



## Etude de l'Observatoire des loyers

### Parc locatif bruxellois : les loyers repartent à la hausse

Le Secrétaire d'Etat au Logement, Christos Doulkeridis a commandé, via la Société de Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), une étude (\*) portant sur le marché locatif bruxellois en 2010. Il en dévoile les principaux résultats.

En matière de loyers, si 50% des locataires payaient en 2010 un loyer de moins de 550 € par mois, **le loyer mensuel moyen des logements est estimé à 591 €**. 25% des locataires s'acquittaient d'un loyer de moins de 450 € et 25% payaient un loyer de plus de 680 €. Le loyer le plus souvent payé est estimé à 500 €; il concerne environ 25% des logements loués en région bruxelloise. En termes d'évolution, **entre 2008 et 2010, le loyer moyen** - en euros constants (c'est-à-dire abstraction faite des effets de l'inflation) - **a augmenté de 4,5%**. « *Et ce sont principalement les loyers les plus bas qui ont augmentés entre ces deux dates ; les 25% des loyers les plus bas ayant crû de 10%. Une telle augmentation, en décrochage par rapport à l'indice-santé, ne s'était pas manifestée entre 2006 et 2008 ; à cette époque, les loyers avaient suivi l'évolution de l'indice-santé. Ce n'est plus le cas aujourd'hui et cette évolution, frappant d'abord les plus petits loyers, est préoccupante* », souligne Christos Doulkeridis. Ce dernier en profite pour rappeler l'accord de gouvernement qui évoque la perspective d'un encadrement des loyers, au départ de mécanismes incitatifs s'appuyant sur l'élaboration d'une **grille de référence des loyers par quartier**. A ce sujet, une étude scientifique largement concertée a permis d'aboutir à des résultats que le Secrétaire d'Etat portera prochainement à la connaissance du Gouvernement.

On apprend, par ailleurs, que le parc locatif bruxellois est **majoritairement constitué d'appartements** (90%); le reste étant composé de maisons unifamiliales (6%) et de kots (4%). La superficie moyenne des logements loués est estimée à 75m<sup>2</sup>. Toutefois, **la proportion des locataires qui louent un logement de taille inférieure à 70m<sup>2</sup> est majoritaire** (50%). Pour un peu plus d'un quart des locataires (27%), la superficie de leur logement est même inférieure à 54m<sup>2</sup>. Au niveau du confort, l'étude indique que 97% du parc dispose de toilettes à l'intérieur du logement ainsi que d'une salle de bain. 79% des logements sont équipés d'une installation de chauffage central.

Autre enseignement relevant, l'étude nous apprend que **plus de 15% des logements ont connu sur les deux dernières années des rénovations des châssis et des peintures intérieures**. 14% ont été également rénovés dans les domaines suivants : électricité, chauffage et plomberie. Ces rénovations sont plus le fait de la première couronne et du Pentagone que de la deuxième couronne, ce qui s'explique par un bâti plus ancien

et dégradé dans la zone centrale, mais apparaît aussi comme un élément encourageant en matière d'investissement et de rénovation urbaine dans ces zones.

Enfin, concernant la performance énergétique, **45% des logements sont munis d'un thermostat et 55% de vannes thermostatiques**; ces chiffres sont supérieurs à ceux enregistrés en 2008 (respectivement 40 et 52%). 58% des logements loués sont équipés de double-vitrage à toutes les fenêtres et 20% seulement à certaines fenêtres. 23% des logements ont vu l'installation d'une chaudière à condensation.

A l'occasion de la publication de l'étude 2011, le Secrétaire d'Etat annonce sa décision de mettre à jour annuellement cette étude précédemment irrégulière, offrant un regard objectif sur la situation du marché locatif bruxellois et permettant d'orienter les choix politiques du Gouvernement.

*(\*) L'enquête porte sur un échantillon de 2937 logements, représentatifs de l'ensemble du parc locatif privé du territoire bruxellois, estimé à 180.000 logements (1471 logements en première couronne et 1466 logements en deuxième couronne). L'enquête s'est déroulée entre le 1er mai 2010 et le 15 décembre 2010. Elle a été menée partiellement en face-à-face et par téléphone avec les locataires des logements échantillonnés.*

**N.B.:** L'étude complète est disponible sur simple demande. Merci de préciser vos coordonnées postales.