leur salle de séjour. 27% des revêtements sont en carrelage. Enfin, 16% des salles de séjour ont un revêtement en vinyle ou en tapis plain.

**Figure 6 – Logements loués suivant le revêtement du sol de la salle de séjour**




On trouve un feu ouvert dans 5% des logements et un poêle à pellets dans seulement 2% des logements. Le parlophone est présent dans 89% des logements alors que le vidéophone n'est encore installé que dans 11% des logements. Seuls 22% des logements ont la jouissance d'un ascenseur et 18% d'entre eux d'une installation d'alarme.

**Tableau 5 – Eléments complémentaires de confort dans les logements loués**

| | |
|---|---|
| **Feu ouvert** | 5 % |
| **Poêle à pellets ou à bois** | 2 % |
| **Parlophone** | 89 % |
| **Vidéophone** | 11 % |
| **Concierge** | 10 % |
| **Ascenseur** | 22 % |
| **Alarme** | 18 % |

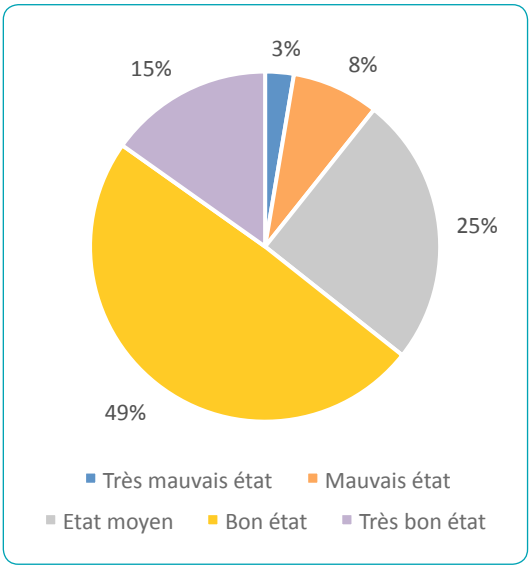
## La qualité des installations et des équipements

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

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

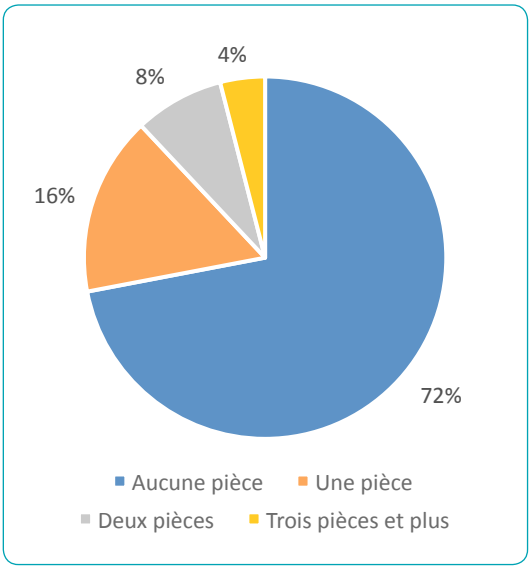
11% des locataires perçoivent leur logement comme en très mauvais ou en mauvais état ; 64%, par contre, jugent l'état de leur logement bon à très bon. Ces chiffres n'ont pas évolué entre 2015 et 2016 ; néanmoins, depuis 2010, la perception de l'état a évolué puisque, à cette date, ce n'étaient que 52% des locataires qui jugeaient bon à très bon l'état de leur logement.

**Figure 7** – Logements loués suivant leur état général ressenti




72% des logements n'enregistrent pas de présence d'humidité dans les pièces de leur logement. Par contre, on peut constater des traces d'humidité dans une seule pièce dans 16% des cas, dans deux pièces dans 8% des cas et dans trois pièces dans 4% des cas.

**Figure 8** – Logements loués suivant la présence d'humidité




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

**Tableau 6** – Etat moyen ressenti des installations et des équipements des logements loués (note de 1 à 5)

| | |
|---|---|
| **Installation électrique** | 3,79 / 5 |
| **Installation de gaz** | 3,92 / 5 |
| **Evacuation du gaz** | 3,94 / 5 |
| **Chauffe-eau** | 3,86 / 5 |
| **Plomberie** | 3,67 / 5 |
| **Châssis** | 3,77 / 5 |
| **Isolation thermique** | 3,53 / 5 |
| **Isolation sonore** | 3,39 / 5 |
| **Chauffage** | 3,83 / 5 |
| **Escalier** | 3,74 / 5 |
| **Revêtement du sol** | 3,76 / 5 |
| **Peintures intérieures** | 3,81 / 5 |
| **Cuisine** | 3,74 / 5 |
| **Sanitaires** | 3,74 / 5 |
| **Espaces communs** | 3,75 / 5 |

## Un indicateur composite de niveau de confort

Différents essais ont été menés dans la littérature pour tenter de caractériser le niveau de confort d'un logement en se basant sur des critères actuels. Tous les indicateurs construits se basent sur une combinaison entre caractéristiques intrinsèques du logement et l'environnement et la qualité de vie dans un quartier. En effet, lors de son choix de localisation résidentielle, le ménage d'aujourd'hui considère que les caractéristiques du quartier où il emménage font partie des éléments de confort qu'il recherche.

De ce fait, un indicateur composite complexe est construit à partir de sept critères de confort, en se basant sur les travaux du CREDOC (annexe 3) :

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

Pour chacun de ces critères, sont déterminées une situation jugée inconfortable et une situation jugée idéale. À partir de ces critères de confort et la définition de situations inconfortables et idéales, un indicateur de confort à cinq modalités peut être construit.

L'indicateur composite de confort permet de différencier le parc locatif bruxellois en cinq classes de niveaux de confort. 7% des logements disposent de très bonnes conditions de confort, 45% de bonnes conditions de confort. Les logements les moins confortables représentent 20% du parc de logements : 10% de mauvaises conditions et 10% de conditions médiocres à moyennes. Ce sont finalement plus de 50% des logements qui jouissent de bonnes à très bonnes conditions de confort alors que les logements les moins confortables représentent 20% du parc de logements (10% de mauvaises conditions et 10% de conditions médiocres à moyennes).

Les conditions de confort s'améliorent avec le nombre de chambres dont disposent les appartements : il y a plus d'appartements moins confortables dans les catégories de studios ou d'appartements une chambre. Les appartements quatre chambres, de même que les maisons, offrent une diversité plus grande et plus de conditions intermédiaires de confort.

**Figure 9** – Logements loués suivant leur niveau de confort

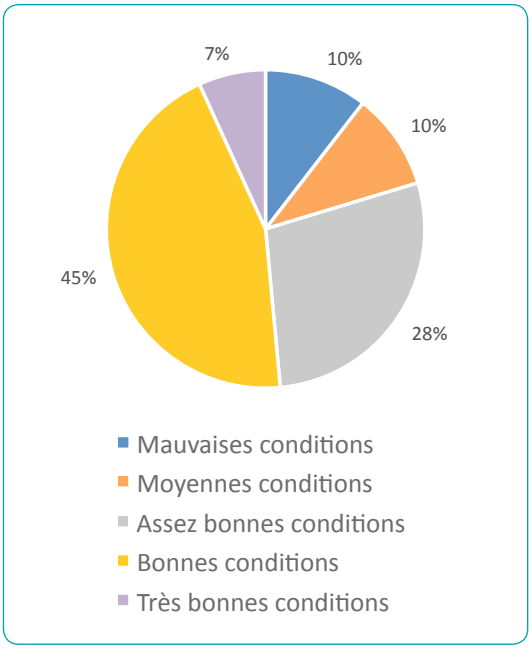



**Figure 10** – Logements loués suivant leur type et leur niveau de confort

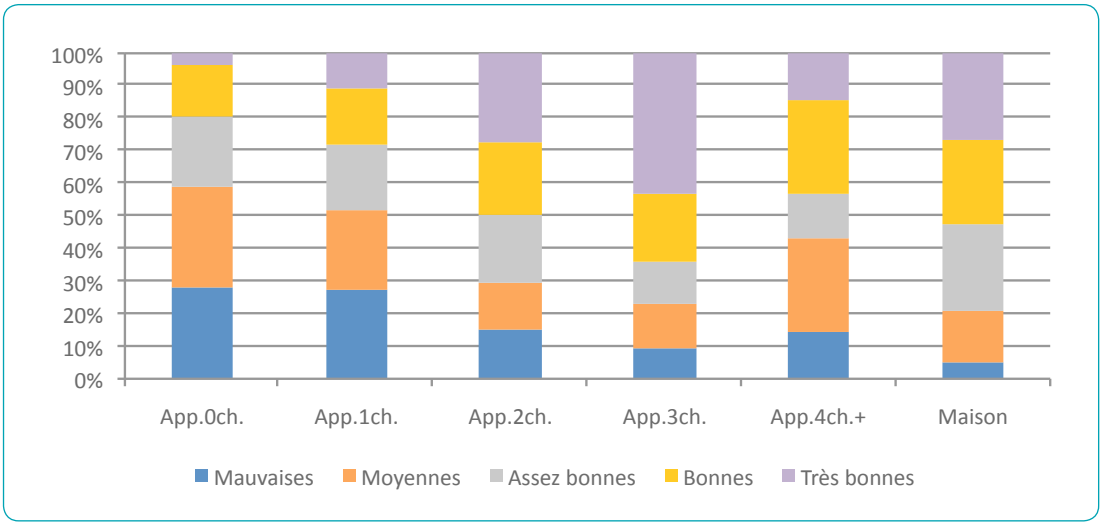
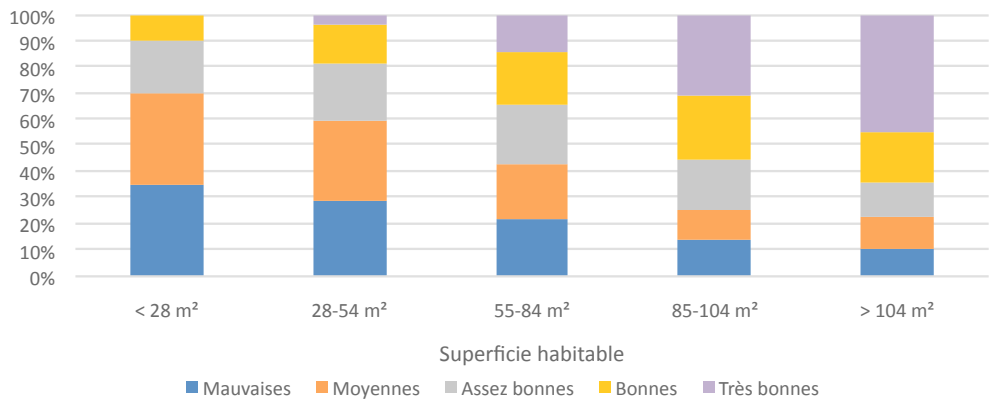


**Figure 11** – Logements loués suivant leur taille et leur niveau de confort



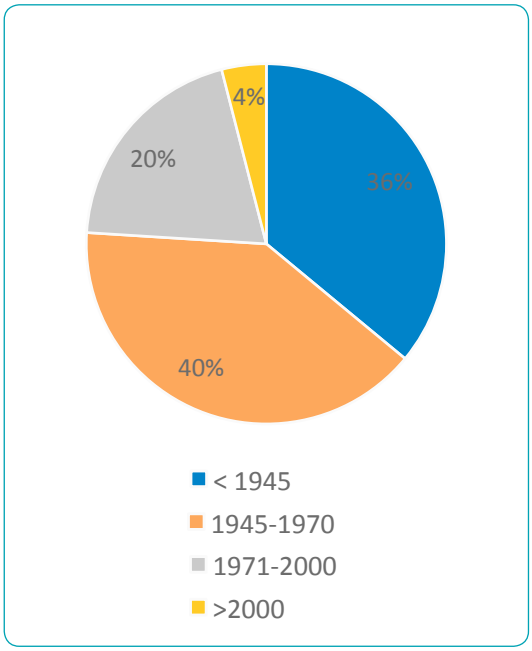

Plus grand est le logement, meilleures sont ses conditions de confort. Ainsi, 32% des petits logements de moins de 28 m² jouissent de mauvaises conditions de confort alors que 42% des logements de taille supérieure à 104 m² sont caractérisés par de très bonnes conditions de confort.

## 1.4. La date de construction du logement

La date de construction des logements est peu connue par les locataires et de ce fait n'a jamais pu être utilisée comme caractéristique intrinsèque du logement. Suite au croisement de la banque de données des loyers avec la banque de données des performances énergétiques des bâtiments de la région bruxelloise (source : IBGE), il est possible de construire des statistiques sur les dates de construction des logements loués.

C'est ainsi que l'on constate que la moitié des logements ont été construits avant 1957 et que ce ne sont que 25% d'entre eux qui ont été bâtis dans le courant des cinquante dernières années. L'âge moyen des logements est donc de 66 ans.

**Figure 12** – Logements loués suivant leur date de construction



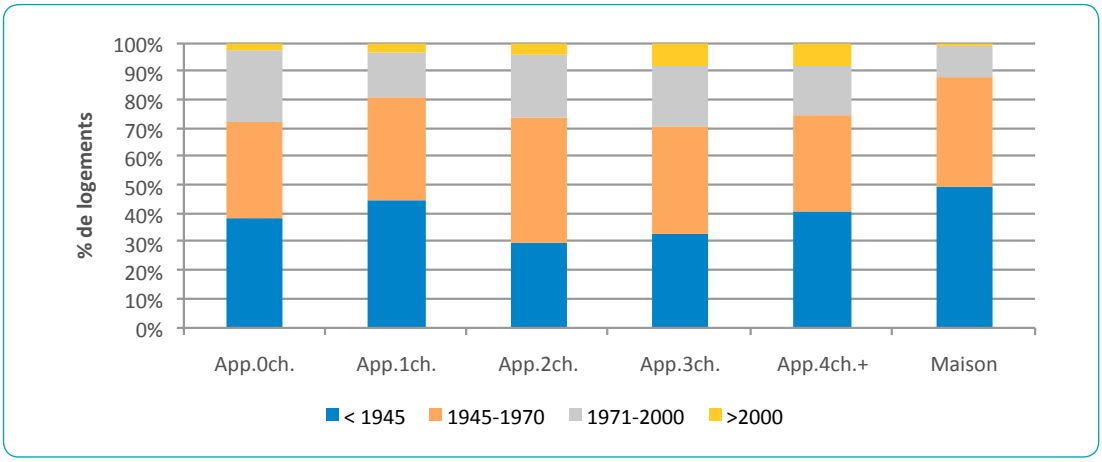

**Source :** Observatoire des Loyers 2016 et IBGE 2016

**Tableau 7** – Statistiques relatives à l'époque de construction des logements loués

| | |
|---|---|
| **Moyenne** | 1950 |
| **1er quartile** | 1930 |
| **Médiane** | 1957 |
| **3ème quartile** | 1969 |

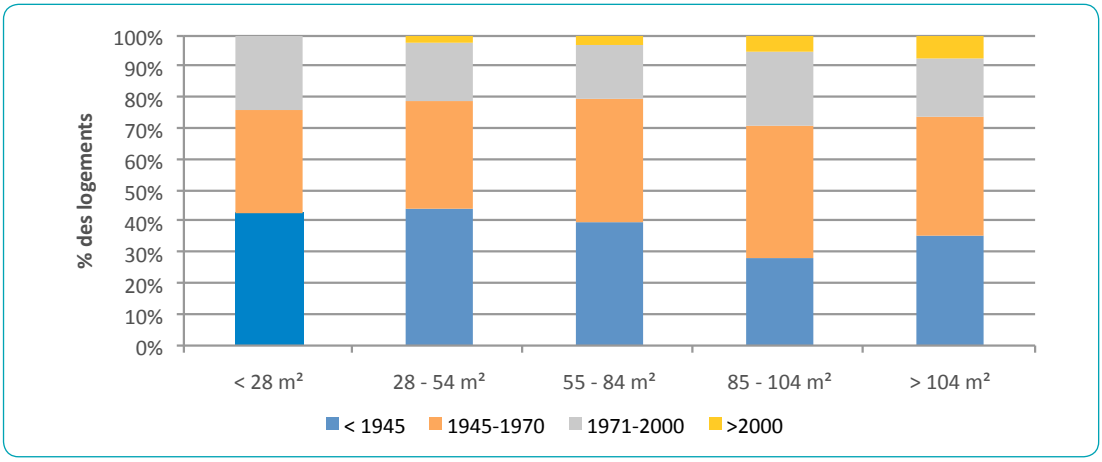
**Source :** Observatoire des Loyers 2016 et IBGE 2016

**Figure 13** – Logements loués suivant leur type et leur date de construction




**Source :** Observatoire des Loyers 2016 et IBGE 2016

**Figure 14** – Logements loués suivant leur taille et leur date de construction




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

## 1.5. Les performances énergétiques du logement

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

Depuis trois ans, le locataire est interrogé sur la valeur du certificat de performance énergétique de son logement (PEB) dont l'estimation est obligatoire aujourd'hui lors de la passation d'un bail. Seuls 3,2% des locataires disent connaître la valeur du certificat PEB de leur logement. La surreprésentation des classes A et B dans les résultats de l'enquête par rapport à la réalité bruxelloise laisse à penser que l'information est très mal appréhendée par les locataires. Afin de pallier ce manque de données fiables, il a été opéré un croisement de la banque de données des loyers avec la banque de données des performances énergétiques des bâtiments de la région bruxelloise (source : IBGE) qui permet de ce fait d'estimer l'indicateur de performance énergétique des logements.

### L'isolation thermique

Si, en 2008, 55% des logements étaient munis de doubles vitrages à toutes les fenêtres, ce sont 72% d'entre eux qui le sont actuellement. 14% des logements ont du double vitrage à certaines fenêtres. Ils ne sont plus que 14% des logements à ne pas être équipés de doubles vitrages en 2016 alors qu'ils étaient 24% en 2008.

**Figure 15** – Logements loués suivant la présence de doubles vitrages aux fenêtres

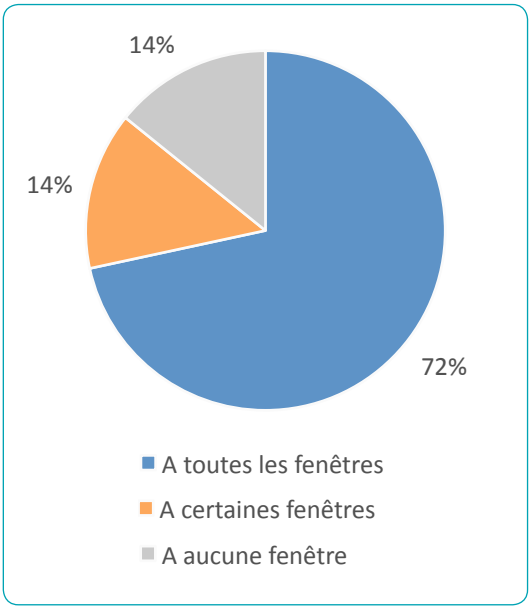



**Tableau 8** – Évolution de la présence de double vitrage dans les logements loués

| PART DES LOGEMENTS AVEC DOUBLE VITRAGE | 2016 | 2015 | 2013 | 2010 | 2008 |
|---|---|---|---|---|---|
| **A toutes les fenêtres** | 72% | 71% | 66% | 58% | 55% |
| **A certaines fenêtres** | 14% | 14% | 19% | 20% | 21% |

### Le chauffage central

96% des logements sont équipés d'une installation de chauffage central. Il s'agit de la quasi-totalité des logements. En 2008, il n'y avait que 75% des logements qui étaient dans cette situation.

**Tableau 9** – Évolution de la présence de chauffage central dans les logements loués

| TYPE D'INSTALLATION DE CHAUFFAGE | 2016 | 2015 | 2013 | 2010 | 2008 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Chauffage central** | 96% | 94% | 94% | 79% | 75% |
| **Convecteurs** | 5% | 6% | 4% | - | 22% |
| **Logement passif ou basse énergie** | 0,8% | 1,3% | 0,7% | - | - |

### La régulation thermique

Près de 50% des logements sont équipés d'un thermostat et 72% d'entre eux disposent de vannes thermostatiques sur les radiateurs. Ces pourcentages sont en constante évolution depuis 2008, signe de l'intérêt de plus en plus marqué pour les questions énergétiques.

**Tableau 10** – Évolution de la présence d'outils de régulation thermique dans les logements loués

| OUTILS DE RÉGULATION THERMIQUE | 2016 | 2015 | 2013 | 2010 | 2008 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Thermostat** | 49% | 49% | 48% | 45% | 40% |
| **Vannes thermostatiques** | 72% | 70% | 56% | 55% | 52% |

Plus la taille du logement est grande et meilleures sont les conditions de confort du logement, plus le logement est performant énergétiquement. En effet, les grands logements sont plus souvent équipés à la fois d'un thermostat et de vannes thermostatiques. Il en est de même pour la présence de doubles vitrages à toutes les fenêtres qui est plus fréquente dans les logements de taille supérieure. Les performances énergétiques sont également supérieures dans les logements jouissant de bonnes à très bonnes conditions de confort.

**Figure 16** – Logements loués suivant leur type et les performances énergétiques

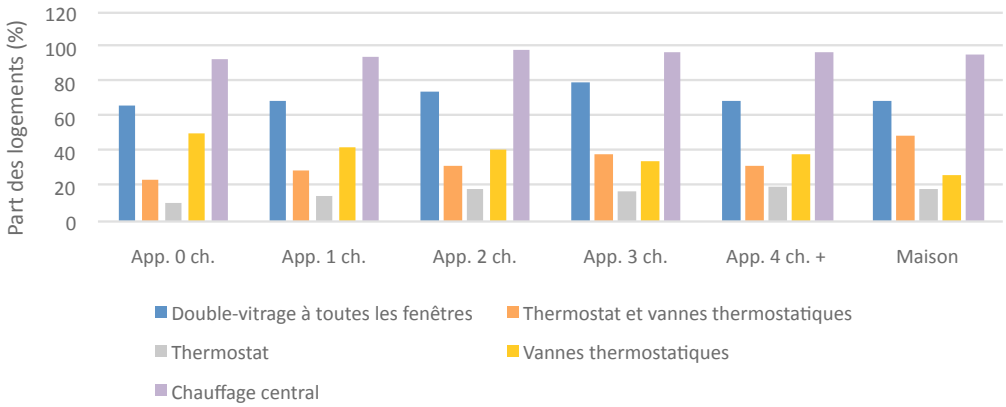



**Figure 17** – Logements loués suivant leur taille et les performances énergétiques

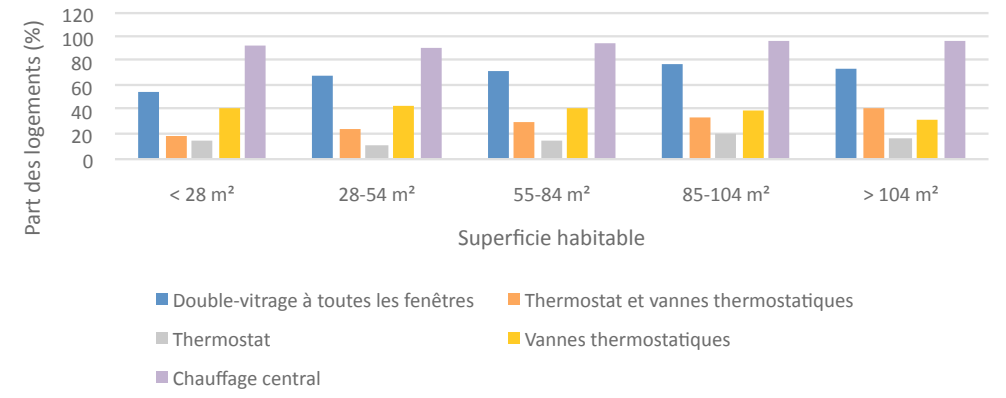
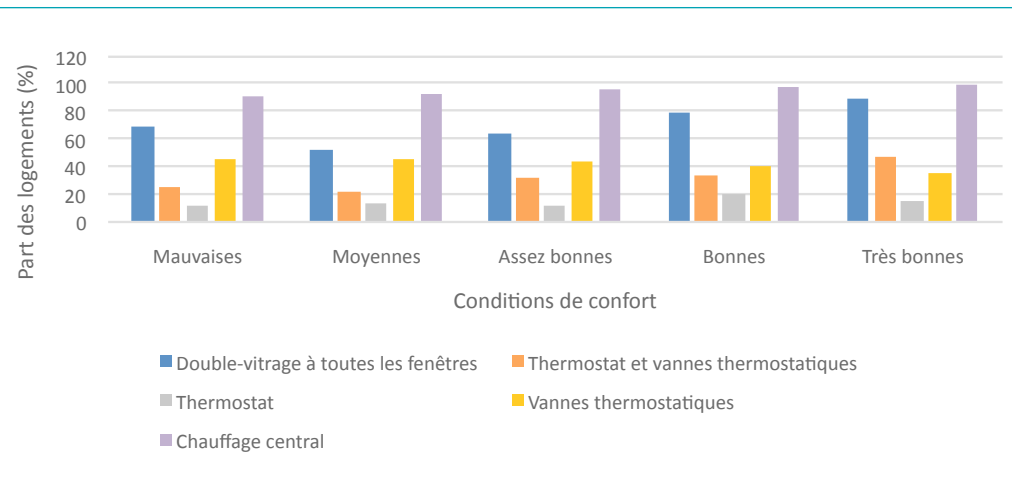


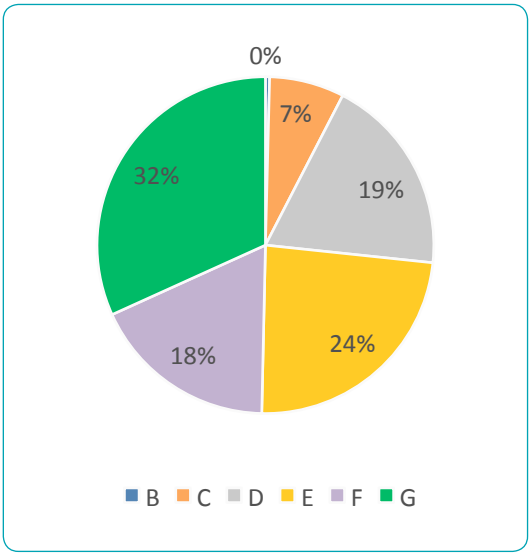

**Figure 18** – Logements loués suivant leur niveau de confort et les performances énergétiques



## Le certificat de performance énergétique (PEB)

50% des logements loués ont un certificat de performance énergétique inférieur ou égal à F et la valeur moyenne du certificat PEB des logements loués bruxellois est également estimée dans l'intervalle F. Plus de 30% des logements loués ont un certificat de performance énergétique de G ; le mode de la distribution des PEB se situe également dans la classe G. Il n'y a pas de logement de niveau A dans l'échantillon, seulement 0.4% de niveau B et 7% de niveau C.

**Figure 19** – Logements loués suivant leur PEB




**Source :** Observatoire des Loyers 2016 et IBGE 2016

**Tableau 11** – Statistiques relatives à la PEB des logements loués

| STATISTIQUES | PEB |
|---|---|
| **Moyenne** | F |
| **1er quartile** | D |
| **Médiane** | E |
| **3ème quartile** | G |

**Source :** Observatoire des Loyers 2016 et IBGE 2016

L'indice de performance énergétique diffère en fonction de la taille des logements et de leur période de construction. Ainsi, les logements plus récents, majoritairement plus grands, sont caractérisés par une PEB meilleure que les logements antérieurs à 1945, plus souvent de petite taille.

**Tableau 12** – Logements loués suivant leur taille et leur PEB

| PART DES LOGEMENTS DONT LE CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (PEB) EST DE NIVEAU | B | C | D | E | F | G |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **< 28 m²** | 0% | 2% | 17% | 19% | 20% | 41% |
| **28 - 54 m²** | 0% | 5% | 16% | 24% | 19% | 35% |
| **55 - 84 m²** | 0% | 6% | 19% | 22% | 19% | 35% |
| **84 – 104 m²** | 1% | 9% | 21% | 27% | 16% | 27% |
| **> 104 m²** | 1% | 11% | 21% | 24% | 16% | 27% |

**Figure 20** – Logements loués suivant leur type et leur PEB

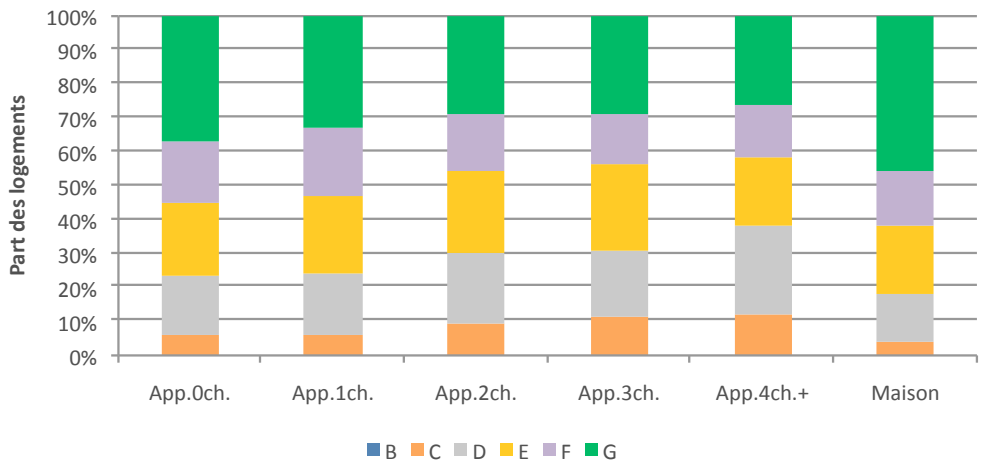


**Tableau 13** – Logements loués suivant leur date de construction et leur PEB

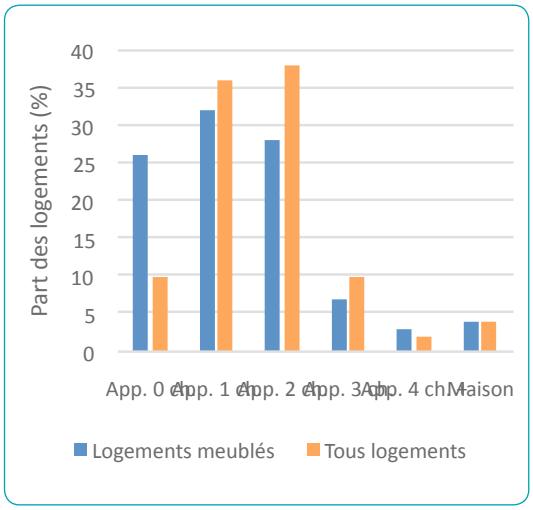
**PART DES LOGEMENTS DONT LE CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (PEB) EST DE NIVEAU**

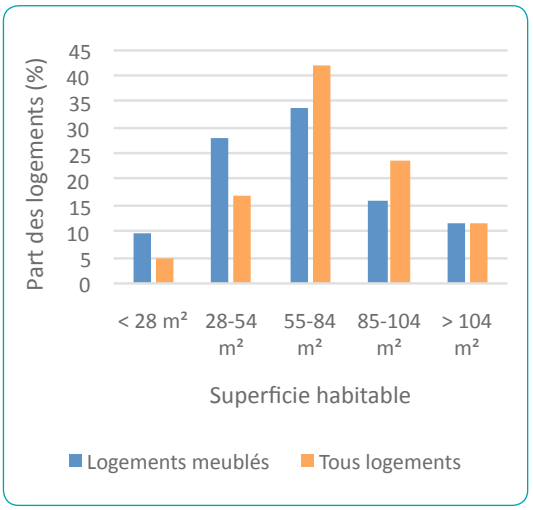
| | B | C | D | E | F | G |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **< 1945** | 0% | 4% | 14% | 23% | 20% | 39% |
| **1945 - 1970** | 0% | 4% | 18% | 24% | 18% | 36% |
| **1971 - 2000** | 1% | 11% | 28% | 28% | 16% | 15% |
| **>2000** | 4% | 47% | 29% | 13% | 3% | 5% |

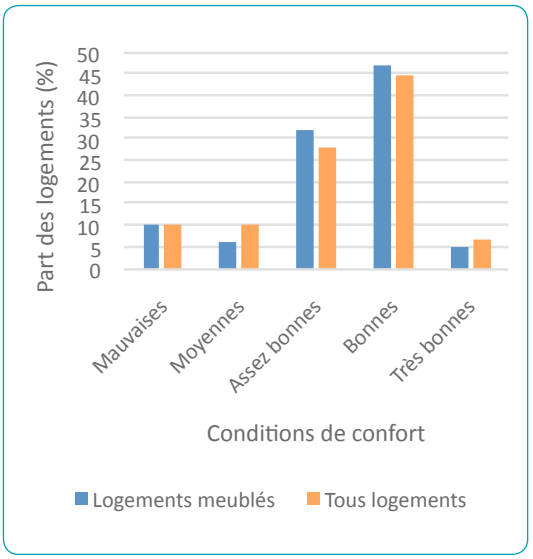
## 1.6. Les logements meublés

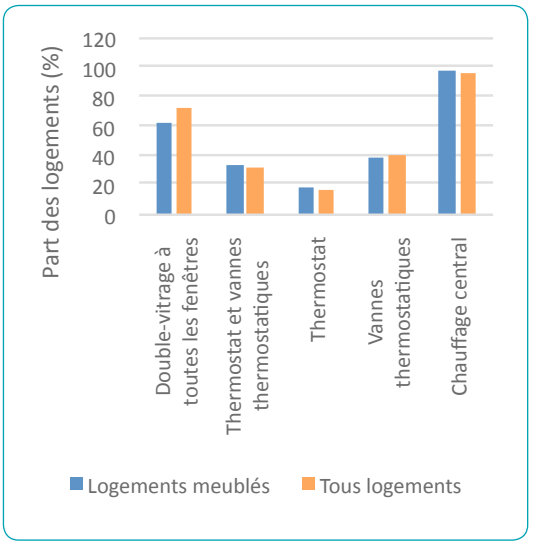
10% des logements loués sur le territoire de la région bruxelloise sont meublés. Ces logements sont en moyenne plus petits que les autres logements de par la proportion plus importante d'appartements une chambre et de studios. Par contre, leur niveau de confort et leurs performances énergétiques sont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

**Figures 21** – Caractéristiques des logements loués meublés



Le loyer moyen d'un logement meublé est estimé à 713 € par mois ; ce qui est non significativement différent du loyer moyen de l'ensemble des logements. Néanmoins, le parc locatif meublé est majoritairement plus petit que le parc locatif total.

**Tableau 14** – Statistiques de loyers des logements loués meublés

| STATISTIQUES DE LOYERS | Logements meublés | Tous logements |
|---|---|---|
| **Loyer moyen** | 713 € | 710 € |
| **1er quartile** | 500 € | 550 € |
| **Loyer médian** | 620 € | 660 € |
| **3ème quartile** | 800 € | 800 € |

# 2. Les loyers

## 2.1. Les loyers des logements suivant leur type

Dans le cas d'un appartement, plus le nombre de chambres augmente, plus le loyer est élevé. Ainsi, le loyer moyen d'un appartement une chambre est estimé à 624 € alors qu'il est de 761 € pour un appartement deux chambres. En moyenne, le loyer des maisons est supérieur à celui des appartements mais cette moyenne cache des réalités diverses de maisons suivant leur taille, leur nombre de chambres, leur niveau de confort et la présence d'un jardin.

**Tableau 15** – Loyers mensuels des logements suivant leur type

| TYPE DE LOGEMENT | Loyer moyen | Loyer médian |
|---|---|---|
| **Studio** | 510 € | 500 € |
| **App. 1 ch.** | 624 € | 600 € |
| **App. 2 ch.** | 761 € | 750 € |
| **App. 3 ch.** | 914 € | 860 € |
| **App. 4 ch. +** | 1055 € | 950 € |
| **Maison** | 1068 € | 884 € |

## 2.2. Les loyers des logements suivant leur taille

### La superficie habitable du logement

Le loyer d'un logement augmente avec la superficie habitable de celui-ci. Ainsi, le loyer mensuel moyen d'un logement de taille comprise entre 28 et 54 m² est égal à 672 €, inférieur au loyer estimé à 796 € d'un logement de taille comprise entre 85 et 104 m².

**Tableau 16** – Loyers mensuels des logements suivant leur taille

| TAILLE DU LOGEMENT | Loyer moyen | Loyer médian |
|---|---|---|
| **< 28 m²** | 432 € | 400 € |
| **28 - 54 m²** | 548 € | 548 € |
| **55 - 84 m²** | 672 € | 650 € |
| **85 - 104 m²** | 796 € | 780 € |
| **> 104 m²** | 1048 € | 950 € |

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

**Tableau 17** – Loyers mensuels des logements suivant leur type et leur taille

| TYPE DE LOGEMENT | Taille du logement | Loyer moyen | Loyer médian |
|---|---|---|---|
| **App. 0 ch.** | < 28 m² | 444 € | 450 € |
| | 28 - 54 m² | 512 € | 500 € |
| | 55 - 84 m² | 589 € | 595 € |
| **App. 1 ch.** | < 28 m² | 522 € | 500 € |
| | 28 - 54 m² | 556 € | 550 € |
| | 55 - 84 m² | 634 € | 625 € |
| | 85 - 104 m² | 721 € | 700 € |
| | > 104 m² | 836 € | 770 € |
| **App. 2 ch.** | 28 - 54 m² | 631 € | 609 € |
| | 55 - 84 m² | 710 € | 700 € |
| | 85 - 104 m² | 792 € | 780 € |
| | > 104 m² | 940 € | 879 € |
| **App. 3 ch.** | 55 - 84 m² | 762 € | 750 € |
| | 85 - 104 m² | 866 € | 800 € |
| | > 104 m² | 1058 € | 1000 € |
| **App. 4 ch. +** | > 104 m² | 1240 € | 1200 € |
| **Maison** | 55 - 84 m² | 848 € | 812 € |
| | 85 - 104 m² | 871 € | 800 € |
| | > 104 m² | 1269 € | 1150 € |

## 2.3. Les loyers des logements suivant leur date de construction

L'association est claire : plus récemment les logements ont-ils été construits, plus leur loyer est élevé ; cela quel que soit le type de logement considéré. Ainsi, le loyer moyen d'un appartement deux chambres est estimé à 740 € s'il a été construit avant 1945, à 778 € s'il a été construit entre 1946 et 1970, à 808 € s'il date des années comprises entre 1971 et 2000 et atteint le montant moyen de 915 € s'il est plus récent et s'il a été construit après 2001. Cette variation des prix est fortement liée à la date de construction et ce quelles que soient les rénovations qui ont été effectuées.

**Tableau 18** – Loyers mensuels des logements suivant leur type et leur date de construction

| TYPE DE LOGEMENT | Date de construction | Loyer moyen | Loyer médian |
|---|---|---|---|
| **Studio** | < 1945 | 519 € | 500 € |
| | 1946 - 1970 | 523 € | 507 € |
| | 1971 - 2000 | 532 € | 506 € |
| | > 2001 | 573 € | 510 € |
| **App. 1 ch.** | < 1945 | 623 € | 558 € |
| | 1946 - 1970 | 638 € | 642 € |
| | 1971 - 2000 | 656 € | 650 € |
| | > 2001 | 700 € | 670 € |
| **App. 2 ch.** | < 1945 | 740 € | 710 € |
| | 1946 - 1970 | 778 € | 761 € |
| | 1971 - 2000 | 808 € | 822 € |
| | >2001 | 915 € | 873 € |
| **App. 3 ch.** | < 1945 | 920 € | 852 € |
| | 1946 - 1970 | 971 € | 938 € |
| | 1971 - 2000 | 1029 € | 994 € |
| | > 2001 | 1052 € | 1060 € |
| **App. 4 ch. +** | < 1945 | 1067 € | 1006 € |
| | 1946 - 1970 | 1084 € | 1015 € |
| | 1971 - 2000 | 1301 € | 1300 € |
| | > 2001 | - | - |
| **Maison** | < 1945 | 1231 € | 1150 € |
| | 1946 - 1970 | 1128 € | 1050 € |
| | 1971 - 2000 | 1179 € | 1078 € |
| | > 2001 | 1623 € | 1625 € |

**Source :** Observatoire des Loyers 2016 et IBGE 2016

Il en est de même pour les logements différenciés suivant leur superficie : plus récemment les logements ont-ils été construits, plus le loyer pour avoir la jouissance du bien est élevé. Ainsi, par exemple, un logement de superficie comprise entre 85 et 104 m² est loué en moyenne 790 € par mois lorsqu'il a été construit avant 1945 et est loué 881 € par mois lorsqu'il a été construit plus récemment. Une association très nette existe entre la date de construction d'un logement et son loyer.

**Tableau 19**– Loyers mensuels des logements suivant leur taille et leur date de construction

| TAILLE DU LOGEMENT | Date de construction | Loyer moyen | Loyer médian |
|---|---|---|---|
| **< 28 m²** | < 1945 | 466 € | 450 € |
| | 1946 - 1970 | 485 € | 500 € |
| | 1971 - 2000 | 494 € | 500 € |
| | >2001 | - | - |
| **28 - 54 m²** | < 1945 | 534 € | 500 € |
| | 1946 - 1970 | 558 € | 520 € |
| | 1971 - 2000 | 548 € | 520 € |
| | >2001 | 579 € | 520 € |
| **55 - 84 m²** | < 1945 | 647 € | 650 € |
| | 1946 - 1970 | 686 € | 678 € |
| | 1971 - 2000 | 693 € | 689 € |
| | >2001 | 739 € | 881 € |
| **85 – 104 m²** | < 1945 | 790 € | 770 € |
| | 1946 - 1970 | 810 € | 800 € |
| | 1971 - 2000 | 844 € | 812 € |
| | >2001 | 881 € | 862 € |
| **> 104 m²** | < 1945 | 1126 € | 1015 € |
| | 1946 - 1970 | 1125 € | 1050 € |
| | 1971 - 2000 | 1123 € | 1078 € |
| | >2001 | 1120 € | 1100 € |

**Source :** Observatoire des Loyers 2016 et IBGE 2016

## 2.4. Les loyers des logements suivant leur certificat de performance énergétique (PEB)

De manière générale, plus la performance énergétique des logements est élevée, plus haut est le loyer. L'impact de la performance énergétique sur la formation du loyer est néanmoins peu significatif. En effet, les loyers moyens et médians des logements de niveau B ou de niveau C de performance énergétique sont supérieurs aux loyers des autres logements, ce avec un impact probable du caractère récent ou bien rénové du logement sur le prix. Et les logements de niveau D de performance énergétique sont moins chers. Néanmoins, en ce qui concerne les logements aux niveaux D, E et F de performance énergétique, les loyers sont moins bien discriminés. Les tableaux suivants enregistrent les loyers moyens et médians des logements suivant leur type et leur taille et leur performance énergétique.

**Tableau 20** – Loyers mensuels des logements suivant leur type et leur PEB

| TYPE DE LOGEMENT | PEB | Loyer moyen | Loyer médian |
|---|---|---|---|
| Studio | B | - | - |
| | C | 578 € | 600 € |
| | D | 542 € | 510 € |
| | E | 530 € | 509 € |
| | F | 520 € | 507 € |
| | G | 509 € | 500 € |
| App. 1 ch. | B | 698 € | 680 € |
| | C | 664 € | 657 € |
| | D | 654 € | 649 € |
| | E | 650 € | 640 € |
| | F | 652 € | 596 € |
| | G | 602 € | 600 € |
| App. 2 ch. | B | 1006 € | 937 € |
| | C | 864 € | 850 € |
| | D | 790 € | 780 € |
| | E | 790 € | 775 € |
| | F | 763 € | 750 € |
| | G | 743 € | 725 € |
| App. 3 ch. | B | 1100 € | - |
| | C | 1066 € | 1020 € |
| | D | 968 € | 940 € |
| | E | 959 € | 933 € |
| | F | 987 € | 8918 € |
| | G | 944 € | 903 € |
| App. 4 ch. + | E | 1385 € | 1130 € |
| | F | 1110 € | 1115 € |
| | G | 1010 € | 1100 € |
| Maison | C | 1298 € | 1319 € |
| | D | 1299 € | 1175 € |
| | E | 1345 € | 1100 € |
| | F | 1100 € | 992 € |
| | G | 1090 € | 1050 € |

**Source :** Observatoire des Loyers 2016 et IBGE 2016

**Tableau 21** – Loyers mensuels des logements suivant leur taille et leur PEB

| TAILLE DU LOGEMENT | PEB | Loyer moyen | Loyer médian |
|---|---|---|---|
| < 28 m² | B | - | - |
| | C | 525 € | 525 € |
| | D | 517 € | 480 € |
| | E | 510 € | 480 € |
| | F | 475 € | 460 € |
| | G | 463 € | 441 € |
| 28 - 54 m² | B | - | - |
| | C | 573 € | 588 € |
| | D | 568 € | 550 € |
| | E | 565 € | 550 € |
| | F | 542 € | 530 € |
| | G | 531 € | 514 € |
| 55 - 84 m² | B | 700 € | 700 € |
| | C | 694 € | 690 € |
| | D | 692 € | 680 € |
| | E | 692 € | 680 € |
| | F | 652 € | 680 € |
| | G | 650 € | 647 € |
| 85 – 104 m² | B | 901 € | 871 € |
| | C | 864 € | 862 € |
| | D | 824 € | 800 € |
| | E | 823 € | 800 € |
| | F | 803 € | 800 € |
| | G | 793 € | 800 € |
| > 104 m² | B | 1190 € | 1200 € |
| | C | 1131 € | 1130 € |
| | D | 1113 € | 1000 € |
| | E | 1096 € | 1000 € |
| | F | 1096 € | 1000 € |
| | G | 1096 € | 1000 € |

**Source :** Observatoire des Loyers 2016 et IBGE 2016

# 3. La demande locative

## 3.1. Le profil du locataire

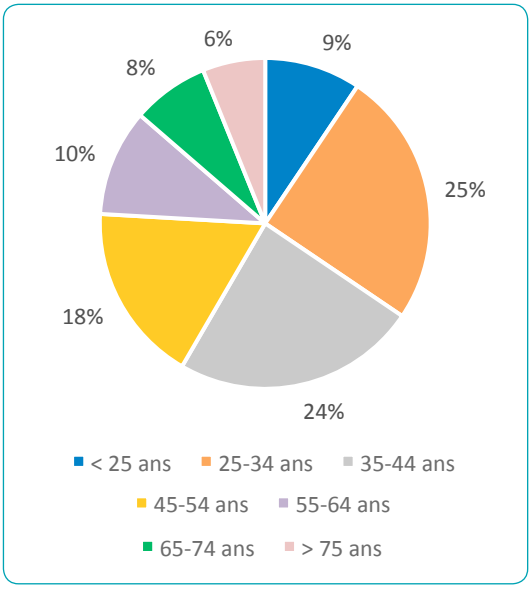
### Les caractéristiques démographiques du locataire

En moyenne, le locataire bruxellois est âgé de 44 ans. La moitié des locataires a moins de 41 ans. 25% d'entre eux sont âgés de plus de 54 ans. Globalement, le locataire est plutôt jeune mais il ne faut pas oublier qu'on dénombre 14% de locataires âgés de plus de 65 ans.

**Tableau 22** – Statistiques relatives à l'âge des locataires

| | |
|---|---|
| **Moyenne** | 44 ans |
| **1er quartile** | 31 ans |
| **Médiane** | 40 ans |
| **3ème quartile** | 54 ans |

**Figure 22** – Locataires suivant leur âge




La part de locataires âgés de plus de 75 ans augmente depuis 2010. Ils représentent aujourd'hui 6% de l'ensemble des locataires. Quant aux locataires de plus de 65 ans, ils représentent 14% de l'ensemble des locataires. Plus de 13% des locataires sont pensionnés. En raison de cette proportion significative de locataires âgés, les figures suivantes s'attachent à mettre en évidence les caractéristiques des logements qu'ils louent. Ces derniers louent principalement des appartements une ou deux chambres aux conditions de confort qui sont bonnes à très bonnes. Le loyer moyen de leurs logements est inférieur au loyer moyen de l'ensemble des logements. Par contre, le loyer médian est identique, signe d'une concentration des logements dans des segments moyens à supérieurs du parc locatif.

**Figure 23** – Logements loués par les locataires âgés suivant leur type

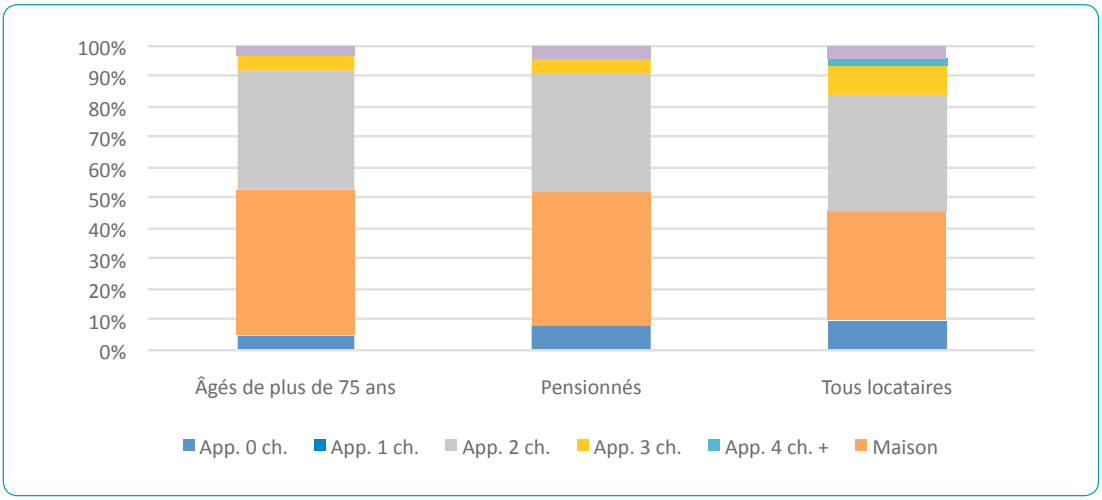



**Figure 24** – Logements loués par les locataires âgés suivant leur niveau de confort

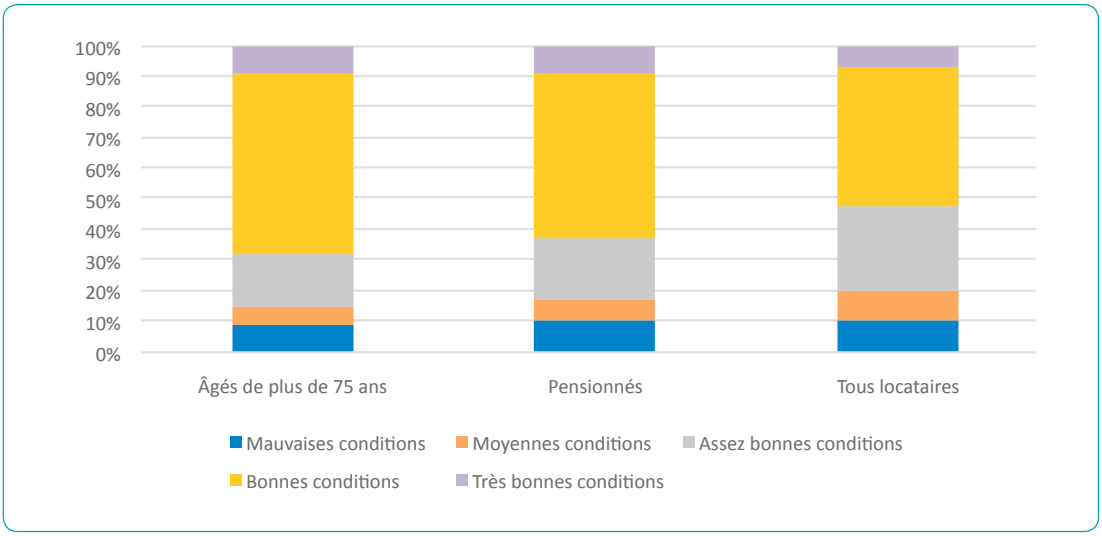


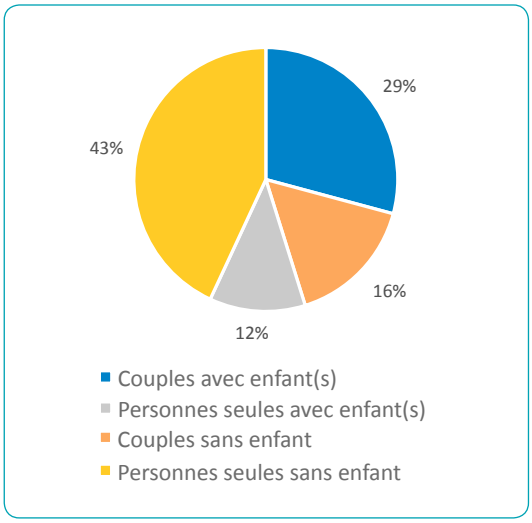

**Tableau 23** – Statistiques de loyers des logements loués par les locataires âgés

| STATISTIQUES DE LOYERS | plus de 75 ans | Pension-nés | Tous lo-cataires |
|---|---|---|---|
| **Loyer moyen** | 670 € | 677 € | 710 € |
| **Loyer médian** | 650 € | 650 € | 660 € |

## La situation familiale du locataire

43% des locataires vivent seuls dans leur logement ; 45% vivent en couple avec ou sans enfants. 41% des logements abritent des enfants (29% avec des parents en couple et 12% en famille monoparentale). Ces chiffres restent constants tout au long de cette dernière décennie.

**Figure 25**– Locataires suivant leur situation familiale



Le tableau suivant enregistre les variations d'indices de concentration de différents segments de la population locative découpés suivant leur âge et leur situation familiale. Un indice de concentration est supérieur à 1 si le groupe est plus représenté que les autres segments. Sont les plus présentes sur le marché locatif, les personnes seules sans enfants soit jeunes, soit âgées de plus de 65 ans. Les locataires d'âge moyen avec des enfants, qu'ils soient en couple ou seuls, sont également plus souvent présents sur le marché locatif.

**Tableau 24** – Indice de concentration des locataires suivant leur âge et leur situation familiale

| ÂGE | Couples avec enfant(s) | Couples sans enfant | Personnes seules avec enfant(s) | Personnes seules sans enfant |
|---|---|---|---|---|
| **< 25 ans** | 0.14 | 0.75 | 0.42 | 1.84 |
| **25-64 ans** | 1.24 | 1.00 | 1.17 | 0.79 |
| **65-74 ans** | 0.31 | 1.31 | 0.25 | 1.56 |
| **> 75 ans** | 0.10 | 1.13 | 0.25 | 1.77 |

## Les revenus du locataire

La moitié des locataires bruxellois ont des revenus disponibles inférieurs à 2000 € par mois. Le revenu disponible moyen des locataires est estimé aux environs de 1842 € par mois. Un quart des locataires disposent moins de 1500 € par mois et un quart d'entre eux disposent de plus de 2500 € par mois.

**Figure 26** – Locataires suivant leurs revenus disponibles

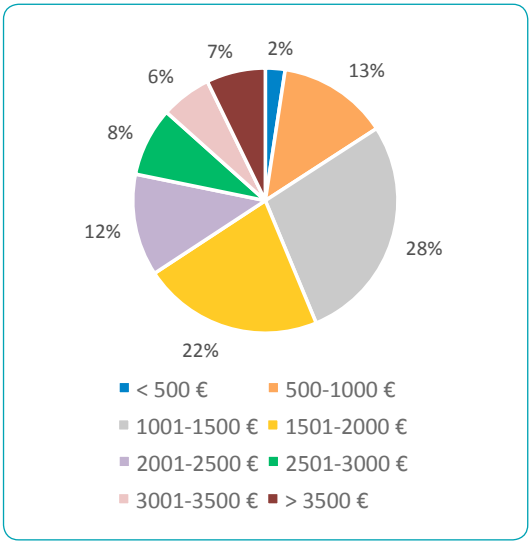


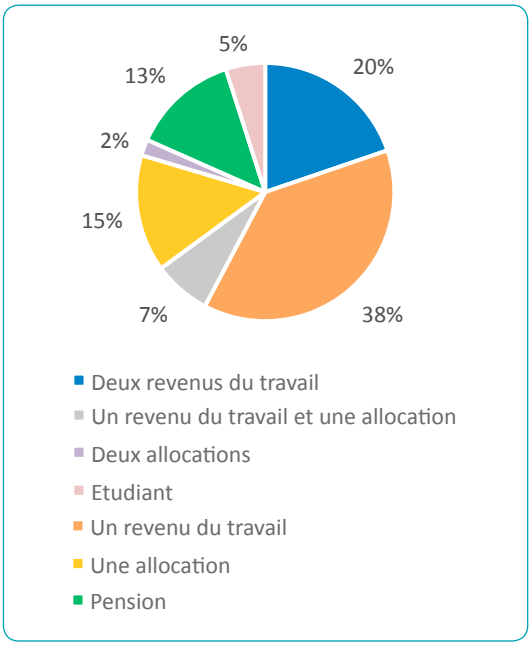

**Tableau 25** – Statistiques de revenus des locataires

| | |
|---|---|
| **Moyenne** | 1842 € / mois |
| **1er quartile** | 1000 – 1500 € / mois |
| **Médiane** | 1500 – 2000 € / mois |
| **3ème quartile** | 2000 - 2500 € / mois |

## Le statut socioprofessionnel du locataire

L'analyse de la répartition des statuts socioprofessionnels confirme le caractère dominant des personnes seules comme locataires des logements à Bruxelles : 38% disposent d'un seul revenu du travail, 15% d'une seule allocation et5% sont étudiants. Il y a par contre 20% des locataires qui jouissent de deux revenus du travail. 13% des locataires sont âgés et vivent de leur pension.

**Figure 27**– Locataires suivant leur statut socio-professionnel




Le tableau suivant enregistre l'indice de concentration des segments des locataires classés suivant leur situation familiale et leur statut socioprofessionnel. Les groupes les plus représentés sont les couples avec enfants bénéficiant d'allocations et les personnes seules avec enfants bénéficiant d'une allocation. Ensuite, sont surreprésentés aussi les couples disposant de deux revenus et les personnes seules, soit jeunes et étudiantes, soit plus âgées et pensionnées.

**Tableau 26** – Indice de concentration des locataires suivant leur situation familiale et leur statut professionnel

| STATUT SOCIOPROFESSIONNEL | Couples avec enfant(s) | Couples sans enfant | Personnes seules avec enfant(s) | Personnes seules sans enfant |
|---|---|---|---|---|
| **Deux revenus** | 2.24 | 2.19 | - | - |
| **Un revenu** | 0.54 | 0.66 | 1.32 | 1.29 |
| **Un revenu et une allocation** | 2.96 | 0.89 | - | - |
| **Une allocation** | 0.46 | 0.42 | 2.78 | 1.09 |
| **Deux allocations** | 3.45 | - | - | - |
| **Pension** | 0.27 | 0.96 | - | 1.79 |
| **Étudiant** | - | - | - | 1.86 |

## 3.2. La colocation

6% de logements loués en colocation. En moyenne, leur loyer est supérieur à la moyenne générale des loyers bruxellois mais leur surface est également plus importante. De manière générale, les conditions de confort de ces logements sont supérieures à la moyenne régionale.

Comme il a déjà été mis en évidence précédemment, pour un bien de même type ou de même niveau de confort, le loyer d'un logement loué en colocation est supérieur à celui d'un bien loué dans des conditions classiques. On peut émettre deux hypothèses explicatives de cette différence : soit le propriétaire loue plus cher à une colocation qui lui paraît plus coûteuse en termes d'entretien ou de rénovations ultérieures, soit le locataire ne payant qu'une part du loyer en négocie moins l'ampleur.

**Tableau 27** –Caractéristiques des logements loués en colocation

| | Moyenne | | Médiane | |
|---|---|---|---|---|
| | Logements en colocation | Tous logements | Logements en colocation | Tous logements |
| **Loyer mensuel** | 965 € | 710 € | 875 € | 660 € |
| **Nombre de pièces** | 4 | 3 | 3 | 3 |
| **Nombre de chambres** | 2 | 2 | 2 | 2 |
| **Superficie habitable** | 91 m² | 76 m² | 80 m² | 75 m² |

Comme on pouvait s'y attendre, les locataires louent de plus grands logements que la moyenne des locataires. 10% des colocations sont en effet locataires d'une maison.

**Tableau 28** – Logements loués en colocation suivant leur type

| TYPE DE LOGEMENT | Logements en colocation | Tous logements | Logements en colocation | Tous logements |
|---|---|---|---|---|
| **App. 0 ch.** | 1 % | 10 % | - | 510 € |
| **App. 1 ch.** | 22 % | 36 % | 745 € | 624 € |
| **App. 2 ch.** | 39 % | 38 % | 856 € | 761 € |
| **App. 3 ch.** | 21 % | 10 % | 1047 € | 914 € |
| **App. 4 ch. +** | 7 % | 2 % | 1337 € | 1055 € |
| **Maison** | 10 % | 4 % | 1460 € | 1068 € |

42% des colocations occupent des logements aux conditions assez bonnes de confort ; ce qui est supérieur à la moyenne des locataires. La proportion de logements de mauvaise qualité occupés par des colocations estimée à 13% est plus faible que la proportion globale de logements (20%). Par contre, ce ne sont que 39% des logements loués en colocation qui sont de bonne qualité par rapport à une moyenne générale de 45%.

**Tableau 29** – Logements loués en colocation suivant leur niveau de confort

| CONDITIONS DE CONFORT | Logements en colocation | Tous logements | Logements en colocation | Tous logements |
|---|---|---|---|---|
| **Mauvaises** | 5 % | 10 % | 712 € | 632 € |
| **Moyennes** | 8 % | 10 % | 829 € | 619 € |
| **Assez bonnes** | 42 % | 28 % | 924 € | 696 € |
| **Bonnes** | 39 % | 45 % | 1018 € | 753 € |
| **Très bonnes** | 7 % | 7 % | 1262 € | 938 € |

Enfin, comme on peut s'y attendre en raison des résultats précédents, la proportion de logements de grande taille et aux bonnes conditions de confort est supérieure parmi les logements en colocation. Pour chaque segment de logement, les loyers moyens sont plus élevés lorsque les logements sont loués en colocation.

**Tableau 30** – Logements loués en colocation suivant leur taille et leur niveau de confort

| TAILLE DU LOGEMENT<br>Conditions de confort :<br>▲ Mauvaises et moyennes<br>▲▲ Assez bonnes<br>▲▲▲ Bonnes et très bonnes | | Logements en colocation | Tous logements | Logements en colocation | Tous logements |
|---|---|---|---|---|---|
| **< 55 m²** | ▲ | 3 % | 7 % | - | 500 € |
| | ▲▲ | 7 % | 7 % | 651 € | 560 € |
| | ▲▲▲ | 2 % | 7 % | - | 548 € |
| **55 - 84 m²** | ▲ | 5 % | 9 % | 697 € | 632 € |
| | ▲▲ | 18 % | 13 % | 780 € | 664 € |
| | ▲▲▲ | 16 % | 20 % | 789 € | 711 € |
| **> 84 m²** | ▲ | 4 % | 5 % | - | 798 € |
| | ▲▲ | 17 % | 9 % | 1217 € | 845 € |
| | ▲▲▲ | 28 % | 24 % | 1198 € | 908 € |

Les caractéristiques du chauffage ne sont pas différentes pour les logements loués en colocation ; par contre, les conditions de régulation thermique sont meilleures.

**Tableau 31** – Logements loués en colocation suivant les performances énergétiques

| PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES | Logements en colocation | Tous logements |
|---|---|---|
| **Chauffage central** | 95 % | 96 % |
| **Gaz naturel** | 81 % | 82 % |
| **Thermostat** | 58 % | 49 % |
| **Vannes thermostatiques** | 80 % | 72 % |

De manière générale, les colocataires sont plus jeunes que l'ensemble des locataires. Ce sont essentiellement des jeunes travailleurs ou des étudiants qui vivent seuls ou en couple sans enfants. La proportion d'enfants vivant dans des colocations avec leurs parents est très faible.

**Tableau 32** – Profil sociodémographique des colocataires

| | Moyenne | | Médiane | |
|---|---|---|---|---|
| | Locataires en colocation | Tous locataires | Locataires en colocation | Tous locataires |
| **Âge** | 28 ans | 44 ans | 25 ans | 40 ans |
| **Revenu mensuel** | 1808 € | 1845 € | 1750 € | 1750 € |

**Tableau 33** – Colocataires suivant leur situation familiale

| SITUATION FAMILIALE | Locataires en colocation | Tous locataires |
|---|---|---|
| **Couples avec enfant(s)** | 1 % | 29 % |
| **Couples sans enfant** | 21 % | 16 % |
| **Personnes seules avec enfant(s)** | 4 % | 12 % |
| **Personnes seules sans enfant** | 74 % | 43 % |

**Tableau 34** – Colocataires suivant leur statut socioprofessionnel

| STATUT SOCIOPROFESSIONNEL | Locataires en colocation | Tous locataires |
|---|---|---|
| **Deux revenus du travail** | 9 % | 20 % |
| **Un revenu du travail** | 62 % | 38 % |
| **Un revenu du travail et une allocation** | 3 % | 7 % |
| **Une allocation** | 6 % | 15 % |
| **Deux allocations** | 0 % | 2 % |
| **Pension** | 0 % | 13 % |
| **Étudiant** | 20 % | 5 % |

## 3.3. La stabilité résidentielle

Deux indicateurs sont envisagés ci-après afin de cerner la stabilité résidentielle des locataires : la durée du bail et le temps passé dans le logement.

### Le bail

En 2016, 32% des locataires occupent un logement dont le bail est signé pour neuf ans et plus. Cet attrait pour des baux de plus longue durée se marque davantage aujourd'hui qu'il y a quelques années. Ce n'étaient en effet que 22% des locataires qui avaient un bail de longue durée en 2013. De même, en 2013, 30% des locataires avaient conclu un bail de moins d'un an ; en 2016, ils ne sont plus que 17%.

**Tableau 35** – Durée des baux

| | |
|---|---|
| **Un an ou moins** | 17 % |
| **D'un an à trois ans** | 52 % |
| **Neuf ans et plus** | 32 % |

### La durée d'occupation du bien

En moyenne, le locataire bruxellois reste 6 ans et 3 mois dans son logement. 50% d'entre eux y restent moins de 3 ans et 9 mois. Un quart des locataires ne sont dans le logement que depuis moins de vingt mois et un quart y sont depuis plus de 7 ans et 8 mois.

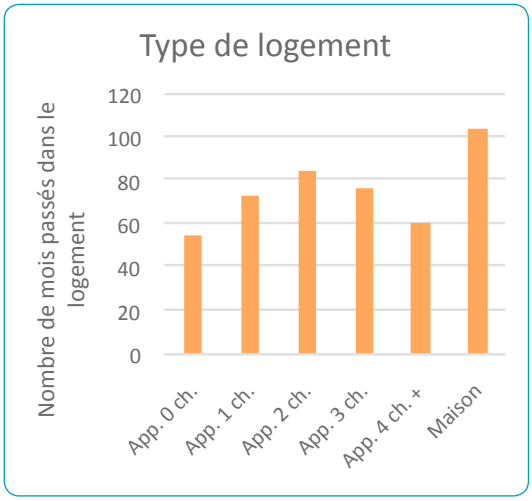
Depuis 2004, les locataires sont de plus en plus stables dans leur logement. En effet, en 2004, 50% des locataires étaient dans leur logement depuis moins de 2 ans et 3 mois. Une hypothèse explicative de cette durée supérieure d'occupation du bien est le vieillissement de la population locataire. Néanmoins, le maintien d'une stabilité médiane élevée, ne tenant pas compte des valeurs extrêmes relatives aux personnes âgées, est le signe d'un maintien dans le logement de locataires pour de plus longues périodes.

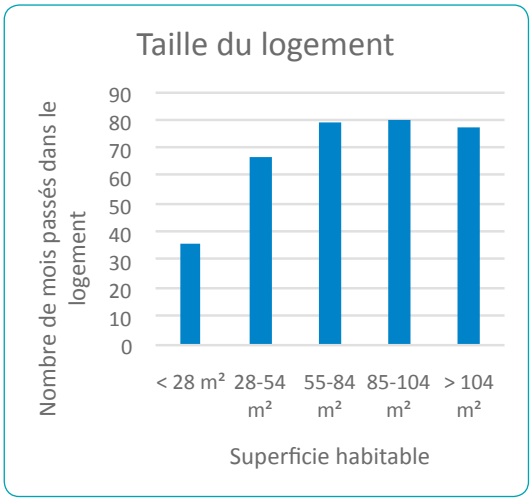
**Tableau 36** – Stabilité du locataire dans son logement

| INDICATEURS DE STABILITÉ | Durée d'occupation du logement par le locataire |
|---|---|
| **Moyenne** | 6 ans et 3 mois |
| **1er quartile** | 20 mois |
| **Médiane** | 3 ans et 9 mois |
| **3ème quartile** | 7 ans 9 mois |

La taille du logement est un facteur de stabilité du locataire dans son logement. Suivant son profil, il restera plus longtemps dans un appartement deux chambres que dans un logement plus petit et la location d'une maison se fait le plus souvent sur une longue période.

**Figures 28** – Stabilité du locataire suivant les caractéristiques de son logement

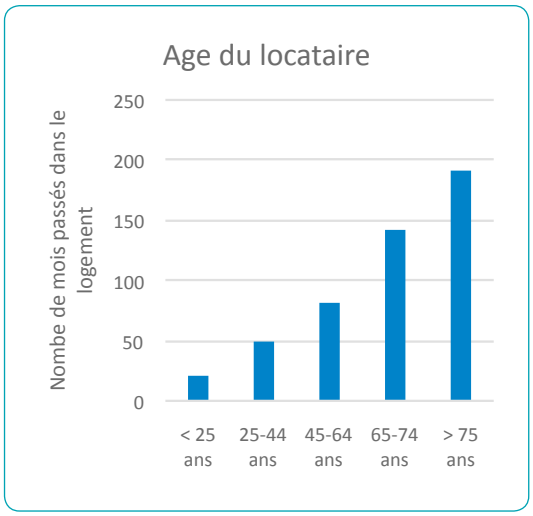


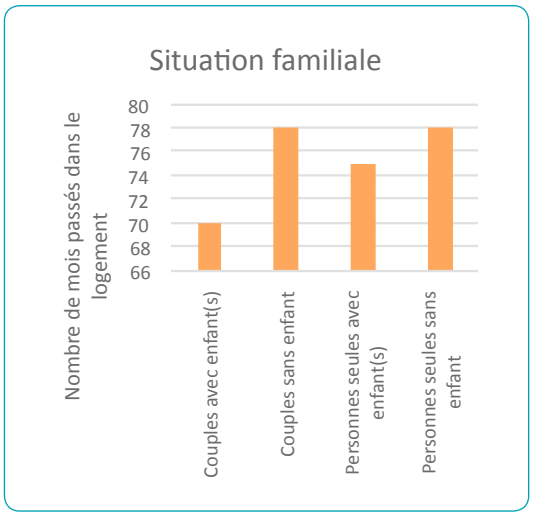



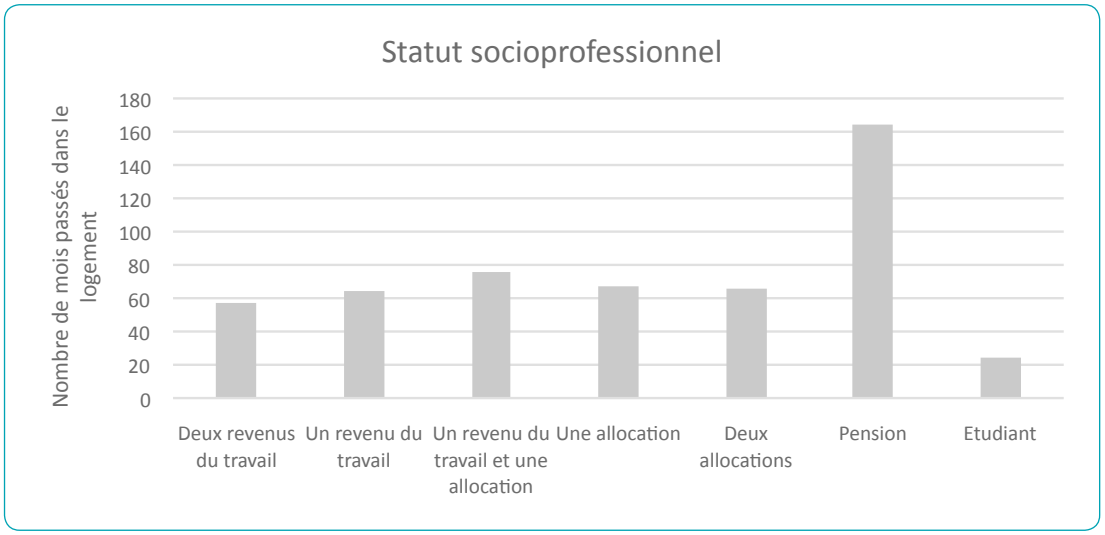

La stabilité des locataires dans leur logement augmente avec leur âge. Les étudiants sont beaucoup moins stables alors que la durée d'occupation du logement par les personnes pensionnées est la plus élevée.

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

**Figures 29** – Stabilité du locataire selon ses caractéristiques sociodémographiques




## Les motifs de changement de logement

Ces motifs invoqués pour le départ d'un logement peuvent être différenciés en plusieurs catégories :

- les départs forcés
- les départs choisis.

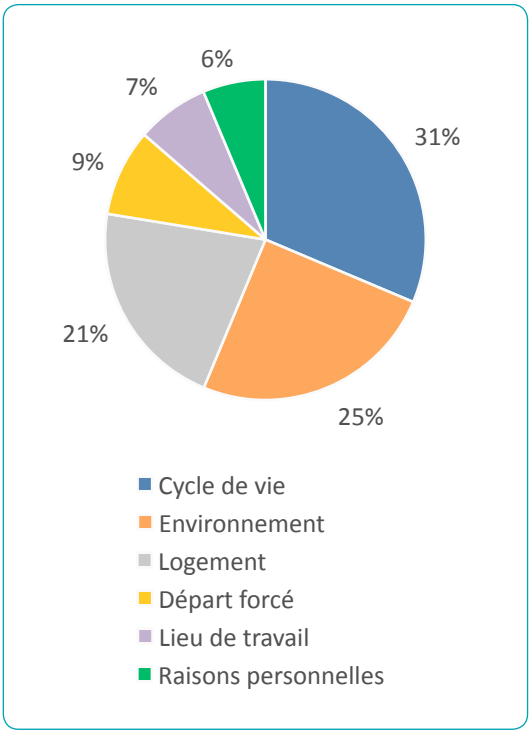
Parmi les départs choisis, on considère des motifs liés au :

- Cycle de vie : décohabitation, mariage, naissance, séparation, départ des enfants, décès ;
- Logement : recherche d'un meilleur rapport qualité-prix, d'un logement plus grand ou plus confortable, d'un jardin, ...
- Environnement : caractéristiques du quartier, sécurité, degré de verdurisation, relations avec le voisinage, ...
- Lieu de travail : changement de localisation du lieu de travail
- Raisons personnelles
- Changement de statut d'occupation : passage de locataire à propriétaire ou accès au logement social.

Depuis trois ans, 2400 locataires ont emménagé dans leur logement actuel, soit près de 50% de la population locative totale (dans l'échantillon, il s'agit de ceux dont on connait la date d'entrée dans le logement).

31% des nouveaux emménagés ont quitté leur logement précédent pour des raisons liées à leur cycle de vie ; 46% des locataires invoquent, quant à eux, des motifs liés à leur insatisfaction par rapport à leur logement ou à l'environnement de leur logement. Le lieu de travail n'intervient que pour 7% des motifs de mobilité.

**Figure 30** – Raisons de départ des nouveaux emménagés de leur logement




# 4. Conclusions

Le loyer mensuel moyen des logements mis en location sur le territoire bruxellois est estimé à 710 € en 2016. 50% des locataires s'acquittent d'un loyer inférieur à 660 € par mois. Comme le loyer est le prix payé par le locataire pour avoir la jouissance de certains attributs du logement, le loyer est fonction des caractéristiques du logement. Les différents tableaux émaillant l'ensemble du chapitre mettent en exergue ce lien entre loyer et attributs du logement : type et taille du logement, date de construction et performances énergétiques.

Les caractéristiques en termes de taille du logement, de type du logement et de présence de surfaces annexes sont relativement stables ces dix dernières années. 70% des logements sont des appartements une chambre et deux chambres. La taille moyenne d'un logement est estimée à 78 m² ; ce qui est légèrement inférieur aux 80 m² préalablement enregistrés.

Si le niveau de confort reste stable au fil des dix dernières années, l'état des logements s'améliore. L'isolation sonore reste insatisfaisante pour 20% des locataires. Les performances énergétiques des logements augmentent au fil des années : 96% des logements sont équipés d'une installation de chauffage central alors qu'ils n'étaient que 75% en 2008. Près de 50% des logements sont équipés d'un thermostat ; ils n'étaient que 40% en 2008. On assiste aussi à une croissance marquée de la part des logements dont les radiateurs sont équipés de vannes thermostatiques ; 72% des logements en sont équipés aujourd'hui par rapport à 52% en 2008. Il en est de même pour les logements équipés de doubles vitrages à toutes les fenêtres ; ils ne représentaient que 55% des logements en 2008 alors qu'ils atteignent une part de 72% des logements en 2016.

Malgré l'amélioration de la régulation énergétique et de l'isolation des logements, le certificat de performance énergétique des logements loués reste majoritairement faible. Ce sont 30% des logements qui sont compris dans la classe G, la plus mauvaise des classes. Il n'y a quasiment aucun logement dans les classes A et B et seulement 7% des logements en classe C.

Même si l'âge moyen des locataires augmente en raison de l'accroissement de la longévité, la majorité des locataires sont jeunes et vivent seuls. D'autres, seulement 6% de l'ensemble des locataires, partagent un logement en colocation. Cette proportion reste stable au cours de ces dernières années. Il s'agit d'un segment de jeunes adultes en transition dont la part dans la population totale n'évolue pas significativement au cours du temps.

La moitié des locataires reste moins de 3 ans et 9 mois dans leur logement ; la stabilité des locataires dans leur logement augmente depuis dix ans, signe d'une part du vieillissement de la population locative et d'autre part de la satisfaction parfois contrainte du rapport qualité-prix de leur logement. Un tiers des locataires changent de logement pour des motifs liés à leur cycle de vie, un quart pour des raisons liées à l'environnement de leur logement et un cinquième pour le logement lui-même.

CHAPITRE 2

# Évolution des loyers et re-compositions territoriales

**1. L'évolution des loyers en région bruxelloise 34**

1.1. Les loyers aux prix courants 35
1.2. Les loyers aux prix constants 35
1.3. Les loyers marginaux 36
1.4. Les loyers des nouveaux emménagés 37

**2. La structuration administrative de la ville (par commune) 38**

**3. La structuration centre-périphérie de la ville (par couronne) 40**

3.1. Le loyer 40
3.2. L'offre locative 40
3.3. La demande locative 42

**4. L'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation (EDRLR) 43**

4.1. Le loyer 44
4.2. L'offre locative 45
4.3. La demande locative 46

**5. La structuration multipolaire de la ville 47**

5.1. Le loyer 48
5.2. L'offre locative 49
5.3. La demande locative 51

**6. Le Territoire du Canal 53**

6.1. Le loyer 54
6.2. L'offre locative 55
6.3. La demande locative 56

**7. Conclusions 57**

# Chapitre 2 – Évolution des loyers et recompositions territoriales

Ce chapitre a pour objet premier de cerner les évolutions des loyers depuis 2004. Cette évolution est approchée par le biais de trois indicateurs construits sur les données antérieures et actuelles.

Depuis la mise en place des institutions bruxelloises en 1989, si l'espace bruxellois est toujours structuré autour de ses dix-neuf communes, l'intérêt de la Ville-Région, dans le cadre de la définition de ses politiques du logement et de la ville, s'est porté essentiellement sur la structuration du territoire en deux couronnes, la première englobant le Pentagone ou les quartiers centraux de la ville et la deuxième comportant tous les quartiers périphériques ou non adjacents au Pentagone. Les quartiers de première couronne sont plus anciennement bâtis, plus denses, plus mixtes au niveau fonctionnels et comportant plus d'immeubles à appartements. En deuxième couronne, se retrouvent plus de maisons individuelles construits après 1945 et entourées de jardins. Aujourd'hui, la Région bruxelloise se réorganise en territoire multipolaire autour de dix quartiers stratégiques projetés sur des espaces jouissant de disponibilités foncières. Un de ces quartiers, la zone du Canal, est déjà considéré aujourd'hui comme un axe structurant.

En fonction de son passé et de ses axes actuels de planification, cinq modèles de structuration spatiale de la ville sont envisagés :

- la structuration administrative de la ville par les dix-neuf communes de la région bruxelloise ;
- la structuration centre-périphérie à l'échelle des deux couronnes autour des quartiers centraux du Pentagone. La première couronne couvre le Pentagone et ses quartiers adjacents, tous quartiers densément peuplés ; sa limite externe se situe au niveau des boulevards de grande ceinture. Débute alors la deuxième couronne à la densité plus faible de bâti, à la mixité moins marquée et au degré supérieur de verdurisation qui atteint les limites administratives de la région bruxelloise.
- la structuration centre-périphérie autour de l'Espace de Développement renforcé par le Logement et la Rénovation (EDRLR) défini comme étant la zone de dégradation du bâti et la zone de pauvreté de la région bruxelloise. Cette zone a été définie suite au Plan régional de Développement de 1995 comme un espace sur lequel se concentre l'action publique en matière de logement et de rénovation urbaine. Le projet actuel de Plan régional de Développement durable (PRDD) recompose cet espace en Zone de Rénovation urbaine (ZRU).
- la structuration multipolaire autour des quartiers stratégiques ou pôles de développement de la région bruxelloise.
- la structuration autour du Canal Bruxelles-Charleroi recoupant la ville du Nord-Est au Sud-Ouest et adjacent à la frontière occidentale du Pentagone. C'est le lieu de développement prioritaire de la ville aujourd'hui.

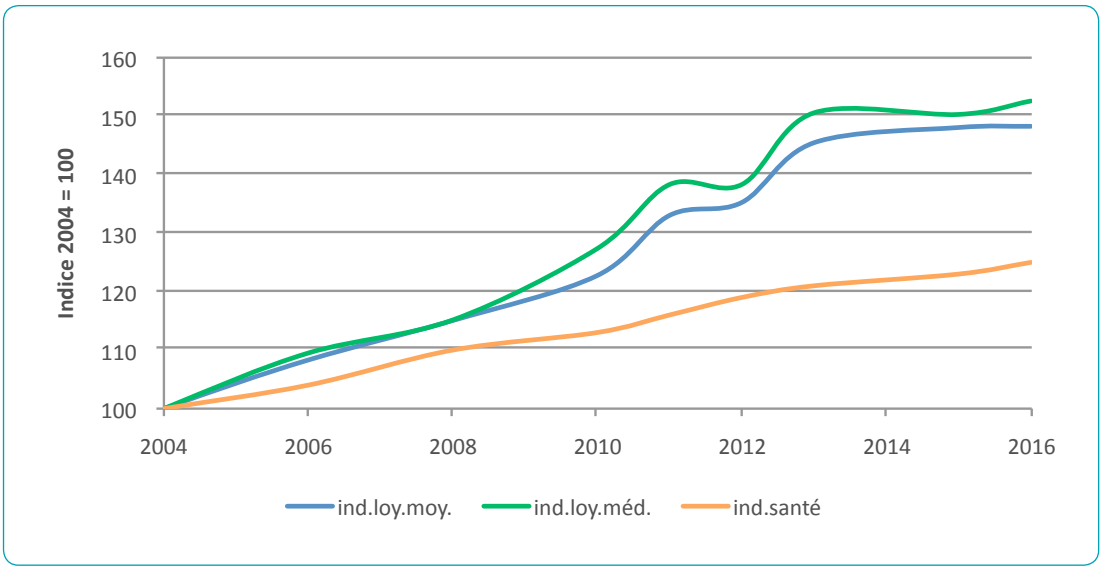
Si l'évolution des loyers est estimée à l'échelle spatiale de la région bruxelloise, elle l'est également aux différentes échelles de structuration de la ville : les couronnes, l'EDRLR, les quartiers stratégiques et la zone du Canal. Ce niveau d'évolution spatialement différencié est signe des recompositions territoriales qui peuvent se développer aujourd'hui à Bruxelles.

## 1. L'évolution des loyers en région bruxelloise

Quatre indicateurs de l'évolution des loyers sont envisagés.

Le premier et le second sont basés sur une comparaison des loyers moyens et médians effectivement payés par les locataires en 2016, quelle que soit leur date d'entrée dans le logement, avec les loyers moyens et médians enregistrés au cours des enquêtes précédentes. Dans un premier temps, cette comparaison peut se faire à partir des loyers courants de chacune des années. Ensuite, les loyers des années antérieures sont actualisés aux prix de 2016. De ce fait, la comparaison des loyers effectivement payés par les locataires au cours des différentes années s'opère sans tenir compte de l'indexation des loyers qui est fonction de l'évolution de l'indice santé.

**Figure 31** – Évolution des loyers de l'ensemble des logements (2004-2016)




Le troisième indicateur s'appuie sur la reconstruction, à partir de l'enquête 2016, d'une série chronologique des loyers effectivement demandés aux candidats-locataires au moment de la signature de leur bail. Il s'agit alors de loyers payés à l'entrée dans le logement qui sont estimés en € courants de l'année envisagée. Cette série est alors comparée à la série des indices santé durant la même période.

Une quatrième méthode est la comparaison des loyers moyens payés par l'ensemble des locataires en 2016 avec les loyers payés par les nouveaux emménagés c'est-à-dire par les locataires occupant leur logement depuis moins de trois ans.

## 1.1. Les loyers aux prix courants

Une première approche est la comparaison des loyers moyens et médians payés par l'ensemble des locataires en 2016, quelle que soit leur date d'entrée dans le logement, avec les loyers moyens et médians des logements enregistrés depuis 2004.

Le graphique met clairement en évidence le décrochage progressif entre les loyers et l'indice santé entre 2004 et 2013. Entre 2013 et 2016, on assiste à un léger tassement se marquant même par une diminution du loyer médian. Celui-ci grimpe à nouveau en 2016, signe d'une augmentation des prix des logements les moins chers et résultat d'une remise à même niveau de ce dernier.

## 1.2. Les loyers aux prix constants

Afin de quantifier les écarts de prix entre les différentes années, le tableau suivant compare les loyers moyens et médians payés par l'ensemble des locataires en 2016, quelle que soit leur date d'entrée dans le logement, avec les loyers enregistrés lors des années précédentes, actualisés aux prix de 2016. De ce fait, on ne tient plus compte du seul phénomène d'indexation des loyers qui dépend de l'évolution de l'indice santé. Toute augmentation des loyers actualisés aux prix d'une année t par rapport à une année précédente, si elle est statistiquement significative, est alors due à une croissance des prix indépendante de l'index. Toute stagnation des loyers actualisés aux prix d'une année t par rapport à une année antérieure s'explique alors par la seule indexation des prix, telle que prévue par la législation.

Entre 2013 et 2016, en Région bruxelloise, la seule augmentation des loyers est le fait de l'indexation des loyers, telle que prévue par la législation. En effet, le loyer moyen des logements en 2016, égal à 710 €, est inférieur mais n'est pas significativement différent du loyer moyen des logements de 2015, actualisé aux prix de 2016.

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

Entre 2004 et 2016, le loyer moyen actualisé aux prix de 2015 est passé de 601 € à 710 €, soit une augmentation de 18% sur toute la période ou une augmentation de 1,5% par an. Le loyer médian actualisé aux prix de 2016 a évolué de 543 € en 2004 à 660 € en 2016, soit une augmentation de 22% sur toute la période ou une augmentation de 1.8% par an. On peut donc conclure à un décrochage des loyers par rapport à l'indice-santé en moyenne de près de 2% par an entre 2004 et 2016.

**Tableau 37 – Évolution des loyers mensuels actualisés des logements (2004-2016)**

| | Loyer moyen | Loyer médian |
|---|---|---|
| **2004** | 601 € | 543 € |
| **2006** | 624 € | 570 € |
| **2008** | 627 € | 567 € |
| **2010** | 652 € | 611 € |
| **2011** | 689 € | 647 € |
| **2012** | 682 € | 630 € |
| **2013** | 722 € | 675 € |
| **2015** | 723 € | 663 € |
| **2016** | 710 € | 660 € |

## 1.3. Les loyers marginaux

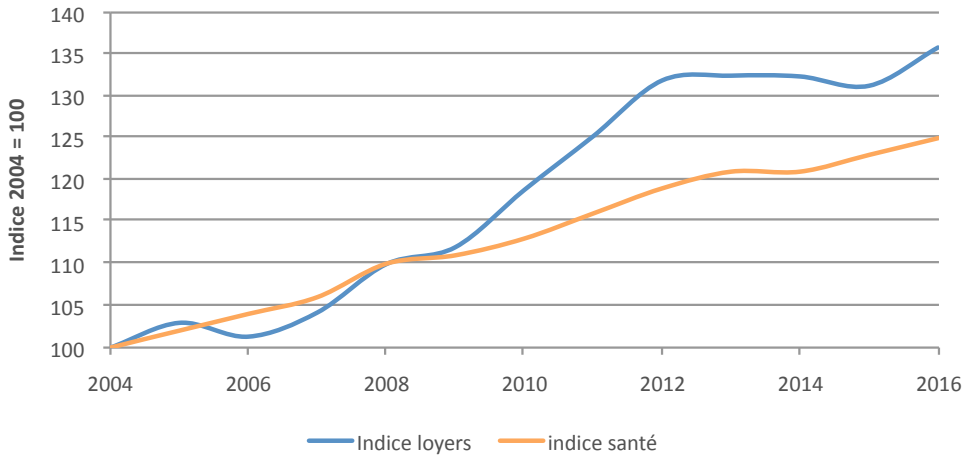
Une autre méthode d'analyse de l'évolution des loyers consiste à estimer, pour chaque année, le loyer marginal moyen c'est-à-dire le loyer demandé à la date d'entrée dans le logement et ce, en € courants de l'année considérée. Le loyer marginal moyen en une année t est évalué en déflatant le loyer payé en 2016 par le niveau de l'indexation entre l'année 2016 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 2004 à 2016. Le début des années 2000 est caractérisé par une certaine stabilité des logements débutée au milieu des années 1990 suite au boom immobilier de la période précédente. Entre 2006 et 2008, les loyers augmentent plus vite que l'indice santé. À partir de 2009, les loyers augmentent suivant un taux de croissance, souvent légèrement plus soutenu que celui de l'indice santé. Entre 2009 et 2012, les loyers courants enregistrent une croissance de 15% face à la croissance de 8% de l'indice santé. Pour expliquer cette croissance plus soutenue des loyers par rapport à l'indice santé, on peut émettre l'hypothèse de l'intérêt marqué à cette époque pour les placements immobiliers en raison de la rentabilité plus faible et surtout plus variable des placements mobiliers dans un contexte économique incertain. Une deuxième raison est liée aux prix de l'immobilier acquisitif à Bruxelles qui ont connu une forte croissance au cours de ces dernières années (23 % par an entre 2000 et 2005 ; depuis lors des hauts et des bas de 5 % à 9 % par an) et qui nécessitent des loyers plus élevés pour garantir la rentabilité de l'investissement. Une troisième raison est liée à l'internationalisation de Bruxelles et à la compétition croissante pour l'usage du sol entre bureaux et logements. Enfin, la croissance démographique à Bruxelles est aussi à la base d'une demande plus importante en logements ; ce qui a pour effet d'augmenter la rente foncière urbaine et dès lors les prix de l'immobilier résidentiel.

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

Aujourd'hui, l'évolution des loyers suit à nouveau le rythme de l'indice santé.

**Figure 32** – Évolution des loyers marginaux de tous les logements (2004-2016)




## 1.4. Les loyers des nouveaux emménagés

Une dernière manière d'estimer les variations des loyers des logements au fil du temps est de comparer le loyer de l'ensemble des logements avec, d'une part, le loyer des logements nouvellement emménagés c'est-à-dire des logements emménagés depuis moins de trois ans et, d'autre part, le loyer des logements anciennement emménagés c'est-à-dire des logements emménagés depuis plus de trois ans.

Si l'on considère l'ensemble du parc locatif, le loyer payé par les nouveaux emménagés est plus élevé que le loyer de l'ensemble des logements, signe d'une augmentation des prix ces trois dernières années.

**Tableau 38** – Loyers mensuels des logements suivant leur période d'emménagement

| STATISTIQUES | Tous logements | Logements nouvellement emménagés | Logements anciennement emménagés |
|---|---|---|---|
| **Moyenne** | 710 € | 726 € | 697 € |
| **Médiane** | 660 € | 670 € | 650 € |

Si l'on différencie les logements suivant leur type et leur taille, il apparaît que ce prix supérieur pour des logements nouvellement emménagés est aussi significatif ; ce mis à part pour les plus petits logements.

**Tableau 39** – Loyers mensuels moyens des logements suivant leur type et leur période d'emménagement

| TYPE DE LOGEMENT | Tous logements | Logements nouvellement emménagés | Logements anciennement emménagés |
|---|---|---|---|
| **Studio** | 510 € | 508 € | 507 € |
| **App.1ch.** | 624 € | 642 € | 612 € |
| **App.2ch.** | 761 € | 811 € | 729 € |
| **App.3ch.** | 914 € | 1012 € | 845 € |
| **App.4ch.+** | 1055 € | 1123 € | 954 € |
| **Maison** | 1068 € | 1204 € | 993 € |
| **Chambre** | 350 € | 357 € | 335 € |

**Tableau 40** – Loyers mensuels moyens des logements suivant leur taille et leur période d'emménagement

| TAILLE DU LOGEMENT | Tous logements | Logements nouvellement emménagés | Logements anciennement emménagés |
|---|---|---|---|
| **< 28 m²** | 432 € | 424 € | 457 € |
| **28 - 54 m²** | 548 € | 561 € | 533 € |
| **55 - 84 m²** | 672 € | 701 € | 652 € |
| **85 - 104m²** | 796 € | 849 € | 762 € |
| **> 104 m²** | 1048 € | 1154 € | 964 € |

De manière globale pour la région bruxelloise, le profil des nouveaux emménagés est différent de celui de l'ensemble des locataires. Le nouvel emménagé est bien évidemment plus souvent jeune (âgé de moins de 35 ans), vit seul ou en couple et habite plus souvent un petit logement (studio ou appartement une chambre de moins de 54 m²).

**Tableau 41** – Caractéristiques des logements des nouveaux emménagés (part des logements en %)

| CARACTÉRISTIQUES DU LOGEMENT | | Logements nouvellement emménagés | Tous logements |
|---|---|---|---|
| Taille du logement | < 28 m² | 9 % | 5 % |
| | 28 - 54 m² | 20 % | 17 % |
| | 55 - 84 m² | 39 % | 42 % |
| | 85 - 104 m² | 21 % | 24 % |
| | > 104 m² | 12 % | 12 % |
| Type de logement | App. 0 ch. | 14 % | 10 % |
| | App. 1 ch. | 37 % | 36 % |
| | App. 2 ch. | 34 % | 38 % |
| | App. 3 ch. | 9 % | 10 % |
| | App. 4 ch. + | 2 % | 2 % |
| | Maison | 3 % | 4 % |

**Tableau 42** – Profil des nouveaux emménagés (part des locataires en %)

| PROFIL DU LOCATAIRE | | Nouveaux emménagés | Tous locataires |
|---|---|---|---|
| Classes d'âge | < 25 ans | 19 % | 9 % |
| | 25-44 ans | 57 % | 49 % |
| | 45-64 ans | 19 % | 28 % |
| | 65-74 ans | 3 % | 8 % |
| | > 75 ans | 2 % | 6 % |
| Situation familiale | Couples avec enfant(s) | 25 % | 29 % |
| | Couples sans enfant | 17 % | 16 % |
| | Personnes seules avec enfant(s) | 10 % | 12 % |
| | Personnes seules sans enfant | 49 % | 43 % |
| Statut socioprofessionnel | Deux revenus du travail | 22 % | 20 % |
| | Un revenu du travail | 43 % | 38 % |
| | Un revenu du travail et une allocation | 5 % | 7 % |
| | Une allocation | 15 % | 15 % |
| | Deux allocations | 2 % | 2 % |
| | Pension | 5 % | 13 % |
| | Étudiant | 9 % | 5 % |

## 2. La structuration administrative de la ville (par commune)

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

De manière générale, les loyers des logements nouvellement emménagés sont égaux ou légèrement supérieurs aux loyers de l'ensemble des logements. Quelques communes enregistrent des loyers inférieurs dans les logements nouvellement emménagés mais ils ne sont pas significativement différents. La plupart des communes sont caractérisées par une hétérogénéité des quartiers ; l'analyse des variations de loyers n'est dès lors pas très éloquente.

**Tableau 43** – Loyers mensuels moyens des logements suivant leur localisation communale

| COMMUNES | Tous logements | Logements nouvellement emménagés |
|---|---|---|
| **Anderlecht** | 623 € | 612 € |
| **Auderghem** | 835 € | 867 € |
| **Berchem Sainte-Agathe** | 703 € | 683 € |
| **Bruxelles-Ville** | 685 € | 727 € |
| **Etterbeek** | 738 € | 749 € |
| **Evere** | 740 € | 778 € |
| **Forest** | 695 € | 681 € |
| **Ganshoren** | 690 € | 707 € |
| **Ixelles** | 712 € | 712 € |
| **Jette** | 668 € | 691 € |
| **Koekelberg** | 722 € | 716 € |
| **Molenbeek Saint-Jean** | 651 € | 673 € |
| **Saint-Gilles** | 656 € | 690 € |
| **Saint-Josse-ten-Noode** | 562 € | 625 € |
| **Schaerbeek** | 640 € | 666 € |
| **Uccle** | 835 € | 858 € |
| **Watermael-Boitsfort** | 896 € | 756 € |
| **Woluwé Saint-Lambert** | 858 € | 832 € |
| **Woluwé Saint-Pierre** | 835 € | 870 € |
| **Région bruxelloise** | 710 € | 729 € |

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

À nouveau, dans le cas de la majorité des communes, le loyer payé par les nouveaux emménagés est supérieur au loyer de l'ensemble des locataires et cela pour les segments des appartements une chambre et des appartements deux chambres pris séparément.

**Tableau 44** – Loyers mensuels moyens des appartements une chambre et deux chambres suivant leur localisation communale

| | Appartement une chambre | | Appartement deux chambres | |
|---|---|---|---|---|
| COMMUNES | Tous logements | Logements nouvellement emménagés | Tous logements | Logements nouvellement emménagés |
| **Anderlecht** | 576 € | 589 € | 683 € | 695 € |
| **Auderghem** | 717 € | 675 € | 856 € | 933 € |
| **Berchem Sainte-Agathe** | 598 € | - | 734 € | 746 € |
| **Bruxelles-Ville** | 626 € | 669 € | 722 € | 790 € |
| **Etterbeek** | 667 € | 673 € | 844 € | 914 € |
| **Evere** | 647 € | 678 € | 784 € | 849 € |
| **Forest** | 611 € | 608 € | 760 € | 772 € |
| **Ganshoren** | 659 € | - | 751 € | - |
| **Ixelles** | 645 € | 665 € | 905 € | 906 € |
| **Jette** | 612 € | 657 € | 703 € | 737 € |
| **Koekelberg** | 653 € | 696 € | 759 € | 785 € |
| **Molenbeek Saint-Jean** | 575 € | 585 € | 694 € | 726 € |
| **Saint-Gilles** | 604 € | 629 € | 707 € | 754 € |
| **Saint-Josse-ten-Noode** | 531 € | 575 € | 599 € | - |
| **Schaerbeek** | 590 € | 619 € | 665 € | 695 € |
| **Uccle** | 682 € | 692 € | 839 € | 888 € |
| **Watermael-Boitsfort** | 759 € | 633 € | 940 € | 917 € |
| **Woluwé Saint-Lambert** | 672 € | 636 € | 897 € | 951 € |
| **Woluwé Saint-Pierre** | 695 € | 725 € | 874 € | 930 € |
| **Région bruxelloise** | 624 € | 645 € | 761 € | 815 € |

# 3. La structuration centre-périphérie de la ville (par couronne)

## 3.1. Le loyer

Le loyer moyen ou médian des logements est et reste supérieur dans les quartiers de deuxième couronne par rapport à ceux de première couronne.

Néanmoins, l'augmentation des loyers des nouveaux emménagés est plus manifeste en première couronne (5%) qu'en deuxième couronne (1,8%). Cette croissance des prix est surtout manifeste pour les grands logements, principalement des maisons unifamiliales (30%), biens moins présents en première couronne. L'augmentation des loyers des petits logements (studios ou appartements une chambre ou logements de taille inférieure à 84 m²) est légèrement supérieure aussi en première couronne par rapport à ce qu'elle affiche en deuxième couronne. Ainsi, on assiste progressivement à un léger rattrapage des prix de deuxième couronne par ceux de première couronne.

## 3.2. L'offre locative

Les logements sont en moyenne plus petits dans les quartiers de première couronne ; la proportion de studios et d'appartements une chambre y est supérieure (55% du parc locatif par rapport à 38% en deuxième couronne). Le niveau de confort des logements reste supérieur en deuxième couronne : 61% des logements jouissent de conditions de confort bonnes à très bonnes alors que ces logements confortables ne représentent que 39% de l'ensemble des logements en première couronne.

Dans l'ensemble de la région bruxelloise, quelle que soit la couronne, les nouveaux emménagés se retrouvent dans de plus petits logements, principalement des studios. Néanmoins, de manière générale, le niveau de confort des logements loués est supérieur en deuxième couronne (61% de logements y sont de niveau de confort bon à très bon par rapport à 39% des logements en première couronne). Néanmoins, la proportion de logements de mauvaise à médiocre qualité diminue en première couronne : de 24% pour l'ensemble des logements à 21% pour les logements nouvellement emménagés.

**Tableau 45** – Statistiques des loyers mensuels des logements

| | 1ère couronne | | | 2ème couronne | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Tous logements** | **Logements nouvellement emménagés** | **Évolution** | **Tous logements** | **Logements nouvellement emménagés** | **Évolution** |
| **Moyen** | 677 € | 709 € | 5 % | 741 € | 754 € | 2 % |
| **Médian** | 625 € | 650 € | 4 % | 700 € | 700 € | 0 % |

**Tableau 46** – Loyers mensuels moyens des logements suivant leur type

| | 1ère couronne | | | 2ème couronne | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **TYPE DE LOGEMENT** | **Tous logements** | **Logements nouvellement emménagés** | **Évolution** | **Tous logements** | **Logements nouvellement emménagés** | **Évolution** |
| **App. 0 ch.** | 511 € | 528 € | 3 % | 517 € | 505 € | -2 % |
| **App. 1 ch.** | 608 € | 642 € | 6 % | 642 € | 639 € | 0 % |
| **App. 2 ch.** | 741 € | 786 € | 6 % | 776 € | 837 € | 8 % |
| **App. 3 ch.** | 928 € | 1070 € | 15 % | 923 € | 995 € | 8 % |
| **App. 4 ch.** | 990 € | 1015 € | 3 % | 1134 € | 1204 € | 6 % |
| **Maison** | 1205 € | 1605 € | 33 % | 1023 € | 1095 € | 7 % |

**Tableau 47** – Loyers mensuels moyens des logements suivant leur taille

| TAILLE DU LOGEMENT | 1ère couronne | | | 2ème couronne | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Tous logements | Logements nouvellement emménagés | Évolution | Tous logements | Logements nouvellement emménagés | Évolution |
| **< 28 m²** | 440 € | 436 € | -1 % | 428 € | 409 € | -4 % |
| **28 - 54 m²** | 554 € | 574 € | 4 % | 549 € | 553 € | 1 % |
| **55 - 84 m²** | 646 € | 691 € | 7 % | 694 € | 717 € | 3 % |
| **85 –104m²** | 779 € | 857 € | 10 % | 806 € | 859 € | 7 % |
| **> 104 m²** | 1067 € | 1195 € | 12 % | 1045 € | 1132 € | 8 % |

**Tableau 48** – Logements loués suivant leur type (part des logements en %)

| TYPE DE LOGEMENT | 1ère couronne | | | 2ème couronne | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Tous logements | Logements nouvellement emménagés | Évolution | Tous logements | Logements nouvellement emménagés | Évolution |
| **App. 0 ch.** | 12 % | 15 % | 25 % | 9 % | 12 % | 33 % |
| **App. 1 ch.** | 43 % | 44 % | 2 % | 29 % | 30 % | 3 % |
| **App. 2 ch.** | 34 % | 29 % | -15 % | 44 % | 41 % | -7 % |
| **App. 3 ch.** | 8 % | 8 % | 0 % | 11 % | 10 % | -9 % |
| **App. 4 ch.** | 2 % | 2 % | 0 % | 2 % | 3 % | 50 % |
| **Maison** | 2 % | 2 % | 0 % | 6 % | 5 % | 17 % |

**Tableau 49** – Logements loués suivant leur taille (part des logements en %)

| TAILLE DU LOGEMENT | 1ère couronne | | | 2ème couronne | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Tous logements | Logements nouvellement emménagés | Évolution | Tous logements | Logements nouvellement emménagés | Évolution |
| **< 28 m²** | 7 % | 12 % | 71 % | 3 % | 6 % | 100 % |
| **28 - 54 m²** | 22 % | 24 % | 9 % | 13 % | 16 % | 23 % |
| **55 - 84 m²** | 44 % | 40 % | -9 % | 41 % | 37 % | -10 % |
| **85 - 104m²** | 16 % | 12 % | 25 % | 31 % | 29 % | -6 % |
| **> 104 m²** | 11 % | 12 % | 9 % | 12 % | 12 % | 0 % |

**Tableau 50** – Logements loués suivant leur niveau de confort (part des logements en %)

| CONDITIONS DE CONFORT | 1ère couronne | | | 2ème couronne | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Tous logements | Logements nouvellement emménagés | Évolution | Tous logements | Logements nouvellement emménagés | Évolution |
| **Mauvaises** | 11 % | 9 % | -18 % | 9 % | 9 % | 0 % |
| **Moyennes** | 13 % | 12 % | -8 % | 6 % | 5 % | -17 % |
| **As. bonnes** | 37 % | 36 % | -3 % | 23 % | 24 % | 4 % |
| **Bonnes** | 35 % | 39 % | 11 % | 52 % | 53 % | 2 % |
| **Tr. bonnes** | 4 % | 4 % | 0 % | 9 % | 10 % | 11 % |

## 3.3. La demande locative

La proportion de locataires jeunes est et reste supérieure dans les quartiers de première couronne que dans ceux de la deuxième couronne : 42% de locataires âgés de moins de 35 ans en première couronne par rapport à 28% en deuxième couronne. Les locataires nouvellement emménagés sont bien évidemment plus jeunes que les locataires plus anciens.

La situation familiale des locataires ne diffère pas d'une couronne à l'autre : plus de 40% de personnes seules sans enfants et un tiers de couples avec enfants. Dans les logements anciennement loués, la proportion de couples avec enfants était de 29% et celle de personnes seules de 44% alors que parmi les nouveaux emménagés, elle est respectivement de 22% et de 52%.

On assiste donc en première couronne à un remplacement marginal de couples avec enfants par des personnes seules sans enfants. Ce qui se traduit par une augmentation du nombre de locataires étudiants et du nombre de jeunes travailleurs : une croissance de 37% à 44% de jeunes travailleurs et de 6% à 10% d'étudiants. La proportion de locataires bénéficiant d'allocations sociales diminue également en première couronne : de 31% à 25% des locataires. Ce pourcentage reste stable en deuxième couronne (19% des locataires). Même cette évolution est à la marge, même si la proportion de locataires économiquement moins nantis perdure en première couronne, on assiste à un remplacement progressif de la population locataire de première couronne par des étudiants et des jeunes travailleurs.

**Tableau 51** – Locataires suivant leur âge (part des locataires en %)

| | 1ère couronne | | | 2ème couronne | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **CLASSES D'ÂGE** | **Tous locataires** | **Nouveaux emménagés** | **Évolution** | **Tous locataires** | **Nouveaux emménagés** | **Évolution** |
| **< 25 ans** | 12 % | 21 % | 75 % | 7 % | 17 % | 43 % |
| **25-44 ans** | 54 % | 60 % | 11 % | 45 % | 55 % | 22 % |
| **45-64 ans** | 25 % | 16 % | -36 % | 30 % | 22 % | -27 % |
| **65-74 ans** | 5 % | 2 % | -5 % | 10 % | 4 % | -60 % |
| **> 75 ans** | 4 % | 1 % | -75 % | 8 % | 3 % | -63 % |

**Tableau 52** – Locataires suivant leur situation familiale (part des locataires en %)

| | 1ère couronne | | | 2ème couronne | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **SITUATION FAMILIALE** | **Tous locataires** | **Nouveaux emménagés** | **Évolution** | **Tous locataires** | **Nouveaux emménagés** | **Évolution** |
| **Couples av.enf.** | 29 % | 22 % | -24 % | 30 % | 29 % | -3 % |
| **Couples ss enf.** | 15 % | 17 % | 13 % | 17 % | 18 % | 6 % |
| **Pers.seules av.enf.** | 12 % | 10 % | -17 % | 12 % | 10 % | -17 % |
| **Pers.seules ss enf.** | 44 % | 52 % | 18 % | 41 % | 43 % | 5 % |

**Tableau 53** – Locataires suivant leur statut socioprofessionnel (part des locataires en %)

| STATUT SOCIO-PROFESSIONNEL | 1ère couronne | | | 2ème couronne | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Tous locataires | Nouveaux emménagés | Évolution | Tous locataires | Nouveaux emménagés | Évolution |
| **Deux rev.** | 17 % | 18 % | 6 % | 23 % | 27 % | 17 % |
| **Un revenu** | 37 % | 44 % | 19 % | 37 % | 40 % | 8 % |
| **Un rev.et une alloc.** | 10 % | 5 % | -50 % | 6 % | 5 % | -17 % |
| **Une alloc.** | 18 % | 18 % | 0 % | 11 % | 12 % | 9 % |
| **Deux alloc.** | 3 % | 2 % | -33 % | 2 % | 2 % | 0 % |
| **Pension** | 9 % | 3 % | -67 % | 18 % | 7 % | -61 % |
| **Étudiant** | 6 % | 10 % | 67 % | 4 % | 7 % | 75 % |

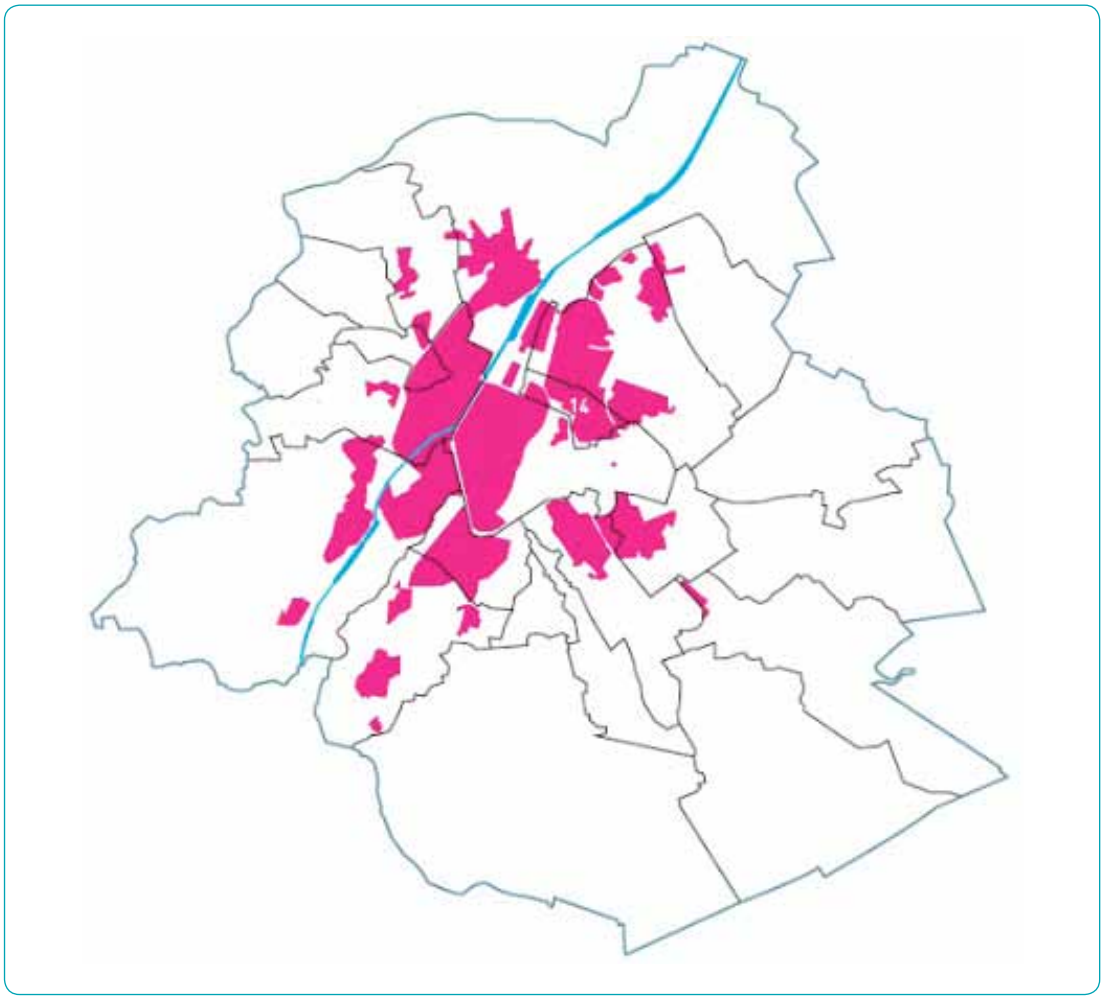
# 4. L'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation (EDRLR)

L'EDRLR est un périmètre qui couvre la majeure partie de Bruxelles-Ville, ainsi que les quartiers anciens d'Anderlecht, Molenbeek Saint-Jean, Koekelberg, Jette, Schaerbeek, Saint-Josse, Ixelles, Etterbeek, Saint-Gilles et Forest.

Ce périmètre, qui reprend les quartiers anciens pour lesquels une dynamique de rénovation est nécessaire, a été défini par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale dans le cadre du Plan Régional de Développement (PRD) de 1995. Depuis cette date, la politique régionale de revitalisation des quartiers se concentre dans ce périmètre.

**Figure 33** – L'Espace de Développement renforcé par le Logement et la Rénovation

**Source :** Centre urbain



## 4.1. Le loyer

Les loyers médian et moyen sont inférieurs dans l'EDRLR par rapport au reste de la région bruxelloise, signes d'un parc locatif de taille plus petite et d'une localisation qui fut longtemps moins recherchée en raison d'un bâti plus dégradé. C'est en effet pour cette raison que cet espace fut dessiné à la suite du PRD de 1995 afin de restaurer l'attractivité de ce quartier et d'y concentrer l'action publique en matière de logement et de rénovation urbaine.

L'évolution des loyers est supérieure dans l'EDRLR par rapport au reste de la région bruxelloise. Le loyer médian a augmenté de 3% pour les logements nouvellement emménagés par rapport aux anciens. Cette augmentation est néanmoins inférieure à celle de première couronne, mettant en évidence certains quartiers de cette zone ayant connu des augmentations plus nettes des loyers.

La segmentation du parc suivant les types de logements et suivant leur taille confirme les résultats : chaque segment du parc connaît un accroissement des prix significatif qui se répercute sur le budget des nouveaux emménagés.

L'augmentation des prix dans l'EDRLR est surtout manifeste pour les maisons, bien rare dans cette zone et dès lors recherché. Quelle que soit la taille des logements, on constate une augmentation des prix supérieure dans l'EDRLR que dans le reste de la région bruxelloise : de 6% en moyenne par catégorie pour les logements centraux par rapport à 4% en moyenne par catégorie en dehors de ce périmètre.

**Tableau 54** – Statistiques des loyers mensuels des logements

| | EDRLR | | | Hors EDRLR | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Tous logements** | **Logements nouvellement emménagés** | **Évolution** | **Tous logements** | **Logements nouvellement emménagés** | **Évolution** |
| **Moyen** | 646 € | 662 € | 2 % | 782 € | 798 € | 2 % |
| **Médian** | 620 € | 640 € | 3 % | 750 € | 750 € | 0 % |

**Tableau 55**– Loyers mensuels moyens des logements suivant leur type

| | EDRLR | | | Hors EDRLR | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **TYPE DE LOGEMENT** | **Tous logements** | **Logements nouvellement emménagés** | **Évolution** | **Tous logements** | **Logements nouvellement emménagés** | **Évolution** |
| **App. 0ch.** | 483 € | 484 € | 0 % | 539 € | 541 € | 0 % |
| **App. 1ch.** | 596 € | 624 € | 5 % | 668 € | 675 € | 1 % |
| **App. 2ch.** | 697 € | 732 € | 5 % | 827 € | 889 € | 7 % |
| **App. 3ch.** | 820 € | 907 € | 11 % | 998 € | 1094 € | 10 % |
| **App. 4ch.** | 894 € | 871 € | -3 % | 1236 € | 1362 € | 10 % |
| **Maison** | 871 € | 1224 € | 41 % | 1150 € | 1283 € | 12 % |

**Tableau 56**– Loyers mensuels moyens des logements suivant leur taille

| | EDRLR | | | Hors EDRLR | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **TAILLE DU LOGEMENT** | **Tous logements** | **Logements nouvellement emménagés** | **Évolution** | **Tous logements** | **Logements nouvellement emménagés** | **Évolution** |
| **< 28 m²** | 421 € | 413 € | -2 % | 446 € | 435 € | -2 % |
| **28 - 54 m²** | 533 € | 553 € | 4 % | 568 € | 574 € | 1 % |
| **55 - 84 m²** | 633 € | 672 € | 6 % | 723 € | 748 € | 3 % |
| **85 - 104m²** | 729 € | 783 € | 7 % | 856 € | 912 € | 7 % |
| **> 104 m²** | 871 € | 953 € | 9 % | 1189 € | 1289 € | 8 % |

## 4.2. L'offre locative

La hausse des prix des logements dans l'EDRLR au cours de ces dernières années s'explique par un changement du parc locatif. Tout d'abord, les mécanismes de subdivision ou de reconstruction de logement ont entraîné la production d'un plus grand nombre de petits logements destinés à la location. Si auparavant, on comptait 49% de petits logements (studios et appartements une chambre), ce type de bien représente maintenant 57% du total dans la zone considérée. L'augmentation est plus manifeste que dans l'ensemble de la région puisque l'indice de concentration de ces logements estimé dans le passé à 1.14 est passé à 1.19.

Les logements sont considérés comme étant en meilleur état. Si 53% des logements étaient jugés en bon état, ce sont 61% des logements qui le sont actuellement. Cette augmentation est aussi supérieure à la moyenne régionale : on passe d'un taux de concentration de logements en bon état de 0.85 à 0.90. Le tableau suivant enregistre l'amélioration de la présence de différents éléments de confort, plus notable qu'elle ne l'est dans les autres quartiers de la ville.

**Tableau 57** – Logements loués suivant leur type (part des logements en %)

| | EDRLR | | | Hors EDRLR | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **TYPE DE LOGEMENT** | **Tous logements** | **Logements nouvellement emménagés** | **Évolution** | **Tous logements** | **Logements nouvellement emménagés** | **Évolution** |
| **App. 0ch.** | 10 % | 14 % | 40 % | 11 % | 14 % | 27 % |
| **App. 1ch.** | 41 % | 43 % | 5 % | 30 % | 31 % | 3 % |
| **App. 2ch.** | 37 % | 32 % | 68 % | 40 % | 37 % | -8 % |
| **App. 3ch.** | 8 % | 7 % | -13 % | 11 % | 11 % | 0 % |
| **App. 4ch.** | 2 % | 2 % | 0 % | 2 % | 2 % | 0 % |
| **Maison** | 2 % | 2 % | 0 % | 7 % | 5 % | -29 % |

**Tableau 58** – Logements loués suivant leur taille (part des logements en %)

| | EDRLR | | | Hors EDRLR | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **TAILLE DU LOGEMENT** | **Tous logements** | **Logements nouvellement emménagés** | **Évolution** | **Tous logements** | **Logements nouvellement emménagés** | **Évolution** |
| **< 28 m²** | 5 % | 9 % | 80 % | 5 % | 8 % | 60 % |
| **28 - 54 m²** | 18 % | 21 % | 17 % | 15 % | 19 % | 27 % |
| **55 - 84 m²** | 45 % | 43 % | -4 % | 39 % | 34 % | -13 % |
| **85 - 104m²** | 22 % | 17 % | -23 % | 27 % | 24 % | -11 % |
| **> 104 m²** | 10 % | 9 % | -10 % | 14 % | 15 % | 7 % |

**Tableau 59** – Logements loués suivant leur niveau de confort (part des logements en %)

| | EDRLR | | | Hors EDRLR | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **CONDITIONS DE CONFORT** | **Tous logements** | **Logements nouvellement emménagés** | **Évolution** | **Tous logements** | **Logements nouvellement emménagés** | **Évolution** |
| **Mauvaises** | 13 % | 11 % | -15 % | 8 % | 7 % | -13 % |
| **Moyennes** | 13 % | 13 % | 0 % | 6 % | 5 % | -17 % |
| **As. bonnes** | 30 % | 30 % | 0 % | 26 % | 28 % | 8 % |
| **Bonnes** | 40 % | 42 % | 5 % | 49 % | 49 % | 0 % |
| **Tr. bonnes** | 3 % | 3 % | 0 % | 10 % | 10 % | 0 % |

## 4.3. La demande locative

Cette modification du parc locatif a pour résultante une transformation de la structure familiale des locataires de l'EDRLR. En effet, il y a trois ans, 39% des locataires étaient des couples avec enfants ; actuellement, ils ne représentent plus que 24% de l'ensemble de la population locative. Leur taux de concentration régional des couples avec enfants estimé à 1,22 est tombé à 0.96 chez les nouveaux emménagés du quartier. Ces couples avec enfants ont été remplacés par des personnes seules sans enfant. Si celles-ci représentaient 34% de la population locative, elles forment aujourd'hui 48%, soit près de la moitié des locataires.

Leur taux de concentration de 0.87 est maintenant égal à 1 et semblable à la proportion de locataires seuls en moyenne dans tous les quartiers de la région bruxelloise.

Traditionnellement, la proportion de locataires bénéficiant d'allocations sociales était nettement supérieure dans les quartiers de l'EDRLR (31% par rapport à 15% en dehors du périmètre). Cette part reste supérieure parmi les nouveaux emménagés (28%) mais a tendance à diminuer et à être compensée par des locataires vivant de revenus du travail.

**Tableau 60** – Locataires suivant leur âge (part des locataires en %)

| | EDRLR | | | Hors EDRLR | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **CLASSES D'ÂGE** | **Tous locataires** | **Nouveaux emménagés** | **Évolution** | **Tous locataires** | **Nouveaux emménagés** | **Évolution** |
| **< 25 ans** | 9 % | 18 % | 100 % | 10 % | 21 % | 110 % |
| **25-44 ans** | 51 % | 60 % | 18 % | 46 % | 54 % | 17 % |
| **45-64 ans** | 29 % | 19 % | -34 % | 27 % | 18 % | -33 % |
| **65-74 ans** | 6 % | 3 % | -94 % | 9 % | 3 % | -67 % |
| **> 75 ans** | 5 % | 1 % | -80 % | 8 % | 3 % | -63 % |

**Tableau 61** – Locataires suivant leur situation familiale (part des locataires en %)

| | EDRLR | | | Hors EDRLR | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **SITUATION FAMILIALE** | **Tous locataires** | **Nouveaux emménagés** | **Évolution** | **Tous locataires** | **Nouveaux emménagés** | **Évolution** |
| **Couples av.enf.** | 32 % | 25 % | -22 % | 26 % | 24 % | -8 % |
| **Couples ss enf.** | 15 % | 16 % | 7 % | 17 % | 18 % | 6 % |
| **Pers. seules av.enf.** | 12 % | 10 % | -17 % | 11 % | 9 % | -18 % |
| **Pers.seules ss enf.** | 40 % | 48 % | 20 % | 46 % | 49 % | 7 % |

**Tableau 62** – Locataires suivant leur statut socioprofessionnel (part des locataires en %)

| | EDRLR | | | Hors EDRLR | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **STATUT SOCIO-PROFESSIONNEL** | **Tous locataires** | **Nouveaux emménagés** | **Évolution** | **Tous locataires** | **Nouveaux emménagés** | **Évolution** |
| **Deux rev.** | 17 % | 18 % | 6 % | 23 % | 20 % | -13 % |
| **Un revenu** | 36 % | 42 % | 17 % | 40 % | 27 % | -33 % |
| **Un rev.et une alloc.** | 9 % | 6 % | -33 % | 5 % | 13 % | 160 % |
| **Une alloc.** | 19 % | 20 % | 5 % | 9 % | 20 % | 122 % |
| **Deux alloc.** | 3 % | 2 % | -33 % | 1 % | 4 % | 300 % |
| **Pension** | 11 % | 3 % | -73 % | 16 % | 6 % | -63 % |
| **Étudiant** | 5 % | 8 % | 60 % | 5 % | 11 % | 120 % |

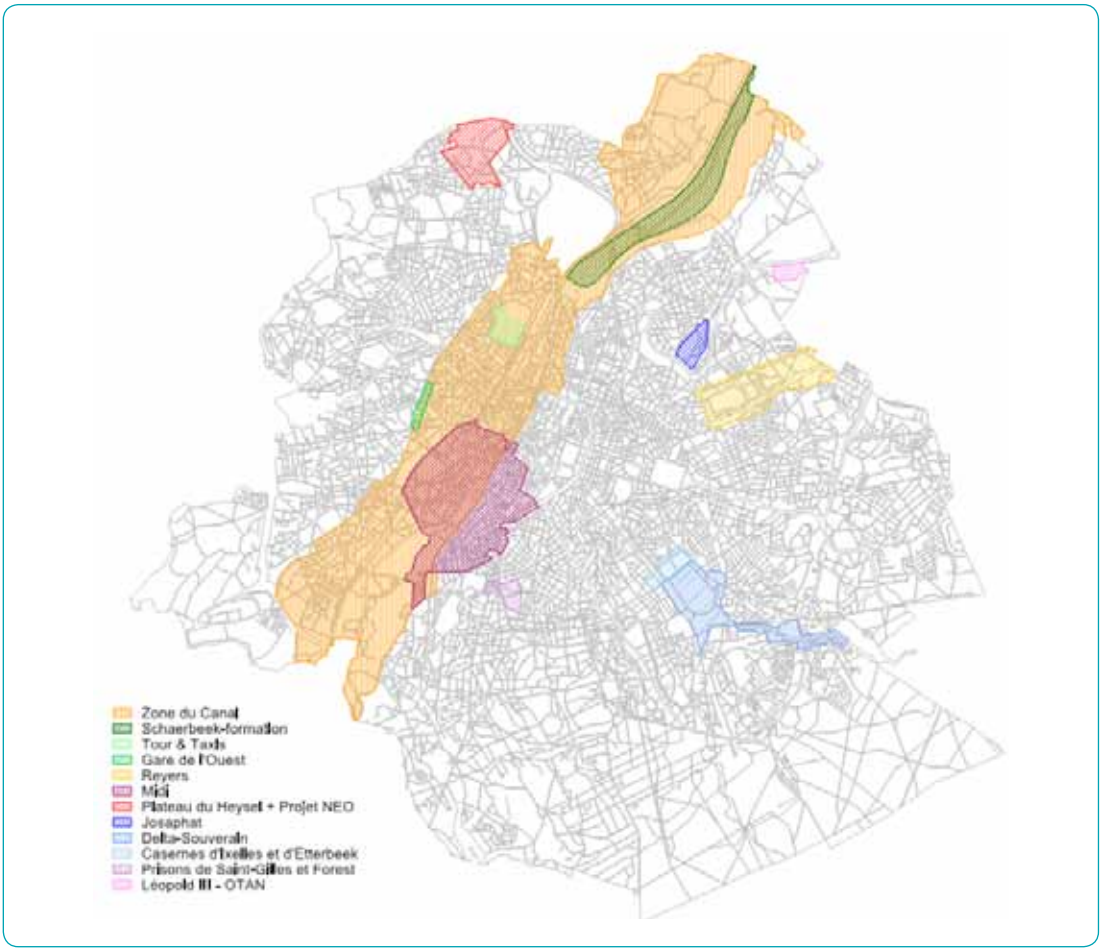
# 5. La structuration multipolaire de la ville

Depuis 2009, l'élaboration d'un nouveau projet de ville qui repose sur le concept de pôles de développement. Selon le projet de Plan régional de Développement durable (PRDD) de 2016 et la Déclaration Gouvernementale de 2014, on entend par pôle de développement « un levier d'action publique territorialisée en mesure de consolider les ambitions régionales et d'intégrer les stratégies sectorielles relatives aux différents domaines de l'action publique ». Ces pôles détiennent des opportunités de développement stratégique où il convient de coordonner les investissements en matière de logement, de transport, de services publics, d'enseignement.

**La définition des quartiers**

- Casernes d'Etterbeek et Ixelles : zone d'anciennes casernes militaires sur laquelle sont prévus 970 logements ;
- Delta-Souverain : vaste zone ferroviaire de 10 ha sur laquelle seront aménagés un pôle universitaire, un pôle hospitalier et un quartier mixte de 450 à 650 logements ;
- Schaerbeek-formation : vaste zone ferroviaire sur laquelle seront aménagés une plate-forme de distribution urbaine multimodale et un quartier durable de 2000 logements ;
- Plateau du Heysel : réaménagement des 67 ha et réalisation d'un grand centre international de congrès, une salle de spectacle, un pôle récréatif et de loisirs, un centre commercial et minimum 750 logements ;
- Josaphat : site d'une ancienne gare de triage de 40 ha aménagé en quartier mixte de 1723 logements, d'espaces verts publics et d'équipements publics ;
- Midi : réaménagement du quartier selon le concept de gare habitante autour du pôle intermodal par la requalification des espaces publics, la création d'une halle alimentaire et la construction de 1750 logements ;
- Gare de l'Ouest : site de 13 ha pour la construction de 200 à 360 logements, de bureaux et d'espaces verts publics ;
- Prisons de Saint-Gilles et de Forest : construction de 1000 logements ;
- Tour & Taxis : à côté des 10 ha occupés par les anciens immeubles logistiques et la gare maritime qui devront servir de centre d'art, des logements sur 18,5 ha, d'un espace vert public de 4 ha et de bureaux sur les 20 ha restants ;
- Zone du Canal : sur 14 km, construction de 15 000 à 20 000 logements et de bureaux ; développement d'un musée d'art contemporain sur l'ancien site de Citroën ;
- Reyers : création sur 20 ha d'un nouveau quartier comprenant 2000 à 3000 logements, d'espaces verts publics, de nouveaux sièges pour la VRT et la RTBF et de nouvelles activités du secteur des médias ;
- OTAN : pour mémoire. Ce quartier ne sera pas analysé en raison de l'absence actuelle de logements. Il est prévu d'en construire 1500 à 2000.

**Figure 34** – Localisation des quartiers stratégiques




**Source :** perspective

## 5.1. Le loyer

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

Dans ces différents quartiers, les loyers des logements nouvellement emménagés sont en moyenne légèrement supérieurs mais ne dépassent pas l'augmentation au niveau régional.

**Tableau 63** – Loyers mensuels moyens des logements

| QUARTIERS STRATÉGIQUES | Tous logements | Logements nouvellement emménagés | Évolution |
|---|---|---|---|
| **Casernes d'Ixelles et d'Etterbeek** | 667 € | 670 € | 0 % |
| **Delta-Souverain** | 761 € | 741 € | -3 % |
| **Gare de l'Ouest** | 619 € | 611 € | -1 % |
| **Josaphat** | 735 € | 759 € | 3 % |
| **Midi** | 624 € | 654 € | 5 % |
| **Plateau du Heysel** | 671 € | 675 € | 1 % |
| **Prisons de Saint-Gilles et Forest** | 755 € | 777 € | 3 % |
| **Schaerbeek-formation** | 681 € | 702 € | 3 % |
| **Tour & Taxis** | 613 € | 636 € | 4 % |
| **Reyers** | 793 € | 855 € | 8 % |
| **Zone du Canal** | 622 € | 641 € | 3 % |
| **Région bruxelloise** | 710 € | 729 € | 3 % |

**Tableau 64** – Loyers mensuels moyens des logements suivant leur type

| QUARTIERS STRATÉGIQUES | App.0ch. | App.1ch. | App.2ch. | App.3ch. | Maison |
|---|---|---|---|---|---|
| **Casernes d'Ixelles et d'Etterbeek** | 562 € | 616 € | 788 € | - | - |
| **Delta-Souverain** | 471 € | 660 € | 872 € | 1052 € | 1280 € |
| **Gare de l'Ouest** | - | 573 € | 686 € | 721 € | - |
| **Josaphat** | - | 635 € | 746 € | 925 € | - |
| **Midi** | 460 € | 559 € | 666 € | 844 € | 1064 € |
| **Plateau du Heysel** | 516 € | 575 € | 703 € | 820 € | - |
| **Prisons de Saint-Gilles et Forest** | 559 € | 633 € | 848 € | 953 € | - |
| **Schaerbeek-formation** | 491 € | 618 € | 694 € | 905 € | - |
| **Tour & Taxis** | 443 € | 584 € | 641 € | 760 € | - |
| **Reyers** | - | 695 € | 801 € | 918 € | - |
| **Zone du Canal** | 463 € | 592 € | 661 € | 771 € | 664 € |
| **Région bruxelloise** | 510 € | 624 € | 761 € | 914 € | 1068 € |

Insuffisance de données pour pouvoir appliquer l'inférence statistique sur les loyers des appartements 4 chambres et plus.

**Tableau 65** – Loyers mensuels moyens des logements suivant leur taille

| QUARTIERS STRATÉGIQUES | < 28 m² | 28 - 54 m² | 55 - 84 m² | 85 – 104 m² | > 104 m² |
|---|---|---|---|---|---|
| **Casernes d'Ixelles et d'Etterbeek** | 424 € | 556 € | 672 € | 870 € | 1213 € |
| **Delta-Souverain** | 393 € | 562 € | 751 € | 951 € | 1283 € |
| **Gare de l'Ouest** | - | 501 € | 550 € | 717 € | 749 € |
| **Josaphat** | - | 522 € | 668 € | 775 € | 1107 € |
| **Midi** | 392 € | 513 € | 617 € | 720 € | 910 € |
| **Plateau du Heysel** | - | 507 € | 661 € | 706 € | - |
| **Prisons de Saint-Gilles et Forest** | 443 € | 572 € | 661 € | 828 € | 1150 € |
| **Schaerbeek-formation** | - | 495 € | 652 € | 735 € | 972 € |
| **Tour & Taxis** | - | 526 € | 597 € | 705 € | 942 € |
| **Reyers** | - | - | 696 € | 829 € | 1092 € |
| **Zone du Canal** | 413 € | 520 € | 623 € | 715 € | 832 € |
| **Région bruxelloise** | 432 € | 548 € | 672 € | 796 € | 1048 € |

## 5.2. L'offre locative

Le quartier des Casernes a une offre locative majoritairement composée d'appartements une chambre aux bonnes conditions de confort. Ce qui est le résultat d'une opération déjà largement avancée de constructions d'appartements neufs sur le site d'anciennes casernes militaires. Le quartier du Midi, par contre, est caractérisé par une proportion relativement élevée de petits logements de qualité mauvaise à moyenne.

Les quartiers de Tour & Taxis et de la Zone du Canal ont une offre de tailles variées mais aux conditions relativement plus souvent mauvaises à moyennes. Les quartiers Reyers, Josaphat, Schaerbeek-Formation et Heysel abritent des logements variés mais de nombreux appartements deux chambres d'assez bonnes à bonnes conditions de confort. De nombreux petits logements sont présents dans le quartier Delta-Souverain. Des logements trois chambres de conditions de confort assez bonnes se retrouvent dans les quartiers Prisons et Gare de l'Ouest.

**Tableau 66** – Logements loués suivant leur type (part des logements en %)

| QUARTIERS STRATÉGIQUES | App.0ch. | App.1ch. | App.2ch. | App.3ch. | App.4ch. | Maison |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Casernes d'Ixelles et d'Etterbeek | 20 % | 40 % | 23 % | 7 % | 5 % | 4 % |
| Delta-Souverain | 17 % | 28 % | 37 % | 9 % | 3 % | 6 % |
| Gare de l'Ouest | 6 % | 37 % | 42 % | 12 % | 2 % | 2 % |
| Josaphat | 6 % | 24 % | 49 % | 11 % | 5 % | 5 % |
| Midi | 12 % | 41 % | 34 % | 9 % | 2 % | 3 % |
| Plateau du Heysel | 7 % | 25 % | 57 % | 8 % | 1 % | 2 % |
| Prisons de Saint-Gilles et Forest | 10 % | 41 % | 34 % | 10 % | 3 % | 3 % |
| Schaerbeek-formation | 12 % | 27 % | 45 % | 11 % | 2 % | 4 % |
| Tour & Taxis | 5 % | 41 % | 44 % | 7 % | 1 % | 1 % |
| Reyers | 5 % | 28 % | 46 % | 16 % | 3 % | 2 % |
| Zone du Canal | 10 % | 39 % | 38 % | 9 % | 2 % | 2 % |
| Région bruxelloise | 10 % | 36 % | 38 % | 10 % | 2 % | 4 % |

**Tableau 67** – Logements loués suivant leur taille (part des logements en %)

| QUARTIERS STRATÉGIQUES | < 28 m² | 28 - 54 m² | 55 - 84 m² | 85 – 104 m² | > 104 m² |
|---|---|---|---|---|---|
| Casernes d'Ixelles et d'Etterbeek | 21 % | 20 % | 33 % | 13 % | 12 % |
| Delta-Souverain | 11 % | 19 % | 36 % | 18 % | 16 % |
| Gare de l'Ouest | 8 % | 9 % | 38 % | 32 % | 13 % |
| Josaphat | 2 % | 9 % | 36 % | 42 % | 10 % |
| Midi | 5 % | 23 % | 45 % | 18 % | 9 % |
| Plateau du Heysel | 0 % | 8 % | 58 % | 30 % | 4 % |
| Prisons de Saint-Gilles et Forest | 6 % | 19 % | 38 % | 19 % | 19 % |
| Schaerbeek-formation | 1 % | 11 % | 52 % | 27 % | 9 % |
| Tour & Taxis | 3 % | 19 % | 55 % | 16 % | 7 % |
| Reyers | 30 % | 2 % | 27 % | 32 % | 8 % |
| Zone du Canal | 23 % | 17 % | 40 % | 14 % | 7 % |
| Région bruxelloise | 5 % | 17 % | 42 % | 24 % | 12 % |

**Tableau 68** – Logements loués suivant leur niveau de confort (part des logements en %)

| | Conditions de confort sont | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **QUARTIERS STRATÉGIQUES** | **Mauvaises** | **Moyennes** | **Assez bonnes** | **Bonnes** | **Très bonnes** |
| **Casernes d'Ixelles et d'Etterbeek** | 8 % | 7 % | 37 % | 47 % | 2 % |
| **Delta-Souverain** | 4 % | 5 % | 31 % | 54 % | 6 % |
| **Gare de l'Ouest** | 13 % | 9 % | 31 % | 46 % | 1 % |
| **Josaphat** | 1 % | 5 % | 18 % | 70 % | 6 % |
| **Midi** | 18 % | 21 % | 38 % | 23 % | 0 % |
| **Plateau du Heysel** | 9 % | 4 % | 27 % | 56 % | 5 % |
| **Prisons de Saint-Gilles et Forest** | 9 % | 12 % | 24 % | 40 % | 14 % |
| **Schaerbeek-formation** | 11 % | 10 % | 34 % | 45 % | 1 % |
| **Tour & Taxis** | 18 % | 17 % | 35 % | 28 % | 2 % |
| **Reyers** | 6 % | 2 % | 14 % | 75 % | 3 % |
| **Zone du Canal** | 17 % | 19 % | 30 % | 34 % | 1 % |
| **Région bruxelloise** | 3 % | 8 % | 25 % | 49 % | 15 % |

## 5.3. La demande locative

La population locative est caractéristique de chaque quartier. Le quartier des Casernes abrite principalement des couples sans enfants âgés de 25 à 65 ans et disposant de deux revenus du travail ainsi que des étudiants. Le quartier de Delta-Souverain est aussi un quartier dont la population locative est jeune et relativement plus étudiante que dans l'ensemble de la Région bruxelloise.

Les quartiers Josaphat et Reyers sont des quartiers à la population locative âgée et composée de nombreux couples sans enfants et pensionnés. Les quartiers du Midi, de la Gare de l'Ouest, de Tour & Taxis et de la Zone du Canal sont des quartiers de familles avec enfants avec mixité de revenus et d'allocations sociales. Enfin, les quartiers de Schaerbeek-formation, des Prisons et du Heysel sont des quartiers mixtes. À noter néanmoins une prédominance d'étudiants dans le quartier des Prisons à Saint-Gilles.

**Tableau 69** – Locataires suivant leur âge (part des locataires en %)

| **QUARTIERS STRATÉGIQUES** | **< 25 ans** | **25 – 64 ans** | **65 – 74 ans** | **>75 ans** |
|---|---|---|---|---|
| **Casernes d'Ixelles et d'Etterbeek** | 22 % | 70 % | 5 % | 3 % |
| **Delta-Souverain** | 20 % | 70 % | 6 % | 4 % |
| **Gare de l'Ouest** | 5 % | 84 % | 6 % | 5 % |
| **Josaphat** | 2 % | 77 % | 12 % | 9 % |
| **Midi** | 11 % | 83 % | 5 % | 2 % |
| **Plateau du Heysel** | 2 % | 70 % | 17 % | 11 % |
| **Prisons de Saint-Gilles et Forest** | 7 % | 81 % | 8 % | 5 % |
| **Schaerbeek-formation** | 6 % | 75 % | 9 % | 10 % |
| **Tour & Taxis** | 7 % | 85 % | 6 % | 3 % |
| **Reyers** | 2 % | 68 % | 13 % | 16 % |
| **Zone du Canal** | 9 % | 80 % | 6 % | 5 % |
| **Région bruxelloise** | 9 % | 77 % | 8 % | 6 % |

**Tableau 70** – Locataires suivant leur situation familiale (part des locataires en %)

| QUARTIERS STRATÉGIQUES | Couples avec enfant(s) | Couples sans enfant | Personnes seules avec enfant(s) | Personnes seules sans enfant |
|---|---|---|---|---|
| Casernes d'Ixelles et d'Etterbeek | 23 % | 13 % | 7 % | 57 % |
| Delta-Souverain | 15 % | 16 % | 10 % | 59 % |
| Gare de l'Ouest | 46 % | 12 % | 12 % | 31 % |
| Josaphat | 32 % | 15 % | 10 % | 43 % |
| Midi | 32 % | 12 % | 16 % | 41 % |
| Plateau du Heysel | 27 % | 15 % | 17 % | 40 % |
| Prisons de Saint-Gilles et Forest | 19 % | 20 % | 12 % | 49 % |
| Schaerbeek-formation | 32 % | 18 % | 16 % | 35 % |
| Tour & Taxis | 45 % | 7 % | 18 % | 30 % |
| Reyers | 27 % | 18 % | 8 % | 47 % |
| Zone du Canal | 36 % | 12 % | 15 % | 37 % |
| Région bruxelloise | 29 % | 16 % | 12 % | 43 % |

**Tableau 71** – Locataires suivant leur statut socioprofessionnel (part des locataires en %)

| QUARTIERS STRATÉGIQUES | 2 rev. | 1 rev. | 1 rev. + 1 all. | 1 all. | 2 all. | Pens. | Etud. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Casernes d'Ixelles et d'Etterbeek | 19 % | 47 % | 5 % | 8 % | 2 % | 10 % | 9 % |
| Delta-Souverain | 19 % | 47 % | 5 % | 8 % | 1 % | 10 % | 9 % |
| Gare de l'Ouest | 20 % | 26 % | 13 % | 20 % | 2 % | 12 % | 8 % |
| Josaphat | 11 % | 45 % | 9 % | 10 % | 1 % | 22 % | 2 % |
| Midi | 15 % | 35 % | 10 % | 27 % | 4 % | 6 % | 3 % |
| Plateau du Heysel | 7 % | 35 % | 6 % | 21 % | 1 % | 26 % | 3 % |
| Prisons de Saint-Gilles et Forest | 20 % | 43 % | 4 % | 13 % | 0 % | 13 % | 6 % |
| Schaerbeek-formation | 24 % | 32 % | 4 % | 14 % | 4 % | 20 % | 3 % |
| Tour & Taxis | 9 % | 29 % | 16 % | 26 % | 9 % | 9 % | 3 % |
| Reyers | 7 % | 36 % | 12 % | 10 % | 3 % | 28 % | 3 % |
| Zone du Canal | 15 % | 34 % | 10 % | 22 % | 4 % | 10 % | 5 % |
| Région bruxelloise | 20 % | 38 % | 7 % | 15 % | 2 % | 13 % | 5 % |

# 6. Le Territoire du Canal

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

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

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

**Figure 35** – Le territoire du Canal

**Source :** perspective

## 6.1. Le loyer

Les loyers des logements du territoire du Canal restent en moyenne inférieurs à ceux de l'ensemble de la région bruxelloise : le loyer moyen y est de 622 € alors qu'il est estimé à 710 € pour toute la région. Le loyer des logements nouvellement emménagés est supérieur de 3% par rapport au loyer de tous les logements dans la zone considérée. Cet accroissement des prix est légèrement plus faible ailleurs (2%). Il y aurait donc un léger rattrapage des loyers des logements de la zone du Canal par rapport aux loyers moyens des logements de la région bruxelloise.

Cet accroissement des prix plus marqué dans la zone du Canal se manifeste pour l'ensemble des logements, quel que soit leur type et quelle que soit leur taille. Ainsi par exemple, un appartement une chambre près du Canal est loué au prix moyen de 592 €, prix inférieur aux prix enregistrés ailleurs (631 €). Les nouveaux emménagés louent un appartement du même type au prix moyen de 630 € dans la zone du Canal alors qu'ailleurs, ils le loueraient à 648 € en moyenne.

**Tableau 72** – Statistiques des loyers mensuels des logements

| | Canal | | | Hors Canal | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Tous logements** | **Logements nouvellement emménagés** | **Évolution** | **Tous logements** | **Logements nouvellement emménagés** | **Évolution** |
| Moyen | 622 € | 641 € | 3 % | 726 € | 745 € | 3 % |
| Médian | 600 € | 645 € | 8 % | 690 € | 690 € | 0 % |

**Tableau 73** – Loyers mensuels moyens des logements suivant leur type

| | Canal | | | Hors Canal | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **TYPE DE LOGEMENT** | **Tous logements** | **Logements nouvellement emménagés** | **Évolution** | **Tous logements** | **Logements nouvellement emménagés** | **Évolution** |
| **App. 0 ch.** | 463 € | 470 € | 2 % | 519 € | 520 € | 0 % |
| **App. 1 ch.** | 592 € | 630 € | 6 % | 631 € | 648 € | 3 % |
| **App. 2 ch.** | 661 € | 701 € | 6 % | 779 € | 836 € | 7 % |
| **App. 3 ch.** | 771 € | 876 € | 14 % | 938 € | 1033 € | 10 % |
| **App. 4 ch.** | 788 € | - | - | 1112 € | 1177 € | 6 % |
| **Maison** | 664 € | - | - | 1106 € | 1325 € | 20 % |

**Tableau 74** – Loyers mensuels moyens des logements suivant leur taille

| | Canal | | | Hors Canal | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **TAILLE DU LOGEMENT** | **Tous logements** | **Logements nouvellement emménagés** | **Évolution** | **Tous logements** | **Logements nouvellement emménagés** | **Évolution** |
| **< 28 m²** | 413 € | 410 € | -1 % | 436 € | 426 € | -2 % |
| **28 - 54 m²** | 520 € | 553 € | 6 % | 554 € | 565 € | 2 % |
| **55 - 84 m²** | 623 € | 664 € | 7 % | 682 € | 715 € | 5 % |
| **85 - 104m²** | 715 € | 740 € | 3 % | 805 € | 872 € | 8 % |
| **> 104 m²** | 832 € | 866 € | 4 % | 1073 € | 1184 € | 10 % |

## 6.2. L'offre locative

Si l'augmentation de la part de petits logements est manifeste pour l'ensemble de la région bruxelloise, elle se marque davantage dans le territoire du Canal. 58% des logements nouvellement emménagés sont des studios ou des appartements une chambre, alors qu'ils ne représentent que 49% de l'ensemble du parc locatif.

On assiste également à une amélioration des conditions de confort des logements situés dans le périmètre considéré : si 17% des logements du parc locatif étaient considérés comme de mauvais niveau de confort, ce ne sont plus que 12% des logements nouvellement emménagés qui le sont. Par rapport aux 34% de logements qui jouissent de bonnes conditions de confort, ce sont maintenant 39% des logements nouvellement emménagés qui sont considérés comme confortables.

**Tableau 75** – Logements loués suivant leur type (part des logements en %)

| | Canal | | | Hors Canal | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **TYPE DE LOGEMENT** | **Tous logements** | **Logements nouvellement emménagés** | **Évolution** | **Tous logements** | **Logements nouvellement emménagés** | **Évolution** |
| **App. 0 ch.** | 10 % | 14 % | 40 % | 11 % | 14 % | 27 % |
| **App. 1 ch.** | 39 % | 44 % | 13 % | 35 % | 36 % | 3 % |
| **App. 2 ch.** | 38 % | 33 % | -13 % | 39 % | 34 % | -13 % |
| **App. 3 ch.** | 9 % | 5 % | -44 % | 10 % | 10 % | 0 % |
| **App. 4 ch.** | 2 % | 2 % | 0 % | 2 % | 2 % | 0 % |
| **Maison** | 2 % | 2 % | 0 % | 5 % | 4 % | -20 % |

**Tableau 76** – Logements loués suivant leur taille (part des logements en %)

| | Canal | | | Hors Canal | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **TAILLE DU LOGEMENT** | **Tous logements** | **Logements nouvellement emménagés** | **Évolution** | **Tous logements** | **Logements nouvellement emménagés** | **Évolution** |
| **< 28 m²** | 6 % | 9 % | 50 % | 5 % | 9 % | 80 % |
| **28– 54 m²** | 21 % | 22 % | 5 % | 16 % | 20 % | 25 % |
| **55 - 84 m²** | 49 % | 48 % | -2 % | 41 % | 37 % | -10 % |
| **85–104m ²** | 17 % | 15 % | -12 % | 26 % | 22 % | -15 % |
| **> 104 m²** | 8 % | 5 % | -38 % | 12 % | 13 % | 8 % |

**Tableau 77** – Logements loués suivant leur niveau de confort (part des logements en %)

| | Canal | | | Hors Canal | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **CONDITIONS DE CONFORT** | **Tous logements** | **Logements nouvellement emménagés** | **Évolution** | **Tous logements** | **Logements nouvellement emménagés** | **Évolution** |
| **Mauvaises** | 17 % | 12 % | -29 % | 9 % | 9 % | 0 % |
| **Moyennes** | 19 % | 19 % | 0 % | 8 % | 7 % | -13 % |
| **As. bonnes** | 30 % | 29 % | -3 % | 28 % | 29 % | 4 % |
| **Bonnes** | 34 % | 39 % | 15 % | 46 % | 47 % | 2 % |
| **Tr. bonnes** | 1 % | 1 % | 0 % | 8 % | 8 % | 0 % |

## 6.3. La demande locative

L'implantation de jeunes de moins de 35 ans dans les logements nouvellement loués est importante et est aussi significative dans la zone du Canal qu'en dehors de ce périmètre. Néanmoins, la croissance du nombre de personnes seules dans les logements par rapport aux couples avec enfants est nettement plus marquée dans le territoire du Canal et atteint des valeurs proches de celles enregistrées pour l'ensemble de la région. Ainsi, l'ensemble de la demande locative est constituée à Bruxelles de 28% de couples avec enfants et de 44% de personnes seules.

À l'intérieur du périmètre du Canal, on compte 36% de couples avec enfants et 37% de personnes seules. Parmi les nouveaux emménagés, on assiste à une baisse générale du nombre de couples avec enfants (de 28% à 24%) et une augmentation générale de personnes seules (de 44% à 49%). Cette évolution est nettement plus marquée dans le Canal, avec pour résultat une proportion similaire de couples avec enfants (25%) et de personnes seuls (46%) que dans l'ensemble de la région.

**Tableau 78** – Locataires suivant leur âge (part des locataires en %)

| | Canal | | | Hors Canal | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **CLASSES D'ÂGE** | **Tous locataires** | **Nouveaux emménagés** | **Évolution** | **Tous locataires** | **Nouveaux emménagés** | **Évolution** |
| **< 25 ans** | 9 % | 18 % | 100 % | 9 % | 20 % | 122 % |
| **25-44 ans** | 51 % | 59 % | 16 % | 49 % | 57 % | 16 % |
| **45-64 ans** | 28 % | 18 % | -36 % | 28 % | 19 % | -32 % |
| **65-74 ans** | 6 % | 3 % | -50 % | 8 % | 3 % | -63 % |
| **> 75 ans** | 5 % | 2 % | -60 % | 6 % | 2 % | -67 % |

**Tableau 79** – Locataires suivant leur situation familiale (part des locataires en %)

| | Canal | | | Hors Canal | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **SITUATION FAMILIALE** | **Tous locataires** | **Nouveaux emménagés** | **Évolution** | **Tous locataires** | **Nouveaux emménagés** | **Évolution** |
| **Couples av.enf.** | 36 % | 25 % | -31 % | 28 % | 24 % | -14 % |
| **Couples ss enf.** | 12 % | 13 % | 8 % | 17 % | 17 % | 0 % |
| **Pers. seules av.enf.** | 15 % | 15 % | 0 % | 11 % | 9 % | -18 % |
| **Pers. seules ss enf.** | 37 % | 46 % | 24 % | 44 % | 49 % | 11 % |

**Tableau 80** – Locataires suivant leur statut socioprofessionnel (part des locataires en %)

| | Canal | | | Hors Canal | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **STATUT SOCIO-PROFESSIONNEL** | **Tous locataires** | **Nouveaux emménagés** | **Évolution** | **Tous locataires** | **Nouveaux emménagés** | **Évolution** |
| **Deux rev.** | 15 % | 17 % | 13 % | 21 % | 23 % | 10 % |
| **Un revenu** | 34 % | 36 % | 6 % | 39 % | 44 % | 13 % |
| **Un rev. et une alloc.** | 10 % | 6 % | -40 % | 7 % | 5 % | -29 % |
| **Une alloc.** | 22 % | 22 % | 0 % | 13 % | 13 % | 0 % |
| **Deux alloc.** | 4 % | 4 % | 0 % | 2 % | 1 % | -50 % |
| **Pension** | 10 % | 5 % | -50 % | 14 % | 5 % | -64 % |
| **Étudiant** | 5 % | 10 % | 100 % | 5 % | 9 % | 80 % |

# 7. Conclusions

Si les loyers des logements dans la région bruxelloise apparaissent se stabiliser depuis 2013, il faut admettre que les loyers des logements nouvellement emménagés sont supérieurs aux loyers de l'ensemble des logements, ce quel que soit le segment du parc locatif considéré. Le parc locatif évolue et comprend plus de petits logements, suite à la subdivision des logements, qui sont occupés par une part plus importante de personnes seules que ce n'était le cas antérieurement.

La variation spatiale de l'évolution des loyers a des impacts sur les recompositions territoriales bruxelloises. Ainsi, l'accroissement des loyers est légèrement plus marqué dans les quartiers relativement proches en extension spatiale de la première couronne, de l'Espace de Développement renfoncé par le Logement et la Rénovation et du Territoire du Canal. C'est également à l'intérieur de ces périmètres que l'on assiste à une croissance du nombre de petits logements de meilleure qualité occupés par des personnes seules au détriment de couples avec enfants traditionnellement mieux représentés.

La proportion de personnes vivant d'allocations sociales, traditionnellement supérieure dans ces quartiers que dans l'ensemble de la région bruxelloise et le demeurant, a tendance à diminuer : de 36% à 32% dans le Territoire du Canal, de 31% à 28% dans l'EDRLR et de 31% à 25% en première couronne. Cette baisse plus manifeste en première couronne est le signe de la présence de quartiers en renouvellement social en dehors des périmètres de l'EDRLR et du Canal.

Cette modification des publics locataires se marque également dans deux zones stratégiques des Casernes d'Etterbeek et d'Ixelles et de Delta-Souverain, deux quartiers axés sur le développement d'innovations et la créativité en liaison avec les sites universitaires de l'ULB et de la VUB. Ces deux quartiers sont également caractérisés par un accroissement de petits logements de bonne qualité qui sont occupés par des locataires étudiants ou jeunes travailleurs.

CHAPITRE 3

# Le locataire et son logement

**1. Le budget du locataire affecté à son logement 60**

1.1. Inadéquation entre l'évolution des loyers et des revenus des locataires 60

1.2. Segmentation des ménages suivant la charge de loyer dans leur budget 62

**2. Indicateurs de demande sociale de logement 63**

2.1. Le confort précaire des logements 63

2.2. La faible performance énergétique des logements 65

2.3. La demande sociale de logement 66

**3. Loyer et logement du locataire précarisé 67**

3.1. Leur loyer 68

3.2. Leur logement 68

3.3. Leur localisation dans la ville 69

3.4. Leurs projets de mobilité résidentielle 70

**4. Conclusions 73**

# Chapitre 3 – Le locataire et son logement

La population locative représente 62% de la population résidant à Bruxelles, plus de la majorité de celle-ci. Depuis 1991, cette proportion est en stagnation. Dès lors, afin de cerner le comportement du locataire face au marché locatif, ce chapitre a pour objectif de quantifier la part du budget des ménages affectée au logement, de la différencier suivant différents segments de la population locative et de rechercher les moyens mis en œuvre par les locataires pour répondre à leur demande sous une contrainte de revenus.

Ce chapitre se divise en deux parties : une première section est consacrée à la quantification de l'évolution des revenus des ménages bruxellois en comparaison avec l'évolution des loyers des logements situés sur le territoire de la Ville-Région ; ensuite, il est mis en exergue la difficulté de certains segments de la population bruxelloise à trouver un logement adapté à leur besoin en région bruxelloise sous une contrainte de revenus, ces groupes de population étant appelés la demande sociale de logement.

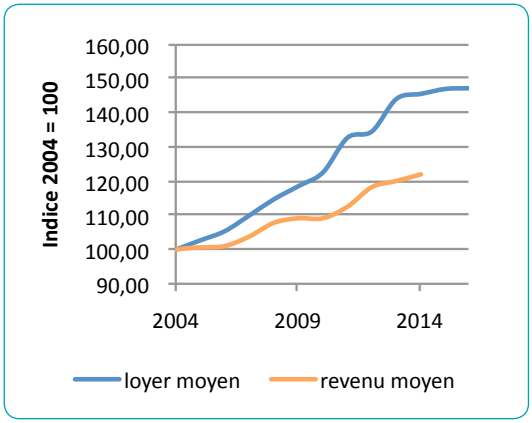
## 1. Le budget du locataire affecté à son logement

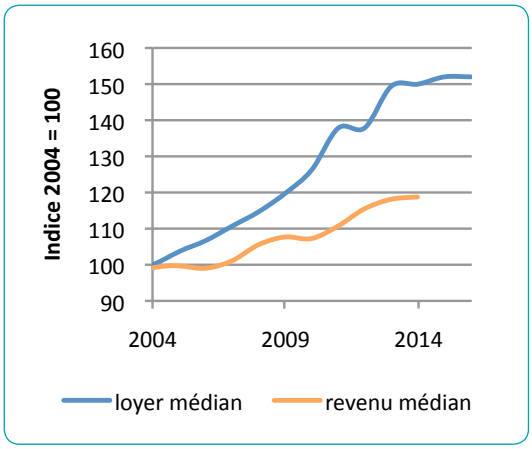
### 1.1. Inadéquation entre l'évolution des loyers et des revenus des locataires

Les graphiques suivants ont été construits pour confronter l'évolution des loyers moyens et médians avec l'évolution des revenus moyens et médians des Bruxellois au cours des dix dernières années.

L'écart entre les loyers moyens et médians payés pour les logements bruxellois et les revenus moyens et médians des habitants de la Région bruxelloise ne fait que croître entre 2004 et 2013 et atteint aujourd'hui une différence d'indice de 25 à 30.

**Figures 36**– Comparaison de l'évolution des indices des loyers des logements et des indices des revenus des habitants (2004-2014)



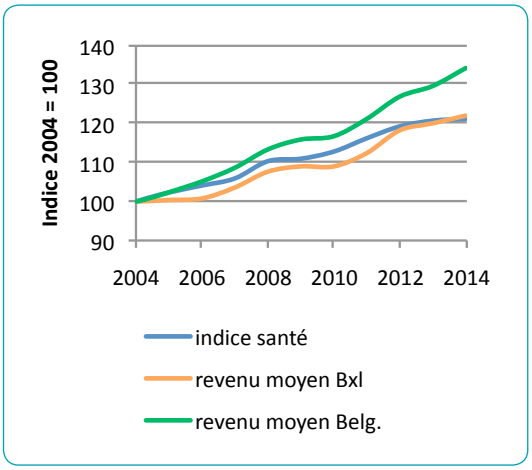



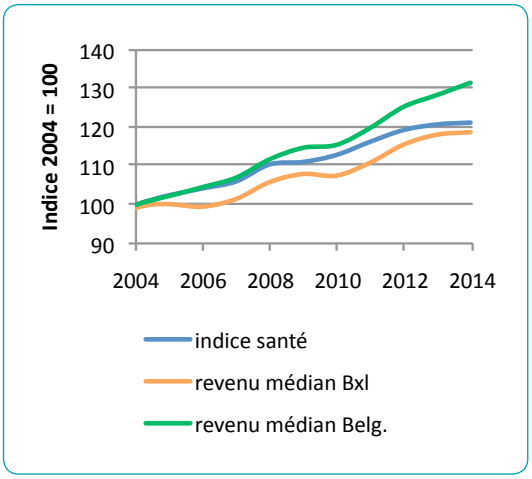

**Source :** Observatoire des Loyers ; Statbel ; calculs propres

L'appauvrissement relatif de la population bruxelloise est un facteur explicatif de la croissance de cet écart entre les loyers et les revenus des habitants. Il s'explique principalement par la proportion élevée de bénéficiaires du chômage et des allocations sociales dans la Ville-Région et par les mouvements migratoires des classes moyennes et supérieures vers la périphérie urbaine. Les graphiques suivants comparent l'évolution des indices des revenus moyens et médians de la population bruxelloise avec, d'une part, l'évolution de l'indice santé et, d'autre part, l'évolution des indices des revenus moyens et médians, respectivement, de la population résidant en Belgique. Quand il s'agit du revenu moyen, l'indice du revenu moyen bruxellois évolue approximativement au même rythme que l'indice santé et est distancié par l'indice des revenus des résidents de Belgique.

Par contre, la situation est plus dramatique si l'on compare les revenus médians des Bruxellois et l'indice santé ; dans ce cas, l'indice revenu des Bruxellois évolue moins rapidement que l'indice santé.

**Figures 37 – Comparaison de l'évolution des indices revenus des habitants et de l'indice santé (2004-2014)**




**Source :** Statbel ; propres calculs

Cet appauvrissement de la population bruxelloise peut s'analyser également par la comparaison des déciles bruxellois et belges de revenus et leur évolution au cours de ces dix dernières années.

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.

Pour évaluer les caractéristiques de la structure relative des revenus des ménages dans la région bruxelloise, on peut établir une comparaison, par décile de revenus de la population de la Belgique, entre la part des ménages bruxellois et belges et analyser l'évolution au cours du temps. Ainsi, le tableau permet d'estimer la sur- et la sous-représentation des déciles de revenus à Bruxelles par rapport à la situation belge que l'on peut considérer être une situation de référence.

Si au début des années 1990, il y avait à Bruxelles une surreprésentation des ménages des quatre premiers déciles de revenus et une surreprésentation des ménages du dernier décile de revenu, cette situation de plus grande pauvreté perdure aujourd'hui alors que la polarisation de la ville vers des revenus supérieurs ne touche plus qu'une infime partie de la population. L'appauvrissement de la région bruxelloise se manifeste de plus en plus : la surreprésentation des ménages des quatre premiers déciles de revenus et la sous-représentation des déciles de revenus supérieurs sont plus marquées dans le paysage bruxellois qu'elles ne l'étaient auparavant.

**Tableau 81 – Évolution de la proportion relative de déclarants bruxellois par décile belge de revenus**

| | Concentration de la population bruxelloise par décile belge de revenus | | | |
|---|---|---|---|---|
| **DÉCILES** | **2004** | **2008** | **2012** | **2016** |
| **1** | 103 | 122 | 134 | 137 |
| **2** | 108 | 158 | 154 | 156 |
| **3** | 114 | 113 | 124 | 119 |
| **4** | 106 | 101 | 97 | 101 |
| **5** | 102 | 94 | 93 | 96 |
| **6** | 94 | 85 | 85 | 98 |
| **7** | 95 | 82 | 80 | 74 |
| **8** | 97 | 83 | 78 | 77 |
| **9** | 92 | 90 | 87 | 80 |
| **10** | 90 | 73 | 68 | 64 |

**Source :** Statbel ; calculs propres

Même si les loyers ont tendance à se stabiliser ces dernières années, en raison du décrochage qui a été caractéristique des années antérieures, puisque la population bruxelloise s'appauvrit, la part du loyer dans le budget ne fait qu'augmenter pour les locataires bruxellois.

Une simulation peut s'opérer à partir des revenus disponibles pour chaque décile de revenu et des loyers du parc locatif bruxellois pour déterminer quelle est la part théorique du parc locatif accessible à chaque décile de revenus. La même simulation étant réalisée depuis une dizaine d'année, on peut estimer l'évolution de cet indicateur.

La méthode consiste, dans un premier temps, à évaluer, à partir du marché locatif de 2016, pour chaque décile de revenu, le loyer maximum théorique que le ménage locataire peut payer en considérant que ce loyer ne peut pas dépasser 25% de son budget, d'une part, 30% de son budget, d'autre part. Ensuite, à partir de la banque de données de l'Observatoire des Loyers, il est possible de quantifier la part du parc locatif dont le loyer est inférieur à ce loyer maximum théorique. Les résultats sont consignés dans le tableau suivant pour 2016 et sont mis en perspective chronologique dans le tableau ultérieur. Si le loyer ne peut dépasser 25% du budget disponible, on constate que les six premiers déciles ne peuvent accéder qu'à moins de 8% du parc locatif. Ce n'est que le neuvième décile qui accède à plus de 70% 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 décile dont les locataires peuvent accéder à 63% de l'ensemble théorique de logements locatifs.

**Tableau 82** – Part théorique du parc locatif accessible à chaque décile de revenus

| DÉCILES DE REVENUS | Borne supérieure de revenus annuels imposables en 2016 * | Part théorique du parc locatif si la part du loyer dans le budget est inférieure à | |
|---|---|---|---|
| | | **25%** | **30%** |
| **2** | 10 663 € | 0 % | 0 % |
| **3** | 13 796 € | 0 % | 1 % |
| **4** | 15 964 € | 1 % | 4 % |
| **5** | 19 425 € | 2 % | 8 % |
| **6** | 23 747 € | 8 % | 15 % |
| **7** | 29 329 € | 21 % | 39 % |
| **8** | 37 527 € | 41 % | 63 % |
| **9** | 54 014 € | 71 % | 89 % |

*Les revenus de 2014 ont été actualisés aux prix de 2016. Source : Institut national de Statistiques, Statistiques fiscales.

Cette situation ne s'améliore pas au cours du temps. Des études précédentes de l'Observatoire des Loyers ont réalisé un constat catastrophique suite à l'analyse de l'évolution de la situation de l'accès au parc locatif des sept premiers déciles de revenus. En effet, en 2004, si les cinq premiers déciles étaient dans une situation extrêmement précaire, le sixième décile avait accès à 44% du parc locatif et le septième à 61% du parc locatif.

A partir de 2010, le sixième décile n'a plus accès qu'à 12% du parc locatif et le septième décile à 26% du parc locatif. La dégradation de la situation des locataires est bien sûr le fait d'une augmentation des loyers supérieure à celle de l'indice santé durant cette période, mais résulte également d'un appauvrissement de la population bruxelloise en général, de la population locative en particulier.

**Tableau 83** – Évolution de la part théorique du parc locatif accessible à chaque décile de revenus (2004-2016)

| DÉCILES DE REVENUS | Part théorique du parc locatif si la part du loyer dans le budget est inférieure à 25% | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **2016** | **2015** | **2013** | **2010** | **2004** |
| **2** | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % | 1 % |
| **3** | 0 % | 1 % | 0 % | 1 % | 4 % |
| **4** | 1 % | 1 % | 1 % | 2 % | 10 % |
| **5** | 2 % | 4 % | 4 % | 5 % | 21 % |
| **6** | 8 % | 9 % | 10 % | 12 % | 44 % |
| **7** | 21 % | 25 % | 26 % | 28 % | 61 % |
| **8** | 41 % | 52 % | 54 % | 57 % | 79 % |
| **9** | 71 % | 83 % | 85 % | 87 % | 93 % |

*Les revenus de 2014 ont été actualisés aux prix de 2016. Source : Institut national de Statistiques, Statistiques fiscales.

## 1.2. Segmentation des ménages suivant la charge de loyer dans leur budget

La part du budget affectée au loyer du logement est calculée à partir des revenus moyens et des loyers moyens payés par des segments de la population divisés suivant quatre classes de situation familiale et sept classes de statut socioprofessionnel.

Mis à part les couples disposant de deux revenus, il apparaît que tous les segments de la population locative, dépensent en moyenne plus de 30% de leur budget pour la location de leur logement. Cette part peut atteindre 45% à 50% pour ceux qui ne jouissent que d'une ou de deux allocations sociales. Le fait d'avoir des enfants ne facilite pas la situation surtout lorsque le ménage ne dispose que d'allocations sociales.

**Tableau 84** – Part du budget des ménages suivant leur situation familiale et leur statut socioprofessionnel

| SITUATION FAMILIALE | Statut socioprofessionnel | Revenus moyens | Loyer mensuel moyen | Part du loyer dans le budget |
|---|---|---|---|---|
| **Couples avec enfants** | Deux revenus | 2859 € | 849 € | 30 % |
| | Un revenu | 2036 € | 776 € | 38 % |
| | Un revenu et une allocation | 2011 € | 738 € | 37 % |
| | Une allocation | 1447 € | 652 € | 45 % |
| | Deux allocations | 1510 € | 689 € | 46 % |
| | Pension | 1783 € | 857 € | 48 % |
| **Couples sans enfant** | Deux revenus | 2864 € | 789 € | 28 % |
| | Un revenu | 2132 € | 746 € | 35 % |
| | Un revenu et une allocation | 2005 € | 726 € | 36 % |
| | Une allocation | 1250 € | 651 € | 52 % |
| | Deux allocations | - | 628 € | - |
| | Pension | 2272 € | 739 € | 33 % |
| **Personnes seules avec enfant(s)** | Un revenu | 1892 € | 740 € | 39 % |
| | Une allocation | 1288 € | 647 € | 50 % |
| | Pension | 1389 € | 632 € | 46 % |
| **Personnes seules sans enfant** | Un revenu | 1617 € | 679 € | 42 % |
| | Une allocation | 976 € | 553 € | 57 % |
| | Pension | 1411 € | 652 € | 46 % |

# 2. Indicateurs de demande sociale de logement

**Quatre ensembles d'indicateurs sont retenus :**

- Des indicateurs de confort précaire des logements : les mauvaises conditions de confort du logement, l'absence de point d'eau chaude à l'intérieur du logement, le chauffage par convecteurs et/ou à l'électricité ;
- Des indicateurs de faible performance énergétique des logements : l'absence d'outils de régulation thermique (thermostat et vannes thermostatiques), les problèmes d'isolation du logement ;
- Des indicateurs de demande sociale du logement ou d'inadéquation entre l'offre et la demande de logement : la part du loyer dans le budget des ménages, le taux de surpeuplement du logement, la taille exiguë du logement, la part de locataires contraints de quitter leur logement.

## 2.1. Le confort précaire des logements

Quatre variables relatives au confort précaire des logements sont envisagées : les mauvaises conditions de confort du logement, l'absence de point d'eau chaude à l'intérieur du logement, la présence de convecteurs pour assurer le chauffage du bien et l'installation de chauffage électrique dans le logement.

**Tableau 85** – Part des logements aux conditions précaires

| | |
|---|---|
| **Mauvaises conditions de confort du logement** | 10 % |
| **Pas de point d'eau chaude dans le logement** | 3 % |
| **Chauffage par convecteurs** | 6 % |
| **Chauffage par électricité** | 10 % |

La présence en un logement de ces différents éléments de confort est comparée pour chacun des segments de la population locative. Un indice de concentration est construit pour chaque segment de la population ; s'il est supérieur à 1, il est le signe d'une plus forte concentration de cet élément de confort précaire dans les logements occupés par un segment particulier de la population locative.

Ce sont surtout les personnes seules avec enfants qui vivent dans des logements aux conditions précaires. Cette situation est plus précaire encore lorsqu'elles ne disposent que d'une allocation. Les couples avec enfants bénéficiant d'allocations sont également plus présents dans des logements aux conditions précaires de confort. La concentration de logements aux conditions précaires se retrouve aussi chez des personnes âgées de plus de 75 ans vivant dans de vieux logements.

**Tableau 86** – Indice de concentration des conditions précaires dans les logements des locataires suivant leur situation familiale

| CONFORT PRÉCAIRE DU LOGEMENT | Couples avec enfant(s) | Couples sans enfant | Personnes seules avec enfant(s) | Personnes seules sans enfant |
|---|---|---|---|---|
| **Mauvaises conditions de confort du logement** | 1,14 | 0,69 | 1,42 | 0,91 |
| **Pas de point d'eau chaude** | 0,83 | 0,94 | 1,33 | 1,07 |
| **Chauffage par convecteurs** | 0,55 | 0,50 | 0,83 | 1,53 |
| **Chauffage par électricité** | 1,10 | 0,69 | 0,83 | 1,12 |

**Tableau 87** – Indice de concentration des conditions précaires dans les logements des locataires suivant leur statut socioprofessionnel

| CONFORT PRÉCAIRE DU LOGEMENT | Deux revenus | Un revenu | Un revenu et une allocation | Une allocation | Deux allocations | Pension |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Mauvaises conditions de confort du logement** | 0,65 | 0,92 | 0,86 | 1,47 | 1,50 | 1,08 |
| **Pas de point d'eau chaude** | 0,60 | 0,76 | 1,29 | 1,53 | 2,00 | 1,31 |
| **Chauffage par convecteurs** | 0,50 | 1,16 | 0,71 | 1,07 | 0,50 | 1,54 |
| **Chauffage par électricité** | 1,20 | 1,11 | 0,71 | 0,87 | 0,50 | 0,46 |

**Tableau 88** – Indice de concentration des conditions précaires dans les logements des locataires suivant leur âge

| CONFORT PRÉCAIRE DU LOGEMENT | < 25 ans | 25-44 ans | 45-64 ans | 65-74 ans | > 75 ans |
|---|---|---|---|---|---|
| **Mauvaises conditions de confort du logement** | 1,00 | 0,94 | 1,07 | 1,13 | 0,83 |
| **Pas de point d'eau chaude** | 1,22 | 1,04 | 0,82 | 0,75 | 1,50 |
| **Chauffage par convecteurs** | 0,89 | 0,88 | 1,14 | 1,00 | 1,50 |
| **Chauffage par électricité** | 1,78 | 1,14 | 0,79 | 0,50 | 0,33 |

## 2.2. La faible performance énergétique des logements

Deux variables relatives à la performance énergétique des logements sont envisagées : l'absence d'outils de régulation thermique (thermostat et vannes thermostatiques) et la mauvaise isolation du logement.

**Tableau 89** – Part des logements aux conditions précaires de performance énergétique

| | |
|---|---|
| **Absence d'outils de régulation thermique** | 5 % |
| **Mauvaise isolation thermique** | 26 % |

La présence en un logement de ces différentes caractéristiques de performance énergétique est comparée pour chacun des segments de la population locative. Un indice de concentration est construit pour chaque segment de la population ; s'il est supérieur à 1, il est le signe d'une plus forte concentration de cet élément dans les logements occupés par un segment particulier de la population locative.

La concentration de logements aux conditions précaires de performance énergétique se rencontre principalement chez des personnes âgées de plus de 75 ans vivant dans de vieux logements

**Tableau 90** – Indice de concentration des conditions précaires de performance énergétique dans les logements des locataires suivant leur situation familiale

| CONDITIONS PRÉCAIRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE | Couples avec enfant(s) | Couples sans enfant | Personnes seules avec enfant(s) | Personnes seules sans enfant |
|---|---|---|---|---|
| **Absence d'outils de régulation thermique** | 0,72 | 0,75 | 1,00 | 1,30 |
| **Mauvaise isolation thermique** | 0,86 | 1,00 | 1,08 | 1,05 |

**Tableau 91 a** – Indice de concentration des conditions précaires de performance énergétique dans les logements des locataires suivant leur statut socioprofessionnel

| CONDITIONS PRÉCAIRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE | Deux rev. | Un rev. | Un rev. et une alloc. | Une alloc. | Deux alloc. | Pension |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Absence d'outils de régulation thermique** | 0,45 | 1,13 | 1,29 | 1,13 | 1,00 | 1,38 |
| **Mauvaise isolation thermique** | 0,85 | 1,00 | 1,14 | 1,20 | 1,00 | 1,00 |

**Tableau 91 b** – Indice de concentration des conditions précaires de performance énergétique dans les logements des locataires suivant leur âge

| CONDITIONS PRÉCAIRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE | < 25 ans | 25-44 ans | 45-64 ans | 65-74 ans | > 75 ans |
|---|---|---|---|---|---|
| **Absence d'outils de régulation thermique** | 1,22 | 0,92 | 0,96 | 1,25 | 1,17 |
| **Mauvaise isolation thermique** | 0,89 | 0,98 | 1,11 | 1,00 | 0,83 |

## 2.3. La demande sociale de logement

Quatre variables relatives à la demande sociale de logement sont envisagées :

- la part des logements dont le loyer représente plus de 35% du budget du ménage ;
- la part des logements qui sont surpeuplés, conséquence de la difficulté qu'ont certains ménages à louer un logement de dimension adéquate par rapport à la taille de leur famille.

  Pour chaque logement, on évalue le nombre de chambres qui est suffisant pour la famille suivant sa taille. Ce nombre est évalué de la manière suivante :

  - Une chambre ou un studio par couple et par personne seule dans le logement ;
  - Une chambre pour chaque enfant de plus de 18 ans ;
  - Une chambre pour deux enfants lorsqu'ils sont âgés de 0 à 17 ans ;

  Ce nombre optimal de chambres est comparé avec le nombre réel de chambres. Si le nombre optimal de chambres est supérieur de deux unités au nombre réel de chambres, le logement est considéré comme fort surpeuplé ; si le nombre optimal de chambres est supérieur d'une unité au nombre réel de chambres, le logement est considéré comme modérément surpeuplé.
- la part de petits logements de superficie inférieure à 28 m²,
- la part de locataires en mouvement dont le motif de départ est contraint.

**Tableau 92** - Demande sociale de logement (part de logements en %) *

| | |
|---|---|
| **Loyer supérieur à 35% du budget** | 60 % |
| **Surpeuplement** | 19 % |
| **Superficie du logement inférieure à 28 m²** | 5 % |
| **Motif de départ forcé** | 11 % |

Ces indicateurs de demande sociale sont comparés pour chacun des segments de la population locative. Un indice de concentration est construit pour chaque segment de la population ; s'il est supérieur à 1, il est le signe d'une plus forte concentration de la demande sociale parmi ce segment particulier de la population locative.

Si la part élevée du loyer dans le budget concerne tous les segments de la population locative, le surpeuplement est le propre des familles avec enfants, principalement si elles vivent d'allocations. Les petits logements sont surtout occupés par des jeunes et les départs forcés concernent principalement les familles avec enfants dépendant d'allocations sociales.

* La demande sociale de logement se définit comme la part de la population locative ne trouvant pas dans l'offre actuelle de réponse à ses besoins. La population locative doit se rabattre alors sur des logements plus petits, de moindre confort, surpeuplés ou dont la part du loyer dans le budget du ménage est supérieure à 30%.

**Tableau 93** – Indice de concentration de la demande sociale de logement chez les locataires suivant leur situation familiale

| INDICATEURS DE DEMANDE SOCIALE | Couples avec enfant(s) | Couples sans enfant | Personnes seules avec enfant(s) | Personnes seules sans enfant |
|---|---|---|---|---|
| **Loyer à supérieur à 35% du budget** | 0,72 | 0,56 | 1,25 | 1,28 |
| **Surpeuplement** | 2,21 | - | 2,42 | - |
| **Superficie du logement inférieure à 28 m²** | 0,14 | 0,31 | 0,25 | 2,05 |
| **Motif de départ forcé** | 0,69 | 1,00 | 1,67 | 1,05 |

**Tableau 94** – Indice de concentration de la demande sociale de logement chez les locataires suivant leur statut socioprofessionnel

| INDICATEURS DE DEMANDE SOCIALE | Deux revenus | Un revenu | Un rev. et une alloc. | Une alloc. | Deux alloc. | Pension |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Loyer à supérieur à 35% du budget** | 0,40 | 1,11 | 0,86 | 1,40 | 1,00 | 1,00 |
| **Surpeuplement** | 0,95 | 0,87 | 2,00 | 1,53 | 3,00 | 0,15 |
| **Superficie du logement inférieure à 28 m²** | 0,10 | 1,42 | 0,14 | 1,27 | - | 0,31 |
| **Motif de départ forcé** | 0,50 | 0,97 | 1,00 | 1,53 | 1,00 | 0,92 |

**Tableau 95** – Indice de concentration de la demande sociale de logement chez les locataires suivant leur âge

| INDICATEURS DE DEMANDE SOCIALE | < 25 ans | 25-44 ans | 45-64 ans | 65-74 ans | > 75 ans |
|---|---|---|---|---|---|
| **Loyer à supérieur à 35% du budget** | 1,56 | 1,00 | 0,86 | 0,88 | 0,83 |
| **Surpeuplement** | 0,56 | 1,20 | 1,14 | 0,25 | 0,17 |
| **Superficie du logement inférieure à 28 m²** | 4,78 | 0,88 | 0,36 | 0,25 | 0,33 |
| **Motif de départ forcé** | 1,11 | 0,98 | 1,18 | 0,63 | 0,67 |

# 3. Loyer et logement du locataire précarisé

Suite aux résultats consignés dans les tableaux précédents, deux profils de locataires sont fragilisés face au marché locatif :

- Les ménages disposant d'allocations sociales ;
- Les familles nombreuses.

En croisant ces facteurs, quatre profils de locataires sont étudiés dans leurs relations face au marché locatif :

- Les couples avec enfants disposant d'allocations sociales ;
- Les personnes seules avec enfants disposant d'une allocation sociale ;
- Les personnes seules sans enfants disposant d'une allocation sociale ;
- Les familles nombreuses (plus de trois enfants) quelle que soit la situation familiale et quel que soit le statut socioprofessionnel du chef de famille ;
- Les personnes âgées de plus de 75 ans habitant dans des logements anciens et non rénovés.

Pour chacun de ceux-ci, seront mis en exergue le loyer qu'ils paient pour leur logement, les caractéristiques intrinsèques de leur logement, leurs motifs éventuels de mobilité et la localisation préférentielle dans la ville.

## 3.1. Leur loyer

Mises à part les familles nombreuses et les personnes âgées de plus de 75 ans qui n'ont pas nécessairement de difficultés budgétaires, les locataires précarisés louent un logement à un prix inférieur à celui du marché. C'est le cas également des nouveaux emménagés qui ont trouvé un logement au loyer moyen inférieur à la moyenne régionale et à l'écart entre loyer ancien et loyer récent inférieur aussi à la moyenne régionale.

**Tableau 96** – Loyers mensuels des locataires précarisés

| SEGMENTS DE LA POPULATION LOCATIVE | Loyer moyen | Loyer médian |
|---|---|---|
| **Couples avec enfant(s) bénéficiant d'allocations** | 668 € | 650 € |
| **Personnes seules avec enfant(s) bénéficiant d'allocations** | 647 € | 650 € |
| **Personnes seules sans enfant bénéficiant d'allocations** | 553 € | 520 € |
| **Familles nombreuses** | 777 € | 700 € |
| **Personnes âgées de plus de 75 ans** | 670 € | 650 € |
| **Tous locataires bruxellois** | 710 € | 660 € |

**Tableau 97** – Loyers mensuels moyens des locataires précarisés suivant leur période d'emménagement

| SEGMENTS DE LA POPULATION LOCATIVE | Tous locataires | Nouveaux emménagés |
|---|---|---|
| **Couples avec enfant(s) bénéficiant d'allocations** | 668 € | 664 € |
| **Personnes seules avec enfant(s) bénéficiant d'allocations** | 647 € | 661 € |
| **Personnes seules sans enfant bénéficiant d'allocations** | 553 € | 564 € |
| **Familles nombreuses** | 777 € | 850 € |
| **Personnes âgées de plus de 75 ans** | 670 € | 726 € |
| **Tous locataires bruxellois** | 610 € | 729 € |

## 3.2. Leur logement

Parmi les couples avec enfants et bénéficiant d'allocations sociales, 81% occupent des appartements de deux chambres et plus petits et 73% d'entre eux habitent dans des logements de taille inférieure à 84 m². Les personnes seules avec enfants sont moins bien loties puisque ce sont 88% d'entre elles qui vivent dans des appartements de deux chambres ou moins. Les familles nombreuses, en moyenne, occupent des logements plus grands puisque seules 45% vivent dans des logements de taille inférieure à 84 m².

De manière générale, 30% des familles précarisées avec enfants occupent des logements dont les conditions de confort sont mauvaises à très mauvaises. Les personnes seules bénéficiant d'allocations sociales connaissent moins de précarité en ce qui concerne les caractéristiques intrinsèques de leur logement. Les personnes âgées de plus de 75 ans louent majoritairement des logements de taille moyenne à petite (appartements une chambre et logements de taille comprise entre 28 m² et 54 m².

**Tableau 98** – Logements des locataires précarisés suivant leur type (part des logements en %)

| SEGMENTS DE LA POPULATION LOCATIVE | Studio | App. 1 ch. | App. 2 ch. | App. 3 ch. | App. 4 ch. + | Maison |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Couples avec enfant(s) bénéficiant d'allocations** | 3 % | 31 % | 47 % | 11 % | 4 % | 4 % |
| **Personnes seules avec enfant(s) bénéficiant d'allocations** | 7 % | 39 % | 42 % | 7 % | 1 % | 3 % |
| **Personnes seules sans enfant bénéficiant d'allocations** | 29 % | 50 % | 18 % | 2 % | 0 % | 1 % |
| **Familles nombreuses** | 1 % | 15 % | 47 % | 25 % | 5 % | 7 % |
| **Personnes âgées de plus de 75 ans** | 5 % | 47 % | 39 % | 5 % | 0 % | 3 % |
| **Tous locataires bruxellois** | 10 % | 36 % | 38 % | 10 % | 2 % | 4 % |

**Tableau 99** – Logements des locataires précarisés suivant leur taille (part des logements en %)

| SEGMENTS DE LA POPULATION LOCATIVE | < 28 m² | 28 - 54 m² | 55 - 84 m² | 85 - 104 m² | > 104 m² |
|---|---|---|---|---|---|
| **Couples avec enfant(s) bénéficiant d'allocations** | 1 % | 13 % | 59 % | 20 % | 7 % |
| **Personnes seules avec enfant(s) bénéficiant d'allocations** | 1 % | 18 % | 55 % | 21 % | 5 % |
| **Personnes seules sans enfant bénéficiant d'allocations** | 11 % | 39 % | 32 % | 13 % | 4 % |
| **Familles nombreuses** | 1 % | 7 % | 37 % | 33 % | 23 % |
| **Personnes âgées de plus de 75 ans** | 1 % | 16 % | 50 % | 23 % | 9 % |
| **Tous locataires bruxellois** | 5 % | 17 % | 42 % | 24 % | 12 % |

## 3.3. Leur localisation dans la ville

Plus de 60% des locataires des groupes précarisés vivent dans l'Espace de Développement renforcé par le Logement et la Rénovation. Et ce principalement les couples avec enfants bénéficiant d'allocations sociales dont plus de 80% vivent dans cette zone. 30% d'entre eux vivent à l'intérieur de ce périmètre autour du Canal. Si l'on compare l'implantation des nouveaux emménagés par rapport à tous les locataires, on remarque que ce sont de plus faibles parts d'entre eux qui se retrouvent dans ces mêmes quartiers. Ce résultat conforte les conclusions antérieures relatives à l'augmentation des prix et la diminution de la taille des logements dans ces quartiers. Les locataires de plus de 75 ans vivent majoritairement en deuxième couronne, confirmant des résultats antérieurs mettant en exergue le vieillissement de ces quartiers.

**Tableau 100** – Locataires précarisés suivant les couronnes (part des locataires en %)

| | 1ère couronne | | 2ème couronne | |
|---|---|---|---|---|
| **SEGMENTS DE LA POPULATION LOCATIVE** | **Tous locataires** | **Nouveaux emménagés** | **Tous locataires** | **Nouveaux emménagés** |
| **Couples avec enfant(s) bénéficiant d'allocations** | 64 % | 66 % | 36 % | 33 % |
| **Personnes seules avec enfant(s) bénéficiant d'allocations** | 62 % | 59 % | 38 % | 41 % |
| **Personnes seules sans enfant bénéficiant d'allocations** | 57 % | 62 % | 43 % | 38 % |
| **Familles nombreuses** | 49 % | 51 % | 51 % | 49 % |
| **Personnes âgées de plus de 75 ans** | 25 % | 21 % | 72 % | 79 % |
| **Tous locataires bruxellois** | 41 % | 45 % | 53 % | 48 % |

**Tableau 101** – Locataires précarisés dans l'EDRLR (part des locataires en %)

| | EDRLR | | Hors EDRLR | |
|---|---|---|---|---|
| **SEGMENTS DE LA POPULATION LOCATIVE** | **Tous locataires** | **Nouveaux emménagés** | **Tous locataires** | **Nouveaux emménagés** |
| **Couples avec enfant(s) bénéficiant d'allocations** | 82 % | 79 % | 18 % | 21 % |
| **Personnes seules avec enfant(s) bénéficiant d'allocations** | 69 % | 64 % | 31 % | 36 % |
| **Personnes seules sans enfant bénéficiant d'allocations** | 64 % | 64 % | 36 % | 36 % |
| **Familles nombreuses** | 66 % | 63 % | 34 % | 37 % |
| **Personnes âgées de plus de 75 ans** | 40 % | 33 % | 60 % | 67 % |
| **Tous locataires bruxellois** | 53 % | 50 % | 47 % | 50 % |

**Tableau 102** – Locataires précarisés dans le territoire du Canal (part des locataires en %)

| | Canal | | Hors Canal | |
|---|---|---|---|---|
| **SEGMENTS DE LA POPULATION LOCATIVE** | **Tous locataires** | **Nouveaux emménagés** | **Tous locataires** | **Nouveaux emménagés** |
| **Couples avec enfant(s) bénéficiant d'allocations** | 34 % | 33 % | 66 % | 67 % |
| **Personnes seules avec enfant(s) bénéficiant d'allocations** | 27 % | 28 % | 73 % | 72 % |
| **Personnes seules sans enfant bénéficiant d'allocations** | 19 % | 20 % | 81 % | 80 % |
| **Familles nombreuses** | 26 % | 25 % | 74 % | 75 % |
| **Personnes âgées de plus de 75 ans** | 12 % | 16 % | 88 % | 84 % |
| **Tous locataires bruxellois** | 16 % | 15 % | 84 % | 85 % |

## 3.4. Leurs projets de mobilité résidentielle

50% des locataires précarisés sont depuis plus de 3 ans et 9 mois dans leur logement ; ce qui correspond à la moyenne régionale. Les familles nombreuses sont, quant à elles, plus stables dans leur logement. Logiquement, les locataires âgés de plus de 75 ans sont depuis de très nombreuses années dans le logement qu'ils occupent.

**Tableau 103** – Stabilité résidentielle des locataires précarisés

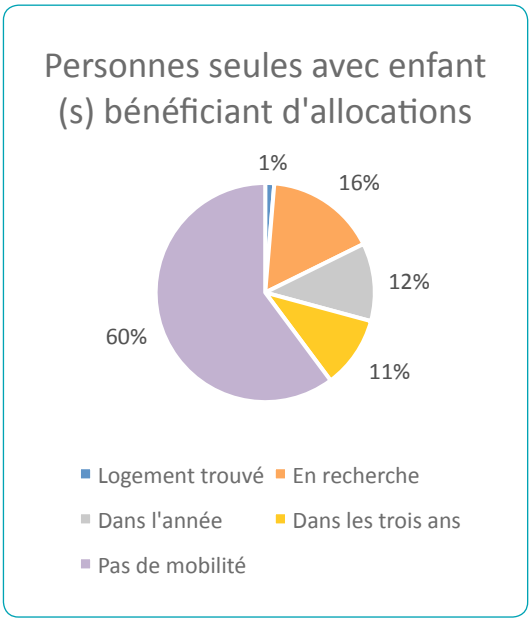
| SEGMENTS DE LA POPULATION LOCATIVE | Stabilité moyenne | Stabilité médiane |
|---|---|---|
| **Couples avec enfant(s) bénéficiant d'allocations** | 5 ans 9 mois | 3 ans 9 mois |
| **Personnes seules avec enfant(s) bénéficiant d'allocations** | 5 ans | 3 ans 9 mois |
| **Personnes seules sans enfant bénéficiant d'allocations** | 5 ans 11 mois | 3 ans 8 mois |
| **Familles nombreuses** | 6 ans | 4 ans 8 mois |
| **Personnes âgées de plus de 75 ans** | 15 ans 11 mois | 12 ans 4 mois |
| **Tous locataires bruxellois** | 6 ans 3 mois | 3 ans 9 mois |

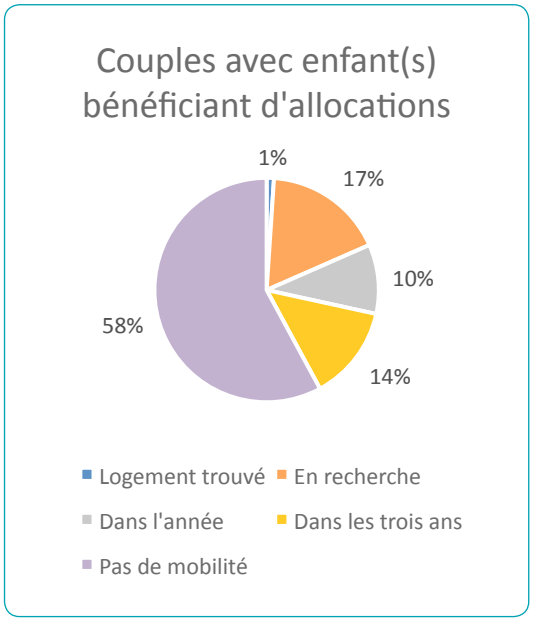
Les couples et les personnes seules avec des enfants et bénéficiant d'allocations sociales sont plus mobiles que l'ensemble des locataires bruxellois. Si près de 70% des locataires bruxellois n'ont pas de projets de mobilité résidentielle endéans les trois ans, ce sont moins de 60% des locataires précarisés avec enfants qui sont dans le cas. Pour plus de la moitié d'entre eux, leur motif principal de déménagement est relatif aux caractéristiques intrinsèques du logement.

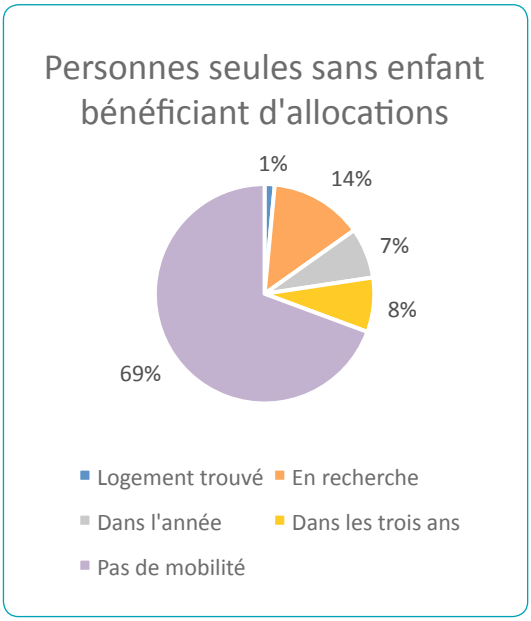
Les personnes seules bénéficiant d'allocations sociales ont moins de désirs de mobilité.

Les familles nombreuses sont aussi plus ancrées dans leur logement. À noter que pour 15% d'entre elles, l'accès à la propriété est un facteur explicatif de désir de mutation résidentielle. Ce choix concerne sans doute la part des familles nombreuses disposant de revenus supérieurs.

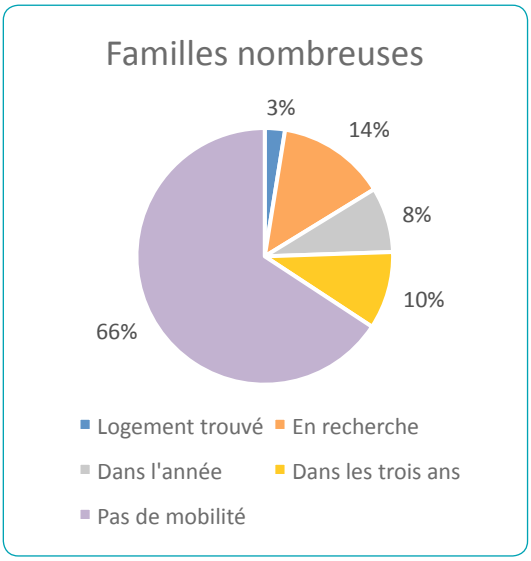
**Figures 38** – Intentions de mobilité résidentielle des locataires précarisés

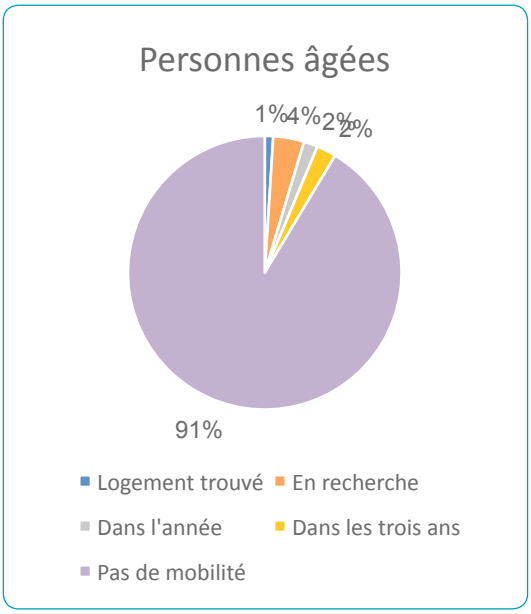


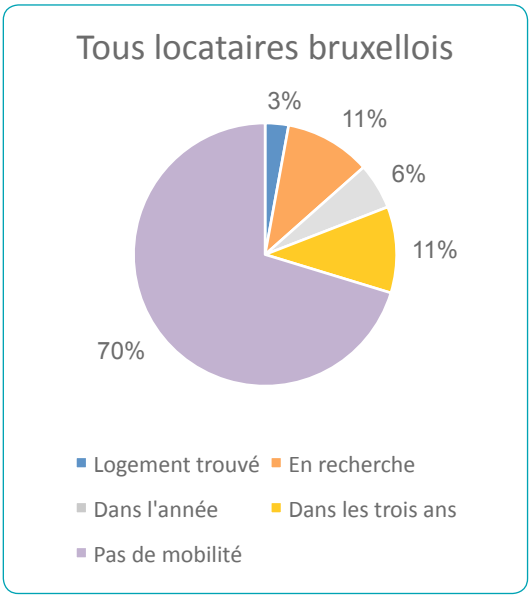



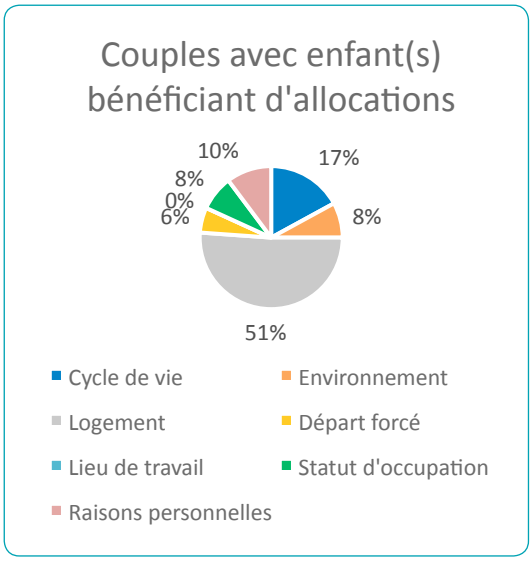
**Figures 38** (suite) – Intentions de mobilité résidentielle des locataires précarisés

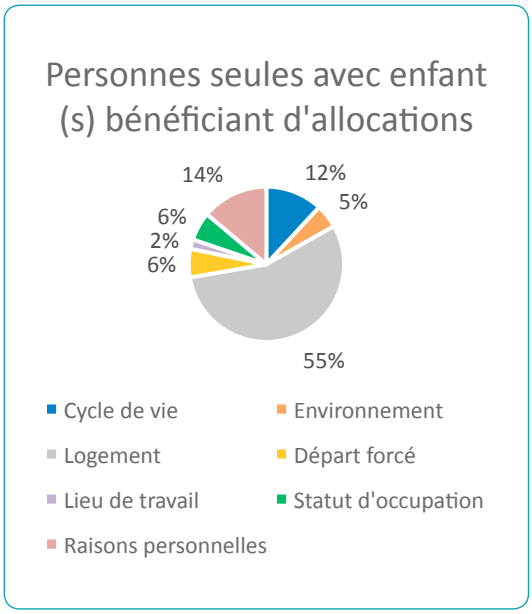


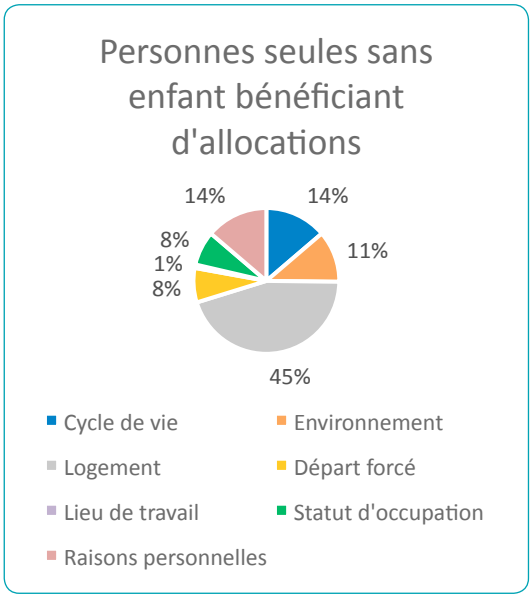



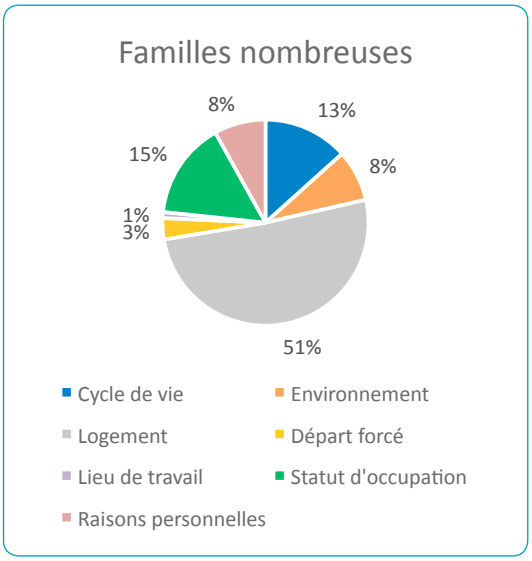

**Figures 39** – Motifs de mobilité résidentielle des locataires précarisés

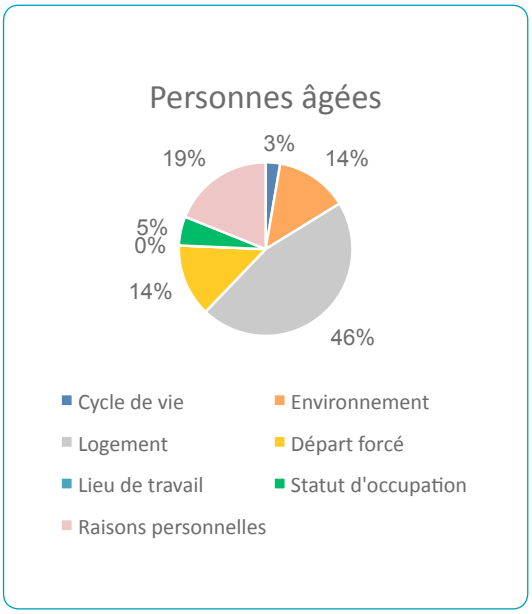


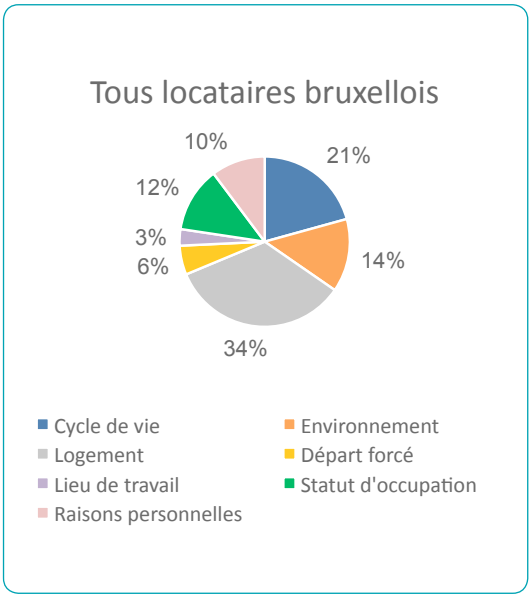



**Figures 39** (suite) – Motifs de mobilité résidentielle des locataires précarisés




# 4. Conclusions

L'écart entre le revenu moyen et médian des habitants bruxellois et le loyer moyen et médian, respectivement, amorcé déjà dans les années 1990 s'est accru tout au long des dix dernières années. Ce décrochage entre revenus et loyers s'explique, d'une part, par la croissance des loyers depuis 1990 même si ceux-ci ont tendance à stagner aujourd'hui. Il s'explique, d'autre part, par l'appauvrissement significatif de la population bruxelloise : évolution du revenu médian inférieure à celle de l'indice santé, surreprésentation des ménages aux revenus des quatre premiers déciles. Phénomène qui s'explique principalement par la proportion importante de bénéficiaires du chômage et d'allocations sociales en région bruxelloise et les migrations des classes moyennes à supérieures vers les communes périphériques.

Ce décalage qui s'accentue au cours du temps a pour conséquence le développement d'une demande sociale de logement c'est-à-dire de segments de la demande locative qui ne trouvent plus dans l'offre actuelle de réponse à leurs besoins. Plusieurs groupes de locataires précarisés coexistent sur le territoire bruxellois. La focalisation sur les groupes de locataires avec enfants en couple ou isolés et bénéficiant d'allocations sociales, sur les personnes seules bénéficiant d'allocations sociales et sur les familles nombreuses a mis en évidence leur surreprésentation dans des logements de médiocre qualité et dans les quartiers de l'EDRLR et du Canal. L'augmentation des prix dans ces quartiers et l'augmentation du nombre de petits logements a pour conséquences que les locataires en mouvement recherchent ailleurs un nouveau logement. Les motifs de mobilité sont en bonne partie liés à la taille et la qualité qu'ils escomptent de leur nouveau logement.

CHAPITRE 4

# La mobilité résidentielle des locataires

**1. Les locataires en mouvement** **76**

**2. Les trajectoires résidentielles des locataires** **78**

2.1. Les mouvements vers le logement actuel 79

2.2. Les intentions de mouvement à partir du logement actuel 81

**3. L'accès à la propriété** **83**

3.1. Le profil du candidat propriétaire 84

3.2. Les biens recherchés 86

3.3. Pourquoi devenir propriétaire ? 86

3.4. Les choix de localisation résidentielle 88

**4. Conclusions** **91**

# Chapitre 4 – La mobilité résidentielle des locataires

Ce chapitre s'attache à la mobilité résidentielle des locataires, leurs motifs de mutation et leurs trajectoires résidentielles. Une part des locataires a pour objectif d'accéder rapidement ou plus tardivement à la propriété. Pourquoi ? Quels sont les profils de locataires concernés ? Quelle est la localisation recherchée ? Pourquoi certains locataires ne veulent-ils pas accéder à la propriété ? Telles sont les questions qui sont traitées dans les pages qui suivent.

## 1. Les locataires en mouvement

30% des locataires affichent des intentions de mobilité endéans les trois prochaines années. 3% ont déjà trouvé un nouveau logement et 11% sont en recherche active de logement.

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

**Figure 40** – Intentions de mobilité des locataires

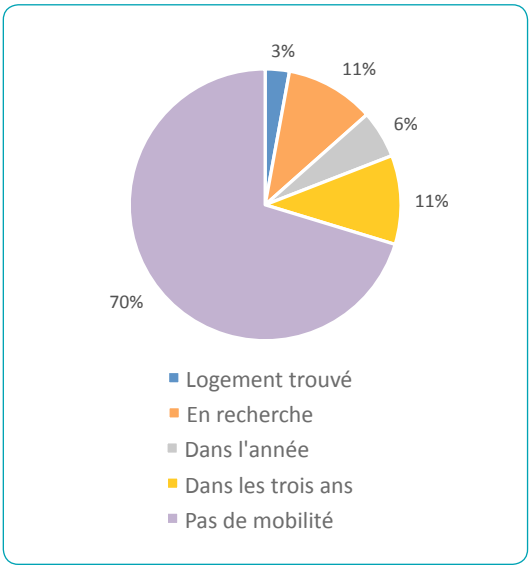
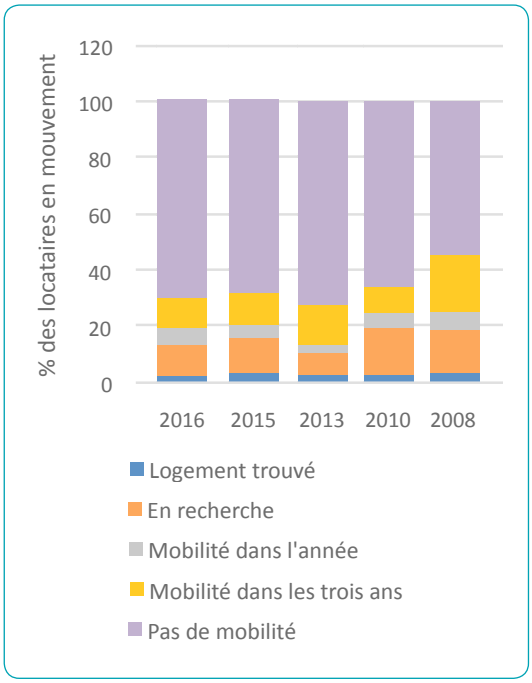
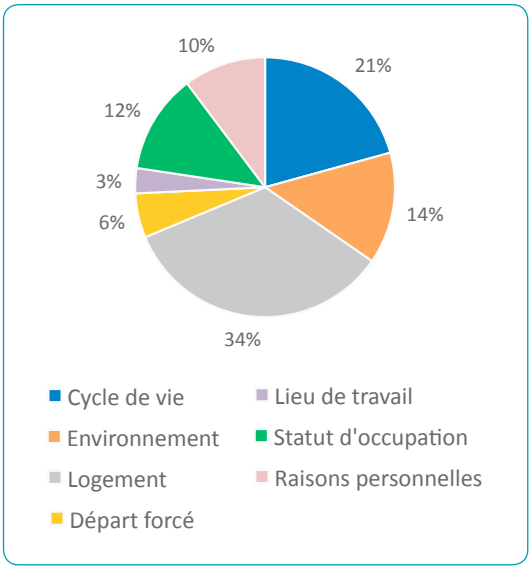



**Figure 41** – Évolution des intentions de mobilité des locataires




Pour justifier leurs intentions de mobilité, 34% des locataires invoquent leur insatisfaction par rapport à leur logement ; 35% se focalisent plutôt sur leur cycle de vie et sur leur insatisfaction par rapport au quartier. La différence d'appréciation des critères de mobilité avant ou après le départ du logement et la prédominance dans ce cas de critères explicatifs relatifs au logement sont le fait d'une anticipation. Celle-ci se base davantage sur un sentiment d'insatisfaction que sur un fait établi lié à l'évolution de la vie.

**Figure 42** – Raisons de départ des locataires de leur logement actuel

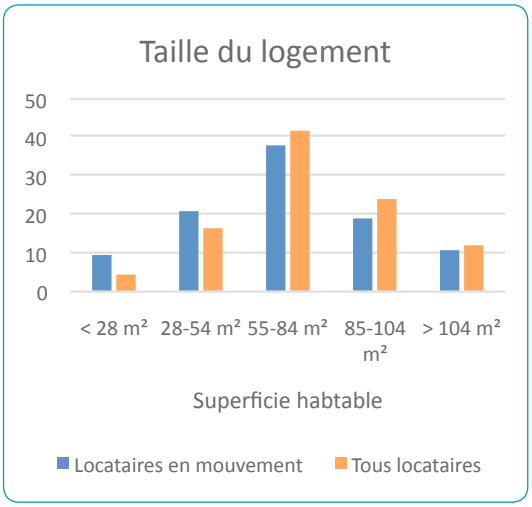


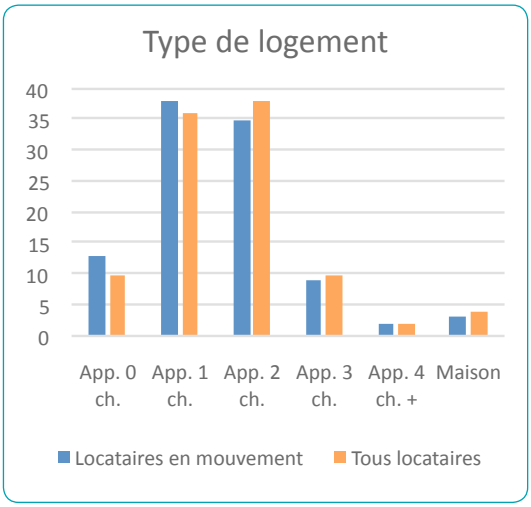

Le locataire en mouvement occupe actuellement un logement plus petit (52% ont un appartement de moins d'une chambre), aux conditions plus précaires de confort (36% des logements ont des conditions mauvaises à médiocres alors que ce type de logement ne représente que 22% du parc locatif enquêté) et au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

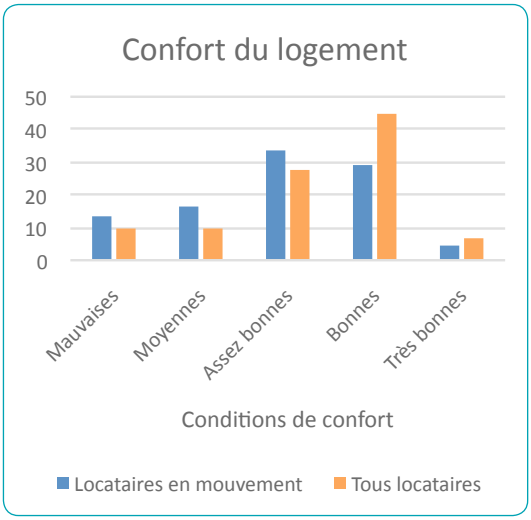
**Tableau 104** – Statistiques de loyers mensuels des logements des locataires en mouvement

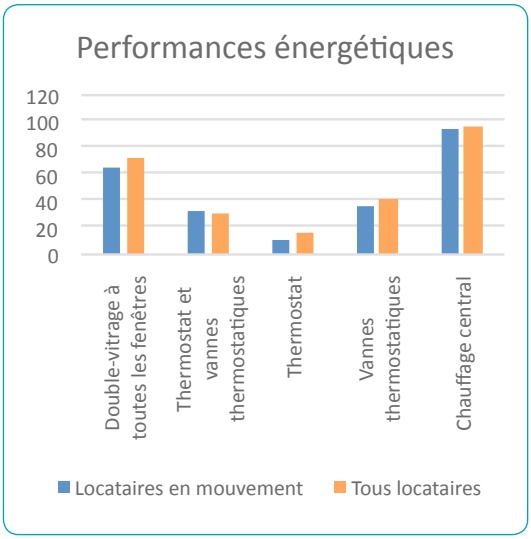
| STATISTIQUES DE LOYERS | Locataires en mouvement | Tous locataires |
|---|---|---|
| **Moyenne** | 696 € | 710 € |
| **1er quartile** | 500 € | 550 € |
| **Médiane** | 650 € | 660 € |
| **3ème quartile** | 800 € | 800 € |

**Figures 43** - Caractéristiques des logements des locataires en mouvement



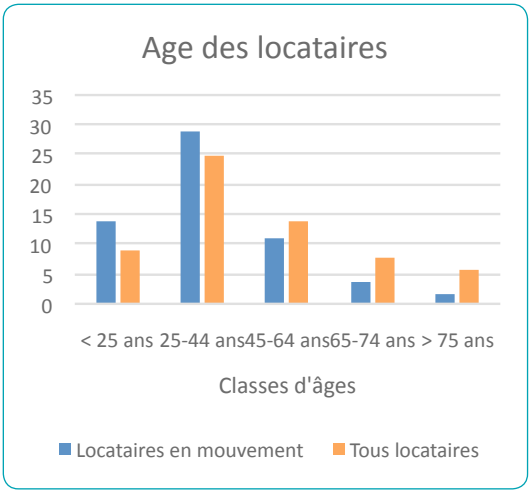



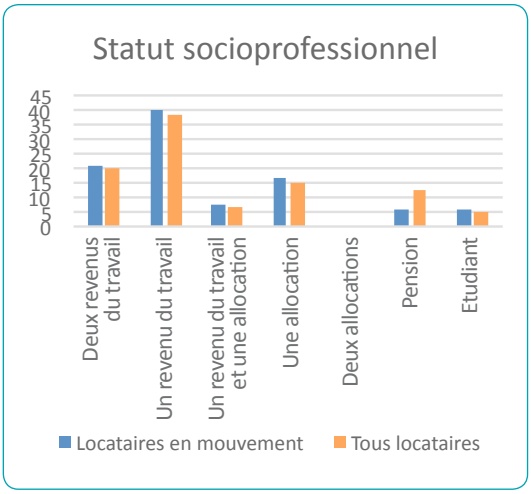




Le locataire en mouvement est souvent jeune ; 47% d'entre eux ont moins de 34 ans alors que ce segment de la population locative ne représente que 34% du total. Il dispose d'un seul revenu ou il est étudiant, renforçant le caractère jeune de celui-ci.

**Figures 44** – Profil des locataires en mouvement



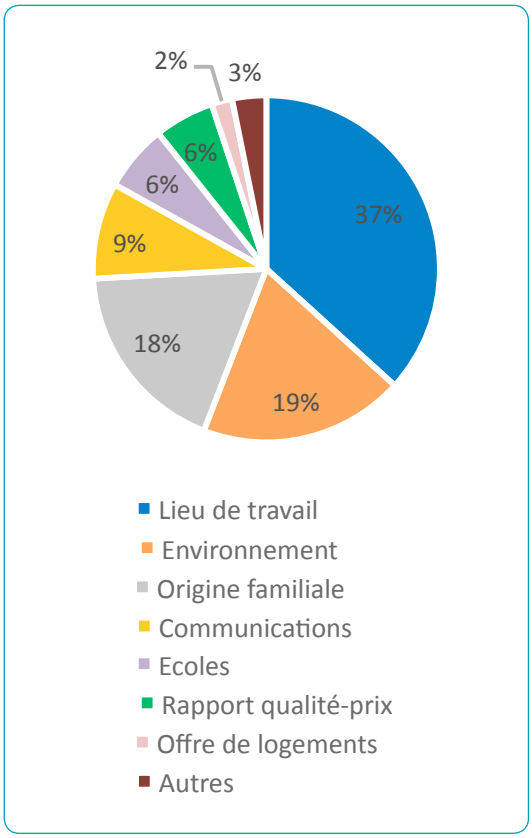




## 2. Les trajectoires résidentielles des locataires

Le but de cette section est de décrire les trajectoires résidentielles des locataires bruxellois. Seront cernées aussi bien les origines des locataires actuels, emménagés dans leur logement depuis moins de trois ans, que les destinations de ceux qui escomptent quitter leur logement dans les trois années qui viennent. Quatre lieux d'origine ou de destination sont envisagés : la région bruxelloise, les deux Brabants considérés comme approximativement la zone de périurbanisation de Bruxelles, les autres communes belges et l'étranger.

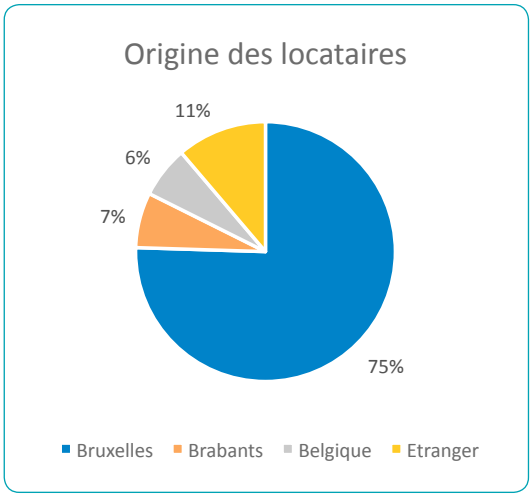
Près de 40% des locataires invoquent, de manière générale, le lieu de travail comme un facteur essentiel de choix de localisation résidentielle. Près de 20% considèrent que les qualités environnementales d'un lieu dictent leur choix et près de 20% également sont orientés dans leur choix par l'attachement au lieu et la valeur familiale qui s'en dégage. Les questions relatives à l'offre de logement n'interviennent que marginalement dans le choix tel que les locataires se le représentent.

**Figure 45** – Critères de choix de localisation résidentielle

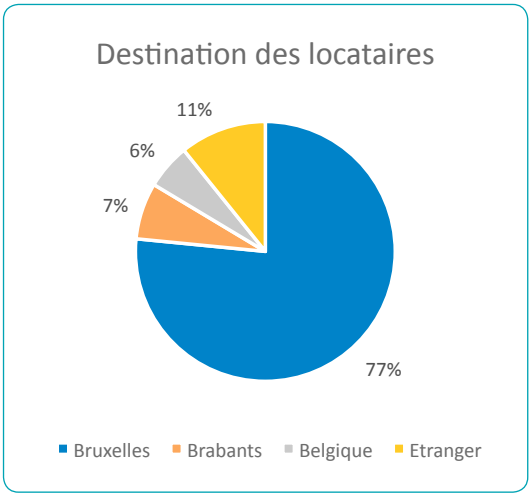



75% des locataires résidant actuellement sur le territoire bruxellois occupaient précédemment un logement dans la Ville-Région. Ce sont également 75% des locataires actuels qui désirent rester dans leur environnement actuel. Les mouvements vers les autres lieux représentent 25% du total : 7% avec les deux Brabants, 6% avec les autres communes de Belgique et 11% avec l'étranger. Les mouvements à l'intérieur de la région bruxelloise sont constants dans le temps en atteignant au fil des années une part relative toujours supérieure à 70%.

**Figures 46** – Origine et destination des locataires actuels



**Figures 46** (suite) – Origine et destination des locataires actuels



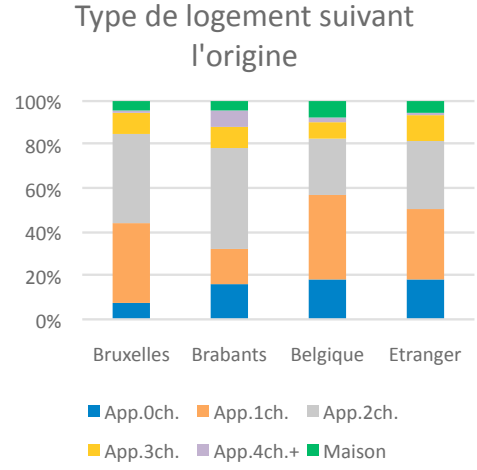

## 2.1. Les mouvements vers le logement actuel

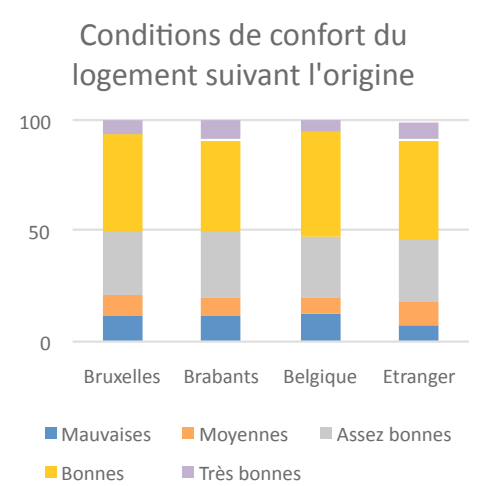
Les locataires issus de Bruxelles paient des loyers dont la distribution est similaire à la distribution de l'ensemble des loyers bruxellois. S'ils viennent par contre de la zone périurbaine brabançonne, ils ont tendance à s'acquitter d'un loyer supérieur. Les locataires venant d'autres provinces belges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

**Tableau 105** – Statistiques de loyers des logements suivant l'origine géographique des locataires

| | Loyer mensuel des logements dont les locataires viennent de | | | |
|---|---|---|---|---|
| **STATISTIQUES DE LOYERS** | **Bruxelles** | **Brabants** | **Belgique** | **Etranger** |
| **Moyenne** | 701 € | 745 € | 696 € | 749 € |
| **1er quartile** | 550 € | 570 € | 480 € | 500 € |
| **Médiane** | 660 € | 700 € | 625 € | 666 € |
| **3ème quartile** | 800 € | 848 € | 800 € | 900 € |

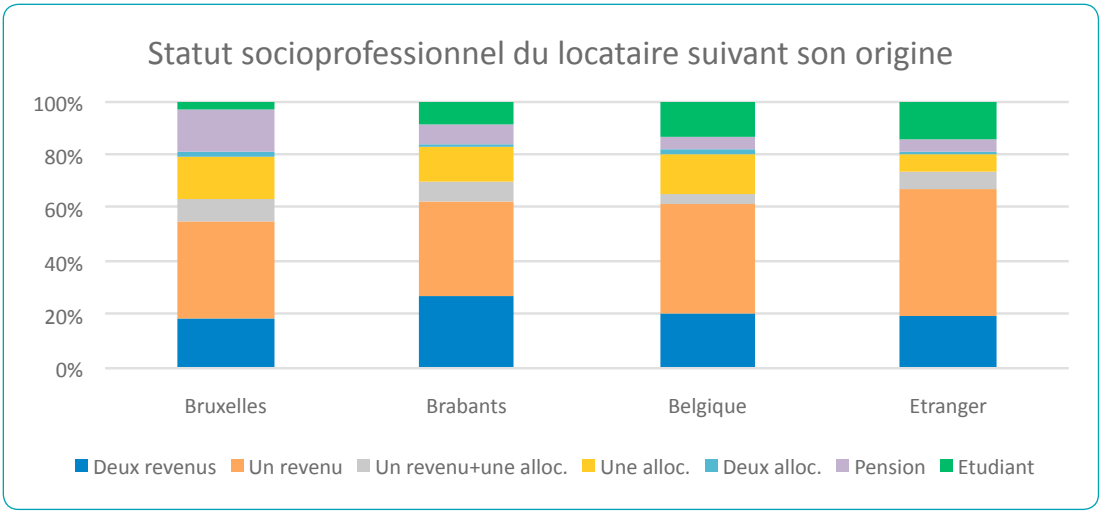
**Figures 47** – Caractéristiques des logements suivant l'origine géographique des locataires

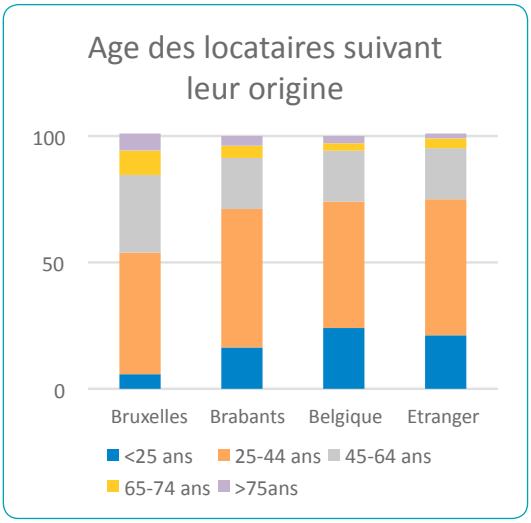


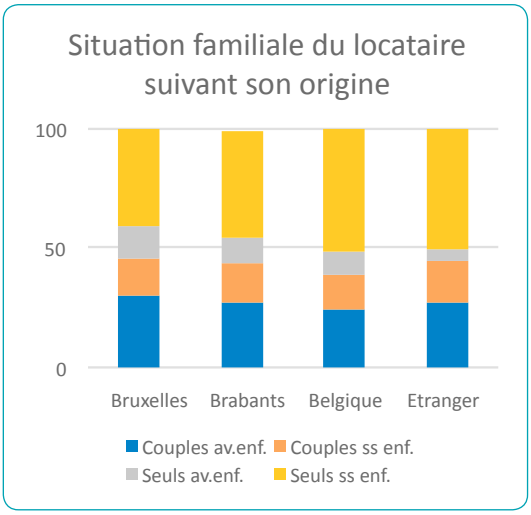




Viennent principalement de l'étranger les très jeunes locataires, étudiants pour certains ou disposant d'un revenu du travail et vivant seuls. Les locataires issus de Belgique sont très jeunes également mais plus souvent étudiants. Les locataires des Brabants s'installent à Bruxelles à l'âge adulte,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

**Figures 48** – Profil des locataires suivant leur origine géographique

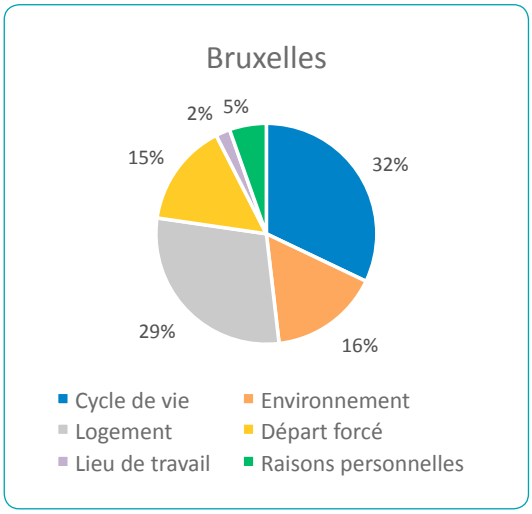


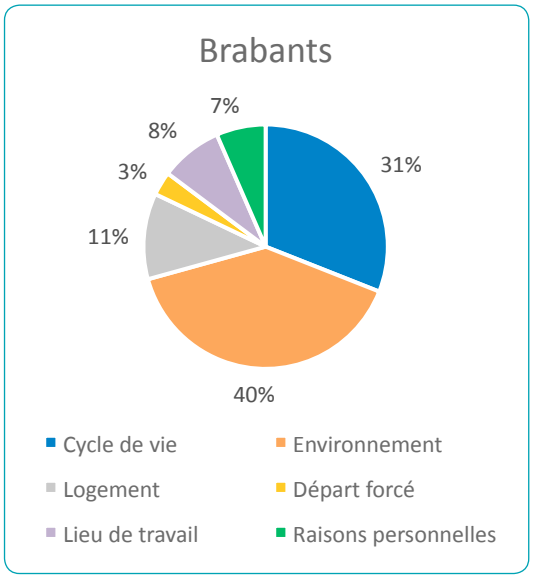



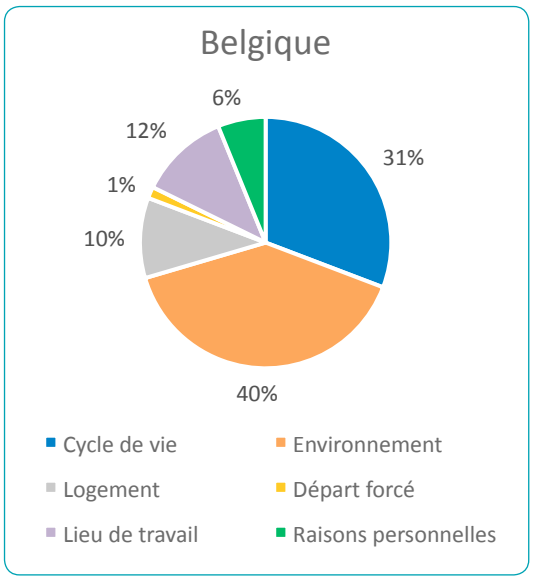

Les raisons invoquées par les locataires pour justifier leur arrivée dans le logement actuel sont très différentes suivant leur origine géographique. Les locataires ont quitté un autre logement à Bruxelles pour des raisons majoritairement liées au cycle de vie (en tant que tel ou par le biais des caractéristiques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

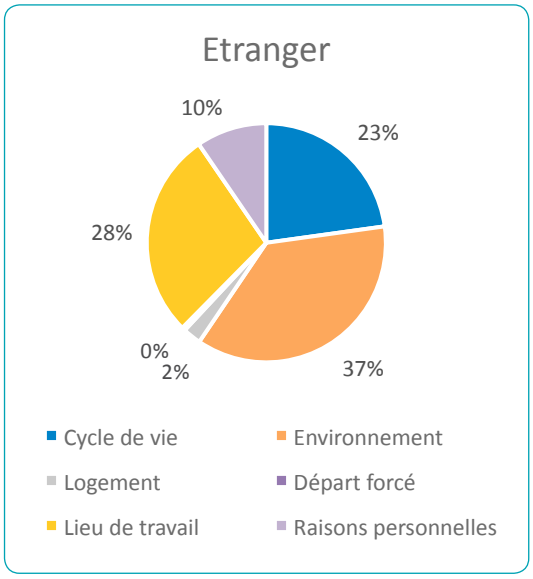
**Figures 49** – Motifs de choix de localisation résidentielle des locataires bruxellois suivant leur origine géographique



**Figures 49** (suite) – Motifs de choix de localisation résidentielle des locataires bruxellois suivant leur origine géographique




## 2.2. Les intentions de mouvement à partir du logement actuel

Les loyers des locataires en mouvement sont non-significativement différents suivant qu'ils désirent ensuite s'installer à Bruxelles, dans les deux Brabants ou dans une autre commune belge. Ils sont inférieurs à la moyenne régionale des loyers. Par contre, les locataires sui se destinent à une mutation vers l'étranger jouissent actuellement à Bruxelles de loyers nettement supérieurs à la moyenne régionale.

**Tableau 106** – Statistiques de loyers des logements suivant la destination géographique des locataires en mouvement

| | Loyer mensuel des logements dont les locataires vont vers | | | |
|---|---|---|---|---|
| **STATISTIQUES DE LOYERS** | **Bruxelles** | **Brabants** | **Belgique** | **Etranger** |
| **Moyenne** | 656 € | 672 € | 630 € | 858 € |
| **1er quartile** | 500 € | 515 € | 500 € | 550 € |
| **Médiane** | 620 € | 637 € | 600 € | 760 € |
| **3ème quartile** | 750 € | 750 € | 800 € | 1100 € |

Les locataires qui changent de logement tout en restant à Bruxelles ou en s'installant dans la zone périurbaine habitent préférentiellement dans des appartements une à deux chambres de niveau de confort moyen à bon. Ceux qui désirent s'installer en Belgique vivent dans des appartements plus petits et de moindre confort. Par contre, les locataires désirant partir à l'étranger habitent dans de plus grands logements aux niveaux de confort supérieurs à la moyenne régionale.

**Figure 50 a** – Caractéristiques des logements suivant la destination géographique des locataires en mouvement

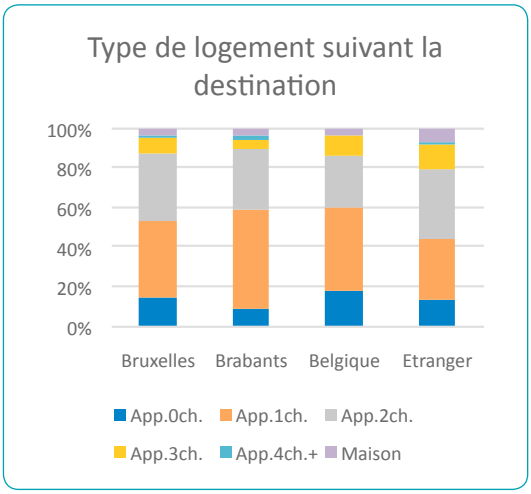
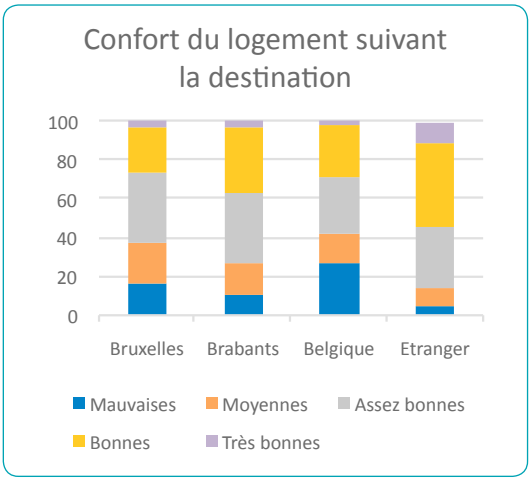


**Figure 50 b** – Caractéristiques des logements suivant la destination géographique des locataires en mouvement

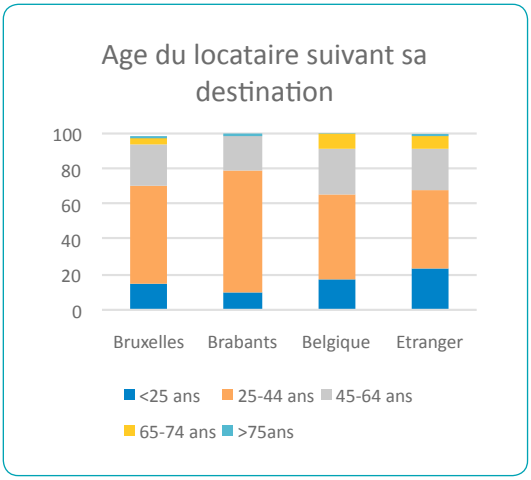


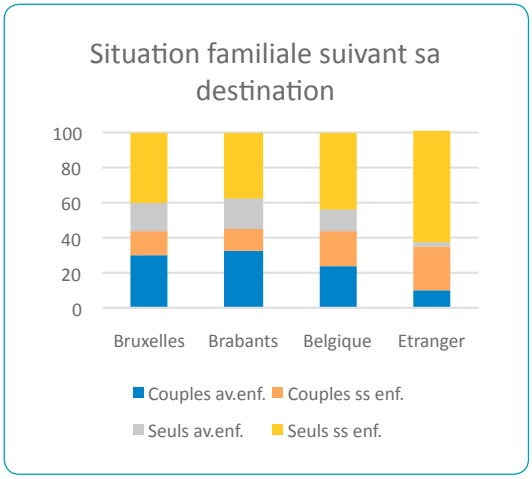

Se destinent surtout vers l'étranger des jeunes, seuls et disposant d'un revenu du travail. Les locataires qui envisagent de quitter Bruxelles pour les Brabants et la Belgique sont surtout des couples avec ou sans enfants, âgés de 25 à 44 ans et disposant de deux revenus du travail.

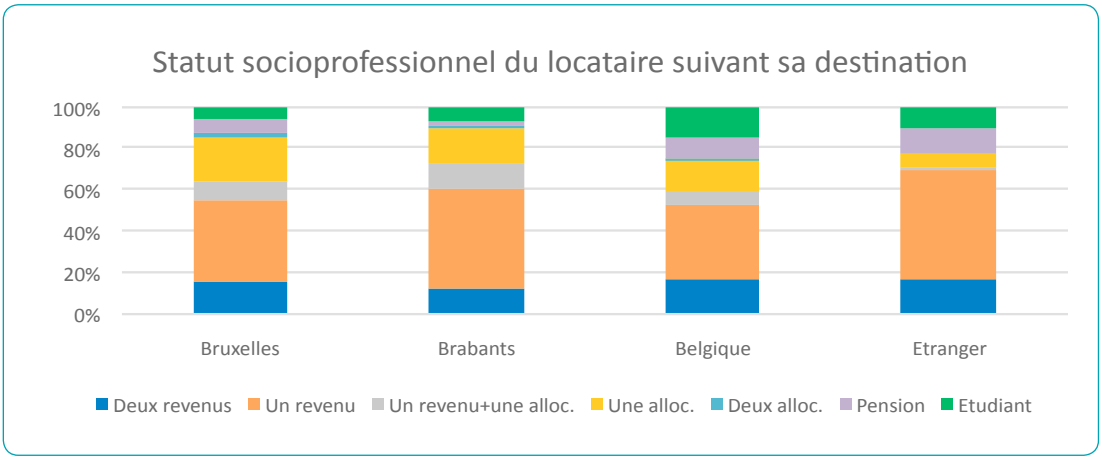
Quels sont les motifs de changement de domicile ? Varient-ils suivant les choix de localisation résidentielle ? Les locataires en mouvement désirant rester à Bruxelles exposent comme motifs principaux de leur mutation les étapes de leur cycle de vie et les caractéristiques de leur logement. Pour ceux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

Il est intéressant de noter que, sans envisager de mutation résidentielle, les locataires considèrent le lieu de travail comme facteur essentiel de choix de localisation résidentielle. Celui-ci n'apparaît que pour 10% des locataires comme critère de choix de localisation lorsqu'ils se trouvent face à ce choix. Seuls les locataires ayant l'intention de partir à l'étranger sont 18% à le faire pour des raisons professionnelles.

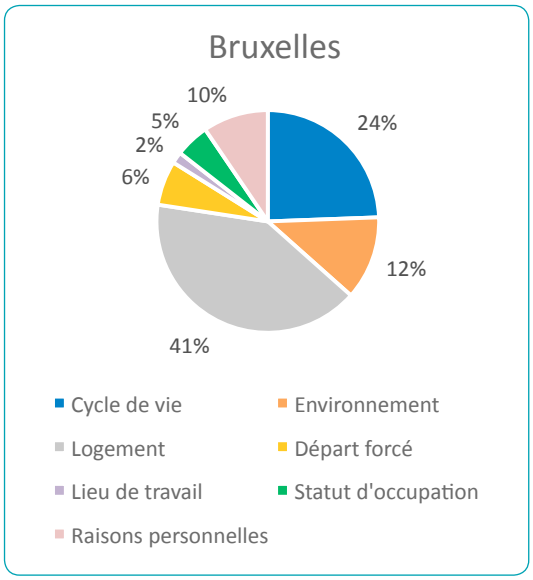
**Figures 51** – Profil des locataires en mouvement suivant leur destination géographique

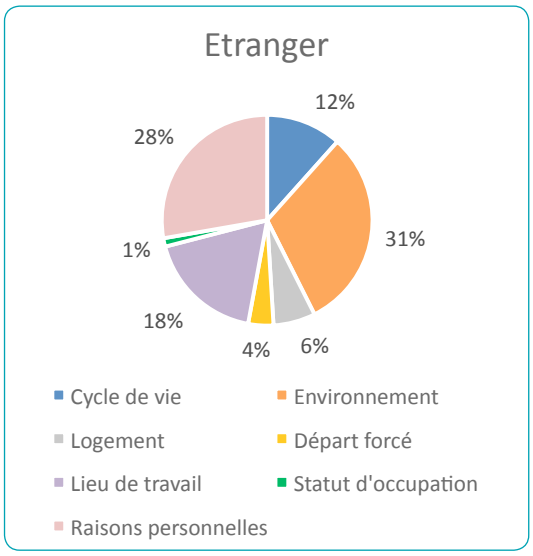


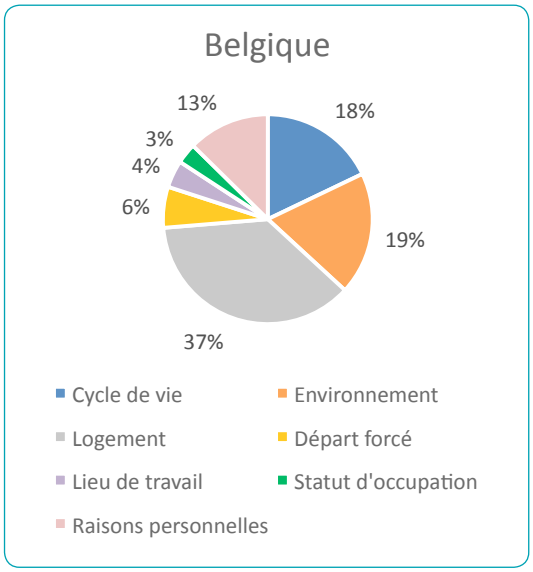



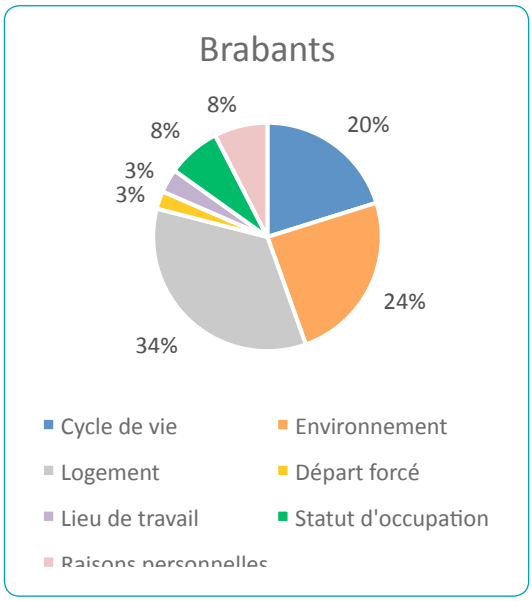



**Figures 52** – Motifs de choix de localisation résidentielle des locataires bruxellois en mouvement suivant leur destination géographique



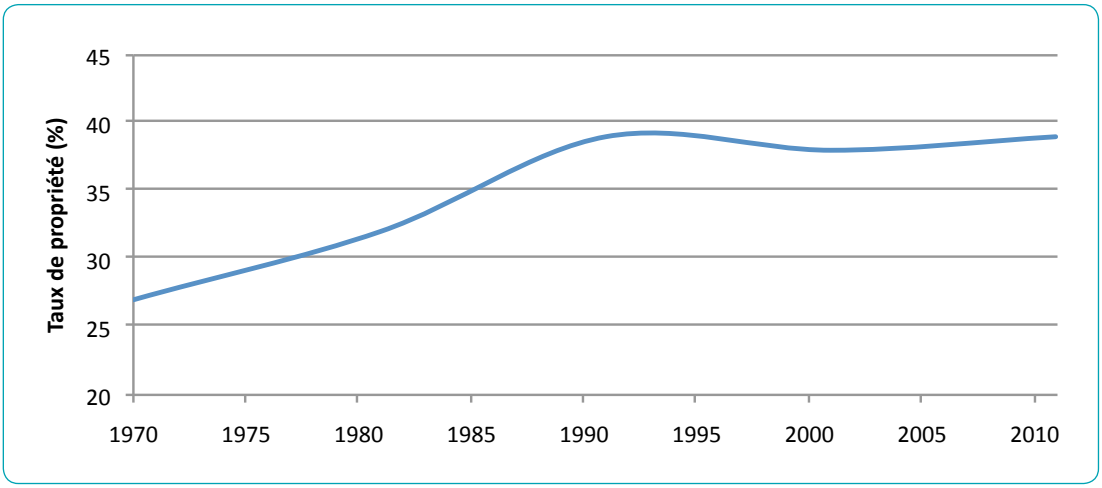




## 3. L'accès à la propriété

Cette section se focalise sur l'accès éventuel du locataire à la propriété. Elle répondra aux questions suivantes : quelle est la part de locataires qui désirent devenir propriétaires ? Quel est le profil du candidat propriétaire c'est-à-dire du locataire qui émet le souhait de devenir propriétaire ? Quels sont les biens recherchés ? Pourquoi devenir propriétaire et pourquoi ne pas souhaiter accéder à la propriété ? Quels sont les choix de localisation résidentielle des candidats propriétaires ? Une enquête sur le profil des candidats propriétaires avait été menée lors de l'Observatoire des Loyers 2004 ; dans la mesure du possible, le résultats actuels sont comparés aux résultats enregistrés en 2004 afin de cerner l'évolution du comportement des locataires bruxellois face à l'accès à la propriété.

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

**Figure 53** – Évolution du taux de propriété à Bruxelles (1970-2011)




**Source :** Statbel, Recensements de 1970, 1981, 1991 et 2001 et Census 2011

11% des locataires envisagent d'accéder à la propriété endéans trois ans et 10% d'entre eux repoussent aux trois années suivantes la réalisation de leur désir de changer de statut d'occupation. Enfin, 79% des locataires n'ont pas l'intention actuellement de devenir propriétaires et n'auront peut-être jamais l'intention de le devenir.

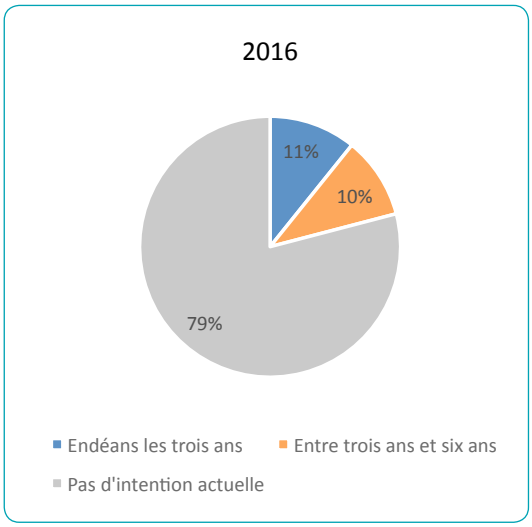
Ces chiffres n'évoluent pas significativement depuis 2008. Par contre, en 2004, près de 40% des locataires émettaient le désir de devenir propriétaire d'un logement. Cette diminution est en accord avec la stagnation, voire la légère diminution, du taux de propriétaires occupants à Bruxelles entre 2001 et 2011.

## 3.1. Le profil du candidat propriétaire

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

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

**Figures 54** – Les intentions d'accès à la propriété.



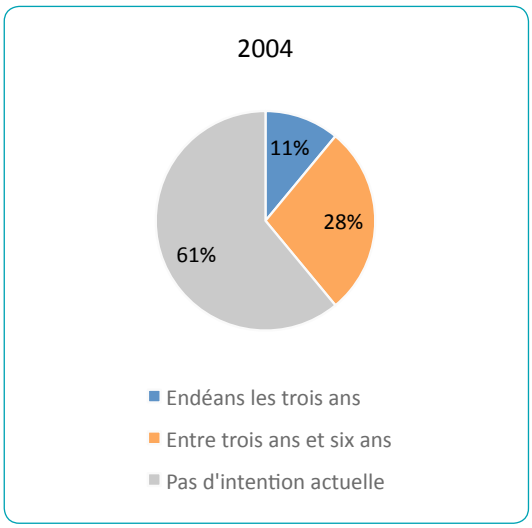
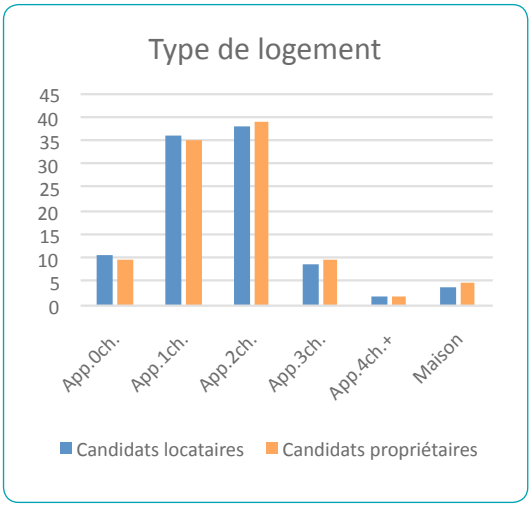
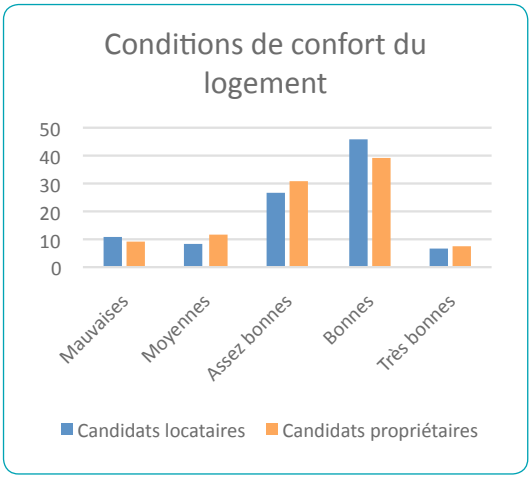



**Tableau 107** – Statistiques de loyers des logements des candidats locataires et des candidats propriétaires

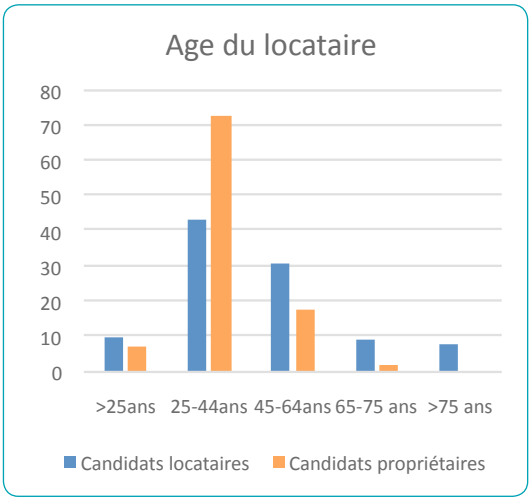
| STATISTIQUES DE LOYERS (LOYER MENSUEL) | Candidats locataires | Candidats propriétaires |
|---|---|---|
| **Moyenne** | 698 € | 753 € |
| **1er quartile** | 535 € | 580 € |
| **Médiane** | 650 € | 700 € |
| **3ème quartile** | 800 € | 850 € |

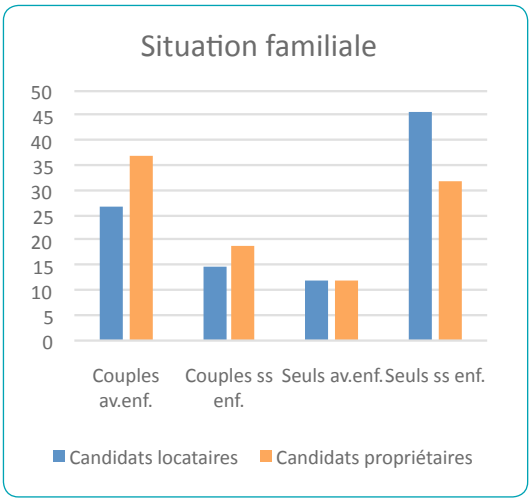
**Figures 55** – Caractéristiques des logements des candidats locataires et des candidats propriétaires



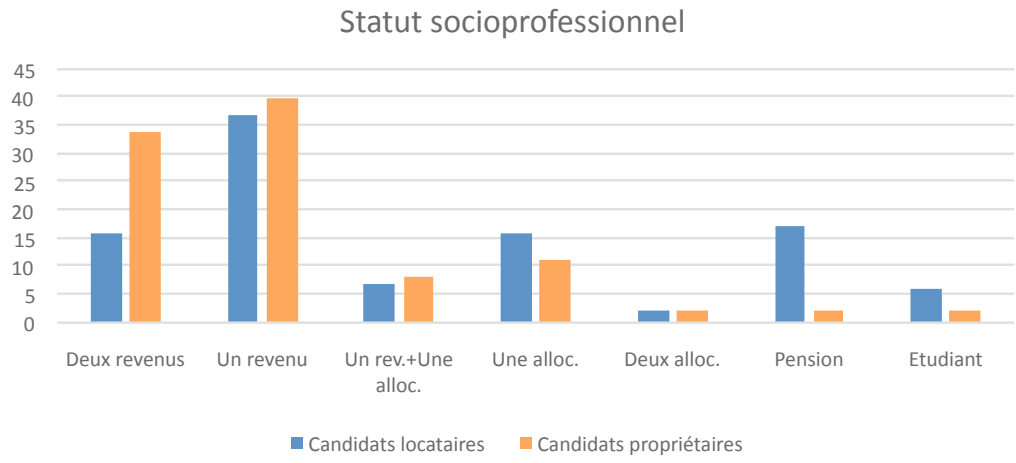




**Figures 56** – Profil des candidats locataires et des candidats propriétaires



**Figures 56** (suite) – Profil des candidats locataires et des candidats propriétaires



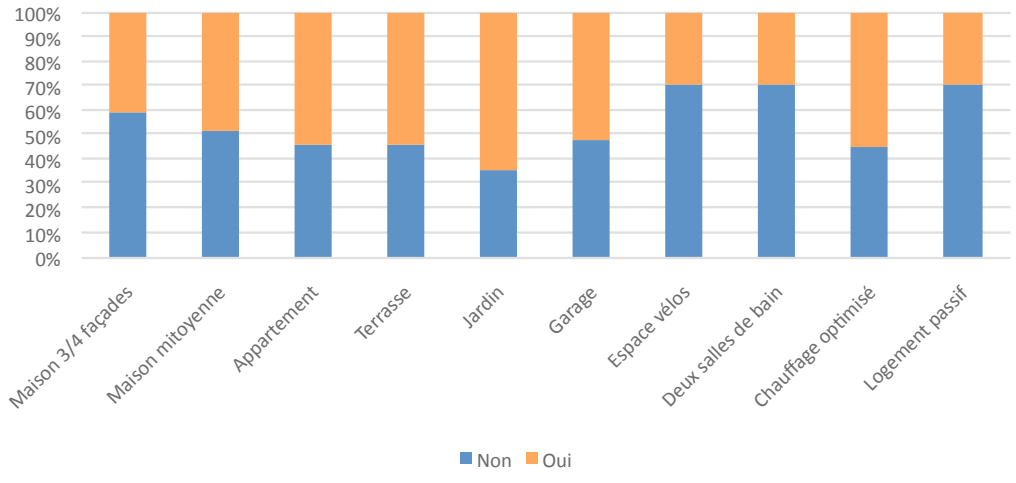

## 3.2. Les biens recherchés

Les candidats propriétaires recherchent principalement un appartement (54%) ou une maison mitoyenne (49%), en moindre mesure une maison 3 à 4 façades (40%). Le jardin et le garage sont espérés par la moitié des locataires, de même que des performances du chauffage de leur habitation. Par contre, ce ne sont que 20% des personnes qui envisagent un logement disposant de deux salles de bain. Les espaces vélos et les logements passifs ne font partie de critères de choix que de 20% des candidats propriétaires.

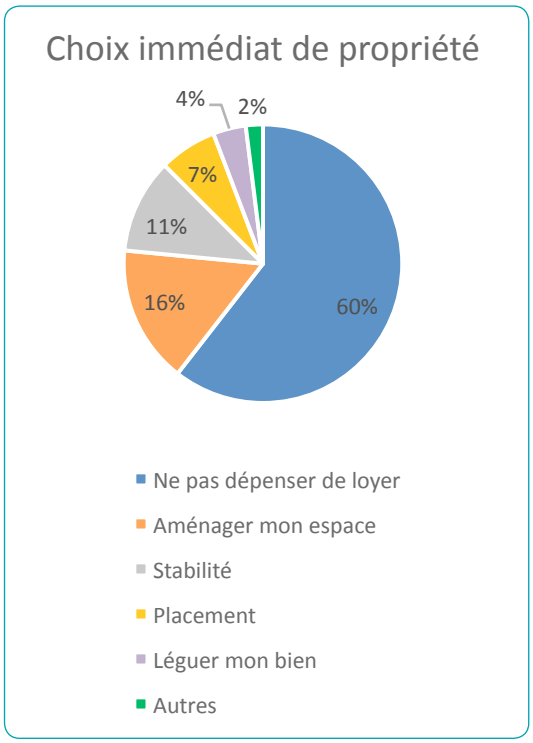
## 3.3. Pourquoi devenir propriétaire ?

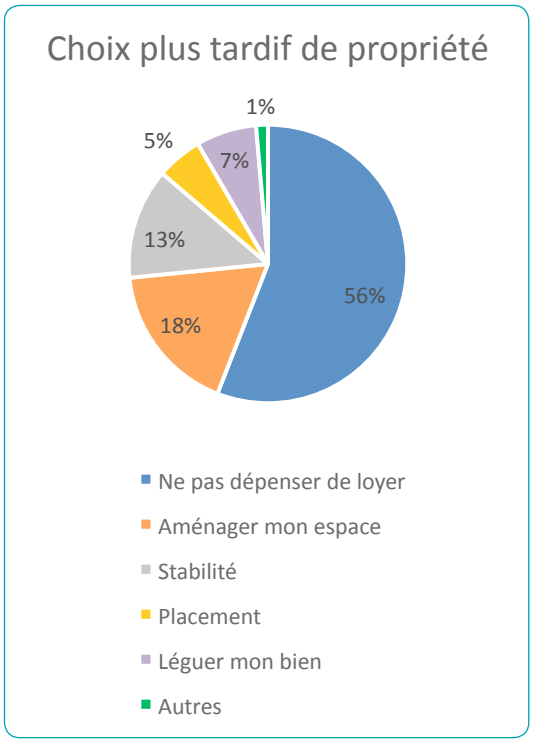
Que les locataires envisagent d'accéder rapidement ou plus tard à la propriété, le facteur explicatif du désir de changement de statut d'occupation est dans près de 60% des cas le fait de ne plus dépenser de loyer. L'avantage de pouvoir aménager son espace à son goût ainsi que la stabilité plus grande dans un logement en propriété sont également des facteurs explicatifs, mais néanmoins n'intervenant chacun en moyenne que pour 15% des critères de décision.

**Figure 57** – Caractéristiques du bien recherché



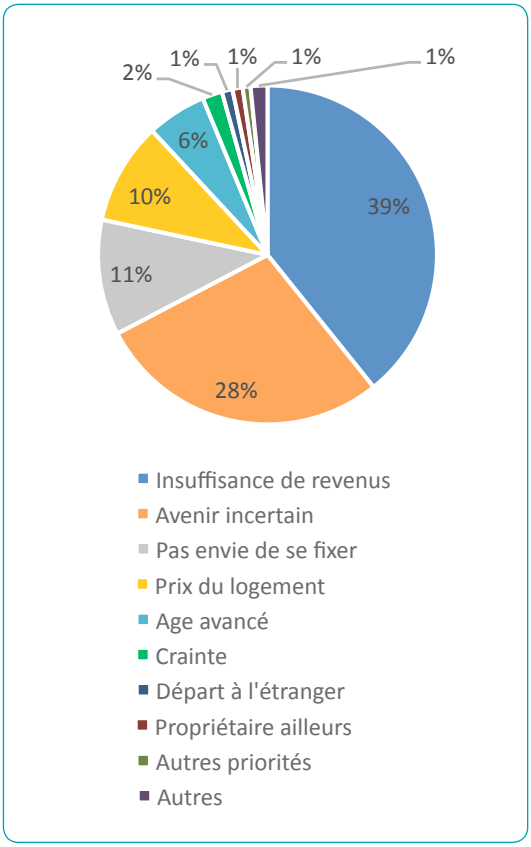
**Figures 58** – Raisons d'accéder à la propriété



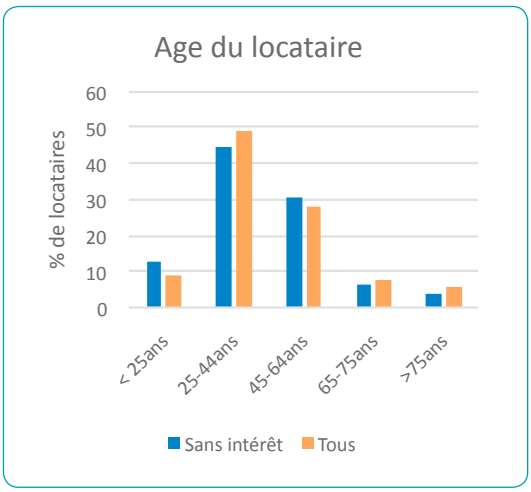

Près de 40% des locataires invoquent l'insuffisance de revenus comme frein à l'accès à la propriété. Si l'on tient compte également des 10% de locataires qui jugent que le prix de vente des logements est trop élevé, on constate que l'accès à la propriété est économiquement impossible pour la moitié des locataires actuels. L'incertitude sur l'avenir influe sur le choix d'accès à la propriété de près de la moitié des locataires : que ce soit l'avenir incertain proprement dit (28%), l'absence d'un projet de se fixer à long terme (11%), l'âge avancé (6%) ou la crainte des obligations du statut de propriétaire (2%).

**Figure 59** –Raisons du manque d'intérêt pour la propriété

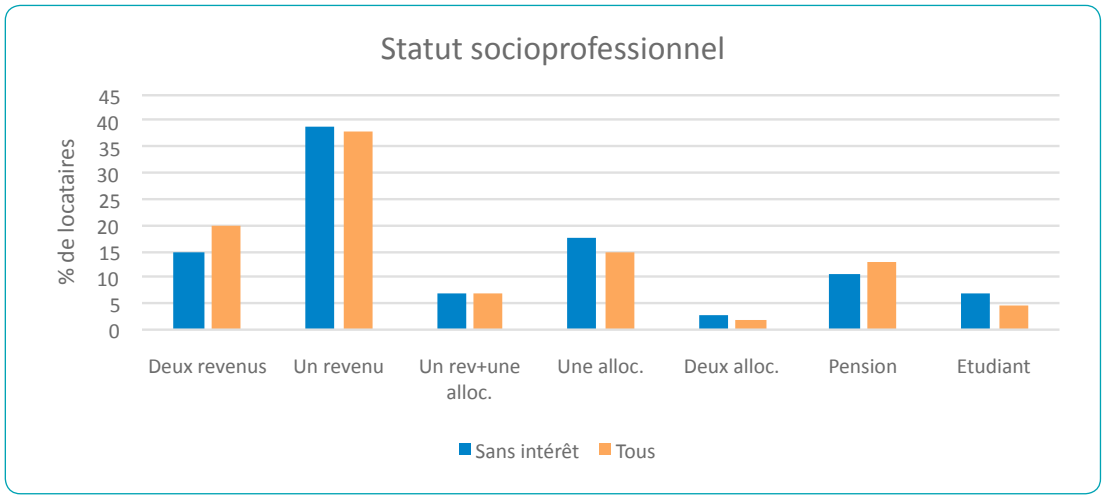


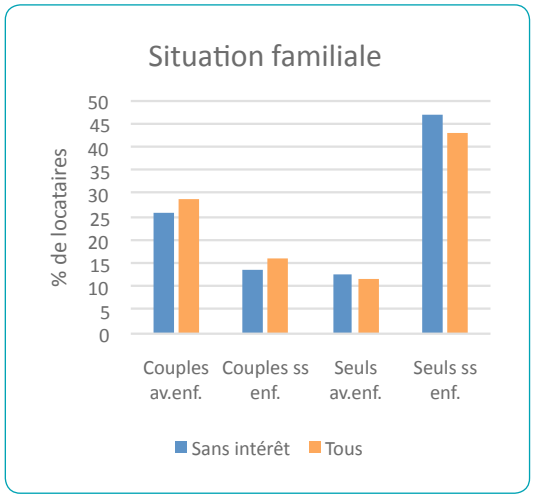

Le profil des locataires qui ne marquent pas d'intérêt pour la propriété pour des raisons financières diffère peu du profil général des locataires. Sans doute sont-ils plus nombreux parmi les jeunes et parmi les personnes seules sans enfants à estimer ne pas pouvoir accéder à la propriété pour des motifs liés à l'insuffisance de leurs fonds propres ou au prix des logements.

**Figures 60** – Profil des locataires qui ne sont pas intéressés par l'accès à la propriété



**Figures 60** (suite) – Profil des locataires qui ne sont pas intéressés par l'accès à la propriété



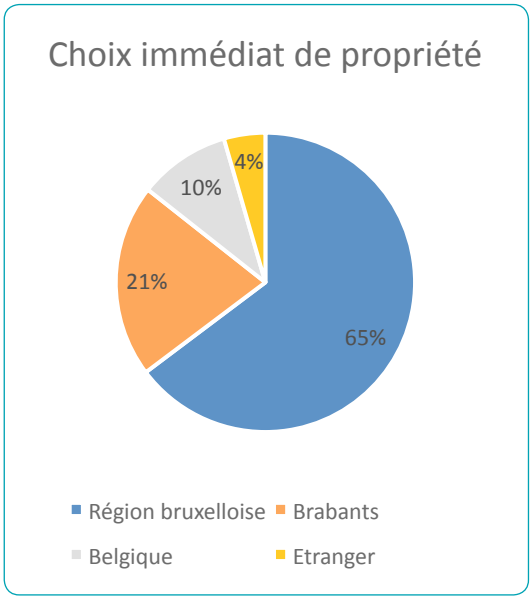




## 3.4. Les choix de localisation résidentielle

Deux tiers des locataires désirent se fixer comme propriétaires d'un logement dans la région bruxelloise. Ce chiffre est légèrement inférieur aux 75% des locataires qui envisagent un nouveau logement à Bruxelles, quel que soit leur statut d'occupation. Cette plus faible proportion s'explique par une part plus importante de candidats-propriétaires qui se tournent vers la zone périurbaine des deux Brabants pour acquérir un logement. En raison des préférences des locataires pour des maisons avec garage et jardin, il semble que ce choix de localisation corresponde aux espérances en matière de logement.

La proportion de candidats propriétaires désirant se fixer à Bruxelles a diminué ; en effet, en 2004, ils étaient 70% à chercher un logement dans la région bruxelloise. Ils étaient 16% à se tourner vers la périphérie brabançonne alors qu'ils sont 21% aujourd'hui. Le potentiel de recherche d'un logement dans une autre commune belge ou à l'étranger demeure, quant à lui, constant.

**Figures 61** – Choix de localisation des candidats propriétaires



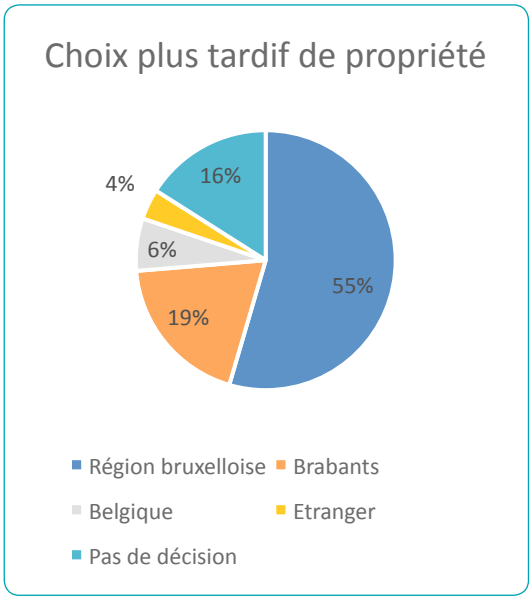
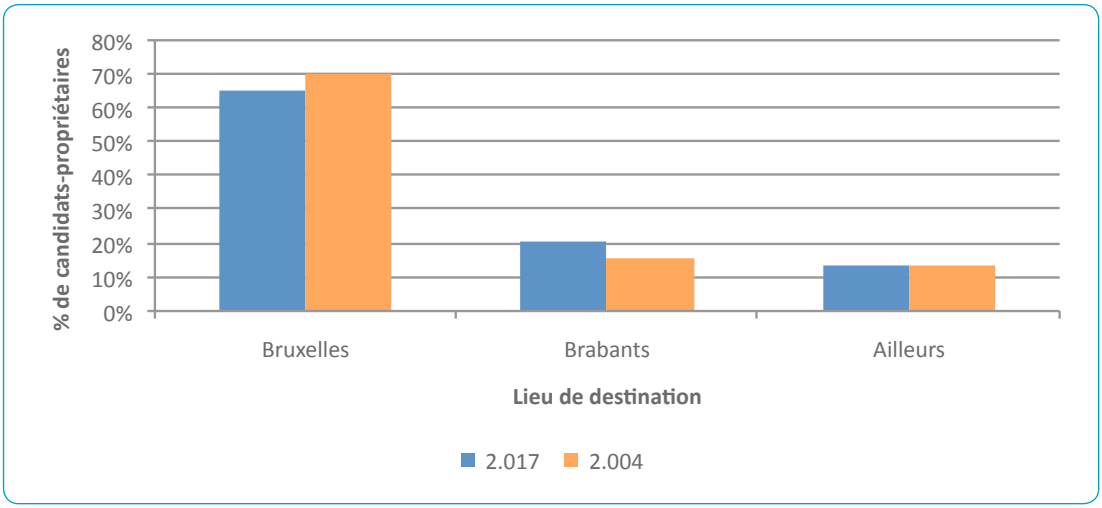



**Figure 62** – Choix de localisation des candidats propriétaires




Les segments de la population les plus attachés à Bruxelles sont les familles avec enfants, les ménages bénéficiant d'allocations sociales et les personnes âgées de 35 à 44 ans. Par contre, ce sont les jeunes qui sont le plus propices au départ de Bruxelles. Les communes brabançonnes attirent principalement les jeunes couples n'ayant pas encore d'enfants afin d'y devenir propriétaires.

**Tableau 108** – Choix de localisation des candidats propriétaires suivant leur âge

| CLASSES D'ÂGE | Part de candidats propriétaires dont le choix de localisation est | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Région bruxelloise | Brabants | Autre commune belge | Étranger |
| **< 25 ans** | 58 % | 26 % | 13 % | 3 % |
| **25 – 34 ans** | 63 % | 25 % | 7 % | 5 % |
| **35 – 44 ans** | 69 % | 21 % | 8 % | 3 % |
| **45 – 54 ans** | 65 % | 19 % | 9 % | 7 % |
| **Tous** | 65 % | 21 % | 10 % | 4 % |

**Tableau 109** – Choix de localisation des candidats propriétaires suivant leur situation familiale

| SITUATION FAMILIALE | Part de candidats propriétaires dont le choix de localisation est | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Région bruxelloise | Brabants | Autre commune belge | Étranger |
| **Couples avec enfants** | 69 % | 20 % | 9 % | 2 % |
| **Couples sans enfants** | 63 % | 28 % | 4 % | 4 % |
| **Seuls avec enfants** | 68 % | 24 % | 6 % | 2 % |
| **Seuls sans enfants** | 60 % | 22 % | 9 % | 8 % |
| **Tous** | 65 % | 21 % | 10 % | 4 % |

**Tableau 110** – Choix de localisation des candidats propriétaires suivant leur statut socioprofessionnel

| STATUT SOCIO-PROFESSIONNEL | Part de candidats propriétaires dont le choix de localisation est | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Région bruxelloise | Brabants | Autre commune belge | Etranger |
| **Deux revenus** | 68 % | 23 % | 5 % | 4 % |
| **Un revenu** | 59 % | 27 % | 8 % | 6 % |
| **Un revenu et une allocation** | 70 % | 16 % | 14 % | 0 % |
| **Une ou deux allocations** | 72 % | 17 % | 7 % | 3 % |
| **Tous** | 65 % | 21 % | 10 % | 4 % |

Lorsqu'il s'agit d'accéder directement à la propriété, la moitié des candidats propriétaires désirant s'installer à Bruxelles le font pour être proches de leur lieu de travail et un tiers d'entre eux en raison de leur attachement à la ville (20% par amour de la ville et 12% à cause de leurs origines familiales). Si l'accès à la propriété est un projet à moyen terme, l'attachement au lieu devient une cause plus dominante et concerne 45% des locataires. La localisation du lieu de travail est moins prégnante puisque plus incertaine dans l'avenir.

Le choix de la commune de recherche d'accès à la propriété s'oriente, d'une part, vers des communes de première couronne au sud et à l'est du Pentagone, les communes de Saint-Gilles et d'Ixelles qui connaissent un fort potentiel d'attraction d'habitants à revenus moyens à supérieurs, tout au moins dans certains quartiers. D'autre part, les habitants mettent en exergue la commune de Woluwé Saint-Lambert, commune située en deuxième couronne à l'habitat mixte et à l'environnement perçu plus verdurisé que de nombreuses autres communes.

**Figures 63** – Raisons du choix de Bruxelles

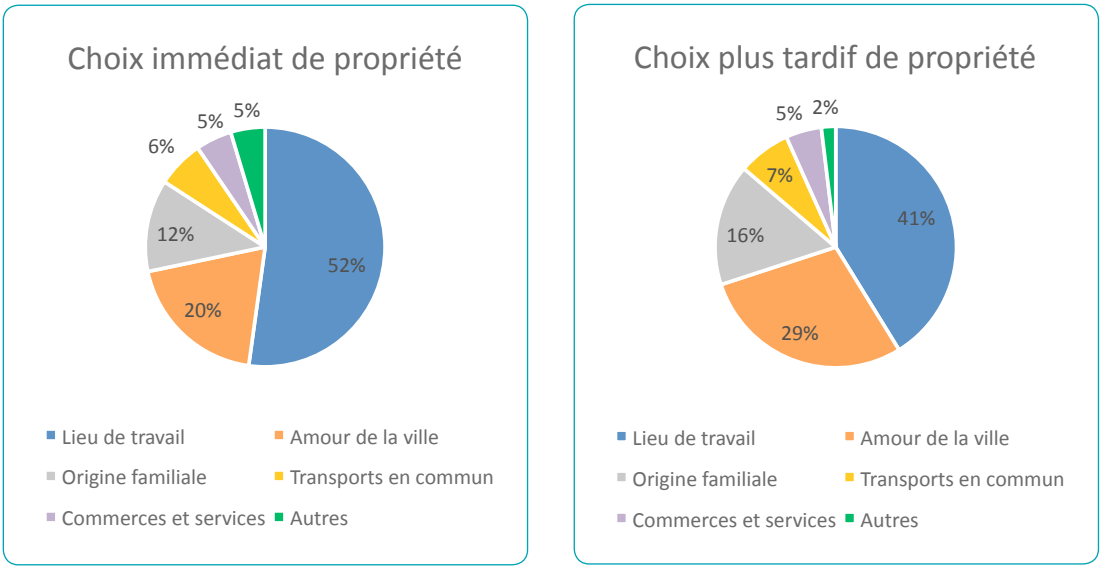
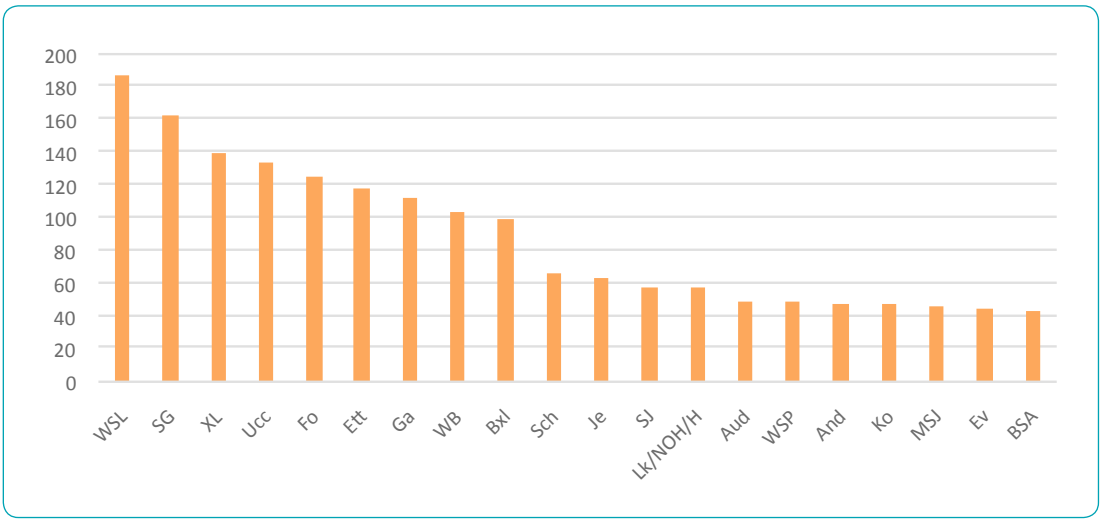
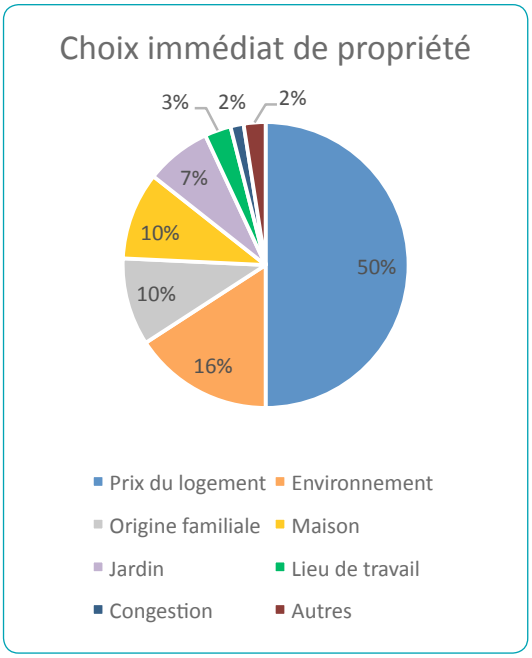


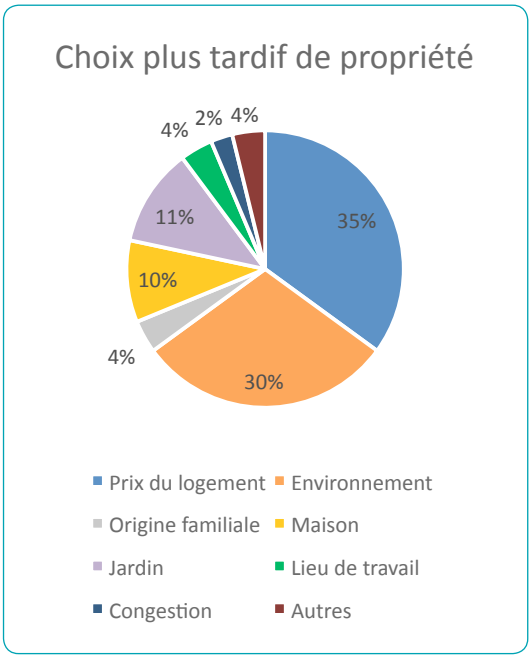

**Figure 64** – Taux de pénétration des communes bruxelloises



C'est le prix du logement qui décourage la moitié des candidats propriétaires de chercher un logement à Bruxelles. L'environnement urbain est répulsif pour 16% d'entre eux et est d'autant plus répulsif que le projet d'accéder à la propriété est plus lointain. En 2004, le prix n'était considéré comme un élément répulsif que pour 21% des candidats propriétaires. L'écart de plus en plus marqué entre les revenus des habitants et les coûts d'accès au logement acquisitif est certainement un facteur explicatif de cette évolution des critères de localisation résidentielle. En 2004, 35% des candidats propriétaires qui désiraient quitter Bruxelles le faisaient pour des raisons liées à l'environnement des quartiers d'habitation.

**Figures 65** – Raisons du choix de quitter Bruxelles




# 4. Conclusions

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

75% des locataires habitaient déjà Bruxelles antérieurement. Ceux qui arrivent à Bruxelles sont souvent jeunes à très jeunes et s'installent pendant leurs études ou pendant leurs premières années de travail. Les locataires venant de l'étranger arrivent à Bruxelles pour des motifs de proximité de leur lieu de travail ou de meilleures conditions d'environnement de leur logement.

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

Les candidats propriétaires paient habituellement un loyer plus élevé que les locataires, ce pour un logement plus grand aux meilleures conditions de confort. Ils sont âgés de 25 à 44 ans, vivent essentiellement en couple avec ou sans enfants et disposent de deux revenus du travail. Le facteur explicatif majeur de ce changement de statut d'occupation est dans près de 60% des cas de ne plus dépenser de loyer. Par contre, parmi les locataires n'envisageant pas de devenir propriétaires, la moitié d'entre eux invoquent l'insuffisance de revenus comme frein à l'accès à la propriété et l'autre moitié craignent l'incertitude de l'avenir.

Deux tiers des locataires désirent se fixer comme propriétaires d'un logement dans la région bruxelloise. Ce chiffre est légèrement inférieur aux 75% des locataires qui envisagent un nouveau logement à Bruxelles, quel que soit leur statut d'occupation. Cette plus faible proportion s'explique par les critères de choix résidentiel invoqués par les propriétaires qui restent une maison avec jardin pour le meilleur rapport qualité-prix possible. Ce chiffre est également inférieur aux 70% de candidats propriétaires interrogés en 2004. La question du prix des logements à Bruxelles reste un facteur répulsif d'installation dans la Ville-Région.

CHAPITRE 5

# La perception des aides régionales

1. Le niveau de connaissance des aides publiques 94

2. Le caractère incitatif des aides 96

3. Conclusions 97

# Chapitre 5 – La perception des aides régionales

La Région de Bruxelles-Capitale a travaillé sur une importante réforme fiscale qui a eu pour objectif majeur de faire glisser la fiscalité sur le travail vers la fiscalité foncière. Cette réforme est reprise dans l'ordonnance du 18 décembre 2015 portant sur la première partie de la réforme fiscale et dans l'ordonnance du 12 décembre 2016 portant sur la deuxième partie de la réforme fiscale.

D'une part la fiscalité sur le travail va diminuer. En effet, la taxe régionale forfaitaire **de 89 € ainsi que la taxe historique d'agglomération de 1%** sur l'impôt des personnes physiques **sont supprimées**. De plus, à partir de 2017 l'impôt des personnes physiques diminuera de 0,5 % supplémentaire. Cette diminution se fera par le biais des centimes additionnels sur l'impôt des personnes physiques.

D'autre part la fiscalité foncière augmente et cela via une hausse du précompte immobilier sur base d'un ajustement des centimes additionnels sur le précompte immobilier (de 589 € à 989 €). En compensation, le Bruxellois propriétaire occupant perçoit **une prime de 120 €.**

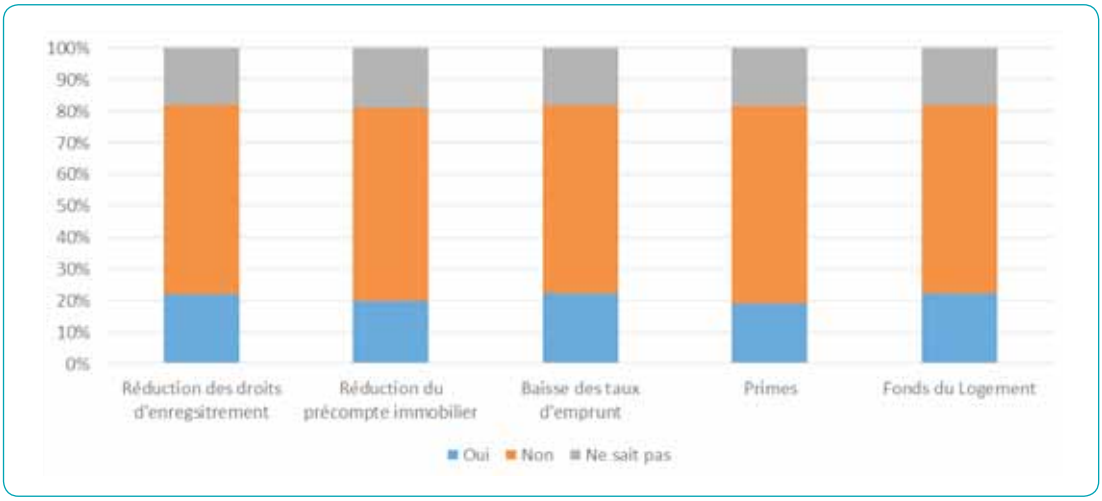
Cette réforme doit être vue comme un tout puisqu'elle a dû être neutre au niveau budgétaire. Dans le cadre de cette enquête de l'Observatoire des Loyers, il a été jugé intéressant de tester la connaissance de certains éléments de cette réforme auprès des locataires ainsi que leur caractère incitatif à l'accès à la propriété d'un logement sur le territoire bruxellois. Le test s'est porté sur :

- La réforme fiscale dans son ensemble ;
- La prime annuelle de 120€ au propriétaire occupant ;
- La suppression du bonus-logement pour les nouveaux contrats conclus après le 31 décembre 2016. En contrepartie, les acquéreurs d'une habitation unique dans la Région de Bruxelles-Capitale peuvent bénéficier d'une réduction de 21.875 € sur les droits d'enregistrement. L'abattement actuel passe de 60.000€ à 175.000€.

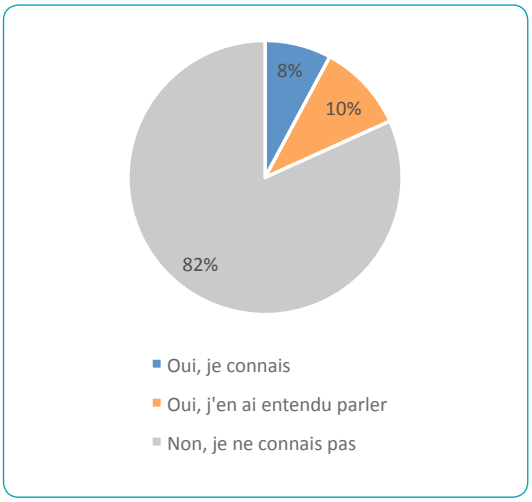
## 1. Le niveau de connaissance des aides publiques

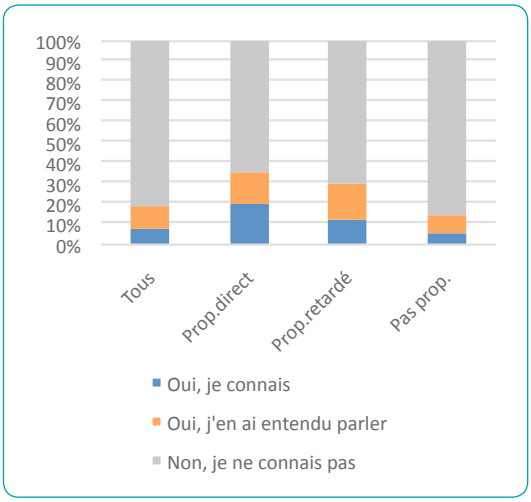
Indépendamment de toute action publique, ce ne sont que 20% des locataires qui estiment que des aides en matière de réduction des droits d'enregistrement, de réduction du précompte immobilier, de prêts hypothécaires bonifiés, de primes ou des aides du Fonds du Logement sont incitatives.

**Figure 66** – Niveau de perception du caractère incitatif d'aides publiques pour accéder à la propriété




**Figures 67** – Niveau de connaissance de l'exonération des droits d'enregistrement sur 75 000 € de la valeur d'achat du bien



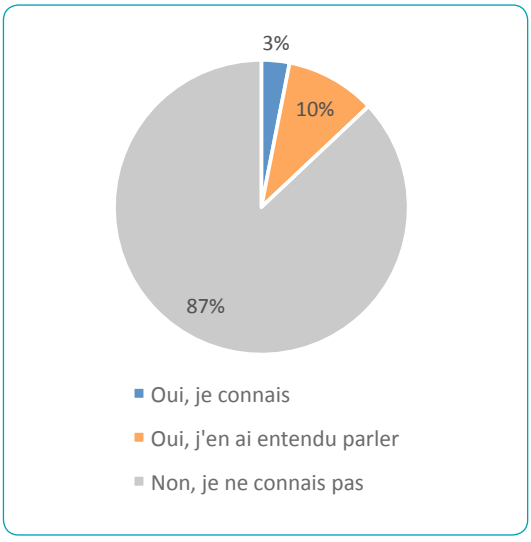




Quatre-cinquièmes des locataires ne connaissent pas l'aide de la Région de Bruxelles-Capitale qui consiste à exonérer des droits d'enregistrement sur les premiers 75 000€ du prix d'achat d'un premier bien dans la région. Lorsque les locataires ont un projet d'accès à la propriété, ils sont plus informés sur les aides publiques. Dans ce cas, ce sont entre 65% et 70% qui ne sont pas au courant des décisions publiques.

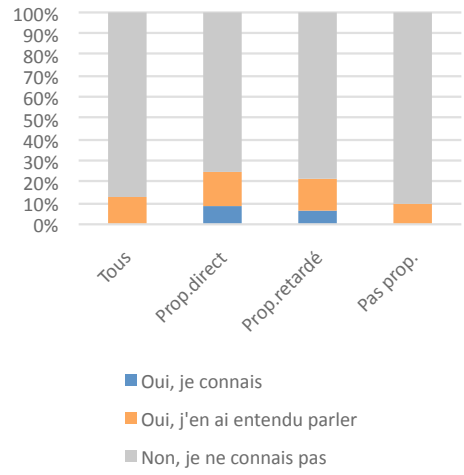
Ce n'est pas nouveau. En 2004, 72% des locataires ne connaissaient pas la première réforme sur l'exonération des droits d'enregistrement, 13% en avaient entendu parler et 15% seulement la connaissaient.

La réforme fiscale engagée par la Région de Bruxelles-Capitale est très peu connue ; seuls 3% des locataires la connaissent et connaissent les aides proposées. Si les locataires ont un projet d'accès à la propriété, 10% d'entre eux maximum en connaissent le contenu

**Figures 68** – Niveau de connaissance de la réforme fiscale à Bruxelles

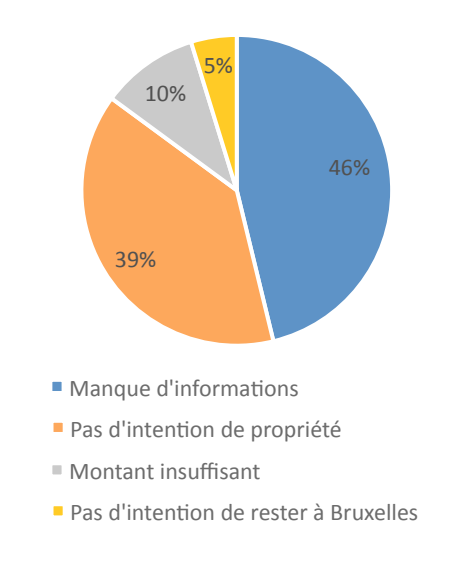


**Figures 68** (suite) – Niveau de connaissance de la réforme fiscale à Bruxelles




40% des locataires ne sont pas intéressés par cette réforme fiscale puisqu'ils n'ont pas l'intention d'accéder à la propriété. Mais pour près de la moitié d'entre eux, c'est le manque d'informations qui est la cause de cette méconnaissance des aides publiques bruxelloises. Les raisons invoquées pour expliquer la mauvaise connaissance des aides publiques bruxelloises demeurent les mêmes au fil du temps : en 2004, 44% des locataires parlaient de mauvaise information sur le sujet et 10% estimaient que le montant était insuffisant.

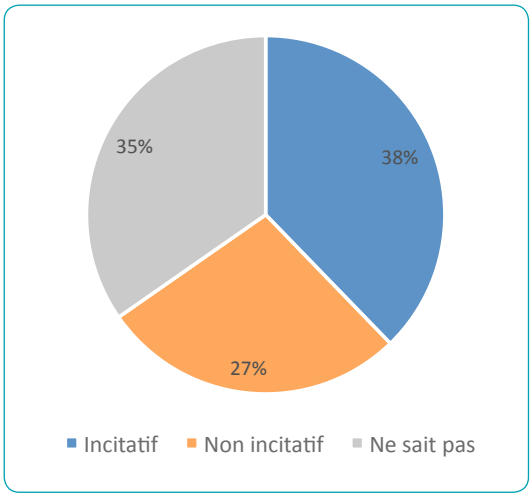
**Figure 69** – Raisons de la mauvaise connaissance des aides publiques bruxelloises

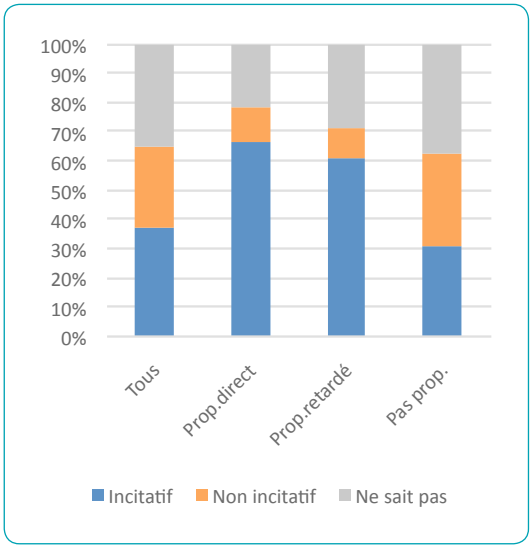



## 2. Le caractère incitatif des aides

Sans projet de propriété, on peut considérer que la réponse de ces locataires sur le caractère incitatif des aides est aléatoire : un tiers estime que l'aide est incitative, un tiers qu'elle ne l'est pas et un tiers ne se prononcent pas. Par contre, pour les locataires ayant un projet d'accès à la propriété, plus de 60% jugent que cette aide peut les inciter à acheter un bien à Bruxelles.

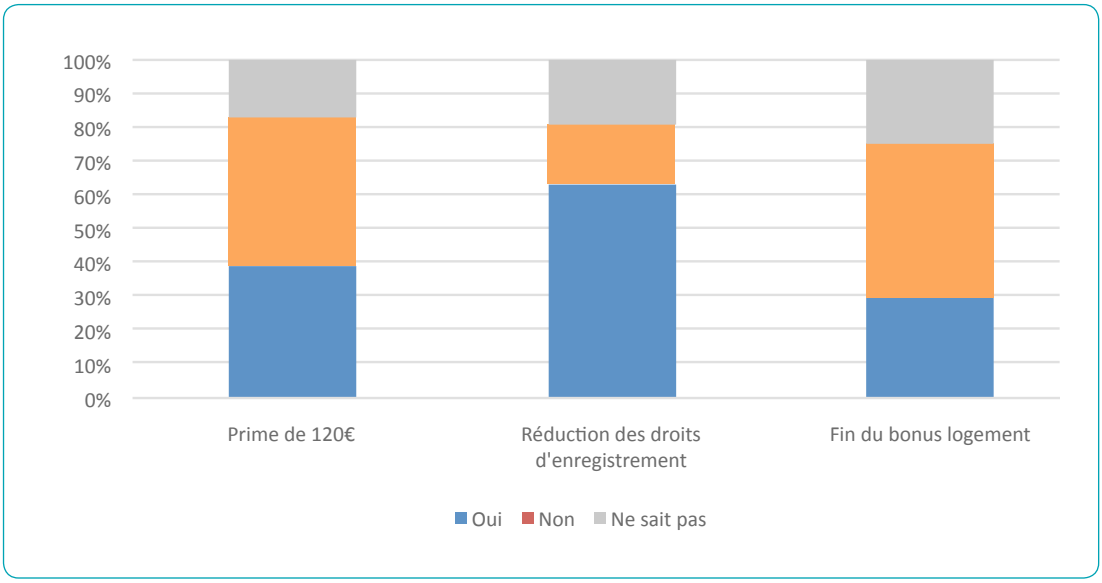
**Figures 70** – Perception du caractère incitatif de l'exonération des droits d'enregistrement sur 75 000 € du prix de vente du bien



Pour deux-tiers des locataires, l'exonération des droits d'enregistrement sur une part augmenté du prix du bien est réellement incitative. On constate dès lors une amélioration de la perception de l'aide liée au montant plus élevé de celle-ci suite à la réforme fiscale. La prime de 120€ n'est, quant à elle, jugée incitative que par 40% des locataires ; ce qui est néanmoins supérieur aux chiffres relatifs à la perception de l'exonération antérieure des droits d'enregistrement.

**Figure 71** – Perception du caractère incitatif des aides de la réforme fiscale




# 3. Conclusions

La réforme fiscale en général et les aides à l'accès à la propriété ne sont connues que par 3% à 10% des locataires suivant qu'ils n'aient pas ou aient l'intention de devenir propriétaires. Ces chiffres ne sont pas significativement différents de ceux qui avaient émergé d'une enquête similaire en 2004 au sujet des mesures mises en place à cette époque.

Environ la moitié des locataires jugent que ces aides ont un certain caractère incitatif. Il faut néanmoins se méfier de conclusions hâtives en raison du faible taux de connaissance du sujet.

CONCLUSIONS

# Les enseignements de l'enquête

**1. Conclusions – Les enseignements de l'enquête 100**

**2. Annexe 1 – Stratégie d'échantillonnage 102**

2.1. Plan d'échantillonnage 102

2.2. Déroulement de l'enquête 103

2.3. Questionnaire 103

2.4. Historique 103

**3. Annexe 2 – Glossaire 104**

**4. Annexe 3 – Construction d'un indicateur de niveau de confort du logement 105**

**5. Annexe 4 – Délimitation des quartiers stratégiques 106**

**6. Annexe 5 – Impact des surfaces annexes sur la formation du loyer 107**

# Conclusions – Les enseignements de l'enquête

Cette nouvelle enquête portant sur un échantillon agrandi et passé de 3000 à 5000 logements a permis de conforter les résultats antérieurs relatifs au marché locatif bruxellois et surtout de comparer la situation des nouveaux emménagés par rapport à l'ensemble des locataires occupant depuis de plus nombreuses années leur logement. L'évolution des loyers et de l'offre locative a eu divers impacts aussi bien sur la région bruxelloise prise dans son ensemble, que sur les locataires précarisés, leurs comportements face à leur logement et leurs choix de localisation résidentielle et sur les différents territoires de la région bruxelloise qui engagent leur recomposition et leur restructuration. Dans ce contexte d'analyse à plusieurs échelles spatiales – la région bruxelloise, les quartiers et le locataire dans son logement -, les enseignements de cette nouvelle enquête sont tirés et présentés dans le cadre de cette conclusion.

Le loyer moyen des logements bruxellois qui est estimé à 710 € et le loyer médian qui est estimé à 660 € varient peu depuis ces trois dernières années après avoir augmenté de manière significativement plus importante que l'indice santé au cours de ces quinze dernières années.

Néanmoins, le loyer payé par les nouveaux emménagés est en moyenne supérieur, pour des logements aux mêmes caractéristiques intrinsèques et extrinsèques, au loyer payé par l'ensemble des locataires.

La différence entre les loyers de tous les locataires et ceux des nouveaux emménagés est plus élevée dans certains quartiers que dans d'autres. Citons par exemple l'Espace de Développement renforcé par le Logement et la Rénovation (EDRLR) qui, s'il abrite toujours des logements aux loyers moins élevés que la moyenne régionale, connait une croissance des prix des logements y situés qui est supérieure à la moyenne régionale. Ce résultat a pour conséquence une plus grande difficulté d'accès au logement dans ces quartiers par les locataires précarisés. Cette évolution peut encore être considérée comme à la marge aujourd'hui mais peut-être pas demain.

En moyenne, au fil des rénovations et des subdivisions, les logements deviennent plus petits. Cette situation apparaît être surtout celle des quartiers qui connaissent de plus nombreuses opérations de réhabilitation : l'EDRLR et les nouveaux quartiers stratégiques qui ont déjà atteint un certain rythme de croisière comme les quartiers des Casernes et de Delta-Souverain situés autour du pôle de connaissances de l'ULB et de la VUB.

Le croisement des données de l'Observatoire des Loyers avec celles issues des certificats de performance énergétique obligatoires pour les logements bruxellois en changement d'occupant a permis d'améliorer les statistiques relatives à l'ancienneté du parc locatif bruxellois et aux performances énergétiques des bâtiments. Plus de 60% des logements locatifs ont été construits avant 1945 et plus de 30% de ces logements n'enregistrent qu'un certificat de performance énergétique de niveau G.

Même si l'âge moyen des locataires augmente en raison de l'accroissement de la longévité, la majorité des locataires sont jeunes et vivent seuls. D'autres ne représentant que 6% de l'ensemble des locataires, partagent un logement en colocation. Ce phénomène actuel n'a pas pris plus d'ampleur au cours des dernières années mais continue de toucher un nouveau segment de jeunes adultes en transition.

Amorcé au début des années 1990, l'écart entre le revenu moyen et médian des habitants bruxellois et le loyer moyen et médian, respectivement, continue de s'accroître. Ce décrochage entre revenus et loyers s'explique, d'une part, par la croissance des loyers depuis 1990 même si ceux-ci ont tendance à stagner aujourd'hui. Il s'explique, d'autre part, par l'appauvrissement significatif de la population bruxelloise : évolution du revenu médian inférieure à celle de l'indice santé, surreprésentation des ménages aux revenus des quatre premiers déciles. Phénomène qui s'explique principalement par la prégnance de bénéficiaires du chômage et d'allocations sociales en région bruxelloise et la perpétuation des migrations des classes moyennes à supérieures vers les communes périphériques.

Si 75% des locataires en mouvement envisagent de rester à Bruxelles, ce ne sont que deux-tiers d'entre eux qui choisiraient Bruxelles comme lieu d'accès à la propriété. Le candidat propriétaire, âgé de 25 à 44 ans, en couple avec ou sans enfants et disposant de deux revenus est toujours attiré par une maison avec un jardin.

Le facteur explicatif majeur de changement de statut d'occupation de la location vers la propriété est dans près de 60% des cas de ne plus dépenser de loyer. Par contre, parmi les locataires n'envisageant pas de devenir propriétaires, la moitié d'entre eux invoquent l'insuffisance de revenus comme frein à l'accès à la propriété et l'autre moitié craignent l'incertitude de l'avenir.

Deux tiers des locataires désirent se fixer comme propriétaires d'un logement dans la région bruxelloise. Ce chiffre est légèrement inférieur aux 75% des locataires qui envisagent un nouveau logement à Bruxelles, quel que soit leur statut d'occupation. Cette plus faible proportion s'explique par les critères de choix résidentiel invoqués par les propriétaires qui restent une maison avec jardin pour le meilleur rapport qualité-prix possible. Ce chiffre est également inférieur aux 70% de candidats propriétaires interrogés en 2004. La question du prix des logements à Bruxelles reste un facteur répulsif d'installation dans la Ville-Région.

Les initiatives régionales sont peu connues par les locataires bruxellois. Le niveau du certificat de performance énergétique du logement ne peut être cité que par 3% de locataires et encore, la surestimation par les locataires de la valeur est navrante. Seuls 3% de locataires bruxellois se souviennent de la teneur de la nouvelle réforme fiscale et 8% en ont entendu parler. L'exonération des droits d'enregistrement sur une partie du prix du bien est quant à elle considérée comme connue par 10% des locataires et est jugée par 60% d'entre eux incitative pour accéder à la propriété.

On assiste à une recomposition des territoires en région bruxelloise suite aux opérations de reconstruction de la ville sur la ville menées dans certains quartiers et à l'action publique qui s'y déploie. Cette évolution demeure à la marge mais peut avoir des conséquences sur la structuration socio-spatiale de la ville et les mécanismes d'exclusion et de relégation des populations.

# Annexe 1 – Stratégie d'échantillonnage

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

## 1. Plan d'échantillonnage

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

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

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

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

L'unité d'échantillonnage est le logement mis en location dont le loyer est évalué dans le cadre d'une relation marchande. Sont donc éliminés de l'ensemble des logements bruxellois, les logements occupés par leur propriétaire et les logements mis en location par un pouvoir public ou parapublic. En outre, on considère tous les logements locatifs, quelle que soit la date d'entrée du locataire dans son logement. Ainsi, les statistiques de loyer inférées à partir de l'échantillon sont relatives à des loyers courants, c'est-à-dire des loyers effectivement payés durant une année déterminée par tous les locataires bruxellois.

Il ne s'agit donc pas des loyers demandés lors de la mise en location d'un bien, ni les loyers exclusivement des nouveaux emménagés d'une année considérée.

La décision du type d'échantillonnage ou la méthode de tirage des unités de l'échantillon est dictée par la répartition spatiale de la population sondée. Ainsi, dans la Région bruxelloise, l'espace est segmenté, suivant le poids plus marqué de certains lieux puisque les densités de logements mis en location ne sont pas les mêmes dans tous les quartiers de la ville et suivant les coûts d'accès au logement qui sont différents selon que le logement se situe en première ou en deuxième couronne, à l'est ou à l'ouest de la ville. Afin d'obtenir un sondage représentatif de la distribution inégalitaire des logements mis en location et de leurs loyers, on utilise la technique du sondage aléatoire stratifié. Il s'agit d'un sondage aléatoire simple au sein de strates homogènes préalablement définies suivant des critères d'intérêt. Les règles de l'inférence statistique s'appliquent à chaque strate et des estimations globales de la moyenne et de la variance peuvent être obtenues.

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

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

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

## 2. Déroulement de l'enquête

La direction de l'enquête a été attribuée en 2016 à la société de sondage SONECOM. Les enquêtes ont été réalisées en face-à-face et par téléphone par des enquêteurs. Les questions sont toujours posées au locataire du bien et non au propriétaire.

Les enquêtes se sont étalées durant une période allant du 1er avril 2016 au 1er octobre 2016; 5004 enquêtes ont été menées auprès des locataires de logements mis en location sur le territoire de la Région bruxelloise.

## 3. Questionnaire

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

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

## 4. Historique

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

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

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

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

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

Enfin, suite à la mise en place d'un nouvel exécutif bruxellois en 2014, une nouvelle enquête de l'Observatoire des Loyers, portant à nouveau sur 3000 logements locatifs, a été lancée au début de l'année 2015. En 2016, le Gouvernement bruxellois a décidé d'agrandir l'échantillon au nombre de 5000 logements afin d'augmenter la fiabilité des statistiques et de construire une grille de loyers de référence.

# Annexe 2 – Glossaire

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

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

**Certificat PEB :** afin de permettre aux candidats locataires et propriétaires de comparer des biens du point de vue de leur performance énergétique, chaque habitation et chaque grande surface de bureau mise en vente ou en location, doit disposer d'un « certificat PEB » exprimant sa performance énergétique. Cette performance énergétique est exprimée en kWhEP/m²/an. Ces valeurs sont classées en sept classes A, B, C, D, E, F et G.

**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.

**EDRLR :** Espace de Développement Renforcé par le Logement et la Rénovation. Périmètre préférentiel de l'action publique établi par le Plan régional de Développement (PRD) de 1995. Remplacé dans le projet du Plan régional de Développement durable (PRDD) de 2016 par la Zone de Rénovation urbaine (ZRU).

**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 endéans les trois dernières années qui ont précédé l'enquête.

**PEB :** performance énergétique des bâtiments.

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

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

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

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

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

# Annexe 3 – Construction d'un indicateur de niveau de confort du logement

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

**Tableau 111** – Définition d'une situation inconfortable et d'une situation idéale pour chacun des critères

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

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

**Tableau 112** – Définition des niveaux de conditions de confort

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

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

Les critères sont liés à certaines modalités :

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

# Annexe 4 – Délimitation des quartiers stratégiques

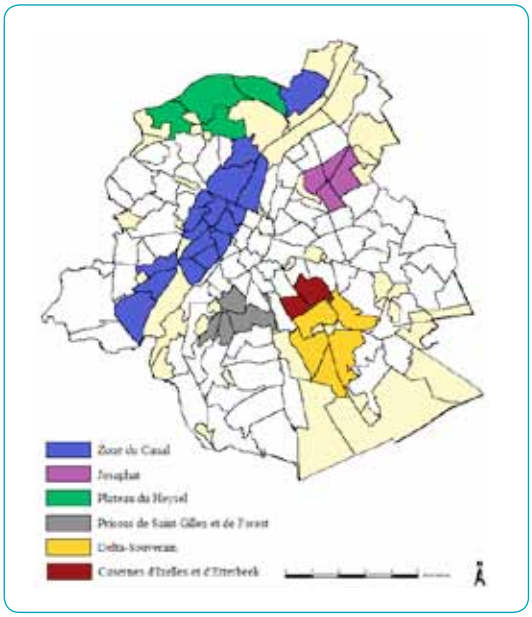
La question que l'on se pose est la suivante : afin de répondre aux objectifs scientifiques relatifs aux pôles de développement prioritaire, le nombre de logements échantillonnés dans certains pôles n'est pas suffisant pour pouvoir appliquer l'inférence statistique. De ce fait, deux alternatives peuvent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

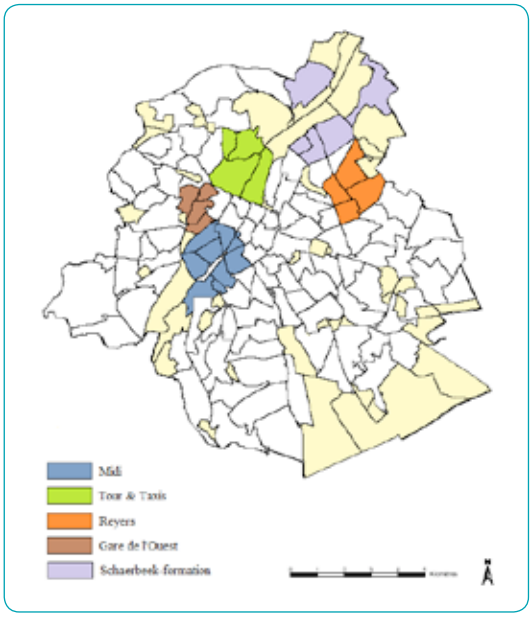
Deux types de découpage des zones stratégiques :

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

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

**Figures 72** – Localisation des quartiers stratégiques élargis aux quartiers du Monitoring des Quartiers



# Annexe 5 – Impact des surfaces annexes sur la formation du loyer

Un autre élément influençant le loyer d'un logement est la présence d'un garage. Quel que soit le type de logement, quelle que soit sa taille, la présence d'un garage accroît le loyer du logement. Ainsi, le loyer d'un appartement deux chambres est estimé à 743 €/mois s'il n'a pas de garage et 863 €/mois s'il dispose d'un garage. Il en est de même pour la taille du logement. Un logement dont la taille est comprise entre 55 et 84 m² est loué à 664 €/mois sans garage et atteint le prix de 774 € s'il possède un garage.

**Tableau 113** – Loyers mensuels des logements suivant leur type et la présence d'un garage

| TYPE DE LOGEMENT | Garage | Loyer moyen | Loyer médian |
|---|---|---|---|
| **Studio** | Sans | 500 € | 493 € |
| | Avec | 611 € | 600 € |
| **App. 1 ch.** | Sans | 621 € | 600 € |
| | Avec | 716 € | 700 € |
| **App. 2 ch.** | Sans | 743 € | 740 € |
| | Avec | 863 € | 825 € |
| **App. 3 ch.** | Sans | 864 € | 809 € |
| | Avec | 1057 € | 1000 € |
| **App. 4 ch. +** | Sans | 949 € | 900 € |
| | Avec | 1656 € | 1680 € |
| **Maison** | Sans | 1028 € | 850 € |
| | Avec | 1182 € | 1050 € |

**Tableau 114** – Loyers mensuels des logements suivant leur taille et la présence d'un garage

| TAILLE DU LOGEMENT | Garage | Loyer moyen | Loyer médian |
|---|---|---|---|
| **< 28 m²** | Sans | 456 € | 450 € |
| | Avec | - | - |
| **28 - 54 m²** | Sans | 552 € | 550 € |
| | Avec | 578 € | 600 € |
| **55 - 84 m²** | Sans | 664 € | 650 € |
| | Avec | 774 € | 755 € |
| **85 - 104 m²** | Sans | 777 € | 750 € |
| | Avec | 877 € | 850 € |
| **> 104 m²** | Sans | 984 € | 900 € |
| | Avec | 1198 € | 1100 € |

Une autre variable explicative de la variation des loyers est le nombre de salles de bain présentes dans le logement. Par exemple, un appartement deux chambres se loue en moyenne 754 € par mois s'il dispose d'une salle de bain et 967 € par mois s'il jouit de deux salles de bain.

**Tableau 115** – Loyers mensuels des logements suivant leur type et le nombre de salles de bain

| TYPE DE LOGEMENT | Nombre de salles de bain | Loyer moyen | Loyer médian |
|---|---|---|---|
| **Studio** | Une | 508 € | 500 € |
| | Deux et plus | - | - |
| **App. 1 ch.** | Une | 623 € | 600 € |
| | Deux et plus | 819 € | 770 € |
| **App. 2 ch.** | Une | 754 € | 750 € |
| | Deux et plus | 967 € | 900 € |
| **App. 3 ch.** | Une | 871 € | 850 € |
| | Deux et plus | 1128 € | 1100 € |
| **App. 4 ch. +** | Une | 998 € | 948 € |
| | Deux et plus | 1137 € | 1000 € |
| **Maison** | Une | 909 € | 817 € |
| | Deux et plus | 1403 € | 1300 € |

Il en est de même quand il s'agit de la différenciation des loyers des logements suivant leur taille. Ainsi, un logement dont la taille est comprise entre 55 et 84 m² voit son loyer moyen passer de 673 € par mois s'il ne dispose que d'une salle de bain à 774 € par mois s'il dispose de deux salles de bain. À noter que la deuxième salle de bain existe à titre marginal dans les logements (6% des logements bruxellois).

**Tableau 116** – Loyers mensuels des logements suivant leur taille et le nombre de salles de bain

| TAILLE DU LOGEMENT | Nombre de salles de bain | Loyer moyen | Loyer médian |
|---|---|---|---|
| **< 28 m²** | Une | 468 € | 450 € |
| | Deux et plus | - | - |
| **28 - 54 m²** | Une | 550 € | 550 € |
| | Deux et plus | 702 € | 685 € |
| **55 - 84 m²** | Une | 673 € | 650 € |
| | Deux et plus | 774 € | 707 € |
| **85 - 104 m²** | Une | 785 € | 770 € |
| | Deux et plus | 987 € | 937 € |
| **> 104 m²** | Une | 953 € | 900 € |
| | Deux et plus | 1326 € | 1240 € |

slrb-bghm.brussels
logement social - sociale huisvesting

**Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale**
Rue Jourdan 45-55 | 1060 Bruxelles | www.slrb.brussels | T +32 2 533 19 11 | F +32 2 533 19 00 | slrb@slrb.brussels

Éditeur Responsable : Yves Lemmens, Directeur général SLRB, rue Jourdan 45-55, 1060 Bruxelles – Tél. : 02 533 19 11 – Version avril 2017 – Photo couverture : © M & J Kotsopoulos – Layout : mediane.be