



Ministère de la Région  
de Bruxelles-Capitale  
Direction des Études  
et de la Statistique



# LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE. ANALYSE DES LOYERS DEMANDÉS



Loyers demandés sur base  
des données de la Bourse  
du Logement de l'Administration  
de l'Aménagement du Territoire  
et du Logement (AATL)  
du Ministère de la Région  
de Bruxelles-Capitale (MRBC)



*ERIC DENY*



**N° 39**



D  
O  
S  
S  
I  
E  
R  
S  
  
2  
0  
0  
3



**Liste des publications de la direction des Etudes et Statistiques  
du ministère de la Région de Bruxelles-Capitale**

---

## **INDICATEURS STATISTIQUES DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

**Edition par année 1991,1992,1993,1994,1995,1996,1997,1998,2000,2001, 2002,2003**

Tableaux et méthodologie, 2 tomes

approx. 260 pages par tome

### **MINI-BRU**

**Aperçu Statistique de la Région de Bruxelles-Capitale en format de poche** 28 pages  
**Annuel depuis 1998**

## **DOSSIERS**

---

### **Publications 1991**

---

- Dossier n° 1:* **Zone d'influence des hôpitaux bruxellois** 27 pages  
M. Taymans, CERB (Centre d'Etudes Régionales Bruxelloises)
- Dossier n° 2:* **Le chômage dans la Région de Bruxelles-Capitale** 15 pages  
A. Vanheerswyngels, Institut de Sociologie de l'ULB
- Dossier n° 3:* **Les revenus de la population bruxelloise** 28 pages  
J. DEGADT, KUB (Katholieke Universiteit Brussel)
- Dossier n° 4:* **Performances du logement à Bruxelles:  
les cas des logements inoccupés** 36 pages  
Chr. OST et Chr. SCHAUT, ICHEC  
(Institut Catholique des Hautes Etudes Commerciales)
- Dossier n° 5:* **Analyse et estimation de la valeur ajoutée brute  
par branche d'activité de la Région de Bruxelles-Capitale** 24 pages  
N. FASQUELLE, DULBEA (Département d'Economie Appliquée de l'ULB)
- Dossier n° 6:* **Migrations dans l'agglomération bruxelloise 1980-1990** 35 pages  
R. DE BRUYN et W. DE LANNOY, VUB (Vrije Universiteit Brussel)

### **Publications 1992**

---

- Dossier n° 7:* **Profil de la population active indépendante  
dans la Région de Bruxelles-Capitale** 25 pages  
J. DEGADT et M. COTTYN, KUB (Katholieke Universiteit Brussel)
- Dossier n° 8:* **La problématique des hôtels à Bruxelles** 19 pages  
C. HAMAIDE, ICHEC  
(Institut Catholique des Hautes Etudes Commerciales)
- Dossier n° 9:* **Structure des coûts de la santé dans la Région de Bruxelles-Capitale** 27 pages  
C. KESTENS, J.-M. LAASMAN et Chr. LUCET, DULBEA  
(Département d'Economie Appliquée de l'ULB)
- Dossier n° 10:* **Les entreprises bruxelloises** 30 pages  
A.-M. KUMPS et M. TAYMANS, CERB  
(Centre d'Etudes Régionales Bruxelloises)
- Dossier n° 11:* **Valeur économique et valeur d'usage des espaces verts  
dans la Région de Bruxelles-Capitale** 22 pages  
W. VAN DEN PANHUYZEN et S. DE HERTOOG, VUB (Vrije Universiteit Brussel)

<i>Dossier n° 12:</i>	<b>La problématique des déchets ménagers et le cas de la Région de Bruxelles-Capitale</b> R.PATESSON, Institut de Sociologie de l'ULB	16 pages
-----------------------	--	----------

### Publications 1993

---

<i>Dossier n° 13:</i>	<b>L'impôt sur les personnes dans les communes bruxelloises: une assiette menacée?</b> B. HEYNDELS, CEMS (Centrum voor Ekonometrie en Management Science), VUB	23 pages
<i>Dossier n° 14:</i>	<b>Performances du logement à Bruxelles: une réflexion sur le cas des résidences secondaires</b> Chr. SCHAUT et N. VAN DROOGENBROECK, ICHEC (Institut Catholique des Hautes Etudes Commerciales)	18 pages
<i>Dossier n° 15:</i>	<b>L'emploi des Bruxellois et l'emploi dans la Région de Bruxelles-Capitale</b> A.-M. KUMPS et M. TAYMANS, CERB (Centre d'Etudes Régionales Bruxelloises)	21 pages
<i>Dossier n° 16:</i>	<b>Impact des loyers sur le pouvoir d'achat de la population bruxelloise</b> J. DEGADT et M. COTTYN, KUB (Katholieke Universiteit Brussel)	29 pages
<i>Dossier n° 17:</i>	<b>Etude du marché des appartements à Bruxelles</b> E. HESPEL et M. VAN ELEGEM, DULBEA (Département d'Economie Appliquée de l'ULB)	17 pages
<i>Dossier n° 18:</i>	<b>Insertion professionnelle de jeunes d'origine étrangère</b> A. REA et N. OUALI, CESR (Centre de Sociologie et d'Economie Régionales), ULB	16 pages

### Publications 1994

---

<i>Dossier n° 19:</i>	<b>Une approche économique du patrimoine architectural bruxellois</b> N. VAN DROOGENBROECK, ICHEC (Institut Catholique des Hautes Etudes Commerciales)	19 pages
<i>Dossier n° 20:</i>	<b>Diagnostic de l'économie bruxelloise à moyen terme</b> E. HESPEL, DULBEA (Département d'Economie Appliquée de l'ULB)	29 pages
<i>Dossier n° 21:</i>	<b>La création d'entreprises dans la Région de Bruxelles-Capitale</b> A.-M. KUMPS et M. TAYMANS, CERB (Centre d'Etudes Régionales Bruxelloises)	21 pages
<i>Dossier n° 22:</i>	<b>Les professions libérales dans la Région de Bruxelles-Capitale</b> J. DEGADT, KUB (Katholieke Universiteit Brussel)	29 pages
<i>Dossier n° 23:</i>	<b>Les immigrés face aux problèmes du logement en Région de Bruxelles-Capitale</b> M.-N. BEAUCHESNE, Institut de Sociologie de l'ULB	42 pages
<i>Dossier n° 24:</i>	<b>Etude d'incidences sur l'environnement urbain: évaluation de la qualité de vie d'un site</b> D. DEVUYST et L. HENS, (Eenheid Menselijke Ecologie), VUB	25 pages

### Publications 1995

---

<i>Dossier n° 25:</i>	<b>La pollution atmosphérique, ses effets et ses coûts en Région de Bruxelles-Capitale</b> S. FALLY, D. JOANNES, D. LEDUC et M.F. SCHARLL, ULB	35 pages
<i>Dossier n° 26:</i>	<b>Indicateurs de disparité dans la Région de Bruxelles-Capitale</b> C. SCHUPP, DULBEA (Département d'Economie Appliquée de l'ULB)	34 pages
<i>Dossier n° 27:</i>	<b>Développement du secteur tertiaire dans la Région de Bruxelles-Capitale - le secteur HORECA</b> A.-M. KUMPS et M. TAYMANS, CERB (Centre d'Etudes Régionales Bruxelloises)	25 pages

- Dossier n° 28:* **Les séjours d'affaires en Région de Bruxelles-Capitale** 20 pages  
C. HAMAIDE, ICHEC  
(Institut Catholique des Hautes Etudes Commerciales)
- Dossier n° 29:* **Structure de l'enseignement secondaire à Bruxelles: une analyse socio-économique** 24 pages  
J. DEGADT, KUB (Katholieke Universiteit Brussel)
- Dossier n° 30:* **Bruxelles, ville de Congrès** 22 pages  
S. DENDAUW en W. VAN DEN PANHUYZEN,  
(Centrum voor Bedrijfsbeheer), VUB

## Publications 1996

---

- Dossier n° 31:* **Le traitement pénal des affaires de drogue à Bruxelles en 1993 et 1994** 44 pages  
W. DE PAUW, (School voor Criminologie), VUB
- Dossier n° 32:* **Répartition sectorielle et navette de la population active indépendante dans la RBC** 28 pages  
J. DEGADT, KUB (Katholieke Universiteit Brussel)
- Dossier n° 33:* **Embauche, « ethnio-cité », vie privée** 35 pages  
B. SMEESTERS et A. NAYER, CERP  
(Créations et Recherche Pluridisciplinaire), ULB

## Publications 1997

---

- Dossier n° 34:* **Les contrats de sécurité et de société dans la Région de Bruxelles-Capitale** 49 pages  
D. DEFRAENE, K. LALIEUX, Ph. MARY, S. SMEETS  
(Ecole des sciences crim.,  
Centre de sociologie du droit et de la justice), ULB
- Dossier n° 35:* **Les PME et la création d'emplois dans la Région de Bruxelles-Capitale\*** 61 pages  
J. DEGADT, KUB (Katholieke Universiteit Brussel)

## Publication 1998

---

- Dossier n° 36.* **Les taux de chômage et de sous-emploi en Région de Bruxelles-Capitale** 43 pages  
M. DE VILLERS (Service des Etudes et de la Statistique Régionale –  
Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale)

## Publication 2000

---

- Dossier n° 37 :* **Atlas de la Population de la Région de Bruxelles-Capitale à la fin du 20<sup>ième</sup> siècle** 163 pages  
S. ROUSSEAU (Service des Etudes et de la Statistique Régionale –  
Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale)

## Publication 2002

---

- Dossier n° 38 :* **La démographie récente de la Région de Bruxelles-Capitale** 64 pages  
A.HENAU (Direction des Etudes et Statistiques -  
Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale)

**LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ EN RÉGION  
DE BRUXELLES-CAPITALE.  
ANALYSE DES LOYERS DEMANDÉS**

**Loyers demandés sur base des données de la Bourse du Logement de  
l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement (AATL) du  
Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale (MRBC)**

Eric Deny  
Direction des Études et de la Statistique du MRBC

© 2003 Région de Bruxelles-Capitale – Tous droits réservés

E.R. : S.Rousseau, Direction des Etudes et Statistiques - Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, 80, Rue du Progrès, b 1 - 1035 Bruxelles

T. 02 204 10 56 - F. 02 204 15 34 statbru@mrbc.irisnet.be

Editions IRIS – D/2003/6374/134

## Table des matières

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>11</b>
<b>1. LE PARC DE LOGEMENTS EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE .....</b>	<b>13</b>
a) une estimation difficile .....	13
b) Mouvements migratoires en Région de Bruxelles-Capitale .....	15
<b>2. LA BASE DE DONNÉES DE LA BOURSE DU LOGEMENT DE L'AATL .....</b>	<b>16</b>
a) couverture temporelle .....	16
b) couverture spatiale.....	16
c) contenu de la base.....	16
d) Contenu de la base de données par type de logements à louer selon la commune (1987-2002) .....	18
e) Présence d'une salle de bain dans les logements à louer par communes (1989-2002) .....	19
<b>3 RÉSULTATS .....</b>	<b>20</b>
<b>3.1 STRUCTURE DE L'OFFRE DE LOGEMENTS À LOUER.....</b>	<b>20</b>
a) structure de l'offre par type selon les communes 1989-2002 (N=165.075).....	20
b) structure de l'offre de logements à louer et par an selon le type (n=165.075).....	20
<b>3.2 LES APPARTEMENTS À LOUER .....</b>	<b>21</b>
<b>3.2.1 LA TAILLE DES APPARTEMENTS À LOUER (NOMBRE DE CHAMBRES) .....</b>	<b>21</b>
a) nombre d'enregistrements par an pour les appartements à louer selon le nombre de chambres (n=43.468) .....	21
b) répartition des appartements à louer par an selon le nombre de chambres (n=43.468).....	21
c) loyers moyens demandés hors charges (en BEF courants) par an pour les appartements à louer selon le nombre de chambres (n=43.468).....	21
d) évolution des loyers demandés moyens hors charges (1989=100) par an selon le nombre chambres (1989-2002) .....	22
e) évolution des loyers demandés moyens hors charges (1995=100) par an selon le nombre de chambres (1995-2002) .....	22
<b>3.2.2 COMMODITÉS DES APPARTEMENTS À LOUER (SALLE DE BAIN, DOUCHE, CHAUFFAGE CENTRAL) .....</b>	<b>23</b>
a) répartition (en%) des appartements mis en location par an selon le nombre de chambres et la présence de salle de bain (n=43.468) .....	23
b) loyers demandés moyens hors charges (BEF courants) pour les appartements par an selon le nombre de chambres et la présence d'une salle de bain (n=43.468) .....	23
c) loyers demandés moyens (BEF courants) selon le nombre de chambres et la présence d'une salle de bain .....	24
d) appartements à louer selon le nombre de chambres avec ou sans salle de bain ou douche (en 1989, 2002 et l'ensemble des observations en %).(n=43.468) .....	24
Question 14 A – Logements avec salle de bain (ESE 2001) .....	25
d) répartition des appartements à louer par an selon la présence d'un chauffage central (n=43.468) .....	25
e) loyers moyens demandés hors charge (en BEF courants) par an pour les appartements à louer selon la présence d'un chauffage central (n=43.468) .....	25
Question 8 – Logements pourvus d'une installation de chauffage central (ESE 2001) .....	25
<b>3.2.3 APPROCHE PAR COMMUNE .....</b>	<b>26</b>
a) nombre d'enregistrements pour les appartements à louer par an selon les communes (n=43.468) .....	26
b) loyers moyens demandés hors charges (en BEF courants) pour les appartements par an selon les communes (n=43.468).....	27
c) loyers médians demandés hors charges (en BEF courants) pour les appartements par an selon les communes (n=43.468).....	28
d) nombre d'enregistrements pour les appartements à louer par an et selon les communes et le nombre de chambres (n=43.468) .....	29
e) loyers moyens demandés hors charges (en BEF courants) pour les appartements par an selon les communes et le nombre de chambres (n=43.468) .....	30
f) nombre d'enregistrements des appartements à louer selon la commune et selon le nombre de chambres et la présence de salle de bain (n=43.468) .....	32



<b>3.3 « AUTRES TYPES » DE LOGEMENTS À LOUER .....</b>	<b>34</b>
- 'autres types' des logements : loyers demandés (BEF courants) moyens et nombre de logements à louer (n=15.063) .....	34
- répartition des « autres types » de logements à louer par an selon la présence de salle de bain (n=15.063) .....	34
- loyers moyens demandés pour les « autres types » de logements (BEF courants) par an selon la présence d'une salle de bain (n=15.063) .....	35
<b>4. INDICE DES PRIX À LA CONSOMMATION (IPC), PRIX DE VENTE DES BIENS IMMOBILIERS RÉSIDENTIELS ET ÉVOLUTION DES LOYERS DEMANDÉS DES APPARTEMENTS À LOUER EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE (n=43.468) .....</b>	<b>36</b>
- évolution de l'IPC, prix de vente des biens résidentiels et des loyers demandés des appartements .....	36
<b>RÉFLEXIONS ET CONCLUSIONS .....</b>	<b>38</b>
<b>ANNEXES (ÉLÉMENTS D'ANALYSE COMPLÉMENTAIRES).....</b>	<b>43</b>
- évolution de la population (INS) et des ménages en Région de Bruxelles-Capitale .....	43
- évolution des loyers moyens demandés pour les appartements 1 chambre et des « autres types » de logements (BEF courants - 1989=100) et ménages d'une seule personne en RBC (1990=100) .....	44
- évolution des loyers moyens demandés pour les appartements 1 chambre et des « autres types » de logements (BEF courants - 1989=100) et ménages d'une seule personne en RBC (1990=100) .....	44
- proportion des superficies bâties et non-bâties .....	44
- permis de bâtir pour les bâtiments résidentiels à la Région de Bruxelles-Capitale .....	45
- nombre de logements et nombre de logements non occupés par le propriétaire dans la Région de Bruxelles-Capitale .....	45
- évolution du nombre de logements (1995=100) .....	45
- évolution des demandes de primes à la rénovation à la Région de Bruxelles-Capitale .....	46
- ventes de bâtiments résidentiels (prix moyens en francs courants) dans la Région de Bruxelles-Capitale .....	46
- évolution du prix moyen des ventes de biens immobiliers (1989=100) en Région de Bruxelles-Capitale .....	46
- secteur de la construction dans l'emploi localisé en Région de Bruxelles-Capitale.....	47
- effectif total des activités immobilières.....	47
- revenus net imposable moyens et médians par déclaration de la population dans la Région de Bruxelles-Capitale .....	47
- évolution des revenus net imposables et des loyers moyens demandés des appartements selon la taille en RBC (1989=100). .....	48
- évolution des taux d'intérêts hypothécaires semi-fixe (ex-CGER).....	48
- indice ABEX (Index du coût de la construction de l' Association Belge des Experts) .....	50
- évolution de l'indice ABEX (1988=100) .....	50
- indice-santé applicables aux loyers .....	51
- évolution des droits d'enregistrements en Région de Bruxelles-Capitale .....	51
- premiers résultats de l'enquête socio-économique 2001 de l'INS concernant les logements ...	52
- pourcentage de logement occupés par le propriétaire (Cadastre et recensement).....	53
- statut d'occupation des logements privés .....	54
- dépenses moyennes par ménage pour le logement en EUR .....	55
<b>BIBLIOGRAPHIE INDICATIVE .....</b>	<b>56</b>

## Liste des tableaux

---

- Tableau 1 :** mouvements migratoires en Région de Bruxelles-Capitale
- Tableau 2 :** contenu de la base
- Tableau 3 :** synthèse des données de la base
- Tableau 4 :** contenu de la base de données par type de logements à louer selon la commune
- Tableau 5 :** présence d'une salle de bain dans les logements à louer par communes (1987-2002)
- Tableau 6 :** structure de l'offre par type selon les communes 1989-2002
- Tableau 7 :** structure de l'offre de logements à louer et par an selon le type
- Tableau 8 :** nombre d'enregistrements par an pour les appartements à louer selon le nombre de chambres
- Tableau 9 :** répartition des appartements à louer par an selon le nombre de chambres
- Tableau 10 :** loyers moyens hors charges (en BEF courants) par an pour les appartements à louer selon le nombre de chambres
- Tableau 11 :** répartition des appartements mis en location par an selon le nombre de chambres et la présence de salle de bain
- Tableau 12 :** loyers demandés moyens hors charges (BEF courants) pour les appartements par an selon le nombre de chambres et la présence d'une salle de bain
- Tableau 13 :** appartements à louer selon le nombre de chambres avec ou sans salle de bain ou douche (en 1989, 2002 et l'ensemble des observations)
- Tableau 14 :** logements avec salle de bain
- Tableau 15 :** répartition des appartements à louer par an selon la présence d'un chauffage central
- Tableau 16 :** loyers moyens demandés hors charge (en BEF courants) par an pour les appartements à louer selon la présence d'un chauffage central
- Tableau 17 :** logements pourvus d'une installation de chauffage central
- Tableau 18 :** nombre d'enregistrements pour les appartements à louer par an selon les communes
- Tableau 19 :** loyers moyens demandés hors charges (en BEF courants) pour les appartements par an selon les communes
- Tableau 20 :** loyers médians demandés hors charges (en BEF courants) pour les appartements par an selon les communes
- Tableau 21 :** nombre d'enregistrements pour les appartements à louer par an et selon les communes et le nombre de chambres
- Tableau 22 :** loyers moyens demandés hors charges (en BEF courants) pour les appartements par an selon les communes et le nombre de chambres
- Tableau 23 :** nombre d'enregistrements des appartements à louer selon la commune et selon la le nombre de chambres et la présence de salle de bain
- Tableau 24 :** 'autres types' des logements, loyers demandés moyens et nombre de logements à louer
- Tableau 25 :** répartition des 'autres types' de logements à louer par an selon la présence de salle de bain
- Tableau 26 :** loyers moyens demandés pour les 'autres types' de logements (BEF courants) par an selon la présence d'une salle de bain
- Tableau 27 :** évolution de l'IPC, de la vente des biens résidentiels et des loyers demandés des appartements
- Tableau 28 :** évolution de la population (INS) et des ménages en Région de Bruxelles-Capitale
- Tableau 29 :** nombre de ménages privés selon la taille et de ménages collectifs
- Tableau 30 :** évolution des loyers moyens demandés pour les appartements 1 chambre et des « autres types » de logements (BEF courants - 1989=100) et ménages d'une seule personne en RBC (1990=100)
- Tableau 31 :** proportion des superficies bâties et non-bâties
- Tableau 32 :** permis de bâtir pour les bâtiments résidentiels
- Tableau 33 :** nombre de logements et nombre de logements non occupés par le propriétaire
- Tableau 34 :** évolution du nombre de logements (1995=100)
- Tableau 35 :** évolution des demandes de primes à la rénovation
- Tableau 36 :** ventes de bâtiments résidentiels (prix moyens en francs courants)
- Tableau 37 :** poids du secteur de la construction dans l'emploi localisé en Région de Bruxelles-Capitale
- Tableau 38 :** effectif total des activités immobilières

- Tableau 39 :** revenus moyens et médians par déclaration de la population dans la Région de Bruxelles-Capitale
- Tableau 40 :** indice ABEX
- Tableau 41 :** indice-santé applicables aux loyers
- Tableau 42 :** évolution des droits d'enregistrements en Région de Bruxelles-Capitale (en millions de BEF)
- Tableau 43 :** premiers résultats de l'enquête socio-économique 2001 de l'INS concernant les logements
- Tableau 44 :** statut d'occupation des logements privés
- Tableau 45 :** dépenses moyennes par ménage pour le logement en EUR

### Liste des graphiques

---

- Graphique 1 :** évolution des loyers demandés moyens hors charges (BEF courants) par an selon le nombre chambres (1989-2002)
- Graphique 2 :** évolution des loyers demandés moyens hors charges (BEF courants) par an selon le nombre de chambres (1995-2002)
- Graphique 3 :** loyers demandés moyens (BEF courants) selon le nombre de chambres et la présence d'une salle de bain
- Graphique 4 :** 'autres types' des logements, loyers demandés moyens et nombre de logements à louer
- Graphique 5 :** loyers moyens demandés pour les 'autres types' de logements (BEF courants) par an selon la présence d'une salle de bain
- Graphique 6 :** indice des prix à la consommation, vente de biens immobiliers résidentiels et évolution des loyers demandés des logements à louer en Région de Bruxelles-Capitale
- Graphique 7 :** évolution des loyers moyens demandés pour les appartements 1 chambre et des « autres types » de logements (BEF courants - 1989=100) et ménages d'une seule personne en RBC (1990=100)
- Graphique 8 :** évolution du prix moyen des ventes de biens immobiliers
- Graphique 9 :** évolution des revenus et des loyers des appartements.
- Graphique 10 :** évolution des taux d'intérêts hypothécaires semi-fixe (CGER)
- Graphique 11 :** évolution de l'indice ABEX (1988=100)
- Graphique 12 :** pourcentage de logement occupés par le propriétaire (Cadastre)
- Graphique 13 :** pourcentage de logement occupés par le propriétaire (recensement)

Le logement est une question sociale fondamentale. Sa détention (en avoir ou pas), le statut de l'occupant (être locataire ou propriétaire), son état d(e) (in)salubrité ou de (sur)peuplement, etc..., sont des signes d'inclusion ou d'exclusion sociale.

Cette question est à ce point importante qu'elle est citée dans la Charte fondamentale de la Belgique (art. 23 de la Constitution), qui fait mention du droit à un logement décent. Le Code bruxellois du Logement<sup>1</sup> a d'ailleurs pour ambition explicite « de créer un instrument de mise en œuvre [...] de l'article 23 de la Constitution »<sup>2</sup>

Ce cahier a pour modeste ambition de mettre à la disposition des personnes intéressées par cette matière les données issues de la base de données de la défunte Bourse du logement, service dépendant de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement (AATL) au sein Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale (MRBC), entre 1989 (année de constitution de la Région de Bruxelles-Capitale) et le 31/12/2002 (date de la disparition de la Bourse du Logement).

Quel est le prix de la location d'un bien immobilier destiné au logement dans la Région de Bruxelles-Capitale? Cette question simple n'a pas de réponse simple. Dans l'enquête réalisée par l'Observatoire des loyers il est précisé que :

*«Le loyer peut se définir comme le rendement économique qu'un propriétaire espère retirer de son investissement. Il est égal à la différence entre les coûts encourus par le propriétaire pour obtenir son bien et les revenus réels ou fictifs produits par celui-ci. Il intègre, en outre, une anticipation de la valeur à venir de l'investissement c'est à dire la valeur escomptée de l'investissement et la réduction éventuelle des revenus futurs. Dès lors, la liaison entre loyer et prix de vente des biens immobiliers peut nous faire poser l'hypothèse de relation entre la distribution spatiale des loyers moyens et la distribution spatiale des prix de vente moyens des appartements et des maisons d'habitation petites et moyennes »<sup>3</sup>*

Cette définition restrictive (tous les propriétaires n'ont pas investi pour posséder un bien immobilier résidentiel, il y a des héritages, des dons, ...) et la relation posée entre le prix de vente et le loyer expliquent partiellement le prix du logement, mais les facteurs qui interviennent dans le prix d'un logement sont nombreux : type de logement (appartement, maison, flat, studio, kot, garni, penthouse, ...), superficie et volume, éléments de confort (chauffage central, salle de bain, jardin, garage), localisation (beaux quartiers, centre ville, première ou deuxième couronne,...) , disposition (ensoleillé, sombre,...), proximité de services (transports publics, magasins,...), bruit (à proximité de voirie ou non, rue de transit ou en retrait,...), propreté (du cadre de vie, du logement, du voisinage,...), salubrité (présence d'humidité ou non, mэрule, ...), état du bâti (dégradé, en bon état,...), économie (type de chauffage, compteur bi-horaire ou non, isolation du toit, des fenêtres,...)...

Cette liste, non exhaustive, indique à quel point il est hasardeux de fixer à priori un montant de loyer pour un logement, d'autant qu'interviennent également des facteurs subjectifs : ce que le propriétaire pense que son bien immobilier vaut (comme le signale l'Observatoire des loyers) et ce que le locataire pense qu'il vaut ; et des facteurs objectifs : ce que le propriétaire a éventuellement dû investir pour acquérir son bien et, éventuellement, le remettre en état, et ce que le locataire est capable de payer compte tenu de ses revenus disponibles.

A quels facteurs faut-il attribuer l'évolution des prix de la location? En effet, dans un parc immobilier qui, par définition, évolue lentement, les hausses ou les baisses des prix peuvent être attribuées au marché (rareté vs abondance), aux opérateurs immobiliers (spéculateurs, agents immobiliers, opérateurs publics, investisseurs,...), aux rumeurs (par voie de communiqué de presse, par la diffusion d'informations partielles ou erronées sur les prix pratiqués ou la disponibilité de logements), aux faits (par la mise en conformité de logements sur base d'investissements publics ou privés et à l'évolution du

<sup>1</sup> Ordonnance portant le Code bruxellois du Logement du 17/7/2003

<sup>2</sup> Exposé introductif du Secrétaire d'État Alain Hutchinson concernant l'avant projet de Code Bruxellois du logement. L'art. 3 de l'Ordonnance précise « Chacun a droit à un logement décent ».

<sup>3</sup> Observatoire des loyers, rapport final : enquête 1997-1998 partie I - le coût du logement, p. 43

coût des matériaux et de la main d'œuvre), à l'évolution du cadre et des modes de vie (aménagement de l'espace public, sécurisation des quartiers, exigences de confort,...), internationalisation.

Tous ces éléments décrits pour approcher la définition du prix du logement ou expliquer son évolution, et d'autres sans doute, devraient pouvoir faire l'objet d'une analyse exhaustive afin de déterminer plus précisément les facteurs qui ont le plus d'influence<sup>4</sup>. Le corollaire de cette analyse est la disponibilité de données pertinentes, leur mise à jour et la possibilité qu'elles devraient offrir d'opérer des croisements entre elles.

Selon l'Observatoire des loyers :

*'[Sauf pour les petits logements ou le niveau de confort et de qualité n'expliquent pas les différences de prix], les loyers des logements augmentent en fonction de leur taille [et] de leur niveau de confort. [Néanmoins], dans le cas plus particulier des logements de qualité insatisfaisante à mauvaise, les loyers sont fixés suivant des critères échappant aux lois du marché'<sup>5</sup>.*

Comme nous le verrons dans la suite de ce dossier, les éléments à disposition dans la base de données utilisée ici ne permettront pas de répondre à ces questions. Les données disponibles ne font état que des éléments de confort minimaux (salle de bain et/ou douche, chauffage central), le nombre de pièces, la localisation et le montant du loyer et des charges.

Les premières données du recensement au 1<sup>er</sup> octobre 2001 de l'INS (enquête socio-économique 2001) indiquent que Bruxelles-Capitale est la région où le prix de location moyen d'un bien immobilier est le plus cher du pays. Mais l'approche est trop grossière, compte tenu des classes de loyers retenues (10.000 FB ou 248 €). Elle permettra de situer la valeur d'un bien avec trop d'approximation. Il est évident que des différences de prix beaucoup plus modestes peuvent influencer le choix du locataire pour un logement (*'il y a une relation très nette entre le niveau de revenus et le loyer payé. La contrainte de revenu est donc primordiale dans l'explication des choix résidentiels des locataires'<sup>6</sup>.)*

Par ailleurs, les données du recensement portent sur les logements déjà loués puisqu'il interroge les ménages sur leur loyer. Il ne dit donc rien du loyer des logements disponibles sur le marché et rien non plus sur l'évolution des loyers des logements libérés par les ménages et remis sur le marché, ce qui fait l'objet de la base de données exploitée ci-après.

Ce que confirme le recensement c'est :

- le fait que la proportion de locataires est beaucoup plus importante à Bruxelles-Capitale, 41,3% sont propriétaires de leur logement à Bruxelles pour 68% dans le Royaume<sup>7</sup>,
- *'qu'à Bruxelles, louer un logement est cher. [...]. Une grande part, soit 87%, des logements de location en Belgique sont loués pour moins de 496 euros mensuels (20.000 francs belges). Proportionnellement, il y a à Anvers et à Gand plus de logements locatifs bon marché (loyer inférieur à 248 euros ou 10.000 francs) que dans la Région flamande dans son ensemble. De même, on trouve à Charleroi et à Liège plus de logements locatifs bon marché que dans la Région wallonne globalement. En revanche, à Bruxelles seul un logement sur cinq est loué pour moins de 248 euros. Le nombre de logements chers (c.-à-d. au loyer égal ou supérieur à 992 euros ou 40.000 francs belges) y est sensiblement plus élevé que dans le reste du pays'<sup>8</sup>*

Les questions locatives sont donc plus aiguës en Région de Bruxelles-Capitale que dans les autres grandes villes de Belgique.

Ce petit dossier est un essai visant à spécifier quelques caractéristiques de l'offre de logement sur le marché locatif bruxellois. Les données reprises dans la base de données de la Bourse du Logement offrent une possibilité originale de faire cet exercice.

<sup>4</sup> (cf. *Le logement à Bruxelles -Confédération Construction Bruxelles-Capitale - Rapport annuel 2001*)

*Les experts immobiliers utilisent des méthodes d'évaluation par comparaison, capitalisation, coûts de production et hédonique*

<sup>5</sup> *Observatoire des Loyers n°1 - Octobre 1998*

<sup>6</sup> *Observatoire des Loyers, rapport final : enquête 1997-1998 part. 2 page 14.*

<sup>7</sup> *à Bruxelles le taux de réponse à l'enquête est de 88,8%*

<sup>8</sup> *INS - enquête socio-économique 2001*

### a) une estimation difficile

Combien y a-t-il de logements dans la Région de Bruxelles-Capitale?

Le logement doit être distingué du bâtiment.

Un bâtiment peut-être résidentiel (dont l'usage principal est la résidence d'un ou plusieurs ménages) ou non-résidentiel (dont l'usage principal est une affectation commerciale, de bureau ou industrielle) ; il peut contenir un logement (maison unifamiliale pour un bâtiment résidentiel à un seul logement) ou plusieurs logements (appartements).

La définition du logement est différente selon que l'on se place du point de vue du Cadastre, du Recensement (enquête socio-économique) ou d'autres opérateurs (ex : l'IBDE recense les logements sur base d'observations réalisées par les agents qui relèvent les compteurs). Pour l'Institut National des Statistiques (INS), dans le cadre de l'enquête socio-économique, la notion de logement est limitée au logement occupé, elle se confond avec celle de ménage inscrit au Registre National et ne prend donc en compte que la résidence principale du ménage et non les résidences secondaires, les logements inoccupés ou vides,.... En effet, ce qui est concerné par l'enquête décennale c'est le ménage qui décrit le logement dans lequel il réside principalement et non les détenteurs et les utilisateurs de biens immobiliers qui décrivent le parc de logements.

A titre d'illustration de la description du parc de logements occupés (431.000 en Région de Bruxelles-Capitale) les premiers résultats de l'enquête socio-économique du 1<sup>ier</sup> octobre 2001, indiquent que : *"la Région de Bruxelles-Capitale compte moins (que les deux autres Régions) de ménages occupant une maison unifamiliale (28,2% du total). Dans ce cas, il s'agit principalement de maisons mitoyennes (21,6%), les maisons unifamiliales de type jumelé (4,3%) et surtout les maisons séparées (2,2%) y étant encore plus rares"*<sup>9</sup>. Et sur le type de logement occupé l'enquête précise aussi que : *"Avec 8 ménages sur 10 occupants un appartement, un studio, une chambre ou un loft, Ixelles (80,1%) devance Saint-Gilles (79,9%), Koekelberg (79,7%), Molenbeek-Saint-Jean (78,3%) et 11 autres communes bruxelloises. La première commune non bruxelloise est Anvers (60,0%)"*<sup>10</sup>.

Sur base du Cadastre au 1/1/2001 le nombre de logements (occupés et non occupés) était estimé à 511.525 unités réparties dans 192.914 bâtiments (155.926 bâtiments résidentiels et 36.988 bâtiments non résidentiels).

Cette information donne une idée générale du parc de bâtiments pour lequel le Cadastre perçoit un revenu, elle ne dit rien de l'état du bâti, peu du niveau de confort, etc...

Ce parc est censé accueillir, au 1/1/2001, 473.248 ménages privés et 44.316 personnes inscrites au Registre d'attente<sup>11</sup>, soit, si on considère que chaque demandeur d'asile forme un ménage, 517.564 ménages. L'enquête socio-économique indique que 212.716 ménages vivent dans un logement loué (239.545 si on estime le taux de réponses à 100% au lieu de 88,8%<sup>12</sup>).

Le Cadastre indique pour 2001 un total de 283.100 logements non occupés par le propriétaire (cf. graphique 12 et 13).

Faut-il en déduire, compte tenu des écarts importants dans les chiffres, que 43.555 (283.100 - 239.545) logements non occupés par leur propriétaire sont soit vides (pour des raisons structurelles, économiques – frictions du marché,...), soit loués à des ménages qui ne devaient pas répondre à l'enquête socio-économique (les personnes inscrites au Registre d'attente, les personnes administrativement non inscrites), soit des logements qui ne sont pas recensés : les secondes résidences, les logements utilisés à des fins professionnelles, les logements inhabitables, en rénovation,... ?

<sup>9</sup> INS - enquête socio-économique 2001

<sup>10</sup> INS - enquête socio-économique 2001

<sup>11</sup> source : registre national

<sup>12</sup> 100\*(212.716/88,8)



Ce qui apparaît d'emblée c'est un manque de logements disponible sur base de cette projection (511.525<sup>13</sup> [cadastrale] < 517.564 [ménages]). Cette conclusion pourrait paraître paradoxale à quelqu'un qui, se baladant dans la ville, y verrait des logements vacants<sup>14</sup>. Nous devons donc indiquer que c'est une estimation hasardeuse mais basée sur les données disponibles. Les éléments suivants pourraient partiellement expliquer cette vacance locative apparente :

- les personnes inscrites au Registre d'attente ne vivent pas nécessairement seules, il y a donc lieu de réduire le nombre estimé de ménages ;
- un nombre indéterminé de personnes vivent clandestinement et sont donc, par définition, exclues de toute estimation bien qu'elles exercent une pression sur les loyers, étant en concurrence pour l'accès au logement sur le marché (ce qui devrait entraîner un nombre encore plus faible de logements disponibles...) ;
- Les Universités et les Grandes Écoles attirent aussi un nombre important d'étudiants qui habitent la ville mais qui n'y sont pas nécessairement domiciliés ;
- Certains logements ont été divisés sans autorisation en petites unités pour accroître le rendement locatif. Ce qui est compté comme un logement par le Cadastre correspond en fait à plusieurs logements. Ici encore, aucun chiffre ne permet de se faire une idée précise (la presse relate de temps à autre le cas de marchands de sommeil qui exploitent les populations fragilisées par leurs conditions d'existence). Il y a bien entendu le mouvement inverse, qui consiste pour un ménage à acheter une maison de plusieurs logements et de la transformer en unifamiliale.

L'approche de la vacance locative est d'autant plus complexe que la mobilité résidentielle (les migrations) est très importante dans la Région de Bruxelles-Capitale.

Environ 270.000 personnes (sur 965.000<sup>15</sup>) entrent ou sortent d'un logement à Bruxelles tous les ans, que ce soit à l'intérieur d'une même commune de la Région de Bruxelles-Capitale, entre communes de la Région de Bruxelles-Capitale, entre la Région de Bruxelles-Capitale et les deux autres Régions et entre la Région de Bruxelles-Capitale et l'étranger.

Pour estimer le nombre de logements échangés par an, nous avons divisé le nombre de personnes par 2,04 (taille moyenne d'un ménage en Région de Bruxelles-Capitale), soit 132.000 ménages (estimation minimale compte tenu du fait qu'il est fort probable que les petits ménages et les isolés sont plus mobiles) qui déménagent et si, par hypothèse, on estime que les logements loués sont les mêmes que les logements quittés (entre 1989 et 2001 il y a eu environ 52% de sorties pour 48% d'entrées), il faut diviser les 132.000 par 2, soit 66.000 logements échangés par an (7,8% du parc de logements sur base de la statistique cadastrale, 511.525 logements en 2001). Il est entendu que toutes les migrations ne sont pas à considérer automatiquement comme la libération d'un logement (ex : un jeune qui quitte sa famille pour se domicilier ailleurs est comptabilisé comme un migrant mais ne libère pas de logement) mais nous n'avons pas comptabilisé les décès de personnes isolées<sup>16</sup>, qui n'apparaissent pas dans la statistique des migrations et qui libèrent un logement.

Afin d'appréhender les mouvements migratoires au cours de la période étudiée ici nous avons repris dans le tableau suivant les migrations qui donnent une approximation du nombre de logements libérés chaque année.

---

<sup>13</sup> Ceci est une estimation haute, car il y a un phénomène d'obsolescence du parc de logements qui n'est pas pris en compte dans la statistique cadastrale.

<sup>14</sup> NB : le premier Plan Régional de Développement recommandait la création de 3.450 logements par an pendant 14 ans pour rencontrer les besoins à Bruxelles (lignes de forces 3.2.3)

<sup>15</sup> année 2001

<sup>16</sup> il y a eu entre 12.073 décès en 1989 et 10.176 décès en 2001, mais nous ne savons pas s'il s'agit de personnes isolées.

## b) Mouvements migratoires en Région de Bruxelles-Capitale<sup>17</sup>

Tableau 1 :

	en RBC	Dans la commune	D,une autre commune du même arrondissement	D,un autre arrondissement vers la RBC		de (vers) l'étranger	inscrits (entrée) / rayées (sorties) d,office	Total* mouvements	total pop RBC
				Flandre	Wallonie				
1989	entrée	45.225	44.363	9.534	9.126	15.681	2.259	123.929	970.501
	sortie	45.225	44.363	14.200	13.461	7.389	6.660	124.638	
1990	entrée	40.737	41.940	8.838	8.593	17.658	2.264	117.766	964.385
	sortie	40.737	41.940	15.524	15.210	7.284	5.332	120.695	
1991	entrée	42.630	43.822	9.214	8.912	18.098	2.404	122.676	954.045
	sortie	42.630	43.822	15.767	14.747	7.199	11.407	124.165	
1992	entrée	43.973	48.681	10.146	9.995	28.217	3.018	141.012	951.217
	sortie	43.973	48.681	16.450	15.843	13.831	5.172	138.778	
1993	entrée	45.740	48.443	10.511	10.511	17.457	2.839	132.662	950.339
	sortie	45.740	48.443	16.578	15.323	7.164	5.616	133.248	
1994	entrée	48.189	49.583	11.173	11.010	19.580	2.763	139.535	949.070
	sortie	48.189	49.583	16.359	14.905	7.670	5.505	136.706	
1995	entrée	48.479	48.896	10.983	11.057	18.274	2.346	137.689	951.580
	sortie	48.479	48.896	15.633	13.952	7.784	8.479	134.744	
1996	entrée	49.756	50.577	11.266	11.267	17.883	2.521	140.749	948.122
	sortie	49.756	50.577	15.538	13.222	7.841	7.578	136.934	
1997	entrée	56.686	50.061	11.198	11.395	18.302	4.204	147.642	950.597
	sortie	56.686	50.061	15.363	13.227	8.420	9.779	143.757	
1998	entrée	54.244	49.515	11.316	11.273	18.828	4.677	145.176	953.175
	sortie	54.244	49.515	15.376	13.217	9.319	11.484	141.671	
1999	entrée	50.884	49.466	11.415	11.592	22.541	4.595	145.898	954.460
	sortie	50.884	49.466	15.453	13.406	9.420	11.528	138.629	
2000	entrée	46.608	48.046	10.683	10.674	21.976	4.496	137.987	959.318
	sortie	46.608	48.046	14.355	12.863	10.184	10.312	132.056	
2001	entrée	45.662	47.778	10.514	10.539	25.367	5.972	139.860	964.405
	sortie	45.662	47.778	14.812	13.097	9.534	9.830	130.883	

Source : INS

Nous ne nous étendons pas plus sur le parc locatif, mais nous tenions à préciser la difficulté (mais l'importance) d'estimation et la mesure des besoins actuels et futurs. Une partie de ces besoins est, par exemple, lié à l'élargissement de l'UE à 25 (28) pays. Iris Consulting<sup>18</sup> estime, pour les besoins de l'UE, un accroissement de 5.245 fonctionnaires entre 2001 et 2011 pour la Commission et 3.290 emplois dans les secteurs entièrement dépendants de l'UE. Ceci sans compter les impacts (positifs et négatifs) indirects générés par la présence des institutions de l'UE. L'Observatoire de l'habitat soulignait d'ailleurs que *"la connaissance du nombre de logements au sein de la Région est une donnée indispensable pour toute analyse relative à l'habitat"*.<sup>19</sup> La constitution d'une base de données logement entre d'ailleurs dans les intentions de l'INS qui, par le biais d'un bulletin logement, mettrait à jour les données récoltées dans le cadre de l'enquête socio-économique<sup>20</sup>.

Il y aurait également lieu d'étudier l'évolution de la population en Région de Bruxelles-Capitale en vue d'effectuer des projections sur la demande potentielle en logement liée à cette évolution (combien de jeunes en âge de fonder une famille seront à la recherche d'un logement dans les prochaines années? Compte tenu des soldes naturels, combien de logements seront libérés dans le même temps? Quels moyens financiers seront-ils capables de mobiliser pour occuper un logement ? etc.). Le dossier ici n'a cependant pas ces ambitions prospectives.

<sup>17</sup> la statistique officielle des migrations ne comptabilise pas, dans le total des migrations, les mouvements à l'intérieur de la même commune mais nous avons inclus cette donnée dans le total car nous nous intéressons ici au nombre de mouvements et une réinscription dans la même commune indique un mouvement et donc, en toute hypothèse, la vacance d'un logement. Nous avons cependant soustrait du total les inscriptions et radiations d'office qui relèvent plus de problématiques administratives que de migrations.

<sup>18</sup> synthèse 2001 de l'impact socio-économique des institutions européennes et internationales dans la Région de Bruxelles-Capitale

<sup>19</sup> Observatoire de l'Habitat n°1, 1993

<sup>20</sup> en fait un ensemble d'hypothèses visant à connaître le parc de logement et à mettre à jour une base de données est actuellement à l'étude à l'INS



## 2. LA BASE DE DONNÉES DE LA BOURSE DU LOGEMENT DE L'AATL

La suite du dossier et les tableaux ont été construits à partir des données transmises par la Bourse du logement à la Direction Études et Statistiques (DES).

La Bourse du logement était attachée au service Logement de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement (AATL) du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale (MRBC). Elle a fonctionné jusqu'en mars 2003.

Sa principale mission était de fournir aux usagers et au tissu associatif des listes d'adresses de logements privés à louer en Région de Bruxelles-Capitale. Des "zonards" sillonnaient les rues afin de collecter les informations, ces dernières étant centralisées dans l'Administration.

Afin d'éviter toute interprétation hâtive des résultats présentés, cette note méthodologique vise à fournir les définitions du contenu de la base de données et les traitements réalisés par la DES.

### a) couverture temporelle

La base de données contient des données allant de 1987 à 2002 mais le nombre de logements concernés avant 1989 étant très faible (13.692) et la fiabilité des données toutes relatives, les tableaux étudiés commenceront à partir de 1989, ce qui coïncide à l'année de création de la Région de Bruxelles-Capitale, sauf pour la structure de l'offre de logements par type et par communes qui commence en 1987 (tableau 4 et 5).

### b) couverture spatiale

La base de données couvre les 19 communes de la Région de Bruxelles-Capitale de façon inégale pour des raisons que nous analyserons plus bas.

### c) contenu de la base

Tableau 2 :

Nom	Type	Longueur	contenu	Conversion et traitements
NOCOM	Nombre (Entier)	2	N° qui désigne la commune	Code Postal - texte - 4
NOZONE	Texte	3	N° qui désigne la zone couverte dans la commune	NU <sup>1</sup>
NOPOL	Texte	5	N° de rue de l'adresse	-
LIBRUE	Texte	10	Libellé de l'adresse (rue, avenue,...)	Correction des libellés erronés ou non standardisés
NOMRUE	Texte	30	Nom de l'artère	-
TYPE	Texte	3	Type de logement (A= Apart., C= chambre,..)	-
ETAGE	Texte	3	Étage du logement	-
NBRCH	Texte	3	Nombre de chambres	Entier
NBRPC	Texte	3	Nombre de pièces (pour les appartements = nombre de chambres +2 [cuisine et salon - s. à m.])	Entier
SDB	Texte	2	Présence d'une salle de bain	Entier
DOUCHE	Texte	2	Présence d'une douche	Entier
CHC	Texte	2	Présence du chauffage central	Entier
NBRPERS	Texte	2	Nombre de personnes acceptées dans le logement	NU <sup>1</sup>
LOYER	Texte	6	Montant du loyer	Entier
CHARGES	Texte	6	Montant des charges (pas le gaz et l'électricité)	Entier
GARANTIE	Texte	3	Nombre de mois de garanties exigés	Entier
DSAISIE	Date/Heure	8	Date d'introduction de l'offre	Année - texte - 4
DSORTIE	Date/Heure	8	Date de radiation de l'offre	NU <sup>1</sup>
INFO	Texte	40	Informations complémentaires	NU <sup>1</sup>
DIVERS1	Texte	40	Informations complémentaires	NU <sup>1</sup>
DIVERS2	Texte	40	Informations complémentaires	NU <sup>1</sup>

<sup>1</sup> NU : non utilisé

Au départ de plus de 203.000 enregistrements repris dans la base, la DES a pu attribuer une adresse à 178.767 logements (dont 13.692 avant 1989 et 165.075 à partir de 1989) qui concernent 46.572 bâtiments distincts.

Il faut signaler que toutes les caractéristiques prévues dans la base de données n'étaient pas complétées (cf. tableau 2).

Nous avons procédé à l'analyse par étapes.

Les 178.767 enregistrements possèdent une adresse (libellé, nom, numéro, code postal, n° de zone (utilisé par les zonards), une date d'entrée et de radiation). Ils donnent une idée de la disponibilité des logements à louer dans chacune des communes et pour les années retenues (tableau 4). Pour ces enregistrements le type de logement est connu : appartement, maisons ou 'autres types' de logements (flat, chambres garnies, studios) mais ni le nombre de pièces, ni le montant du loyer ne sont connus. La taille en m<sup>2</sup> n'a pas été prévue dans la base de données mais il est vrai qu'elle est souvent absente des affiches.

Le nombre d'enregistrements reprenant le loyer est de 59.552, soit un peu plus d'un quart de la base. Cette lacune s'explique par le fait que les affiches ne reprennent le plus souvent pas cette information (dans 3/4 des cas ici....).

**Tableau 3 :**

<b>Synthèse 1987-2002 : A louer</b>	<b>Appartements</b>	<b>Maisons</b>	<b>Autres</b>	<b>Total</b>
Toute la base de données	135.438	5.025	38.304	178.767
Nombre de logements avec loyer	43.468	1.021	15.063	59.552
Nombre de logements avec Salle de Bain	33.993	820	8.437	43.250

d) Contenu de la base de données par type de logements à louer selon la commune (1987-2002)

Tableau 4 :

	Nombre de Bâtiments (1)	en % (2)	Appartements (3)	Maisons (4)	Autres types de logements (5)	Total logements (6)	moyenne location / bâtiments (6)/(1)	Parc des bâtiments 2001* (7)	% du total du parc de bât. (1)/(7)	nombre total de logements (2001) (8)	% du parc de logements (6)/(8)**
<b>Anderlecht</b>	3.645	8%	10.880	353	2.226	13.459	3,7	18.497	19,7%	45.083	30%
<b>Auderghem</b>	949	2%	2.045	187	620	2.852	3,0	7.882	12,0%	14.740	19%
<b>Berchem-Ste-Agathe</b>	698	1%	2.101	124	211	2.436	3,5	4.568	15,3%	9.253	26%
<b>Bruxelles</b>	5.977	13%	16.560	632	6.471	23.663	4,0	27.390	21,8%	74.520	32%
<b>Etterbeek</b>	2.659	6%	8.570	234	3.172	11.976	4,5	7.894	33,7%	23.838	50%
<b>Evere</b>	1.036	2%	3.796	118	485	4.399	4,2	5.390	19,2%	15.664	28%
<b>Forest</b>	2.369	5%	8.251	207	823	9.281	3,9	8.416	28,1%	24.663	38%
<b>Ganshoren</b>	736	2%	2.275	30	233	2.538	3,4	3.344	22,0%	11.018	23%
<b>Ixelles</b>	6.379	14%	18.348	657	10.050	29.055	4,6	14.554	43,8%	44.099	66%
<b>Jette</b>	1.545	3%	4.271	117	962	5.350	3,5	7.286	21,2%	21.608	25%
<b>Koekelberg</b>	893	2%	2.315	44	567	2.926	3,3	2.542	35,1%	8.905	33%
<b>Molenbeek-St-Jean</b>	3.483	7%	11.523	264	1.639	13.426	3,9	10.705	32,5%	34.523	39%
<b>St-Gilles</b>	3.311	7%	8.742	228	4.006	12.976	3,3	7.618	43,5%	25.564	51%
<b>St-Josse-ten-Noode</b>	1.419	3%	3.944	183	1.101	5.228	3,9	3.602	39,4%	8.545	61%
<b>Schaerbeek</b>	5.840	13%	16.196	419	2.418	19.033	3,7	19.266	30,3%	52.456	36%
<b>Uccle</b>	2.366	5%	6.312	411	1.588	8.311	3,5	18.167	13,0%	39.195	21%
<b>Watermael-Boitsfort</b>	309	1%	640	109	203	952	3,1	6.926	4,5%	11.541	8%
<b>Woluwe-St-Lambert</b>	2.040	4%	6.398	410	1.110	7.918	3,9	9.251	22,1%	26.016	30%
<b>Woluwe-St-Pierre</b>	918	2%	2.271	298	419	2.988	3,3	9.616	9,5%	20.294	15%
<b>Total</b>	<b>46.572</b>	<b>100%</b>	<b>135.438</b>	<b>5.025</b>	<b>38.304</b>	<b>178.767</b>	<b>3,8</b>	<b>192.914</b>	<b>24,1%</b>	<b>511.525</b>	<b>35%</b>

Source : DES – MRBC (colonnes 1 à 6) - Cadastre (colonnes 7 et 8)

\* résidentiel et non résidentiel (une partie du parc non résidentiel contient des logements et, de plus, il y a un mouvement de réhabilitation de bâtiments non résidentiel à des fins de logement – les lofts)

\*\* il faut être attentif au fait que le nombre de logements de la base de données utilisé ici contient des logements loués plusieurs fois alors que le parc de logements du Cadastre compte les logements distincts. Les 35% sont donc tout à fait théorique.

La distribution très inégale du nombre d'observations entre les communes et d'une année à l'autre (cf. tableau 17) s'explique par plusieurs facteurs dont e.a.:

- le prix du logement (les communes connues comme étant très chères sont moins représentées. Cela s'explique, en partie, par la vocation sociale de la Bourse du Logement),
- le nombre de "zonards" en service (plus ils sont nombreux en service et mieux ils couvrent le territoire),
- la connaissance du terrain par les "zonards" (en particulier si les logements du quartier sont majoritairement habités par leurs propriétaires – 2<sup>ème</sup> couronne, il y a une plus faible mobilité résidentielle, donc moins de chance de trouver un logement en location, donc moins d'intérêt à sillonner la zone),
- la taille du parc immobilier de la commune,
- le nombre de logements soustrait au marché du fait de la sous-location ou du transfert de logements entre connaissances. Le phénomène semble croître avec la hausse sensible des loyers, mais cette hypothèse ne peut être vérifiée ici,
- ...

L'indication de la présence de commodités : salle de bain, douche, chauffage central, existe lorsqu'elle est signalée sur l'affiche. Lorsqu'il est indiqué qu'il n'en existe pas ou que rien n'est indiqué la valeur est égale à 0.

e) Présence d'une salle de bain dans les logements à louer par communes (1989-2002)

Tableau 5 :

	sans	avec	Total	% avec SDB
<b>Anderlecht</b>	1.324	2.713	4.037	67%
<b>Auderghem</b>	172	740	912	81%
<b>Berchem-Sainte-Agathe</b>	153	683	836	82%
<b>Bruxelles</b>	2.395	5.416	7.811	69%
<b>Etterbeek</b>	1.196	3.473	4.669	74%
<b>Evere</b>	320	1.491	1.811	82%
<b>Forest</b>	865	2.162	3.027	71%
<b>Ganshoren</b>	151	906	1.057	86%
<b>Ixelles</b>	3.363	7.530	10.893	69%
<b>Jette</b>	306	1.908	2.214	86%
<b>Koekelberg</b>	221	595	816	73%
<b>Molenbeek-St-Jean</b>	1.202	2.487	3.689	67%
<b>Saint-Gilles</b>	1.716	3.316	5.032	66%
<b>Saint-Josse-ten-Noode</b>	436	798	1.234	65%
<b>Schaerbeek</b>	1.781	3.905	5.686	69%
<b>Uccle</b>	262	1.850	2.112	88%
<b>Watermael-Boitsfort</b>	40	163	203	80%
<b>Woluwe-St-Lambert</b>	327	2.457	2.784	88%
<b>Woluwe-St-Pierre</b>	72	657	729	90%
<b>Total</b>	<b>16.302</b>	<b>43.250</b>	<b>59.552</b>	<b>73%</b>

Source : DES-MRBC

Rem : Nous étudierons plus en détail la présence de salles de bain plus loin dans le document car il y a de forte disparité selon la taille des logements ou leur localisation

Une hypothèse explicative de l'écart entre le nombre de logements ayant des commodités, tel que salle de bain et chauffage central, repris dans la base de données et le nombre découlant des données de l'enquête socio-économique (ESE) 2001<sup>21</sup> pourrait être que d'une part les logements plus confortables sont plus souvent habités par leur propriétaire et, d'autre part, que les logements pourvus de confort sont moins susceptibles d'être quittés par leurs locataires (donc de se retrouver sur le marché, donc d'apparaître dans la base de données de bourse du logement).

<sup>21</sup> voir plus loin question 14A de l'ESE

### 3 RÉSULTATS

#### 3.1 STRUCTURE DE L'OFFRE DE LOGEMENTS À LOUER

a) structure de l'offre par type selon les communes 1989-2002 (N=165.075)

Tableau 6 :

Commune	Appartements	Maisons	Autres logements
Anderlecht	81%	2%	16%
Auderghem	72%	7%	21%
Berchem-Ste-Agathe	86%	5%	9%
Bruxelles	71%	2%	27%
Etterbeek	72%	2%	26%
Evere	87%	3%	11%
Forest	89%	2%	9%
Ganshoren	90%	1%	9%
Ixelles	64%	2%	34%
Jette	80%	2%	18%
Koekelberg	79%	1%	20%
Molenbeek-St-Jean	86%	2%	12%
Saint-Gilles	68%	2%	31%
Saint-Josse-ten-Noode	77%	3%	20%
Schaerbeek	85%	2%	13%
Uccle	77%	5%	18%
Watermael-Boitsfort	68%	12%	21%
Woluwe-St-Lambert	81%	5%	14%
Woluwe-St-Pierre	77%	10%	13%
RBC	76%	3%	21%

Source = DES - MRBC

Afin d'appréhender les types de logements à louer dans chacune des communes et ceux qui étaient disponibles à la location par année, nous avons repris, dans les tableaux ci-dessus, la proportion de logements par type. La mention "autres logements" reprend les garnis, studios, flats, chambres. Cette ventilation a été réalisée sur toute la base de données pour les logements après 1988, soit 165.075 enregistrements, car ces items (commune, année de saisie et type de logement) existent pour tous les enregistrements.

b) structure de l'offre de logements à louer et par an selon le type (n=165.075)

Tableau 7 :

	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	RBC 89-02
<b>Appartements</b>	67%	68%	72%	74%	77%	79%	78%	79%	81%	78%	76%	72%	72%	71%	76%
<b>Maisons</b>	6%	6%	4%	4%	3%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	1%	2%	3%	3%
<b>autres logements</b>	27%	25%	24%	22%	20%	19%	19%	19%	17%	20%	23%	26%	26%	26%	21%

Source = DES - MRBC

Le type de logements disponibles semble constant à travers le temps ; les 3/4 sont des appartements (ce que confirme l'enquête socio-économique 2001) ; les maisons à louer sont rares (3%). Ixelles (34%) et Saint-Gilles (31%) sont fortement représentées pour les « autres logements ». Les causes probables sont la présence des universités (kots d'étudiants), la proximité du centre, les loyers meilleurs marché et la structure du bâti (plus de petits logements).

## 3.2 LES APPARTEMENTS À LOUER

### 3.2.1 LA TAILLE DES APPARTEMENTS À LOUER (NOMBRE DE CHAMBRES)

Nous nous attarderons particulièrement sur la catégorie "appartement" qui est à la fois la catégorie la plus représentée dans la base de données et le type de logement le plus répandu en Région de Bruxelles-Capitale (8/10).

Concernant la taille, il ne s'agit bien entendu pas de la taille en m<sup>2</sup>, information dont nous ne disposons pas dans la base de données, mais de la taille exprimée en nombre de chambres. Nous avons exclu les logements pour lesquels cette information n'existait pas dans la base de donnée et regroupé ceux qui avaient plus de 3 chambres dans la catégorie 3+. Les logements de plus de trois chambres sont très peu représentés dans la base de données (0,7%).

a) nombre d'enregistrements par an pour les appartements à louer selon le nombre de chambres (n=43.468)

Tableau 8 :

Ch.	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	Total
1	409	373	467	696	1.009	1.153	1.948	3.098	3.975	2.709	2.882	2.042	1.456	1.285	23.503
2	276	277	380	496	694	847	1.449	2.262	2.726	1.844	1.961	1.382	1.021	926	16.543
3+	125	115	110	117	164	220	356	405	456	304	334	290	246	183	3.425

Source = DES - MRBC

b) répartition des appartements à louer par an selon le nombre de chambres (n=43.468)

Tableau 9 :

Ch.	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	Total
1	50%	49%	49%	53%	54%	52%	52%	54%	56%	56%	56%	55%	53%	54%	54%
2	34%	36%	40%	38%	37%	38%	39%	39%	38%	38%	38%	37%	37%	39%	38%
3+	15%	15%	11%	9%	9%	10%	9%	7%	6%	6%	6%	8%	9%	8%	8%

Source = DES - MRBC

Concernant les enregistrements, avant 1993 le nombre d'observations était nettement plus petit mais la distribution entre les tailles (exprimées en nombre de chambres) à l'intérieur de chacune des années est relativement constante

c) loyers moyens demandés hors charges (en BEF courants) par an pour les appartements à louer selon le nombre de chambres (n=43.468)

Tableau 10 :

Ch.	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
1	12.168	15.902	16.139	16.674	15.680	15.257	14.780	14.485	14.522	14.436	15.265	16.382	18.144	19.752
2	16.153	20.504	21.176	21.213	19.893	19.225	19.015	18.966	18.981	18.095	19.433	20.810	23.455	26.850
3+	21.829	26.870	29.322	28.818	24.420	24.079	24.212	27.056	25.903	25.052	29.102	30.357	33.776	37.136

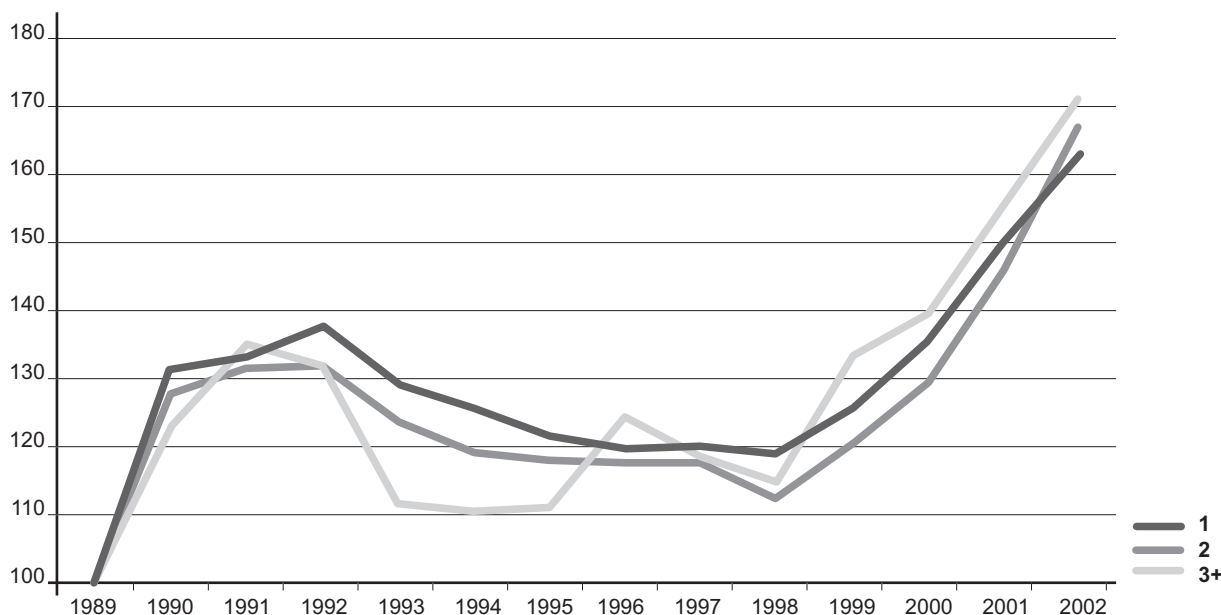
Source = DES - MRBC

Les prix n'évoluent donc pas de façon constante à la hausse. Certaines périodes sont marquées par une stabilisation et même une diminution des prix (voir graphiques ci-après).

De façon globale le parc disponible à la location est composé ici de 54% d'appartements à une chambre, 38% à 2 chambres et 8% à 3 chambres et plus. On constate une diminution du nombre de grands appartements disponibles à la location (de 15% à 8%).

d) évolution des loyers demandés moyens hors charges (1989=100) par an selon le nombre chambres (1989-2002)

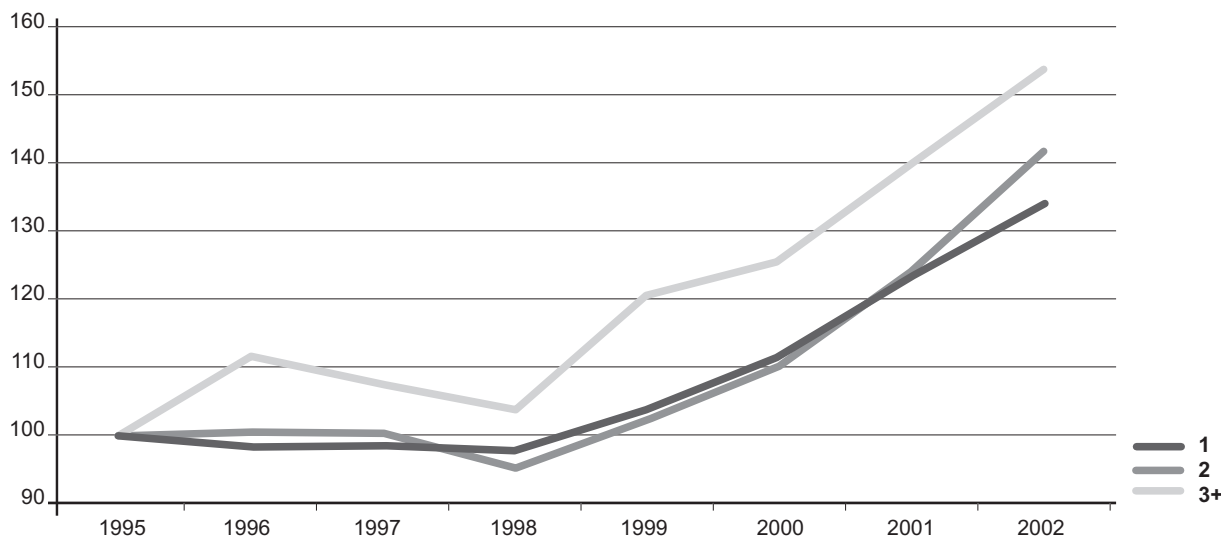
Graphique 1 :



Le graphique illustre l'évolution des loyers, les prix du logement ont décollé très fortement après 1989 pour diminuer à partir de 1992 jusqu'en 1998. En 1998 les prix sont très nettement repartis à la hausse. Afin de donner au lecteur une idée plus précise de l'évolution récente des prix, le graphique [2] utilise 1995 comme base 100. L'augmentation survenue après 1998 et le rythme de la croissance des loyers se situe autour de 10% par an.

e) évolution des loyers demandés moyens hors charges (1995=100) par an selon le nombre de chambres (1995-2002)

Graphique 2 :



### 3.2.2 COMMODITÉS DES APPARTEMENTS À LOUER (SALLE DE BAIN, DOUCHE, CHAUFFAGE CENTRAL)

a) répartition (en%) des appartements mis en location par an selon le nombre de chambres et la présence de salle de bain (n=43.468)

Tableau 11 :

Ch.	SDB	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
1	Sans	31%	15%	20%	22%	24%	26%	29%	31%	28%	32%	31%	28%	27%	24%
1	Avec	69%	85%	80%	78%	76%	74%	71%	69%	72%	68%	69%	72%	73%	76%
2	Sans	24%	16%	16%	13%	14%	18%	17%	15%	16%	15%	13%	12%	12%	8%
2	Avec	76%	84%	84%	88%	86%	82%	83%	85%	84%	85%	87%	88%	88%	92%
3+	Sans	14%	10%	12%	16%	19%	18%	14%	9%	16%	13%	10%	14%	9%	7%
3+	Avec	86%	90%	88%	84%	81%	82%	86%	91%	84%	87%	90%	86%	91%	93%

Source = DES - MRBC

Le tableau indique que l'élément de confort "salle de bain" est de plus en plus présent dans les appartements mis en location. Les plus grands appartements sont les mieux équipés, les appartements à une chambre sont ceux qui restent le moins confortables (sur base de la présence ou non d'une salle de bain).

b) loyers demandés moyens hors charges (BEF courants) pour les appartements par an selon le nombre de chambres et la présence d'une salle de bain (n=43.468)

Tableau 12 :

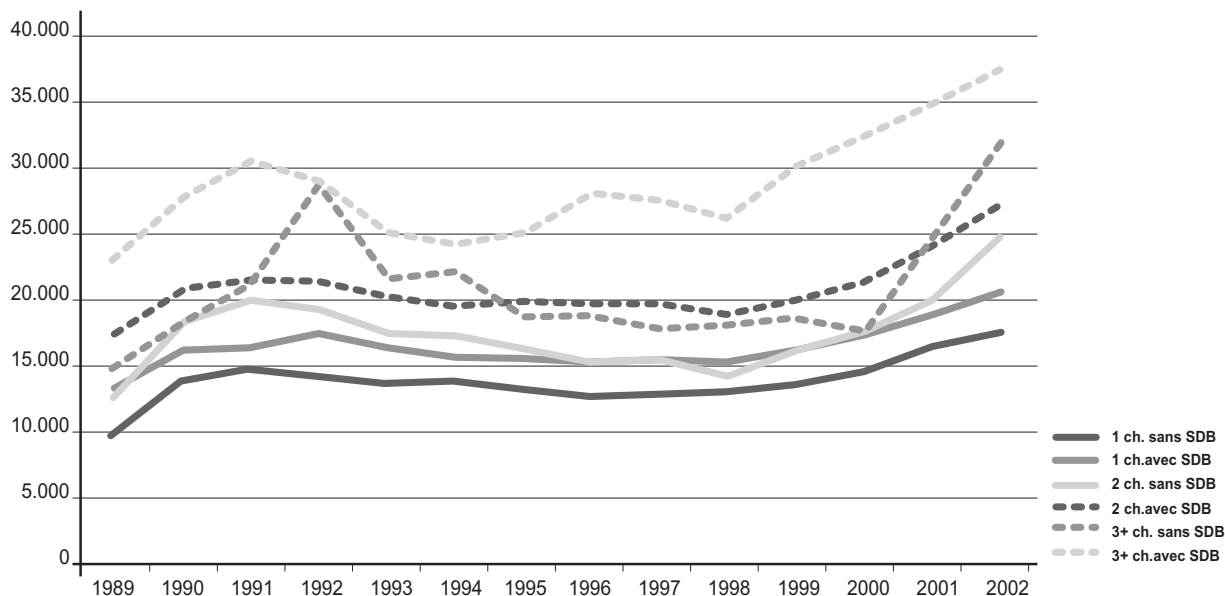
Ch.	SDB	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
1	Sans	9.785	14.116	14.820	14.398	13.816	14.026	13.083	12.687	12.816	13.050	13.544	14.481	16.394	17.576
1	Avec	13.229	16.218	16.472	17.315	16.284	15.689	15.480	15.282	15.194	15.077	16.029	17.105	18.780	20.447
2	Sans	12.670	18.533	19.901	19.173	17.520	17.254	16.127	15.370	15.514	14.469	15.990	17.264	19.598	24.649
2	Avec	17.248	20.886	21.420	21.504	20.265	19.652	19.625	19.623	19.628	18.745	19.950	21.314	23.993	27.038
3+	Sans	14.703	18.153	21.062	28.753	21.479	22.112	18.835	18.835	17.791	18.093	18.509	17.809	24.539	31.802
3+	Avec	22.950	27.886	30.429	28.830	25.105	24.502	25.070	27.833	27.425	26.137	30.225	32.365	34.683	37.510

Source = DES - MRBC



c) loyers demandés moyens (BEF courants) selon le nombre de chambres et la présence d'une salle de bain

Graphique 3 :



d) appartements à louer selon le nombre de chambres avec ou sans salle de bain ou douche (en 1989, 2002 et l'ensemble des observations en %). (n=43.468)

Tableau 13 :

Ch.	SDB	DOUCHE	1989	2002	Total
1	Sans	sans	17%	4%	6%
1	Sans	avec	14%	21%	22%
1	Avec	sans	68%	76%	71%
1	avec	avec	1%	0%	1%
2	sans	sans	14%	3%	6%
2	sans	avec	9%	5%	9%
2	avec	sans	75%	92%	84%
2	avec	avec	1%	0%	2%
3+	sans	sans	9%	3%	7%
3+	sans	avec	5%	3%	6%
3+	avec	sans	81%	93%	79%
3+	avec	avec	6%	1%	8%

Concernant la présence de sanitaires (douche ou salle de bain), le tableau montre que les appartements sans aucun moyen sanitaire sont plus rares en 2002 qu'en 1989, ce qui indique une amélioration de l'état de confort des appartements à louer.

L'enquête socio-économique 2001 indique que 94,4% des logements<sup>22</sup> sont pourvus d'une salle bain.

<sup>22</sup> les logements occupés au moment de l'enquête par les ménages repris au registre national avec un taux de réponse de 88,8% et sans distinguer les propriétaires des locataires, il s'agit d'une évaluation du parc de logements occupés

Question 14 A – Logements avec salle de bain (ESE 2001)

Tableau 14 :

RBC	Question 14 A – Logements avec salle de bain				Évolution 2001/ 1991 (%)
	1991		2001		
	VA*	En %	VA	En %	
	336.322	86,60%	378.693	94,40%	12,60%

Source : INS \* Valeurs absolues

Plus de la moitié de l'augmentation s'explique par les nouvelles constructions, si on considère que toute nouvelle construction intègre une salle de bain (entre 1991 et 2001 l'accroissement net du nombre de logements cadastrés est de 22.786 unités<sup>23</sup>, il faut donc y ajouter les logements démolis et remplacés par des nouveaux).

d) répartition des appartements à louer par an selon la présence d'un chauffage central (n=43.468)

Tableau 15 :

CHC	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
<b>Sans</b>	69%	68%	67%	67%	68%	68%	52%	50%	50%	37%	29%	27%	23%	20%
<b>Avec</b>	31%	32%	33%	33%	32%	32%	48%	50%	50%	63%	71%	73%	77%	80%

Source = DES - MRBC

Comme pour les sanitaires, le nombre de logements pour lesquels l'information existe dans la base de données montre l'importante amélioration du confort des logements loués. Il y a un véritable retournement de tendance (de 68% sans chauffage central en 1989 à 20% en 2002).

e) loyers moyens demandés hors charge (en BEF courants) par an pour les appartements à louer selon la présence d'un chauffage central (n=43.468)

Tableau 16 :

CHC	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
<b>Sans</b>	14.050	18.511	18.459	18.683	17.464	17.040	15.948	15.411	15.271	14.723	15.898	17.184	19.753	22.151
<b>Avec</b>	17.159	20.753	22.045	21.074	19.192	18.904	18.782	18.850	18.613	17.515	18.492	19.841	22.082	24.254

Source = DES - MRBC

L'enquête socio-économique 2001 indique que 80,3% des logements<sup>24</sup> sont pourvus d'un chauffage central. Ce qui est plus surprenant ici c'est qu'il ne semble pas y avoir de différence entre les appartements loués et les logements de l'ESE 2001, 8/10 ont le chauffage central.

Question 8 – Logements pourvus d'une installation de chauffage central (ESE 2001)

Tableau 17 :

RBC	Question 8 – Logements pourvus d'une installation de chauffage central				Évolution 2001/ 1991 (%)
	1991		2001		
	VA*	En %	VA	En %	
	273.308	71,50%	320.747	80,30%	17,40%

Source : INS \* Valeurs absolues

<sup>23</sup> voir tableau 33

<sup>24</sup> les logements occupés au moment de l'enquête par les ménages repris au registre national avec un taux de réponse de 88,8% et sans distinguer les propriétaires des locataires

### 3.2.3 APPROCHE PAR COMMUNE

a) nombre d'enregistrements pour les appartements à louer par an selon les communes (n=43.468)

Tableau 18 :

Commune	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	Total
Anderlecht	33	24	35	64	124	154	288	418	567	444	470	311	161	150	3.243
Auderghem	10	9	8	16	2	40	45	75	150	90	85	45	48	32	655
Berchem-Sainte-Agathe	6	6	10	11	32	41	83	119	107	47	98	60	56	21	697
Bruxelles	97	93	89	90	198	207	357	643	815	682	714	641	458	328	5.412
Etterbeek	48	62	62	113	152	155	282	421	493	279	363	269	186	188	3.073
Evere	23	29	37	25	80	87	146	187	201	191	193	156	122	93	1.570
Forest	43	50	65	62	129	141	218	432	428	249	325	213	149	131	2.635
Ganshoren	11	5	8	24	16	38	98	124	136	105	153	84	66	86	954
Ixelles	115	143	201	259	302	340	516	845	1053	619	771	574	465	432	6.635
Jette	30	14	12	31	54	78	154	164	196	308	294	144	129	96	1.704
Koekelberg	9	11	5	17	14	18	23	59	178	82	95	62	26	47	646
Molenbeek-Saint-Jean	89	65	86	112	135	154	285	454	420	421	329	247	141	121	3.059
Saint-Gilles	36	60	78	111	146	169	287	342	541	460	367	211	163	147	3.118
Saint-Josse-ten-Noode	27	18	27	36	47	59	97	130	184	60	84	47	26	38	880
Schaerbeek	101	77	105	150	213	265	432	653	807	527	488	379	234	208	4.639
Uccle	67	45	58	72	67	103	159	224	313	141	114	86	85	80	1.614
Watermael-Boitsfort	5	13	10	9	10	11	17	27	28						130
Woluwe-St-Lambert	41	26	43	70	100	115	186	292	404	152	234	185	208	196	2.252
Woluwe-St-Pierre	19	15	18	37	46	45	80	156	136						552
<b>RBC</b>	<b>810</b>	<b>765</b>	<b>957</b>	<b>1.309</b>	<b>1.867</b>	<b>2.220</b>	<b>3.753</b>	<b>5.765</b>	<b>7.157</b>	<b>4.857</b>	<b>5.177</b>	<b>3.714</b>	<b>2.723</b>	<b>2.394</b>	<b>43.468</b>

Source : DES - MRBC

Nous avons tramé en gris les cellules du tableau pour lesquels il y a moins de 30 observations et pour lesquelles il n'est pas possible d'effectuer des interprétations valables.

b) loyers moyens demandés hors charges (en BEF courants) pour les appartements par an selon les communes (n=43.468)

Tableau 19 :

Commune	Type = Appartement - loyer moyen demandé hors charges													
	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
<b>Anderlecht</b>	11.573	16.958	15.416	15.808	15.342	15.207	14.351	14.634	14.746	15.324	15.280	15.642	16.458	17.326
<b>Auderghem</b>	14.945	21.778	20.906	21.636	22.000	20.333	20.412	19.989	19.978	19.569	20.073	21.650	23.170	24.841
<b>Berchem-Sainte-Agathe</b>	14.483	16.250	16.365	17.945	16.664	15.835	16.303	16.175	16.232	16.180	17.285	16.993	18.058	20.770
<b>Bruxelles</b>	14.158	18.851	21.372	19.216	18.221	17.130	16.862	16.714	16.237	16.415	17.859	19.436	22.019	25.136
<b>Etterbeek</b>	14.961	19.823	21.642	19.481	18.321	17.340	18.009	17.252	17.574	16.704	18.091	19.052	22.415	25.528
<b>Evere</b>	15.917	21.397	19.935	21.168	19.713	18.848	19.029	18.730	18.263	17.326	17.563	19.628	19.351	23.748
<b>Forest</b>	13.329	19.327	19.759	16.963	16.210	16.355	17.053	15.752	16.125	15.792	17.369	18.641	20.683	23.118
<b>Ganshoren</b>	13.127	15.500	16.300	18.339	18.763	17.398	18.154	16.991	17.063	16.734	16.097	16.865	19.122	21.455
<b>Ixelles</b>	16.878	20.280	20.847	20.906	19.096	18.773	19.228	18.955	18.621	18.440	20.344	22.047	24.084	26.802
<b>Jette</b>	12.903	15.536	18.333	17.179	17.256	17.624	17.339	16.212	16.471	16.524	16.794	18.184	18.780	20.393
<b>Koekelberg</b>	14.667	23.182	24.450	18.282	19.855	16.117	16.174	16.191	15.659	15.443	15.859	17.365	18.835	19.886
<b>Molenbeek-Saint-Jean</b>	13.640	18.312	17.421	18.288	17.875	16.776	15.197	14.995	14.840	15.043	15.988	16.720	18.576	20.289
<b>Saint-Gilles</b>	12.077	16.270	16.870	18.808	16.620	17.163	15.053	15.845	15.172	15.284	16.018	18.229	20.829	22.053
<b>Saint-Josse-ten-Noode</b>	10.835	15.328	16.552	16.722	15.183	15.347	14.832	14.290	14.260	13.811	14.493	16.064	19.050	20.123
<b>Schaerbeek</b>	12.388	15.478	17.987	16.287	16.624	15.740	15.459	15.102	14.574	14.843	16.124	17.066	18.919	20.670
<b>Uccle</b>	21.030	26.794	22.435	23.931	21.336	22.476	21.059	22.029	20.297	19.851	22.566	24.417	24.767	26.890
<b>Watermael-Boitsfort</b>	20.400	17.600	20.600	21.889	18.924	19.373	16.730	18.381	16.964					
<b>Woluwe-Saint-Lambert</b>	20.066	22.369	21.849	23.790	21.014	20.216	20.775	21.213	21.378	21.902	23.503	24.190	27.830	29.090
<b>Woluwe-Saint-Pierre</b>	20.226	22.080	23.000	26.124	21.746	23.671	24.437	22.851	25.583					
<b>RBC</b>	15.017	19.217	19.655	19.479	18.014	17.645	17.309	17.126	16.945	16.490	17.737	19.121	21.547	23.826

Source : DES - MRBC

Nous pouvons observer des communes dont les logements ont de loyers demandés sont :

- toujours en dessous de la moyenne des prix de la Région bruxelloise : Anderlecht, Molenbeek-Saint-Jean, Saint-Gilles, Schaerbeek, Berchem-Sainte-Agathe, Saint-Josse-Ten-Noode;
- le plus souvent sous la moyenne : Forest, Jette, Koekelberg, Ganshoren, Bruxelles Ville
- le plus souvent au-dessus de la moyenne : Etterbeek, Evere, Watermael-Boitsfort, Auderghem, Woluwe-Saint-Pierre ;
- toujours au-dessus de la moyenne : Ixelles, Uccle, Woluwe-Saint-Lambert.

Pour Watermael-Boitsfort et Woluwe-Saint-Pierre il n'y a pas d'observations pour toutes les années mais il semble clair que pour les deux dernières il s'agit des communes parmi les plus chères de la Région bruxelloise et que l'absence de données s'explique en partie par les remarques que nous avons formulées plus haut, à savoir qu'une connaissance intime de la part des "zonards" de la Région de Bruxelles-Capitale ne devait pas les inciter à prospecter des communes peu pourvues en offre de logements à louer.

c) loyers médians demandés hors charges (en BEF courants) pour les appartements par an selon les communes (n=43.468)

Tableau 20 :

Commune	Type = Appartement - loyer moyen demandé hors charges													
	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Anderlecht	9.000	17.000	14.500	15.500	15.000	15.000	14.500	14.000	14.000	14.500	15.000	15.350	16.000	17.000
Auderghem	13.500	18.750	20.000	21.000	20.000	19.000	19.600	18.900	20.000	18.500	18.500	21.000	21.000	22.994
Berchem-Ste-Agathe	12.000	15.000	13.500	17.650	16.000	15.280	16.000	15.150	15.500	15.500	16.000	16.000	17.000	20.170
Bruxelles	12.722	16.750	18.000	17.500	16.000	15.950	15.000	15.000	15.000	15.000	16.000	17.000	20.000	22.994
Etterbeek	13.500	18.500	20.000	18.000	17.700	16.750	16.000	16.000	17.000	16.000	17.000	17.000	19.000	22.187
Evere	14.000	17.750	18.500	19.750	19.000	19.000	18.000	18.000	17.250	17.000	17.000	18.000	19.000	22.752
Forest	11.750	16.000	17.750	16.000	15.000	15.600	16.000	15.000	14.500	15.000	15.500	17.250	19.000	21.089
Ganshoren	10.250	12.500	14.500	18.000	18.000	16.500	18.500	16.700	16.500	16.000	16.000	16.500	18.000	21.000
Ixelles	16.000	18.000	18.125	19.000	17.500	17.500	18.000	17.000	17.000	17.000	18.000	20.000	22.000	24.204
Jette	13.000	15.000	17.000	17.000	17.000	17.500	17.000	16.000	16.000	16.000	16.500	17.000	18.000	19.968
Koekelberg	13.500	22.000	25.500	17.000	18.000	16.000	15.500	16.000	15.000	15.000	15.000	17.000	17.500	18.093
Molenbeek-St-Jean	12.250	17.000	17.000	18.000	18.000	16.000	15.000	14.000	14.700	14.000	15.000	16.000	18.000	19.500
St-Gilles	11.500	16.000	16.000	16.500	16.000	16.000	14.500	14.700	14.000	14.000	15.000	16.000	18.000	20.005
St-Josse-ten-Noode	9.825	14.000	16.213	15.500	14.750	15.000	14.000	13.400	13.000	13.000	14.500	15.000	17.000	17.144
Schaerbeek	10.500	14.000	17.000	15.500	15.750	15.000	15.000	14.000	14.000	14.000	15.000	16.000	17.800	18.556
Uccle	18.000	22.000	19.500	20.500	18.750	21.500	19.500	19.200	17.300	17.500	18.000	20.000	22.575	22.994
Watermael-Boitsfort	15.000	16.000	18.000	20.500	17.000	18.250	16.000	18.250	16.000					
Woluwe-St-Lambert	19.500	20.000	20.500	22.000	21.000	18.750	20.000	19.500	20.000	20.000	21.500	21.500	25.500	27.028
Woluwe-St-Pierre	17.000	19.500	22.000	23.500	21.000	20.800	21.000	20.000	22.000					
RBC	13.900	17.230	18.000	18.000	17.000	16.500	16.000	16.000	15.800	15.000	16.000	17.000	19.000	21.380

Source : DES - MRBC

L'analyse du loyer médian permet d'indiquer que la moitié des loyers se situent sous le montant indiqué pour l'année considérée et l'autre moitié au-dessus du montant pour l'année considérée (par exemple, pour Bruxelles Ville la moitié des logements disponibles à la location et enregistrés par la Bourse du logement en 1989 se situaient sous les 12.722 FB. En 2002 la moitié se situaient sous les 22.994 FB, l'autre moitié se situant au-dessus). La médiane est moins sensible aux effets liés à des loyers très hauts ou très bas.

d) nombre d'enregistrements pour les appartements à louer par an et selon les communes et le nombre de chambres (n=43.468)

Tableau 21 :

Commune	Pces	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	Total	%
Anderlecht	1	20	12	20	36	72	87	169	215	324	260	254	184	96	107	1.856	57%
Anderlecht	2	9	10	12	24	46	54	101	184	217	158	190	112	58	38	1.213	37%
Anderlecht	3+	4	2	3	4	6	13	18	19	26	26	26	15	7	5	174	5%
Auderghem	1	7	4	2	7		15	21	31	59	40	40	16	22	17	281	43%
Auderghem	2	3	4	6	7	2	20	22	37	87	47	42	27	21	12	337	51%
Auderghem	3+		1		2		5	2	7	4	3	3	2	5	3	37	6%
Berchem-Ste-Agathe	1	3	4	4	5	21	20	35	58	56	23	43	34	27	10	343	49%
Berchem-Ste-Agathe	2	1	2	5	6	10	20	42	58	47	22	49	23	27	10	322	46%
Berchem-Ste-Agathe	3+	2		1		1	1	6	3	4	2	6	3	2	1	32	5%
Bruxelles	1	59	56	49	52	124	141	211	390	492	396	444	360	266	190	3.230	60%
Bruxelles	2	21	23	31	34	61	52	115	211	275	234	224	221	138	120	1.760	33%
Bruxelles	3+	17	14	9	4	13	14	31	42	48	52	46	60	54	18	422	8%
Etterbeek	1	30	34	23	57	73	82	157	245	251	165	222	169	115	93	1.716	56%
Etterbeek	2	12	18	25	45	58	49	99	157	216	96	120	90	55	85	1.125	37%
Etterbeek	3+	6	10	14	11	21	24	26	19	26	18	21	10	16	10	232	8%
Evere	1	10	6	11	9	22	22	44	63	77	76	78	62	57	39	576	37%
Evere	2	9	15	23	13	50	56	86	112	98	98	97	78	55	47	837	53%
Evere	3+	4	8	3	3	8	9	16	12	26	17	18	16	10	7	157	10%
Forest	1	24	22	27	32	74	70	103	220	230	142	177	98	65	58	1.342	51%
Forest	2	16	23	27	19	43	55	85	189	170	93	132	102	68	59	1.081	41%
Forest	3+	3	5	11	11	12	16	30	23	28	14	16	13	16	14	212	8%
Ganshoren	1	7	2	4	12	5	21	26	47	50	50	79	48	30	35	416	44%
Ganshoren	2	3	1	3	9	10	13	58	67	78	50	62	35	32	44	465	49%
Ganshoren	3+	1	2	1	3	1	4	14	10	8	5	12	1	4	7	73	8%
Ixelles	1	65	79	110	158	183	191	295	506	688	386	453	324	279	242	3.959	60%
Ixelles	2	38	44	75	82	97	114	170	275	291	196	271	198	152	158	2.161	33%
Ixelles	3+	12	20	16	19	22	35	51	64	74	37	47	52	34	32	515	8%
Jette	1	8	7	5	14	22	25	64	74	90	132	123	71	63	47	745	44%
Jette	2	20	7	5	14	27	49	72	73	96	152	141	65	57	40	818	48%
Jette	3+	2		2	3	5	4	18	17	10	24	30	8	9	9	141	8%
Koekelberg	1	4	2		7	2	10	9	25	71	39	48	29	12	23	281	43%
Koekelberg	2	4	6	2	7	11	7	12	31	103	37	43	30	11	20	324	50%
Koekelberg	3+	1	3	3	3	1	1	2	3	4	6	4	3	3	4	41	6%
Molenbeek-St-Jean	1	32	17	34	41	51	48	124	240	209	208	153	116	64	65	1.402	46%
Molenbeek-St-Jean	2	42	39	45	60	64	86	135	179	189	190	159	111	66	48	1.413	46%
Molenbeek-St-Jean	3+	15	9	7	11	20	20	26	35	22	23	17	20	11	8	244	8%
St-Gilles	1	24	40	52	70	106	118	207	232	387	316	278	142	104	95	2.171	70%
St-Gilles	2	11	18	20	36	32	41	66	100	140	128	72	56	49	43	812	26%
St-Gilles	3+	1	2	6	5	8	10	14	10	14	16	17	13	10	9	135	4%
St-Josse-ten-Noode	1	15	8	16	29	33	34	54	74	130	33	51	26	13	24	540	61%
St-Josse-ten-Noode	2	9	6	10	5	10	20	37	44	42	23	30	14	11	11	272	31%
St-Josse-ten-Noode	3+	3	4	1	2	4	5	6	12	12	4	3	7	2	3	68	8%
Schaerbeek	1	54	42	57	87	127	153	239	382	475	310	295	240	139	126	2.726	59%
Schaerbeek	2	35	25	35	51	71	90	158	229	279	187	175	113	80	71	1.599	34%
Schaerbeek	3+	12	10	13	12	15	22	35	42	53	30	18	26	15	11	314	7%
Uccle	1	21	13	24	33	33	41	67	102	161	75	58	46	38	43	755	47%
Uccle	2	22	20	27	29	24	44	67	87	126	54	39	26	34	24	623	39%
Uccle	3+	24	12	7	10	10	18	25	35	26	12	17	14	13	13	236	15%
Watermael-Boitsfort	1	2	10	5	6	8	7	15	10	17						80	62%
Watermael-Boitsfort	2	1	2	4	2	2	3	2	17	11						44	34%
Watermael-Boitsfort	3+	2	1	1	1		1									6	5%
Woluwe-St-Lambert	1	14	11	19	30	36	52	79	136	164	58	86	77	66	71	899	40%
Woluwe-St-Lambert	2	18	9	16	32	52	53	86	122	193	79	115	81	107	96	1.059	47%
Woluwe-St-Lambert	3+	9	6	8	8	12	10	21	34	47	15	33	27	35	29	294	13%
Woluwe-St-Pierre	1	10	4	5	11	17	16	29	48	44						184	33%
Woluwe-St-Pierre	2	2	5	9	21	24	21	36	90	68						276	50%
Woluwe-St-Pierre	3+	7	6	4	5	5	8	15	18	24						92	17%
RBC	1	409	373	467	696	1.009	1.153	1.948	3.098	3.975	2.709	2.882	2.042	1.456	1.285	23.502	54%
RBC	2	276	277	380	496	694	847	1.449	2.262	2.726	1.844	1.961	1.382	1.021	926	16.541	38%
RBC	3+	125	115	110	117	164	220	356	405	456	304	334	290	246	183	3.425	8%

Source : DES - MRBC

e) loyers moyens demandés hors charges (en BEF courants) pour les appartements par an selon les communes et le nombre de chambres (n=43.468)

Tableau 22 :

Commune	Pces	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Anderlecht	1	9.255	14.875	14.450	13.923	13.369	13.730	13.055	12.999	13.206	14.107	13.719	14.302	15.251	16.168
Anderlecht	2	14.088	19.150	15.013	17.832	17.920	16.017	15.893	15.859	16.226	16.408	16.534	17.206	17.641	20.098
Anderlecht	3+	17.500	18.500	23.467	20.625	19.250	21.723	17.872	21.289	21.577	20.912	21.369	20.400	23.214	21.029
Auderghem	1	13.279	17.375	16.750	18.168		16.373	16.914	15.484	14.647	16.021	16.105	16.241	20.182	19.727
Auderghem	2	18.833	25.625	22.292	21.857	22.000	21.310	23.564	21.382	22.651	22.072	22.583	23.533	23.662	26.564
Auderghem	3+		24.000		33.000		28.300	22.479	32.571	40.500	27.667	37.833	39.500	34.254	46.929
Berchem-Ste-Agathe	1	9.800	14.875	12.375	15.920	15.202	14.101	14.609	13.572	14.620	14.455	14.091	15.159	15.591	17.766
Berchem-Ste-Agathe	2	22.000	19.000	17.000	19.633	19.600	17.212	17.187	18.572	17.832	17.727	19.204	18.370	20.048	23.833
Berchem-Ste-Agathe	3+	17.750		29.152		18.000	23.000	20.000	20.167	20.000	19.000	24.500	27.233	24.500	20.170
Bruxelles	1	13.066	17.450	16.381	17.256	16.392	15.892	14.661	14.506	14.584	14.352	15.811	17.189	19.000	21.708
Bruxelles	2	15.466	20.254	23.726	21.093	20.508	19.419	18.749	18.930	17.800	17.947	19.810	21.090	23.975	28.774
Bruxelles	3+	16.329	22.151	40.444	28.750	24.935	21.094	24.839	26.092	24.231	25.238	28.130	26.822	31.895	37.067
Etterbeek	1	12.774	16.988	17.978	17.053	16.216	15.287	15.044	15.268	15.245	14.895	16.336	16.542	18.497	21.202
Etterbeek	2	19.050	20.689	21.476	20.797	19.886	19.363	19.980	19.244	19.598	18.011	19.177	21.343	25.000	29.402
Etterbeek	3+	17.717	27.900	27.957	26.682	21.319	20.221	28.404	26.368	23.250	26.311	30.433	40.850	41.688	32.835
Evere	1	13.980	16.167	16.409	17.111	16.638	16.732	15.968	16.243	15.301	15.133	14.954	15.828	17.046	19.501
Evere	2	17.222	18.200	20.548	22.092	20.090	19.245	19.309	19.613	19.229	18.245	18.778	20.245	20.816	26.340
Evere	3+	17.825	31.313	28.167	29.333	25.813	21.556	25.944	23.542	23.394	21.835	22.328	31.343	24.427	30.008
Forest	1	12.154	13.743	13.957	13.833	14.785	14.122	14.145	13.232	13.306	14.065	15.227	15.640	17.070	19.025
Forest	2	12.574	21.304	20.895	19.921	17.683	17.761	18.963	17.753	18.783	17.285	18.351	20.845	21.893	24.418
Forest	3+	26.750	34.800	31.213	20.959	19.723	21.294	21.627	23.420	23.135	23.393	32.969	23.965	30.219	34.599
Ganshoren	1	10.214	12.500	12.725	16.500	15.740	15.170	14.085	14.547	14.046	14.955	13.892	15.502	16.703	18.152
Ganshoren	2	15.967	12.500	19.833	18.347	19.800	19.620	19.050	17.891	18.382	17.507	18.019	18.588	20.108	23.051
Ganshoren	3+	25.000	20.000	20.000	25.667	23.500	21.875	22.000	22.450	23.063	26.800	20.675	22.000	29.375	27.935
Ixelles	1	14.575	16.953	16.787	17.864	16.447	15.966	16.297	15.867	16.045	15.878	16.574	18.128	20.367	21.477
Ixelles	2	18.433	22.599	23.759	23.960	21.853	20.793	21.756	21.392	22.038	21.004	23.113	24.719	27.091	30.485
Ixelles	3+	24.425	28.324	35.106	33.021	28.968	27.515	27.753	32.898	29.135	31.582	40.711	36.294	41.140	48.886
Jette	1	9.250	13.286	16.200	13.486	14.855	15.497	14.654	13.932	14.675	14.534	14.574	15.306	15.975	17.670
Jette	2	14.180	17.786	18.200	19.304	18.759	18.475	18.527	17.523	17.631	17.429	17.656	20.306	20.986	21.657
Jette	3+	14.750		24.000	24.500	19.700	20.500	22.139	20.500	21.504	21.731	21.847	26.481	24.446	29.000
Koekelberg	1	17.375	15.250		13.286	17.000	14.630	13.744	13.460	13.345	12.656	13.696	15.072	15.108	16.988
Koekelberg	2	12.625	21.083	21.000	20.186	18.724	18.214	17.525	17.766	17.125	17.223	17.656	18.950	20.355	21.856
Koekelberg	3+	12.000	32.667	26.750	25.500	38.000	16.300	19.000	22.667	19.000	22.583	22.500	23.667	28.167	26.692
Molenbeek-St-Jean	1	9.182	13.253	14.328	14.666	15.001	13.792	13.101	12.755	12.699	13.019	13.827	14.134	15.933	17.132
Molenbeek-St-Jean	2	15.615	19.628	19.290	19.749	18.607	17.521	16.875	16.847	16.632	16.486	17.153	18.194	20.234	23.216
Molenbeek-St-Jean	3+	17.619	22.167	20.429	23.818	22.860	20.735	16.475	20.890	19.782	21.430	24.535	23.530	24.000	28.371
St-Gilles	1	9.716	14.535	16.023	17.428	15.447	15.553	14.203	14.249	13.827	14.216	14.638	17.119	18.094	20.060
St-Gilles	2	16.873	20.128	18.343	19.688	19.259	19.913	16.918	18.332	18.116	17.163	18.651	19.911	23.841	24.460
St-Gilles	3+	16.000	16.250	19.300	31.800	21.613	24.885	18.821	28.000	22.929	21.344	27.432	23.115	34.512	31.577
St-Josse-ten-Noode	1	10.527	14.863	15.770	16.221	14.124	14.422	12.670	13.750	12.985	12.342	13.224	13.885	14.600	18.142
St-Josse-ten-Noode	2	10.628	14.417	17.858	19.620	15.950	15.983	17.554	14.653	17.519	14.841	16.700	17.142	22.955	19.316
St-Josse-ten-Noode	3+	13.000	17.625	16.000	16.750	22.000	19.100	17.500	16.292	16.667	20.000	14.000	22.000	26.500	38.922
Schaerbeek	1	10.306	14.614	15.364	14.440	14.980	13.926	13.877	13.123	13.266	13.047	14.718	15.571	16.777	18.340
Schaerbeek	2	13.141	17.080	18.986	18.345	18.267	17.291	17.067	16.782	16.111	16.754	18.054	19.252	20.599	24.023
Schaerbeek	3+	19.563	15.100	26.800	20.935	22.765	22.014	19.006	23.940	18.198	21.483	20.417	21.369	29.813	25.721
Uccle	1	15.029	17.962	18.967	19.982	17.083	16.772	17.323	16.026	16.020	16.882	16.138	18.327	18.051	20.345
Uccle	2	18.905	25.263	22.370	23.057	22.266	24.173	22.079	24.068	21.461	21.221	23.571	21.165	27.587	29.678
Uccle	3+	28.229	38.917	34.571	39.500	33.140	31.317	28.336	34.451	41.135	32.250	42.194	50.464	37.023	43.394
Watermael-Boitsfort	1	12.250	15.800	19.000	19.000	17.092	17.857	16.473	17.100	15.294					
Watermael-Boitsfort	2	14.500	25.900	19.625	21.500	26.250	21.033	18.650	19.135	19.545					
Watermael-Boitsfort	3+	31.500	19.000	32.500	40.000		25.000								
Woluwe-St-Lambert	1	12.580	16.773	17.158	20.143	17.732	17.538	17.597	17.276	17.559	16.760	18.134	18.107	20.395	20.900
Woluwe-St-Lambert	2	22.061	20.233	23.406	24.422	22.356	21.375	21.151	23.383	22.629	22.734	24.483	24.125	28.459	31.048
Woluwe-St-Lambert	3+	27.722	35.833	29.875	34.938	25.042	28.000	31.190	29.176	29.566	37.400	34.076	41.730	39.931	42.658
Woluwe-St-Pierre	1	16.380	16.675	17.700	18.464	17.865	17.056	17.380	17.633	18.175					
Woluwe-St-Pierre	2	18.250	21.600	25.500	25.810	22.046	24.671	24.331	22.537	25.082					
Woluwe-St-Pierre	3+	26.286	26.083	24.000	44.300	33.500	34.275	38.333	38.338	40.583					
RBC	1	12.168	15.902	16.139	16.674	15.680	15.257	14.780	14.485	14.522	14.436	15.265	16.382	18.144	19.752
RBC	2	16.153	20.504	21.176	21.213	19.893	19.225	19.015	18.966	18.981	18.095	19.433	20.810	23.455	26.850
RBC	3+	21.829	26.870	29.322	28.818	24.420	24.079	24.212	27.056	25.903	25.052	29.102	30.357	33.776	37.136

Source : DES - MRBC

Les tableaux 21 et 22 ci-dessus permettent d'approcher la disponibilité d'appartements selon leur nombre de chambres dans les communes et par an.

Le tableau 22 donne une idée des prix moyens pratiqués dans chaque commune pour les appartements selon le nombre de chambres et par an. Il faut cependant être très prudent dans l'interprétation des prix moyens car l'éclatement de la base de données<sup>25</sup> donne des valeurs très petites et donc peu significatives. Nous avons tramé de gris les cellules pour lesquelles il y a moins de 30 enregistrements. Etant donné le peu de logements à 3+ de chambres, nous ne pourrions, en base annuelle et communale et par nombre de chambre, ne tirer que peu conclusions, si ce n'est qu'il y a peu de logements à 3+ chambres, ce qui est déjà une conclusion en soi.

---

<sup>25</sup> le tableau est de 14x57, soit 798 cellules



f) nombre d'enregistrements des appartements à louer selon la commune et selon le nombre de chambres et la présence de salle de bain (n=43.468)

Tableau 23 :

Commune	Chambres	VA <sup>26</sup>	%	Sans SDB	Avec SDB	Sans SDB	Avec SDB
Anderlecht	1	1856	57%	692	1164	21%	36%
Anderlecht	2	1213	37%	218	995	7%	31%
Anderlecht	3+	174	5%	31	143	1%	4%
<b>Total Anderlecht</b>		3243	100%	941	2302	29%	71%
Auderghem	1	281	43%	61	220	9%	34%
Auderghem	2	337	51%	21	316	3%	48%
Auderghem	3+	37	6%	1	36	0%	5%
<b>Total Auderghem</b>		655	100%	83	572	13%	87%
Berchem-Ste-Agathe	1	343	49%	84	259	12%	37%
Berchem-Ste-Agathe	2	322	46%	35	287	5%	41%
Berchem-Ste-Agathe	3+	32	5%	2	30	0%	4%
<b>Total Berchem-Ste-Agathe</b>		697	100%	121	576	17%	83%
Bruxelles	1	3230	60%	1004	2226	19%	41%
Bruxelles	2	1760	33%	335	1425	6%	26%
Bruxelles	3+	422	8%	66	356	1%	7%
<b>Total Bruxelles</b>		5412	100%	1405	4007	26%	74%
Etterbeek	1	1716	56%	469	1247	15%	41%
Etterbeek	2	1125	37%	156	969	5%	32%
Etterbeek	3+	232	8%	28	204	1%	7%
<b>Total Etterbeek</b>		3073	100%	653	2420	21%	79%
Evere	1	576	37%	116	460	7%	29%
Evere	2	837	53%	128	709	8%	45%
Evere	3+	157	10%	22	135	1%	9%
<b>Total Evere</b>		1570	100%	266	1304	17%	83%
Forest	1	1342	51%	411	931	16%	35%
Forest	2	1081	41%	230	851	9%	32%
Forest	3+	212	8%	39	173	1%	7%
<b>Total Forest</b>		2635	100%	680	1955	26%	74%
Ganshoren	1	416	44%	80	336	8%	35%
Ganshoren	2	465	49%	29	436	3%	46%
Ganshoren	3+	73	8%	6	67	1%	7%
<b>Total Ganshoren</b>		954	100%	115	839	12%	88%
Ixelles	1	3959	60%	955	3004	14%	45%
Ixelles	2	2161	33%	257	1904	4%	29%
Ixelles	3+	515	8%	40	475	1%	7%
<b>Total Ixelles</b>		6635	100%	1252	5383	19%	81%
Jette	1	745	44%	149	596	9%	35%
Jette	2	818	48%	48	770	3%	45%
Jette	3+	141	8%	13	128	1%	8%
<b>Total Jette</b>		1704	100%	210	1494	12%	88%
Koekelberg	1	281	43%	87	194	13%	30%
Koekelberg	2	324	50%	47	277	7%	43%
Koekelberg	3+	41	6%	2	39	0%	6%
<b>Total Koekelberg</b>		646	100%	136	510	21%	79%
Molenbeek-St-Jean	1	1402	46%	560	842	18%	28%
Molenbeek-St-Jean	2	1413	46%	270	1143	9%	37%
Molenbeek-St-Jean	3+	244	8%	49	195	2%	6%
<b>Total Molenbeek-St-Jean</b>		3059	100%	879	2180	29%	71%
St- Gilles	1	2171	70%	649	1522	21%	49%
St- Gilles	2	812	26%	136	676	4%	22%
St- Gilles	3+	135	4%	28	107	1%	3%
<b>Total St- Gilles</b>		3118	100%	813	2305	26%	74%
St-Josse-ten-Noode	1	540	61%	179	361	20%	41%
St-Josse-ten-Noode	2	272	31%	64	208	7%	24%
St-Josse-ten-Noode	3+	68	8%	15	53	2%	6%
<b>Total St-Josse-ten-Noode</b>		880	100%	258	622	29%	71%

Commune	Chambres	VA <sup>26</sup>	%	Sans SDB	Avec SDB	Sans SDB	Avec SDB
Schaerbeek	1	2726	59%	868	1858	19%	40%
Schaerbeek	2	1599	34%	321	1278	7%	28%
Schaerbeek	3+	314	7%	65	249	1%	5%
<b>Total Schaerbeek</b>		4639	100%	1254	3385	27%	73%
Uccle	1	755	47%	107	648	7%	40%
Uccle	2	623	39%	37	586	2%	36%
Uccle	3+	236	15%	8	228	0%	14%
<b>Total Uccle</b>		1614	100%	152	1462	9%	91%
Watermael	1	80	62%	6	74	5%	57%
Watermael	2	44	34%	11	33	8%	25%
Watermael	3+	6	5%	1	5	1%	4%
<b>Total Watermael</b>		130	100%	18	112	14%	86%
Woluwe-St-Lambert	1	899	40%	117	782	5%	35%
Woluwe-St-Lambert	2	1059	47%	60	999	3%	44%
Woluwe-St-Lambert	3+	294	13%	12	282	1%	13%
<b>Total Woluwe St. Lambert</b>		2252	100%	189	2063	8%	92%
Woluwe-St-Pierre	1	184	33%	31	153	6%	28%
Woluwe-St-Pierre	2	276	50%	13	263	2%	48%
Woluwe-St-Pierre	3+	92	17%	6	86	1%	16%
<b>Total Woluwe-St-Pierre</b>		552	100%	50	502	9%	91%
RBC	1	23502	54%	6625	16877	15%	39%
RBC	2	16541	38%	2416	14125	6%	32%
RBC	3+	3425	8%	434	2991	1%	7%
<b>Total RBC</b>		43468	100%	9475	33993	22%	78%

Source : DES - MRBC

Ce tableau donne une idée synthétique de la structure du parc de logement mis en location durant 14 ans. Il permet, par exemple, de montrer que c'est à Saint-Gilles que se louait le moins d'appartements de 3+ chambres (en valeurs relatives). C'est dans cette même commune qu'il y a le plus de logements d'une seule chambre dans l'ensemble des logements mis en location entre 1989 et 2002.

En dehors du prix, la structure du parc immobilier a évidemment une incidence sur la mobilité résidentielle puisqu'un ménage de 4 personnes et plus (15% des ménages au 1/1/2001) rencontrera beaucoup de difficultés à se loger dans le parc locatif dont seul 8% comporte 3 chambres et plus.

La structure du parc de logement et les besoins exprimés par les utilisateurs de ceux-ci devraient d'ailleurs être pris en compte pour mettre en œuvre des programmes de construction ou de transformation de logements qui permettent de garder les populations actives qui ne trouvent pas de logement à leur mesure (éviter l'exode de jeunes ménages) et d'en attirer d'autres. Parce que les comportements évoluent, il n'y a pas seulement lieu de compter le nombre de personnes mais aussi les besoins ressentis ou exprimés en termes, par exemple, d'espace récréatif et/ou de bureau dans le logement.

Comme nous l'avons signalé plus haut, le degré de confort du parc locatif privé de la Région de Bruxelles-Capitale, via la présence de salle de bain et de chauffage central, s'améliore avec le temps. Pour les communes il s'avère, en ce qui concerne la présence d'une salle de bain, que :

Anderlecht, Bruxelles, Forest, Molenbeek-Saint-Jean, Saint-Gilles, Saint-Josse-ten-Node et Schaerbeek sont les moins confortables. Ce sont les communes pour lesquelles les loyers sont toujours ou le plus souvent sous la moyenne des prix pratiqués en Région de Bruxelles-Capitale.

Il existe donc bien une relation entre le niveau de confort et les prix demandés. Les loyers, étant moins cher dans ces communes là, expliquent également que les populations les plus fragilisées s'y concentrent.

Nous ne mettrons pas ici en regard des données présentées, les données relatives à la population et aux revenus nets imposables, le lecteur trouvera en annexe certaines données de contexte.

La base de données de la Bourse du Logement confirme que les logements de moins bonne qualité sont plutôt situés dans les communes les plus pauvres<sup>27</sup> et dont l'habitat est le plus ancien de la Région. Ces communes sont dans la 1<sup>ère</sup> couronne, espaces autour du Pentagone, le cœur de Bruxelles Ville. C'est dans cette partie de la Région que se concentrent les quartiers anciens qui font l'objet de nombreuses politiques régionales (contrat de quartier, Objectif II, Urban I et II, quartier d'initiative, primes à la rénovation d'immeuble plus importantes,...).

<sup>26</sup> Valeurs absolues

<sup>27</sup> cf Carte 8-1 de l'Atlas de la population de la Région de Bruxelles-Capitale à la fin du 20<sup>ème</sup> siècle, Sabine Rousseau, Dossier n°37, édition Iris et chapitre 5 des Indicateurs statistiques de la Région de Bruxelles-Capitale, éditions Iris

### 3.3 « AUTRES TYPES » DE LOGEMENTS À LOUER

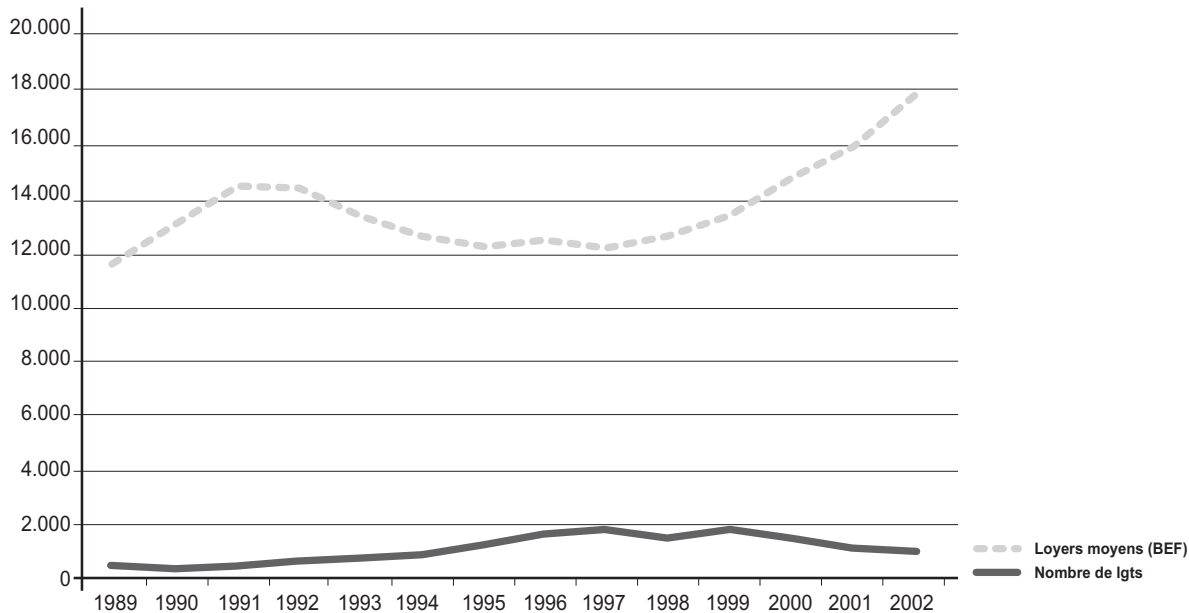
- 'autres types' des logements : loyers demandés (BEF courants) moyens et nombre de logements à louer (n=15.063)

Tableau 24 :

«Autres types» Lgts	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Loyers moyens demandés	11.608	13.178	14.570	14.396	13.471	12.656	12.293	12.504	12.198	12.666	13.449	14.753	15.922	17.881
Nombre de lgts	474	399	424	572	709	775	1.273	1.635	1.874	1.488	1.802	1.522	1.114	1.002

source: DES - MRBC

Graphique 4 :



source : DES – MRBC

La base de données de la Bourse du logement recensait également les 'autres types' de logements (flat, studio, chambre, garni) qui se caractérisent plutôt par leur petite taille et correspondent plutôt à des logements qui rencontrent les besoins de personnes isolées (étudiants, célibataires, ...).

Le graphique ci-dessus indique le loyer moyen de l'ensemble de ces logements (dont il est difficile, en dehors des garnis, de distinguer la spécificité) et le nombre d'occurrences dans la base de données. La croissance observée pour les appartements se reflète ici également, le décollage des loyers a débuté en 1998 et se poursuit de manière accélérée (pour un loyer 1989 = 100 en 1998 = 109 et en 2002 = 154).

- répartition des « autres types » de logements à louer par an selon la présence de salle de bain (n=15.063)

Tableau 25 :

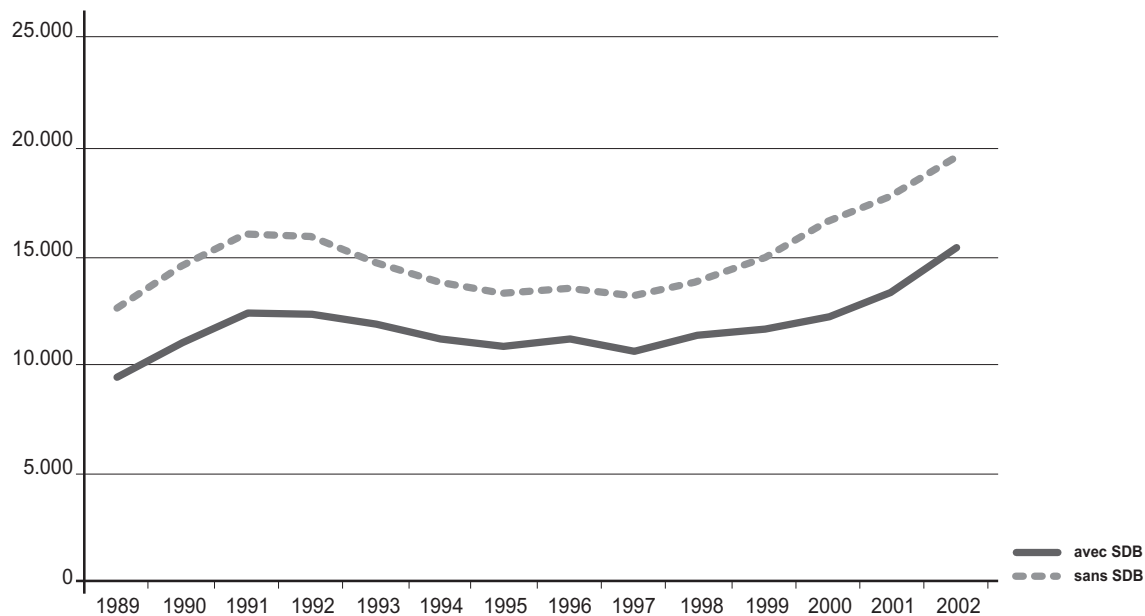
	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
sans SDB	36%	40%	41%	44%	46%	45%	45%	46%	41%	50%	46%	44%	42%	40%
avec SDB	64%	60%	59%	56%	54%	55%	55%	54%	59%	50%	54%	56%	58%	60%

- loyers moyens demandés pour les «autres types» de logements (BEF courants) par an selon la présence d'une salle de bain (n=15.063)

Tableau 26 :

	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
sans SDB	9.600	10.995	12.352	12.450	12.001	11.242	10.934	11.216	10.667	11.428	11.640	12.367	13.432	15.239
avec SDB	12.720	14.654	16.098	15.929	14.737	13.833	13.417	13.583	13.249	13.884	15.004	16.600	17.745	19.644

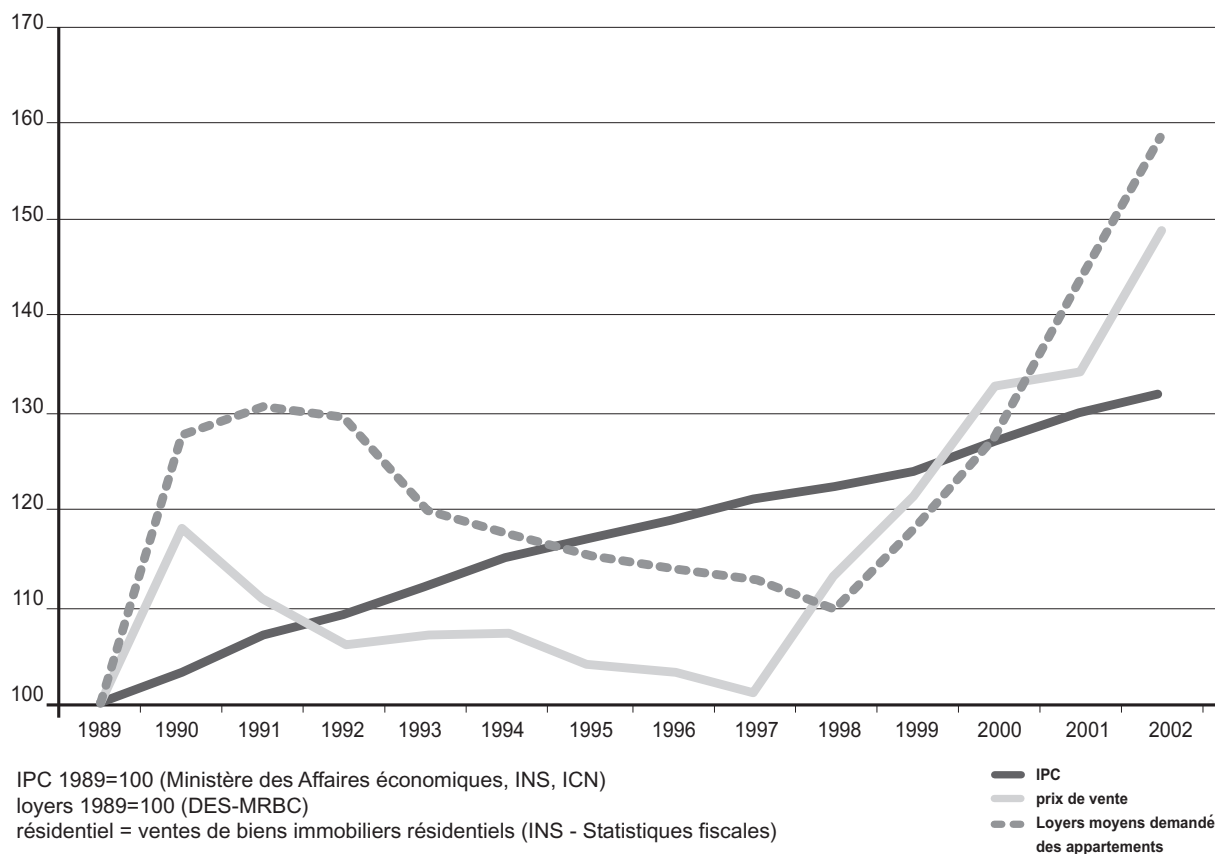
Graphique 5 :



Le graphique illustre la progression des loyers demandés pour les « autres types » de logements selon la présence d'une salle de bain. Il faut constater que pour ce type de logements il n'y a pratiquement pas de changements qualitatifs entre 1989 et 2002, il y a, en 2002, 40% (36% en 1989) de ces logements qui ne sont pas pourvu d'une salle de bain. Ces « autres types » de logements suivent le mouvement général de hausse des loyers des appartements.

#### 4. INDICE DES PRIX À LA CONSOMMATION (IPC), PRIX DE VENTE DES BIENS IMMOBILIERS RÉSIDENTIELS ET ÉVOLUTION DES LOYERS DEMANDÉS DES APPARTEMENTS À LOUER EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE (N=43.468)

Graphique 6 :



- évolution de l'IPC, prix de vente des biens résidentiels et des loyers demandés des appartements

Tableau 27 :

	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
<b>Prix de vente résidentiel</b>	100	118	111	106	107	107	104	103	101	113	121	133	134	149
<b>IPC</b>	100	103	107	109	112	115	117	119	121	122	124	127	130	132
<b>Loyers moyens demandés des appartements</b>	100	128	131	130	120	117	115	114	113	110	118	127	143	159

Source : DES - MRBC

Le rapport annuel 1994-1995 de l'Observatoire de l'habitat soulignait que l'évolution des loyers fait l'actualité en 1994 et indiquait, pour la période antérieure à ce que nous pouvons observer sur le graphique ci-dessus que :

- « - entre 1975 et 1983 l'évolution des loyers suit conjointement celle des prix à la consommation
- en 1984 et 1985, années de dépression du marché immobilier, les hausses de l'indice des prix à la consommation ne sont pas suivies par des hausses de loyers:
- de 1986 à 1988, il y a une croissance plus rapide des loyers par rapport aux prix à la consommation
- à partir de 1988, l'indice des loyers dépasse celui des prix à la consommation, avec une tendance récente à la stabilisation. [...]

Entre 1980 et 1994, les loyers (en francs constants 1994) ont augmenté en moyenne de 10%, et ce à un rythme globalement supérieur à celui de l'indice des prix à la consommation. Si la croissance des loyers a été régulière, elle a cependant subi quelques fluctuations au cours de cette période. Ces fluctuations dépendent non seulement de l'indice des prix à la consommation mais aussi de l'évolution des taux d'intérêt et de la situation économique générale du pays.

Une analyse plus poussée de cette évolution des loyers, qui tient compte du type de logement mis sur le marché (taille, confort,...) démontre que les loyers de tous les types de logements ont augmenté de façon significative entre 1988 et 1992. Dès 1986, les loyers des logements les plus confortables commençaient à grimper, tout en entraînant ceux des logements les plus médiocres. Ce sont d'ailleurs les loyers de ces derniers qui ont connu l'évolution la plus prononcée (+14% de 1986 à 1994). Actuellement (en 1995 NDLR), les logements les plus confortables voient leur loyer se stabiliser, voire même légèrement décroître tandis que l'effet de contagion continue à toucher les loyers des logements les moins confortables ».<sup>28</sup>

Le graphique 5 confirme le décollage des loyers autour de 1989 (à partir de 1988 selon l'OH). Le marché semble s'être ralenti rapidement entre 1992 et 1994 et puis plus doucement jusqu'en 1998 ; il est reparti très fortement à la hausse en 1999. L'année 2000 indique une envolée et la croissance semble se poursuivre.

Il est possible de remarquer une évolution conjointe des prix de vente moyens des biens immobiliers résidentiels et des loyers des appartements, avec un an de décalage entre les séries (les données relatives aux prix de vente concernent l'année qui précède).

Les questions sur les causes des hausses des prix locatifs sont nombreuses : les perspectives d'élargissement de l'UE et la venue d'une nouvelle vague de population ayant des moyens financiers importants ont-elles eu des répercussions sur l'estimation de la valeur des biens immobiliers? Le nombre important d'opérateurs immobiliers et la concurrence qui en découle pousse-t-il les prix à la hausse? Les tensions sur le marché immobilier sont-elles très importantes compte tenu du manque de logements en état d'être loués en Région de Bruxelles-Capitale? Sur cette dernière question il y a lieu de considérer le fait que si beaucoup de « logements » semblent vides, rien n'indique qu'ils sont en état d'être loués, ni même qu'il s'agit de logements (singulièrement les espaces libres au-dessus des commerces). Il faut également constater, sur base des chiffres de population au 1/7/2003 et ce depuis le 1/1/2002, que la Région de Bruxelles-Capitale concentre 30% de l'accroissement total de population de la Belgique.

Nous pourrions évidemment multiplier les questions et tenter d'expliquer ces évolutions mais nous laisserons ces explications aux conjoncturistes et aux analystes économiques. Nous nous limitons ici aux constats.

---

<sup>28</sup> Rapport annuel 1994-1995 de l'Observatoire de l'habitat, p. 30

La Région de Bruxelles-Capitale est principalement habitée par des locataires<sup>29</sup>. Les facteurs de cette situation sont multiples, cherté des logements, pauvreté d'une partie importante de ses habitants, lieu de transit (hommes d'affaires, fonctionnaires internationaux, étudiants,...), vétusté du parc, insalubrité et manque d'espaces verts privés de certains quartiers (si Bruxelles est une ville verte c'est surtout lié aux espaces publics tel les parcs et la forêt de Soignes) qui n'incitent pas les habitants à se porter acquéreur.

Ensuite, le parc locatif ne répond souvent pas à la structure des ménages familiaux. Il est certain que des habitants de Bruxelles quittent encore la Région aujourd'hui, malgré un accroissement net de population (lié aux migrations externes et au solde naturel : *'[le déficit du solde migratoire intérieur négatif dans la ville centrale] est compensé par les migrations internationales. C'est à Bruxelles que ce phénomène est le plus marqué. Le solde migratoire intérieur négatif y est compensé depuis 1994 par les migrations internationales, donnant naissance à un solde positif d'immigration'*<sup>30</sup>). Cela est en partie lié au fait de ne pas trouver sur le marché, à des prix raisonnables, des logements adaptés pour loger des ménages en croissance.

Compte tenu des observations que nous avons pu faire dans ce dossier en ce qui concerne l'évolution inquiétante des prix, il y a fort à parier que la population bruxelloise locataire qui désire accéder à la propriété continuera à quitter la ville. Il faut également craindre que des propriétaires soient prêts à vendre, compte tenu des conditions du marché, pour s'installer en dehors de la ville où ils trouveront un logement plus grand, plus confortable et moins cher. Même en dehors de l'accès à la propriété, la cherté des loyers et la concurrence avec une population ayant des moyens financiers plus importants et capable de payer des loyers perçus comme démesurés par les habitants, risque d'amplifier l'émigration des populations installées vers la périphérie plus ou moins lointaine.

Ceci est déjà confirmé par plusieurs études sur les mouvements migratoires et dans la récente étude de la VUB dans laquelle les auteurs précisent que les 19-27 ans sont *'tout particulièrement attiré par les villes', que les comportements des 28-40 ans qui se caractérisent par 'un emploi fixe, le mariage ou l'agrandissement de la famille [qui] modifie les préférences résidentielles et entraîne le désir d'acheter ou de construire son propre logement. La préférence est accordée à un logement unifamilial avec jardin situé dans un environnement paisible. Étant donné que ce souhait est difficilement réalisable en ville, ce groupe est en grande partie responsable de l'exode urbain, emmenant naturellement les enfants avec eux. [Et pour les plus de 40 ans], le cœur de la Région de Bruxelles-Capitale présente un important déficit migratoire pour les habitants de 40 ans et plus. D'autres communes bruxelloises attirent les habitants de cette catégorie d'âge [...] Evere, Watermael-Boitsfort, Anderlecht, Forest, Jette, Ganshoren, Berchem Saint Agathe et Koekelberg'*<sup>31</sup>.

Il semble également que des ménages ayant des revenus moyens et supérieurs quittent la ville, entre autre pour accéder à la propriété ou ne s'y installe plus : les revenus, sur base des déclarations fiscales, continuent à décroître relativement aux deux autres Régions et la position des Bruxellois est de moins en moins confortable<sup>32</sup> (une autre raison expliquant la baisse du revenu moyen est le décès des personnes âgées à revenus moyens et élevés).

Les plus pauvres étant plus dépendant des services, ou ayant moins d'aptitude à la mobilité résidentielle, resteront probablement dans la ville mais ils y vivront et déménageront dans des conditions de plus en plus inconfortables. Dans son exposé introductif du 10/12/2002 au Conseil Régional le Secrétaire d'Etat au Logement ne disait pas autre chose « [Les] problèmes peuvent être rapidement résumés : les revenus moyens de la population bruxelloise sont en diminution, le prix du marché acquisitif explosent, il n'y a pas assez de logements sur le marché locatif, ces logements sont en général trop chers et bien souvent ils ne sont pas de bonne qualité, bon nombre d'entre eux pouvant même être qualifiés de véritables taudis ».<sup>33</sup>

Les incidences de l'accroissement des prix peuvent être la peur ou l'impossibilité pour certains locataires de quitter leur logement et l'obligation de vivre dans des logements inadaptes ou surpeuplés.

<sup>29</sup> 55,3% de locataire sur base de la statistique cadastrale (voir tableau 33)

<sup>30</sup> VUB, Étude des mouvements migratoires de et vers les grandes villes pour les trois régions belges p. 10, voir aussi Anne Henau, la démographie récente de la Région de Bruxelles-Capitale, Editions Iris n°38, 2002

<sup>31</sup> *Ibid.* p. 8.

<sup>32</sup> Il faut cependant rester attentif au fait que dans le calcul des revenus il n'est pas tenu compte des personnes à hauts revenus mais qui ne sont pas tenues d'effectuer une déclaration en Belgique et qui sont de plus en plus nombreuses à Bruxelles, de même que les personnes à très faible revenus qui ne sont pas couvertes par une déclaration. Il semble évident que Bruxelles a besoin de population qui contribue au financement des politiques à réaliser et non seulement des utilisateurs de la ville.

<sup>33</sup> exposé introductif relatif au Code Bruxellois du Logement du 10/12/2002 au Conseil Régional par le Secrétaire d'Etat au Logement (document du parlement régional A-416/2 – 2002/2003 page 26)



Concernant le surpeuplement, il faut signaler les tensions qui peuvent naître de l'impossibilité pour les jeunes adultes de quitter le noyau familial. Lorsqu'on sait qu'il existe une discrimination à l'embauche des jeunes d'origines immigrées ou des chômeurs âgés, qu'ils ont donc peu de moyens pour leur logement et que le loyer de celui-ci devient important, voire prohibitif, on pourrait s'attendre à des mouvements sociaux et / ou à des réactions individuelles violentes.

Dans le même ordre d'idée, un ménage ayant des revenus moyens, et qui est obligé de consacrer une grande part de ses revenus à son logement<sup>34</sup>, pourra plus difficilement pourvoir aux besoins de ses enfants, particulièrement en ce qui concerne leur scolarité, compte tenu de la cherté croissante des études supérieures. Les difficultés d'accès aux études des jeunes de ménages modestes pourraient avoir des incidences négatives en ce qui concerne la mobilité sociale ascendante et approfondiraient les dualités sociales.

Un autre aspect de la cherté du logement, dans une perspective à moyen terme, concerne le fait que l'on assistera dans quelques années à la mise en retraite des personnes issues du « baby boom » et que la pression s'exercera à la fois sur la main d'œuvre, pour payer les pensions, et à la diminution du montant des pensions compte tenu de leur importance numérique dans un système à répartition<sup>35</sup>. Et la génération actuelle aura d'autant plus de difficultés à épargner sous une forme ou sous une autre pour se garantir une pension décente qu'elle devra consacrer une part importante de ses revenus au loyer.

Il ne faut cependant pas noircir tout le tableau : nous avons également observé que le parc de logements locatifs était de plus en plus confortable en ce qui concerne les commodités tel que la salle de bain (mais pour beaucoup lié à de nouvelles constructions) et le chauffage central (sauf pour les petits logements autres que les appartements). La ville reste cependant clivée entre quartiers riches et pauvres, même en commodités.

Partant de l'hypothèse d'une évolution cyclique des prix des loyers, nous pouvons raisonnablement penser que ceux-ci vont décroître, même si l'évolution des prix de vente des biens immobiliers est très fortement en hausse et ne montre pas encore de tendance à la baisse. La hausse des loyers devrait probablement se poursuivre pendant quelques temps encore.

Qu'en est-il des politiques du logement (orientées vers les locataires et les aides à l'acquisition) menées dans la Région.

Un code du logement a été adopté. Il prévoit la mise en place de certificats et d'attestations de conformité des logements aux obligations minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement. Ceux-ci devraient assurer aux locataires que les logements loués sont conformes au minimum de décence. Il existe par ailleurs un AR du 8/7/1997 « déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité » qui s'impose au bailleurs et qui n'est pas toujours respecté... Concernant le Code du logement, il y a cependant lieu d'avoir des craintes sur ses effets. La réhabilitation des logements à un coût et il se répercutera dans les loyers. Il n'existe pas encore d'instruments permettant de limiter le loyer, en fonction de critères déterminés, un prix maximum (le loyer objectif). Dans ce secteur c'est la loi de l'offre et de la demande qui régule le marché, une politique dirigiste en la matière ayant peu de chance de voir le jour. L'obligation de rendre au marché un certain nombre de logements inoccupés pourrait néanmoins tempérer les augmentations de prix. C'est en tous cas souhaitable. Une des difficultés est dans la période transitoire, entre le moment où les normes entrent en vigueur et la mise en conformité du parc de logement. N'y a-t-il pas, par exemple, le risque que des logements insalubres soient soustraits au marché, ce qui entraînerait les prix à la hausse ?

Il existe également des instruments régionaux et communaux, les régies foncières, qui pourraient jouer un rôle régulateur sur le marché en mettant des logements en location à des prix raisonnables<sup>36</sup>.

---

<sup>34</sup> voir tableau 43

<sup>35</sup> Dans les perspectives de la population 1995-2050 le Bureau du Plan et l'INS projettent que, à l'horizon 2025 (scénario central), 28,46% de la population résidant en Belgique aura plus de 60 ans (pour 21,30% en 1995). La situation bruxelloise ne sera pas quant à elle très différente de celle d'aujourd'hui (22,39% en 1995 pour 22,71% en 2025) mais les projections au niveau régional semblent moins pertinentes. La part de la population en âge de travailler (20-59 ans) passerait en Belgique de 54,61% en 1995 à 50,02 en 2025.

<sup>36</sup> Il faut constater que certaines régies pratiquent des prix qui rendent les logements peu accessibles à des revenus moyens, ils sont parfois plus chers que le privé (ex : à Bruxelles Ville, commune pour laquelle nous avons consulté les listes de logements mis en location).



La Régie régionale<sup>37</sup> est également un opérateur marginal sur le marché locatif et n'a pas de dotation pour procéder à des acquisitions massives.

La Société de Développement Régionale de Bruxelles (SDRB) a dans ses missions la construction de logements moyens, mais son rôle, bien qu'important, est marginal dans ce secteur (environ 200 logements par an).

La Société du Logement de la Région Bruxelloise (SLRB), dans le secteur du logement social, doit s'atteler à la mise en conformité du parc de logements sociaux existant, qui est frappé par une vétusté certaine. Une part importante de ses moyens sera consacré, dans les prochaines années, à la rénovation du parc.

Le Fond du Logement octroie des prêts<sup>38</sup> visant l'acquisition à des conditions intéressantes pour des personnes dont les revenus sont limités<sup>39</sup> et dont le bien à acquérir ne dépasse pas un certain prix<sup>40</sup> et gère un fond de garanties locatives afin d'aider les locataires à se constituer la garantie nécessaire à la prise de location.

Certains instruments sont aujourd'hui mieux dotés, tel les Agences Immobilières Sociales<sup>41</sup> (AIS). Elles ont pour objectif de remettre sur le marché locatif des logements du secteur privé et moyennant une diminution du loyer versé aux propriétaires et un subside régional, de les mettre à disposition de personnes en difficulté. Il y aura cependant lieu d'évaluer l'impact réel de ces dispositifs au terme des conventions qui lient les propriétaires et les AIS (les propriétaires ne vont-ils pas reprendre leurs logements rénovés au terme de la convention?).

Il y a également des aides directes aux locataires dont les revenus sont limités, les Allocations de Déménagement d'Installation et de Loyer (ADIL<sup>42</sup>). Elles permettent d'aider les personnes à maintenir un loyer acceptable lorsqu'elles quittent un logement insalubre, inadapté ou surpeuplé pour un logement conforme en accordant une allocation<sup>43</sup>. Le défaut du système est qu'il doit être connu de la personne pour qu'elle puisse y faire appel. Une augmentation des minima sociaux serait certainement plus simple et plus équitable (sous forme d'un complément régional au revenu d'intégration sociale, aux allocations pour les personnes handicapées et pour celles qui bénéficient de la pension minimale garantie, moyennant des durées de résidence par exemple).

Une Ordonnance datée du 29 mars 2001 porte création d'un conseil d'administration consultatif du logement qui a un pouvoir d'avis sur la politique du logement et peut exécuter d'initiative des études et analyses. Pour l'instant nous n'avons pas encore connaissance de projet émis par cette instance mais il est clair que c'est dans ce cadre que devrait s'effectuer des recherches de voies nouvelles visant à permettre à la population de vivre le plus décemment possible dans des logements accessibles.

Concernant l'acquisition un effort a déjà été réalisé sur le plan de la fiscalité, avec la diminution des droits d'enregistrements. Mais la position concurrentielle de Bruxelles n'a pas changé, les trois Régions ont revu ces droits à la baisse. La baisse des frais bénéficiant à l'acquéreur semble, au vu de l'envolée, plus que compensée par l'augmentation des prix de l'immobilier.

D'autres voies pourraient encore être explorées, mais certains aspects sont de la compétence du pouvoir fédéral. Par exemple : déclarer tous les loyers résidentiels réels, perçus par les propriétaires non occupants d'une part, payés par les locataires d'autre part, dans leur déclaration d'impôts respectives est imaginable. Ceci permettrait des transferts de revenus, afin de limiter l'intérêt pour un propriétaire d'avoir des prétentions démesurées en terme de loyers.

---

<sup>37</sup> Le Code Bruxellois du Logement prévoit que la Régie régionale, au même titre que d'autres opérateurs immobiliers publics, disposera d'un droit de gestion public. Il faudra cependant doter ces opérateurs pour qu'ils puissent réhabiliter les logements qu'ils prendront en gestion.

<sup>38</sup> entre 137.000€ et 206.000€ selon la composition du ménage

<sup>39</sup> entre 33.300€ et 48.400€ par an selon le nombre de personnes à charges

<sup>40</sup> entre 152.000€ et 228.000€ selon la composition du ménage

<sup>41</sup> 12 AIS en 2001

<sup>42</sup> un système analogue est prévu pour les personnes qui devront quitter un logement insalubre suite à une inspection régionale dans le cadre de la mise en œuvre du Code du Logement.

<sup>43</sup> plafonnée à environ 125€ plus 7,50€ par enfant à charge, pendant une période de 5 ans à taux plein et 5 ans à 50%. Pour les personnes âgées et handicapées il n'y a pas de limite dans le temps au versement des allocations.

Pour absorber le choc lié à l'arrivée d'européens des nouveaux pays adhérents, ayant des moyens financiers important et qui entrent en concurrence directe avec la population de Bruxelles pour l'accès au logement, il faudrait peut être imaginer un mécanisme visant à lier, par exemple au prorata de l'établissement des européens dans les régions, leur arrivée à la construction de logements (1 logement par travailleur<sup>44</sup>), même s'il ne l'occupent pas. Ce mécanisme accroîtrait le parc existant et cet accroissement pourrait être négocié, sur le plan financier, avec le fédéral et / ou la Commission Européenne<sup>45</sup>.

Le blocage des loyers est une arme peu efficace, les moyens de le transgresser sont nombreux et le locataire est souvent dans une position de faiblesse pour négocier car il est demandeur.

Il est évident qu'il y a lieu de trouver un équilibre entre locataires et bailleurs de fonds, afin de ne pas décourager les investisseurs qui envisagent leurs investissements comme des placements à long terme et dont la visée n'est pas seulement spéculative.

La hausse des prix à l'acquisition (dont on a vu qu'ils sont corrélés avec le prix des loyers) est peut-être aussi un des effets de la baisse des taux d'intérêts hypothécaires, le vendeur spéculant sur la facilité d'accès aux capitaux de l'acquéreur. La baisse des droits d'enregistrement pourrait avoir un effet de même nature. L'union économique et monétaire et l'adoption de l'Euro, en organisant la transparence des avoirs financiers ou les crashes boursiers, peuvent réorienter les capitaux placés vers l'acquisition immobilière considérée comme plus sûre.

Une autre possibilité réside dans des partenariats entre les pouvoirs publics et des locataires privés résidents à Bruxelles en vue, au travers d'instruments comme les régies, des coopératives, la SDRB, ou autre..., d'acquérir des logements (neufs ou rénovés) pour une période déterminée (99 ans par exemple). Le remboursement du logement pourrait se faire en fonction des revenus, pendant des périodes plus ou moins longues, pour pallier au manque d'épargne de bruxellois, candidats acquéreurs et non propriétaire.

N'y aurait-il pas des voies à explorer pour l'échange de logements entre des personnes qui ont un logement surdimensionné (un couple dont les enfants adultes ont quitté le ménage) et celles qui ont un logement trop petit et qui ne trouvent rien sur le marché locatif.

Sans s'étendre ici sur un sujet qui mériterait à lui seul un dossier, il y aurait lieu de réguler, voire de contrôler et / ou d'interdire, certaines pratiques des agences immobilières privées dans le secteur résidentiel. Certains attisent la concurrence (voir tableau 38) et promettent à des propriétaires crédules des réalisations importantes de leur capital et à des acquéreurs mal informés la vente de biens immobiliers à des prix inaccessibles aux habitants de Bruxelles. Autant la concurrence peut se justifier dans le secteur non résidentiel (espaces de bureaux, entrepôts, ...), autant celle-ci nous semble s'apparenter à une loterie dans le secteur résidentiel. Le préalable au logement décent c'est l'accès au logement, donc pour rencontrer cette obligation faite aux pouvoirs publics il y a lieu d'organiser cet accès au logement avec des instruments appropriés et dont les pouvoirs publics gardent la maîtrise<sup>46</sup>.

Sans faire un inventaire exhaustif des dispositifs existants ou possibles pour juguler ou réguler le marché locatif nous avons repris ici les principaux (Régies, SLRB, SDRB, AIS, Fond du logement, ADIL, Code du Logement, déclaration fiscale des loyers, échanges de logements, réorientation des fonds structurels européens, plan de construction en vue d'accueillir les fonctionnaires européens, création de partenariats privé-public,...).

Il y aura lieu, dans quelques années, de procéder à une évaluation des instruments prévus dans le code en matière de logement (un rapport annuel et une évaluation quinquennale des effets du Code du

---

<sup>44</sup> Nous utilisons la notion de travailleur, car il ne s'agit pas de logement « ethnique » (fondé sur des quotas de nationalités) mais sur une main d'œuvre dont on sait qu'elle va s'installer pour travailler. Une réflexion sur la planification de l'accueil de travailleur étrangers serait d'ailleurs nécessaire, car compte tenu du vieillissement de la population il faudra sans aucun doute recourir à ceux-ci. Suite au sommet de Thessalonique l'Union Européenne a souhaité se doter d'instruments communautaires pour gérer l'immigration légale. Il y a eu unanimité de vues entre les chefs d'État et de gouvernement quant à la nécessité d'avoir recours à l'immigration pour faire face au vieillissement de la population et à la situation qui en découle pour les systèmes de retraite.

<sup>45</sup> L'éligibilité du logement dans le cadre de financement octroyés par les Fonds structurels est une réponse financière possible.

<sup>46</sup> Un prix raisonnable du logement existant permet aussi aux propriétaires de consacrer des moyens plus importants à la rénovation du bâti (moyens qui créent de l'emploi, plutôt que de disparaître sur un compte bancaire, et permettent de rencontrer les défis de la « durabilité » imposés par les divers protocoles environnementaux qui engagent la Belgique et pour lesquels Bruxelles devra faire des efforts).

Logement sont d'ailleurs prévus). Le Code du Logement consacrant également un Observatoire de l'Habitat les décideurs auront, à terme, un instrument de mesure et de propositions d'améliorations du fonctionnement du marché immobilier.

Il faudra réaliser, à l'image du Registre des personnes physique, un Registre des logements reprenant les caractéristiques (superficie, volume, équipement, nombre de pièces, commodités,...), l'état (salubrité, stabilité,...) et le statut d'occupation (loué, mise à disposition – AIS..., occupé par le propriétaire, ...) de ceux-ci.

- évolution de la population (INS) et des ménages en Région de Bruxelles-Capitale

Tableau 28 :

population totale RBC	
1980	1.008.715
1981	1.000.221
1982	994.774
1983	989.877
1984	982.434
1985	980.196
1986	976.536
1987	973.499
1988	970.346
1989	970.501
1990	964.385
1991	960.324
1992	951.217
1993	950.339
1994	949.070
1995	951.580
1996	948.122
1997	950.597
1998	953.175
1999	954.460
2000	959.318
2001	964.405
2002	978.381
2003	992.041
<b>Au 1/7/03</b>	<b>997.126</b>

Source = INS (Registre national)

NOMBRE de MENAGES PRIVES selon la TAILLE et de MENAGES COLLECTIFS

Tableau 29 :

REGION DE BRUXELLES- CAPITALE	NOMBRE de MENAGES PRIVES selon la TAILLE et de MENAGES COLLECTIFS												
	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Hommes habitant seuls	106.372	105.331	103.573	104.862	103.683	103.873	104.126	105.879	107.198	108.331	108.449	110.054	113.472
Femmes habitant seules	142.193	139.855	137.254	136.215	133.113	130.687	129.367	128.911	128.375	127.408	126.478	127.622	128.544
2 personnes	111.042	111.880	111.139	111.380	112.855	113.429	112.541	112.789	112.789	112.916	113.344	114.136	114.592
3 personnes	55.494	55.332	54.747	54.308	54.329	54.262	53.456	52.825	52.779	52.533	52.710	52.780	53.485
4 personnes	37.863	38.227	37.742	37.461	37.518	37.843	37.778	38.042	37.963	37.998	38.254	38.439	39.140
5 personnes	14.687	14.955	14.824	14.806	14.955	15.111	15.346	15.591	15.917	16.169	16.475	16.908	17.297
6 personnes	5.979	6.093	6.105	6.174	6.282	6.500	6.546	6.583	6.693	6.882	7.141	7.271	7.487
7 personnes	2.885	2.902	2.933	2.958	2.962	2.975	2.980	3.058	3.053	3.034	3.070	3.111	3.172
8 personnes et plus	3.217	3.281	3.252	3.170	3.211	3.200	3.235	3.155	3.093	3.016	2.978	2.927	2.891
<b>Total ménages privés</b>	<b>479.732</b>	<b>477.856</b>	<b>471.569</b>	<b>471.334</b>	<b>468.908</b>	<b>467.880</b>	<b>465.375</b>	<b>466.833</b>	<b>467.860</b>	<b>468.287</b>	<b>468.899</b>	<b>473.248</b>	<b>480.080</b>
Total ménages collectifs	624	601	596	628	657	688	657	654	645	630	631	633	624
<b>TOTAL DES MENAGES</b>	<b>480.356</b>	<b>478.457</b>	<b>472.165</b>	<b>471.962</b>	<b>469.565</b>	<b>468.568</b>	<b>466.032</b>	<b>467.487</b>	<b>468.505</b>	<b>468.917</b>	<b>469.530</b>	<b>473.881</b>	<b>480.704</b>

Source = INS (Registre national)

<sup>47</sup> Pour approfondir les sujets effleurés dans ce chapitre il est conseillé de se munir des indicateurs statistiques bruxellois (publication annuelle de chiffres sur Bruxelles et de notes méthodologiques explicitant les sources, la portée et les limites à l'interprétation des données) de la DES-MRBC.

Il y a lieu de remarquer que la structure de la population est assez stable sur une longue période (de façon globale 51% des ménages sont composés de personnes seules, 24% de 2 personnes, 11% de 3 personnes et 14% de 4 personnes et plus). Mais des fluctuations, même faibles en valeurs relatives, peuvent représenter plusieurs centaines, voire milliers de ménages. Le nombre de ménages d'une seule personne a diminué jusqu'en 1996 pour repartir à la hausse en 1997.

- évolution des loyers moyens demandés pour les appartements 1 chambre et des « autres types » de logements (BEF courants - 1989=100) et ménages d'une seule personne en RBC (1990=100)

Tableau 30 :

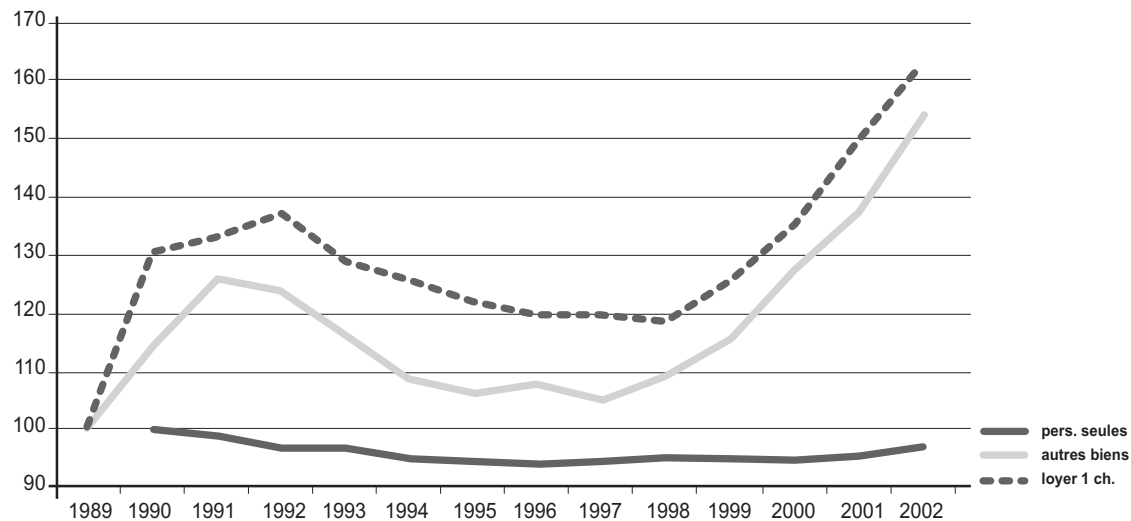
RBC	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
autres typ. lgt	100	114	126	124	116	109	106	108	105	109	116	127	137	154
loyer 1 ch	100	131	133	137	129	125	121	119	119	119	125	135	149	162
pers seules		100	99	97	97	95	94	94	94	95	95	95	96	97

Source DES-MRBC, INS

Les loyers pour les 'autres types' de logements (qui concernent plutôt des personnes seules : studios, flats, garnis et chambres) ont évolués, depuis 1998, au même rythme effréné que les logements 1 chambre.

- évolution des loyers moyens demandés pour les appartements 1 chambre et des « autres types » de logements (BEF courants - 1989=100) et ménages d'une seule personne en RBC (1990=100)

Graphique 7 :



- proportion des superficies bâties et non-bâties

Tableau 31 :

OCCUPATION du SOL en %	RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE					
	1990	1995	1998	1999	2000	2001
<b>TOTAL NON BÂTI</b>	<b>37,7%</b>	<b>36,3%</b>	<b>35,7%</b>	<b>35,5%</b>	<b>35,3%</b>	<b>35,1%</b>
<b>TOTAL BÂTI</b>	<b>41,9%</b>	<b>43,1%</b>	<b>43,8%</b>	<b>44,0%</b>	<b>44,3%</b>	<b>44,4%</b>
dont résidentiel	24,9%	25,7%	26,3%	26,5%	26,7%	26,8%
Superficie cadastrée	79,6%	79,3%	79,5%	79,5%	79,5%	79,5%
Superficie non cadastrée	20,4%	20,7%	20,5%	20,5%	20,5%	20,5%

Source =INS – Cadastre, calcul DES-MRBC

- permis de bâtir pour les bâtiments résidentiels à la Région de Bruxelles-Capitale

Tableau 32 :

RBC	Octroi de permis de bâtir pour bâtiments résidentiels								
	1985	1990	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
	Nombre de bâtiments résidentiels								
	378	659	233	242	218	175	347	297	340
Nombre de logements									
Construction	1.026	4.281	2.124	1.199	1.810	1.068	2.589	2.322	2.072
Transformation <sup>48</sup>	1.365	2.663	2.290	2.264	1.569	2.521	1.336	1.364	1.175

Source = INS

- nombre de logements et nombre de logements non occupés par le propriétaire dans la Région de Bruxelles-Capitale

Tableau 33 :

RBC	Maisons de type fermé	Maisons de type demi-fermé	Maisons de type ouvert	Immeubles à appartements	Bât. industriels commerciaux et de services	Autres bâtiments	TOTAL
<b>NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS</b>							
1991	209.886	17.120	5.641	204.811	48.045	3.236	<b>488.739</b>
1992	208.825	17.168	5.673	208.151	47.617	3.538	<b>490.972</b>
1994	206.624	17.193	5.835	218.079	46.808	3.745	<b>498.284</b>
1995	205.576	17.235	5.838	219.195	46.268	3.926	<b>498.038</b>
1998	203.359	16.833	5.875	229.820	44.040	5.414	<b>505.341</b>
2000	202.003	16.907	5.914	234.279	44.714	4.237	<b>508.054</b>
2001	201.336	16.958	5.934	238.665	48.441	191	<b>511.525</b>
<b>NON OCCUPÉS PAR LE PROPRIÉTAIRE</b>							
1991	118.179	7.431	1.591	135.399	36.299	75	<b>298.974</b>
1992	115.823	7.350	1.597	135.757	35.747	74	<b>296.348</b>
1994	111.934	7.252	1.678	137.462	34.639	6	<b>292.971</b>
1995	110.118	7.178	1.653	138.426	34.034	6	<b>291.415</b>
1998	105.430	6.834	1.586	140.720	32.622	6	<b>287.198</b>
2000	102.918	6.712	1.548	141.008	31.944	6	<b>284.136</b>
2001	102.024	6.682	1.530	141.363	31.495	6	<b>283.100</b>

Source = Cadastre

- évolution du nombre de logements (1995=100)

Tableau 34 :

RBC	Total logements	non occupé par le propriétaire.
1995	100%	100%
1998	101%	99%
2000	102%	98%
2001	103%	97%

Source : Cadastre (calcul DES)

Entre 1995 et 2001 le parc de logement s'est agrandi de 3% et le nombre de logements non occupé par son propriétaire a baissé de 3%. La tendance générale à l'occupation par leur propriétaire de son logement (mais aussi de parties de locaux à usage industriel et commercial à des fins de logement, les lofts) se confirme.

<sup>48</sup> Il y a plus de transformations de logements que de permis introduits, tous les travaux n'exigent pas de permis et certains propriétaires préfèrent ne pas signaler les transformations qu'ils font par crainte d'une réévaluation du revenu cadastral.

- évolution des demandes de primes à la rénovation à la Région de Bruxelles-Capitale

Tableau 35 :

RBC	Nombre de demandes de primes à la rénovation									
	1985	1990	1994	1995	1997	1998	1999	2000	2001	
<b>TOTAL</b>	1.051	2.603	1.916	1.759	973	1.309	1.116	1.018	1.013	

Source = AATL-MRBC

- ventes de bâtiments résidentiels (prix moyens en francs courants) dans la Région de Bruxelles-Capitale

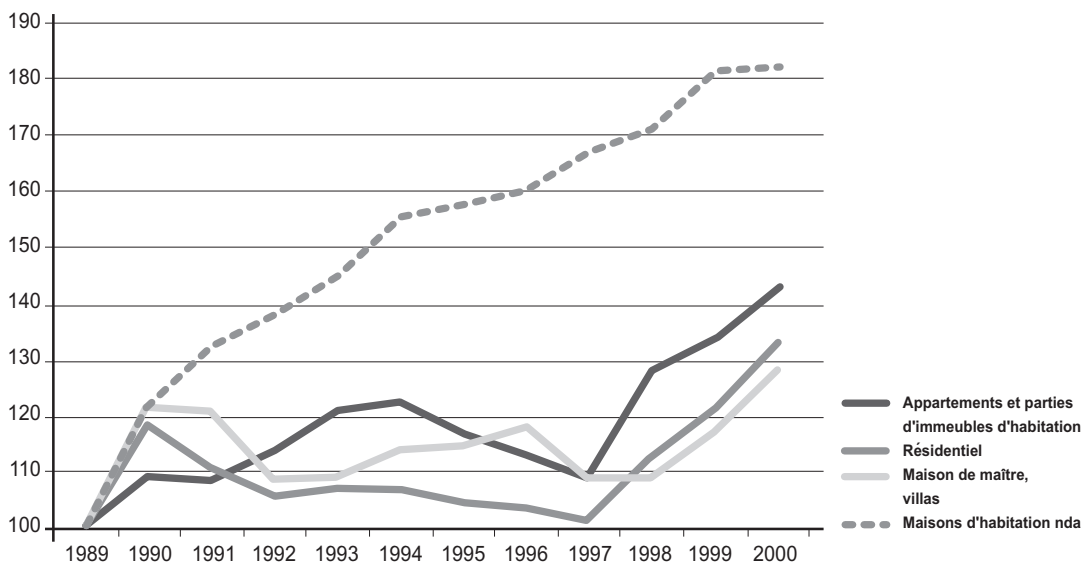
Tableau 36 :

Prix moyen de vente - RBC	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Maisons d'habitation nda <sup>49</sup>	2.500.966	3.043.509	3.317.310	3.458.225	3.633.076	3.886.503	3.941.247	4.005.634	4.185.505	4.281.454	4.540.418	4.569.025	4.836.391
Maisons de maître, villas	10.280.895	12.475.472	12.404.122	11.169.587	11.205.709	11.687.916	11.746.575	12.149.075	11.230.618	11.202.410	12.022.673	13.131.352	12.834.508
Appartements et parties d'immeubles d'habitation	2.188.875	2.389.640	2.382.107	2.491.315	2.658.449	2.676.626	2.558.593	2.481.188	2.382.823	2.794.797	2.935.484	3.120.966	3.230.479
Moyenne Résidentiel	3.547.961	4.188.484	3.925.002	3.753.944	3.797.806	3.790.114	3.700.271	3.668.217	3.587.877	3.996.013	4.309.042	4.723.191	4.763.058

Source = INS

- évolution du prix moyen des ventes de biens immobiliers (1989=100) en Région de Bruxelles-Capitale

Graphique 8 :



Le graphique ci-dessus indique que l'augmentation est marquée depuis 1997 pour tous les types de biens immobiliers. Le prix moyen des maisons d'habitation n'ont jamais cessé d'augmenter.

<sup>49</sup> Comprendent les maisons ouvrières, d'employé, de rentier, les maisons bourgeoises, mais aussi les maisons rurales, d'agriculteurs,... pour autant que leur superficie ne dépasse pas 5 a. (INS – Finances, ventes de biens immobiliers en ..., publication annuelle).

- secteur de la construction dans l'emploi localisé en Région de Bruxelles-Capitale

Tableau 37 :

RBC - Code Nace	NOMBRE D'ÉTABLISSEMENTS							
	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
<b>45-Construction</b>	1.624	1.579	1.557	1.568	1.576	1.631	1.624	1.686
<b>70-Activités immobilières</b>	2.257	2.261	2.266	2.262	2.271	2.241	2.211	2.215
<b>Total</b>	3.881	3.840	3.823	3.830	3.847	3.872	3.835	3.901
	NOMBRE DE TRAVAILLEURS SALARIÉS							
<b>45-Construction</b>	20.174	18.568	17.672	18.480	17.446	17.351	16.589	17.640
<b>70-Activités immobilières</b>	5.647	5.721	5.676	5.701	5.870	5.887	5.804	5.532
<b>Total</b>	25.821	24.289	23.348	24.181	23.316	23.238	22.393	23.172

Source = ONSS

- effectif total des activités immobilières

Tableau 38 :

Effectif Total des activités immobilières					
	1994	1995	1996	1999	2001
ADMINISTRATION D'AUTRES BIENS IMMOBILIERS	316	347	355	358	387
ADMINISTRATION D'IMMEUBLES RESIDENTIELS	3.103	2.929	2.813	2.601	2.135
<b>AGENCES IMMOBILIERES ET INTERMEDIAIRES EN ACHAT, VENTE ET LOCATION DE BIENS IMMOBILIERS</b>	<b>230</b>	<b>315</b>	<b>329</b>	<b>484</b>	<b>796</b>
ESTIMATION ET EVALUATION DE BIENS IMMOBILIERS	7	6	6	7	22
LOCATION DE LOGEMENTS SOCIAUX	1.160	1.174	1.207	1.257	1.059
<b>LOCATION D'HABITATIONS, A L'EXCLUSION DE LOGEMENTS SOCIAUX</b>	<b>33</b>	<b>54</b>	<b>97</b>	<b>240</b>	<b>262</b>
LOCATION D'IMMEUBLES NON RESIDENTIELS	222	364	356	337	424
MARCHANDS DE BIENS IMMOBILIERS POUR COMPTE PROPRE	10	10	11	14	15
PROMOTION IMMOBILIERE DE BUREAUX	465	409	398	467	283
PROMOTION IMMOBILIERE DE LOGEMENTS	97	105	96	104	104
PROMOTION IMMOBILIERE D'INFRASTRUCTURES	4	8	8	18	45
<b>Total</b>	<b>5.647</b>	<b>5.721</b>	<b>5.676</b>	<b>5.887</b>	<b>5.532</b>

L'emploi localisé à Bruxelles dans les établissements relevant des secteurs de la construction et des activités immobilières ne donne qu'une vague idée du poids de ces secteurs dans l'économie de la Région ; les entreprises et/ou leurs établissements (unités locales) établis dans les autres régions, voire dans d'autres pays de l'UE, emportent également des contrats pour la construction ou la rénovation à Bruxelles ou achètent et vendent des biens immobiliers. Les opérateurs bruxellois sont également présents sur des marchés hors de Bruxelles.

Il est intéressant de remarquer ici l'accroissement des effectifs des agences immobilières qui vendent et louent des biens immobiliers en Région de Bruxelles-Capitale.

- revenus net imposable moyens et médians par déclaration de la population dans la Région de Bruxelles-Capitale

Tableau 39 :

	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000 (1)	2001
Revenus moyens par habitant	276,2	291,1	304,1	319,1	336,3	341,6	339,0	348,9	357,4	365,6	378,4	9,7	10,6
Revenus moyens par déclaration	667,1	709,8	741,0	781,4	835,2	852,9	868,7	867,8	871,0	886,7	900,6	22,8	23,9
Revenus médians par déclaration	515,0	543,3	570,3	600,1	636,6	650,8	663,1	666,1	665,0	673,8	680,6	17,1	17,7

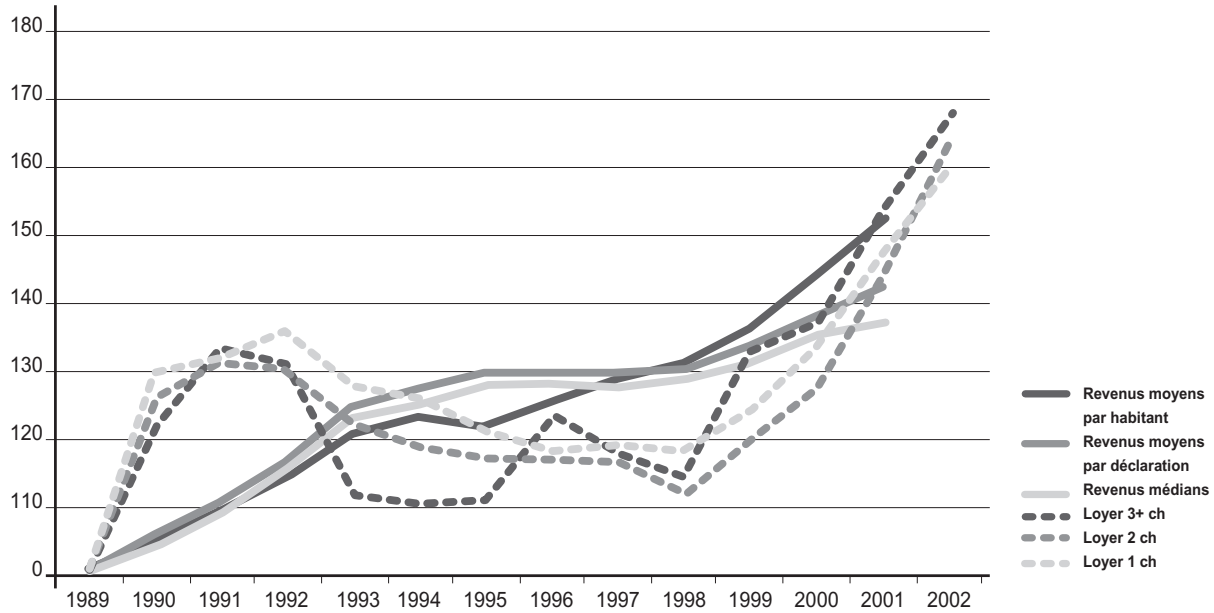
(1) en milliers de EUR

Source = INS



- évolution des revenus net imposables et des loyers moyens demandés des appartements selon la taille en RBC (1989=100).

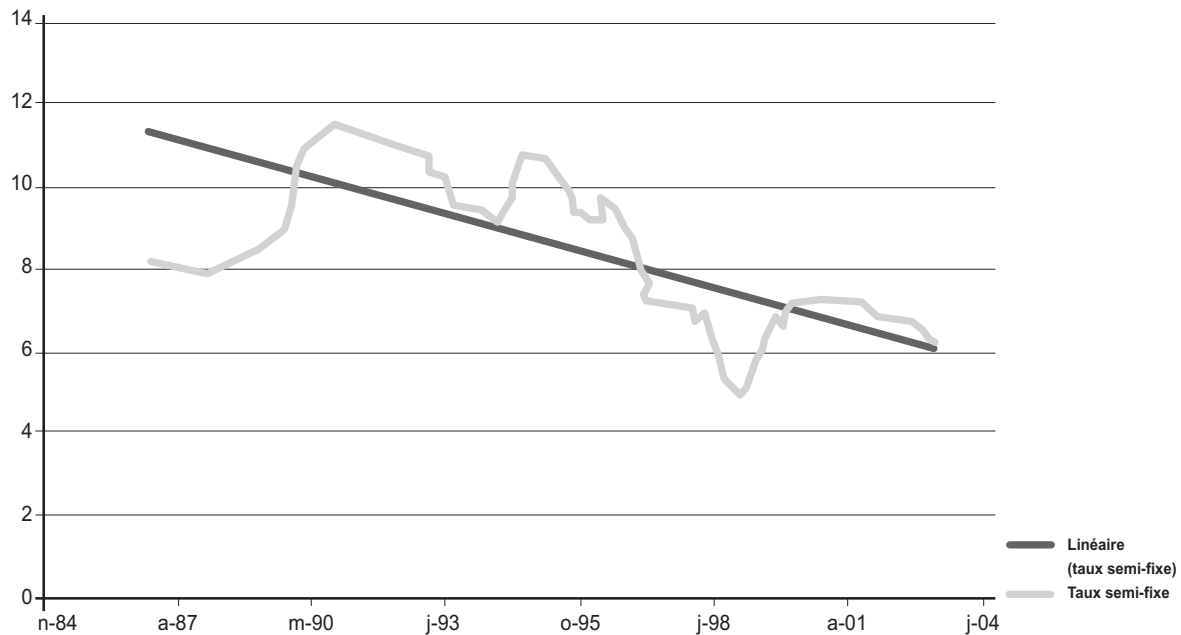
Graphique 9 :



Comme il est possible de l'observer sur le graphique la part des revenus affectés au logement a fortement cru jusqu'en 1992 pour descendre jusqu'en 1998 et remonter ensuite. Les données relatives aux revenus s'arrêtent en 2001 mais, compte tenu des évolutions à la hausse observées pour les loyers moyens pour les années 1998-2002 il est certain que la part des revenus affectés au logement est à nouveau beaucoup plus importante.

- évolution des taux d'intérêts hypothécaires semi-fixe (ex-CGER)

Graphique 10 :



source : BNB

Comme il est possible de l'observer, les taux d'intérêts ont fortement baissé au cours de la période étudiée. Il est cependant difficile d'attribuer une valeur explicative aux taux d'intérêts (en ce qui concerne l'évolution des loyers). Dans la période de forte croissance des loyers (89, 90) les taux d'intérêts étaient élevés, dans la deuxième période (98-2000 et suivantes) ils étaient bas.

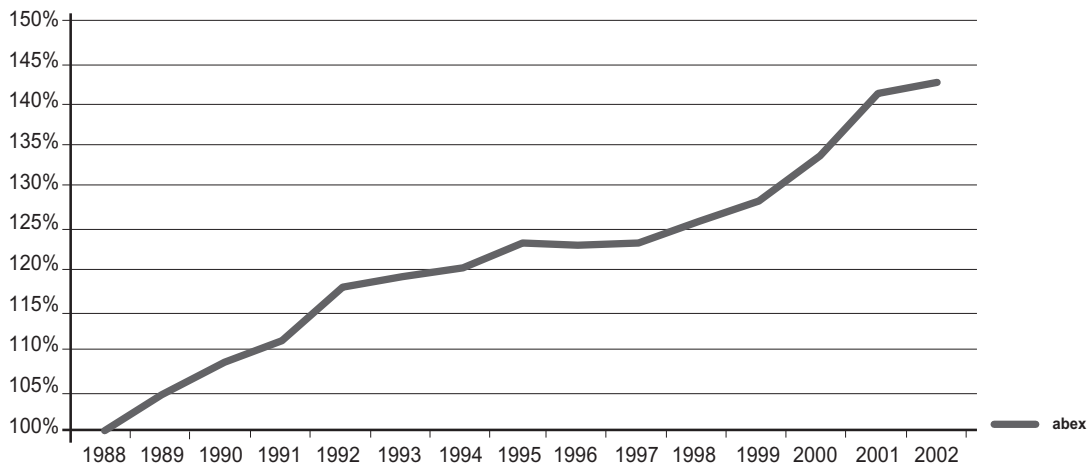
- indice ABEX (Index du coût de la construction de l' Association Belge des Experts)

Tableau 40 :

Année	Mai	Novembre
1976	225	239
1977	251	264
1978	276	287
1979	295	304
1980	315	324
1981	324	330
1982	345	364
1983	370	367
1984	351	352
1985	355	360
1986	364	372
1987	372	375
1988	378	382
1989	388	400
1990	410	415
1991	423	426
1992	434	450
1993	457	456
1994	458	460
1995	464	470
1996	467	469
1997	466	471
1998	472	480
1999	484	490
2000	503	511
2001	527	540
2002	540	547
2003	552	

- évolution de l'indice ABEX (1988=100)

graphique 11 :



L'indice ABEX est, depuis 1976, utilisé par les compagnies d'assurance lors de sinistres ou de réévaluations des biens. Etabli par une commission d'experts, il est publié deux fois par an et inclut la TVA. L'indice ABEX (1988 = 100 – 2001 = 141) évolue plus rapidement que l'IPC (1988 = 100 – 2001 = 134).

- indice-santé applicables aux loyers

Tableau 41 :

TABLEAU INDICE SANTE applicables aux loyers												
base 88												
Année	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
1982												82.53
1983	83.54	84.00	84.31	84.57	85.02	85.57	86.39	87.21	87.82	87.83	88.28	88.44
1984	89.27	89.94	90.32	90.91	91.11	91.37	91.86	92.22	92.50	92.92	92.96	93.17
1985	93.77	94.74	95.50	95.87	95.97	95.99	96.51	96.51	96.71	96.66	96.89	96.92
1986	97.03	97.11	96.96	97.26	97.04	97.17	97.16	97.25	97.59	97.48	97.40	97.49
1987	97.89	98.08	98.19	98.64	98.68	98.79	99.14	99.45	99.27	99.17	98.87	98.90
1988	98.82	99.10	99.13	99.58	99.67	99.84	100.15	100.36	100.47	100.50	100.44	100.80
1989	101.18	101.63	101.87	102.56	102.65	102.84	103.18	103.52	104.04	104.16	104.03	104.43
1990	104.82	105.07	105.33	105.81	105.84	105.91	106.28	106.90	107.87	108.60	108.21	108.08
1991	108.89	109.25	108.80	108.86	109.25	109.74	110.34	110.68	110.60	111.01	111.29	111.09
1992	111.37	111.72	111.75	111.87	112.28	112.64	113.16	112.97	113.17	113.41	113.77	113.76
1993	114.53	114.82	115.02	115.12	115.30	115.32	116.08	116.57	116.36	116.50	116.65	116.83
1994	115.65	116.00	115.92	116.10	116.44	116.65	117.45	117.58	117.43	117.24	117.25	117.29
1995	117.83	118.22	118.11	118.23	118.15	118.23	119.03	119.38	118.97	118.78	118.97	118.94
1996	119.86	120.09	120.13	120.15	119.90	120.00	120.84	121.17	120.81	121.00	121.12	121.29
1997	122.09	121.88	121.31	121.33	121.45	121.67	122.78	122.84	122.34	122.37	122.72	122.68
1998	122.78	123.08	122.92	123.51	124.18	124.05	124.36	123.87	123.84	123.85	123.83	123.84
1999	124.27	124.56	124.57	124.87	125.08	124.86	124.89	124.58	124.83	124.97	125.19	125.42
2000	125.74	126.07	126.35	126.69	126.85	127.12	127.43	127.49	128.05	127.85	128.35	128.29
2001	128.38	128.80	129.18	130.14	130.77	131.19	131.32	131.41	131.61	131.69	131.94	131.70
2002	132.54	132.74	133.02	132.76	133.05	132.74	133.16	133.10	133.37	133.15	133.18	133.29
2003	133.76	134.51	134.82	134.71	134.52							

- évolution des droits d'enregistrements en Région de Bruxelles-Capitale

Tableau 42 :

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
droits d'enreg.	3.919,4	3.023,0	2.915,6	2.931,3	2.752,9	2.550,4	2.765,3	3.278,4	3.217,3	3.875,5	4.561,0	4.892,0

Source : AFB-MRBC et Trésorerie du Ministère des Finances

Tableau 43 :

<b>Question 1 A - Ménages qui vivent dans des maisons unifamiliales</b>					
	<b>1991</b>		<b>2001</b>		<b>Évolution 2001/1991 (%)</b>
	<b>VA<sup>1</sup></b>	<b>En %</b>	<b>VA</b>	<b>En %</b>	
RBC <sup>2</sup>	85.409	21,70%	112.043	28,30%	31,20%
<b>Question 4 A - Logements comprenant moins de 3 chambres à coucher</b>					
	<b>1991</b>		<b>2001</b>		<b>Évolution 2001/1991 (%)</b>
	<b>VA</b>	<b>En %</b>	<b>VA</b>	<b>En %</b>	
RBC	292.279	74,90%	297.446	75,20%	1,80%
<b>Question 4 B - Logements comprenant moins de 3 pièces d'habitation</b>					
	<b>1991</b>		<b>2001</b>		<b>Évolution 2001/1991 (%)</b>
	<b>VA</b>	<b>En %</b>	<b>VA</b>	<b>En %</b>	
RBC	116.173	29,50%	64.554	17,20%	-44,40%
<b>Question 6 - Logements construits depuis moins de 20 ans / Logements transformés depuis 1991</b>					
	<b>Logements construits depuis moins de 20 ans</b>	<b>En %</b>	<b>Logements transformés depuis 1991</b>	<b>En %</b>	
RBC	34.761	8,80%	29.422	9,40%	
<b>Question 7 A - Logements occupés par le (co)propriétaire ou usufruitier</b>					
	<b>1991</b>		<b>2001</b>		<b>Évolution 2001/1991 (%)</b>
	<b>VA</b>	<b>En %</b>	<b>VA</b>	<b>En %</b>	
RBC	150.292	39,00%	163.014	41,30%	8,50%
<b>Question 7 B - Logements loués meublés</b>					
	<b>Nombre de meublés</b>	<b>Total logements loués*</b>	<b>En %</b>		
RBC	15.983	212.716	7,50%		
<b>Question 7 C - Montant du loyer mensuel hors charges</b>					
	<b>Moins de 247,89 EUR</b>	<b>De 247,89 à 495,78 EUR</b>	<b>De 495,79 à 743,67 EUR</b>	<b>De 743,68 à 991,56 EUR</b>	<b>991,57 EUR et plus</b>
RBC** (VA)	45.349	124.783	31.088	6.011	6.144
<b>En % des logements loués</b>					
<b>Belgique</b>	<b>29,70%</b>	<b>57,10%</b>	<b>10,10%</b>	<b>1,70%</b>	<b>1,40%</b>
RBC	21,20%	58,50%	14,60%	2,80%	2,90%

Source : INS

1) Valeurs absolues

2) Région de Bruxelles-Capitale

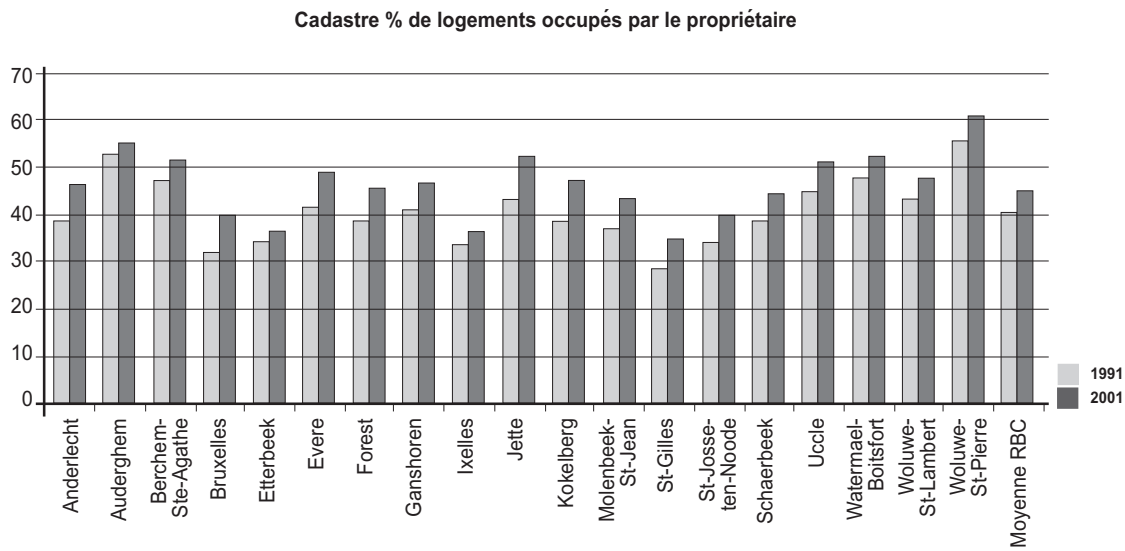
\* chiffre communiqué par l'INS (212.716 + 6.949 non réponse = 219.665 logements loués)

\*\* + 6.290 non réponses

Comme mentionné dans le texte, les données de l'enquête socio-économique concernent les ménages inscrits au registre national, qui occupent leur logement et qui en font la description.

Les montants de loyers appliqués sont en deçà des prix qui apparaissent dans la base de données de la Bourse logement, qui enregistre les prix des logements vacants et proposés à la location.

graphique 12 :



graphique 13 :

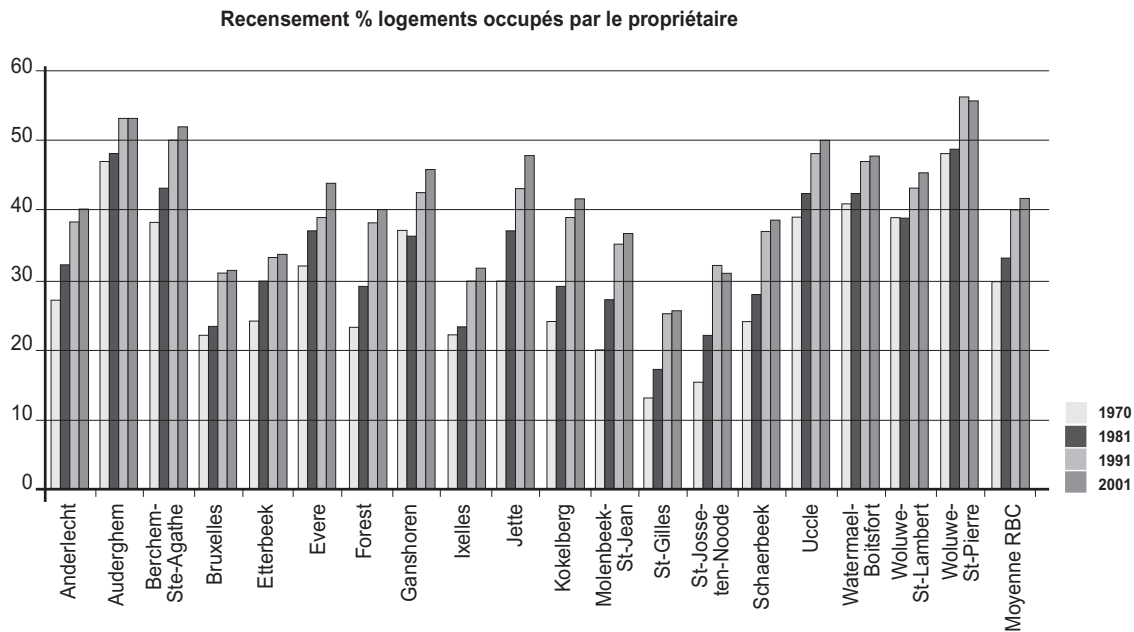


Tableau 44

- NOMBRE D'OCCUPANTS -									
Lieu de résidence	Total	Propriétaire	Locataire				Dispose du logement à titre gratuit	Pas de réponse à la question	Dont locataire d'un logement meublé
			Propriétaire particulier	Propriétaire Société de logement social	Propriétaire Autre société publique	Propriétaire Société privée			
Anderlecht	81.439	37.842	26.693	8.503	825	2.447	1.859	3.270	1.877
Auderghem	26.829	15.394	7.585	1.604	197	638	732	679	426
Berchem-Sainte-Agathe	17.757	10.214	4.939	1.281	102	477	324	420	158
Bruxelles	117.700	45.325	36.990	14.986	5.489	6.572	3.392	4.946	3.908
Etterbeek	34.345	13.989	13.612	2.426	532	1.588	955	1.243	1.246
Evere	28.677	13.392	8.404	4.554	240	696	465	926	292
Forest	42.179	19.069	16.343	2.441	178	1.667	988	1.493	630
Ganshoren	18.860	9.387	5.984	1.977	171	452	313	576	199
Ixelles	56.723	21.807	23.830	2.463	960	3.554	1.820	2.289	2.328
Jette	37.434	19.826	11.970	2.392	244	1.259	640	1.103	496
Koekelberg	15.158	7.129	5.716	810	165	491	277	570	299
Molenbeek-Saint-Jean	66.113	28.796	23.077	6.625	841	2.746	1.350	2.678	1.367
Saint-Gilles	36.237	12.412	16.190	1.900	1.135	2.010	850	1.740	1.505
Saint-Josse-ten-Noode	18.811	7.865	6.805	1.375	846	557	429	934	714
Schaerbeek	92.458	45.120	33.566	3.848	1.040	2.766	2.345	3.773	2.191
Uccle	65.216	35.220	19.401	3.205	281	3.121	2.084	1.904	851
Watermael-Boitsfort	21.962	11.380	4.795	3.759	288	539	633	568	274
Woluwe-Saint-Lambert	41.531	20.681	11.587	4.829	501	1.828	1.024	1.081	1.050
Woluwe-Saint-Pierre	34.027	20.734	8.640	1.610	174	1.039	988	842	426
<b>Région de Bruxelles-Capitale</b>	<b>853.456</b>	<b>395.582</b>	<b>286.127</b>	<b>70.588</b>	<b>14.209</b>	<b>34.447</b>	<b>21.468</b>	<b>31.035</b>	<b>20.237</b>
- NOMBRE DE LOGEMENTS -									
Lieu de résidence	Total	Propriétaire	Locataire				Dispose du logement à titre gratuit	Pas de réponse à la question	Dont locataire d'un logement meublé
			Propriétaire particulier	Propriétaire Société de logement social	Propriétaire Autre société publique	Propriétaire Société privée			
Anderlecht	37.862	15.129	14.203	4.093	443	1.259	987	1.748	1.378
Auderghem	12.810	6.788	4.084	727	93	340	402	376	294
Berchem-Sainte-Agathe	8.018	4.161	2.595	563	41	245	179	234	120
Bruxelles	57.098	17.916	20.984	6.745	2.939	3.888	1.872	2.754	3.020
Etterbeek	18.491	6.193	8.553	1.198	295	957	547	748	1.003
Evere	13.525	5.942	4.434	1.945	105	356	267	476	183
Forest	20.007	7.968	8.688	1.098	85	862	532	774	450
Ganshoren	9.419	4.308	3.228	1.057	100	245	160	321	123
Ixelles	32.657	10.317	15.773	1.250	434	2.343	1.082	1.458	1.960
Jette	17.795	8.443	6.487	1.155	118	657	336	599	331
Koekelberg	7.060	2.928	2.946	410	93	247	144	292	235
Molenbeek-Saint-Jean	28.016	10.204	11.168	2.943	338	1.327	667	1.369	1.011
Saint-Gilles	18.094	4.646	9.264	992	620	1.180	468	924	1.195
Saint-Josse-ten-Noode	7.847	2.424	3.548	606	304	312	198	455	565
Schaerbeek	41.087	15.939	18.206	1.830	472	1.505	1.217	1.918	1.643
Uccle	31.209	15.555	10.387	1.449	128	1.522	1.115	1.053	579
Watermael-Boitsfort	10.875	5.155	2.751	1.829	138	277	393	332	193
Woluwe-Saint-Lambert	21.235	9.645	6.733	2.328	238	1.050	597	644	767
Woluwe-Saint-Pierre	15.777	8.814	4.576	796	80	541	519	451	307
<b>Région de Bruxelles-Capitale</b>	<b>408.882</b>	<b>162.475</b>	<b>158.608</b>	<b>33.014</b>	<b>7.064</b>	<b>19.113</b>	<b>11.682</b>	<b>16.926</b>	<b>15.357</b>

Source : INS ESE 2001

- dépenses moyennes par ménage pour le logement en EUR

Tableau 45

DEPENSES MOYENNES par MENAGE en EUR												
Libellé	REGION DE BRUXELLES-CAPITALE						ROYAUME					
	1995/ 1996	1996/ 1997	1997/ 1998	1999	2000	2001	1995/ 1996	1996/ 1997	1997/ 1998	1999	2000	2001
Loyers bruts	5.789,63	6.202,79	6.161,67	6.593,43	6.878,55	6.902,19	5.253,43	5.639,92	5.696,87	5.789,96	5.901,70	6.027,85
Chauffage, éclairage et eau	995,89	1.146,09	1.109,05	1.143,47	1.245,49	1.152,89	1.287,61	1.402,46	1.380,89	1.330,26	1.501,74	1.563,11
<b>Habitation principale ou secondaire</b>	<b>6.785,52</b>	<b>7.348,88</b>	<b>7.270,72</b>	<b>7.736,90</b>	<b>8.124,04</b>	<b>8.055,08</b>	<b>6.541,04</b>	<b>7.042,38</b>	<b>7.077,76</b>	<b>7.120,22</b>	<b>7.403,44</b>	<b>7.590,96</b>
<b>CONSOMMATION TOTALE</b>	<b>23.499,76</b>	<b>23.763,67</b>	<b>24.994,21</b>	<b>25.901,34</b>	<b>27.916,18</b>	<b>27.115,70</b>	<b>24.781,12</b>	<b>25.062,46</b>	<b>26.313,77</b>	<b>27.308,09</b>	<b>28.343,67</b>	<b>28.653,34</b>
Revenus disponibles	26.987,57	27.997,89	25.951,95	28.631,93	30.216,93	29.564,34	28.840,75	31.208,65	29.448,96	32.084,33	32.672,17	32.017,35
Solde	3.487,81	4.234,22	957,74	2.730,59	2.300,75	2.448,64	4.059,63	6.146,20	3.135,18	4.776,25	4.328,49	3.364,01
<b>part de l'habitation dans la consommation totale</b>	<b>29%</b>	<b>31%</b>	<b>29%</b>	<b>30%</b>	<b>29%</b>	<b>30%</b>	<b>26%</b>	<b>28%</b>	<b>27%</b>	<b>26%</b>	<b>26%</b>	<b>26%</b>

source : INS- ENQUETE sur le BUDGET des MENAGES



Confédération Construction Bruxelles-Capitale - rapport annuel 2001, le logement à Bruxelles, vers une approche qualitative.

Marie-Laurence De Keersmaecker, Observatoire des loyers en Région de Bruxelles-Capitale, rapport final, partie I les coûts du logement, partie II le locataire et son logement, FTU, septembre 1998

Marie-Laurence De Keersmaecker - Luc Carton, action publique et droit au logement, FTU - MRBC (AATL), 1992

Observatoire de l'habitat de la Région de Bruxelles-Capitale, 13 numéros (1993-1999)

Indicateurs statistiques bruxellois, Éditions Iris, MRBC-DESR (1991-2002)

Observatoire de l'habitat de la Région de Bruxelles-Capitale (AATL), rapport annuel 1994-1995, BRAT

Observatoire des loyers de la Région de Bruxelles-Capitale, 7 numéros (1992-1999)

Observatoire de la santé et du social de Bruxelles-Capitale, 8<sup>ième</sup> rapport sur l'état de la pauvreté en Région de Bruxelles-Capitale, 2002 – Commission Communautaire Commune

Observatoire de la santé et du social de Bruxelles-Capitale, pauvreté et quartiers défavorisés dans la Région de Bruxelles-Capitale, 2002 – Commission Communautaire Commune

Recensement général de la population et des logements au 1<sup>ier</sup> mars 1991, Le logement - réalités socio-économiques et géographiques 1981-1991 - Monographie n°10, 1999 - INS, SSTC

Société de Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, 10 ans de politique du logement social bruxellois

Vandemeulebroucke Philippe, Observatoire des loyers en Région de Bruxelles-Capitale, typologie du marché locatif privé et étude des loyers - 1999 - rapport de stage, décembre 2000.

VUB Institut de Géographie, Thaens, De Corte, Raymaekers, Vandekerkove- Étude des mouvements migratoires de et vers les grandes villes pour les trois régions belges, Conférence de presse du 31 mars 2003

synthèse 2001 de l'impact socio-économique des institutions européennes et internationales dans la Région de Bruxelles-Capitale - Iris Consulting - Anita Claes, Ilse Thienpont et Etienne Christaens

Zimmer Pol, La politique de l'habitat de la Région de Bruxelles-Capitale, CRISP - courrier hebdomadaire n°1746-1747, 2002