

3. Dossier :

Observatoire des Loyers¹⁶ - Enquête 2010.

Un outil scientifique d'analyse du marché locatif privé en Région de Bruxelles-Capitale

3.1. Introduction

Dans le cadre des travaux de l'Observatoire Régional de l'Habitat basé à la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), une nouvelle enquête de l'Observatoire des Loyers a été menée durant l'année 2010, sur l'évolution des loyers du parc locatif privé de la Région de Bruxelles-Capitale.

Cette enquête porte sur un échantillon de 2 937 logements, représentatifs de l'ensemble du parc locatif privé bruxellois, estimé à 180 000 logements¹⁷ (Enquête socio-économique de 2001). Elle a été réalisée par Marie-

Laurence De Keersmaecker, Docteur en Sciences et Professeur à la Faculté des Sciences de l'UCL, en collaboration avec le bureau de sondage et de communication Sonecom pour la réalisation des enquêtes de terrain. L'enquête s'est déroulée entre le 1er mai 2010 et le 15 décembre 2010.

Le questionnaire d'enquête porte sur le loyer du logement et ses caractéristiques ainsi que sur le locataire et ses caractéristiques socio-démographiques.

3.2. L'offre locative

3.2.1. Types de logements loués

Le parc locatif bruxellois est majoritairement constitué d'appartements (90 %), on y compte également 4 % de kots, ce qui porte à 94 % la part de logements loués situés dans des immeubles collectifs. Le solde des logements loués, soit 6 %, sont des maisons unifamiliales.

Comme on peut l'observer dans le tableau 4, les proportions diffèrent légèrement suivant la localisation ; la part d'appartements est la plus élevée dans le Pentagone¹⁸, la part de maisons en deuxième couronne¹⁹ et la part de kots en première couronne²⁰.

TABLEAU 4 : Répartition des logements loués suivant leur type et leur localisation

	Part des logements (en %)			
	Région	Pentagone	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
Appartements	90	95	89	91
Maisons	6	4	5	7
Kots	4	1	6	2

Source : Observatoire des Loyers

¹⁶ Cette nouvelle édition «Observatoire des Loyers» a été réalisée par Marie-Laurence De Keersmaecker (UCL) pour l'Observatoire Régional de l'Habitat. Elle est la cinquième du genre pour les années 2000, la précédente ayant été réalisée en 2008. Le présent article a été réalisé par Marie-Noëlle Livyns sur base de l'enquête 2010 de l'Observatoire et n'engage que son auteur.

¹⁷ Il s'agit de l'ensemble des logements loués du parc locatif privé. Sont donc exclus du comptage, tous les logements appartenant à des pouvoirs publics et para-publics.

¹⁸ Voir glossaire.

¹⁹ Voir glossaire.

²⁰ Voir glossaire.

3.2.2. Taille des logements loués

La superficie moyenne des logements loués est estimée à 75 m². Notons que les grands logements sont plus souvent présents en deuxième couronne.

Le nombre moyen de chambres est actuellement de 1,6 chambre par logement. La propension en logements de

deux chambres est plus importante en deuxième couronne alors que la première couronne abrite plus de logements à une chambre. Dans le Pentagone, on compte une part relative plus importante de studios et de logements trois chambres.

3.2.3. Niveau de confort des logements loués

Le parc locatif bruxellois connaît une amélioration de son niveau de confort. La quasi-totalité des logements jouissent d'une salle de bain (97 %) et la deuxième salle de bain (5 %) s'introduit dans le logement locatif. On assiste aussi à une croissance du nombre de logements équipés d'une installation de chauffage central (79 %). En matière de niveau de confort, un lien apparaît entre taille du logement et niveau de confort. Plus les logements sont de grande taille, plus ils comprennent les différents éléments de confort.

La performance énergétique des logements s'accroît : augmentation du nombre de logements équipés de doubles-vitrages, ou d'instruments de régulation énergétique (thermostat et vannes thermostatiques). Les nouvelles technologies de production de chaleur ou d'électricité (chaudière à condensation) restent peu présentes dans le logement locatif (moins de 1 % des logements).

3.2.4. Loyer et caractéristiques des logements loués

L'enquête consiste à mesurer le niveau de corrélation entre le loyer d'un logement et ses caractéristiques (type, taille, niveau de confort, etc.). La taille du logement, qu'elle soit mesurée en termes de superficie habitable, de nombre de chambres ou de nombre de pièces, apparaît comme la variable la plus associée au prix du bien. Le nombre de salles de bain et principalement la pré-

sence d'une seconde salle de bain dans le logement, la présence d'un garage et le type de logement apparaissent comme des variables explicatives de la formation du loyer. Enfin, d'autres caractéristiques du bien (chauffage central, thermostat, espaces récréatifs et de rangement) font également partie du calcul du prix.

TABLEAU 5 : Niveau de corrélation entre le loyer et ses caractéristiques intrinsèques

Variables	Coefficient de corrélation (en %)	Variables	Coefficient de corrélation (en %)
Superficie du logement	60	Chauffage central	16
Nombre de chambres	48	Cave	15
Nombre de pièces	45	Vidéophone	14
Nombre de salles de bain	41	Ascenseur	14
Type du logement	36	Grenier	13
Superficie du séjour	31	Grand jardin	11
Garage	26	Convecteurs	11
Revêtement du sol du séjour	25	Balcon	9
Équipement électrique de la cuisine	19	Cour	9
Petit jardin	19	Alarme	9
Cuisine intégrée	18	Cuisine américaine	8
Terrasse	18	Isolation du toit	7
Type d'immeuble	17	Lieux d'aisance	6
État du logement	17	Date de construction	6
Thermostat	17	Boiler	6
Cuisine de + de 4 m ²	16	Vannes thermostatiques	6

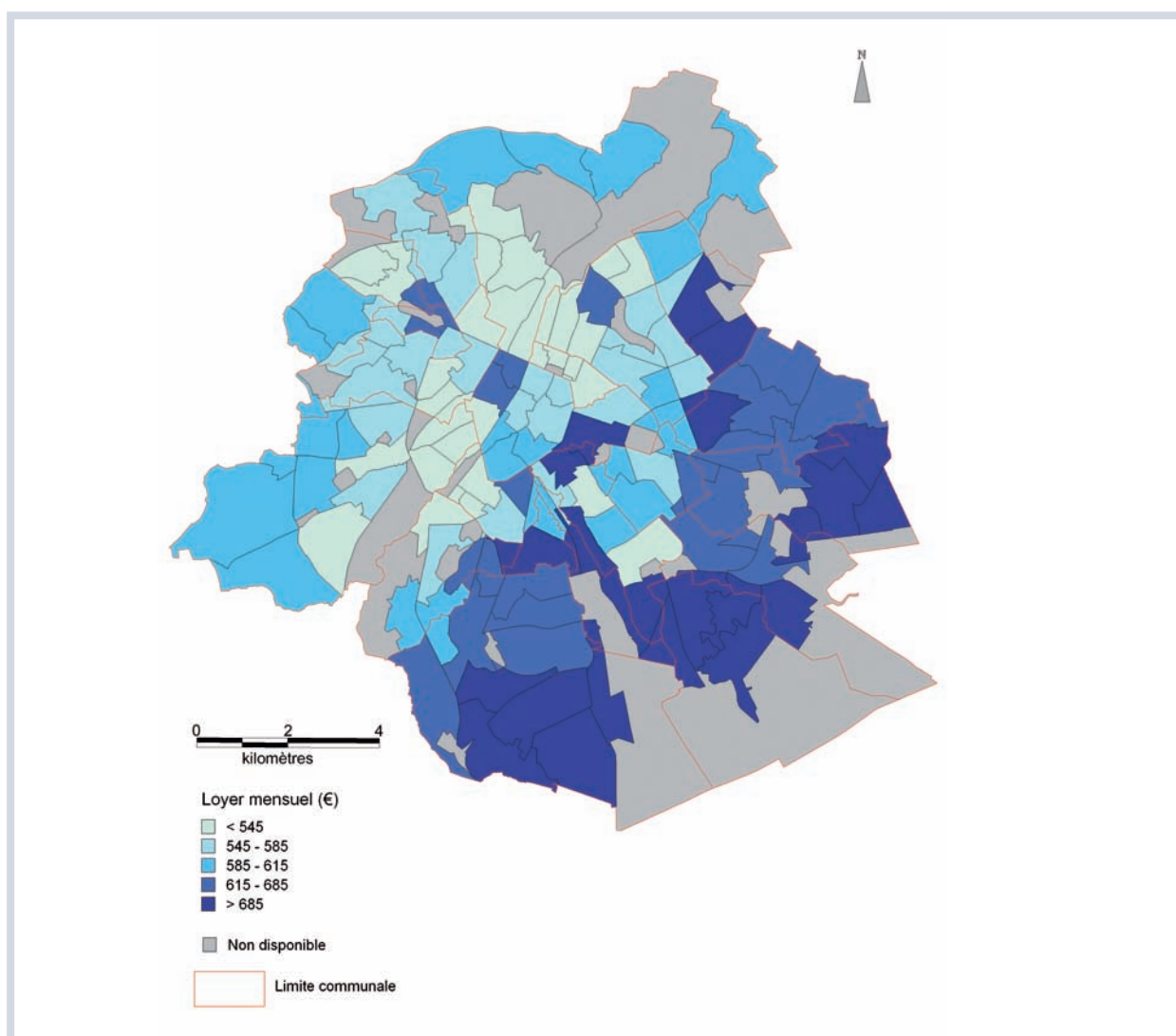
Source : Observatoire des Loyers

3.2.5. Loyer et localisation par quartier du logement loué

La localisation intervient comme facteur d'explication du loyer. Les locataires sont prêts à payer un certain prix pour jouir d'un logement situé en un lieu déterminé. Un travail a été réalisé, dans le cadre du Monitoring des Quartiers^{21 22}, en vue de découper le territoire bruxellois en 118 quartiers habités aux caractéristiques socio-démographiques et urbanistiques convergentes. Il s'agit d'un découpage intermédiaire entre la commune et le secteur statistique. Ce découpage géographique a été réutilisé dans le cadre de l'Observatoire. Les loyers moyens ont été estimés par quartier et cartographiés.

Comme l'illustre la carte ci-dessous, les loyers les plus faibles sont enregistrés dans les quartiers du nord du Pentagone (Gare du Nord, Saint-Josse-ten-Noode et Tour-et-Taxis), du sud-ouest du Pentagone (Cureghem) et du sud du Pentagone (bas de Saint-Gilles). Des loyers intermédiaires se retrouvent à Molenbeek-Saint-Jean, dans les communes de deuxième couronne occidentale et dans les communes de première couronne orientale (Etterbeek, Ixelles et Schaerbeek). À l'est et au sud, les loyers augmentent du centre vers la périphérie ; ils demeurent les plus élevés dans les communes de Woluwe-Saint-Lambert, Woluwe-Saint-Pierre, Auderghem, Watermael-Boitsfort et Uccle.

CARTE 1: Distribution par quartier des loyers mensuels moyens en Région bruxelloise



Source : Observatoire des Loyers

²¹ www.monitoringdesquartiers.irisnet.be

²² Voir glossaire.

3.3. Le loyer et son évolution

3.3.1. Situation du marché locatif

Le loyer mensuel moyen est estimé à 591 € ; 50 % des locataires s'acquittent d'un loyer de moins de 550 €. Plus la taille du logement augmente, plus le loyer augmente. Le loyer mensuel moyen d'un logement de moins de 28 m² est estimé à 380 € alors que celui d'un logement de taille comprise entre 84 m² et 104 m² est estimé à 647 €. Un appartement une chambre serait caractérisé par un loyer moyen de 526 € ; un appartement deux chambres par un loyer moyen de 639 €. La présence

d'un garage augmente le prix du logement. Il en est de même pour la présence d'une deuxième salle de bain.

Si les loyers restent supérieurs en deuxième couronne orientale, la variation des loyers à l'intérieur de la Région bruxelloise n'est plus autant déterminée par l'opposition première-deuxième couronne ou est-ouest de la ville. Des quartiers centraux enregistrent aujourd'hui des valeurs moyennes des loyers pour les logements y situés.

3.3.2. Évolution des loyers 1994-2010

Entre 1994 et 1997, après une période de forte augmentation des prix de l'immobilier observée dans les années nonante, la situation du marché locatif s'est en moyenne stabilisée. Comme l'illustre le graphique 27 qui compare l'évolution des prix comparativement à l'indice-santé, les loyers stagnent au cours de cette période et ne suivent pas la courbe de l'indice-santé.

À 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. Les prix sur le marché de l'immobilier acquisitif ont augmenté en raison de la baisse des taux des emprunts hypothécaires. Cette augmentation des coûts de l'immobilier acquisitif, même couplée à une diminution des taux 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.

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.

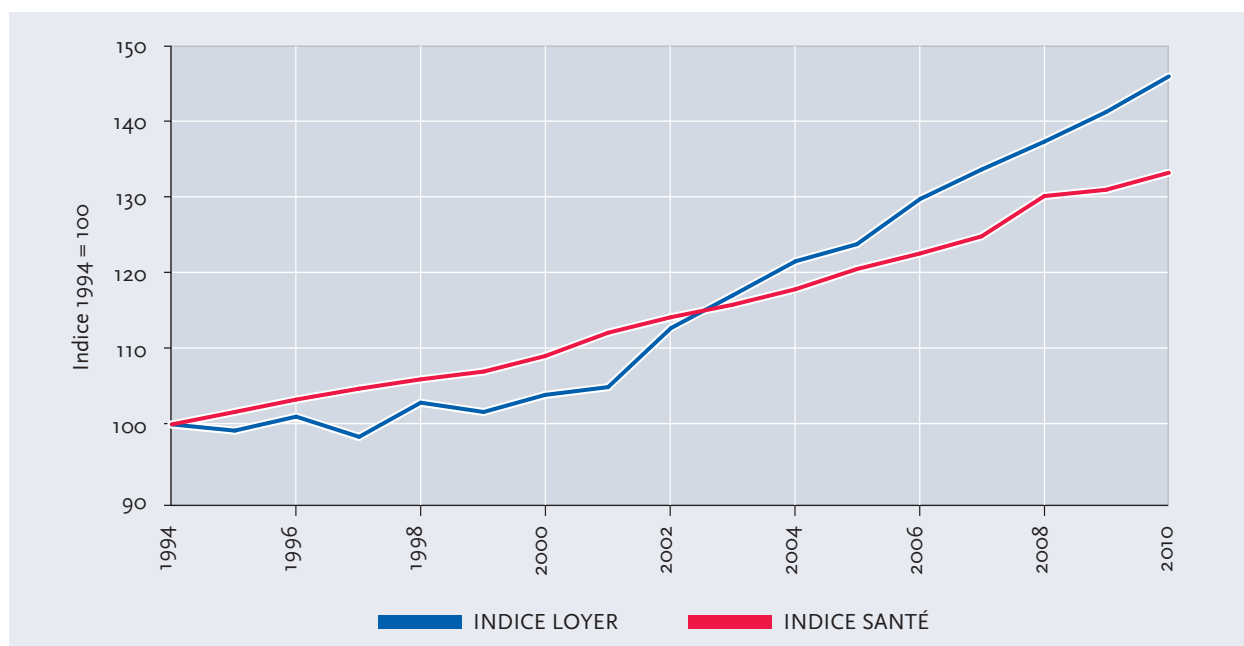
Entre 2006 et 2008, les loyers continuent leur croissance mais liée cette fois-ci à l'augmentation de l'indice-santé.

Enfin, entre 2008 et 2010, la croissance de l'indice-santé connaît une stabilisation ; les loyers s'en écartent. Ceux-ci augmentent plus rapidement que l'indice et la courbe des loyers décolle. Entre 2008 et 2010, on peut évaluer l'évolution des loyers à environ 4 %, en sus de l'augmentation liée à l'indice-santé prévue par la législation. Si les loyers s'étaient révélés stables entre 2006 et 2008, cette augmentation se marquait déjà pour les nouveaux emménagés qui s'acquittaient de loyers supérieurs à ceux payés par l'ensemble des locataires pour un même type de logement. Ce fait s'est répercuté dans les statistiques des loyers enregistrées deux ans plus tard.

Cette augmentation des prix peut être due à la conjonction de plusieurs facteurs :

- des facteurs économiques globaux : attrait pour les investissements immobiliers, augmentation des coûts de l'immobilier, internationalisation de Bruxelles ;
- des facteurs urbanistiques locaux : une augmentation du niveau de confort des logements se marquant dans la plupart des quartiers de la Région bruxelloise, aussi bien en première qu'en deuxième couronne, à l'est qu'à l'ouest.

GRAPHIQUE 27 : Évolution des loyers courants (1994-2010)



Source : Observatoire des Loyers

3.4. Une demande sociale de logement

3.4.1. Caractéristiques socio-démographiques des locataires

Âge des locataires

En 2010, 50 % des locataires ont moins de 40 ans, l'âge moyen étant de 42 ans. Les locataires sont plus âgés dans les quartiers centraux (Pentagone et première couronne) que dans les quartiers de deuxième couronne.

Situation familiale

46 % des locataires vivent seuls sans enfants dans leur logement. 33 % des logements loués abritent des enfants. La proportion de locataires vivant seuls dans leur logement est nettement plus élevée dans le Pentagone. La taille moyenne du ménage est de 2,15 personnes. 50 % des ménages comptent moins de 2 personnes.

Loyer et revenus

25 % des locataires disposent de moins de 1 000 € de revenus mensuels disponibles. 50 % ont un revenu inférieur à 1 500 €. Par contre, 25 % des locataires jouissent de 2 000 € et plus de revenus.

63 % des locataires vivent au moins d'un revenu du travail ; 20 % disposent de deux revenus du travail. 16 % des locataires dépendent d'allocations sociales. 16 % des locataires reçoivent une pension et 5 % d'entre eux sont étudiants.

On considère généralement que le montant des loyers ne devrait pas dépasser 30 % des revenus du ménage. L'enquête montre que la part du loyer dans le budget des ménages avoisine les 30 % pour les couples avec ou sans enfants. Les familles monoparentales dépensent en moyenne 40 % de leurs revenus pour le loyer de leur logement ; ce qui est supérieur à la norme. Il en est de même pour les locataires vivant seuls.

3.4.2. Localisation des différents segments de la demande

Les locataires vivant seuls sont principalement localisés dans le Pentagone et les quartiers de première couronne orientale de la ville.

Les locataires qui disposent de revenus plus élevés se situent davantage en deuxième couronne que dans les zones plus centrales. Les familles à revenus élevés se retrouvent surtout à Uccle. Les communes de

deuxième couronne occidentale abritent des familles à revenus moyens alors que les communes de deuxième couronne orientale sont le lieu de résidence de locataires seuls ou en couples à revenus moyens à supérieurs. Les familles à faibles revenus se retrouvent principalement en première couronne occidentale (Molenbeek-Saint-Jean et Laeken) et dans le nord de la commune de Schaerbeek.

3.4.3. Mobilité résidentielle

34 % des locataires estiment qu'ils changeront de logement endéans les trois années qui viennent. La durée moyenne d'occupation d'un logement est de plus de six ans. Le locataire apparaît comme moins mobile qu'il ne l'était auparavant. Cette tendance déjà amorcée depuis quelques années se confirme aujourd'hui.

L'attachement à la commune de résidence reste important puisque 31 % des locataires recherchent un nouveau logement dans la même commune. En outre, 31 % des locataires recherchent un logement en propriété.

3.4.4. Évolution de la part du marché locatif accessible à chaque décile de revenus

Entre 2008 et 2010, la part du marché locatif accessible aux quatre premiers déciles de revenus est et reste extrêmement faible (tableau 6). Du cinquième au septième décile, la part du marché locatif est actuellement inférieure à environ 50 % et a fortement diminué entre les deux années. C'est une conséquence évidente de l'augmentation plus importante des loyers des logements plus petits. À partir du huitième décile, 80 % du parc locatif est accessible aux candidats-locataires ; il n'y a pas d'évolution.

Si l'on analyse l'évolution de la situation depuis 1993, le constat est catastrophique. Si en 1993, les quatre pre-

miers déciles se trouvaient déjà dans une situation précaire face au marché du logement, le sixième décile avait accès à 57 % du parc alors qu'il n'a plus accès qu'à 12 % aujourd'hui. Si la situation est moins préoccupante pour le huitième décile, elle a également empiré. La dégradation de la relation locative est bien sûr le fait d'une augmentation des loyers supérieure à celle de l'indice-santé durant toute cette période (mise à part la période autour de 1997 qui a connu une stagnation, voire une baisse des loyers) mais résulte également d'un appauvrissement continu de la population bruxelloise, en particulier de la population locative.

TABLEAU 6 : Évolution de la part du parc locatif accessible à chaque décile de revenus (1993-2010)

Déciles de revenus	Part du parc locatif accessible (en %) si loyer = 25 % du revenu disponible				
	1993	1997	2004	2008	2010
2	5	8	1	0	0
3	12	18	4	2	1
4	22	28	10	3	2
5	38	43	21	8	5
6	57	64	44	17	12
7	73	79	61	40	28
8	88	89	79	66	57
9	96	95	93	89	87

Source : Observatoire des Loyers

3.4.5. Régulation énergétique et ségrégation sociale

Ce sont les locataires vivant en couple qui connaissent les équipements de régulation énergétique les plus présents dans leur logement. Mises à part les vannes thermostatiques, les différents équipements sont moins

présents dans les logements de locataires vivant seuls. Les différents équipements sont de plus en plus présents au fur et à mesure que les logements abritent des locataires à revenus croissants.

3.4.6. Conclusions

La demande locative est constituée de près de 50 % de locataires vivant seuls dans leur logement. Si plus de 60 % des locataires vivent d'au moins un revenu du travail, 50 % d'entre eux disposent de moins de 1 500 € par mois. Cette demande est différente en première et en deuxième couronne : les logements de cette dernière sont occupés par des locataires plus âgés et socio-économiquement plus nantis.

La part du loyer dans le budget des locataires est égale à 30 % pour les couples et égale à 40 % pour les locataires vivant seuls. Pour les locataires disposant de moins de 2 000 € par mois, la part du loyer dans leur budget peut excéder 30 %.

Afin de réduire la part du loyer dans le budget, une solution est de diminuer la taille du logement. Des pro-

blèmes d'inadéquation entre la taille de la famille et la dimension du logement apparaissent. La part du loyer dans le budget augmente en raison de l'accroissement des loyers supérieur à celui de l'indice-santé. Entre 2008 et 2010, la part du marché locatif accessible à chaque décile de revenus diminue ; la situation se dégrade pour les huit premiers déciles de revenus. En plaçant ces résultats en perspective chronologique depuis 1993, la situation du locataire sur le marché locatif bruxellois est catastrophique : si à cette époque, les quatre premiers déciles de revenus se trouvaient en situation précaire face au marché locatif, ce sont maintenant les huit premiers déciles qui ont vu leur situation se dégrader. Cet état de fait est conjointement le résultat d'une augmentation des loyers supérieure à celle de l'indice-santé et de la baisse des revenus moyens de la population bruxelloise.

3.5. Conclusions – Les enseignements d'une nouvelle enquête

3.5.1. Une amélioration du parc locatif

Le parc locatif connaît une amélioration de son niveau de confort ; la quasi-totalité des logements jouissent notamment d'une salle de bain. On assiste aussi à une croissance d'un nombre de logements équipés d'une installation de chauffage central. La performance énergétique de nombreux logements s'accroît bien que les nouvelles technologies de production de chaleur ou d'électricité soient peu insérées dans le logement locatif.

La différenciation spatiale du parc locatif en ce qui concerne l'ensemble des données étudiées dans l'enquête (caractéristiques des logements et variation de loyers) perdure, par exemple entre première et deuxième couronne. Néanmoins, ce cliché tend à s'estomper en raison notamment de la progression des interventions de rénovation en première couronne et surtout dans le Pentagone.

3.5.2. Une évolution significative des loyers

Si entre 2006 et 2008, l'évolution des loyers suivait celle de l'indice-santé ; celle-ci s'en est détachée entre 2008 et 2010. L'augmentation significative des loyers n'est pas

suivie par l'indice-santé. Tous les segments du marché sont touchés par cet accroissement des loyers.

3.5.3. Des locataires plus stables dans leur logement

Plus de 60 % des locataires enquêtés n'ont pas de projets de mutation résidentielle alors qu'ils étaient moins de 50 % il y a quelques années. L'augmentation des loyers et la perception par le locataire d'un accroisse-

ment de la difficulté d'accès au marché locatif peuvent être envisagées comme facteur explicatif de cette plus grande stabilité des locataires.

3.5.4. Une demande sociale de logement

Inévitablement, en raison de la hausse des prix non-suivie par l'indice-santé, la part du loyer augmente dans le budget de tous les ménages. Ce sont surtout les familles qui doivent consentir un effort supplémentaire pour accéder à un logement, en disposant de mêmes revenus que des isolés. Cet effort peut être compensé par un choix de logement plus petit, dont les dimensions ne correspondent pas à la taille de la famille.

La part du parc locatif théoriquement accessible à chaque décile de revenus est un indicateur de la difficulté d'accès au logement locatif des sept premiers déciles de revenus. L'analyse de l'évolution de la part du parc locatif accessible à chaque décile de revenus conforte une tendance déjà mise en évidence du développement important d'une demande sociale de logement. Ce sont maintenant les huit premiers déciles qui ont vu leur situation se dégrader.

En conclusion, cette nouvelle enquête met clairement en exergue l'augmentation des loyers supérieure à celle fixée par l'indexation. Les causes multiples relèvent de l'axe économique (attrait des placements immobiliers, internationalisation de Bruxelles, concurrence pour l'espace) ou de l'axe urbanistique (amélioration du confort des logements, accroissement de la performance énergétique). Cette augmentation couplée à l'appauvrissement de la population bruxelloise se traduit par le développement continu d'une demande sociale de logement.

Précisons enfin que l'enquête 2010 de l'Observatoire des Loyers s'accompagne d'annexes portant sur :

- la stratégie d'échantillonnage choisie dans le but d'assurer la représentativité de l'échantillon à l'échelle régionale ;
- des fiches descriptives communales permettant de mettre en évidence le rôle de la localisation géographique sur la composition du parc locatif et sur la formation des prix.

L'enquête 2010 de l'Observatoire des Loyers est téléchargeable gratuitement sur le site Internet de la SLRB www.slrbririsnet.be