

Observatoire des Loyers 2006

Marie-Laurence De Keersmaecker

Mise en œuvre par
Creat et Sonecom

*Etude commandée par la S.L.R.B.
à la demande de madame Dupuis,
secrétaire d'État au Logement
de la Région de Bruxelles-Capitale*

**OBSERVATOIRE
RÉGIONAL DE L'HABITAT**



Editeur responsable

J. De Witte, Directeur général f.f. de la S.L.R.B.
Rue Jourdan 45-55 à 1060 Bruxelles

Préface

Depuis le début de la législature régionale, d'importants moyens sont mobilisés pour étudier le plus finement possible, le marché bruxellois du logement.

La réalisation d'une étude n'est cependant pas une fin en soi. Au regard de la crise du logement que connaît la Région de Bruxelles-Capitale, laquelle interpelle l'ensemble des pouvoirs publics et des responsables politiques, il est important de pouvoir disposer d'indicateurs actualisés les plus précis possibles.

Certains enseignements que nous pouvons retirer de l'observatoire des loyers, peuvent renforcer les pouvoirs publics dans les actions à mener et dans les choix à poser.

Les conclusions de l'étude confirment la réalité, déjà connue, du marché du logement bruxellois.

Alors que près de 50% des ménages bruxellois disposent d'un revenu mensuel inférieur à 1.000€, le loyer mensuel moyen s'élève à 508€. On constate qu'il y a un certain nivellement vers le haut des loyers régionaux. Les locataires généralement plus fragilisés résidant dans les quartiers de la première couronne connaissent en moyenne, une augmentation de loyer largement supérieure à celle de leurs revenus, alors que pour les locataires des quartiers de la seconde couronne, semble se dessiner une relative stagnation du coût de leur logement.

L'enquête nous fournit un autre indicateur très important, en montrant que les loyers moyens des logements pris en location en 2006 sont jusqu'à 18 % supérieurs aux loyers moyens en vigueur à Bruxelles.

Au moment d'un déménagement, un ménage a de ce fait, d'autant plus de risques de devoir faire face à une augmentation de loyer largement supérieure à l'indexation légale. Or, d'autres variables socio-économiques nous montrent que les catégories sociales les plus fragilisées sont également celles les plus sujettes à la mobilité locative, dans des conditions souvent difficiles.

La nécessité d'accroître le parc public ou encadré par les pouvoirs publics, revêt donc toute son importance.

Permettre au plus grand nombre possible de pouvoir disposer d'un logement décent à un coût abordable est, et doit rester la priorité majeure du Gouvernement au travers notamment de la mise en oeuvre du plan régional du logement, du déploiement des agences immobilières sociales, ou du soutien des activités du Fonds du Logement ...

C'est le sens de mon action au sein du Gouvernement régional et je me réjouis que de plus en plus d'acteurs, institutionnels ou non, nous soutiennent dans ce combat qui fait du logement, une priorité incontournable.

Bonne lecture !

Françoise Dupuis
Secrétaire d'Etat chargée du Logement

Introduction

Comme chaque année, dans le cadre de l'Observatoire des Loyers de la Région de Bruxelles-Capitale, une enquête a été menée durant les cinq premiers mois de 2006 sur l'évolution des loyers du parc locatif privé de la région bruxelloise. Par parc locatif privé, on entend l'ensemble des logements dont le propriétaire est une personne privée et dont le loyer est fixé dans une relation marchande. Le loyer enregistré est le loyer effectivement payé par le locataire, quelle que soit la date d'entrée dans son logement. Etant donné le caractère récurrent de l'enquête, les résultats peuvent être mis en perspective chronologique et comparés aux résultats d'enquêtes précédentes. En outre, à partir d'un sous-échantillon de l'enquête 2006, relatif aux logements nouvellement occupés, des statistiques peuvent être construites autour des loyers actuels.

Cette enquête porte sur un échantillon de 2700 logements, représentatifs de l'ensemble des logements locatifs du territoire bruxellois, estimé à 180.000 logements. Le taux de sondage est variable en première et en deuxième couronne : 1,4% en première couronne et 1,8% en deuxième couronne. L'échantillon comprend donc 1900 logements en première couronne et 800 logements en deuxième couronne. L'avantage d'une telle variation du taux de sondage est de permettre la construction de statistiques exhaustives pour différents segments de logements dans les communes de deuxième couronne où le nombre de logements mis en location est plus faible. La différence de taux de sondage entre les deux couronnes est suffisamment faible pour conserver un niveau élevé de représentativité du parc locatif privé en première couronne, tout en augmentant celui-ci en deuxième couronne.

Comme dans les enquêtes précédentes, l'unité d'échantillonnage est le logement loué, quelle que soit sa date de mise en location. Celui-ci est sondé suivant la technique du sondage aléatoire stratifié. Dans chaque strate définie comme une entité spatiale sur laquelle est optimisée l'homogénéité des taux de location, un nombre de logements proportionnel au nombre total de logements locatifs est tiré aléatoirement.

L'échantillon représente tous les types de logements mis en location, de la maison individuelle au loft en passant par l'appartement et le kot, des logements de toutes surfaces et de tous niveaux de confort.


Les résultats obtenus sont représentatifs de l'ensemble du parc locatif et découlent de l'inférence de statistiques à partir de l'échantillon de logements sondés sur le terrain. Le loyer mensuel moyen de l'ensemble des logements mis en location sur le territoire de la région bruxelloise est estimé à 508€ avec une erreur de 8€ (risque de 5%). Pour les logements situés en première couronne, le loyer mensuel moyen est estimé à 485€ avec une erreur de

Introduction

10€ et pour les logements situés en deuxième couronne, le loyer mensuel moyen est estimé à 581€ avec une erreur de 20€, en raison de l'hétérogénéité plus grande du parc locatif.

De même qu'au cours des années précédentes, l'enquête s'est déroulée sur le terrain, en face-à-face avec les locataires des logements échantillonnés et a été menée par la société de sondage Sonecom. Le questionnaire porte prioritairement sur le loyer du logement et ses caractéristiques intrinsèques (type, taille, niveau de confort, état du logement, nombre de rénovations à y effectuer) ainsi que sur le type de relation entre le locataire et son logement (date d'entrée dans le logement, intention de quitter le logement, type de bail) et sur les caractéristiques socio-démographiques des locataires. Cette année, l'enquête a tenté d'approcher plus finement l'ampleur de la mobilité future des locataires et les parcours résidentiels futurs des locataires actuels. Elle s'est aussi focalisée sur l'état du logement tant perçu par les locataires qu'objectivé par des indicateurs de qualité du logement.

Les caractéristiques du parc locatif diffèrent entre la première et la deuxième couronne. Une analyse de cette variation a été conduite autour de l'enquête de l'Observatoire des Loyers menée en 2005. Deux niveaux plus fins d'analyse ont été utilisés afin de cerner ces variations spatiales. D'une part, au sein du texte, sont insérées des cartes figurant la répartition spatiale des variables du marché locatif à l'échelle d'agréats de secteurs statistiques. Ceux-ci ont été construits de manière à optimiser leur homogénéité sous une contrainte d'un nombre suffisant d'informations pour pouvoir appliquer l'inférence statistique. D'autre part, des fiches communales ont été bâties autour de données différenciées à cette échelle, lorsque le nombre d'informations le permet.



Chapitre I

Logement et loyer

L'enquête annuelle de l'Observatoire des Loyers a pour objectif d'inférer des statistiques de loyers mensuels des logements sur le territoire bruxellois afin de comparer leur évolution par rapport à la situation antérieure. Dans notre cas, lorsque les données sont comparables au niveau de la typologie, les résultats seront mis en parallèle avec les résultats de 2004 afin de cerner l'évolution des caractéristiques du parc locatif. Un sous-échantillon sera extrait de l'échantillon 2006 afin de prendre en compte les logements nouvellement occupés depuis un an.

1. Typologie des logements

Le loyer est le prix que le locataire est prêt à payer pour la jouissance d'un bien. Cette valeur varie en fonction de critères de type de logement, de taille, d'habitabilité, de confort, d'état et de salubrité. Il varie également en fonction de facteurs environnementaux.

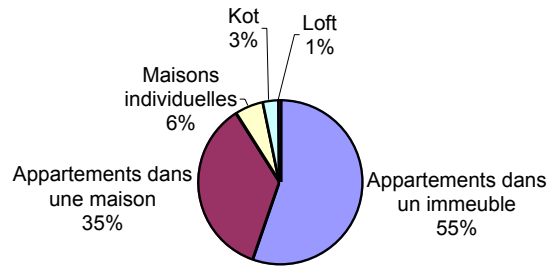
Dès lors, il faut distinguer les caractéristiques du parc locatif afin d'isoler les facteurs explicatifs de la formation des loyers. L'enquête ne couvre que les éléments intrinsèques du logement et ne s'intéresse pas aux facteurs environnementaux, données qui peuvent être obtenues par ailleurs.

Les caractéristiques du parc locatif ne sont pas homogènes sur le territoire bruxellois. De ce fait, des variables représentatives de la réalité du parc locatif sont cartographiées au niveau d'agrégats de secteurs statistiques.

Type des logements loués

Le parc locatif bruxellois est majoritairement constitué d'appartements (90%) ; un tiers d'entre eux sont situés dans une maison individuelle alors que les deux autres tiers sont inscrits dans un immeuble à appartements. Il n'y a que 6% de maisons individuelles, 3% de kots pour étudiants et 1% d'appartements qui se déclinent comme des lofts. La part de maisons individuelles est supérieure en deuxième couronne : 10% du parc locatif y est constitué de ce type de maisons individuelles alors que celle-ci ne représentent que 4% du parc locatif en première couronne. Il faut noter que la différenciation du parc locatif a été opérée plus finement en 2006 par rapport aux années précédentes et permet dès lors une meilleure explication de la variation des loyers de l'ensemble du parc locatif.

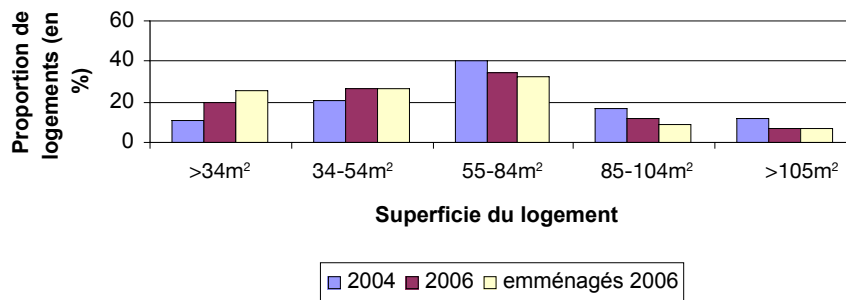
Graphique 1 : Différenciation du parc locatif suivant le type de logement



Taille des logements loués

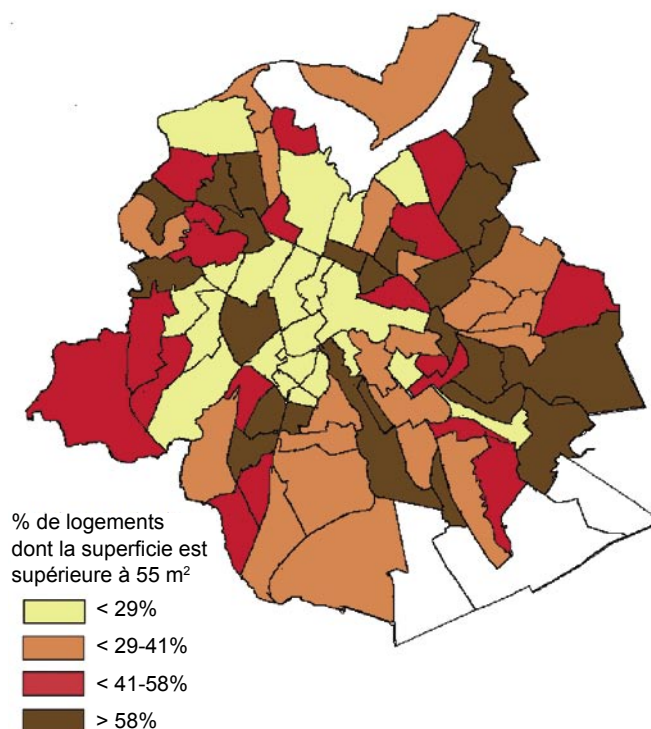
La superficie moyenne des logements loués est de 63 m² en 2006, de 59 m² pour les logements nouvellement occupés et de 72 m² pour les logements enquêtés en 2004. L'analyse du graphique de la différenciation du parc locatif suivant la superficie des logements confirme cette variation des moyennes de tailles des logements puisque la proportion de logements de taille supérieure à 55 m² est plus importante dans l'échantillon de logements enquêtés en 2004.

Graphique 2 : Différenciation du parc locatif suivant la superficie des logements

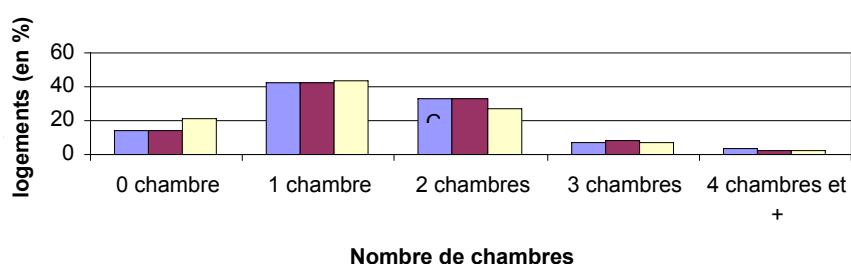


L'indicateur de taille des logements qui a été cartographié est la proportion, par agrégat de secteurs statistiques, de logements locatifs dont la taille est supérieure à 55 m². C'est dans les quartiers de deuxième couronne que l'on retrouve le plus grand nombre de logements dont la taille est supérieure à 55 m². Et c'est dans les communes du centre et de première couronne que l'on enregistre une plus forte proportion de petits logements.

Carte 1: Répartition spatiale des logements de taille supérieure à 55m² en région bruxelloise



Graphique 3 : Différenciation du parc locatif suivant le nombre de chambres des logements



Le nombre moyen de chambres, qui était de 1,46 en 2004, est actuellement de 1,43 et de 1,28 pour les logements nouvellement occupés. Cette taille inférieure des logements nouvellement occupés s’explique par le niveau plus faible de stabilité des locataires dans les logements de plus petite taille qui seront dès lors plus représentés dans le sous-échantillon concerné. La taille inférieure des logements nouvellement occupés est également corroborée par le tableau enregistrant moins d’espaces connexes au logement pour ces derniers que pour l’ensemble de l’échantillon.

Tableau 1 : Différenciation du parc locatif suivant diverses caractéristiques des logements

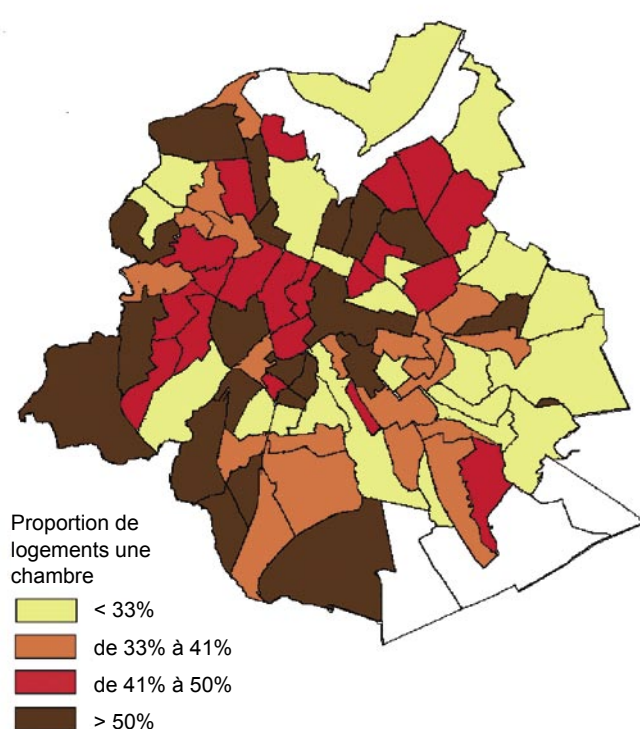
	Part des logements qui sont caractérisés par la présence de (en %)		
	Enquête 2004	Enquête 2006	Nouveaux emménagés 2006
Espace récréatif	44	48	40
Espace de rangement	55	63	53
Cuisine de plus de 4m ²	71	73	71
Double-vitrage	-	64	64

Ce sont les maisons individuelles qui abritent des logements disposant de plus de chambres à coucher. Les appartements situés dans des maisons sont en moyenne légèrement plus petits que les appartements compris dans des immeubles à appartements.

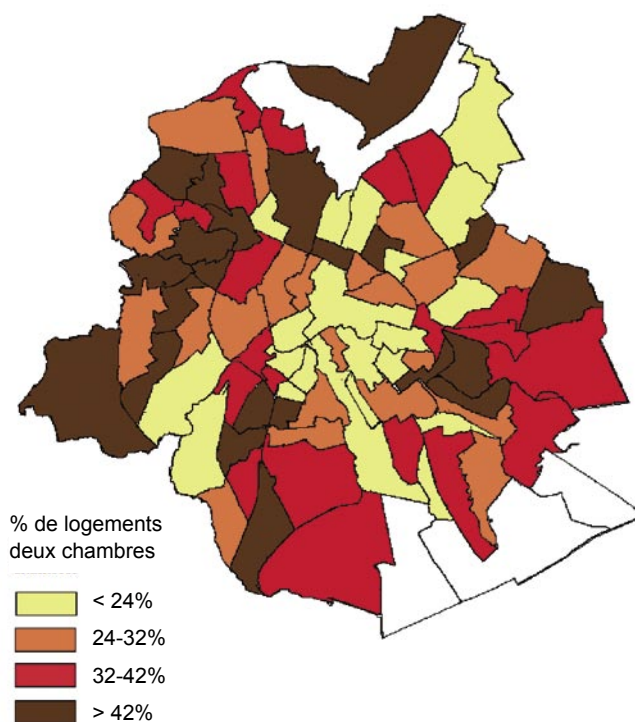
Tableau 2 : Différenciation du parc locatif suivant le type des logements et leur nombre de chambres

Nombre de chambres	Part des logements suivant leur type et leur nombre de chambres (en %)		
	Maisons individuelles	Appartements dans des maisons	Appartements dans des immeubles
0 chambre	5	9	13
1 chambre	12	53	42
2 chambres	27	30	37
3 chambres	30	7	7
4 chambres et plus	26	1	1

Deux cartes sont construites autour de deux indicateurs, d'une part, la proportion de logements disposant d'une chambre à coucher et, d'autre part, la proportion de logements disposant de deux chambres à coucher. Les deux cartes convergent vers les mêmes résultats: les logements disposant d'une chambre sont concentrés dans les quartiers de première couronne tandis que les logements disposant de deux chambres se retrouvent majoritairement dans les quartiers de deuxième couronne.



Carte 2: Répartition spatiale des logements une chambre en région bruxelloise



Carte 3: Répartition spatiale des logements deux chambres en région bruxelloise

Le niveau de confort des logements loués

La majorité des logements disposent d'une salle de bain individualisée, de lieux d'aisance à l'intérieur du logement et d'une installation de chauffage central. Cette propension au confort ne fait qu'augmenter au cours des enquêtes.

Tableau 3 : Différenciation du parc locatif suivant des éléments élémentaires de confort

Élément de confort	% de logements disposant de		
	Enquête 2004	Enquête 2006	Emménagés 2006
Lieux d'aisance	90,8	94,2	94,5
Salle de bain	89,3	92,5	92,0
Chauffage central	68,0	68,5	70,8

Un indicateur composite peut être construit pour évaluer le niveau de confort global d'un logement en fonction de ces trois critères. Le niveau de confort 0 correspond à l'absence de ces éléments de confort de base. Le niveau de confort 1 caractérise les logements disposant uniquement de lieux d'aisance à l'intérieur du logement et d'une salle de bain individualisée. Les logements de niveau de confort 2 disposent en outre d'une installation de chauffage central.

Plusieurs classifications du niveau de confort des logements :

- Classification 1 :

Niveau de confort 0 : absence de lieux d'aisance à l'intérieur du logement et de salle de bain (de douche) individualisée.

Niveau de confort 1 : présence de lieux d'aisance à l'intérieur du logement et de salle de bain (de douche) individualisée.

Niveau de confort 2 : niveau de confort 1 et installation de chauffage central.

Niveau de confort 3 : niveau de confort 2 et présence d'un garage.

- Classification 2

Niveau de confort 0 : absence de lieux d'aisance à l'intérieur du logement et de salle de bain (de douche) individualisée.

Niveau de confort 1 : présence de lieux d'aisance à l'intérieur du logement et de salle de bain (de douche) individualisée.

Niveau de confort 2 : niveau de confort 1 et installation de chauffage central.

Niveau de confort 3 : niveau de confort 2 et cuisine de plus de 4m².

Niveau de confort 4 : niveau de confort 3 et disponibilité d'un espace récréatif.

Niveau de confort 5 : niveau de confort 4 et présence d'un garage.

- Classification 3

Niveau de confort 0 : absence de lieux d'aisance à l'intérieur du logement et de salle de bain (de douche) individualisée.

Niveau de confort 1 : présence de lieux d'aisance à l'intérieur du logement et de salle de bain (de douche) individualisée.

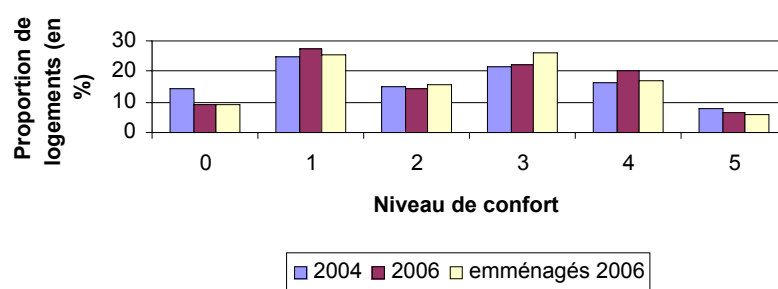
Niveau de confort 2 : niveau de confort 1 et installation de chauffage central.

Niveau de confort 3 : niveau de confort 2 et cuisine de plus de 4m².

Niveau de confort 4 : niveau de confort 3 et présence d'une deuxième salle de bain individualisée.

L'accroissement du niveau moyen de confort de la majorité des logements introduit la nécessité de tenir compte d'autres variables pour individualiser les logements les plus confortables. Dès lors, les logements disposant de lieux d'aisance à l'intérieur du logement, d'une salle de bain individualisée et d'une installation de chauffage central sont divisés suivant trois ensembles de critères. Une première classification consiste à séparer les logements suivant la présence d'un garage (classification 1). Une deuxième classification différencie les logements suivant la présence d'une cuisine de plus de 4m², d'espaces récréatifs et d'un garage (classification 2). La troisième classification sépare les logements qui disposent d'une cuisine de plus de 4 m² et d'une deuxième salle de bain.

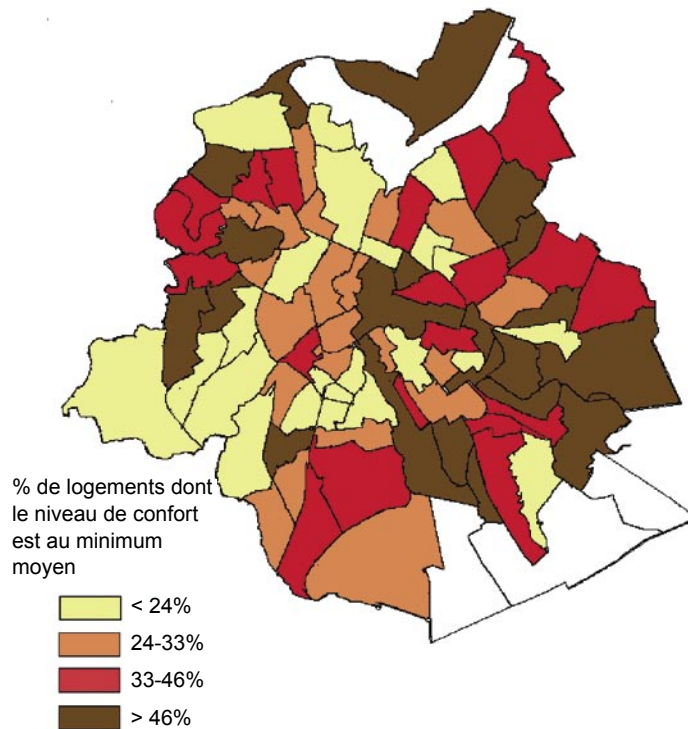
Graphique 4 : Différenciation du parc locatif suivant le niveau de confort des logements



10% des logements ne disposent pas conjointement d'une salle de bain individualisée et de lieux d'aisance à l'intérieur du logement. Cette proportion diminue au cours des années; 15% de logements étaient dans ce cas suivant l'enquête de 2004. 62 % des logements sont équipés des trois éléments du confort de base, cette proportion augmente au cours du temps puisqu'elle n'était que de 61% en 2004 et qu'elle est de 63% pour les logements nouvellement occupés. Ces chiffres sont révélateurs d'une augmentation continue, déjà amorcée dans les années nonante, du niveau de confort des logements mis en location sur le territoire bruxellois.

Afin de cerner la variation spatiale de la répartition des logements suivant leur niveau de confort sur le territoire bruxellois, l'indicateur cartographié est la proportion de logements qui disposent au moins et conjointement de lieux d'aisance à l'intérieur du logement, d'une salle de bain individualisée et d'une installation de chauffage central.

Le niveau de confort des logements permet de différencier le territoire de la région bruxelloise en plusieurs quartiers. Il y a, d'une part, des quartiers centraux rénovés qui abritent des logements plus confortables ; d'autre part, des quartiers de première couronne qui sont moins rénovés et dont la proportion de logements confortables est plus faible et enfin, des quartiers de deuxième couronne, de construction plus récente et aux logements disposant de plus d'éléments de confort.



Carte 4: Répartition spatiale des logements suivant leur niveau de confort en région bruxelloise

La présence d'un garage

15% des logements du parc locatif privé disposent d'un garage. Cette proportion est plus élevée en deuxième couronne en raison du caractère plus récent des logements. Ce pourcentage de garages est constant puisque 14% des logements échantillonnés en 2004 disposaient d'un garage et 13% des logements des nouveaux emménagés en ont un.

Ce sont essentiellement des logements de plus grande taille qui disposent d'un garage, principalement des maisons individuelles ou des appartements situés dans des immeubles. Le garage est donc un indicateur de taille du logement, il est aussi un indicateur de confort du logement puisque ce sont essentiellement les logements les plus confortables qui ont un garage.

Tableau 4 : Présence d'un garage suivant le type et la taille du logement

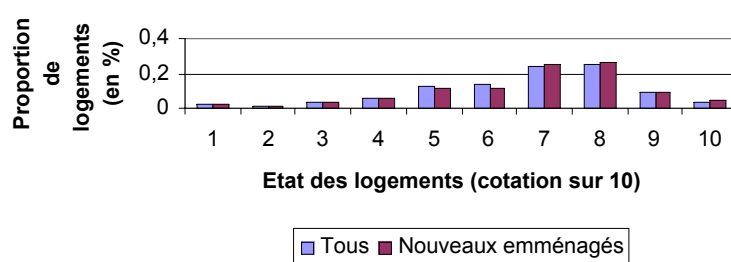
Nombre de chambres	Proportion de logements disposant d'un garage (en %)		
	Maisons individuelles	Appartements dans des maisons	Appartements dans des immeubles
0 chambre	0	2	10
1 chambre	11	6	8
2 chambres	32	10	21
3 chambres	51	9	45
4 chambres	30	-	-
5 chambres	58	-	-

Tableau 5 : Présence d'un garage suivant le niveau de confort du logement

Niveau de confort	Proportion de garages (en %)
Sans confort	8
Confort 1 (salle de bain + WC)	7
Confort 2 (confort 1 + chauffage central)	13
Confort 3 (confort 2 + cuisine de 4 m ²)	17
Confort 4 (confort 3 + 2ème salle de bain)	47

L'état ressenti du logement

Graphique 5 : Différenciation du parc locatif suivant l'état ressenti des logements



Les locataires sont interrogés relativement à leur perception de l'état de leur logement. Ils doivent donner à leur logement une cote variant entre 0 et 10. En moyenne, ceux-ci, qu'ils soient nouvellement installés ou plus anciens dans leur logement, estiment que l'état de leur logement peut être évalué à 6,7 sur 10. 50% d'entre eux cotent l'état de leur logement à moins de 7 sur 10. 25% l'évaluent à moins de 6 sur 10 et 25% jugent la valeur de l'état de leur logement supérieure à 8 sur 10.

L'indicateur cartographié est le pourcentage de logements dont l'état est coté par les locataires comme supérieur ou égal à 6 sur 10. Les quartiers qui abritent le plus grand nombre de logements jugés en bon état sont localisés dans les communes de deuxième couronne ou correspondent à certaines zones rénovées de première couronne.

Les locataires estiment surtout médiocre l'isolation de leur logement (26% d'entre eux), qu'elle soit acoustique ou thermique. Ils ne jugent pas meilleur l'état des châssis (18% d'entre eux) de leur logement et invoquent des problèmes d'humidité dans leur logement (19% d'entre eux). Plus de 10% d'entre eux estiment que leur logement souffre d'une installation de chauffe-eau défectueuse ne permettant pas une évacuation sûre des gaz.

Carte 5: Répartition spatiale des logements selon leur état en région bruxelloise

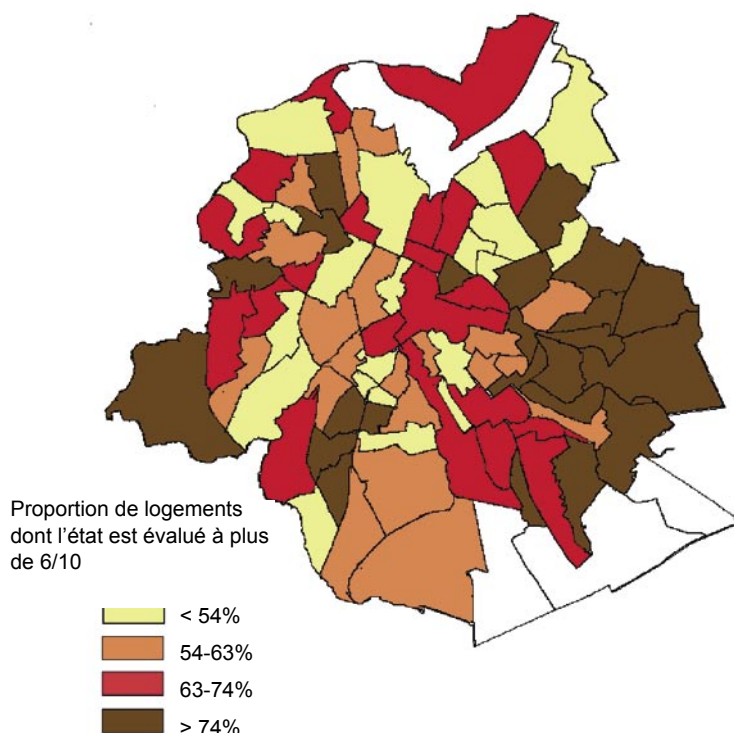
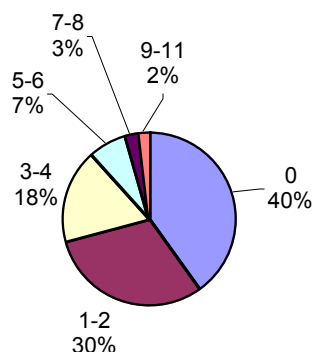


Tableau 6 : Estimation de l'état des installations du logement

Type d'installation	Proportion de logements dont l'état des installations est jugé (en %)				
	bon	moyen	douteux	mauvais	sans avis
Electricité	67	20	6	7	1
Gaz	68	15	3	4	8
Evacuation des gaz	62	15	5	5	13
Chauffe eau	65	15	5	5	10
Plomberie	62	23	7	7	1
Châssis	60	20	7	11	2
Humidité	59	18	7	12	4
Isolation	45	25	7	19	2
Chauffage	70	16	4	7	3
Escalier	68	17	4	6	5
Eclairage	80	14	2	3	1

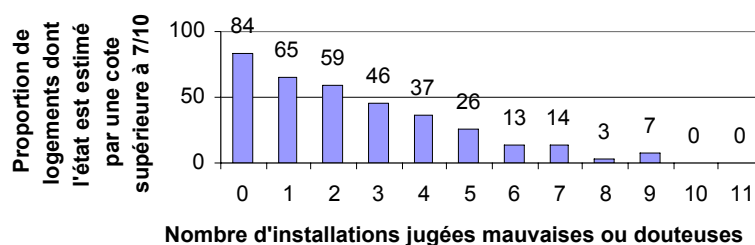
Graphique 6 : Différenciation du parc locatif suivant le nombre d'installations jugées douteuses ou mauvaises dans le logement



L'estimation de l'état des installations permet de construire un indicateur de l'état global du logement en fonction du nombre d'installations jugées douteuses ou mauvaises. 40% des logements ne présentent pas de défauts majeurs et reconnus par les locataires ; 48% en présentent entre un et quatre et 12% enregistrent plus de cinq problèmes relatifs à l'état des installations dans leur logement.

On peut s'interroger sur l'association existant entre l'estimation par une cote allant de 0 à 10 de l'état du logement par le locataire et le nombre d'installations jugées déficientes dans le logement.

Graphique 7 : Association entre état ressenti et état estimé du logement



Le graphique visualise en effet une baisse du nombre de logements bien ressentis suivant l'augmentation du nombre d'installations jugées déficientes. Si 84% des locataires évaluent leur logement à plus de 7/10 lorsqu'ils jugent toutes les installations satisfaisantes, 65% évaluent comme tel leur logement si une installation leur semble douteuse ou mauvaise et aucun logement n'est bien coté lorsqu'il enregistre plus de dix installations insatisfaisantes. Néanmoins, on peut s'interroger sur certaines évaluations. Pourquoi 16% des locataires ne cotent-ils pas leur logement de manière plus que satisfaisante alors qu'ils ne jugent aucune installation déficiente ? Pourquoi 14% des locataires qui jugent sept installations déficientes dans leur logement estiment-ils que leur logement peut être évalué par une cote supérieure à 7 sur 10 ?

Au regard des chiffres, on peut poser l'hypothèse d'un lien entre l'état coté du logement et les caractéristiques du logement. En effet, le tableau met en évidence une augmentation du

degré de satisfaction de l'état du logement avec la taille du logement et son niveau général de confort. Par exemple, si la moitié des locataires de logements de petite taille jugent l'état de leur logement moindre, ils ne sont qu'un quart à le juger comme tels lorsqu'ils occupent un grand logement. Par contre, lorsqu'il s'agit d'estimer l'état de chacune des installations du logement, le niveau de corrélation avec la taille du logement est nettement moindre. Il demeure significatif entre le niveau de confort du logement ainsi qu'entre le loyer du logement et le nombre d'installations jugées déficientes.

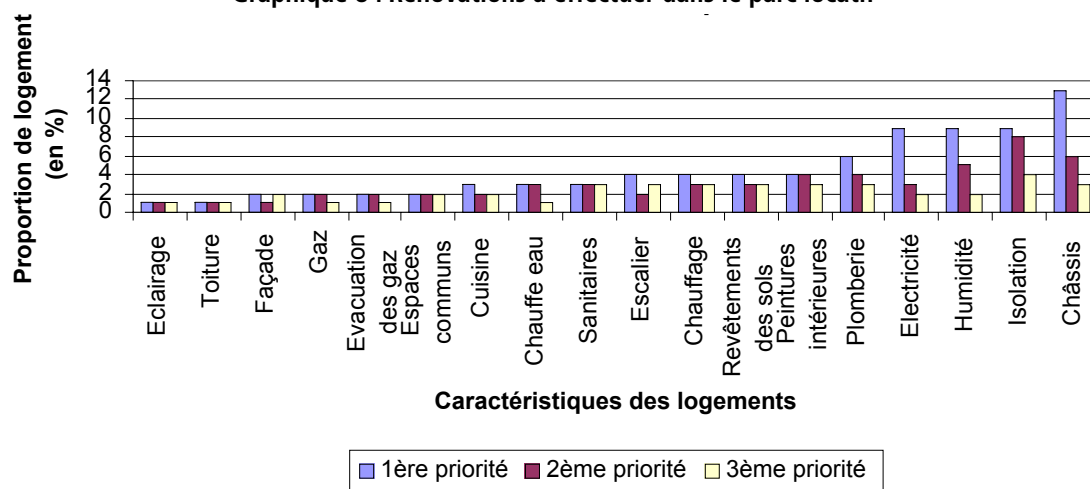
Tableau 7: Estimation de l'état du logement et de ses installations en fonction des caractéristiques du logement

Caractéristiques	Items	Proportion de logements pour lesquels l'état du logement est coté à strictement moins de 7/10	Proportion de logements dont au moins 8 installations sont jugées douzeuses ou mauvaises
Tous les logements		38%	4%
Type de logement	Maisons Appartements dans maison Appartements dans immeuble Kot	32% 38% 38% 43%	4% 3% 3% 3%
Superficie du logement	<34m ² 34-54m ² 54-84m ² 84-104m ² >104m ²	51% 43% 34% 25% 25%	4% 5% 2% 2% 3%
Nombre de chambres	0 chambre 1 chambre 2 chambres 3 chambres 4 chambres et plus	47% 41% 34% 26% 27%	6% 3% 3% 2% 5%
Niveau de confort	Confort 0 Confort 1 Confort 2 Confort 3 Confort 4	57% 51% 40% 27% 26%	8% 5% 4% 1% 3%
Loyer mensuel	< 500€ 500 – 600€ 600 – 700€ 700 - 800€ 800 – 900€ 900 – 1000€ > 1000€	49% 35% 28% 20% 20% 14% 18%	5% 3% 2% 3% 1% 2% 0%

Les réparations à effectuer dans le logement

Si les problèmes de chauffe-eau et d'évacuation des gaz sont mentionnés dans les logements, ils apparaissent néanmoins moins souvent dans les priorités de rénovations à réaliser dans le logement. 13% des locataires estiment que la rénovation des châssis représente la première priorité des travaux à réaliser dans leur logement ; pour 9% des locataires, les problèmes d'isolation sont prioritaires, de même que les problèmes d'humidité et le remplacement de l'installation électrique.

Graphique 8 : Rénovations à effectuer dans le parc locatif



Ces priorités de rénovation ne correspondent en effet pas toujours explicitement aux déficiences observées dans le logement par les locataires concernés. Ainsi, le tableau identifie la proportion de locataires, ayant jugé douteux ou mauvais l'état d'une partie de leur logement, qui considère que la rénovation de cette partie est prioritaire. Si plus de 60% des locataires qui considèrent comme douteuse ou mauvaise leur installation électrique invoquent comme priorité de la remplacer, ce chiffre tombe à 40% pour les détenteurs d'un logement dont le chauffe-eu est jugé défectueux.

Tableau 8 : Association entre le jugement de l'état d'une installation et sa priorité de remplacement

Caractéristiques du logement	Jugement de l'état	Part des logements			
		1ère priorité	2ème priorité	3ème priorité	Total des priorités
Electricité	Douteux	26	20	17	63
	Mauvais	51	14	7	72
Gaz	Douteux	21	15	4	41
	Mauvais	11	12	8	31
Evacuation des gaz	Douteux	12	9	13	34
	Mauvais	7	16	7	30
Chauffe eau	Douteux	22	8	9	39
	Mauvais	14	16	12	42
Plomberie	Douteux	15	18	11	44
	Mauvais	20	19	17	56
Châssis	Douteux	35	23	13	71
	Mauvais	40	22	10	72
Humidité	Douteux	25	17	13	55
	Mauvais	32	20	10	62
Isolation	Douteux	25	22	11	58
	Mauvais	19	20	17	56
Chauffage	Douteux	16	15	13	44
	Mauvais	20	15	19	54
Escalier	Douteux	25	19	8	52
	Mauvais	14	17	5	36
Eclairage	Douteux	4	12	15	31
	Mauvais	8	5	6	19

Les risques perçus d'intoxication au monoxyde de carbone

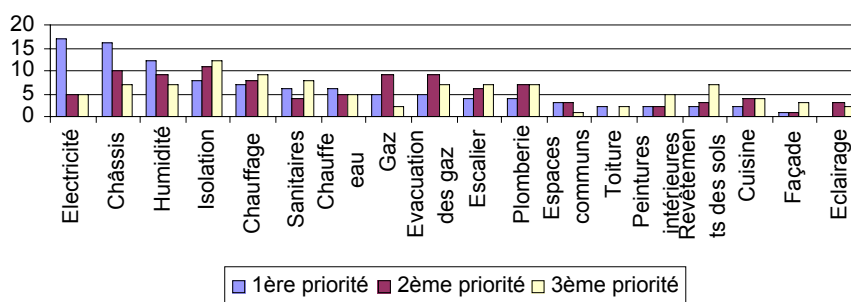
10% des locataires estiment qu'ils courent un risque d'intoxication au monoxyde de carbone dans leur logement. Si 9% de l'ensemble des locataires estiment que l'état de leur chauffe-eau est au moins douteux, 33% des locataires estimant être à risque d'intoxication émettent ce jugement quant à l'état de leur chauffe-eau. De même, 10% des locataires estiment que leur système d'évacuation des gaz est douteux ou mauvais tandis qu'ils sont 40% parmi les locataires courant un risque d'intoxication au monoxyde de carbone.

Tableau 9 : Comparaison de l'évaluation du chauffe-eau et du système d'évacuation des gaz par les locataires à risque d'intoxication au monoxyde de carbone et l'ensemble des locataires

Installation		Part des locataires estimant l'état des installations (en %)				
		Bon	Moyen	Douteux	Mauvais	Sans avis
Chauffe-eau	Locataires à risque CO	39	24	12	21	3
	Ensemble des locataires	65	15	4	5	9
Evacuation des gaz	Locataires à risque CO	29	22	19	21	7
	Ensemble des locataires	62	15	5	5	11

Ils ne sont que 11% à évoquer comme première priorité de rénovation des travaux relatifs à leur chauffe-eau ou à l'évacuation des gaz. Par contre, plus de 30% d'entre eux désirent voir rénover prioritairement l'installation d'électricité ou les châssis de leur logement.

Graphique 9 : Priorités de rénovations à effectuer (logements à risque d'intoxication au CO)



Quels sont les logements qui sont considérés comme dangereux ? Le tableau, comparant les caractéristiques des logements à risque avec l'ensemble des logements, est éloquent. Les logements concernés sont plus petits, disposant de peu d'éléments de confort, à l'état jugé beaucoup plus faible mais dont les loyers sont légèrement mais pas significativement inférieurs à la moyenne. On isole ainsi une catégorie de logements qui ne sont pas offerts sur le marché à un prix nettement inférieur et qui sont loin de présenter toutes les caractéristiques requises pour être un logement décent.

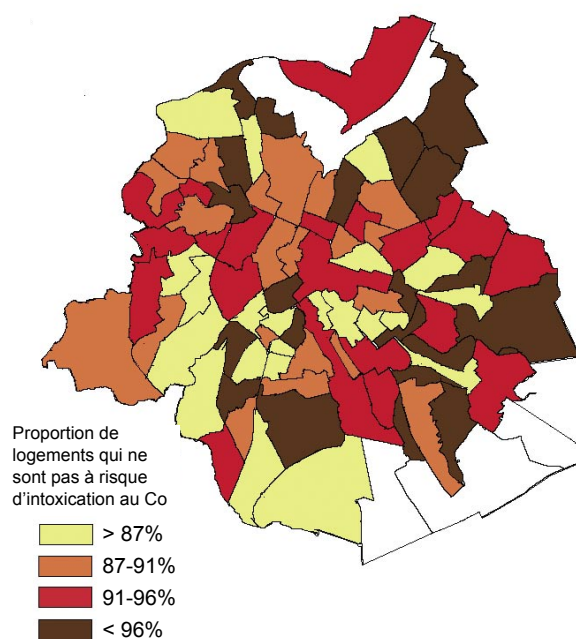
Tableau 10 : Caractéristiques des logements à risque d'intoxication au monoxyde de carbone

Caractéristiques	Items	Logements à risque d'intoxication	Tous les logements
Loyer	Loyer moyen (écart-type) Loyer médian 1er quartile 3ème quartile	467€ (236) 435€ 350€ 500€	508€ () 468€ 385€ 580€
Type de logement	Maisons Appartements dans maison Appartements dans immeuble Kot Loft	3% 32% 59% 5% 0%	5% 35% 56% 3% 1%
Superficie du logement	<34m ² 34-54m ² 54-84m ² 84-104m ² >104m ²	26% 28% 32% 10% 5%	20% 26% 35% 12% 7%
Nombre de chambres	0 chambre 1 chambre 2 chambres 3 chambres 4 chambres et plus	20% 44% 28% 6% 2%	14% 43% 33% 8% 2%
Niveau de confort	Confort 0 Confort 1 Confort 2 Confort 3 Confort 4	14% 42% 15% 27% 2%	9% 27% 15% 47% 3%
Etat du logement	Moyenne Médiane	5,3/10 5/10	6,7/10 7/10

Tableau 11 : Estimation de l'état des installations des logements à risque d'intoxication au CO

Type d'installation	Proportion de logements dont l'état des installation est jugé (en %)				
	bon	moyen	douteux	mauvais	sans avis
Electricité	41	28	11	20	1
Gaz	46	24	11	17	3
Evacuation des gaz	30	23	19	22	7
Chauffe eau	39	24	12	21	3
Plomberie	38	30	12	19	1
Châssis	35	24	12	28	1
Humidité	36	22	11	28	3
Isolation	20	24	0	46	1
Chauffage	45	23	8	23	1
Escalier	43	26	7	20	4
Eclairage	66	20	5	9	0

De façon surprenante, ce n'est pas uniquement dans les quartiers les plus anciens que les locataires se sentent insécurisés face aux problèmes d'intoxication au monoxyde de carbone. Ainsi, si les habitants des quartiers anciens de Molenbeek et d'Anderlecht se sentent davantage concernés que d'autres, c'est également le cas d'habitants de communes de deuxième couronne, comme de Neder-over-Hembeek, d'Evere, de Woluwé Saint-Lambert et de Woluwé Saint-Pierre. Ces résultats confirment les enseignements tirés de l'évaluation du nombre d'équipements défectueux dans les logements, nombre qui apparaît important dans certaines communes de deuxième couronne (voir fiches communales).



Carte 6: Répartition spatiale des logements suivant le risque d'intoxication au monoxyde de carbone en région bruxelloise

2. Loyer et typologie du logement

Ces caractéristiques du logement sont déterminantes dans le mécanisme de formation des loyers. Le recours à l'analyse économétrique permet de mettre en évidence les facteurs explicatifs des écarts de loyers et de mesurer les effets propres de chacun d'entre eux.

Le tableau reprend les différentes variables considérées, qui ne sont que des caractéristiques intrinsèques du logement, et leur part d'explication de la formation des loyers. Ce sont les variables relatives à la taille des logements qui sont prédominantes : le nombre de chambres ($r = 0,64$), la superficie, le type de logement, la présence d'un garage. Les variables relatives au confort interviennent également de manière significative dans l'explication de la formation du loyer. Les variables relatives à l'état du logement interviennent de manière moins significative dans l'explication de la formation des loyers : l'évaluation de l'état du logement par le locataire est-elle subjective ou l'état du logement n'a que peu d'impact dans l'évaluation de son prix ?

Tableau 12 : Association entre loyer du logement et ses caractéristiques

Caractéristiques du logement	Coefficient d'association (r)
Nombre de chambres	0,64
Confort (classification 3)	0,53
Confort (classification 2)	0,50
Type du logement	0,50
Confort (classification 1)	0,47
Garage	0,37
Etat du logement	0,34
Nombre de réparations	0,30

Loyer et type du logement

Pour chaque type de logement (excepté pour les lofts dont le nombre est trop peu élevé), les statistiques de loyers sont enregistrées dans le tableau . Les loyer moyen et loyer médian d'un appartement dans un immeuble sont compris entre 495 € et 513 € ; la variation des

loyers autour de la moyenne est de près de 200 €. Les appartements situés dans des maisons individuelles sont en moyenne moins chers puisque loyer moyen et loyer médian sont respectivement de 483 € et de 450 € avec une variation de 200 € autour de la moyenne. Cette variation autour de la moyenne est beaucoup plus élevée pour les maisons individuelles qui connaissent des loyers moyens de plus de 800 €. Les loyers des kots sont concentrés autour de 300 à 350€.

Mis à part les kots, les loyers des logements nouvellement occupés sont légèrement plus élevés que les loyers de tous les logements loués en 2006, quelle que soit la date d'entrée dans le logement. Ils sont significativement plus élevés pour les maisons individuelles et pour les appartements situés dans une maison.

Tableau 13 : Variation des loyers des logements suivant leur type

Type de logement	Echantillon	Statistiques de loyers mensuels des logements (en €)			
		Loyer moyen	Loyer médian	Loyer 1er quartile	Loyer 3ème quartile
Maison individuelle	Tous 2006	811 éc.type 586	650	400	820
	Nouveaux 2006	1066 éc.type 791	791	450	1300
Appartement dans une maison	Tous 2006	483 éc.type 193	450	355	545
	Nouveaux 2006	506 éc.type 183	475	400	575
Appartement dans un immeuble	Tous 2006	513 éc.type 199	495	400	600
	Nouveaux 2006	523 éc.type 200	500	400	600
Kot	Tous 2006	320 éc.type 145	300	250	340
	Nouveaux 2006	310 éc.type 102	290	250	325

Loyer, type et taille du logement

Les variations des valeurs des loyers autour de la moyenne peuvent s'expliquer par les différences de taille des logements.

Un premier indicateur de taille est la superficie du logement. Le tableau met en évidence la variation des loyers suivant le type du logement et selon sa taille. Pour chaque type de logement, le loyer moyen augmente en fonction de la taille de celui-ci.

Les loyers des logements nouvellement occupés sont plus élevés que l'ensemble des loyers des logements payés sur le territoire bruxellois. Cette différence de loyers est d'autant plus élevée que le logement est de taille plus importante. Par exemple, le loyer moyen d'un appartement de plus de 105 m² est estimé à 831€/mois alors que le loyer actuellement payé pour une nouvelle location est estimé à 986€/mois, soit une augmentation de 19%.

Tableau 14 : Loyers des logements suivant leur type et leur superficie

Superficie du logement	Echantillon	Loyers mensuels moyens des logements (en €)		
		Maisons individuelles	Appartements dans une maison	Appartements dans un immeuble
< 34 m ²	Tous 2006	-	391	411
	Nouveaux 2006	-	394	405
35-54 m ²	Tous 2006	453	421	451
	Nouveaux 2006	-	440	489
55-84 m ²	Tous 2006	566	487	543
	Nouveaux 2006	-	507	568
85-104 m ²	Tous 2006	739	558	616
	Nouveaux 2006	-	679	624
> 105 m ²	Tous 2006	1119	770	831
	Nouveaux 2006	1529	789	986

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

De même, selon le type de logement, le loyer moyen du logement augmente en fonction du nombre de chambres. Le loyer mensuel moyen d'un appartement est compris entre 384€ lorsque celui-ci ne comprend pas de chambre à coucher et 871€ s'il dispose d'au moins quatre chambres à coucher. Les prix des maisons individuelles oscillent entre 649€ (2 chambres à coucher) et 1248€ (au moins quatre chambres à coucher).

L'augmentation des loyers pour les logements nouvellement occupés se marque à nouveau pour les logements de plus grande taille, disposant d'un nombre plus important de chambres à coucher.

Tableau 15 : Loyers des logements suivant leur type et le nombre de chambres

Nombre de chambres	Echantillon	Loyers mensuels moyens des logements (en €)		
		Maisons individuelles	Appartements dans une maison	Appartements dans un immeuble
0 chambre	Tous 2006	-	391	384
	Nouveaux 2006	-	416	394
1 chambre	Tous 2006	-	447	457
	Nouveaux 2006	-	458	465
2 chambres	Tous 2006	649	538	566
	Nouveaux 2006	-	580	602
3 chambres	Tous 2006	840	602	764
	Nouveaux 2006	-	671	852
4 chambres et +	Tous 2006	1248	786	871
	Nouveaux 2006	-	-	-

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

Loyer et niveau de confort des logements

Les loyers moyens sont estimés pour les logements en fonction de leur type et des trois classifications possibles de confort. Le loyer moyen d'un appartement sans confort est estimé à environ 420€ ; le loyer moyen d'un appartement confortable varie entre 558€ et 895€ suivant la classification considérée et le nombre d'éléments de confort envisagés.

Les variations des loyers entre logements nouvellement occupés et logements occupés quelle que soit la date d'entrée dans le logement ne sont pas significatives.

Tableau 16 : Loyers des logements suivant leur type et leur niveau de confort

Classification 1

Niveau de confort	Echantillon	Loyers mensuels moyens des logements (en €)		
		Maisons individuelles	Appartements dans une maison	Appartements dans un immeuble
Confort 0	Tous 2006	355	421	428
	Nouveaux 2006	-	465	415
Confort 1	Tous 2006	596	457	455
	Nouveaux 2006	-	500	491
Confort 2	Tous 2006	696	503	515
	Nouveaux 2006	771	508	515
Confort 3	Tous 2006	1223	558	674
	Nouveaux 2006	1553	603	700

C0 = absence de confort ; C1 = présence conjointe de lieux d'aisance à l'intérieur du logement et d'une salle de bain individualisée ; C2 = C1 + installation de chauffage central ; C3 = C2 + garage
 - nombre insuffisant de données pour pouvoir appliquer l'inférence statistique

Classification 2

Niveau de confort	Echantillon	Loyers mensuels moyens des logements (en €)		
		Maisons individuelles	Appartements dans une maison	Appartements dans un immeuble
Confort 0	Tous 2006	355	421	428
	Nouveaux 2006	-	465	415
Confort 1	Tous 2006	596	457	455
	Nouveaux 2006	-	500	491
Confort 2	Tous 2006	567	442	473
	Nouveaux 2006	-	461	478
Confort 3	Tous 2006	590	483	537
	Nouveaux 2006	-	471	552
Confort 4	Tous 2006	760	567	553
	Nouveaux 2006	-	604	545
Confort 5	Tous 2006	1331	598	709
	Nouveaux 2006	1692	-	756

C0 = absence de confort ; C1 = présence conjointe de lieux d'aisance à l'intérieur du logement et d'une salle de bain individualisée ; C2 = C1 + installation de chauffage central ; C3 = C2 + cuisine de plus de 4m² ; C4 = C3 + espace récréatif ; C5 = C4 + garage
 - nombre insuffisant de données pour pouvoir appliquer l'inférence statistique

Classification 3

Niveau de confort	Echantillon	Loyers mensuels moyens des logements (en €)		
		Maisons individuelles	Appartements dans une maison	Appartements dans un immeuble
Confort 0	Tous 2006	365	421	428
	Nouveaux 2006	-	465	415
Confort 1	Tous 2006	596	457	455
	Nouveaux 2006	-	500	491
Confort 2	Tous 2006	567	442	473
	Nouveaux 2006	-	461	478
Confort 3	Tous 2006	745	520	559
	Nouveaux 2006	943	524	557
Confort 4	Tous 2006	1481	670	895
	Nouveaux 2006	-	-	-

C0 = absence de confort ; C1 = présence conjointe de lieux d'aisance à l'intérieur du logement et d'une salle de bain individualisée ; C2 = C1 + installation de chauffage central ; C3 = C2 + cuisine de plus de 4m² ; C4 = C3 + deuxième salle de bain individualisée.

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

Loyer, taille et niveau de confort des logements

Les logements peuvent être différenciés suivant leur taille et leur niveau de confort. Une seule classification est considérée ; il s'agit de la classification 1 de confort (voir tableau ci-dessus)

Dans une maison, le loyer moyen d'un appartement varie entre 342€ s'il ne dispose pas de chambre à coucher et s'il est sans confort et 618€ s'il comprend trois chambres à coucher et qu'il jouit de lieux d'aisance à l'intérieur du logement, d'une salle de bain individualisée, d'une installation de chauffage central et d'une cuisine de plus de 4 m².

Un appartement situé dans un immeuble a un loyer compris entre 343€ s'il est petit et sans confort et 836€ s'il est de grande taille, confortable et comprenant un garage.

Tableau 17 : Loyers des logements suivant leur type, leur nombre de chambres, leur niveau de confort et la présence d'un garage

A. Les appartements dans des maisons

Nombre de chambres	Loyers mensuels moyens des logements (en €)			
	Confort 0	Confort 1	Confort 2	Confort 3
0 chambre	342	402	378	454
1 chambre	401	421	410	485
2 chambres	465	502	506	546 556 (G)
3 chambres	-	-	-	618

B. Les appartements dans des immeubles

Nombre de chambres	Loyers mensuels moyens des logements (en €)			
	Confort 0	Confort 1	Confort 2	Confort 3
0 chambre	343	384	384	398
1 chambre	405	421	450	479 568 (G)
2 chambres	540	484 575 (G)	526 675 (G)	576 655 (G)
3 chambres	-	640	-	764 836 (G)

- nombre insuffisant de données pour pouvoir appliquer l'inférence statistique (G) avec garage

Loyer et état du logement

Les différences de prix enregistré pour des logements d'un type déterminé en fonction de l'estimation de leur état par le locataire ne sont pas significatives. On observe, dans la majorité des cas, une légère augmentation du prix si l'état est jugé meilleur. Ces résultats sont enregistrés dans le tableau

Tableau 18 : Loyers des logements suivant leur type, leur nombre de chambres, leur niveau de confort, la présence d'un garage et l'estimation de leur état

A. Les appartements dans des maisons

Nombre de chambres	Etat du logement	Loyers mensuels moyens des logements (en €)			
		Confort 0	Confort 1	Confort 2	Confort 3
1 chambre	Mauvais	-	414	-	-
	Moyen	413	416	421	491
	Bon	370	435	402	484
2 chambres	Mauvais	-	428	-	-
	Moyen	-	475	-	524
	Bon	-	601	-	554
3 chambres	Mauvais	-	-	-	-
	Moyen	-	-	-	597
	Bon	-	-	-	650

B. Les appartements dans des immeubles à appartements

Nombre de chambres	Etat du logement	Loyers mensuels moyens des logements (en €)			
		Confort 0	Confort 1	Confort 2	Confort 3
0 chambre	Mauvais	-	393	-	-
	Moyen	361	377	399	394
	Bon	-	-	379	409
1 chambre	Mauvais	461	370	-	-
	Moyen	384	446	444	478
	Bon	-	425	461	482 568 (G)
2 chambres	Mauvais	-	439	-	541
	Moyen	-	497	514	568
	Bon	-	489	545	582 655 (G)
3 chambres	Mauvais	-	-	-	-
	Moyen	-	-	-	-
	Bon	-	-	-	- 825 (G)

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

- (G) présence d'un garage

Loyer et localisation

Tous les facteurs explicatifs invoqués pour expliquer les variations des loyers ont été considérés comme des caractéristiques intrinsèques du logement. Or, de nombreuses études ont montré que le prix que le locataire est prêt à payer pour avoir la jouissance d'un bien déterminé dépend également de l'environnement du logement et de sa localisation. Ce chapitre a ainsi pour objectif de différencier les logements suivant leur localisation géographique.

Le loyer mensuel moyen des logements situés en première couronne est estimé à 485 € alors qu'il est de 521 € en deuxième couronne. Le loyer mensuel médian est, quant à lui, de 450 € en première couronne et de 521 € en deuxième couronne. La différence entre loyer moyen et loyer médian est signe d'une distribution asymétrique des loyers, s'étirant vers les valeurs élevées de loyers.

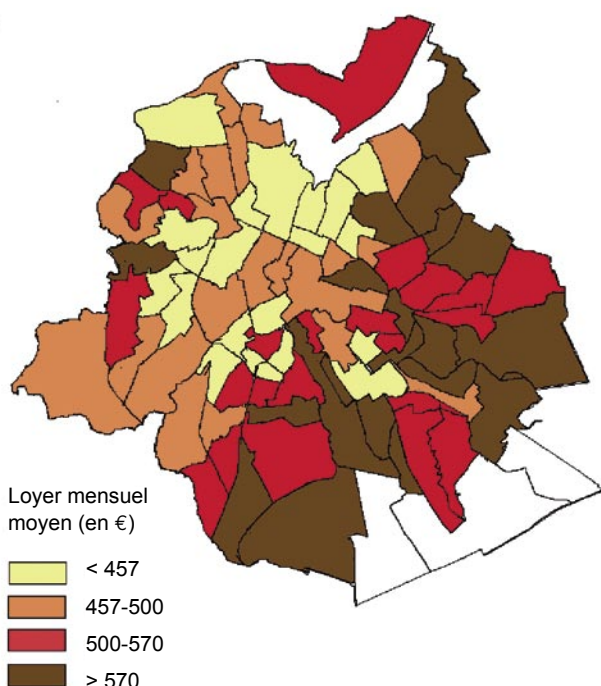
Le loyer mensuel moyen est significativement supérieur pour les logements nouvellement occupés alors que le loyer mensuel médian est semblable. L'asymétrie de la distribution est de nouveau manifeste, de même que la valeur plus élevée du troisième quartile de la distribution des loyers des logements nouvellement occupés, sont le signe d'une présence dans l'échantillon de logements mis en location en 2006 à des prix beaucoup plus élevés.

Tableau 19 : Différenciation des loyers entre première et deuxième couronne

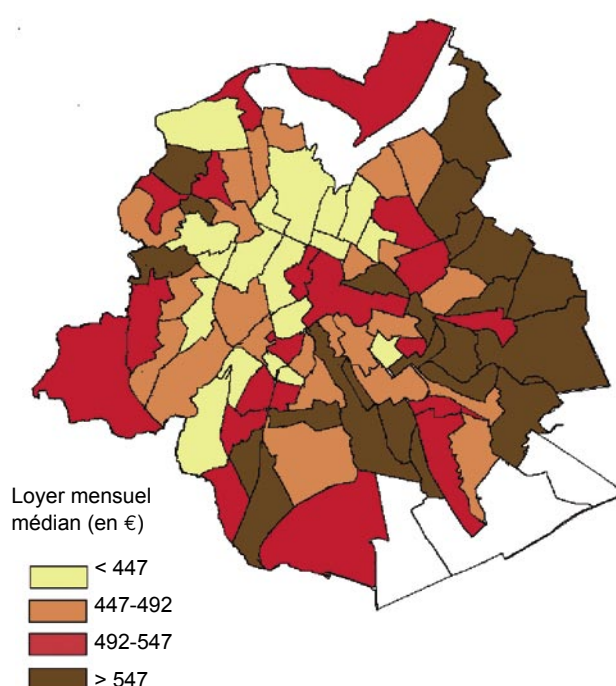
	Echantillon	Statistiques de loyers mensuels des logements (en €)			
		Loyer moyen	Loyer médian	1er quartile	3ème quartile
1ère couronne	Tous 2006	485 (éc.type 224)	450	374	550
	Nouveaux 2006	500 (éc.type 240)	450	374	560
2ème couronne	Tous 2006	581 (éc.type 285)	521	433	650
	Nouveaux 2006	610 (éc.type 348)	515	440	700

Plus précisément (voir fiches communales), les loyers les plus élevés (de plus de 550€ en moyenne) s’observent dans les communes situées au sud et à l’est de la région bruxelloise. Des loyers intermédiaires sont enregistrés dans les communes du nord-ouest et dans les communes d’Etterbeek et d’Ixelles alors que les loyers les plus bas (inférieurs à 500€ en moyenne) concernent des logements des communes de Saint-Josse-ten-Noode, Saint-Gilles, Schaerbeek et Anderlecht.

A l’échelle de l’agrégat de secteurs statistiques, les variables de loyers moyens et de loyers médians sont cartographiés.



Carte 7: Répartition spatiale des loyers mensuels moyens des logements en région bruxelloise



Carte 8: Répartition spatiale des loyers mensuels médians des logements en région bruxelloise

Que ce soient les loyers mensuels moyens ou les loyers mensuels médians des logements, ils sont les plus élevés dans un secteur sud-est de la ville et dans quelques quartiers de la périphérie ouest. Quant aux loyers les plus bas, ils se rencontrent dans les quartiers de première couronne, directement adjacents au Pentagone.

Deux modèles de répartition des loyers se cumulent sur le territoire bruxellois. La répartition des loyers répond, d'une part, à un modèle sectoriel : le secteur sud-est est la zone caractérisée par les loyers les plus élevés aussi bien dans les quartiers plus centraux que dans les quartiers périphériques. Elle répond, d'autre part, à un modèle en anneaux concentriques de croissance des loyers du centre vers la périphérie.

Conclusions

Le marché est segmenté : des différences de loyers existent entre logements locatifs suivant leur taille et leur niveau de confort.

Des variations des loyers se marquent entre l'ensemble des logements occupés sur le territoire bruxellois, quelle que soit la date d'entrée du locataire dans son logement, et les logements nouvellement occupés. Ces derniers affichent des prix supérieurs, essentiellement dans le segment des logements de deux chambres.

Même si le regain d'intérêt pour les communes centrales et la rénovation des logements qui y sont situés se marque par une augmentation du niveau de confort et de l'état des logements considérés, les loyers des logements répondent toujours au même modèle : secteur sud-est aux loyers plus élevés, périphérie ouest également aux loyers plus élevés face aux quartiers de première couronne (mis à part les quartiers de l'est) aux loyers plus faibles.

An aerial photograph of a city grid, showing streets and buildings, is centered within a large, semi-transparent blue circle. The text is overlaid on the right side of this circle.

Chapitre II

Logement et évolution du marché

La comparaison des loyers des logements nouvellement occupés avec les loyers de tous les logements loués en 2006, quelle que soit la date d'entrée dans le logement, a mis en évidence un mouvement d'augmentation des prix cette dernière année par rapport à l'ensemble des années précédentes. Ce chapitre va analyser plus finement les évolutions des loyers en se basant sur une typologie des logements comparable à celle qui a dicté la classification des résultats en 2004.

1. La situation 2004-2006

Afin de cerner l'évolution des loyers entre 2004 et 2006, trois ensembles de statistiques seront comparés.

Il s'agit, d'une part, des statistiques de loyers enregistrés sur l'échantillon de loyers issus de l'enquête 2006 ; il s'agit d'un échantillon de loyers courants, c'est-à-dire de l'ensemble des loyers payés en 2006 par un échantillon de locataires bruxellois, quelle que soit leur date d'entrée dans le logement. Celles-ci sont comparées aux statistiques de loyers enregistrés sur l'échantillon de loyers issus de l'enquête 2004 ; il s'agit également d'un échantillon de loyers courants de 2004 et aux statistiques de loyers estimées à partir d'un sous-échantillon de l'enquête 2006 reprenant uniquement les locataires ayant emménagé durant la dernière année. Il s'agit de loyers dont les baux ont été conclus entre le 1er juin 2005 et le 1er juin 2006.

Pour être comparables, les statistiques de loyers sont exprimées en € constants 2006.

Evolution des loyers 2004-2006

Quel que soit l'indicateur statistique envisagé, les valeurs des loyers augmentent au cours des deux dernières années suivant un taux supérieur à celui de l'inflation. En effet, en € constants 2006, le loyer moyen en 2004 était de 499 €, il est de 508€ actuellement et de 526 € pour les logements dont un nouveau bail a été conclu durant cette dernière année. Il a donc augmenté de 1,8% pour l'ensemble des loyers entre 2004 et 2006 en € constants et les nouveaux emménagés paient un loyer plus élevé de 3,5%, en € constants, par rapport à l'ensemble des locataires en 2006. Les différences entre les montants ne peuvent pas être dues à un échantillon de logements de plus grande taille puisque la différenciation des logements suivant leur taille de chaque échantillon n'est pas significativement différente. Le niveau de confort des logements est légèrement supérieur pour les logements nouvellement mis en location que pour l'ensemble des logements. Dès lors, la variation de prix peut être partiellement expliquée par cette augmentation du confort moyen des logements, en sachant néanmoins que le niveau de confort intervient moins significativement que la taille pour expliquer les variations des loyers des logements.

**Tableau 20 : Comparaison des loyers des logements en 2004, en 2006
et pour les nouveaux emménagés en 2006**

Statistiques de loyers	Valeur du loyer (en € constants 2006)		
	Parc locatif 2004	Parc locatif 2006	Nouveaux emménagés 2006
Moyenne	499	508	526
Médiane	450	468	475
1er quartile	352	385	387
3ème quartile	569	580	600

Evolution des loyers suivant la taille du logement

Quelle que soit la taille du logement, le loyer moyen des logements a augmenté au cours des deux dernières années d'un niveau supérieur à celui de l'inflation. Ainsi, le loyer moyen, exprimé en € constants, d'un appartement de superficie comprise entre 55 et 84m², le plus fréquemment rencontré, était de 479€ en 2004, est de 520€ en 2006 et de 533€ pour les logements nouvellement occupés, soit une augmentation de 8% entre 2004 et 2006 et de 2% entre 2006 et les nouvellement occupés. De même, le loyer moyen d'un appartement une chambre, en € constants, était de 433€ en 2004 et est de 452€ en 2006 et de 461€ pour les logements nouvellement occupés, soit une augmentation de 4% entre 2004 et 2006 et de 2% pour les nouvellement occupés. Il en est de même pour les logements de deux chambres qui enregistraient un loyer de 544€ en 2004 alors que le loyer moyen est en 2006 de 560€ et pour les nouvellement emménagés de 590€, soit une croissance de 3% entre 2004 et 2006 et de 5% pour les nouvellement occupés.

Tableau 21 : Différenciation des loyers des logements suivant leur superficie

Superficie	Valeur du loyer (en € constants 2006)					
	Parc locatif 2004		Parc locatif 2006		Emménagés 2006	
	Loy.moyen	Loy.médian	Loy.moyen	Loy.médian	Loy.moyen	Loy.médian
< 34m ²	316	310	390	325	380	355
35-54m ²	398	385	438	430	463	450
55-84m ²	479	466	520	500	533	505
85-104m ²	564	519	600	560	662	625
>105m ²	791	673	905	750	1077	900

Tableau 22 : Différenciation des loyers des logements suivant le nombre de chambres

Nombre de chambres	Valeur du loyer (en € constants 2006)					
	Parc locatif 2004		Parc locatif 2006		Emménagés 2006	
	Loy.moyen	Loy.médian	Loy.moyen	Loy.médian	Loy.moyen	Loy.médian
0	348	331	370	350	371	350
1	433	414	452	450	461	450
2	544	517	560	545	599	580
3	732	647	728	660	847	750
4 et +	989	921	950	700	-	-

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

Evolution des loyers suivant le niveau de confort

Quel que soit le niveau de confort des logements, les logements ont vu leur prix augmenter de manière plus élevée que l'indice-santé. Ainsi, les logements les moins confortables ont vu leur loyer augmenter, en € constants, de 10% entre 2004 et 2006 et de 3% entre 2006 et les nouvellement occupés. De même, les logements les plus confortables ont enregistré une hausse de 5% entre 2004 et 2006 et de 17% entre l'ensemble des logements échantillonnés en 2006 et le sous-échantillon des nouvellement occupés.

Tableau 23 : Différenciation des loyers des logements suivant le niveau de confort

Niveau de confort	Valeur du loyer (en € constants 2006)					
	Parc locatif 2004		Parc locatif 2006		Emménagés 2006	
	Loy.moyen	Loy.médian	Loy.moyen	Loy.médian	Loy.moyen	Loy.médian
0	380	354	422	400	433	400
1	440	414	460	445	498	450
2	480	440	464	450	476	450
3	502	466	518	500	520	500
4	570	517	576	534	592	550
5	782	673	827	700	998	800

Tableau 24 : Différenciation des loyers des logements suivant leur nombre de chambres et leur niveau de confort

Nombre de chambres	Année	Loyers moyens (en € constants 2006)					
		Confort 0	Confort 1	Confort 2	Confort 3	Confort 4	Confort 5
0 chambre	2004	285	374	376	377	-	-
	2006	345	377	391	392	463	-
	emmén.	357	378	386	415	-	-
1 chambre	2004	367	414	445	453	471	569
	2006	399	425	438	470	502	557
	emmén.	386	452	453	474	502	-
2 chambres	2004	483	466	553	540	566	688
	2006	517	509	556	549	596	665
	emmén.	-	576	602	547	649	706
3 chambres	2004	-	622	-	606	764	856
	2006	534	650	521	732	730	935
	emmén.	-	-	-	-	-	-

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

Conclusions

Toutes les données présentées dans ce chapitre convergent pour mettre en évidence une croissance des loyers supérieure à celle de l'indice-santé au cours de ces deux dernières années, aussi bien dans les commune de première que de deuxième couronne. Le mécanisme était déjà enclenché antérieurement à la suite d'un certain désinvestissement pour les placements mobiliers, d'investissements immobiliers dans des biens au prix d'achat de plus en plus élevé.

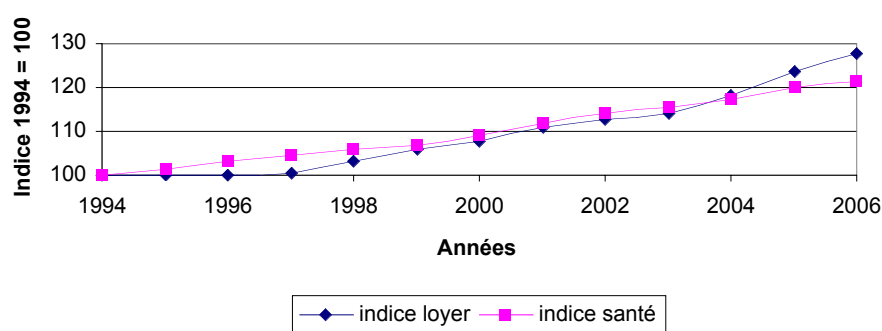
2. La situation 1994-2006

Une autre technique d'analyse de l'évolution des loyers consiste à évaluer, pour chaque année, à partir de la date d'entrée du locataire dans son logement, le loyer marginal moyen, c'est-à-dire le loyer demandé en une année déterminée. Le loyer marginal moyen des logements en une année t est évalué en déflatant le loyer payé en 2006 par le taux d'évolution de l'indice-santé entre l'année t et 2006. Ces loyers sont exprimés en euros courants. Il est clair que d'autres facteurs ont pu jouer un rôle dans l'explication du taux d'évolution du loyers entre l'année t et 2006 mais on se permettra de les considérer comme non-significatifs.

Des statistiques consolidées d'évolution des prix ont déjà été réalisées entre 1986 et 2004 ; nous ne construirons des statistiques de loyers que sur la période 1994-2006.

L'évolution générale des loyers courants entre 1994 et 2006

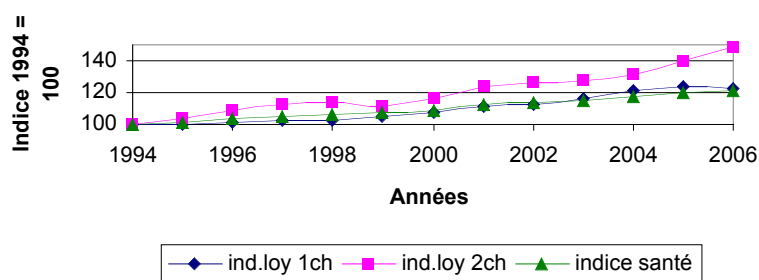
Graphique 10 : Evolution des loyers moyens des logements bruxellois (1994-2006)



Entre 1994 et 1997, suite à l'augmentation des prix du tournant des années nonante, la situation du marché locatif s'est en moyenne stabilisée. Les loyers stagnent et ne suivent pas la courbe de l'indice-santé. Une incertitude apparaît sur la formation des revenus immobiliers par rapport aux revenus mobiliers et les investissements diminuent.

A partir de 1997, un rattrapage s'opère : l'augmentation des loyers plus importante que celle de l'indice-santé entraîne une équivalence des deux situations par rapport à la situation de 1994. Le marché de l'immobilier acquisitif augmente en raison de la baisse des taux des emprunts hypothécaires. Cette augmentation des coûts de l'immobilier acquisitif, même couplée à une diminution des emprunts hypothécaires, entraîne une augmentation des loyers, nécessaire pour la rentabilité des placements immobiliers. Ces placements sont d'autant plus recherchés que, dès le 11 septembre 2001, les placements mobiliers voient leur rendement s'effondrer.

Graphique 11 : Evolution des loyers moyens des logements bruxellois suivant le nombre de chambres (1994-2006)



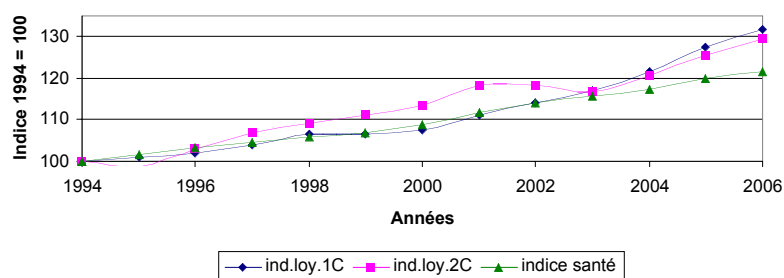
Entre 2004 et 2006, la courbe d'évolution des loyers s'isole par rapport à celle de l'indice-santé, mettant en évidence une croissance plus importante des loyers par rapport à ce dernier. Cet état de fait a déjà été mis en évidence dans la comparaison entre les valeurs moyennes et médianes des loyers estimées sur les échantillons 2004, 2006 et des nouveaux emménagés.

L'augmentation des loyers est surtout manifeste pour les logements disposant de deux chambres à coucher. Les logements une chambre connaissent une évolution similaire à celle de l'indice-santé. Cette différence entre les deux segments du marché immobilier peut s'expliquer par plusieurs raisons : la dualisation de la ville et de ses habitants dont une fraction d'entre eux peut s'offrir des logements plus coûteux, l'augmentation des placements dans l'immobilier résidentiel, de préférence sûr et donc de logements de plus grande taille et plus confortables.

La situation 1994-2006 en première et en deuxième couronne

La construction de la courbe d'évolution des loyers des appartements en première et en deuxième couronne met en évidence une croissance similaire des loyers ces dernières années en première et en deuxième couronne. Cette croissance des loyers (en € courants) est supérieure à celle de l'indice-santé.

Graphique 12 : Evolution des loyers moyens des logements bruxellois par couronne (1994-2006)



Conclusions

Même si le regain d'intérêt pour les communes centrales et la rénovation des logements qui y sont situés se marque par une augmentation du niveau de confort et de l'état des logements considérés, les loyers des logements répondent toujours au même modèle : secteur sud-est aux loyers plus élevés, périphérie ouest également aux loyers plus élevés face aux quartiers de première couronne (mis à part les quartiers de l'est) aux loyers plus faibles. Toutes les données présentées dans ce chapitre convergent pour mettre en évidence une croissance des loyers supérieure à celle de l'indice-santé au cours de ces deux dernières années, aussi bien dans les commune de première que de deuxième couronne. Le mécanisme était déjà enclenché antérieurement à la suite d'un certain désinvestissement pour les placements mobiliers, d'investissements immobiliers dans des biens au prix d'achat de plus en plus élevé.

An aerial photograph of a city grid, showing streets and buildings, is centered within a large, semi-transparent blue circle. The text is overlaid on this circle.

Chapitre III

Logement et mobilité

Pour approcher le marché locatif, une approche complémentaire à l'analyse des loyers et de leur évolution est d'étudier le comportement du locataire face à son logement, principalement sa mobilité résidentielle. C'est donc l'objet de ce chapitre, articulé dans un premier temps autour de la stabilité du locataire dans son logement et ensuite autour des parcours résidentiels des locataires.

1. La stabilité des locataires

Deux indicateurs de stabilité des locataires seront considérés ; d'une part, le bail du logement et les caractéristiques de celui-ci et d'autre part, le nombre d'années que le locataire passe dans son logement.

Le bail

Près de 91% des baux sont des baux écrits ; cette proportion augmente puisqu'elle était de près de 89% en 2004 et que 93% des baux conclus en 2005-2006 sont des baux écrits. Environ 50% des baux sont déclarés par les locataires comme enregistrés.

Si l'on considère l'entièreté du parc locatif, 23% des baux sont des baux de d'une durée d'un an. Ce sont près de 38% des baux des nouveaux emménagés. Cette variation s'explique puisque l'indicateur ne tient compte, dans ce cas, que des nouveaux baux et non de la totalité des baux.

Tableau 25 : Différenciation des baux suivant leurs caractéristiques

Type de bail et durée	Part des baux suivant leur type		
	Ensemble des logements 2004	Ensemble des logements 2006	Nouveaux emménagés 2006
Bail écrit	88,7%	90,7%	93,1%
Bail enregistré	46,7%	51,2%	49,6%
Bail et durée			
1 an	23,3%	23,2%	37,7%
3-6-9	50,6%	66,6%	49,2%
autre	13,9%	9,2%	6,3%

Le taux de stabilité

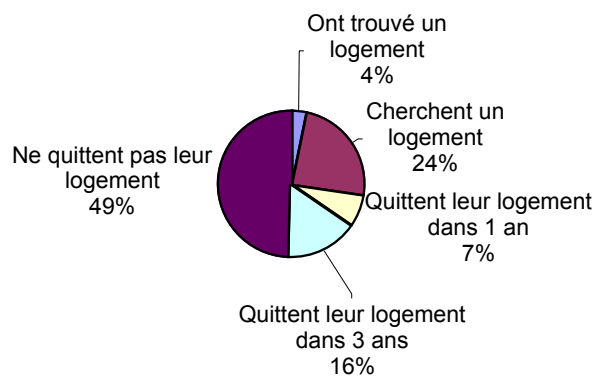
En moyenne, les locataires demeurent un peu plus de cinq ans dans leur logement. 50% d'entre eux sont dans leur logement depuis moins de deux ans et dix mois. Par rapport aux années précédentes, la stabilité des locataires serait plus élevée actuellement. A suivre les années prochaines pour voir s'il s'agit réellement d'une évolution du comportement des locataires...

Tableau 26 : Nombre moyen d'années d'occupation des logements par les locataires

Indicateur de stabilité	Durée d'occupation	
	Enquête 2004	Enquête 2006
Moyenne	4 ans et 5 mois	5 ans 4 mois
Médiane	2 ans et 3 mois	2 ans 10 mois
1er quartile	10 mois	14 mois
3ème quartile	4 ans et 10 mois	6 ans 3 mois

2. L'ampleur des mouvements des locataires

Graphique 13 : Intentions de mobilité des locataires bruxellois



51% des locataires estiment qu'ils changeront de logement endéans les trois ans. Parmi ceux-ci 4% ont déjà trouvé un logement, 24% sont en train de chercher activement un logement et 7% envisagent quitter leur logement dans l'année qui vient sans avoir pour autant pris l'initiative de se mettre à la recherche du logement.

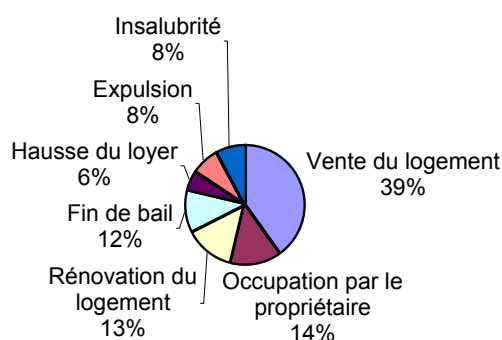
En 2004, 48% des locataires n'envisageaient pas de changement dans les trois années qui se profilaient.

3. Les causes des mouvements

Classiquement, les raisons de départ d'un logement sont de plusieurs ordres. Il y a d'abord une distinction à faire entre les départs volontaires et les départs involontaires.

Parmi les départs involontaires, il y a les expulsions, les causes d'insalubrité, l'occupation du logement par le propriétaire ou sa famille, des travaux de rénovation réalisés par le propriétaire. Ceux-ci représentent 19% des raisons invoquées pour justifier le départ du logement précédent et 8% des raisons invoquées pour justifier le départ du logement actuel quand cette mutation a eu lieu. Ils ne représentent que moins de 10% des causes de départ du logement actuel ; ce taux inférieur étant dû à une sous-estimation de ce phénomène par les ménages-locataires actuellement dans leur logement. Le taux de départs involontaires a augmenté par rapport aux autres années.

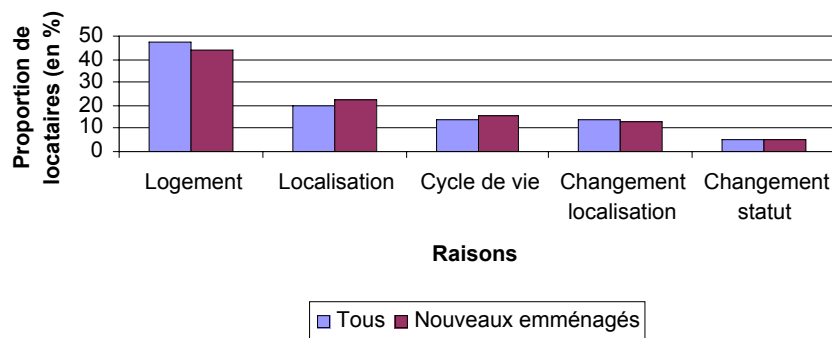
Graphique 14 : Différenciation des raisons de départs involontaires du logement précédent



Que ce soient les départs du logement précédent ou du logement actuel, on remarque une forte proportion de raisons de mutations liées à la vente du logement. Ces résultats corroborent les interprétations faites de la hausse des loyers en relation avec des investissements immobiliers et la nécessaire rentabilité d'investissements actuels en biens aux prix d'acquisition élevés.

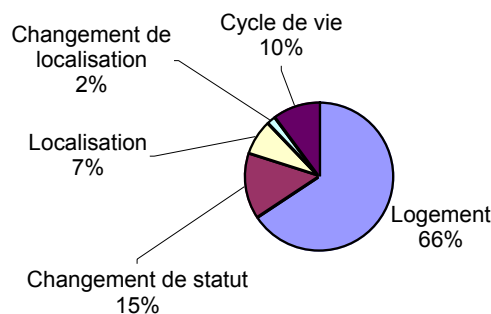
Parmi les départs volontaires, ils y a les départs d'ajustement à une situation donnée : les caractéristiques du logement (la taille du logement, son état, l'absence de jardin, le loyer du logement, la fin de bail ou le changement de mode d'occupation du logement), les caractéristiques de l'environnement (pollution sonore, congestion automobile, difficultés de stationnement, problèmes de sécurité, ...) et les caractéristiques d'accessibilité au travail, aux services, aux commerces. La taille et l'état du logement sont cités de manière importante aussi bien pour les départs du logement précédent que les départs à venir. Ces départs d'ajustement représentent 50% des motifs de départ du logement précédent, mais plus de 65% des motifs invoqués pour justifier le départ éventuel du logement actuel.

Graphique 15 : Raisons de départ du logement précédent



Il y a les départs induits par les changements familiaux (départ de la maison parentale, mise en ménage, mariage, décès ou séparation, modification de la taille du ménage), les changements d'emplois, les modifications des revenus disponibles. Les changements du cycle de vie sont des incitants des mutations résidentielles ; de 10% à 20% des mutations s'expliquent par des changements familiaux.

Graphique 16 : Raisons de départ des locataires qui cherchent un logement



Les départs induits par la localisation du lieu de travail ou un changement de localisation du lieu de travail représentent également une part des mutations : 30% des départs du logement précédent.

Comme ce sont principalement les caractéristiques du logement qui incitent à changer de logement, il est intéressant de cerner les types de logement qui connaissent le plus de mouvements locatifs. La proportion la plus importante de locataires en recherche de logement sont ceux qui occupent de petits logements, de moindre confort et d'état médiocre. Par contre, les locataires qui envisagent moins souvent de départ sont logés dans des logements plus grands, plus confortables et en meilleur état. Le départ dans les trois ans concerne tous les locataires, quelles que soient les caractéristiques de leurs logements.

Tableau 27 : Différenciation des intentions de départ des locataires suivant le type de logement qu'ils occupent

Différenciation des locataires		Part des locataires suivant leurs intentions de mobilité (en %)			
		En recherche d'un logement	Intention de quitter le logement dans l'année qui vient	Intention de quitter le logement dans les trois ans	Pas d'intention de quitter le logement
	Tous	28	7	16	49
Selon le type de logement	Maison	18	5	17	59
	Appartement / maison	27	6	14	52
	Appartement / immeuble	30	6	17	46
Selon la taille du logement	<34m ²	40	12	16	32
	34-54m ²	28	6	17	48
	54-84m ²	27	5	15	52
	84-104m ²	19	5	15	61
	>105m ²	18	7	19	56
Nombre de chambres	0 chambre	37	14	14	33
	1 chambre	29	7	16	48
	2 chambres	26	4	17	52
	3 chambres	21	4	17	58
	4 chambres +	16	14	19	54
Niveau de confort	Sans	35	8	16	39
	Confort1	34	7	15	43
	Confort2	28	5	17	49
	Confort3	23	6	17	54
	Confort4	24	7	13	54
Etat du logement	Mauvais	64	7	10	17
	Moyen	29	8	17	45
	Bon	15	5	16	63
Coût mensuel du nouveau logement	< 500€	31	8	14	46
	500-600€	26	5	18	51
	600-700€	23	6	17	53
	700-800€	28	4	21	47
	800-900€	21	10	18	49
	900-1000€	14	10	24	52
	> 1000€	17	9	22	52

4. Les conséquences de ces mouvements

Sur le statut s'occupation

Parmi les 771 locataires qui sont à la recherche d'un nouveau logement, 70% envisagent de rester locataires et 30% veulent changer de statut de propriété.

Sur le type de logement

Un premier tableau enregistre la comparaison entre les caractéristiques des logements recherchés par les locataires actuels, soit en tant que locataires, soit en tant que propriétaires, et les caractéristiques de leur logement actuel. Que ce soit comme futur locataire ou comme futur propriétaire, le locataire en quête d'un nouveau logement, le recherche plus grand et plus confortable que son logement actuel. S'il cherche un logement à louer, ce sera pour le même loyer que son loyer actuel. S'il cherche en tant que propriétaire, il admet que le coût de son logement sera supérieur.

Tableau 28 : Comparaison des caractéristiques des logements recherchés et des logements actuels

Caractéristiques	Items	Part des locataires recherchant (en %)		Situation actuelle
		Comme locataires	Comme propriétaires	
Type de logement	Maison	11	38	6
	Appartement dans une maison	4	20	35
	Appartement dans un immeuble	85	42	56
Superficie du logement	<34m ²	2	0	20
	34-54m ²	16	5	26
	54-84m ²	42	24	35
	84-104m ²	25	24	12
	>105m ²	16	46	7
Nombre de chambres	0 chambre	0	0	14
	1 chambre	28	8	43
	2 chambres	44	33	33
	3 chambres	25	36	8
	4 chambres et +	7	23	2
Éléments de confort	WC	95	97	94
	Salle de bain	90	85	93
	2ème salle de bain	6	22	4
	Chauffage central	84	89	69
	Garage	27	59	14
	Espace récréatif	72	85	48
	Espace de rangement	76	88	63
	Double-vitrage	90	93	64
Coût mensuel du nouveau logement	< 500€	64	25	63
	500-600€	21	27	17
	600-700€	9	16	10
	700-800€	2	12	4
	800-900€	2	6	2
	900-1000€	0	2	1
	> 1000€	2	12	3

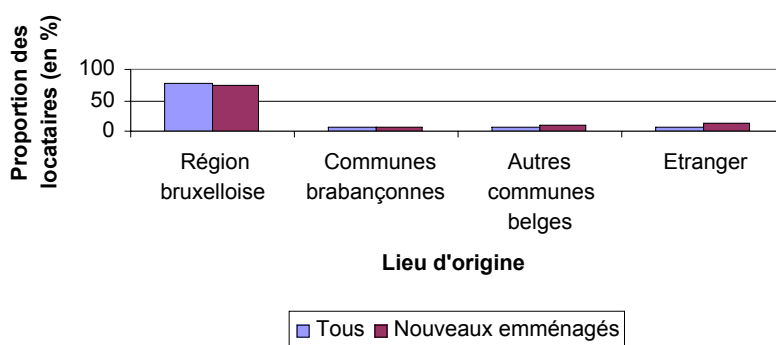
Le deuxième tableau enregistre les caractéristiques du logement des locataires qui ont déjà trouvé un nouveau logement, que ce soit en tant que propriétaire ou que locataire. Dans ce cas, les nouveaux logements sont tous plus grands et plus confortables. Néanmoins, ils coûtent plus cher. Si 50% des locataires paient actuellement un loyer inférieur à 468€, 50% des nouveaux locataires paieront un loyer inférieur à 550€.

Tableau 29 : Comparaison des caractéristiques des logements trouvés et des logements actuels

Caractéristiques	Items	Part des locataires ayant trouvé (en %)	Situation initiale
Type de logement	Maison	20	6
	Appartement dans une maison	13	35
	Appartement dans un immeuble	67	56
Superficie du logement	<34m ²	3	20
	34-54m ²	13	26
	54-84m ²	33	35
	84-104m ²	17	12
	>105m ²	33	7
Nombre de chambres	0 chambre	0	14
	1 chambre	26	43
	2 chambres	37	33
	3 chambres	19	8
	4 chambres et +	18	2
Éléments de confort	WC	97	94
	Salle de bain	86	93
	2ème salle de bain	18	4
	Chauffage central	79	69
	Garage	41	14
	Espace récréatif	71	48
	Espace de rangement	75	63
	Double-vitrage	82	64
Coût mensuel du nouveau logement	< 500€	41	63
	500-600€	19	17
	600-700€	14	10
	700-800€	3	4
	800-900€	10	2
	900-1000€	2	1
	> 1000€	10	3

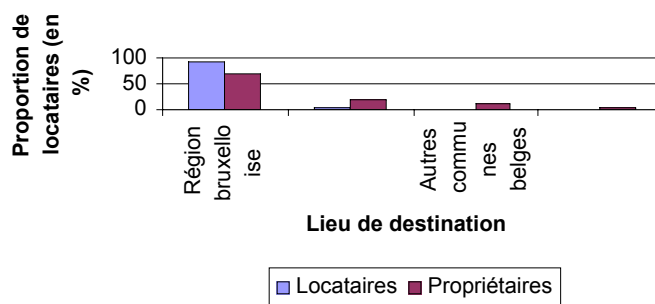
5. Origine et destination des flux

Graphique 17 : Origine des locataires bruxellois



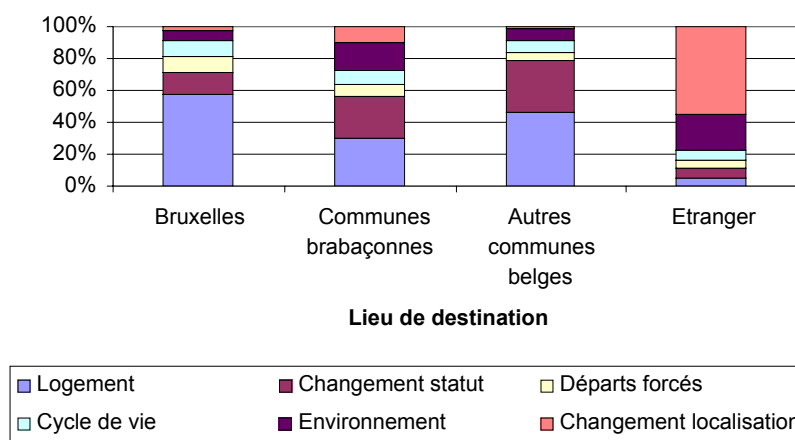
80% des locataires bruxellois, quelle que soit leur date d'emménagement dans leur logement actuel, occupaient auparavant un logement sur le territoire bruxellois.

Graphique 18 : Destination des locataires bruxellois selon leur nouveau statut d'occupation



92% des locataires qui cherchent un logement en location le font dans la région bruxelloise; la proportion diminue à 70% pour les locataires qui cherchent un logement en tant que propriétaires. Parmi ceux-ci, 18% se tournent vers les communes brabançonnnes alors qu'ils ne sont que 5% à le faire pour trouver un nouveau logement en location.

Graphique 19 : Différenciation des raisons de départ du logement actuel suivant le lieu de destination



Suivant la localisation du nouveau logement, les raisons de départ du logement actuel varient. Ainsi, les caractéristiques du logement sont dominantes pour expliquer les mouvements à l'intérieur de la région bruxelloise. Elles sont moins importantes pour expliquer les mutations en périphérie bruxelloises qui sont dues à des désirs de changement de statut d'occupation du logement, au désir de propriété et également à la recherche de qualités environnementales particulières. Le changement de statut intervient également pour expliquer les départs vers d'autres communes belges, en raison probablement des possibilités plus grandes d'acquisition de biens. Enfin, les départs à l'étranger s'expliquent par des changements de localisation du lieu de travail.

Suivant le type de logement recherché, la localisation varie. Ainsi, 77% des locataires qui cherchent un logement à Bruxelles se tournent vers les appartements alors qu'ils sont moins de 30% à chercher ce type de bien en dehors de la région bruxelloise. De même, seuls 20% des locataires cherchent des logements de taille supérieure à 100 m² à Bruxelles ; ils sont plus de 50% à le faire dans le Brabant et les autres provinces belges.

Conclusions

Ce sont essentiellement des causes relatives à la taille et à l'état du logement qui poussent les locataires à quitter leur logement et à rechercher un nouveau logement. C'est de ce fait logique que les caractéristiques du nouveau logement que les locataires recherchent soient meilleures que ce qu'ils connaissent. Les logements trouvés après recherche sont également plus grands et de meilleur état mais sont plus chers.



Chapitre IV

Logement et locataire

Suivant sa place dans le cycle de vie, selon une contrainte de revenus, le locataire effectue des choix différents de sa localisation résidentielle.

Ce chapitre a pour objectif de mettre en exergue différentes situations de vie des locataires, dictées par des contraintes de revenus, et les types de logements qu'ils occupent. Des choix ont dus être réalisés quant aux segments de population considérés ; ils ne sont pas exhaustifs mais reflètent certains groupes marquants de la population locative.

1. Logement et cycle de vie

Chaque étape de la vie est marquée par des mouvements résidentiels, dictés par la recherche d'une meilleure adéquation entre le logement et les caractéristiques propres de la période de vie.

Cette section a pour objet de différencier les caractéristiques des logements et des locataires au cours de différentes étapes du cycle de vie. Trois périodes de vie sont considérées :

- les solitaires âgés de 25 à 34 ans ;
- les familles, quel que soit l'âge du chef de famille et qu'elles soient bi-parentales ou mono-parentales ;
- les personnes âgées de plus de 65 ans.

Pour chacun des segments analysés de la population, un premier tableau enregistre un ensemble de données relatives aux caractéristiques des logements de ce segment de la population locative ; elles sont comparées avec les caractéristiques de l'ensemble des logements mis en location. Un deuxième tableau comprend quelques statistiques socio-démographiques construites sur ce sous-échantillon de la population et les confronte avec les statistiques générales de l'échantillon.

Les locataires qui vivent seuls et qui sont âgés de 25 à 34 ans représentent 21 % de l'ensemble des locataires, soit un cinquième de la population locative. Les locataires jeunes et vivant seuls paient un loyer inférieur à la moyenne pour un logement moins grand, disposant majoritairement d'une chambre à coucher ou n'en possédant pas. Le niveau de confort est légèrement inférieur à la moyenne mais l'état du logement n'est pas plus négatif qu'il ne l'est pour l'ensemble des logements. Ils jouissent d'un revenu mensuel inférieur à la moyenne, issu pour moitié d'un revenu du travail.

Les familles représentent 37% de la population locative bruxelloise. Parmi ces familles, 72% sont bi-parentales et 28% dès lors sont monoparentales. Les familles occupent un logement plus grand que la moyenne, disposant, pour 68% d'entre eux, de deux chambres à coucher au moins. Le niveau de confort est relativement semblable à la moyenne, de même que l'état ressenti du logement. Ils jouissent de revenus supérieurs à la moyenne, étant donné la proportion plus importante parmi eux de revenus issus de deux traitements. Ils paient des loyers également supérieurs à la moyenne.

8,5% des locataires sont des personnes âgées de plus de 65 ans. Les personnes âgées vivent dans des logements plus grands mais disposant plus souvent d'une chambre à coucher. Le niveau de confort de leurs logements est légèrement inférieur au niveau moyen de confort; par contre, elles considèrent plus souvent leur logement comme en bon état et ne nécessitant que peu de réparations.

Tableau 30 : Type de logement des locataires solitaires de 25 à 34 ans

Caractéristiques	Items	Logements occupés par des solitaires de 25 à 34 ans	Ensemble des logements
Loyer	Loyer moyen (écart-type) Loyer médian 1er quartile 3ème quartile	433€ (179) 400€ 325€ 500€	508€ (241) 468€ 385€ 580€
Type de logement	Maison Appartement dans une maison Appartement dans un immeuble Kot Loft	3% 34% 51% 11% 1%	5% 35% 56% 3% 1%
Superficie du logement	< 34m ² 34-54m ² 54-84m ² 84-104m ² > 104m ²	36% 29% 26% 5% 4%	20% 26% 35% 12% 7%
Nombre de chambres	0 1 2 3 4 et +	34% 47% 14% 4% 1%	14% 43% 33% 8% 2%
Niveau de confort	Confort 0 Confort 1 Confort 2 Confort 3 Confort 4	12% 29% 18% 39% 2%	9% 27% 15% 47% 3%
Présence d'un garage		9%	14%
Etat	Mauvais Moyen Bon	12% 50% 35%	12% 50% 38%
Nombre de réparations à faire dans le logement	Aucune De 1 à 3 De 4 à 6 De 7 à 9 Plus de 10	40% 42% 14% 4% 1%	40% 41% 14% 4% 2%

Tableau 31 : Caractéristiques socio-démographiques des locataires solitaires de 25 à 34 ans

Caractéristiques	Items	Locataires solitaires de 25 à 34 ans	Ensemble des locataires
Revenus	Revenu médian	1000-1500€	500-1000€
	1er quartile de revenu	500-1000€	500-1000€
	3ème quartile de revenu	1500-2000€	1000-1500€
Situation socio-professionnelle	2 revenus du travail	0%	21%
	1 revenu du travail	52%	30%
	1 revenu du travail + 1 allocation sociale	0%	7%
	2 allocations sociales	0%	2%
	1 allocation sociale	20%	21%
	pension	0%	10%
	étudiant	19%	5%

Tableau 32 : Type de logement des familles

Caractéristiques	Items	Logements occupés par des familles	Total des logements
Loyer	Loyer moyen (écart-type)	564€ (303€)	508€ (241)
	Loyer médian	500€	468€
	1er quartile	420€	385€
	3ème quartile	610€	580€
Type de logement	Maison	8%	5%
	Appartement dans une maison	36%	35%
	Appartement dans un immeuble	55%	56%
	Kot	0%	3%
	Loft	0%	1%
Superficie du logement	< 34m ²	13%	20%
	34-54m ²	23%	26%
	54-84m ²	38%	35%
	84-104m ²	15%	12%
	> 104m ²	11%	7%
Nombre de chambres	0	4%	14%
	1	28 %	43%
	2	51%	33%
	3	14%	8%
	4 et +	3%	2%
Niveau de confort	Confort 0	7%	9%
	Confort 1	25%	27%
	Confort 2	14%	15%
	Confort 3	50%	47%
	Confort 4	4%	3%
Présence d'un garage		16%	14%
Etat	Mauvais	15%	12%
	Moyen	50%	50%
	Bon	35%	38%
Nombre de réparations à faire dans le logement	Aucune	40%	40%
	De 1 à 3	39%	41%
	De 4 à 6	14%	14%
	De 7 à 9	4%	4%
	Plus de 10	2%	2%

Tableau 33 : Caractéristiques socio-démographiques des familles

Caractéristiques	Items	Familles-locataires	Ensemble des locataires
Classe d'âge du chef de famille	< 24 ans	10%	16%
	25-34 ans	34%	33%
	35-44 ans	38%	22%
	45-54 ans	15%	13%
	55-64 ans	1%	7%
	65-74 ans	1%	5%
	> 75 ans	0%	4%
Revenus	Revenu médian	1000-1500€	500-1000€
	1er quartile de revenu	500-1000€	500-1000€
	3ème quartile de revenu	2000-2500€	1000-1500€
Situation socio-professionnelle	2 revenus du travail	32%	21%
	1 revenu du travail	24%	30%
	1 revenu du travail + 1 allocation sociale	13%	7%
	2 allocations sociales	4%	2%
	1 allocation sociale	22%	21%
	pension	1%	10%
	étudiant	1%	5%

Tableau 34 : Type de logement des personnes âgées

Caractéristiques	Items	Logements occupés par des personnes âgées	Total des logements
Loyer	Loyer moyen (écart-type)	501€ (181)	508€ (241)
Type de logement	Maison Appartement dans une maison Appartement dans un immeuble Kot Loft	5% 32% 62% 0% 0%	5% 35% 56% 3% 1%
Superficie du logement	< 34m ² 34-54m ² 54-84m ² 84-104m ² > 104m ²	11% 28% 39% 13% 5%	20% 26% 35% 12% 7%
Nombre de chambres	0 1 2 3 4 et +	10% 51% 31% 6% 1%	14% 43% 33% 8% 2%
Niveau de confort	Confort 0 Confort 1 Confort 2 Confort 3 Confort 4	9% 30% 11% 49% 1%	9% 27% 15% 47% 3%
Présence d'un garage		0%	14%
Etat	Mauvais Moyen Bon	9% 47% 52%	12% 50% 38%
Nombre de réparations à faire dans le logement	Aucune De 1 à 3 De 4 à 6 De 7 à 9 Plus de 10	43% 39% 10% 2% 2%	40% 41% 14% 4% 2%

Tableau 35 : Caractéristiques socio-démographiques des locataires âgés

Caractéristiques	Items	Locataires âgés de plus de 65 ans	Ensemble des locataires
Situation familiale	Couples avec enfants Couples sans enfant Solitaires avec enfants Solitaires sans enfant	1% 30% 2% 65%	26% 21% 10% 42%
Revenus	Revenu médian 1er quartile 3ème quartile	1000-1500€ 500-1000€ 1500-2000€	500-1000€ 500-1000€ 1000-1500€
Genre	% femmes seules	46%	26%

2. Logement et classe sociale

Le logement est traditionnellement considéré comme l'inscription spatiale des inégalités sociales puisque le ménage consacre à son logement une partie proportionnelle de son budget et que l'endroit où l'on vit est un facteur de reproduction de ces mêmes inégalités sociales. Ce chapitre a pour objet de différencier les caractéristiques des logements de segments particuliers de la population :

- les titulaires du revenu d'intégration ;
- les bénéficiaires d'allocations de chômage ;
- les familles à bas revenus ;
- les familles à revenus moyens.

Pour chacun des segments analysés de la population, un premier tableau enregistre un ensemble de données relatives aux caractéristiques des logements de ce segment de la population locative ; elles sont comparées avec les caractéristiques de l'ensemble des logements mis en location. Un deuxième tableau comprend quelques statistiques socio-démographiques construites sur ce sous-échantillon de la population et les confronte avec les statistiques générales de l'échantillon.

Les locataires, qui sont titulaires du revenu d'intégration, paient des loyers inférieurs à la moyenne des locataires. Ils habitent uniquement dans des appartements, plus petits que la moyenne, nettement moins confortables et dans un état moins intéressant, nécessitant plus de réparations.

Les bénéficiaires d'allocations de chômage paient également un loyer inférieur à la moyenne pour un logement légèrement plus petit, de niveau de confort inférieur et d'état du logement nécessitant plus de réparations. Leur profil d'occupation est le même que celui des titulaires du revenu d'intégration ; ce qui est logique étant donné les niveaux de revenus qui sont sensiblement les mêmes.

20% des locataires de la région bruxelloise sont des familles à bas revenus. Par bas revenus, on entend des ménages dont le revenu mensuel disponible est inférieur à 1500€.

Les familles à bas revenus paient un loyer inférieur à la moyenne régionale pour des logements de taille moyenne mais disposant de moins d'éléments de confort et dont l'état nécessite un plus grand nombre de réparations.

Les locataires bruxellois comprennent 13% de familles à revenus moyens. Par revenus moyens, on entend tous les ménages disposant de revenus mensuels disponibles compris entre 1500€ et 2500€.

Les familles à revenus moyens occupent des logements de plus grande taille, une proportion supérieure de maisons, de niveau de confort supérieur et en meilleur état. Les loyers qu'elles acceptent de payer pour ce type de logement sont supérieurs à la moyenne régionale. 85%

d'entre eux sont des familles bi-parentales, leurs revenus sont supérieurs, issus pour la moitié d'entre eux, de deux revenus du travail.

Tableau 36 : Type de logement des personnes titulaires du revenu d'intégration

Caractéristiques	Items	Logements occupés par des personnes titulaires du revenu d'intégration	Total des logements
Loyer	Loyer moyen (écart-type) Loyer médian 1er quartile 3ème quartile	401€ (117) 400€ 320€ 485€	508€ (241) 468€ 385€ 580€
Type de logement	Maison Appartement dans une maison Appartement dans un immeuble Kot Loft	0% 29% 68% 2% 0%	5% 35% 56% 3% 1%
Superficie du logement	< 34m ² 34-54m ² 54-84m ² 84-104m ² > 104m ²	44% 32% 20% 3% 3%	20% 26% 35% 12% 7%
Nombre de chambres	0 1 2 3 4 et +	28% 48% 20% 3% 0%	14% 43% 33% 8% 2%
Niveau de confort	Confort 0 Confort 1 Confort 2 Confort 3 Confort 4	19% 33% 17% 31% 1%	9% 27% 15% 47% 3%
Présence d'un garage		8%	14%
Etat	Mauvais Moyen Bon	24% 55% 22%	12% 50% 38%
Nombre de réparations à faire dans le logement	Aucune De 1 à 3 De 4 à 6 De 7 à 9 Plus de 10	30% 43% 21% 4% 3%	40% 41% 14% 4% 2%

Tableau 37 : Caractéristiques socio-démographiques des locataires titulaires du revenu d'intégration

Caractéristiques	Items	Locataires titulaires du revenu d'intégration	Ensemble des locataires
Classe d'âge	< 24 ans	18%	16%
	25-34 ans	35%	33%
	35-44 ans	21%	22%
	45-54 ans	15%	13%
	55-64 ans	8%	7%
	65-74 ans	2%	5%
	> 75 ans	2%	4%
Situation familiale	Couples avec enfants	14%	26%
	Couples sans enfants	6%	21%
	Solitaires avec enfants	26%	10%
	Solitaires sans enfants	54%	42%

Tableau 38 : Type de logement des personnes bénéficiaires d'allocations de chômage

Caractéristiques	Items	Logements occupés par des personnes bénéficiaires d'allocations de chômage	Total des logements
Loyer	Loyer moyen (écart-type)	441€ (207)	508€ (241)
	Loyer médian	420€	468€
	1er quartile	350€	385€
	3ème quartile	500€	580€
Type de logement	Maison	5%	5%
	Appartement dans une maison	38%	35%
	Appartement dans un immeuble	55%	56%
	Kot	2%	3%
	Loft	0%	1%
Superficie du logement	< 34m ²	18%	20%
	34-54m ²	37%	26%
	54-84m ²	31%	35%
	84-104m ²	7%	12%
	> 104m ²	3%	7%
Nombre de chambres	0	12%	14%
	1	46%	43%
	2	34%	33%
	3	6%	8%
	4 et +	1%	2%
Niveau de confort	Confort 0	11%	9%
	Confort 1	33%	27%
	Confort 2	18%	15%
	Confort 3	36%	47%
	Confort 4	1%	3%
Présence d'un garage		5%	14%
Etat	Mauvais	19%	12%
	Moyen	47%	50%
	Bon	32%	38%
Nombre de réparations à faire dans le logement	Aucune	35%	40%
	De 1 à 3	38%	41%
	De 4 à 6	16%	14%
	De 7 à 9	5%	4%
	Plus de 10	3%	2%

Tableau 39 : Caractéristiques socio-démographiques des bénéficiaires d'allocations de chômage

Caractéristiques	Items	Bénéficiaires d'allocations de chômage	Ensemble des locataires
Classe d'âge	< 24 ans	13%	16%
	25-34 ans	38%	33%
	35-44 ans	28%	22%
	45-54 ans	13%	13%
	55-64 ans	7%	7%
	65-74 ans	1%	5%
	> 75 ans	0%	4%
Situation familiale	Couples avec enfants	28%	26%
	Couples sans enfants	11%	21%
	Solitaires avec enfants	19%	10%
	Solitaires sans enfants	41%	42%
Genre	% femmes seules	32%	26%

Tableau 40 : Type de logement des familles à bas revenus

Caractéristiques	Items	Logements occupés par des familles à bas revenus	Total des logements
Loyer	Loyer moyen (écart-type)	475€ (146)	508€ (241)
	Loyer médian	450€	468€
	1er quartile	400€	385€
	3ème quartile	545€	580€
Type de logement	Maison	4%	5%
	Appartement dans une maison	37%	35%
	Appartement dans un immeuble	59%	56%
	Kot	1%	3%
	Loft	0%	1%
Superficie du logement	< 34m ²	19%	20%
	34-54m ²	30%	26%
	54-84m ²	36%	35%
	84-104m ²	10%	12%
	> 104m ²	4%	7%
Nombre de chambres	0	6%	14%
	1	38%	43%
	2	47%	33%
	3	8%	8%
	4 et +	2%	2%
Niveau de confort	Confort 0	9%	9%
	Confort 1	30%	27%
	Confort 2	16%	15%
	Confort 3	44%	47%
	Confort 4	2%	3%
Présence d'un garage		7%	14%
Etat	Mauvais	20%	12%
	Moyen	53%	50%
	Bon	27%	38%
Nombre de réparations à faire dans le logement	Aucune	36%	40%
	De 1 à 3	40%	41%
	De 4 à 6	15%	14%
	De 7 à 9	5%	4%
	Plus de 10	3%	2%

Tableau 41 : Caractéristiques socio-démographiques des familles à bas revenus

Caractéristiques	Items	Familles à bas revenus	Ensemble des locataires
Classe d'âge	< 24 ans	18%	16%
	25-34 ans	35%	33%
	35-44 ans	21%	22%
	45-54 ans	15%	13%
	55-64 ans	8%	7%
	65-74 ans	2%	5%
	> 75 ans	2%	4%
Situation familiale	Couples avec enfants	61%	72%
	Solitaires avec enfants	39%	28%
Statut socio-professionnel	2 revenus du travail	12%	21%
	1 revenu du travail	24%	30%
	1 revenu du travail + 1 allocation sociale	11%	7%
	2 allocations sociales	6%	2%
	1 allocation sociale	40%	21%
	pension	2%	10%
	étudiant	1%	5%

Tableau 42 : Type de logement des familles à revenus moyens

Caractéristiques	Items	Logements occupés par des familles à revenus moyens	Total des logements
Loyer	Loyer moyen (écart-type) Loyer médian 1er quartile 3ème quartile	582€ (189) 550€ 460€ 650€	508€ (241) 468€ 385€ 580€
Type de logement	Maison Appartement dans une maison Appartement dans un immeuble Kot Loft	10% 38% 50% 1% 1%	5% 35% 56% 3% 1%
Superficie du logement	< 34m ² 34-54m ² 54-84m ² 84-104m ² > 104m ²	7% 16% 43% 22% 12%	20% 26% 35% 12% 7%
Nombre de chambres	0 1 2 3 4 et +	2% 18% 57% 19% 2%	14% 43% 33% 8% 2%
Niveau de confort	Confort 0 Confort 1 Confort 2 Confort 3 Confort 4	6% 20% 11% 58% 4%	9% 27% 15% 47% 3%
Présence d'un garage		23%	14%
Etat	Mauvais Moyen Bon	10% 45% 46%	12% 50% 38%
Nombre de réparations à faire dans le logement	Aucune De 1 à 3 De 4 à 6 De 7 à 9 Plus de 10	47% 38% 12% 4% 1%	40% 41% 14% 4% 2%

Tableau 43 : Caractéristiques socio-démographiques des familles à revenus moyens

Caractéristiques	Items	% de locataires familles à revenus moyens	% de locataires
Classe d'âge	< 24 ans	6%	16
	25-34 ans	32%	33
	35-44 ans	42%	22
	45-54 ans	18%	13
	55-64 ans	1%	7
	65-74 ans	0%	5
	> 75 ans	0%	4
Situation familiale	Couples avec enfants	85%	72%
	Solitaires avec enfants	15%	28%
Statut socio-professionnel	2 revenus du travail	52%	21%
	1 revenu du travail	24%	30%
	1 revenu du travail + 1 allocation sociale	18%	7%
	2 allocations sociales	2%	2%
	1 allocation sociale	3%	21%
	pension	0%	10%
	étudiant	0%	5%

3. Logement et genre

Les femmes attachent un intérêt tout à fait particulier à leur logement, à leur insertion dans ce logement, aussi bien d'elles-mêmes que de leurs enfants.

Ce chapitre a pour objet de différencier les caractéristiques des logements des femmes vivant seules avec ou sans enfants et d'analyser la manière avec laquelle les femmes réagissent face au marché du logement, lorsqu'elles vivent seules.

Pour les femmes avec ou sans enfants, un premier tableau enregistre un ensemble de données relatives aux caractéristiques des logements de ce segment de la population locative ; elles sont comparées avec les caractéristiques de l'ensemble des logements mis en location. Un deuxième tableau comprend quelques statistiques socio-démographiques construites sur le sous-échantillon des femmes-locataires et les confronte avec les statistiques générales de l'échantillon.

Les locataires féminines, sans enfants, occupent des logements moins chers que la moyenne, de dimension inférieure, disposant de moins d'éléments de confort et dans un état nécessitant un plus grand nombre de réparations. Les locataires féminines, avec enfants, par contre, paient des loyers supérieurs à la moyenne pour des logements plus grands mais en moins bon état.

Tableau 44 : Type de logement des locataires féminines

Caractéristiques	Items	Logements occupés par des femmes seules		Total des logements
		Avec enfants	Sans enfants	
Loyer	Loyer moyen (écart-type)	514€ (188)	459€ (198)	508€ (241)
	Loyer médian	490€	440€	468€
	1er quartile	400€	350€	385€
	3ème quartile	600€	520€	580€
Type de logement	Maison	5%	4%	5%
	Appartement dans une maison	31%	35%	35%
	Appartement dans un immeuble	63%	54%	56%
	Kot	1%	7%	3%
	Loft	0%	1%	1%
Superficie du logement	< 34m ²	14%	25%	20%
	34-54m ²	30%	30%	26%
	54-84m ²	36%	36%	35%
	84-104m ²	15%	6%	12%
	> 104m ²	5%	3%	7%
Nombre de chambres	0	4%	22%	14%
	1	31%	55%	43%
	2	50%	19%	33%
	3	12%	3%	8%
	4 et +	2%	0%	2%
Niveau de confort	Confort 0	5%	10%	9%
	Confort 1	30%	30%	27%
	Confort 2	15%	20%	15%
	Confort 3	46%	39%	47%
	Confort 4	4%	1%	3%
Présence d'un garage		16%	9%	14%
Etat	Mauvais	16%	11%	12%
	Moyen	50%	53%	50%
	Bon	33%	37%	38%
Nombre de réparations à faire dans le logement	Aucune	31%	35%	40%
	De 1 à 3	43%	46%	41%
	De 4 à 6	19%	14%	14%
	De 7 à 9	5%	3%	4%
	Plus de 10	4%	2%	2%

Tableau 45 : Caractéristiques socio-démographiques des locataires féminines

Caractéristiques	Items	% de locataires qui sont des femmes seules		% de logements
		Avec enfants	Sans enfants	
Classes d'âges	< 24 ans	9%	20%	16%
	25-34 ans	34%	22%	33%
	35-44 ans	37%	11%	22%
	45-54 ans	18%	11%	13%
	55-64 ans	1%	14%	7%
	65-74 ans	1%	10%	5%
	> 75 ans	0%	12%	4%
Revenus	Revenu moyen	1124 €	1037 €	1446 €
	Revenu médian	500-1000 €	500-1000 €	1000-1500 €
	1er quartile	500-1000 €	500-1000 €	500-1000 €
	3ème quartile	1000-1500 €	1000-1500 €	1500-2000 €

Conclusions

La première étape de l'analyse démontre clairement la liaison entre le type de logement et les différentes étapes du cycle de vie.

Néanmoins, le choix du logement, quelle que soit l'étape du cycle de vie, se réalise sous une contrainte de revenus. Les segments les plus fragilisés compensent leurs nécessités éventuelles d'espace par des caractéristiques moindres de confort et des logements ayant besoin de nombreuses rénovations.

Les locataires féminines, avec ou sans enfants, restent des groupes précaires face au marché du logement locatif bruxellois. Elles habitent des logements qui, pour compenser leur taille plus importante nécessaire pour les enfants, sont en moins bon état. Cette situation s'explique par les loyers moins élevés qu'elles peuvent payer en raison de leur niveau de revenu inférieur à la moyenne régionale des locataires bruxellois.

A circular inset image showing an aerial view of a town with a grid-like street pattern. The image is semi-transparent and serves as a background for the text.

Chapitre V

Fiches communales

Fiches communales

Les chapitres précédents ont présenté un ensemble de résultats relatifs à la situation du marché locatif pour l'ensemble de la région bruxelloise. Afin de mettre en évidence le rôle de la localisation géographique sur la composition du parc locatif et sur la formation des prix, différentes cartes ont été construites à partir de données spatialement désagrégées. Ce chapitre a, quant à lui, pour objet de présenter un certain nombre d'informations au niveau de chacune des communes de la région bruxelloise. Toutes les données ne peuvent pas être construites au niveau communal à partir de l'échantillon construit au niveau régional. Dans un certain nombre de cas, leur nombre insuffisant ne permet pas d'appliquer l'inférence statistique. Le choix réalisé ici a été de présenter des statistiques communales consolidées, soit à partir de la banque de données de l'observatoire des loyers, soit à partir d'autres sources relatives au marché du logement.

ANDERLECHT

Données générales (2006)

Superficie de la commune : 17,7 km²

Population résidente : 96.611 habitants

Le parc de logements (2006)

Nombre de logements : 41.293 logements

Parc locatif : 24.061 logements

Parc social : 4.951 logements

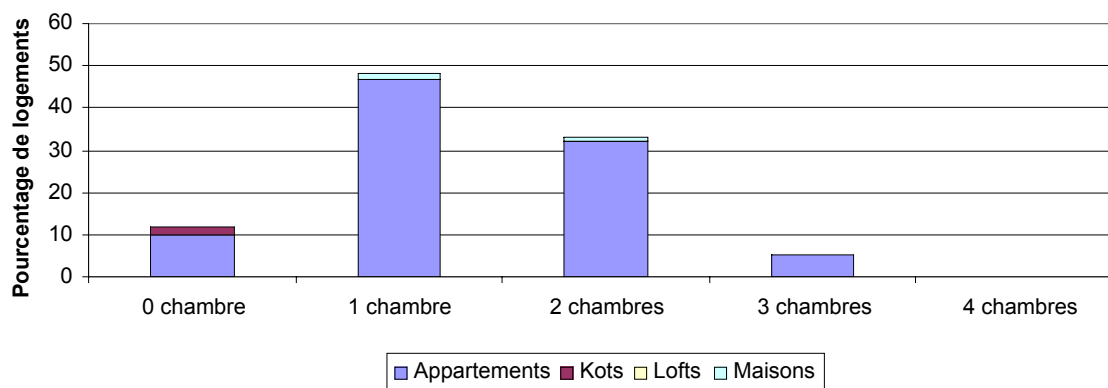
Parc pouvoirs locaux : 410 logements

Parc AIS : 91 logements

Parc aide locative : 105 logements



Caractéristiques du parc locatif (2006)



Proportion de logements disposant de (en %)			
Une salle de bain	Deux salles de bain	Chauffage central	Garage
91	2	67	12

Etat ressenti : 6,5/10

Etat estimé : 1,7 installations déficientes

Loyer et logement (2006)

Loyer mensuel moyen des logements : 466 €

Loyer mensuel médian des logements : 450 €

Loyer et taille du logement (2006)

Années	Loyers mensuels moyens (en € constants 2006) des logements disposant de			
	0 chambre	1 chambre	2 chambres	3 chambres
2004	334	402	507	615
2006	357	439	534	-

Loyer, taille et niveau de confort du logement (2005)

Nombre de chambres des logements	Loyers mensuels moyens des logements de niveau de confort des logements			
	Niveau 0	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
0 chambre	259€	323€	414€	
1 chambre	334€	404€	409€	445€
2 chambres	494€	422€	481€	525€
3 chambres			582€	502€

Avec

niveau 0 de confort : logements sans confort

niveau 1 de confort : logements disposant d'une salle de bain individualisée et de lieux d'aisance à l'intérieur du logement

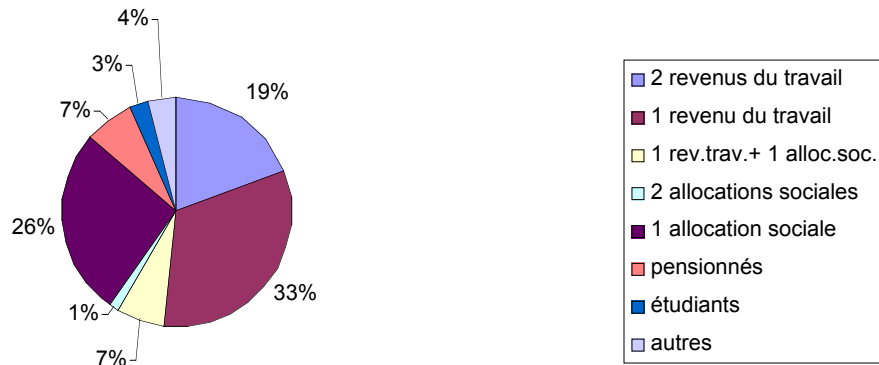
niveau 2 de confort : logements de niveau 1 équipés d'une installation de chauffage central

niveau 3 de confort : logements de niveau 2 avec garage.

Caractéristiques socio-démographiques des locataires (2005)

Niveau de revenus	Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)			
	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
Bas	10	8	8	15
Moyen	16	16	4	10
Elevé	6	4	1	2

Caractéristiques socio-professionnelles des locataires (2006)



Stabilité du locataire dans son logement (2006)

Temps moyen passé dans le logement : 4 ans 8 mois

Proportion de locataires ayant l'intention de quitter leur logement

- dans l'année qui vient : 36%

actuellement en recherche d'un logement : 31%

- dans les trois années qui viennent : 19%

AUDERGHEM

Données générales (2006)

Superficie de la commune : 9,0 km²

Population résidente : 29.552 habitants

Le parc de logements (2006)

Nombre de logements : 13.901 logements

Parc locatif : 6353 logements

Parc social : 771 logements

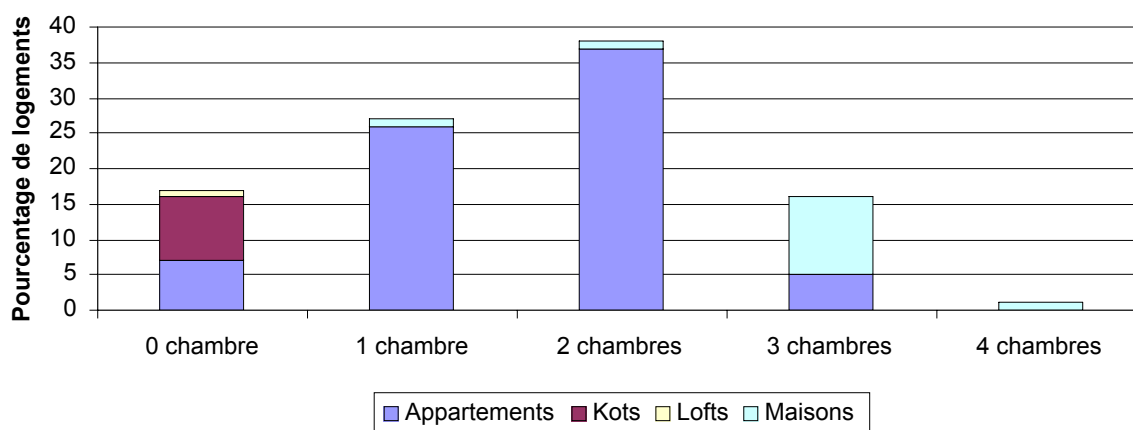
Parc pouvoirs locaux : 111 logements

Parc AIS : 3 logements

Parc Aide locative : -



Caractéristiques du parc locatif (2006)



Proportion de logements disposant de (en %)			
Une salle de bain	Deux salles de bain	Chauffage central	Garage
91	9	77	26

Etat ressenti : 7,4/10

Etat estimé : 1,4 installations déficientes

Loyer et logement (2006)

Loyer mensuel moyen des logements : 580 €

Loyer mensuel médian des logements : 539 €

Loyer et taille du logement (2006)

Années	Loyers mensuels moyens (en € constants 2006) des logements disposant de			
	0 chambre	1 chambre	2 chambres	3 chambres
2004	-	497	629	-
2006	-	479	625	-

Loyer, taille et niveau de confort du logement (2005)

Nombre de chambres des logements	Loyers mensuels moyens des logements de niveau de confort des logements			
	Niveau 0	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
0 chambre	425€		420€	
1 chambre	475€	668€	498€	586€
2 chambres		521€	520€	683€
3 chambres		656€	530€	837€

Avec

niveau 0 de confort : logements sans confort

niveau 1 de confort : logements disposant d'une salle de bain individualisée et de lieux d'aisance à l'intérieur du logement

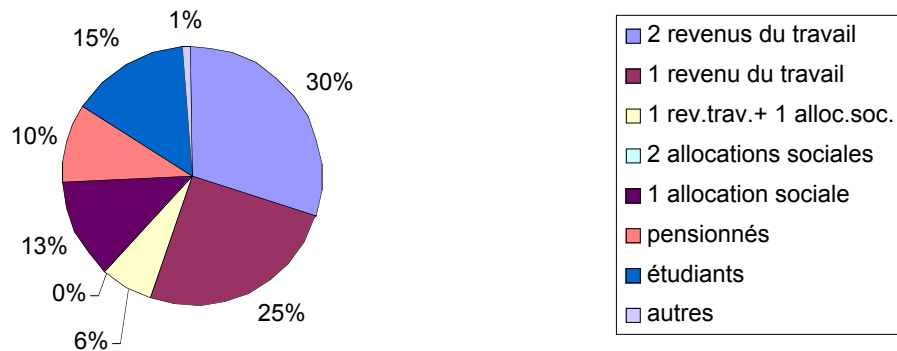
niveau 2 de confort : logements de niveau 1 équipés d'une installation de chauffage central

niveau 3 de confort : logements de niveau 2 avec garage.

Caractéristiques socio-démographiques des locataires (2005)

Niveau de revenus	Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)			
	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
Bas	3	3	6	18
Moyen	11	15	10	14
Elevé	9	5	1	4

Caractéristiques socio-professionnelles des locataires (2006)



Stabilité du locataire dans son logement (2006)

Temps moyen passé dans le logement : 5 ans 11 mois

Proportion de locataires ayant l'intention de quitter leur logement

- dans l'année qui vient : 30%

o actuellement en recherche d'un logement : 25%

- dans les trois années qui viennent : 17%

BERCHEM SAINTE-AGATHE

Données générales (2006)

Superficie de la commune : 2,9 km²

Population résidente : 20.078 habitants

Le parc de logements (2006)

Nombre de logements : 8 477 logements

Parc locatif : 3.952 logements

Parc social : 669 logements

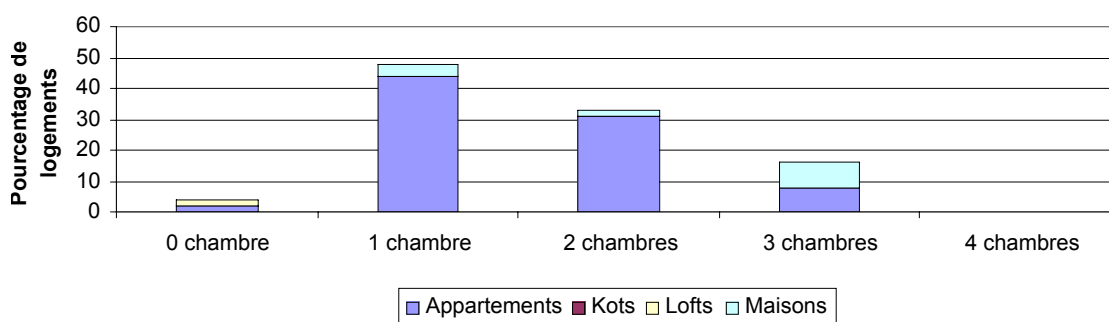
Parc pouvoirs locaux : 15 logements

Parc AIS : 7 logements

Parc Aide locative : 22 logements



Caractéristiques du parc locatif (2006)



Proportion de logements disposant de (en %)			
Une salle de bain	Deux salles de bain	Chauffage central	Garage
94	6	69	25

Etat ressenti : 6,7/10

Etat estimé : 1,4 installations déficientes

Loyer et logement (2006)

Loyer mensuel moyen des logements : 488 €

Loyer mensuel médian des logements : 455 €

Loyer et taille du logement (2006)

Années	Loyers mensuels moyens (en € constants 2006) des logements disposant de			
	0 chambre	1 chambre	2 chambres	3 chambres
2004	-	-	504	-
2006	-	415	532	-

Loyer, taille et niveau de confort du logement (2005)

Nombre de chambres des logements	Loyers mensuels moyens des logements de niveau de confort des logements			
	Niveau 0	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
0 chambre			340€	
1 chambre	329€	431€	457€	
2 chambres		454€	462€	451€
3 chambres				

Avec

niveau 0 de confort : logements sans confort

niveau 1 de confort : logements disposant d'une salle de bain individualisée et de lieux d'aisance à l'intérieur du logement

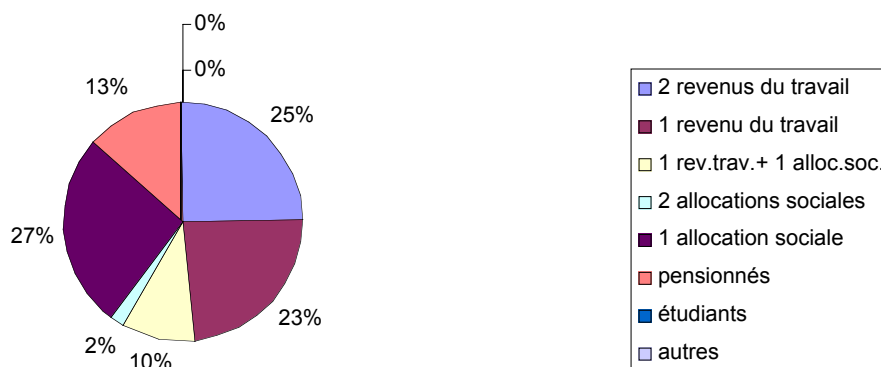
niveau 2 de confort : logements de niveau 1 équipés d'une installation de chauffage central

niveau 3 de confort : logements de niveau 2 avec garage.

Caractéristiques socio-démographiques des locataires (2005)

Niveau de revenus	Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)			
	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
Bas	5	3	10	15
Moyen	28	10	5	10
Elevé	7	4	0	2

Caractéristiques socio-professionnelles des locataires (2006)



Stabilité du locataire dans son logement (2006)

Temps moyen passé dans le logement : 7 ans 7 mois

Proportion de locataires ayant l'intention de quitter leur logement

- dans l'année qui vient : 29%

o actuellement en recherche d'un logement : 25%

- dans les trois années qui viennent : 10%

VILLE DE BRUXELLES

Données générales (2006)

Superficie de la commune : 32,6 km²

Population résidente : 144.784 habitants

Le parc de logements (2006)

Nombre de logements : 66.700 logements

Parc locatif : 44.696 logements

Parc social : 7.694 logements

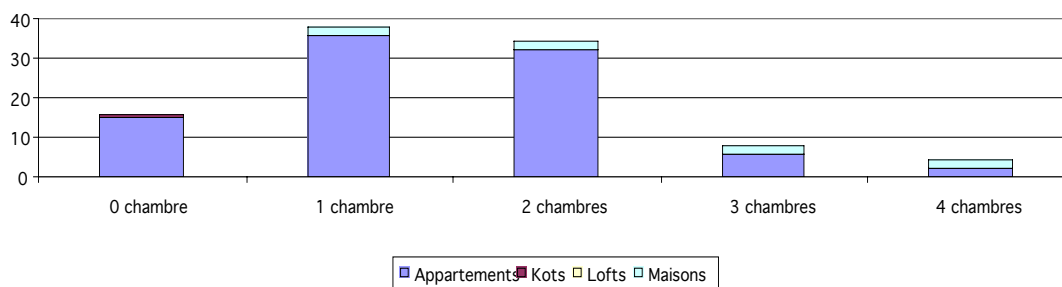
Parc pouvoirs locaux : 4.505 logements

Parc AIS : 358 logements

Parc Aide locative : 143 logements



Caractéristiques du parc locatif (2006)



Proportion de logements disposant de (en %)			
Une salle de bain	Deux salles de bain	Chauffage central	Garage
92	7	67	15

Etat ressenti : 6,5/10

Etat estimé : 1,8 installations déficientes

Loyer et logement (2006)

Loyer mensuel moyen des logements : 519 €

Loyer mensuel médian des logements : 475 €

Loyer et taille du logement (2006)

Années	Loyers mensuels moyens (en € constants 2006) des logements disposant de			
	0 chambre	1 chambre	2 chambres	3 chambres
2004	331	404	507	627
2006	372	439	555	734

Loyer, taille et niveau de confort du logement (2005)

Nombre de chambres des logements	Loyers mensuels moyens des logements de niveau de confort des logements			
	Niveau 0	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
0 chambre	267€	387€	509€	
1 chambre	357€	436€	393€	476€
2 chambres	451€	504€	495€	492€
3 chambres	611€		494€	617€

Avec

niveau 0 de confort : logements sans confort

niveau 1 de confort : logements disposant d'une salle de bain individualisée et de lieux d'aisance à l'intérieur du logement

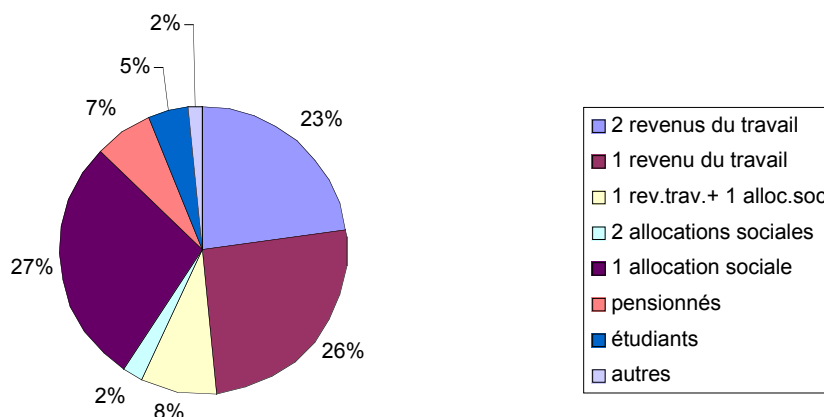
niveau 2 de confort : logements de niveau 1 équipés d'une installation de chauffage central

niveau 3 de confort : logements de niveau 2 avec garage.

Caractéristiques socio-démographiques des locataires (2005)

Niveau de revenus	Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)			
	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
Bas	9	6	8	32
Moyen	12	7	4	12
Elevé	4	3	1	3

Caractéristiques socio-professionnelles des locataires



Stabilité du locataire dans son logement

Temps moyen passé dans le logement : 5 ans 1 mois

Proportion de locataires ayant l'intention de quitter leur logement

- dans l'année qui vient : 38%

- o actuellement en recherche d'un logement : 31%

- dans les trois années qui viennent : 14%

ETTERBEEK

Données générales (2006)

Superficie de la commune : 3,1 km²

Population résidente : 41.740 habitants

Le parc de logements (2006)

Nombre de logements : 21.584 logements

Parc locatif : 14.114 logements

Parc social : 1.460 logements

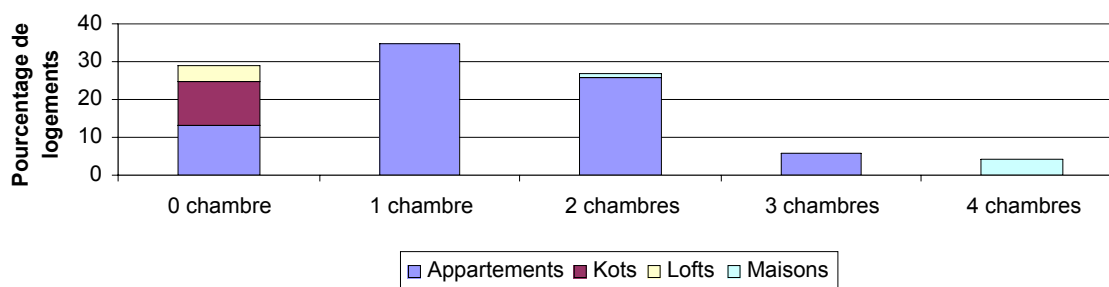
Parc pouvoirs locaux : 350 logements

Parc AIS : 97 logements

Parc Aide locative : 29 logements



Caractéristiques du parc locatif (2006)



Proportion de logements disposant de (en %)			
Une salle de bain	Deux salles de bain	Chauffage central	Garage
95	7	74	16

Etat ressenti : 6,8/10

Etat estimé : 1,6 installations déficientes

Loyer et logement (2006)

Loyer mensuel moyen des logements : 518€

Loyer mensuel médian des logements : 500€

Loyer et taille du logement (2006)

Années	Loyers mensuels moyens (en € constants 2006) des logements disposant de			
	0 chambre	1 chambre	2 chambres	3 chambres
2004	372	431	574	-
2006	318	510	581	-

Loyer, taille et niveau de confort du logement (2005)

Nombre de chambres des logements	Loyers mensuels moyens des logements de niveau de confort des logements			
	Niveau 0	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
0 chambre	281€	385€	422€	
1 chambre	413€	430€	531€	
2 chambres	353€	518€	550€	604€
3 chambres			683€	668€

Avec

niveau 0 de confort : logements sans confort

niveau 1 de confort : logements disposant d'une salle de bain individualisée et de lieux d'aisance à l'intérieur du logement

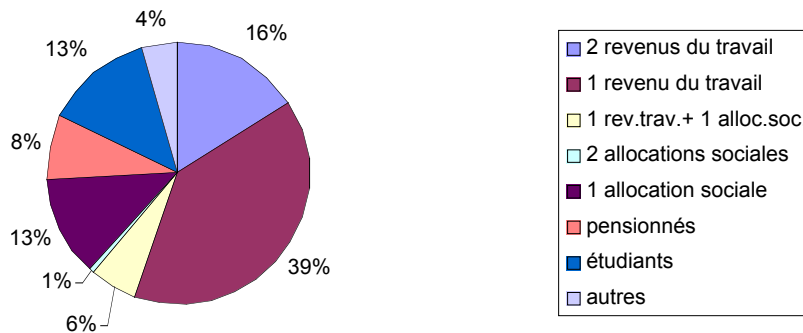
niveau 2 de confort : logements de niveau 1 équipés d'une installation de chauffage central

niveau 3 de confort : logements de niveau 2 avec garage.

Caractéristiques socio-démographiques des locataires (2005)

Niveau de revenus	Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)			
	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
Bas	7	8	7	34
Moyen	8	9	2	10
Elevé	3	9	0	5

Caractéristiques socio-professionnelles des locataires (2006)



Stabilité du locataire dans son logement (2006)

Temps moyen passé dans le logement : 4 ans 5 mois

Proportion de locataires ayant l'intention de quitter leur logement

- dans l'année qui vient : 33%

o actuellement en recherche d'un logement : 24%

- dans les trois années qui viennent : 23%

EVERE

Données générales (2006)

Superficie de la commune : 5,0 km²

Population résidente : 33.462 habitants

Le parc de logements (2006)

Nombre de logements : 14.780 logements

Parc locatif : 8.111 logements

Parc social : 2.200 logements

Parc pouvoirs locaux : 92 logements

Parc AIS : 38 logements

Parcs Aide locative : 15 logements

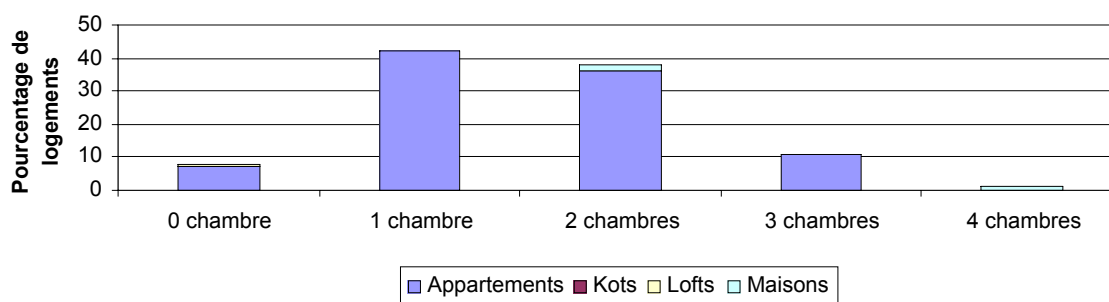


Loyer et logement (2006)

Loyer mensuel moyen des logements : 544 €

Loyer mensuel médian des logements : 500 €

Caractéristiques du parc locatif (2006)



Proportion de logements disposant de (en %)			
Une salle de bain	Deux salles de bain	Chauffage central	Garage
94	2	80	25

Etat ressenti : 6,9/10

Etat estimé : 1 installation déficiente

Loyer et taille du logement (2006)

Années	Loyers mensuels moyens (en € constants 2006) des logements disposant de			
	0 chambre	1 chambre	2 chambres	3 chambres
2004	-	447	560	-
2006	-	490	587	-

Loyer, taille et niveau de confort du logement (2005)

Nombre de chambres des logements	Loyers mensuels moyens des logements de niveau de confort des logements			
	Niveau 0	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
0 chambre			671€	
1 chambre	448€	420€	514€	531€
2 chambres	479€	498€	501€	594€
3 chambres			580€	512€

Avec

niveau 0 de confort : logements sans confort

niveau 1 de confort : logements disposant d'une salle de bain individualisée et de lieux d'aisance à l'intérieur du logement

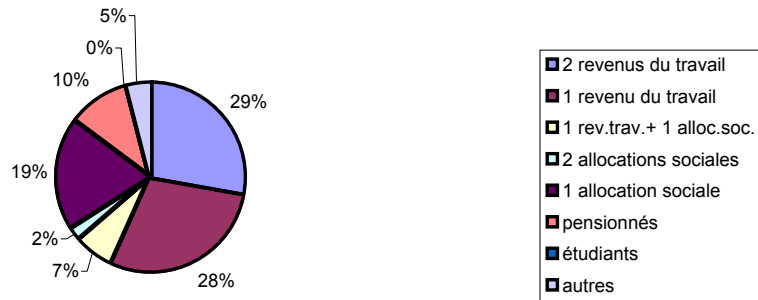
niveau 2 de confort : logements de niveau 1 équipés d'une installation de chauffage central

niveau 3 de confort : logements de niveau 2 avec garage.

Caractéristiques socio-démographiques des locataires (2005)

Niveau de revenus	Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)			
	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
Bas	5	1	6	25
Moyen	17	15	5	10
Elevé	4	5	1	4

Caractéristiques socio-professionnelles des locataires (2006)



Stabilité du locataire dans son logement (2006)

Temps moyen passé dans le logement : 5 ans 10 mois

Proportion de locataires ayant l'intention de quitter leur logement

- dans l'année qui vient : 22%

o actuellement en recherche d'un logement : 19%

- dans les trois années qui viennent : 16%

FOREST

Données générales (2006)

Superficie de la commune : 6,2 km²

Population résidente : 47.719 habitants

Le parc de logements (2006)

Nombre de logements : 21.916 logements

Parc locatif : 12.838 logements

Parc social : 1.339 logements

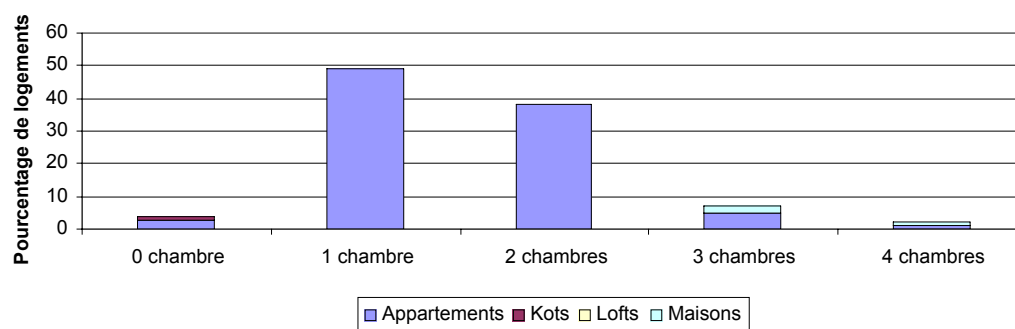
Parc pouvoirs locaux : 24 logements

Parc AIS : 66 logements

Parc Aide locative : 47 logements



Caractéristiques du parc locatif (2006)



Proportion de logements disposant de (en %)			
Une salle de bain	Deux salles de bain	Chauffage central	Garage
95	5	62	8

Etat ressenti : 6,8/10

Etat estimé : 1,8 installations déficientes

Loyer et logement (2006)

Loyer mensuel moyen des logements : 467 €

Loyer mensuel médian des logements : 450 €

Loyer et taille du logement (2006)

Années	Loyers mensuels moyens (en € constants 2006) des logements disposant de			
	0 chambre	1 chambre	2 chambres	3 chambres
2004	-	388	501	-
2006	-	405	499	-

Loyer, taille et niveau de confort du logement (2005)

Nombre de chambres des logements	Loyers mensuels moyens des logements de niveau de confort des logements			
	Niveau 0	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
0 chambre			498€	
1 chambre	334€	376€	432€	
2 chambres		383€	506€	570€
3 chambres			606€	497€

Avec

niveau 0 de confort : logements sans confort

niveau 1 de confort : logements disposant d'une salle de bain individualisée et de lieux d'aisance à l'intérieur du logement

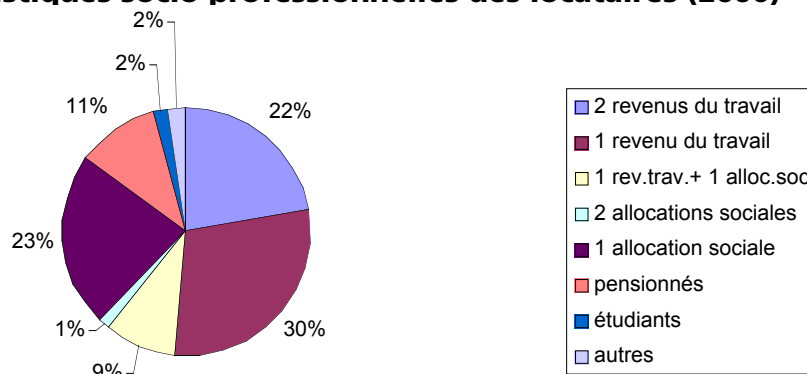
niveau 2 de confort : logements de niveau 1 équipés d'une installation de chauffage central

niveau 3 de confort : logements de niveau 2 avec garage.

Caractéristiques socio-démographiques des locataires (2005)

Niveau de revenus	Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)			
	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
Bas	17	6	7	25
Moyen	9	9	5	9
Elevé	8	3	2	3

Caractéristiques socio-professionnelles des locataires (2006)



Stabilité du locataire dans son logement (2006)

Temps moyen passé dans le logement : 6 ans 5 mois

Proportion de locataires ayant l'intention de quitter leur logement

- dans l'année qui vient : 29%

o actuellement en recherche d'un logement : 23%

- dans les trois années qui viennent : 17%

GANSHOREN

Données générales (2006)

Superficie de la commune : 2,5 km²

Population résidente : 20.970 habitants

Le parc de logements (2006)

Nombre de logements : 9.846 logements

Parc locatif : 5.191 logements

Parc social : 1.331 logements

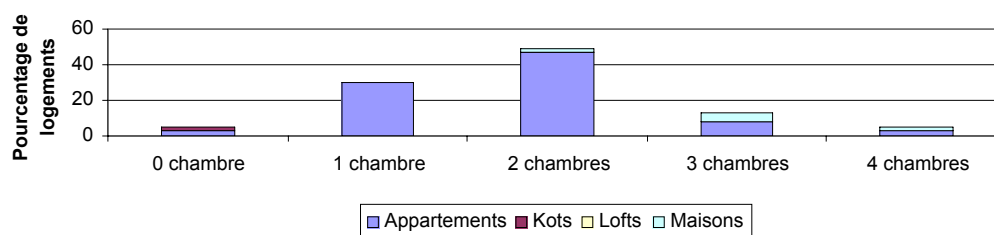
Parc pouvoirs locaux : 11 logements

Parc AIS : 7 logements

Parc Aide locative : 1 logement



Caractéristiques du parc locatif (2006)



Proportion de logements disposant de (en %)			
Une salle de bain	Deux salles de bain	Chauffage central	Garage
95	2	83	32

Etat ressenti : 6,8/10

Etat estimé : 2,5 installations déficientes

Loyer et logement (2006)

Loyer mensuel moyen des logements : 536 €

Loyer mensuel médian des logements : 550 €

Loyer et taille du logement (2006)

Années	Loyers mensuels moyens (en € constants 2006) des logements disposant de			
	0 chambre	1 chambre	2 chambres	3 chambres
2004	-	506	524	-
2006	-	473	559	-

Loyer, taille et niveau de confort du logement (2005)

Nombre de chambres des logements	Loyers mensuels moyens des logements de niveau de confort des logements			
	Niveau 0	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
0 chambre				
1 chambre		412€	558€	632€
2 chambres		413€	506€	558€
3 chambres			553€	555€

Avec

niveau 0 de confort : logements sans confort

niveau 1 de confort : logements disposant d'une salle de bain individualisée et de lieux d'aisance à l'intérieur du logement

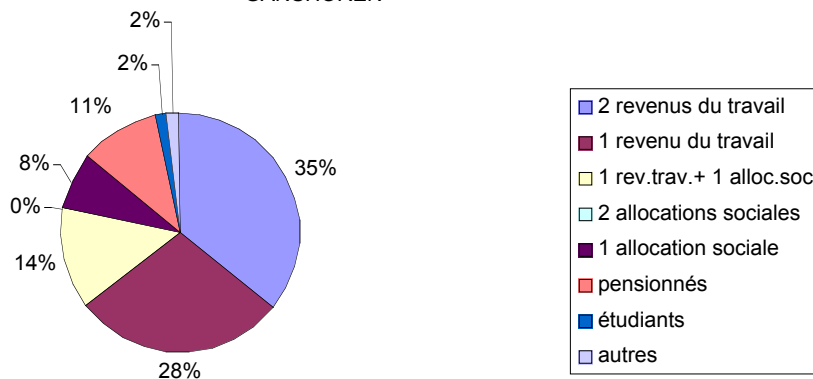
niveau 2 de confort : logements de niveau 1 équipés d'une installation de chauffage central

niveau 3 de confort : logements de niveau 2 avec garage.

Caractéristiques socio-démographiques des locataires (2005)

Niveau de revenus	Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)			
	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
Bas	8	4	10	38
Moyen	12	6	4	12
Elevé	3	1	1	1

Caractéristiques socio-professionnelles des locataires (2006)



Stabilité du locataire dans son logement (2006)

Temps moyen passé dans le logement : 5 ans 9 mois

Proportion de locataires ayant l'intention de quitter leur logement

- dans l'année qui vient : 24%

o actuellement en recherche de logement : 22%

- dans les trois années qui viennent : 17%

IXELLES

Données générales (2006)

Superficie de la commune : 6,3 km²

Population résidente : 77.511 habitants

Le parc de logements (2006)

Nombre de logements : 41.325 logements

Parc locatif : 27.696 logements

Parc social : 1.407 logements

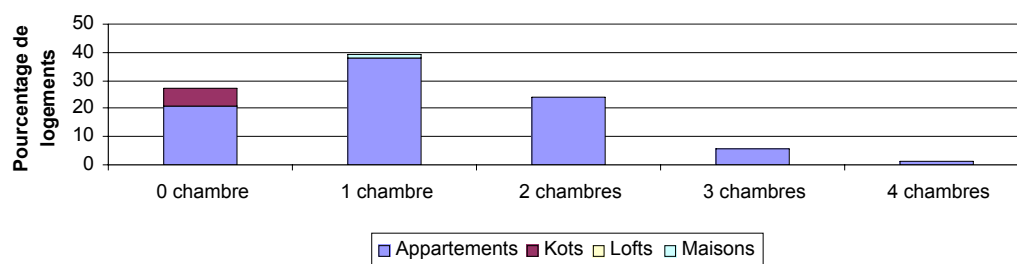
Parc pouvoirs locaux : 322 logements

Parc AIS : 53 logements

Parc Aide locative : 41 logements



Caractéristiques du parc locatif (2006)



Proportion de logements disposant de (en %)			
Une salle de bain	Deux salles de bain	Chauffage central	Garage
88	4	64	6

Etat ressenti : 6,6/10

Etat estimé : 2,2 installations déficientes

Loyer et logement (2006)

Loyer mensuel moyen des logements : 545 €

Loyer mensuel médian des logements : 580 €

Loyer et taille du logement (2006)

Années	Loyers mensuels moyens (en € constants 2006) des logements disposant de			
	0 chambre	1 chambre	2 chambres	3 chambres
2004	334	477	673	770
2006	375	508	650	791

Loyer, taille et niveau de confort du logement (2005)

Nombre de chambres des logements	Loyers mensuels moyens des logements de niveau de confort des logements			
	Niveau 0	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
0 chambre	283€	348€	369€	
1 chambre	352€	457€	470€	646€
2 chambres	450€	525€	609€	720€
3 chambres			715€	733€

Avec

niveau 0 de confort : logements sans confort

niveau 1 de confort : logements disposant d'une salle de bain individualisée et de lieux d'aisance à l'intérieur du logement

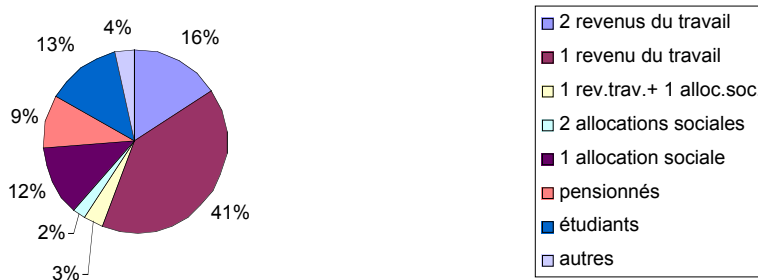
niveau 2 de confort : logements de niveau 1 équipés d'une installation de chauffage central

niveau 3 de confort : logements de niveau 2 avec garage.

Caractéristiques socio-démographiques des locataires (2005)

Niveau de revenus	Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)			
	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
Bas	5	7	5	43
Moyen	5	7	3	10
Elevé	5	7	1	4

Caractéristiques socio-professionnelles des locataires (2006)



Stabilité du locataire dans son logement

Temps moyen passé dans le logement : 4 ans 9 mois

Proportion de locataires ayant l'intention de quitter leur logement

- dans l'année qui vient : 45%

o actuellement en recherche d'un logement : 30%

- dans les trois années qui viennent : 24%

JETTE

Données générales (2006)

Superficie de la commune : 5,0 km²

Population résidente : 42.981 habitants

Le parc de logements (2006)

Nombre de logements : 18.853 logements

Parc locatif : 9.617 logements

Parc social : 1.282 logements

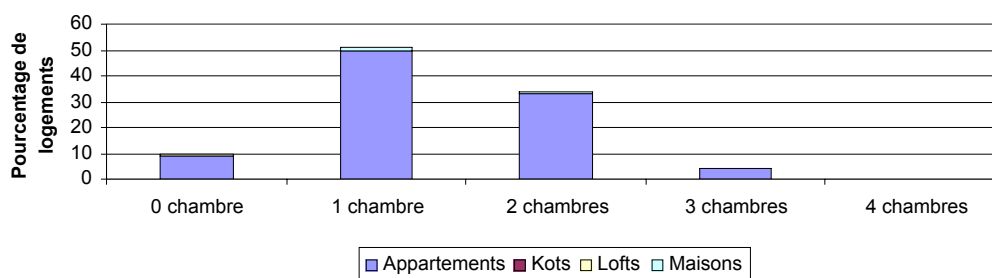
Parc pouvoirs locaux : 87 logements

Parc AIS : 70 logements

Parc Aide locative : 70 logements



Caractéristiques du parc locatif (2006)



Proportion de logements disposant de (en %)			
Une salle de bain	Deux salles de bain	Chauffage central	Garage
98	2	61	10

Etat ressenti : 6,9/10

Etat estimé : 1,3 installations déficientes

Loyer et logement (2006)

Loyer mensuel moyen des logements : 460 €

Loyer mensuel médian des logements : 450 €

Loyer et taille du logement (2006)

Années	Loyers mensuels moyens (en € constants 2006) des logements disposant de			
	0 chambre	1 chambre	2 chambres	3 chambres
2004	-	415	516	-
2006	-	444	510	-

Loyer, taille et niveau de confort du logement (2005)

Nombre de chambres des logements	Loyers mensuels moyens des logements de niveau de confort des logements			
	Niveau 0	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
0 chambre				
1 chambre	403€	423€	413€	484€
2 chambres	579€	455€	470€	518€
3 chambres			496€	

Avec

niveau 0 de confort : logements sans confort

niveau 1 de confort : logements disposant d'une salle de bain individualisée et de lieux d'aisance à l'intérieur du logement

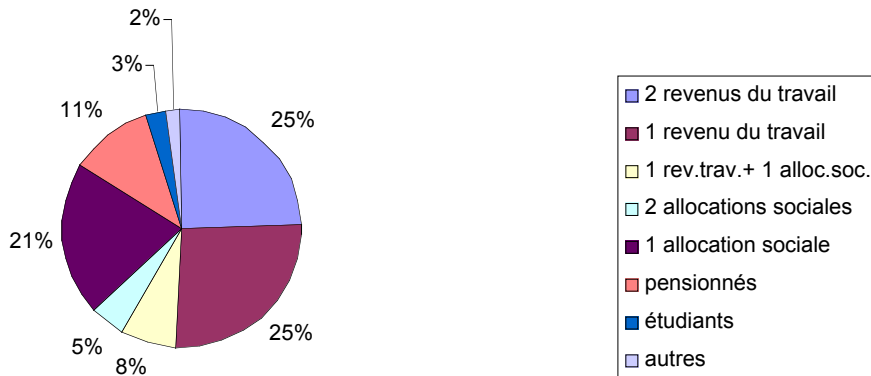
niveau 2 de confort : logements de niveau 1 équipés d'une installation de chauffage central

niveau 3 de confort : logements de niveau 2 avec garage.

Caractéristiques socio-démographiques des locataires (2006)

Niveau de revenus	Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)			
	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
Bas	20	3	10	14
Moyen	16	9	8	9
Elevé	4	3	2	1

Caractéristiques socio-professionnelles des locataires (2006)



Stabilité du locataire dans son logement (2006)

Temps moyen passé dans le logement : 5 ans 4 mois

Proportion de locataires ayant l'intention de quitter leur logement

- dans l'année qui vient : 31%

o actuellement en recherche d'un logement : 24%

- dans les trois années qui viennent : 14%

KOEKELBERG

Données générales (2006)

Superficie de la commune : 1,2 km²

Population résidente : 18.157 habitants

Le parc de logements (2006)

Nombre de logements : 7.576 logements

Parc locatif : 4.299 logements

Parc social : 526 logements

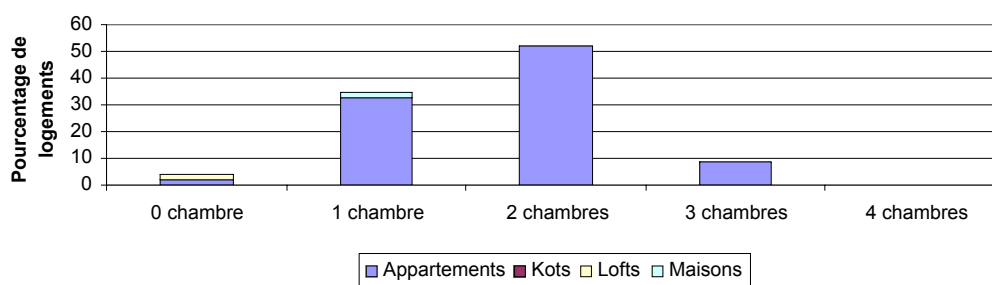
Parc pouvoirs locaux : 32 logements

Parc AIS : 34 logements

Parc Aide locative : 13 logements



Caractéristiques du parc locatif (2006)



Proportion de logements disposant de (en %)			
Une salle de bain	Deux salles de bain	Chauffage central	Garage
99	<1	65	17

Etat ressenti : 6,5/10

Etat estimé : 2,2 installations déficientes

Loyer et logement (2006)

Loyer mensuel moyen des logements : 483 €

Loyer mensuel médian des logements : 465 €

Loyer et taille du logement (2006)

Années	Loyers mensuels moyens (en € constants 2006) des logements disposant de			
	0 chambre	1 chambre	2 chambres	3 chambres
2004	-	392	548	-
2006	-	379	520	-

Loyer, taille et niveau de confort du logement (2005)

Nombre de chambres des logements	Loyers mensuels moyens des logements de niveau de confort des logements			
	Niveau 0	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
0 chambre			360€	
1 chambre		349€	421€	
2 chambres			517€	
3 chambres				

Avec

niveau 0 de confort : logements sans confort

niveau 1 de confort : logements disposant d'une salle de bain individualisée et de lieux d'aisance à l'intérieur du logement

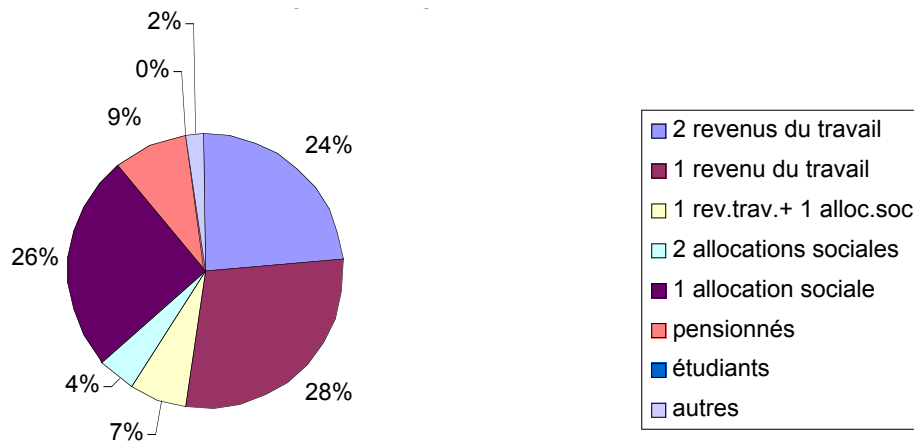
niveau 2 de confort : logements de niveau 1 équipés d'une installation de chauffage central

niveau 3 de confort : logements de niveau 2 avec garage.

Caractéristiques socio-démographiques des locataires (2005)

Niveau de revenu	Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)			
	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
Bas	18	4	9	28
Moyen	9	9	6	9
Elevé	4	1	1	0

Caractéristiques socio-professionnelles des locataires (2006)



Stabilité du locataire dans son logement (2006)

Temps moyen passé dans le logement : 6 ans 4 mois

Proportion de locataires ayant l'intention de quitter leur logement

- dans l'année qui vient : 30%

o actuellement en recherche d'un logement : 30%

- dans les trois années qui viennent : 17%

MOLENBEEK SAINT-JEAN

Données générales (2006)

Superficie de la commune : 5,9 km²

Population résidente : 79.877 habitants

Le parc de logements (2006)

Nombre de logements : 31.532 logements

Parc locatif : 19.433 logements

Parc social : 3.403 logements

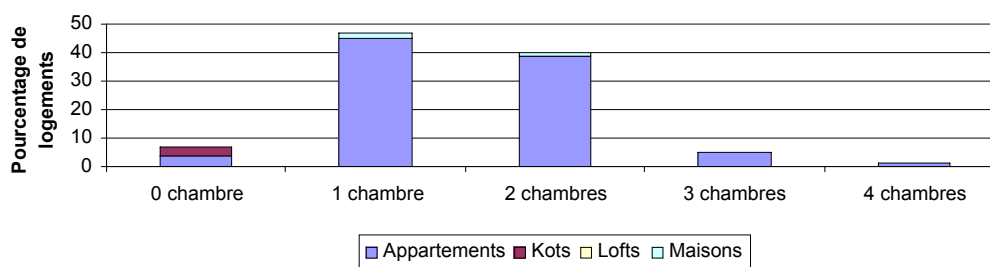
Parc pouvoirs locaux : 209 logements

Parcs AIS : 135 logements

Parc Aide locative : 134 logements



Caractéristiques du parc locatif (2006)



Proportion de logements disposant de (en %)			
Une salle de bain	Deux salles de bain	Chauffage central	Garage
88	2	68	10

Etat ressenti : 6,5/10

Etat estimé : 1,5 installations déficientes

Loyer et logement (2006)

Loyer mensuel moyen des logements : 422 €

Loyer mensuel médian des logements : 400 €

Loyer et taille du logement (2006)

Années	Loyers mensuels moyens (en € constants 2006) des logements disposant de			
	0 chambre	1 chambre	2 chambres	3 chambres
2004	330	408	501	-
2006	305	385	468	-

Loyer, taille et niveau de confort du logement (2005)

Nombre de chambres des logements	Loyers mensuels moyens des logements de niveau de confort des logements			
	Niveau 0	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
0 chambre	288€	360€	334€	
1 chambre	340€	386€	397€	515€
2 chambres	443€	456€	439€	546€
3 chambres			533€	495€

Avec

niveau 0 de confort : logements sans confort

niveau 1 de confort : logements disposant d'une salle de bain individualisée et de lieux d'aisance à l'intérieur du logement

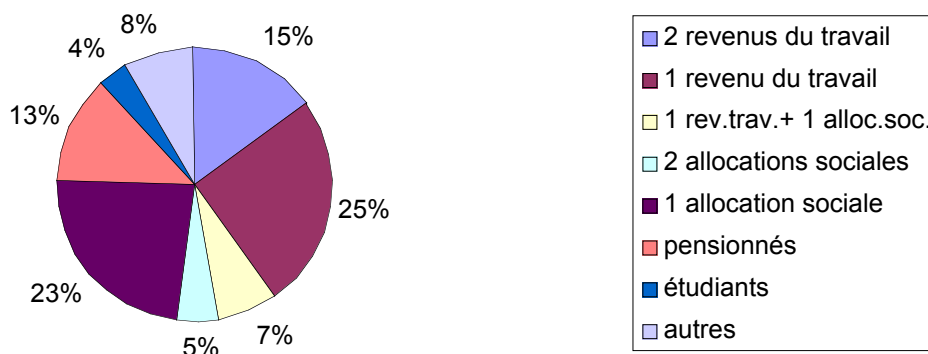
niveau 2 de confort : logements de niveau 1 équipés d'une installation de chauffage central

niveau 3 de confort : logements de niveau 2 avec garage.

Caractéristiques socio-démographiques des locataires (2005)

Niveau de revenus	Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)			
	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
Bas	10	8	6	25
Moyen	14	10	6	8
Elevé	6	3	1	2

Caractéristiques socio-professionnelles des locataires (2005)



Stabilité du locataire dans son logement (2006)

Temps moyen passé dans le logement : 5 ans 10 mois

Proportion de locataires ayant l'intention de quitter leur logement

- dans l'année qui vient : 45%

o actuellement en recherche d'un logement : 37%

- dans les trois années qui viennent : 8%

SAINT-GILLES

Données générales (2006)

Superficie de la commune : 2,5 km²

Population résidente : 44.265 habitants

Le parc de logements (2006)

Nombre de logements : 21.441 logements

Parc locatif : 15.658 logements

Parc social : 1.047 logements

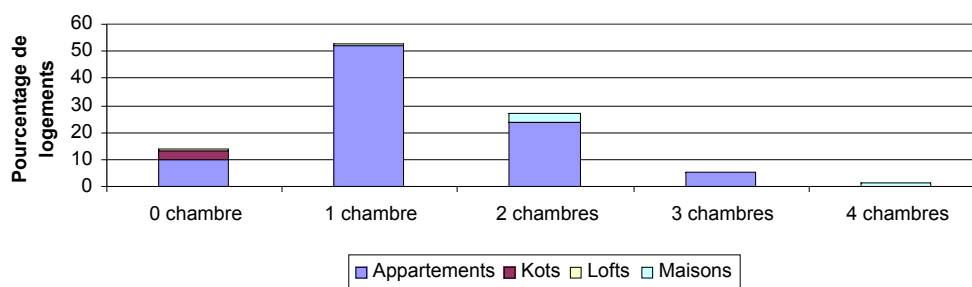
Parc pouvoirs locaux : 786 logements

Parc AIS : 94 logements

Parc Aide locative : 171 logements



Caractéristiques du parc locatif (2006)



Proportion de logements disposant de (en %)			
Une salle de bain	Deux salles de bain	Chauffage central	Garage
95	2	59	3

Etat ressenti : 6,4/10

Etat estimé : 2,3 installations déficientes

Loyer et logement (2006)

Loyer mensuel moyen des logements : 466 €

Loyer mensuel médian des logements : 441 €

Loyer et taille du logement (2006)

Années	Loyers mensuels moyens (en € constants 2006) des logements disposant de			
	0 chambre	1 chambre	2 chambres	3 chambres
2004	342	416	490	-
2006	351	427	536	-

Loyer, taille et niveau de confort du logement (2004)

Nombre de chambres des logements	Loyers mensuels moyens des logements de niveau de confort des logements			
	Niveau 0	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
0 chambre	262€	377€	344€	
1 chambre	350€	409€	444€	360€
2 chambres	425€	432€	450€	529€
3 chambres			501€	

Avec

niveau 0 de confort : logements sans confort

niveau 1 de confort : logements disposant d'une salle de bain individualisée et de lieux d'aisance à l'intérieur du logement

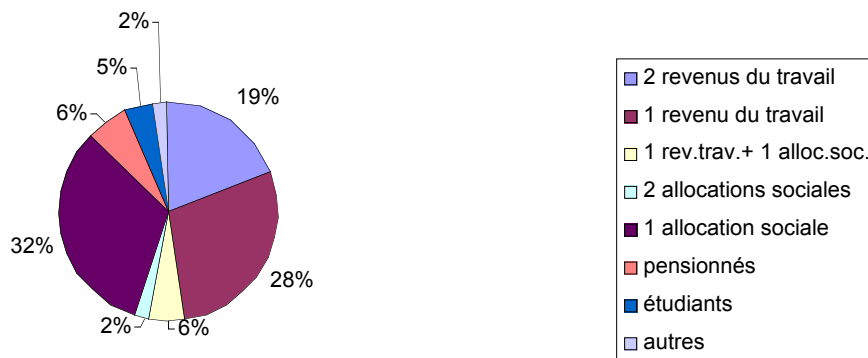
niveau 2 de confort : logements de niveau 1 équipés d'une installation de chauffage central

niveau 3 de confort : logements de niveau 2 avec garage.

Caractéristiques socio-démographiques des locataires

Niveau de revenus	Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)			
	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
Bas	12	7	11	32
Moyen	12	6	3	11
Elevé	2	2	1	1

Caractéristiques socio-professionnelles des locataires



Stabilité du locataire dans son logement

Temps moyen passé dans le logement : 4 ans 3 mois

Proportion de locataires ayant l'intention de quitter leur logement

- dans l'année qui vient : 43%

o actuellement en recherche d'un logement : 32%

- dans les trois années qui viennent : 15%

SAINT-JOSSE-TEN-NOODE

Données générales (2006)

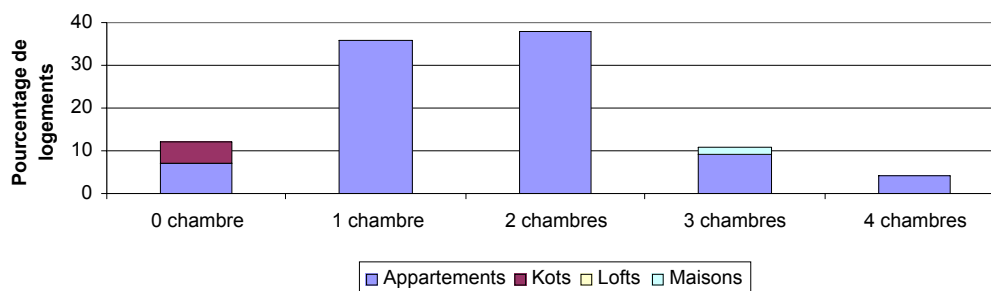
Superficie de la commune : 1,1 km²
Population résidente : 23.557 habitants

Le parc de logements (2006)

Nombre de logements : 9.697 logements
Parc locatif : 6.541 logements
Parc social : 816 logements
Parc pouvoirs locaux : 290 logements
Parc AIS : 31 logements
Parc Aide locative : 54 logements



Caractéristiques du parc locatif (2006)



Proportion de logements disposant de (en %)			
Une salle de bain	Deux salles de bain	Chauffage central	Garage
99	<1	85	2

Etat estimé : 6,9/10

Etat ressenti : 0,9 installations déficientes

Loyer et logement (2006)

Loyer mensuel moyen des logements : 452 €

Loyer mensuel médian des logements : 435 €

Loyer et taille du logement (2006)

Années	Loyers mensuels moyens (en € constants 2006) des logements disposant de			
	0 chambre	1 chambre	2 chambres	3 chambres
2004	-	367	524	-
2006	-	422	452	-

Loyer, taille et niveau de confort du logement (2005)

Nombre de chambres des logements	Loyers mensuels moyens des logements de niveau de confort des logements			
	Niveau 0	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
0 chambre	301€			
1 chambre	292€	439€	389€	374€
2 chambres			415€	481€
3 chambres				

Avec

niveau 0 de confort : logements sans confort

niveau 1 de confort : logements disposant d'une salle de bain individualisée et de lieux d'aisance à l'intérieur du logement

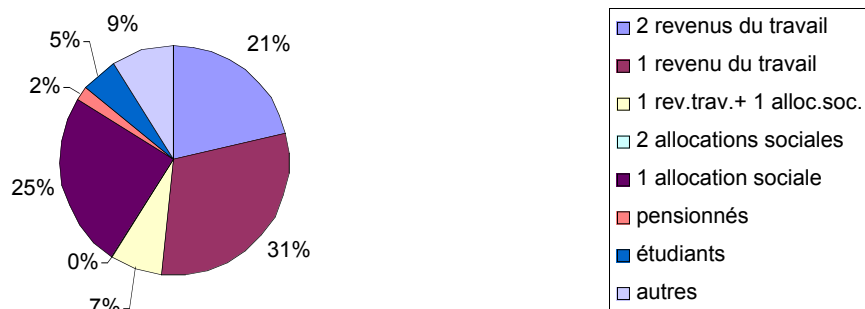
niveau 2 de confort : logements de niveau 1 équipés d'une installation de chauffage central

niveau 3 de confort : logements de niveau 2 avec garage.

Caractéristiques socio-démographiques des locataires (2005)

Niveau de revenus	Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)			
	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
Bas	11	8	10	31
Moyen	14	10	3	3
Elevé	3	5	0	1

Caractéristiques socio-professionnelles des locataires (2006)



Stabilité du locataire dans son logement (2006)

Temps moyen passé dans le logement : 3 ans 11 mois

Proportion de locataires ayant l'intention de quitter leur logement

- dans l'année qui vient : 27%

o actuellement en recherche d'un logement : 27%

- dans les trois années qui viennent : 9%

SCHAERBEEK

Données générales (2006)

Superficie de la commune : 8,1 km²

Population résidente : 111.946 habitants

Le parc de logements (2006)

Nombre de logements : 48.421 logements

Parc locatif : 28.791 logements

Parc social : 2.197 logements

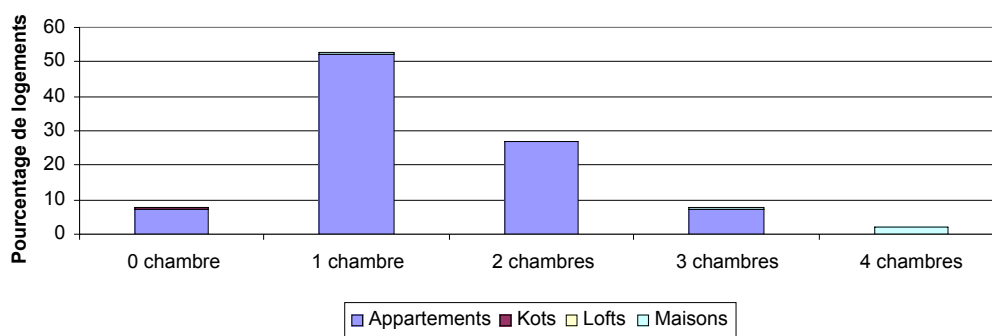
Parc pouvoirs locaux : 143 logements

Parc AIS : 188 logements

Parc Aide locative : 67 logements



Caractéristiques du parc locatif (2006)



Proportion de logements disposant de (en %)			
Une salle de bain	Deux salles de bain	Chauffage central	Garage
88	6	68	5

Etat ressenti : 6,3/10

Etat estimé : 1,9 installations déficientes

Loyer et logement (2006)

Loyer mensuel moyen des logements : 448 €

Loyer mensuel médian des logements : 450 €

Loyer et taille du logement (2006)

Années	Loyers mensuels moyens (en € constants 2006) des logements disposant de			
	0 chambre	1 chambre	2 chambres	3 chambres
2004	339	400	460	687
2006	368	416	509	669

Loyer, taille et niveau de confort du logement (2005)

Nombre de chambres des logements	Loyers mensuels moyens des logements de niveau de confort des logements			
	Niveau 0	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
0 chambre	265€	397€	336€	
1 chambre	374€	380€	407€	541€
2 chambres	420€	394€	460€	495€
3 chambres		482€	606€	648€

Avec

niveau 0 de confort : logements sans confort

niveau 1 de confort : logements disposant d'une salle de bain individualisée et de lieux d'aisance à l'intérieur du logement

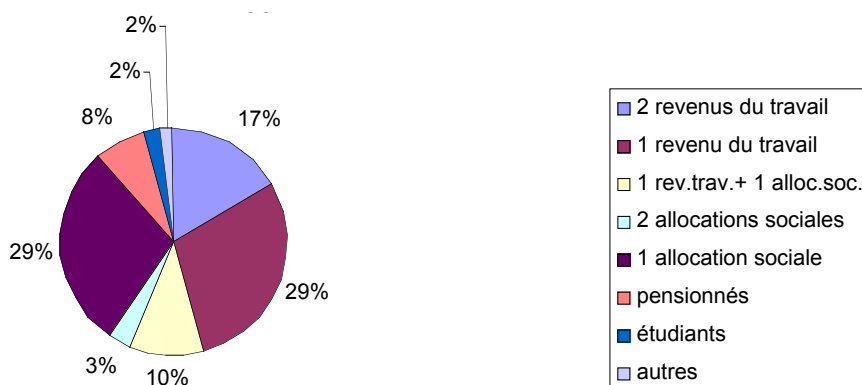
niveau 2 de confort : logements de niveau 1 équipés d'une installation de chauffage central

niveau 3 de confort : logements de niveau 2 avec garage.

Caractéristiques socio-démographiques des locataires (2005)

Niveau de revenus	Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)			
	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
Bas	17	7	12	28
Moyen	8	4	3	5
Elevé	8	4	2	4

Caractéristiques socio-professionnelles des locataires (2006)



Stabilité du locataire dans son logement (2006)

Temps moyen passé dans le logement : 4 ans 9 mois

Proportion de locataires ayant l'intention de quitter leur logement

- dans l'année qui vient : 37%

o actuellement en recherche d'un logement : 34%

- dans les trois années qui viennent : 13%

UCCLE

Données générales (2006)

Superficie de la commune : 22,9 km²

Population résidente : 75.954 habitants

Le parc de logements (2006)

Nombre de logements : 34.728 logements

Parc locatif : 16.892 logements

Parc social : 1.580 logements

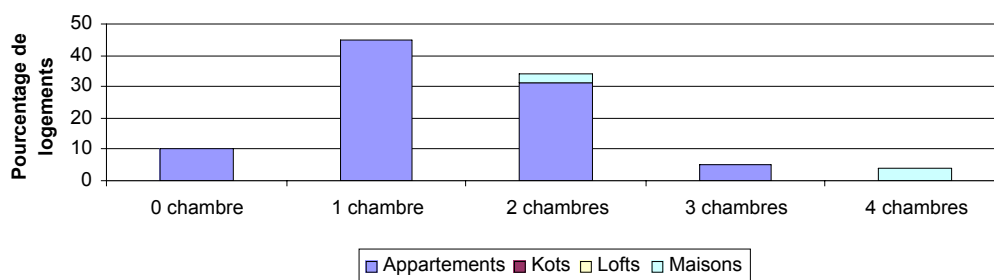
Parc pouvoirs locaux : 74 logements

Parc AIS : 25 logements

Parc Aide locative : 10 logements



Caractéristiques du parc locatif (2006)



Proportion de logements disposant de (en %)			
Une salle de bain	Deux salles de bain	Chauffage central	Garage
95	3	64	16

Etat ressenti : 6,6/10

Etat estimé : 2,5 installations déficientes

Loyer et logement (2006)

Loyer mensuel moyen des logements : 594 €

Loyer mensuel médian des logements : 507 €

Loyer et taille du logement (2006)

Années	Loyers mensuels moyens (en € constants 2006) des logements disposant de			
	0 chambre	1 chambre	2 chambres	3 chambres
2004	360	489	612	827
2006	430	496	621	-

Loyer, taille et niveau de confort du logement (2005)

Nombre de chambres des logements	Loyers mensuels moyens des logements de niveau de confort des logements			
	Niveau 0	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
0 chambre	496€	522€	539€	
1 chambre	471€	535€	575€	621€
2 chambres	588€	551€	533€	752€
3 chambres	655€	521€	811€	817€

Avec

niveau 0 de confort : logements sans confort

niveau 1 de confort : logements disposant d'une salle de bain individualisée et de lieux d'aisance à l'intérieur du logement

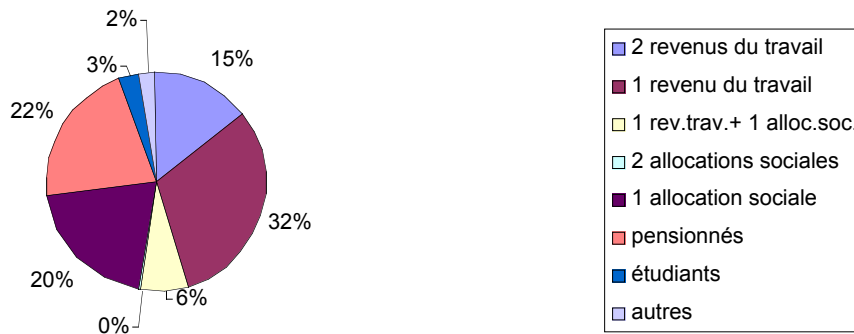
niveau 2 de confort : logements de niveau 1 équipés d'une installation de chauffage central

niveau 3 de confort : logements de niveau 2 avec garage.

Caractéristiques socio-démographiques des locataires (2005)

Niveau de revenus	Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)			
	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
Bas	4	4	5	21
Moyen	18	13	4	18
Elevé	8	4	0	1

Caractéristiques socio-professionnelles des locataires (2006)



Stabilité du locataire dans son logement (2006)

Temps moyen passé dans le logement : 7 ans

Proportion de locataires ayant l'intention de quitter leur logement

- dans l'année qui vient : 29%

o actuellement en recherche d'un logement : 26%

- dans les trois années qui viennent : 15%

WATERMAEL-BOITSFORT

Données générales (2006)

Superficie de la commune : 12,9 km²

Population résidente : 24.056 habitants

Le parc de logements (2006)

Nombre de logements : 11.936 logements

Parc locatif : 6.108 logements

Parc social : 2.183 logements

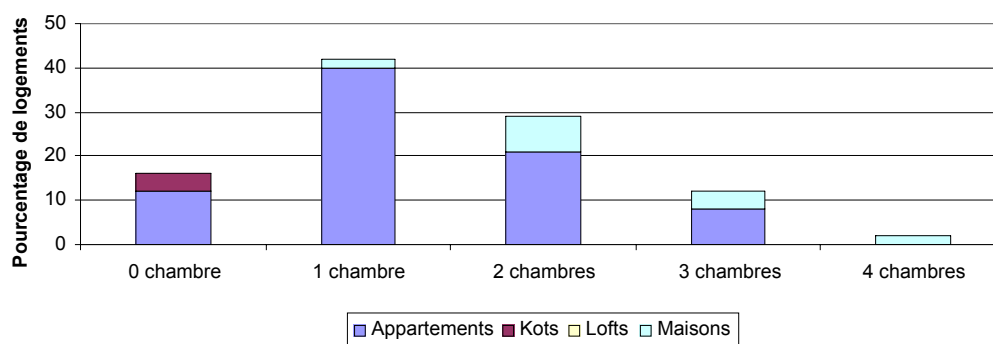
Parc pouvoirs locaux : 147 logements

Parc AIS : -

Parc Aide locative : -



Caractéristiques du parc locatif (2006)



Proportion de logements disposant de (en %)			
Une salle de bain	Deux salles de bain	Chauffage central	Garage
94	6	70	22

Etat ressenti : 7/10

Etat estimé : 2,1 installations déficientes

Loyer et logement (2006)

Loyer mensuel moyen des logements : 563 €

Loyer mensuel médian des logements : 500 €

Loyer et taille du logement (2006)

Années	Loyers mensuels moyens (en € constants 2006) des logements disposant de			
	0 chambre	1 chambre	2 chambres	3 chambres
2004	-	454	526	-
2006	-	498	593	-

Loyer, taille et niveau de confort du logement (2005)

Nombre de chambres des logements	Loyers mensuels moyens des logements de niveau de confort des logements			
	Niveau 0	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
0 chambre			476€	
1 chambre	432€	564€	501€	
2 chambres		528€	597€	536€
3 chambres			739€	

Avec

niveau 0 de confort : logements sans confort

niveau 1 de confort : logements disposant d'une salle de bain individualisée et de lieux d'aisance à l'intérieur du logement

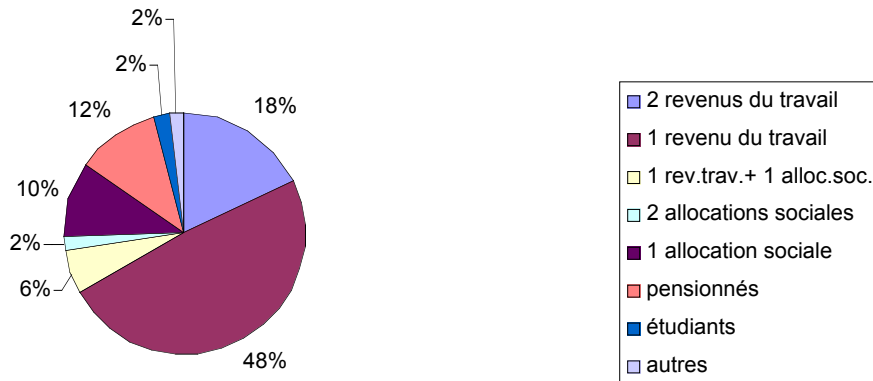
niveau 2 de confort : logements de niveau 1 équipés d'une installation de chauffage central

niveau 3 de confort : logements de niveau 2 avec garage.

Caractéristiques socio-démographiques des locataires (2005)

Niveau de revenus	Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)			
	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
Bas	4	6	4	15
Moyen	14	16	9	15
Elevé	6	4	1	5

Caractéristiques socio-professionnelles des locataires (2006)



Stabilité du locataire dans son logement

Temps moyen passé dans le logement : 5 ans 4 mois

Proportion de locataires ayant l'intention de quitter leur logement

- dans l'année qui vient : 33%

- o actuellement en recherche d'un logement : 23%

- dans les trois années qui viennent : 13%

WOLUWE SAINT-LAMBERT

Données générales (2006)

Superficie de la commune : 7,2 km²

Population résidente : 47.952 habitants

Le parc de logements (2006)

Nombre de logements : 23.478 logements

Parc locatif : 12.509 logements

Parc social : 2.601 logements

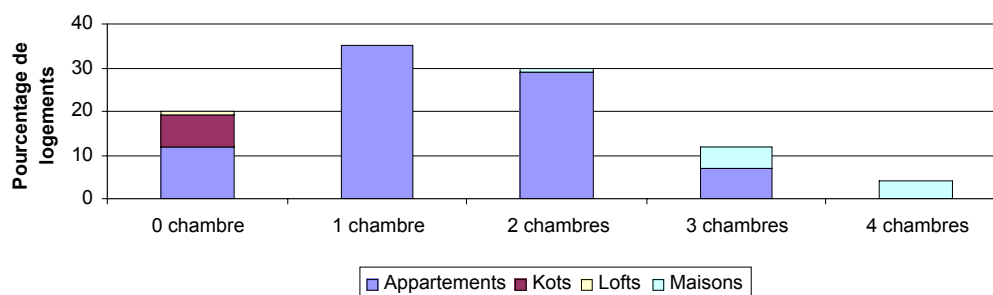
Parc pouvoirs locaux : 135 logements

Parc AIS : 36 logements

Parc Aide locative : -



Caractéristiques du parc locatif (2006)



Proportion de logements disposant de (en %)			
Une salle de bain	Deux salles de bain	Chauffage central	Garage
95	5	80	26

Etat ressenti : 7,3/10

Etat estimé : 1,6 installations déficientes

Loyer et logement (2006)

Loyer mensuel moyen des logements : 584 €

Loyer mensuel médian des logements : 550 €

Loyer et taille du logement (2006)

Années	Loyers mensuels moyens (en € constants 2006) des logements disposant de			
	0 chambre	1 chambre	2 chambres	3 chambres
2004	390	539	695	-
2006	370	538	643	743

Loyer, taille et niveau de confort du logement (2005)

Nombre de chambres des logements	Loyers mensuels moyens des logements de niveau de confort des logements			
	Niveau 0	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
0 chambre	303€	423€	530€	
1 chambre	538€	663€	595€	629€
2 chambres		643€	630€	700€
3 chambres			647€	721€

Avec

niveau 0 de confort : logements sans confort

niveau 1 de confort : logements disposant d'une salle de bain individualisée et de lieux d'aisance à l'intérieur du logement

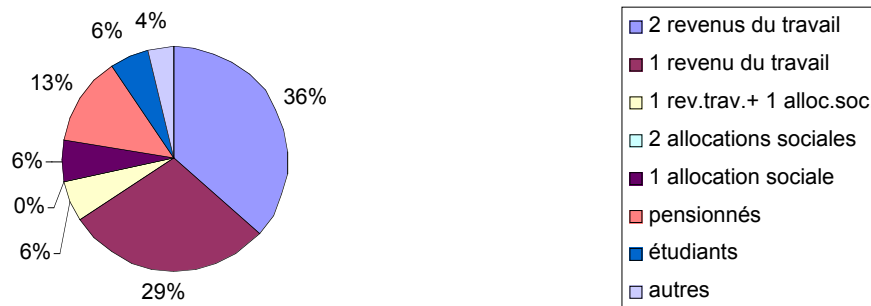
niveau 2 de confort : logements de niveau 1 équipés d'une installation de chauffage central

niveau 3 de confort : logements de niveau 2 avec garage.

Caractéristiques socio-démographiques des locataires (2005)

Niveau de revenus	Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)			
	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
Bas	3	2	4	23
Moyen	12	13	5	17
Elevé	9	7	1	3

Caractéristiques socio-professionnelles des locataires (2006)



Stabilité du locataire dans son logement (2006)

Temps moyen passé dans le logement : 6 ans 8 mois

Proportion de locataires ayant l'intention de quitter leur logement

- dans l'année qui vient : 27%

o actuellement en recherche d'un logement : 20%

- dans les trois années qui viennent : 20%

WOLUWE SAINT-PIERRE

Données générales (2006)

Superficie de la commune : 8,0 km²

Population résidente : 38.232 habitants

Le parc de logements (2006)

Nombre de logements : 17.327 logements

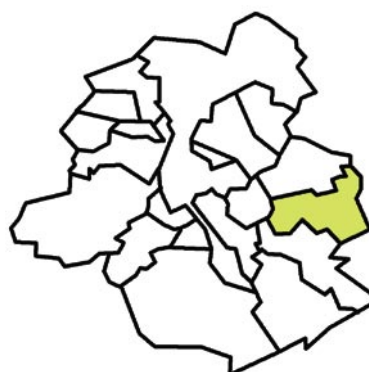
Parc locatif : 7.407 logements

Parc social : 907 logements

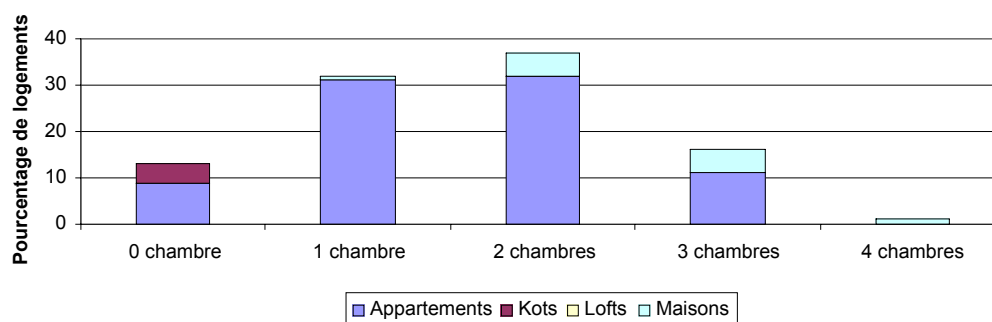
Parc pouvoirs locaux : 51 logements

Parc AIS : 9 logements

Parc Aide locative : 4 logements



Caractéristiques du parc locatif (2006)



Proportion de logements disposant de (en %)			
Une salle de bain	Deux salles de bain	Chauffage central	Garage
93	8	77	34

Etat estimé : 7,3/10

Etat ressenti : 2 installations déficientes

Loyer et logement (2006)

Loyer mensuel moyen des logements : 677 €

Loyer mensuel médian des logements : 560 €

Loyer et taille du logement (2006)

Années	Loyers mensuels moyens (en € constants 2006) des logements disposant de			
	0 chambre	1 chambre	2 chambres	3 chambres
2004	-	567	734	973
2006	-	533	711	1053

Loyer, taille et niveau de confort du logement (2005)

Nombre de chambres des logements	Loyers mensuels moyens des logements de niveau de confort des logements			
	Niveau 0	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
0 chambre				
1 chambre	580€	643€	635€	674€
2 chambres		648€	701€	729€
3 chambres		778€	768€	805€

Avec

niveau 0 de confort : logements sans confort

niveau 1 de confort : logements disposant d'une salle de bain individualisée et de lieux d'aisance à l'intérieur du logement

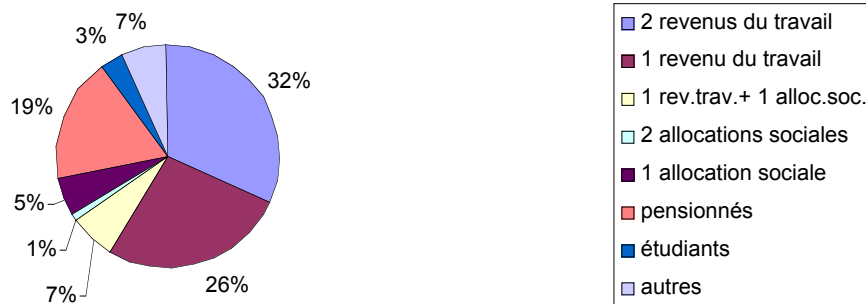
niveau 2 de confort : logements de niveau 1 équipés d'une installation de chauffage central

niveau 3 de confort : logements de niveau 2 avec garage.

Caractéristiques socio-démographiques des locataires (2005)

Niveau de revenus	Proportion de locataires suivant leur situation familiale (en %)			
	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Solitaires avec enfants	Solitaires sans enfants
Bas	6	3	3	18
Moyen	17	10	5	15
Elevé	12	6	3	2

Caractéristiques socio-professionnelles des locataires (2006)



Stabilité du locataire dans son logement (2006)

Temps moyen passé dans le logement : 4 ans 6 mois

Proportion de locataires ayant l'intention de quitter leur logement

- dans l'année qui vient : 26%

- o actuellement en recherche d'un logement : 16%

- dans les trois années qui viennent : 13%

Tableau 46 : synthèse de certaines données communales 2006

Commune	superficie en km ²	nbre d'habitants	nbre de logts	% de location	logts locatifs encadrés	loyer moyen(€)	loyer médian (€)	stabilité moyenne
Anderlecht	17,7	96 011	41 293	55	5 557	466	450	4 ans et 8 mois
Auderghem	9	29 552	13 901	42	885	580	539	5 ans et 11 mois
Berchem -Sainte-Agathe	2,9	20 078	8 477	44	713	488	455	7ans et 7mois
Bruxelles	32,6	144 784	66 700	64	12 700	519	475	5 ans et 1 mois
Etterbeek	3,1	41 740	21 584	62	1 936	518	500	4 ans et 5 mois
Evere	5	33 462	14 780	52	2 345	544	500	5 ans et 10 mois
Forest	6,2	47 719	21 916	56	1 476	467	450	6 ans et 5 mois
Ganshoren	2,5	20 970	9 846	51	1 350	536	550	5 ans et 9 mois
Ixelles	6,3	77 511	41 325	64	1 823	545	580	4 ans et 9 mois
Jette	5	42 981	18 853	49	1 509	460	450	5 ans et 4 mois
Koekelberg	1,2	18 157	7 576	55	605	483	465	6 ans et 4 mois
Molenbeek-St-Jean	5,9	79 877	31 532	59	3 881	422	400	5 ans et 10 mois
Saint-Gilles	2,5	44 265	21 441	70	2 098	466	441	4 ans et 3 mois
Saint-Josse-ten-Noode	1,1	23 557	9 697	65	1 191	452	435	3 ans et 11 mois
Schaerbeek	8,1	111 946	48 421	56	2 595	448	450	4 ans et 9 mois
Uccle	22,9	75 954	34 728	45	1 689	594	507	7 ans
Watermael-Boitsfort	12,9	24 056	11 936	47	2 330	563	500	5 ans et 4 mois
Woluwé-Saint-Lambert	7,2	47 952	23 478	50	2 772	584	550	6 ans et 8 mois
Woluwé-Saint-Pierre	8	38 232	17 327	39	971	677	560	4 ans et 6 mois
Total régional	160,1	1 018 804	464 811	58,6	48 426	508	468	5 ans et 4 mois

Les «logements locatifs encadrés» représentent les logements dont le coût du loyer et l'accès sont réglés par les pouvoirs publics : il s'agit des logements sociaux, des logements des pouvoirs locaux , des agences immobilières sociales et du parc locatif du Fonds du logement.

Conclusions

Les enseignements de l'enquête

L'analyse des résultats de l'enquête 2006 menée dans le cadre de l'Observatoire des Loyers de la Région de Bruxelles-Capitale a permis de tirer quelques nouveaux enseignements sur le marché locatif privé, les caractéristiques du parc de logements et sur l'évolution des loyers au cours de ces dernières années.

Ainsi, une attention particulière a été apportée à l'estimation de l'état des logements mis en location. Ce niveau d'état a été apprécié de manière subjective par les locataires, dans un premier temps, et a été conforté par une évaluation des réparations à effectuer sur différents équipements du logements. Si la moitié des locataires pensent que leur logement est en relativement bon état, plus d'un quart à estimer que leur logement souffre de problèmes d'isolation, d'humidité ou d'entretien de châssis ; ces différents éléments étant considérés séparément. 4% des logements enregistrent au moins huit installations défectives. Ce qui peut paraître surprenant, c'est qu'à l'analyse des fiches communales, les communes dont les logements comptent en moyenne au moins deux installations insatisfaisantes sont des communes de deuxième couronne (Ganshoren, Uccle, Watermael-Boitsfort et Woluwé Saint-Pierre) ou de première couronne à mixité de types de logements (Saint-Gilles ou Ixelles). Lorsqu'il s'agit de déterminer quelles sont les rénovations à apporter au logement, ce sont principalement les châssis qui sont les cibles de ces opérations. La résolution des problèmes d'isolation et d'humidité intervient également comme prioritaire.

10% des locataires estiment courir des risques d'intoxication au monoxyde de carbone. Cette estimation du risque encouru n'est pas nécessairement corrélée aux travaux que désirent voir se réaliser dans leur logement les locataires concernés. Néanmoins, cette crainte met en exergue la présence d'un segment du marché locatif caractérisé par une vive insatisfaction des locataires pour un logement en mauvais état et dont le loyer n'est pas nécessairement inférieur aux loyers en vigueur actuellement. Il s'agit d'un segment de demande sociale de logement dont il faudrait tenir compte et qui n'est pas uniquement situé dans les quartiers centraux de la région bruxelloise.

Les prix de l'immobilier résidentiel sont en évolution. Trois ensembles de données ont été comparés : d'une part, les statistiques de loyers issues de l'enquête 2006, d'autre part, les statistiques de loyers issues de l'enquête 2004 et enfin, un sous-ensemble des données de

Conclusions

L'enquête 2006 se rapportant uniquement aux baux conclus durant la dernière année. La confrontation de ces statistiques a mis en évidence une croissance assez nette des loyers durant ces deux dernières années, suivant un taux supérieur à celui de l'indice des prix à la consommation évalué par l'indice-santé. Cette évolution concerne surtout les logements plus grands mais porte sur tous les logements, quelle que soit leur situation sur le territoire bruxellois.

L'enquête s'est penchée également sur une nouvelle dimension, à savoir l'analyse de la mobilité future des locataires. De manière générale, environ 35% des locataires envisagent de quitter leur logement dans l'année qui vient ; la plupart étant en recherche active d'un nouveau logement. La majorité de ce groupe de locataires occupent actuellement un logement de petite taille, de moindre confort et d'état médiocre. Ils envisagent la recherche d'un logement plus grand et plus confortable pour un prix similaire. De meilleures caractéristiques du logement sont souvent trouvées mais le loyer payé augmente.

Les locataires envisagent le plus souvent la recherche d'un nouveau logement locatif à l'intérieur de Bruxelles ; les raisons invoquées sont pour plus de la moitié liées aux caractéristiques du logement. Par contre, si les locataires désirent accéder à la propriété d'un logement, 30% d'entre eux cherchent un logement en dehors de la région bruxelloise. Le choix d'une localisation péri-urbaine se fait essentiellement pour des motifs de recherche d'un environnement plus verdurisé et d'une possibilité plus aisée d'accéder à la propriété d'une maison individuelle.

Cette enquête a permis également, comme dans le passé, d'inférer des statistiques de loyers mensuels moyens et médians des logements, suivant leur type, leur taille, leur niveau de confort et leur localisation, tous facteurs intervenant dans l'explication de la formation du loyer. Elle permet également de tirer des conclusions sur la segmentation du marché locatif suivant les types de logements et suivant les caractéristiques socio-économiques et démographiques des locataires.

Enfin, des fiches communales détaillant la situation du marché locatif pour chacune des communes bruxelloises se retrouvent en fin d'ouvrage et permettent une approche plus fine de chacune des entités.

Les enseignements tirés de cette nouvelle enquête confirment un certain nombre de résultats mis en exergue antérieurement. Les loyers des logements dépendent des caractéristiques du logement et de sa localisation. Si la taille du logement est un facteur explicatif dominant du loyer, l'état du logement n'intervient que peu dans la détermination de la valeur du loyer. On remarque que les loyers sont formés de manière plus aléatoire pour certains segments précaires du marché : les petits logements, les logements en mauvais état ressenti par les locataires. Certains groupes de la population sont en situation précaire face au marché du logement ; il est clair que l'insuffisance de moyens financiers rend difficile l'accès au marché locatif. Le segment des femmes seules, avec ou sans enfants, est souvent précarisé face au marché en raison de situations socio-économiques délicates.

Une situation qui se confirme en raison de l'augmentation des loyers au cours de ces deux dernières années, qui a marqué toutes les communes de la région bruxelloise.

Table des matières

Introduction.....	7
Chapitre I – Logement et loyer	9
1. Typologie des logements	11
2. Loyer et typologie du logement	27
Chapitre II – Logement et évolution du marché	37
1. La situation 2004-2006	39
2. La situation 1994-2006	43
Chapitre III – Logement et mobilité	47
1. La stabilité des locataires	49
2. L'ampleur des mouvements des locataires	50
3. Les causes des mouvements	51
4. Les conséquences de ces mouvements	54
5. Origine et destination des flux.....	57
Chapitre IV – Logement et locataire	59
1. Logement et cycle de vie	61
2. Logement et classe sociale	66
3. Logement et genre	72
Chapitre V – Fiches communales.....	77
Conclusions – Les enseignements de l'enquête.....	121

OBSERVATOIRE RÉGIONAL DE L'HABITAT

SERVICE D'ÉTUDES DE LA S.R.L.B.

45/55 rue Jourdan

1060 Bruxelles

COMMANDES

BIBLIOTHÈQUE DE LA S.R.L.B.

45/55 rue Jourdan

1060 Bruxelles

e-mail : biblio.srlb@srlb.irisnet.be

Tél : 02 533 19 83

