

Seuls les loyers des appartements de trois chambres ont augmenté à

Bruxelles

L'Observatoire bruxellois des loyers vient de sortir. Il porte sur l'année 2018.

Analyse **Frédérique Masquelier**

L'OBSERVATOIRE BRUXELLOIS des loyers vient de publier sa traditionnelle analyse du parc et du marché locatif de la capitale. Un exercice auquel les chercheurs de l'UCLouvain qui le rédigent se prêtent sur une base quasi annuelle, forts de statistiques compilées depuis... 1992, tant en termes de fourchettes de loyers que de degré d'équipement et de confort des logements ou encore de profils des locataires.

Panorama des enseignements de cet opus 2019 (portant sur des données collectées entre mai et décembre 2018), en douze chiffres clés.

5000 L'échantillonnage sur lequel se fondent les auteurs de l'Observatoire des loyers s'étend à 5 000 logements mis en location sur le territoire de la Région bruxelloise. Cela représente 1,5% de l'ensemble du

parc locatif de la capitale, qui compte quelque 333 300 logements. Pendant de longues années, l'enquête se limitait à 3 000 logements sondés. En 2016, afin d'augmenter la fiabilité des statistiques, ce plafond a été relevé à 5 000.

739 euros C'est le montant du loyer mensuel moyen dont s'acquittent les locataires bruxellois. Un chiffre qui cache des disparités: la moitié d'entre eux paient un loyer inférieur à 700 euros, un quart s'en tire à moins de 550 euros et un autre quart doit allonger plus de 830 euros par mois. En examinant les récentes années, il s'avère que, s'il est supérieur au loyer moyen enregistré en 2017 (714 euros), celui de 2018 est loin d'égaliser le record de l'année 2015: 752 euros. Pas plus que celui de 2013: 744 euros. Ceci étant dit, la hausse des loyers des logements bruxellois se vérifie sur la durée puisque, indépendamment de l'indexation, ils ont augmenté de près de 20% depuis 2004.

969 euros Ventilés par nombre de chambres, les logements sondés offrent des évolutions diverses

en termes de prix des loyers. Ainsi, les studios et les appartements d'une et deux chambres voient leur loyer moyen décroître entre 2016 et 2018. Seuls les appartements de trois chambres sont dans le vert: d'un loyer mensuel moyen de 951 euros en 2016 (les statistiques ont été comparées bisannuellement), ils atteignent 969 euros en 2018.

11% La part des logements bruxellois loués en colocation ne cesse d'augmenter avec les ans. Elle était de 6% du parc en 2012 et s'établit à 11% six ans plus tard. Il est intéressant de constater par ailleurs que le loyer moyen d'un bien en colocation est significativement plus élevé que les 739 euros de base puisqu'il culmine à 921 euros. Pour expliquer cette forte différence, les auteurs de l'étude avancent le fait que les colocataires ne recherchent pas spécialement les biens présentant le meilleur rapport qualité-prix, puisqu'ils divisent le loyer entre eux. Il semblerait néanmoins que ce soit surtout la localisation des biens mis en colocation qui influe sur le prix comparativement élevé de leur loyer puisqu'ils sont concen-

trés dans des zones plus cotées, et donc plus chères de la capitale: dans les environs des institutions européennes (sur Ixelles et Etterbeek), à proximité des campus de l'ULB et de la VUB, autour du quartier du Châtelain (sur Ixelles et Saint-Gilles) et dans la verte commune de Woluwe-Saint-Lambert.

87% Sans surprise, la majorité des biens loués à Bruxelles sont des appartements (classiques, duplex ou studios). Ils représentent 87% de l'offre, contre 7% de maisons et 6% de chambres chez l'habitant ou inscrites dans des maisons de rapport. La plupart des appartements recensés comptent une (38% du parc) ou deux chambres (36%).

77 m² En termes de superficie, la moyenne en Région bruxelloise s'établit à 77 m² pour les biens mis en location. Dans le détail, la moitié d'entre eux s'étendent sur moins de 70 m² et un quart ne dépassent pas même 50 m². Au vu des statistiques des années précédentes, les auteurs de l'étude identifient un rétrécissement des logements loués dans la capitale. En 2015, leur superficie moyenne montait à 80 m². Un an plus tard, elle glissait à 76 m² pour remonter légèrement en 2018.

57% Interrogés sur l'état général du logement qu'ils occupent, les locataires sondés sont pour la plupart satisfaits: 57% le jugent bon à très bon. Ils sont, à l'inverse, 11% à déplorer un état mauvais à très mauvais. Une perception du parc qui n'a, au final, pas tellement évolué depuis deux, trois ans, observent les chercheurs. Si l'on remonte à 2010, par contre, le bilan est plus positif puisqu'alors, seuls 52% des locataires percevaient l'état de leur logement comme bon à très bon.

1945 L'âge du parc locatif bruxellois est pour le moins vénérable puisque 38% des biens ont été construits avant 1945! Seuls 8% sont tant soit peu plus récents, érigés entre 1999 et ce jour, le soldé se situant entre ces deux extrêmes.

3% Depuis cinq ans, l'enquête de l'Observatoire des loyers s'enquiert auprès des locataires sondés de la valeur du certificat de performance énergétique (PEB) de leur logement, dont l'estimation est obli-

Près d'un locataire bruxellois sur trois souhaite devenir propriétaire

Entre autres données recueillies, les auteurs de ce dernier opus de l'Observatoire bruxellois des loyers se sont penchés sur la situation des locataires quittant leur logement pour devenir propriétaires.

Ces derniers sont minoritaires dans les rangs des locataires bruxellois. Seuls 13% d'entre eux ont l'intention de franchir le pas de l'acquisition endéans les trois ans et 16% dans un horizon de trois à six ans. Ces candidats à la propriété sont largement (54%) motivés par la perspective de ne plus payer de loyer à fonds perdus. Les autres, soit 71% des sondés, n'envisagent pas du tout l'achat immobilier. Ils invoquent principalement l'insuffisance de revenus (52%) et le prix trop élevé des logements (14%).

D'après les chercheurs, quoique ces chiffres n'évoluent pas significativement depuis 2008, ils traduisent une augmentation du désir de propriété depuis 2016. "À cette époque, en effet, 79% des locataires n'avaient pas l'intention de devenir propriétaires" à moyen ou long terme, expliquent-ils. "Par contre, en 2004, près de 40% des locataires [en] émettaient le désir. Cette diminution est en accord avec la stagnation, voire la légère diminution, du taux de propriétaires occupants à Bruxelles entre 2001 et 2011."

L'attrait de la périphérie

Ce sont surtout des locataires âgés de 25 à 44 ans, en

couple et disposant de deux revenus du travail qui confient avoir le projet d'acquies leur prochain logement. Cependant, une bonne frange de locataires célibataires et sans enfants nourrit le même projet.

Questionnés sur l'emplacement de leur futur foyer, les locataires appelés à devenir propriétaires citent, pour plus de la moitié d'entre eux (58%), la capitale. Le Brabant wallon et le Brabant flamand sont également des destinations populaires puisque plus d'un quart (27%) des candidats à la propriété envisagent de s'installer en périphérie bruxelloise. Un départ à l'étranger est au menu pour 6% des futurs acquies, pour beaucoup des jeunes ou des personnes âgées. Dans le détail, les locataires avec enfants optent plutôt pour la périphérie bruxelloise ou d'autres communes extérieures à Bruxelles. Célibataires et sans enfants, ils concentrent leur rêve d'achat immobilier dans les murs de la capitale.

Moins de propriétaires

En conclusion, les auteurs de l'étude rappellent que la proportion de propriétaires a fortement augmenté à Bruxelles entre 1981 et 1991. Depuis, quoique toujours en hausse, l'ampleur de la courbe a diminué depuis dix ans en raison d'une diminution du niveau de vie et d'un appauvrissement d'une part de plus en plus importante des Bruxellois.

F.Ma.

OBSERVATOIRE BRUXELLOIS DES LOYERS

Évolution des loyers mensuels moyens des logements suivant leur taille (2004-2018)

(Loyer mensuel moyen actualisé aux prix de 2018 selon le type de logement)

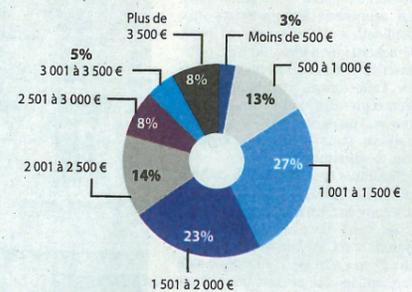
ANNÉE	STUDIO	APPARTEMENT 1 CHAMBRE	APPARTEMENT 2 CHAMBRES	APPARTEMENT 3 CHAMBRES
2004	431 €	538 €	674 €	908 €
2006	459 €	560 €	695 €	904 €
2008	474 €	548 €	687 €	864 €
2010	510 €	612 €	743 €	914 €
2012	508 €	610 €	749 €	937 €
2015	554 €	669 €	781 €	963 €
2016	530 €	649 €	792 €	951 €
2018	520 €	647 €	770 €	969 €

Loyers des logements loués en colocation suivant leur nombre de chambres (2018)

(Loyer mensuel moyen)

TYPES	LOGEMENTS EN COLOCATION	TOUS LOGEMENTS
Studio	488 €	520 €
1 chambre	756 €	647 €
2 chambres	797 €	770 €
3 chambres	1 057 €	969 €
4 chambres et plus	1 470 €	1 060 €

Locataires suivant les revenus mensuels disponibles des ménages (2018)



Loyers mensuels moyens de tous les logements, des appartements une chambre et des appartements deux chambres par commune

(Loyer mensuel moyen)

COMMUNES	TOUS LOGEMENTS	APPARTEMENTS 1 CHAMBRE	APPARTEMENTS 2 CHAMBRES
Anderlecht	647 €	604 €	702 €
Auderghem	760 €	731 €	808 €
Berchem Sainte-Agathe	726 €	634 €	683 €
Bruxelles-Ville	733 €	643 €	760 €
Etterbeek	769 €	696 €	824 €
Evere	752 €	592 €	732 €
Forest	751 €	649 €	799 €
Ganshoren	714 €	658 €	718 €
Ixelles	780 €	691 €	869 €
Jette	743 €	617 €	783 €
Koekelberg	685 €	575 €	714 €
Molenbeek-Saint-Jean	673 €	598 €	682 €
Saint-Gilles	729 €	665 €	718 €
Saint-Josse-ten-Noode	638 €	601 €	659 €
Schaerbeek	685 €	611 €	701 €
Uccle	862 €	691 €	836 €
Watermael-Boitsfort	866 €	662 €	846 €
Woluwé Saint-Lambert	778 €	722 €	951 €
Woluwé Saint-Pierre	938 €	678 €	974 €
RÉGION BRUXELLOISE	739 €	647 €	770 €

Source: Observatoire des loyers enquête 2018

IPM GRAPHICS