

L'Institut wallon de l'évaluation,  
de la prospective et de la statistique



2018

TERRITOIRE

## REGARDS STATISTIQUES

N° 2

Le marché locatif sous la loupe.  
Mesurer les loyers dans les  
communes belges et wallonnes

## COLOPHON

Auteur : **François Ghesquière**

Création graphique : **Déligraph**  
<http://deligraph.com>

Mise en page : **Snel Grafics SA, Vottem**  
[www.snel.be](http://www.snel.be)

Reproduction autorisée, sauf à des fins commerciales,  
moyennant mention de la source.

## IWEPS

Dépôt Légal : **D/2018/10158/7**

ISBN : **2593-5542**

---

### IWEPS

Institut wallon de l'évaluation, de la  
prospective et de la statistique

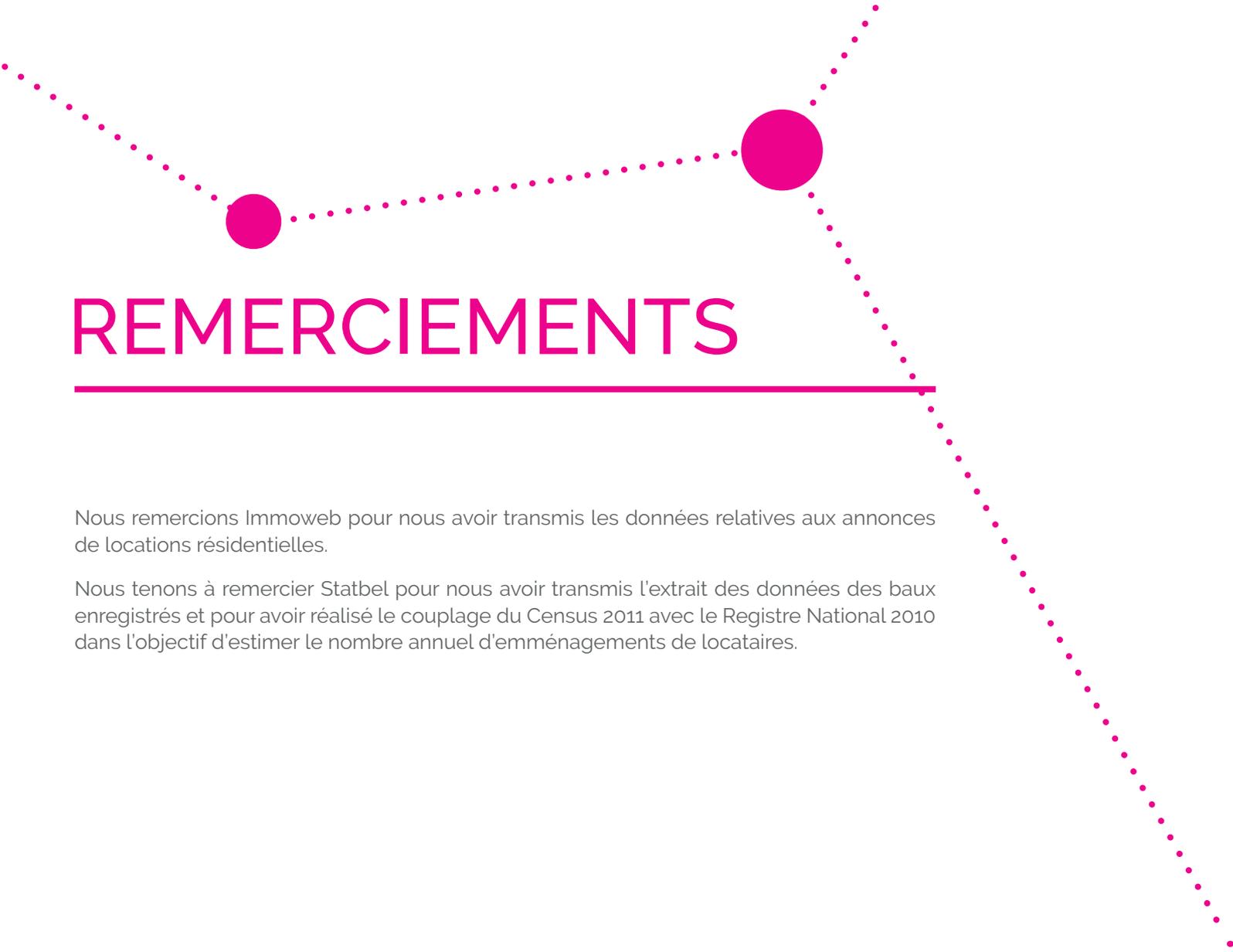
Route de Louvain-La-Neuve,2  
5001 BELGRADE - NAMUR

Tél : 32 (0)81 46 84 11

Fax : 32 (0)81 46 84 12

<http://www.iweps.be>

[info@iweps.be](mailto:info@iweps.be)



# REMERCIEMENTS

---

Nous remercions Immoweb pour nous avoir transmis les données relatives aux annonces de locations résidentielles.

Nous tenons à remercier Statbel pour nous avoir transmis l'extrait des données des baux enregistrés et pour avoir réalisé le couplage du Censur 2011 avec le Registre National 2010 dans l'objectif d'estimer le nombre annuel d'emménagements de locataires.

# TABLE DES MATIÈRES

---

## 7 | INTRODUCTION – LE LOYER, DÉPENSE DU LOCATAIRE OU PRIX DU MARCHÉ

## 11 | AVANTAGES ET LIMITES DES DONNÉES DISPONIBLES

2.1	Les données d'IMMOWEB.....	12
2.2	L'extrait de la base de données des baux enregistrés.....	16
2.3	Estimer le nombre de nouveaux baux à l'aide du Censur 2011 .....	20
2.4	Quelle représentativité des données d'immoweb.....	24
2.5	Quelle proportion des baux sont-ils enregistrés?.....	27
2.6	Conclusion .....	31

## 33 | ANALYSE ET MESURE DES LOYERS

3.1.	Introduction.....	34
3.2.	Immoweb et les types de logements.....	36
3.3	L'évolution des loyers.....	42
3.4	Cartographie des loyers.....	50
3.5	Conclusion.....	58

---

59 | CONSTRUIRE UN LOYER STANDARDISÉ EN WALLONIE  
À PARTIR DES DONNÉES IMMOWEB

69 | CONCLUSION GÉNÉRALE

73 | RÉFÉRENCES



# CHAPITRE 1

---

INTRODUCTION - LE LOYER,  
DÉPENSE DU LOCATAIRE  
OU PRIX DU MARCHÉ?

# 1 INTRODUCTION – LE LOYER, DÉPENSE DU LOCATAIRE OU PRIX DU MARCHÉ ?

La question des loyers est au cœur de nombreux débats politiques et médiatiques. Certains, principalement des associations de locataires ou militant pour le droit au logement<sup>1</sup>, argumentent qu'il est nécessaire de les encadrer : une augmentation trop importante et trop rapide des prix conduit à la paupérisation d'une partie de la population. En Belgique, dans toutes les régions, le taux de pauvreté des locataires est environ quatre fois plus important que celui des propriétaires occupants, et cette inégalité entre locataires et propriétaires a tendance à s'accroître<sup>2</sup>. D'autres, principalement les représentants des bailleurs<sup>3</sup>, insistent au contraire sur l'importance de la liberté contractuelle entre bailleurs et locataires, notamment pour fixer le loyer.

L'actualité et l'importance des débats autour de cette question<sup>4</sup> tranchent avec la pauvreté des statistiques rendant compte des loyers. Il y a bien quelques enquêtes<sup>5</sup>, mais en raison de la taille limitée de leurs échantillons, elles ne permettent pas de mesurer les loyers à un niveau local ni de

quantifier des évolutions fines. L'objectif de ce document est d'apporter un éclairage statistique sur les loyers en mobilisant des données qui n'ont, jusqu'à présent, été que peu utilisées<sup>6</sup>. Mais avant d'entrer dans le vif du sujet, il est nécessaire d'apporter une clarification conceptuelle. Quand on s'intéresse aux loyers, il y a deux manières différentes de les appréhender : comme dépense des ménages ou comme prix sur un marché.

La première approche, que l'on peut qualifier de « budget des ménages », étudie le loyer des ménages qui sont locataires. Ainsi, on mesure les loyers effectivement versés par les ménages locataires au moment de l'enquête. Cette approche est particulièrement pertinente quand l'on s'intéresse à la situation socio-économique et budgétaire des ménages, puisqu'elle permet de voir quelle est la part des revenus qui reste disponible après les dépenses en logement. Dans ce cas, le loyer est vu comme une dépense ou un transfert financier.

- 
- <sup>1</sup> C'est une idée avancée entre autres par le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat (RBDH, *La politique régionale du logement 2014-2019*, 2014, accessible en ligne : <http://www.rbdh-bbrow.be/spip.php?article1641>), le Rassemblement Wallon pour le Droit à l'Habitat, mais de manière plus implicite (RWLDH, *Réaction à la proposition de résolution visant à instaurer un dispositif de loyer de référence* à la demande de la Commission des pouvoirs locaux, du logement et de l'énergie du Parlement wallon, 2015, accessible en ligne : [http://www.rwlp.be/images/RWLDH/r%C3%Agaction\\_rwdh\\_proposition\\_PW.pdf](http://www.rwlp.be/images/RWLDH/r%C3%Agaction_rwdh_proposition_PW.pdf)) des Équipes Populaires (Équipes Populaires, *Vers un encadrement des loyers*, Colloque au Parlement bruxellois, 2010, Actes du colloque accessibles en ligne : [http://www.equipespopulaires.be/wp-content/uploads/2016/12/Acte\\_colloque\\_2010\\_-Web.pdf](http://www.equipespopulaires.be/wp-content/uploads/2016/12/Acte_colloque_2010_-Web.pdf)) ou du Syndicat des Locataires (Syndicat des Locataires, *La catastrophe locative ne sera pas stoppée cette fois-ci !!!*, Communiqué de presse, 2017, accessible en ligne : <http://syndicat-des-locataires.skynetblogs.be/archive/2017/07/18/la-catastrophe-locative-ne-sera-pas-stoppee-cette-fois-ci-8749249.html>). Notons que l'encadrement peut être plus ou moins contraignant (grille indicative ou obligatoire) et se construire de plusieurs manières (par des commissions paritaires de locataires et de bailleurs, par des experts...).
- <sup>2</sup> Les taux de pauvreté varient selon les régions, entre les propriétaires sans crédit hypothécaire et les accédants et entre les locataires sur le marché privé et ceux de logements sociaux, mais les différences de taux sont toujours très importantes. Pour plus de chiffres, voir IWEPS, *Les chiffres clés de la Wallonie - Édition 2018*, Indicateur « Taux de pauvreté selon le statut du logement », accessible en ligne : <https://www.iweps.be/indicateur-statistique/taux-de-pauvrete-selon-statut-logement/>. Pour l'évolution, il faut consulter les tableaux annexes en ligne.
- <sup>3</sup> C'est notamment la position du Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires (voir, par exemple : Delcourt B., « La grille INDICATIVE des loyers en Wallonie : un outil à casser... », *Le Cri*, 2017, n°411, pp.27-29, accessible en ligne : <https://snpc-web.s3-eu-west-1.amazonaws.com/magazine/pdf/LE%20CRI%20411.pdf>)
- <sup>4</sup> Actuellement, une grille indicative des loyers est en construction en Wallonie, voir : DGO4, *La grille des loyers* (page web) : [http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site\\_grilleloyers/](http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_grilleloyers/).
- <sup>5</sup> Par exemple, l'enquête SILC permet de calculer quelques mesures des loyers. Voir : IWEPS, *Les chiffres clés de la Wallonie - Édition 2018*, Indicateur « Loyers en Wallonie », accessible en ligne : <https://www.iweps.be/indicateur-statistique/loyers-en-wallonie/>. Pour les différents indicateurs dans les différentes régions, il faut consulter les tableaux annexes en ligne.
- <sup>6</sup> À notre connaissance, les données d'Immoweb n'ont jamais été utilisées à des fins statistiques. La base de données des baux enregistrés a déjà été utilisée par le Steunpunt Ruimte en Wonen en 2012, mais uniquement sur la Flandre. Voir : Winters S., Tratsaert K., Vastmans F., de Vries P., Helgers R. et Buyst E., *Huurprijzen en richthuurprijzen*, Steunpunt Ruimte en Wonen, 2012, rapport accessible en ligne : [https://steunpuntwonen.be/Documenten\\_2012-2015/studiedagen/studiedag-private-huurmarkt-15-mei-2012](https://steunpuntwonen.be/Documenten_2012-2015/studiedagen/studiedag-private-huurmarkt-15-mei-2012)

La seconde approche que l'on peut qualifier de « marché locatif » étudie le prix des offres de logements et des baux signés. Dans ce cas, on ne mesure pas les loyers effectivement versés, mais les loyers convenus par les parties au bail ou proposés par les futurs bailleurs. Cette approche est moins pertinente pour décrire et comprendre la situation budgétaire des ménages locataires. Par contre, elle permet de mieux cerner le marché locatif puisque l'offre et la demande de logements locatifs sont le cœur de l'étude. Elle est ainsi utile dans une approche de *l'accès au logement locatif* qui viserait à estimer le montant à déboursier pour un ménage qui *cherche* à se loger à un moment donné. Elle peut aussi être utilisée comme élément contextuel dans une étude des migrations résidentielles – en supposant que le prix de l'offre de logements au niveau local influence les destinations de migrations intérieures.

On peut considérer que la première approche renvoie à une notion de stock, puisqu'on s'intéresse aux ménages locataires à un moment donné et que la deuxième renvoie à l'idée de flux puisqu'on s'intéresse plutôt aux ménages qui deviennent locataires, changent de logement ou cherchent un logement à louer. Cependant, il faut noter que les flux monétaires constituent la base de l'analyse dans la première approche et que la seconde n'en comprend pas à strictement parler – sauf en termes d'engagement à les réaliser dans le futur. On peut aussi dire que la première approche étudie les logements occupés par des locataires alors que la seconde s'intéresse aux logements « disponibles » à la location. Le terme disponible est mis entre guillemets, car il ne doit pas être confondu avec des logements vides. Le logement disponible peut être occupé, par un locataire qui va le quitter ou le propriétaire qui va déménager. Réciproquement, tous les logements vides ne sont pas mis sur

le marché locatif (logements en travaux, propriétaires qui ne veulent pas louer leur bien, etc.).

Ces deux conceptions des loyers peuvent conduire à des mesures très différentes, car les loyers des biens mis en location ne sont pas nécessairement identiques aux loyers des biens loués. Ces derniers dépendent du marché locatif au moment de la signature du bail, de l'adaptation (ou son absence) du loyer à l'index santé, d'une éventuelle renégociation du loyer en cours de bail. De plus, on peut imaginer que certains biens en location voient leurs locataires changer plus régulièrement, alors que d'autres (probablement ceux dont le prix relatif au type de logements est le plus intéressant) sont occupés plus longtemps par un même ménage. Les logements où les locataires ne restent pas longtemps sont donc plus représentés dans l'approche « marché locatif », car ils sont régulièrement remis sur le marché, contrairement aux logements occupés longtemps par un même locataire. Ainsi, il n'est pas possible de transposer directement des statistiques de « marché locatif » à une problématique « budget des ménages » et *vice versa*.

L'approche retenue ici est celle de type « marché locatif ». Cela permettra d'éclairer une question pour laquelle il n'y a pas de données fiables. Alors qu'il existe quelques données d'enquête sur les loyers dans une perspective « budget des ménages », notamment l'enquête SILC<sup>7</sup>, l'enquête de l'observatoire des loyers à Bruxelles<sup>8</sup>, les enquêtes pilotes menées par le Centre d'Études en Habitat Durable (CEHD) sur les loyers dans les arrondissements de Nivelles et de Charleroi<sup>9</sup> et l'enquête en préparation, aussi par le CEHD, sur l'ensemble de la Wallonie<sup>10</sup>, il n'existe pas de statistiques sur les loyers dans la perspective « marché locatif », à l'exception d'une étude portant sur la Flandre<sup>11</sup>.

<sup>7</sup> IWEPS, *Les chiffres clés de la Wallonie - Édition 2018*, Indicateur « Loyers en Wallonie », accessible en ligne : <https://www.iweps.be/indicateur-statistique/loyers-en-wallonie/>.

<sup>8</sup> De Keersmaecker M.-L., *Observatoire des loyers - Enquête 2017*, Observatoire régional de l'habitat de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2017. L'étude et celles des années précédentes sont accessibles en ligne : <http://www.slr.birisnet.be/fr/particulier/documentation/observatoire-regional-de-lhabitat>

<sup>9</sup> Les résultats de ces enquêtes ont été présentés à la journée d'étude organisée par le Centre d'Études en Habitat Durable (CEHD), le 15 février 2016 à Monceau-sur-Sambre : « Modélisation des prix immobiliers et des loyers résidentiels en France et en Belgique : enjeux et outils nouveaux ».

<sup>10</sup> CEHD, *Cahier spécial des charges pour un marché public relatif à l'enquête sur les loyers privés en Wallonie*, 2018, accessible en ligne : <http://www.cehd.be/actualit%C3%A9s/march%C3%A9-public-enqu%C3%AAtes-sur-les-loyers-priv%C3%A9s-en-wallonie/>

<sup>11</sup> Winters S., Tratsaert K., Vastmans F., de Vries P., Helgers R. et Buyst E., *Huurprijzen en richthuurprijzen*, Steunpunt Ruimte en Wonen, 2012, rapport accessible en ligne : [https://steunpuntwonen.be/Documenten\\_2012-2015/studiedagen/studiedag-private-huurmarkt-15-mei-2012](https://steunpuntwonen.be/Documenten_2012-2015/studiedagen/studiedag-private-huurmarkt-15-mei-2012)

Pour ce faire, nous mobiliserons deux sources : des données reçues par Immoweb, une société anonyme spécialisée dans la publication d'annonces immobilières sur leur site web, et les données de la banque des baux enregistrés, que nous avons reçues par l'intermédiaire de Statbel. La suite de ce document se structure en trois chapitres. Dans un premier chapitre, on décrira les deux sources de données (Immoweb et les baux enregistrés) et nous tenterons d'évaluer leurs représentativités, limites, fiabilités et validités. Pour cela, nous les comparerons à des données issues du Censu 2011<sup>12</sup>. Dans un deuxième chapitre, on proposera quelques statistiques sur les loyers, à partir de ces deux sources. Ce qui

permettra d'estimer la valeur des loyers, leurs distributions géographiques et leurs évolutions. Dans un troisième chapitre, bien plus court, nous construirons un loyer standardisé pour la Wallonie à partir des données d'Immoweb. Un tel indicateur se donne pour objectif de neutraliser le fait que les types de biens mis en locations diffèrent selon les communes. En plus de ces trois chapitres, de nombreux indicateurs communaux et régionaux, présentés ou non dans le corps du texte, sont accessibles sous la forme d'une annexe électronique disponible en ligne : <https://www.iweps.be/publication/marche-locatif-loupe-mesurer-loyers-communes-belges-wallonnes/>.

---

<sup>12</sup> Le Censu 2011 a remplacé l'enquête socio-économique de 2001 dans l'objectif d'obtenir, sur la base décennale, des données exhaustives pour l'ensemble de la population belge. Il procède par croisement de différentes données administratives et non par enquête comme pour les anciens recensements. Pour plus d'informations, voir Statbel, *site web du Censu 2011* : <http://census2011.fgov.be/>.

# CHAPITRE 2

---

AVANTAGES ET LIMITES DES  
DONNÉES DISPONIBLES

# 2

## AVANTAGES ET LIMITES DES DONNÉES DISPONIBLES

### 2.1 Les données d'Immoweb

Nous avons obtenu d'Immoweb des données sur les offres de logements locatifs résidentiels entre 2006 et 2016. Immoweb est une société anonyme spécialisée dans la publication d'annonces immobilières sur son site web. Ce dernier se décrit comme « le leader incontesté de l'immobilier belge »<sup>13</sup>. Ces données exhaustives ne constituant pas un échantillon réduit tiré aléatoirement d'une population plus large, elles permettent de travailler à un niveau local (communal, voire inférieur) et de mesurer de petites variations précises. Cependant, nous ne nous intéressons pas aux données d'Immoweb pour elles-mêmes, mais pour ce qu'elles peuvent nous dire de l'ensemble des offres de logements locatifs résidentiels. Les questions de la représentativité, des possibles biais et de la généralisation à un ensemble plus vaste sont donc présentes. Mais elles se posent plus en termes qualitatifs (différence entre les annonces qui se trouvent sur Immoweb et celles qui ne s'y trouvent pas) qu'en termes probabilistes et quantitatifs (théorie de l'inférence statistique, intervalles de confiance et tests d'hypothèse).

Ces données présentent aussi l'avantage de disposer d'un nombre important de variables connexes au loyer, notamment le type de biens (maison, appartement...), leur taille, leur nombre de chambres, la présence de certains éléments de confort (jardin, terrasse, cuisine équipée...), même si certaines variables ne sont pas complétées pour de nombreux biens et que ces

informations proviennent de l'appréciation subjective de l'annonceur. Précisons aussi qu'Immoweb est un site à annonce payante et qu'il est utilisé tant par des particuliers que par des professionnels (agences...), c'est pourquoi nous utilisons le terme d'annonceur et non celui de futur bailleur, car ces deux rôles peuvent être distincts. Par ailleurs, les données reçues ne comprennent pas les offres de villégiature, mais incluent les immeubles mixtes – par exemple, les biens combinant un logement et un commerce. Notons aussi qu'Immoweb ne comprend pas (ou presque pas) de logements sociaux. Sur ce dernier point, rappelons qu'il est important de ne pas confondre le type de logement (social ou non) avec le type de propriétaire (public ou privé) : il existe des logements, dont le propriétaire est un acteur du privé, qui sont loués à un prix réduit (ex. ceux loués par l'intermédiaire d'agences immobilières sociales) et des logements loués au « prix du marché » par des pouvoirs publics.

Un élément important de l'analyse est le choix de la date permettant de classer temporellement l'offre de logements. Trois possibilités s'offraient à nous : la date de création, la date d'activation et la date de fin. La date de création correspond au moment de la création de l'annonce par l'annonceur, la date d'activation correspond au moment où l'annonce est activée sur le site web, autrement dit à la mise sur le marché du bien. Précisons qu'une annonce peut être activée plusieurs fois. Dans ce cas, c'est

<sup>13</sup> Immoweb, page web « Qui sommes-nous ? » : [https://www.immoweb.be/fr/pages/Page.cfm?Page=About.Us.htm&mycurrent\\_section=Global&](https://www.immoweb.be/fr/pages/Page.cfm?Page=About.Us.htm&mycurrent_section=Global&)

la date d'activation la plus récente qui est conservée. La date de fin correspond à la fin de l'annonce, c'est-à-dire le jour où l'annonceur indique que le bien est loué, ou le jour où il retire l'annonce, ou encore quand le temps payé pour afficher l'annonce sur Immoweb expire.

Parmi ces trois dates, nous avons choisi d'utiliser la date d'activation parce qu'elle présentait des avantages par rapport aux dates de création et de fin. Par rapport à la date de création, elle correspond mieux à la mise sur le marché d'un bien. Ceci dit, pour 95% des annonces, la date d'activation est identique à celle de création. Ajoutons qu'il y a seulement moins de 3% des cas où l'on observe une différence de plus d'un an entre la date de création et celle d'activation. Ce qui veut dire que la plupart des annonces ne sont pas réactivées. En outre, il est important d'avoir une date qui corresponde au prix de l'annonce. Or, quand le prix est modifié, par exemple entre deux réactivations, c'est le dernier prix qui est enregistré dans la base de données.

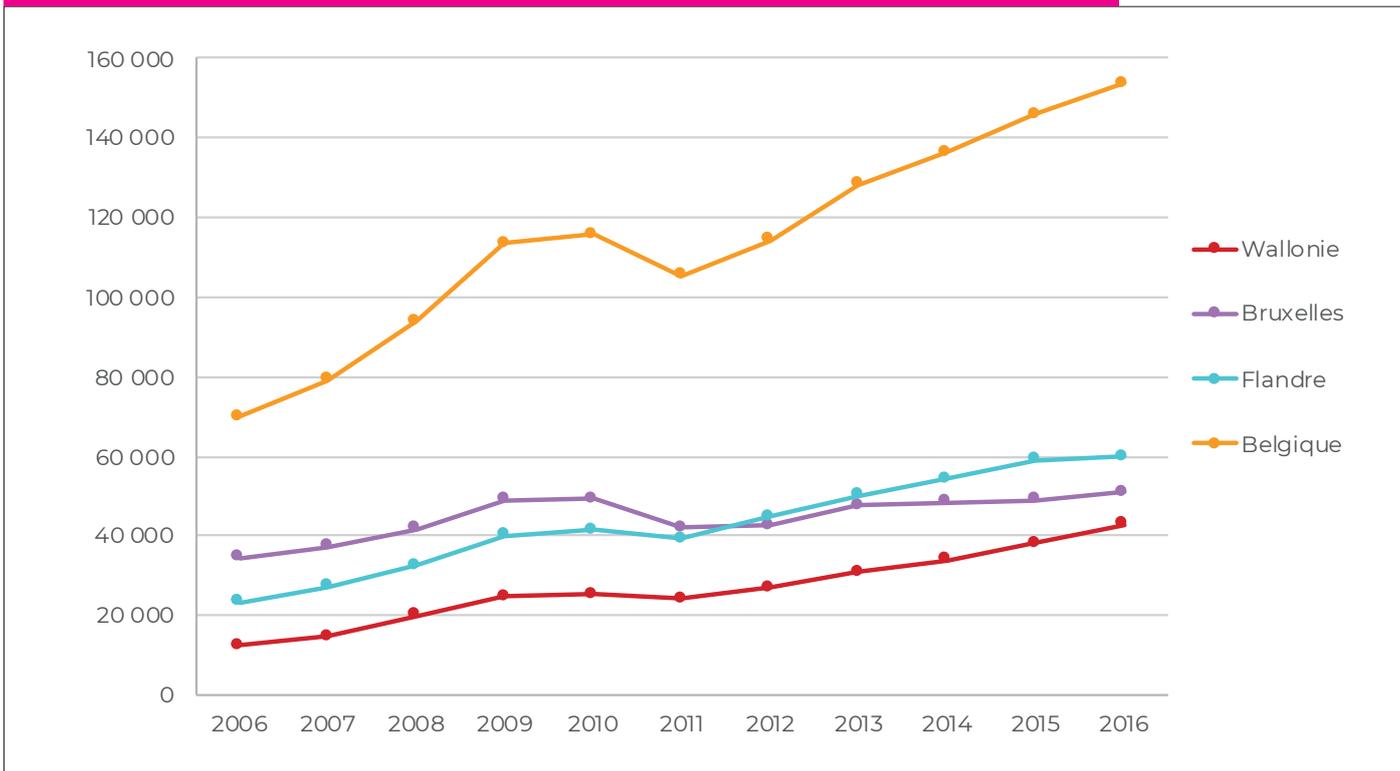
La date de fin, quant à elle, n'a pas été retenue, car elle posait deux difficultés. D'une part, la fin de l'annonce pouvait correspondre à plusieurs situations différentes qui ne sont pas renseignées : signature d'un bail, renoncement à la location par le propriétaire, annonce toujours publiée alors que le bien est déjà loué... D'autre part, cette date est manquante pour environ 62,5% des biens activés avant 2011. Il n'était donc pas

possible d'utiliser la date de fin pour étudier le marché locatif entre 2006 et 2010.

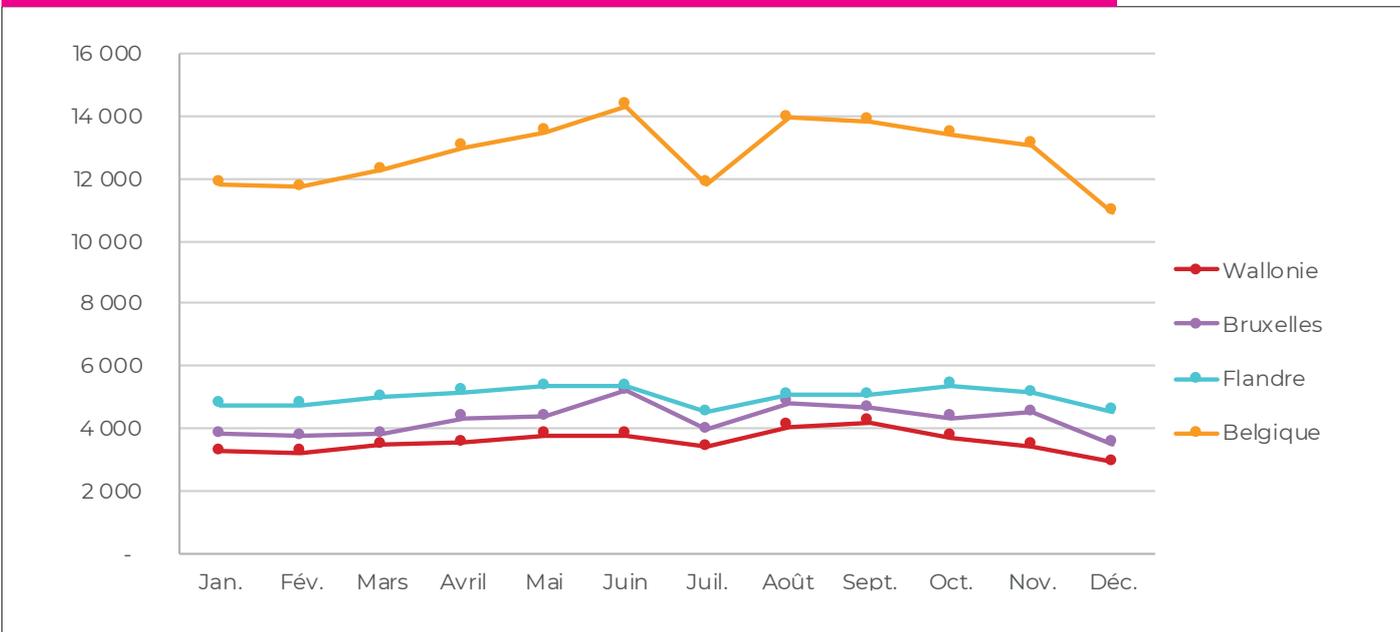
À partir de la date d'activation, on peut quantifier le nombre d'annonces au fil du temps. D'un point de vue annuel, on observe une augmentation régulière et importante du nombre d'annonces Immoweb au fil des ans. Cette augmentation est plus faible à Bruxelles qu'en Wallonie et en Flandre. Cela s'explique peut-être par le fait que le nombre d'annonces était déjà élevé à Bruxelles en début de période : en 2006, il y avait plus d'annonces à Bruxelles que dans le reste de la Belgique. On observe seulement un léger recul en 2011, plus marqué à Bruxelles. L'augmentation des offres de location sur Immoweb est quantitativement très importante : le nombre d'annonces a doublé en dix ans. En outre, nous y reviendrons plus loin, rien ne semble indiquer qu'on observe une augmentation – et encore moins de cette ampleur – du nombre de baux conclus chaque année.

On observe aussi quelques variations saisonnières. Le graphique 2 reprend le nombre d'annonces pour chaque mois de l'année 2016. Les variations mensuelles des autres années sont très similaires. Ainsi, le nombre d'annonces augmente un peu au printemps pour arriver à un maximum en juin. Après un creux en juillet, il diminue en automne. Les mois les moins porteurs sont ceux d'hiver et juillet. Il n'y a pas beaucoup de différences saisonnières entre régions.

Graphique 1 - Nombre d'annonces Immoweb par année et par région



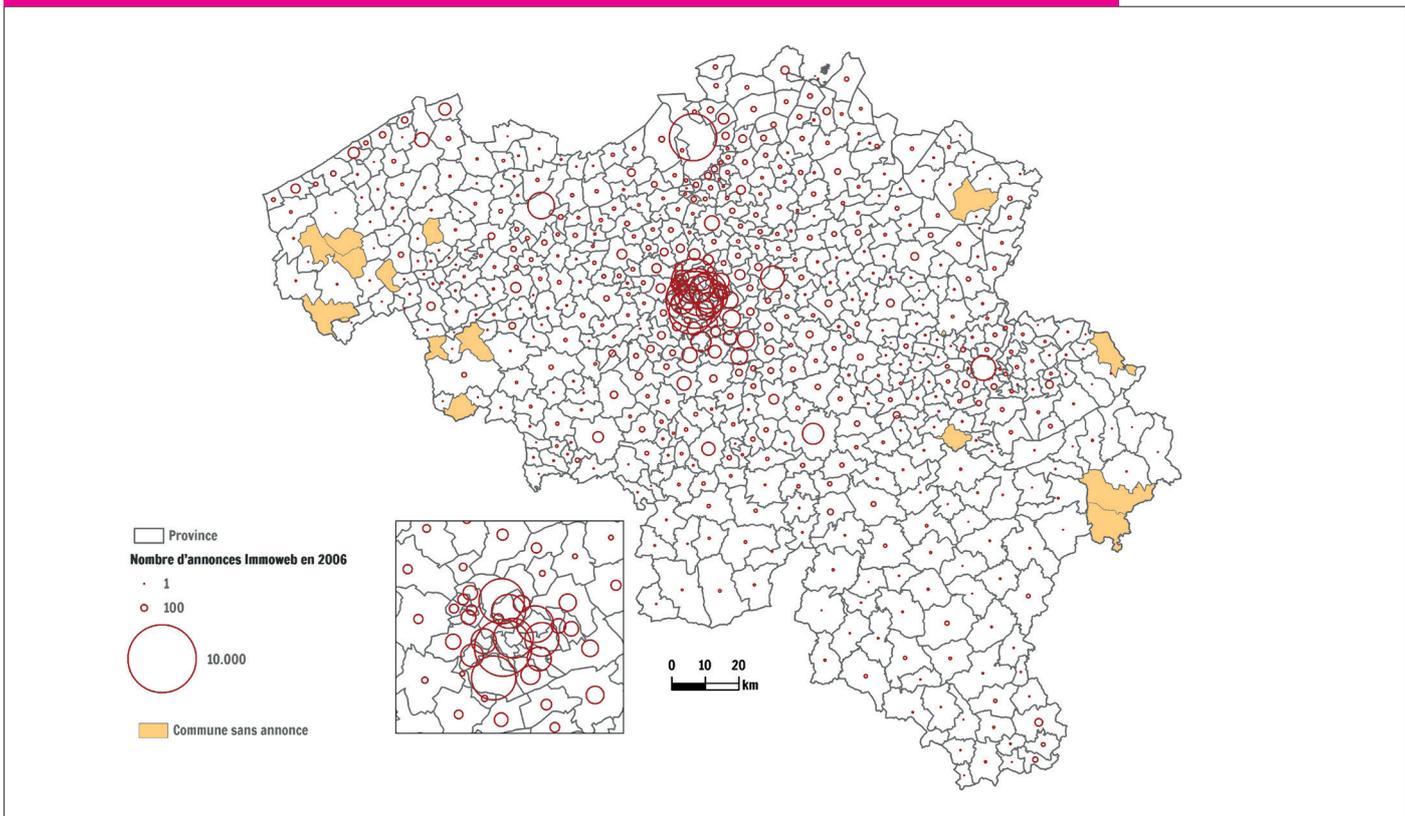
Graphique 2 - Nombre d'annonces Immoweb par mois et par région en 2016



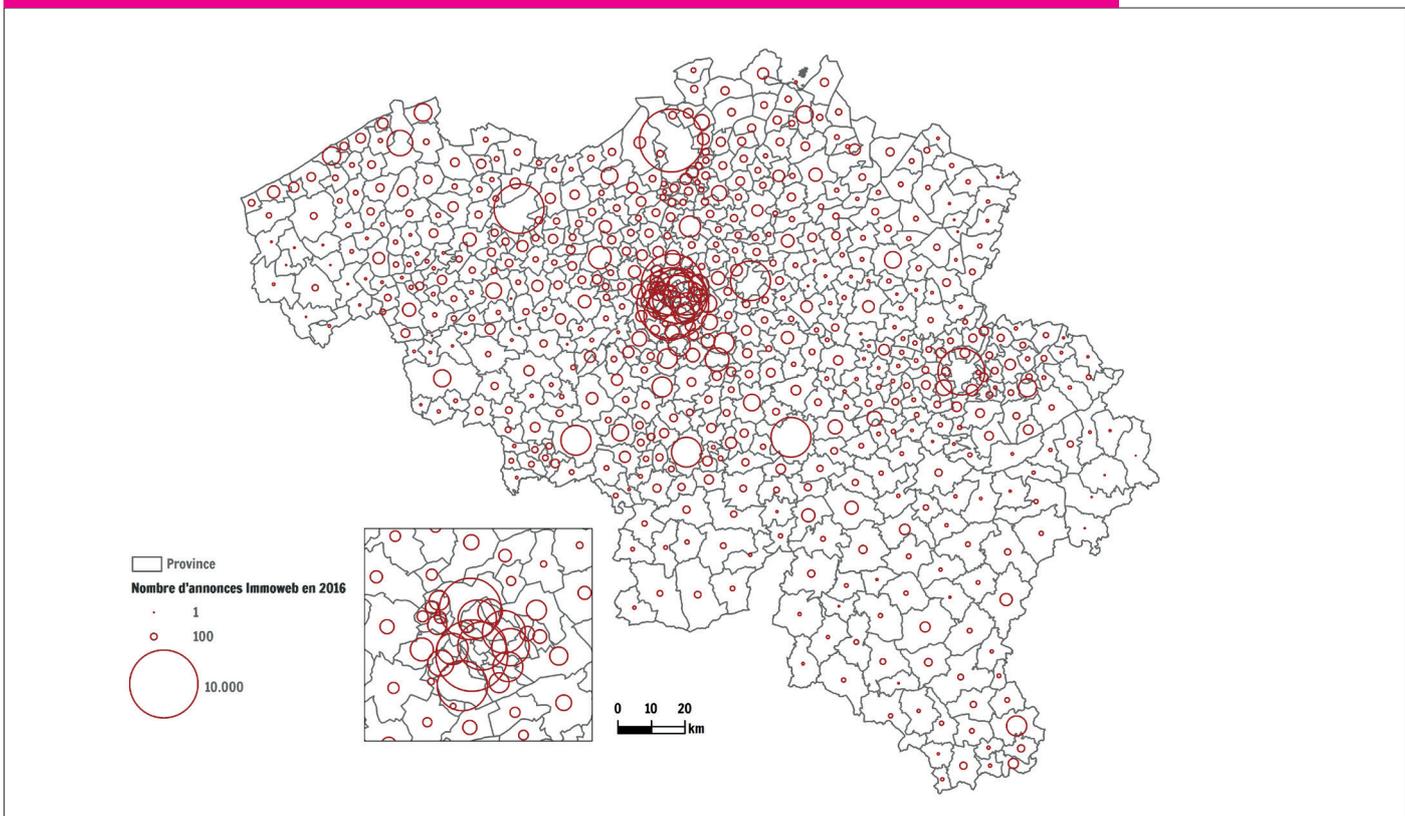
En termes géographiques, on n'observe pas de grands changements de l'offre des annonces d'Immoweb. En comparant les cartes de 2006 et de 2016, on observe des différences dans le nombre d'annonces (qui croît fortement), mais pas vraiment dans la

répartition de celles-ci – à l'exception de la diminution relative de la région bruxelloise, comme nous l'avons vu sur le graphique 1. Les annonces sont particulièrement nombreuses dans les villes, mais aussi dans les communes autour de Bruxelles.

Carte 1 - Nombre d'annonces Immoweb en 2006 par commune



Carte 2 - Nombre d'annonces Immoweb en 2016 par commune



Pour terminer ce point, revenons sur le fait que ces données fournissent une information sur une partie des offres de logements – et non sur la totalité des logements mis en location. En effet, une partie de l'offre de logements ne transite pas par Immoweb ; par exemple, les affichages uniquement en rue, le bouche-à-oreille, le recours aux réseaux sociaux, les annonces postées uniquement chez des annonceurs concurrents. En outre, rien ne prouve que le logement sera finalement loué à ce prix-là. L'annonceur peut ne pas trouver de preneur, ne plus désirer le mettre en location, ou encore accepter de le louer à un prix inférieur. Ceci dit, deux éléments peuvent nous faire penser que la plupart des offres trouvent preneur. D'une part, on observe un succès assez important pour Immoweb : le nombre d'annonces Immoweb croît presque chaque année et la part d'Immoweb sur le marché de l'annonce immobilière locative résidentielle est relativement importante – nous aborderons plus loin ce point, en comparant, pour une année, le nombre d'annonces Immoweb à une estimation du nombre de baux conclus. D'autre part, les annonces ne restent pas longtemps sur Immoweb : un quart des annonces restent actives 23 jours ou moins, la moitié restent 48 jours ou moins et seulement un quart y reste au moins 78 jours (moins de 5% y restent 200 jours ou plus). Notons que quand un annonceur particulier veut mettre une annonce il peut prépayer pour une durée de 2 à 16 semaines. Si de nombreuses offres de location sur Immoweb ne trouvaient pas (rapidement) de locataires, on peut imaginer que le succès du site serait moindre, ne croîtrait pas et que les annonces resteraient actives sur le site plus longtemps.

## 2.2 L'extrait de la base de données des baux enregistrés

La deuxième source d'information sur les loyers provient de la base de données des baux enregistrés. En Belgique, tous les contrats de bail ont l'obligation d'être enregistrés. La pratique de l'enregistrement diffère néanmoins entre les baux destinés exclusivement à l'habitation et les autres (commerce, terres agricoles, bureaux, immeubles mixtes...). Les données auxquelles nous avons eu accès ne reprennent que les baux exclusivement destinés à l'habitation. Dans la suite du texte, l'expression base de données des baux enregistrés renvoie donc uniquement aux baux destinés exclusivement au logement. On observe ainsi deux différences entre les types de logements se retrouvant dans les données Immoweb et ceux dans les données des baux enregistrés : les immeubles mixtes figurent dans Immoweb, mais pas dans les baux enregistrés, et le logement social n'est (presque) pas présent dans Immoweb, mais est soumis à l'obligation d'enregistrement.

Même si l'enregistrement des baux d'habitation constitue une obligation, dans la pratique, il est loin d'être systématique. Les sanctions en cas de non-enregistrement et les incitations à l'enregistrement sont limitées<sup>14</sup>. Depuis 2007<sup>15</sup>, l'obligation de l'enregistrement incombe au bailleur – le locataire peut également, mais ne doit pas, enregistrer le bail. L'enregistrement est gratuit s'il est effectué dans les deux mois suivant la signature du bail. L'enregistrement donne des avantages au locataire et au bailleur. Pour le locataire, il permet de faire valoir le bail envers des tiers. Concrètement, en cas de cession ou de vente du logement, le nouveau propriétaire devra respecter un bail enregistré. Pour le bailleur, dans le cas spécifique d'un bail de résidence principale

<sup>14</sup> Sur l'enregistrement, voir : Service public fédéral Finances, page web « Enregistrement contrat de bail », [https://finances.belgium.be/fr/particuliers/habitation/location/enregistrement\\_bail](https://finances.belgium.be/fr/particuliers/habitation/location/enregistrement_bail)

<sup>15</sup> Avant 2007, l'enregistrement était payant (35€), n'était pas toujours de la responsabilité du bailleur et l'absence d'enregistrement ne relevait pas le locataire de ses obligations (préavis et indemnités) en cas de rupture précoce. De fait, très peu de baux étaient enregistrés avant 2007.

de plus de trois ans, si le bail n'est pas enregistré, le locataire peut mettre fin au bail sans préavis et sans indemnités de rupture anticipée (normalement dues si la rupture intervient dans les trois premières années du bail)<sup>16</sup>. Ce principe ne s'appliquant ni aux baux qui ne concernent pas la résidence principale ni aux baux de courte durée (trois ans ou moins), on peut supposer que les bailleurs enregistrent moins souvent ces derniers.

Il faut aussi savoir qu'avec la régionalisation de la compétence en matière de bail d'habitation au 1<sup>er</sup> janvier 2015, suite à la 6<sup>e</sup> réforme de l'État, les incitants et sanctions liés à l'enregistrement – et donc probablement les taux d'enregistrement – pourront varier selon les régions. À titre d'exemple, en Wallonie, le décret du 14 mars 2018<sup>17</sup> prévoit que l'enregistrement est une condition pour pouvoir indexer le loyer. De plus, la non-application du préavis et des indemnités de rupture anticipée s'étend aux baux de courte durée (trois ans ou moins). Cependant, cette non-application du préavis et des indemnités ne pourra être invoquée par le locataire qu'après qu'il ait mis en demeure le bailleur d'enregistrer le bail. À Bruxelles, l'ordonnance de 2017 prévoit une mesure similaire pour la généralisation aux baux de courte durée et la condition de mise en demeure, mais sans l'incitant lié à l'indexation<sup>18</sup>. En Flandre, les changements législatifs prévus semblent se limiter à la généralisation de la sanction aux baux de courte durée (*a priori* sans mise en demeure)<sup>19</sup>. En Wallonie et à Bruxelles, on peut donc imaginer que la pratique de l'enregistrement sera plus limitée, car le bailleur sera informé par le locataire avant

d'être « sanctionné » et aura le temps de l'éviter en l'enregistrant dans le mois suivant la mise en demeure de la part du locataire. En outre, on observe pour toute la Belgique un changement des modalités d'enregistrement début 2017 qui peut en pratique limiter les enregistrements. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, les enregistrements par mail et par fax ne sont plus possibles, seuls un envoi postal, le dépôt sur place et l'utilisation de l'application web MyRent du SPF Finances permettent d'enregistrer le bail. Ces restrictions dans les modalités ont peut-être mené à une réduction de l'enregistrement.

Comme Immoweb, ces données ne constituent pas un échantillon réduit issu d'un tirage aléatoire d'une population plus large. Par contre, elles contiennent très peu d'informations connexes. Il n'y a pas d'autres informations utilisables que le montant du loyer, celui des charges<sup>20</sup>, l'adresse du logement et la date de l'entrée en vigueur du bail. Ces données sont d'ailleurs difficilement utilisables pour mesurer le loyer dans une perspective de « budget des ménages », car la modification du loyer en cours de bail (indexation notamment) ou la fin effective du bail<sup>21</sup> ne sont pas connues.

Nous avons pu accéder par l'intermédiaire de StatBel aux données de 2011 à 2015.<sup>22</sup> Il serait intéressant d'obtenir du SPF Finances des données complètes depuis 2007, année du début de l'enregistrement massif<sup>23</sup>. Du point de vue de l'évolution, contrairement aux données d'Immoweb, on n'observe pas d'augmentation du nombre de baux présents dans la base de données entre 2011 et 2015. On observe plutôt une légère diminution en 2013 et en 2015.

<sup>16</sup> La loi du 27 décembre 2006 par son article 73 a modifié le Code civil pour supprimer les indemnités et la durée du congé des baux à résidence principale qui ne sont pas enregistrés.

<sup>17</sup> Moniteur belge, *Décret relatif au bail d'habitation*, adopté par le Parlement wallon, publié le 28 mars 2018, accessible en ligne : [http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi\\_loi/change\\_lg.pl?language=fr&la=F&cn=2018031513&table\\_name=loi](http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=fr&la=F&cn=2018031513&table_name=loi)

<sup>18</sup> Voir : Moniteur belge, *Ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation*, adopté par le Parlement bruxellois, 30 octobre 2017, accessible en ligne : [http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi\\_loi/change\\_lg.pl?language=fr&la=F&cn=2017072715&table\\_name=loi](http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=fr&la=F&cn=2017072715&table_name=loi) et Bruxelles Logement, Un mauvais bail, ça peut faire mal : Les baux d'habitation à Bruxelles, brochure accessible en ligne : [http://logement.brussels/louer/bail-dhabitation/boite-a-outils-de-communication/brochure-juridique/Logement\\_BrochureJuridique\\_A4\\_FR.pdf](http://logement.brussels/louer/bail-dhabitation/boite-a-outils-de-communication/brochure-juridique/Logement_BrochureJuridique_A4_FR.pdf)

<sup>19</sup> Voir, par exemple, Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaire, page web « Le point sur la régionalisation du bail » : <https://www.snpc-nems.be/fr/content/le-point-sur-la-r%C3%Aggionalisation-du-bail>

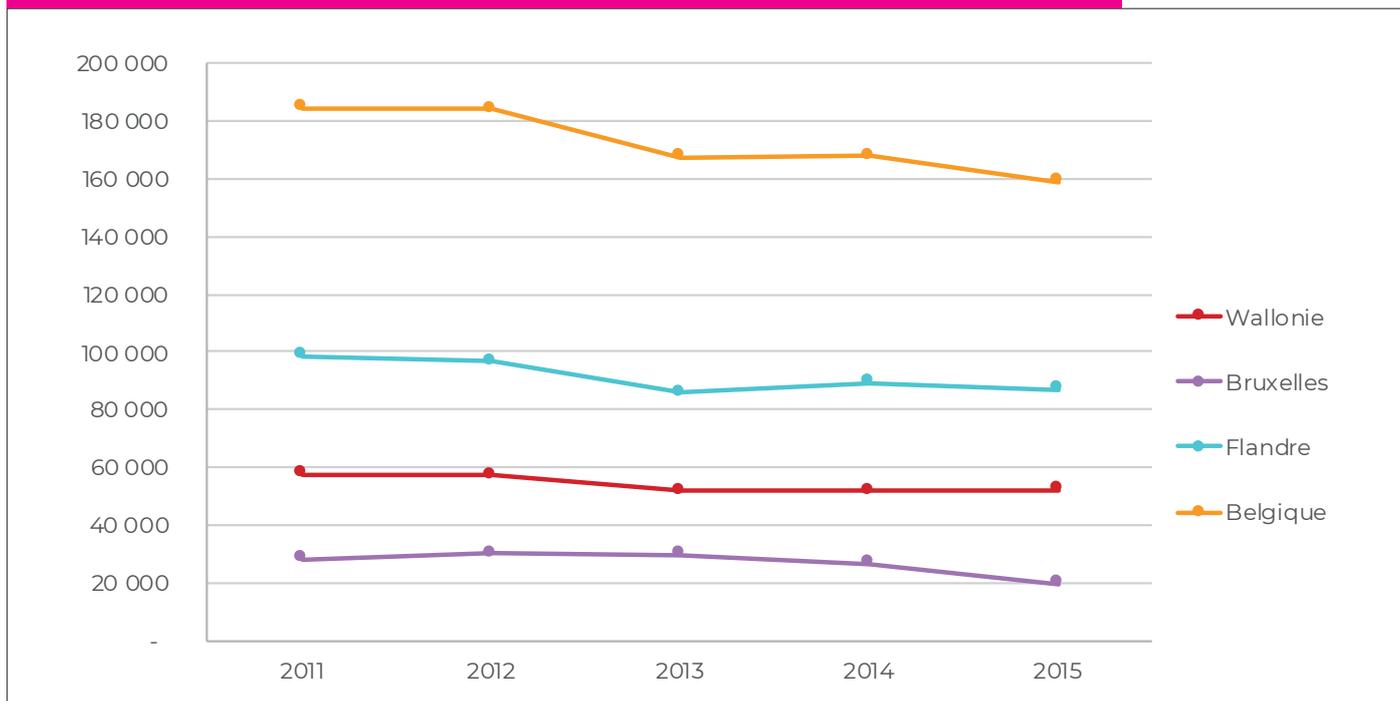
<sup>20</sup> Mais leur montant est difficilement exploitable, car ce qu'elles comprennent peut être très variable (eau, ascenseur, communs, chauffage, électricité...) et elles peuvent constituer un forfait ou une provision.

<sup>21</sup> La fin théorique du bail (c'est-à-dire telle que convenue au moment de la signature) est connue, mais en raison des ruptures anticipées ou des prolongations tacites, elle peut fortement différer de la fin effective du bail.

<sup>22</sup> Nous avons aussi quelques données pour 2016, mais elles semblent incomplètes. Il y a aussi très probablement des baux manquants en 2011 autour de Louvain, plus précisément dans les communes de Bertem, Bierbeek, Huldenberg, Kortenberg, Louvain, Oud-Heverlee et Tervuren. Ces baux manquants sont probablement des baux qui ont été enregistrés (il n'y a pas de raison que l'enregistrement varie si fortement d'une année à l'autre dans ces communes-là), mais qui ne se retrouvent pas dans la base de données que nous avons utilisée.

<sup>23</sup> Actuellement, des démarches sont menées par l'IWEPS et les autres autorités statistiques régionales et fédérales pour accéder à des données plus complètes.

Graphique 3 - Nombre de baux enregistrés par région par année



Mais cette évolution s'explique probablement par des données manquantes – c'est-à-dire des baux qui auraient été enregistrés, mais qui pour une raison inconnue ne se retrouvent pas (encore) dans la base de données que nous avons reçue. En effet, quand on regarde les chiffres mensuels (dans le graphique ci-dessous), on observe une très forte régularité saisonnière : les baux débutent plus fréquemment en été, en particulier en septembre ou (mais moins souvent) en juillet. À cette tendance régulière, on observe deux écarts importants. D'une part, les données les plus récentes (2015, mais surtout 2016) comprennent un nombre plus faible de baux enregistrés. Comme cette diminution est progressive, on peut supposer qu'il s'agit simplement de baux dont l'enregistrement est tardif, qui n'ont pas encore été encodés ou encore pour lesquels les données du SPF Finances n'ont pas été transmises à StatBel. D'autre part, on constate une diminution très forte pour l'hiver 2013-2014. Entre octobre 2013 et mars 2014, l'enregistrement est très faible, avec un minimum en janvier 2014. Comme il ne semble pas y avoir d'explication conjoncturelle à ce moment-là ni de changement dans la législation, et que la variation est quantitativement très importante,

on peut supposer qu'il s'agit d'un problème de données manquantes. Sans ces deux éléments, les nombres d'enregistrements en 2013, 2014 et 2015 seraient similaires à ceux de 2011 et 2012.

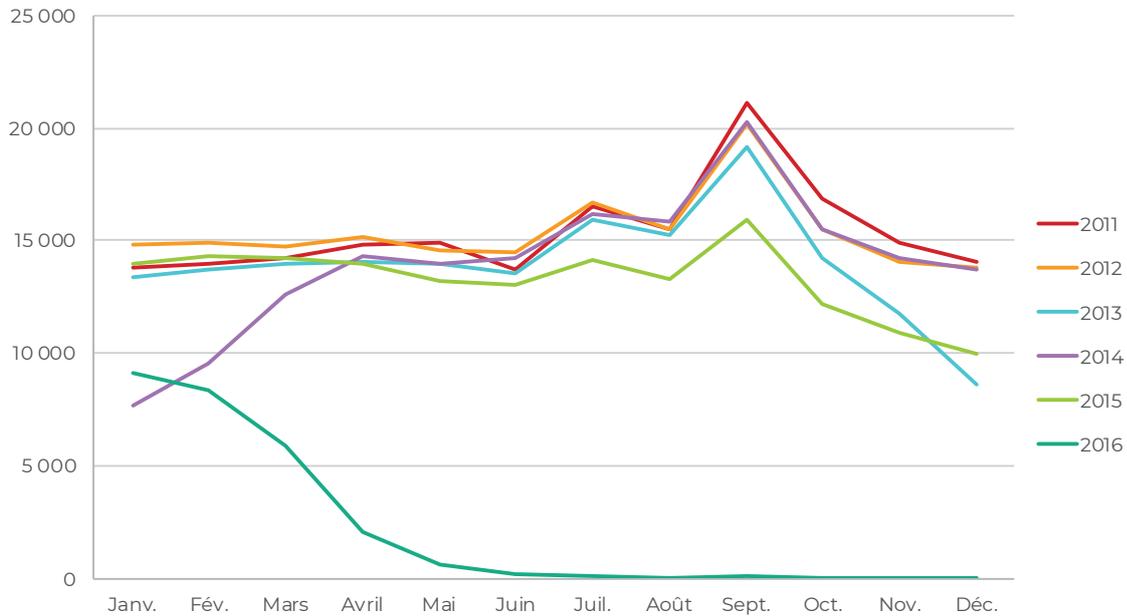
Les données manquantes ne semblent pas se répartir uniformément entre les régions, comme nous pouvons le voir dans le graphique ci-dessous. Ainsi, le « trou » de l'hiver 2013-2014 est moins marqué à Bruxelles et bien plus important en Wallonie et en Flandre, où plus de la moitié des baux viennent à manquer certains mois. Les données manquantes (« tardives ») de 2015 semblent bien plus importantes à Bruxelles que dans les autres régions (et en particulier qu'en Wallonie). Le « pic » de septembre 2015 est presque invisible à Bruxelles.

Pour terminer ce point, on remarquera que le nombre de baux enregistrés est sensiblement plus élevé que le nombre d'annonces Immoweb, même si la différence s'est réduite dans les années les plus récentes. On peut donc penser que les données de l'enregistrement sont plus représentatives des loyers conclus que les données d'Immoweb (sans compter le fait que certaines annonces Immoweb ne mènent pas à un bail). Cependant, les données d'Immoweb

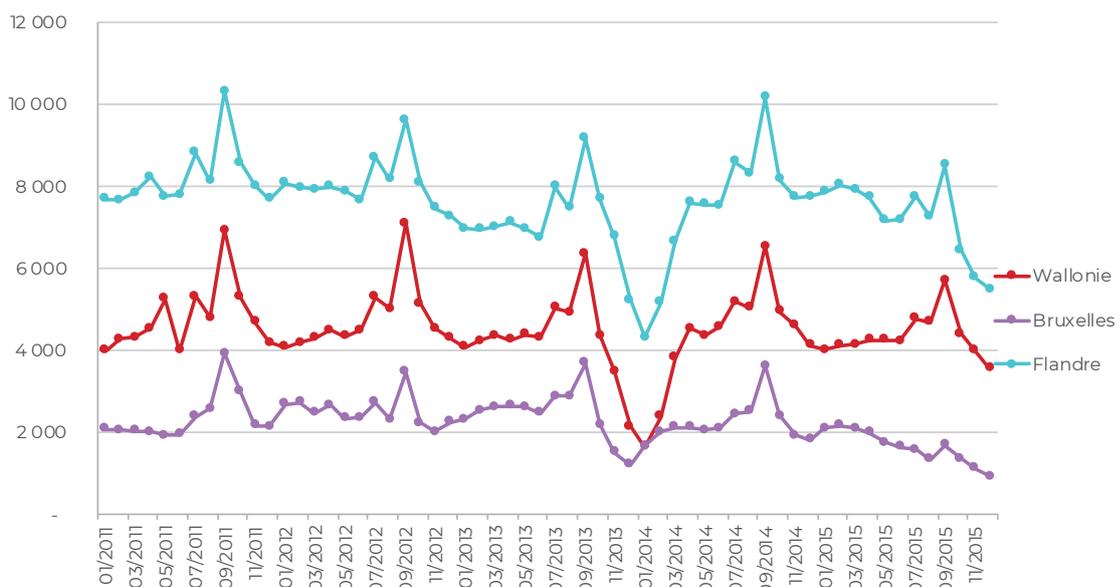
ont l'avantage de comporter plusieurs informations décrivant le logement. Cette meilleure représentativité de l'enregistrement n'est pas très surprenante, car certains pans

du marché locatif (principalement le logement social et le marché informel fonctionnant par bouche-à-oreille) sont, par définition, exclus d'Immoweb.

Graphique 4 - Nombre de baux enregistrés par mois en Belgique



Graphique 5 - Nombre de baux enregistrés par mois par région



## 2.3 Estimer le nombre de nouveaux baux à l'aide du Census 2011

Étant donné que ni les données d'Immoweb (par définition) ni les données de l'enregistrement (en raison des faibles contraintes et incitants) ne correspondent à la totalité des baux conclus, il est nécessaire de construire une estimation du nombre de baux signés chaque année pour obtenir un ordre de grandeur de la part des contrats de location qui passe par Immoweb et de la part des baux qui sont effectivement enregistrés. Pour ce faire, nous avons utilisé les données du Census 2011 couplées à celles du Registre national.

Les données du Census permettent d'identifier les ménages locataires au 1<sup>er</sup> janvier 2011. En croisant les données du Registre national avec celle du cadastre, cette base de données met en évidence les ménages dont aucun membre n'est directement ou indirectement titulaire d'un droit de propriété sur le logement. Ce droit de propriété est défini de manière large, car une propriété partielle (indivision) ou démembrée (usufruit ou nue-propriété) est assimilée à un droit de propriété. À l'aide de la banque carrefour des entreprises, la propriété indirecte est aussi prise en compte pour comptabiliser comme propriétaire quelqu'un qui est titulaire d'un droit sur un immeuble à travers une société dont il est fondateur ou administrateur. Cette manière de procéder identifie donc plutôt les ménages non-propriétaires que les locataires au sens strict – c'est-à-dire qui payent effectivement un loyer. Les ménages qui occupent un logement à titre gratuit (par exemple, un logement mis à disposition par un proche ou un logement de fonction) sont donc comptabilisés en tant que locataires. Néanmoins, ce biais est limité, car ces ménages sont assez peu nombreux, puisqu'on peut estimer que leur proportion parmi les locataires se situe autour de 5%<sup>24</sup>.

En croisant ces ménages identifiés comme locataires au 1<sup>er</sup> janvier 2011 avec les données du Registre national au 1<sup>er</sup> janvier 2010, on peut identifier les ménages locataires qui ont emménagé dans le courant de l'année 2010. Nous préférons le terme d'emménagement à celui de déménagement, car le ménage locataire est identifié en 2011 et non en 2010. Il est possible qu'en 2010 il ne soit pas locataire (un ménage propriétaire), qu'il ne constitue pas un ménage (par exemple, des personnes appartenant à d'autres ménages en 2010 et emménageant ensemble dans le courant de l'année) ou même que sa situation soit inconnue (par exemple, des personnes non domiciliées en Belgique en 2010). L'emménagement a été défini comme le cas où aucun des membres du ménage locataire identifiés comme tels au début 2011 n'était déjà domicilié début 2010 dans le même logement. Cette manière de procéder permet de ne pas considérer comme un nouveau bail des situations de changement de composition de ménage. Ainsi, une personne qui rejoint un ménage locataire (par exemple une mise en ménage, un retour chez des parents, l'accueil d'un aîné, la naissance d'un enfant) n'est pas comptabilisée dans les emménagements. Les changements de nom ou de numéro de rue ont aussi été pris en compte pour ne pas les comptabiliser artificiellement comme des emménagements. Précisons que cette méthode comptabilise le nombre de ménages locataires ayant emménagé et non le nombre de personnes faisant partie de ces ménages.

Cette manière de procéder permet d'obtenir une estimation du nombre de baux résidentiels signés dans le courant de l'année 2010. Cette estimation a l'avantage de se décliner géographiquement, au niveau des communes ou des régions.

<sup>24</sup> Estimation basée sur des calculs propres à partir de l'enquête SILC 2011.

Néanmoins, cette estimation du nombre de baux n'est pas sans biais, car elle est construite différemment des données Immoweb ou de l'enregistrement.

Premièrement, le fait que les ménages qui occupent un logement à titre gratuit soient considérés comme des locataires tend à surestimer le nombre de baux évalués de cette manière. Ce biais doit cependant être limité, car, nous l'avons vu, le nombre de ménages occupant un logement à titre gratuit est faible et on peut imaginer qu'ils déménagent moins souvent que les autres, en raison justement de l'avantage d'occuper un logement gratuitement.

Deuxièmement, un certain nombre de personnes signent des baux sans se domicilier dans le logement. On pense notamment à des étudiants koteurs, à des travailleurs dont le domicile est éloigné du lieu de travail et désirant un pied-à-terre proche de leur emploi, aux personnes non résidentes en Belgique (par exemple certains étudiants étrangers) et aux personnes qui ne disposent pas d'un titre de séjour valable. Ces personnes ne sont pas comptabilisées dans l'estimation du nombre de baux, alors que leur bail peut être enregistré et peut aussi provenir d'une annonce Immoweb. Cela conduit donc à une sous-estimation du nombre de baux par le nombre d'emménagements de ménages locataires.

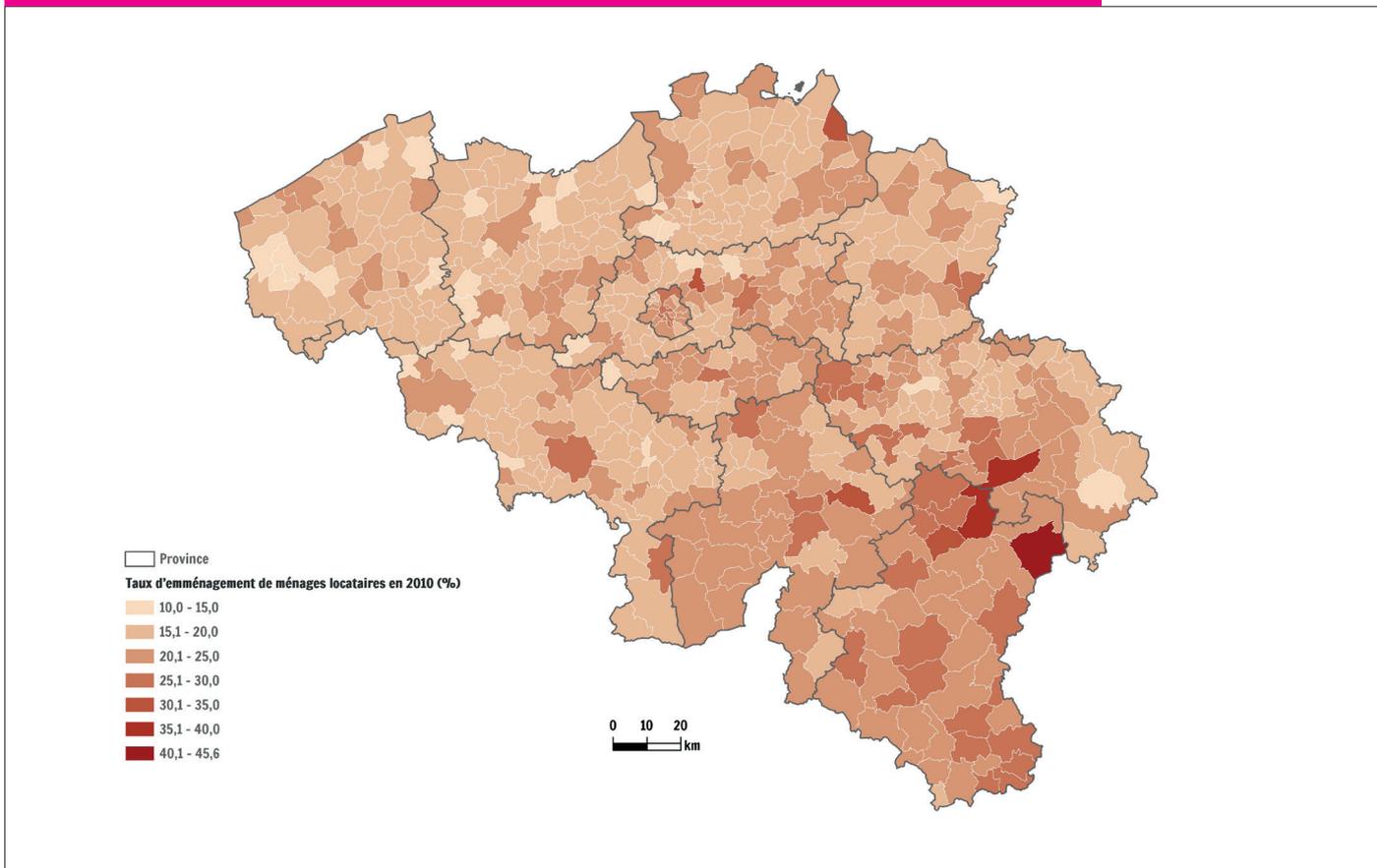
Troisièmement, les ménages qui déménagent plusieurs fois dans le courant de l'année 2010 ne sont comptabilisés qu'une seule fois, car on ne regarde que la différence entre l'adresse au 1<sup>er</sup> janvier 2010 et celle au 1<sup>er</sup> janvier 2011 sans tenir compte des situations intermédiaires. Cet élément conduit aussi à sous-estimer le nombre de baux, même si l'on peut supposer que peu de ménages déménagent plusieurs fois au cours d'une même année.

Deux derniers éléments sont à rappeler dans la comparaison de ce nombre d'emménagements de locataires avec le nombre d'annonces Immoweb et le nombre de baux enregistrés. D'une part, les locataires de logement social sont bien compris dans

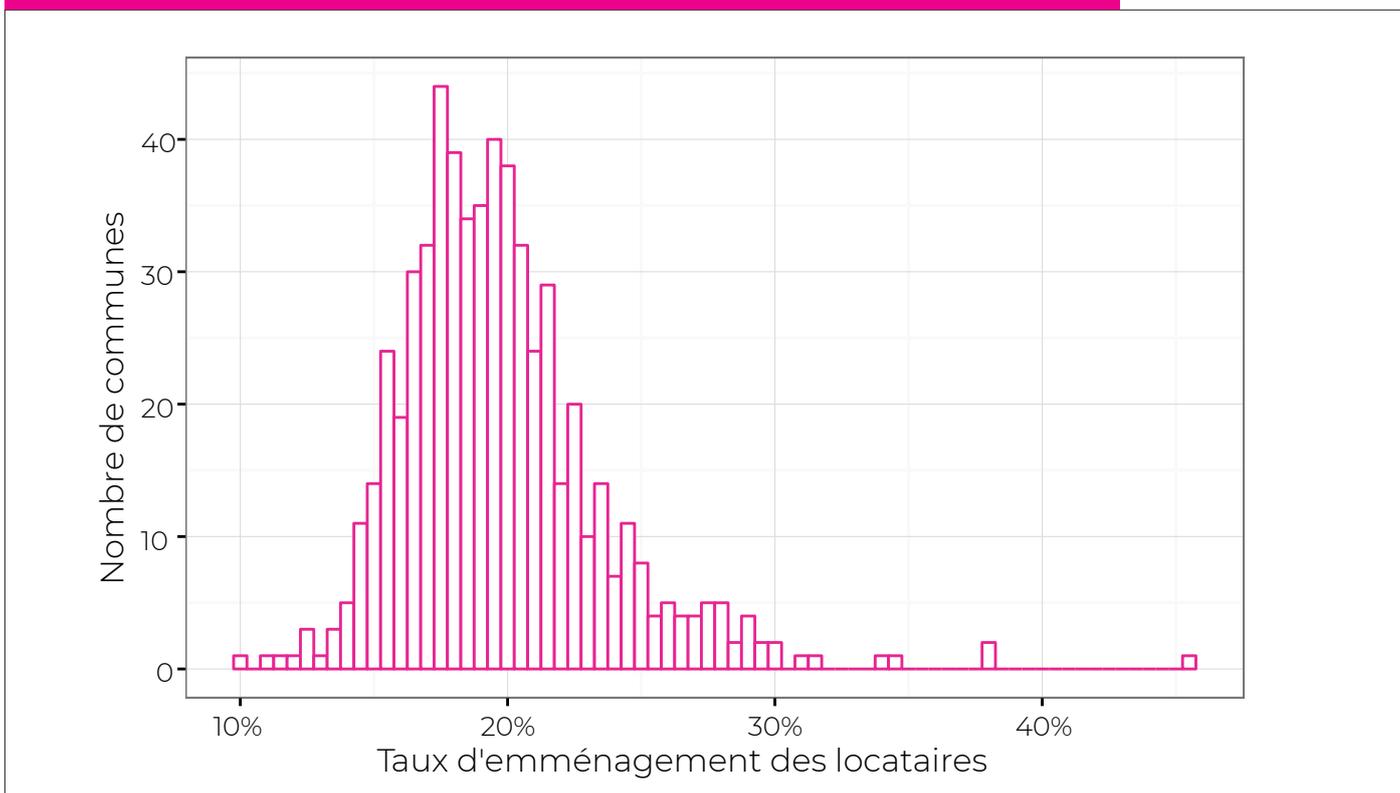
cette population et dans les données des baux enregistrés, mais ils sont normalement absents d'Immoweb. D'autre part, si les immeubles mixtes font bien partie de cette population (les ménages peuvent s'y domicilier) et d'Immoweb, ils sont absents des données de l'enregistrement.

Sur la base de la méthodologie exposée ci-dessus, on estime qu'en Belgique sur 1 711 388 ménages locataires au 1<sup>er</sup> janvier 2011, 354 643 ont emménagé courant 2010. Sur la base du nombre de ménages locataires au début de 2011 et du nombre de ceux-ci qui ont emménagé, on peut calculer un taux de rotation. Ce taux, qui exprime la part de locataires qui ont emménagé au cours de l'année, est donc estimé à 20,72%. En ventilant les chiffres sur la base du domicile des ménages après l'emménagement, on obtient les chiffres suivants. En Wallonie, sur 552 940 ménages locataires, 115 268 ont emménagé, ce qui donne un taux de rotation de 20,85%. En Flandre, sur 802 988 ménages locataires, 156 835 ont emménagé, ce qui donne un taux de rotation de 19,53%. À Bruxelles, sur 335 460 ménages locataires, 82 540 ont emménagé, ce qui donne un taux de rotation de 23,22%. Le taux de rotation est un peu plus important à Bruxelles, mais c'est le cas dans toutes les villes. La carte ci-dessous montre les taux de rotation des ménages locataires selon les communes. On montre aussi la distribution de ce taux selon les communes (pondérée et non pondérée par le nombre d'emménagements) à travers des histogrammes. Nous représentons ici (mais aussi à plusieurs reprises ci-dessous) deux distributions des communes, l'une non pondérée (chaque commune a le même poids) et l'autre pondérée par le nombre d'emménagements de ménages locataires. La pondération permet de donner aux communes un poids proportionnel à leur part dans le marché locatif. Ainsi, dans les histogrammes pondérés, les grandes villes, bien que peu nombreuses, influencent fortement les résultats parce qu'elles concentrent largement le marché locatif.

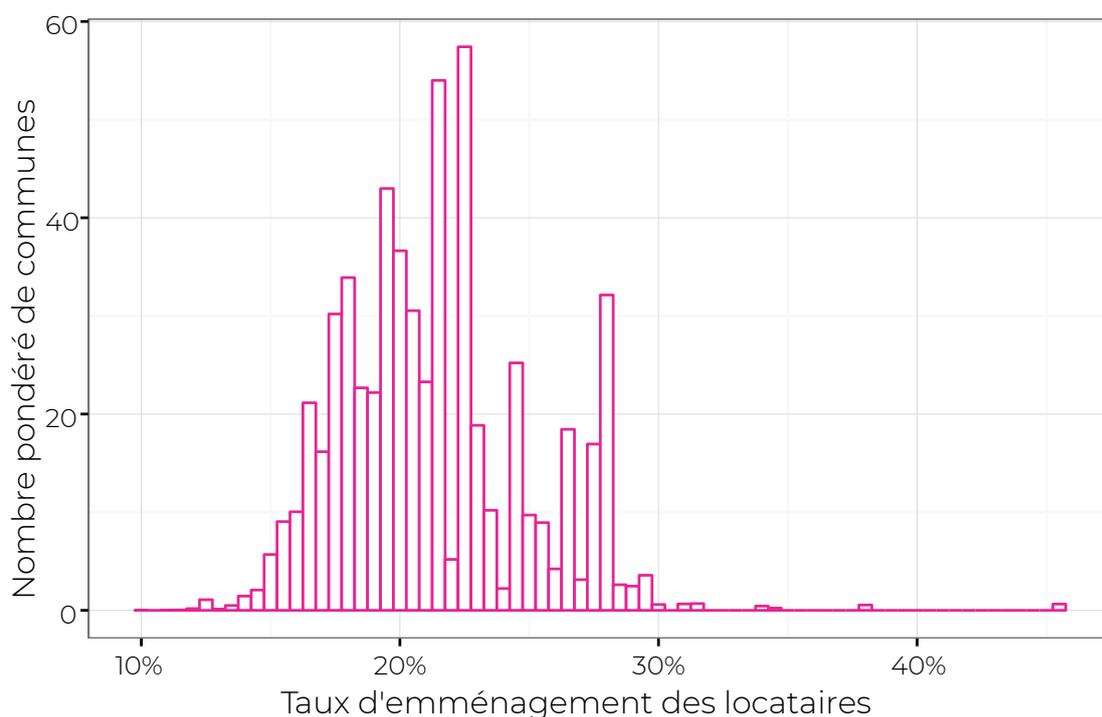
Carte 3 - Taux de rotation des locataires en 2010 (identifiés par le Censur 2011 et le Registre national 2010)



Graphique 6 - Distribution du taux de rotation par commune



Graphique 7 - Distribution du taux de rotation par commune, pondéré par le nombre d'emménagements de locataires



On observe peu de différences entre communes. La plupart des communes ont une valeur proche de la médiane. On remarque néanmoins que les grands centres urbains ont des taux supérieurs aux communes qui les entourent. C'est le cas des villes de Bruxelles (mais pas de toutes les communes de la région bruxelloise), Tournai, Mons, Liège, Anvers et Gand<sup>25</sup>. On observe d'ailleurs (en comparant les graphiques 6 et 7) que, quand on pondère, la distribution se décale vers la droite. C'est un signe que les grandes villes ont des taux de rotation plus élevés que les autres communes. Comme les villes ont aussi une part de ménages locataires bien plus importante que les autres communes<sup>26</sup>, le nombre d'emménagements de locataires dans les villes est encore plus élevé si on le compare au nombre de ménages qui y habitent. Sans surprise, les villes

universitaires (Ottignies-Louvain-la-Neuve et Louvain) ont aussi des taux de rotation élevés. De manière plus surprenante, on observe aussi des taux de rotation élevés dans de nombreuses communes rurales de la province de Luxembourg et du Sud des provinces de Namur et de Liège. Il y a peut-être une spécificité à la population locataire rurale. Rappelons, néanmoins, que si le taux de rotation est élevé dans ces communes, le nombre d'emménagements y est nettement plus faible, car non seulement le nombre de ménages y est moins important, mais aussi la proportion de ménages locataires y est plus réduite. À titre d'exemple, on peut calculer que la moitié des emménagements de locataires sont concentrés dans seulement 28 communes urbaines<sup>27</sup>, laissant l'autre moitié aux 561 communes restantes.

<sup>25</sup> Si la ville de Charleroi ne ressort pas sur la carte, c'est en partie dû aux limites de classes. Le taux à Charleroi de 19,4% se situant juste en dessous de la limite de classe de 20%.

<sup>26</sup> Dans les villes, environ la moitié des ménages sont propriétaires (et moins de la moitié à Bruxelles), alors que dans les autres communes ce taux est souvent supérieur à 70%. Pour des chiffres détaillés, voir les données du Censur 2011 : [http://census2011.fgov.be/idk/idk2\\_fr.html](http://census2011.fgov.be/idk/idk2_fr.html)

<sup>27</sup> Il s'agit, par ordre d'importance, des villes et communes de : Anvers, Bruxelles, Liège, Gand, Ixelles, Charleroi, Schaerbeek, Louvain, Anderlecht, Namur, Molenbeek-Saint-Jean, Mons, Saint-Gilles, Etterbeek, Uccle, Forest, Ostende, Woluwe-Saint-Lambert, Bruges, Verviers, Saint-Josse-Ten-Noode, Tournai, Seraing, Malines, Alost, Hasselt, La Louvière et Jette.

## 2.4 Quelle représentativité des données d'Immoweb ?

En comparant le nombre de locataires ayant emménagé aux données d'Immoweb (et en supposant que chaque annonce Immoweb trouve un preneur), on peut dire qu'en 2011 environ 30% des locations passent par Immoweb. Cette « part de marché » diffère selon les régions puisqu'elle est estimée à  $\pm 60\%$  à Bruxelles,  $\pm 25\%$  en Flandre et  $\pm 20\%$  en Wallonie. Nous reviendrons sur la répartition géographique des annonces d'Immoweb. Si l'on fait l'hypothèse que le nombre de locataires déménageant est stable (ce qui ne semble pas totalement déraisonnable, au vu de la stabilité du nombre de baux enregistrés), on peut penser, en extrapolant, que cette part des locations résidentielles passant par Immoweb passe de  $\pm 20\%$  en 2006 à  $\pm 40\%$  en 2016. L'évolution de ces taux varie aussi selon les régions puisqu'on passe de  $\pm 40\%$  à  $\pm 60\%$  à Bruxelles, de  $\pm 15\%$  à  $\pm 35-40\%$  en Flandre et de  $\pm 10\%$  à  $\pm 35-40\%$  en Wallonie.

On notera aussi que le taux de rotation « global » de 21%, que nous avons mesuré plus haut, est bien plus élevé que les taux de rotation observés dans le logement social. À titre d'exemple, le Centre d'Etudes en Habitat Durable (CEHD) mesure des taux de rotation autour de 6-7% pour les logements gérés par la Société Wallonne du Logement (SWL)<sup>28</sup>. En se basant sur ce taux de rotation et la part de ménages locataires de logement social (entre 18%

et  $\pm 25\%$  de l'ensemble des ménages locataires ou occupant gratuitement un logement)<sup>29</sup>, on peut estimer le nombre de ces emménagements qui ont lieu dans des logements sociaux entre 15 000 et 30 000. Si l'on déduit cette estimation des emménagements dans des logements sociaux du nombre d'emménagements, on peut estimer le « taux de couverture » du marché privé par Immoweb allant de  $\pm 21\%$  à  $\pm 45-50\%$  entre 2006 et 2016. Cette faible différence entre ce taux de couverture et celui calculé précédemment provient du fait que très peu d'emménagements de locataires se font dans un logement social.

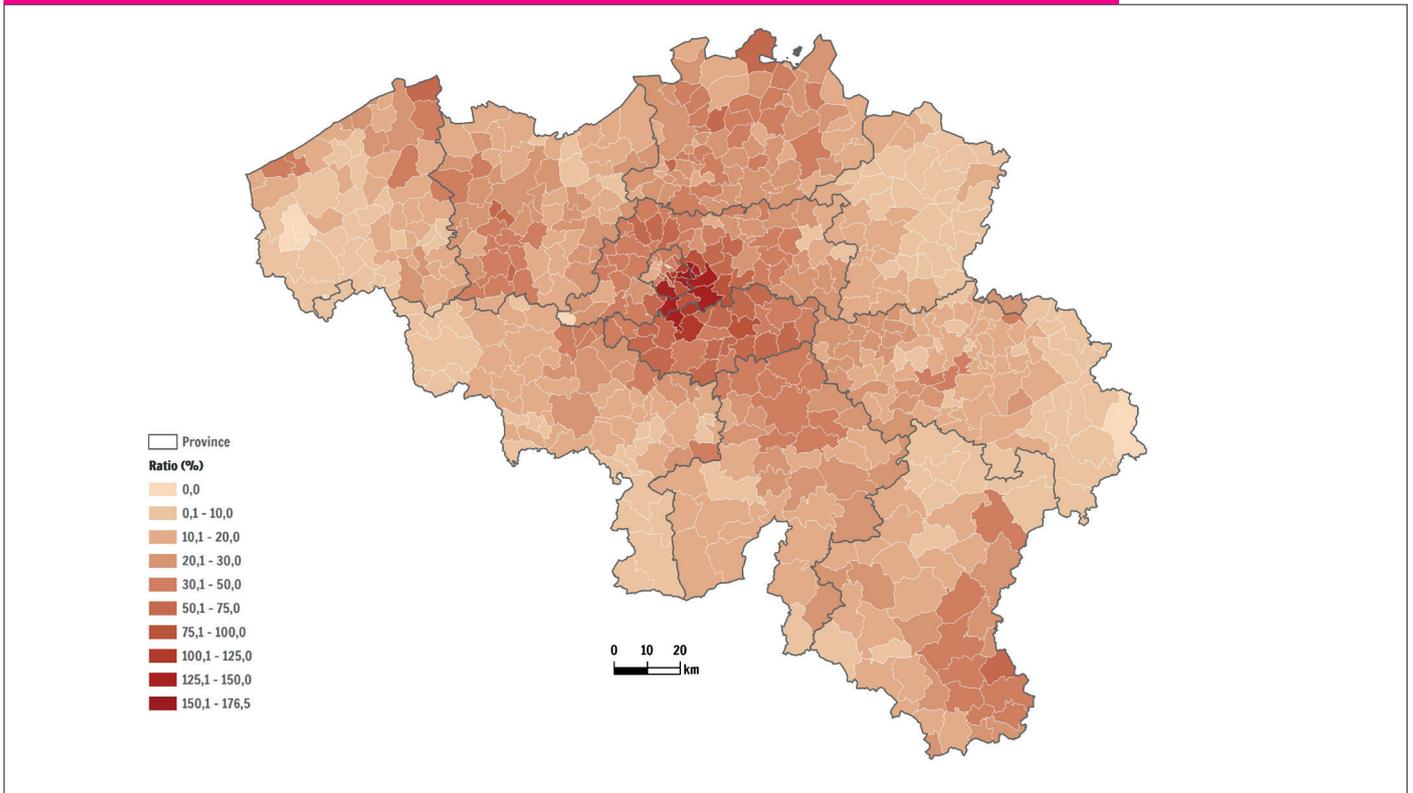
On peut aussi ventiler géographiquement le ratio entre le nombre d'annonces d'Immoweb et le nombre d'emménagements de locataires. C'est ce que nous avons réalisé dans la carte ci-dessous avec les données Immoweb 2010<sup>30</sup>. On montre aussi la distribution de ces variables de manière graphique à travers des histogrammes avec et sans pondération par le nombre d'emménagements de ménages locataires par commune.

<sup>28</sup> CEHD, *Les chiffres clés du logement public en Wallonie*, 2016, p. 77, accessible en ligne <http://cehd.be/media/1089/chiffres-cl%C3%A9s-du-logement-public-en-wallonie-2016-final.pdf>

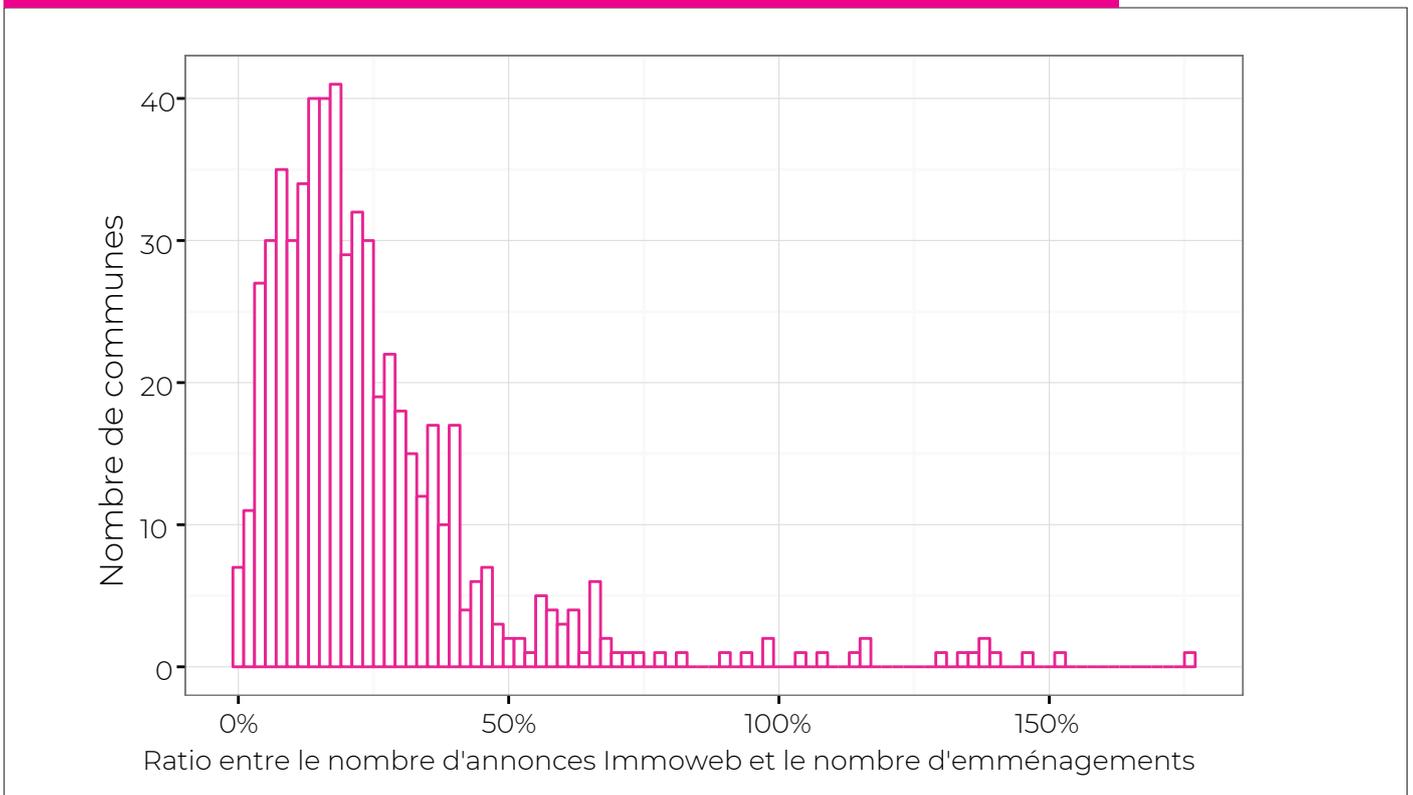
<sup>29</sup> L'estimation basse de 18% se base sur des données administratives qui définissent strictement le logement social (logements loués par des sociétés de logement social, voir Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale, page web « Des faits et des chiffres » : [http://www.luttepauvrete.be/chiffres\\_logements\\_sociaux.htm](http://www.luttepauvrete.be/chiffres_logements_sociaux.htm)). L'estimation haute de +/- 25% se base sur des calculs propres réalisés à partir de l'enquête SILC qui comptabilise de manière large le logement « social ». Pour cette dernière, tout logement loué à un prix inférieur au marché est comptabilisé : le logement social au sens strict, mais aussi la location à travers des agences immobilières sociales, des loyers réduits accordés par l'employeur ou des proches. La catégorisation de SILC est assez éloignée d'une définition du logement social au sens propre, mais elle permet d'isoler l'ensemble des logements qui par définition n'ont aucune raison (normalement) de se retrouver sur Immoweb.

<sup>30</sup> Nous avons choisi cette année pour que les données Immoweb et du Censur 2011 soient temporellement comparables. Si l'on utilise les données Immoweb d'autres années, la répartition géographique est sensiblement la même puisque la répartition géographique des annonces ne varie pas au fil des ans, à l'exception d'une réduction de la part relative de la région bruxelloise. La principale modification observée serait celle de la teinte qui foncerait au fil des ans, car le nombre des annonces Immoweb s'est fortement accru au cours des dix dernières années.

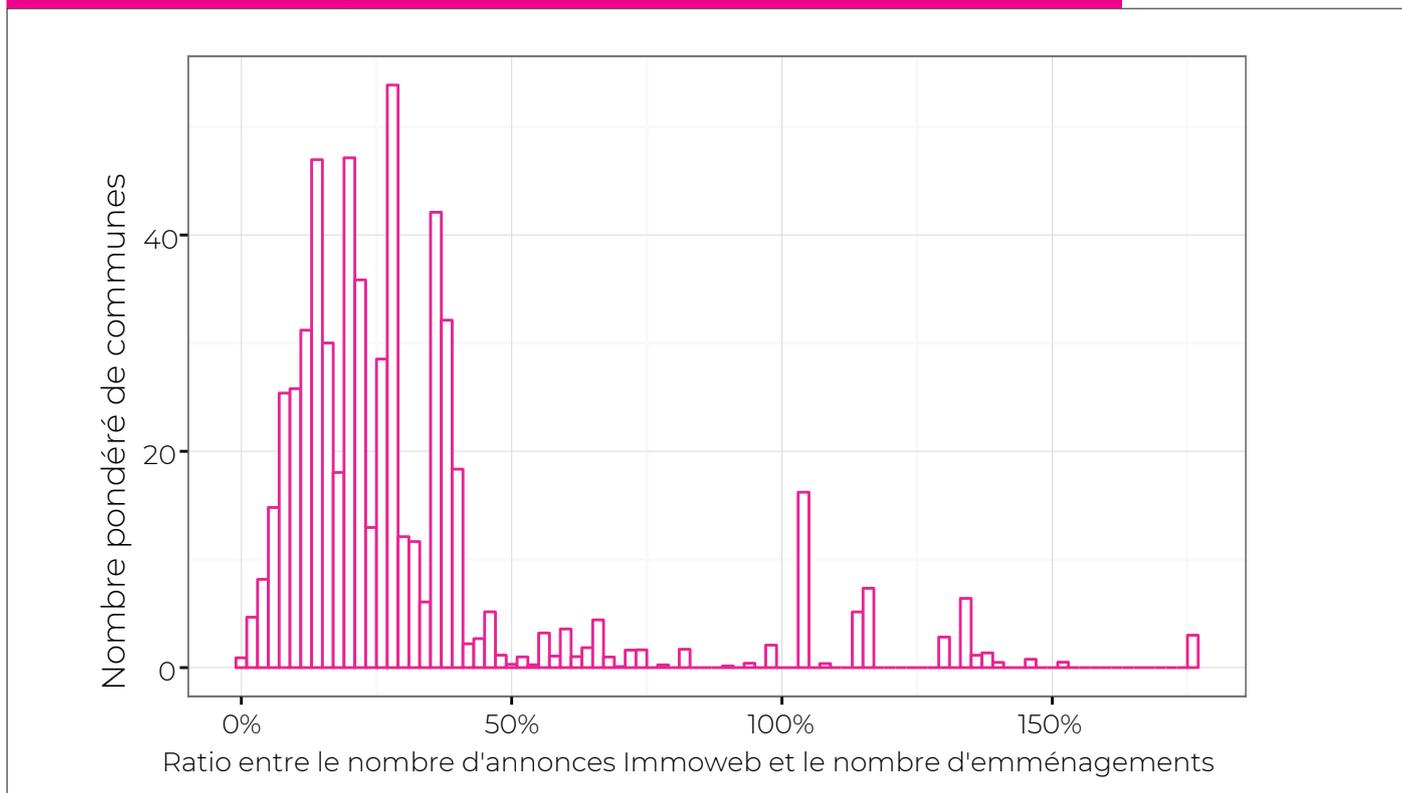
Carte 4 - Ratio entre le nombre d'annonces Immoweb (en 2010) et le nombre d'emménagements de locataires en 2010 (identifiés par le Censur 2011 et le Registre national 2010)



Graphique 8 - Distribution du taux de couverture d'Immoweb par commune



Graphique 9 - Distribution du taux de couverture d'Immoweb par commune, pondéré par le nombre d'emménagements de locataires



On observe d'abord que ce ratio diffère grandement selon les communes. Il va de presque nul dans certaines communes à plus de 1,5 dans d'autres. Dans ces dernières, on observe donc 50 % d'annonces Immoweb de plus que de déménagements avec domiciliation pour l'année 2010. Cette très forte variation géographique veut dire que les données Immoweb sont très inégalement représentatives de l'ensemble des nouveaux emménagements – c'est très important si l'on calcule des indicateurs de loyers à un niveau supra-communal à partir des données Immoweb, car certaines communes seront « sous-représentées » du fait de leur faible nombre d'annonces. Nous y reviendrons en temps voulu. Le fait qu'il y a plus d'annonces d'Immoweb dans certaines communes que d'emménagements doit s'expliquer par au moins une des deux hypothèses suivantes : les données sur les déménagements sous-estiment le nombre d'emménagements de locataires (nous avons déjà évoqué les raisons qui pourraient l'expliquer) ou les données

d'Immoweb comprennent plus d'offres que de baux signés (offres fictives, annonces ne menant pas à un bail...).

Si l'on s'intéresse à la répartition de ces variations, on devine deux tendances. La première est une opposition centre-périphérie. Les communes centrales (Bruxelles et ses environs) présentent les ratios les plus élevés. Au fur et à mesure que l'on s'en éloigne, le ratio diminue. Il est le plus faible dans le Sud de la province de Flandre occidentale, l'Est du Limbourg, l'Ouest et le Sud du Hainaut, en Communauté germanophone, dans le Nord de la province de Luxembourg et dans la vallée de la Semois. Au centre bruxellois, on peut éventuellement ajouter des petits centres anversoises et gantoises. Mais ils peuvent aussi être considérés comme des prolongements du pôle bruxellois. Cette première tendance globale peut aussi s'interpréter comme une faiblesse du nombre d'annonces Immoweb dans les zones rurales éloignées des centres urbains, c'est-à-dire les zones rurales si l'on exclut les zones périurbaines.

La deuxième tendance que l'on observe relève d'un axe riche-pauvre. Les communes riches présentent des taux bien plus élevés que les communes pauvres. Par exemple, à Bruxelles, les communes du croissant pauvre (Saint-Josse, Bruxelles-Ville, Molenbeek, Anderlecht, Saint-Gilles, Forest) ont des ratios très faibles en comparaison aux communes riches du Sud-Est (Uccle, Watermael-Boisfort, Ixelles, Etterbeek, Woluwe-Saint-Pierre et Woluwe-Saint-Lambert) et de sa périphérie aisée. En Wallonie, les communes du sillon industriel et les zones rurales plus pauvres (la botte du Hainaut, la vallée de la Semois, le Nord-Ouest de la province du Luxembourg) présentent des ratios plus faibles que le Brabant wallon, les communes à proximité du Grand-Duché de Luxembourg ou encore Namur et ses environs. En Flandre, les zones plus pauvres de l'Est du Limbourg et du Sud de la Flandre-Occidentale présentent des ratios plus faibles<sup>31</sup>. À l'opposé, Knokke-Heist présente un ratio très élevé.

Ces différences selon la richesse de la population de la commune s'expliquent probablement par le fait que les offres de logements à « faible » loyer passent probablement par d'autres canaux qu'Immoweb (bouche-à-oreille, annonce en façade, réseau informel, sites web non payants). Même si une partie de cet effet du niveau de richesse de la commune peut provenir de la part de logement social (généralement plus élevée dans les communes pauvres), deux raisons limitent cet effet « logement social ». D'une part, comme nous l'avons vu, les emménagements dans des logements sociaux constituent une très faible part des emménagements de locataires. D'autre part, la carte du ratio correspond mieux aux cartes des niveaux de richesses qu'aux cartes de logement social<sup>32</sup>. Cette surreprésentation des communes riches est si importante qu'elle s'observe même sur le nombre absolu d'annonces. À titre d'exemple, pour l'année 2010, il y a plus d'annonces d'Immoweb à Namur qu'à Charleroi ou à Uccle qu'à Molenbeek-Saint-Jean,

alors que le nombre d'emménagements de locataires est plus important à Charleroi qu'à Namur et à Molenbeek-Saint-Jean qu'à Uccle.

On remarquera aussi une différence importante entre la carte du ratio et celles des niveaux de richesses. Alors que les villes se distinguent des communes périurbaines voisines par une plus grande pauvreté, ce n'est pas le cas dans la carte d'Immoweb – leur ratio est proche de celui des communes qui les entoure. Cela s'explique peut-être par une surreprésentation des annonces d'Immoweb dans les villes qui vient contrebalancer la sous-représentation de ces mêmes annonces dans les communes pauvres.

## 2.5 Quelle proportion des baux est-elle enregistrée ?

Pour l'enregistrement, en prenant pour référence les années 2011 et 2012 (et donc en supposant que les nombres d'enregistrements plus faibles en 2013, 2014 et 2015 s'expliquent par des données manquantes), on obtient un taux d'enregistrement de 50 %. En Belgique, environ un bail sur deux est donc enregistré. Ici aussi, on observe des différences importantes : le taux d'enregistrement est de  $\pm 35\%$  à Bruxelles, de  $\pm 50\%$  en Wallonie et de  $\pm 60\%$  en Flandre. Nous reviendrons plus loin sur la distribution géographique de ces taux, qui diffère nettement de celle des « parts de marché » d'Immoweb. Rappelons cependant qu'il faut être très prudent dans l'interprétation de ce chiffre : vu les différences de méthodologie (que nous avons détaillées plus haut), il s'agit plus d'un ordre de grandeur que d'un chiffre précis. Néanmoins, on peut en tirer deux conclusions. D'une part, une partie très importante du marché locatif échappe à l'enregistrement. Environ la moitié des transactions sont confinées dans un « cadre strictement » privé entre le locataire et le bailleur.

<sup>31</sup> C'est ce qui ressort de la cartographie des bénéficiaires de l'intervention majorée que l'on peut trouver sur le site web de l'Atlas de l'Agence Inter-Mutualiste : <http://atlas.aim-ima.be>.

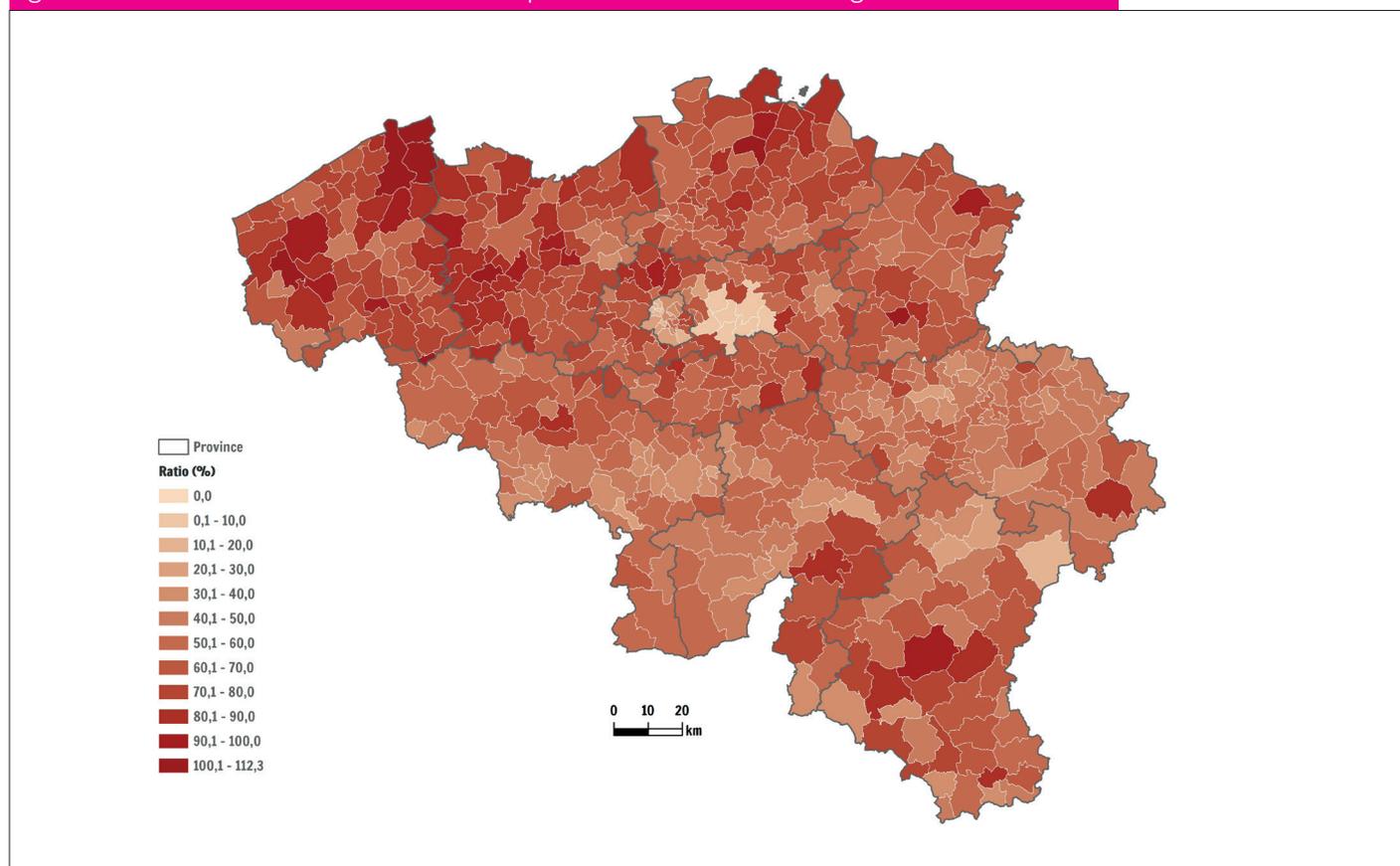
<sup>32</sup> Sur ce point, le lecteur peut comparer les cartes publiées sur notre portail de statistiques locales Walstat (voir : <https://walstat.iweps.be>) et sur le site web du Monitoring des quartiers de la région de Bruxelles-Capitale (voir : <https://monitoringdesquartiers.brussels>). On constatera que la carte tirée des données d'Immoweb correspond mieux à celles de richesse / pauvreté que celles des logements sociaux.

Les incitants à l'enregistrement sont clairement insuffisants pour inciter la majorité des bailleurs (et même des locataires) à enregistrer le bail. On peut même craindre que les réformes des législations sur les baux en Wallonie et à Bruxelles (contrairement à la Flandre) ne limitent encore plus cet enregistrement (voir plus haut). D'autre part, un taux de couverture de 50%, même s'il est imparfait, n'est pas négligeable d'un point de vue statistique. Il faut cependant garder à l'esprit le fait que les baux non enregistrés diffèrent probablement des baux enregistrés. On imagine que les baux de courte durée sont moins souvent enregistrés (car il n'y a pas de sanctions significatives pour les bailleurs) et que les bailleurs moins organisés ou moins au fait des obligations d'enregistrement (peut-être moins « professionnels ») enregistrent moins souvent les baux, ou encore que les bailleurs dont le logement n'est pas aux normes (incendie,

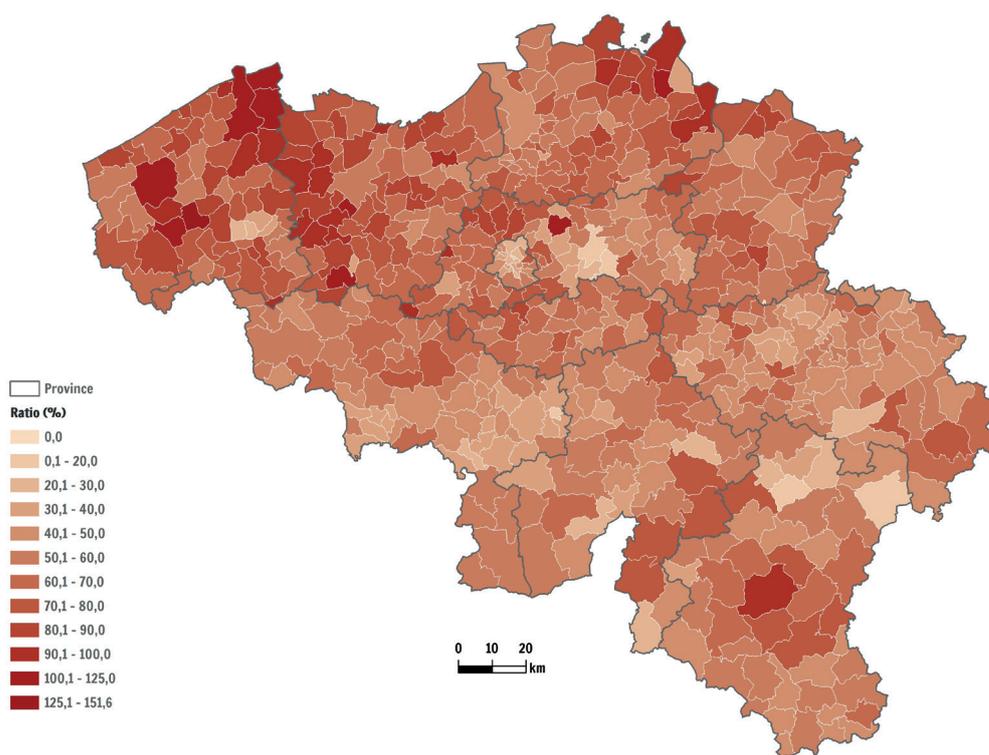
insalubrité, taille...) présentent une réticence à l'enregistrement.

Si comme pour Immoweb, on cherche à ventiler les taux d'enregistrement par commune, on observe des résultats assez différents. Les cartes ci-dessous montrent le taux d'enregistrement par commune à partir des données de l'enregistrement au cours des années 2011 et 2012. Les années 2013, 2014 et 2015 ne sont pas reprises ici (mais elles se trouvent dans les annexes électroniques), car elles présentent visiblement des données manquantes (voir plus haut). Parce que nous ne disposons pas de données pour l'année 2010, nous ne pouvons malheureusement pas comparer l'estimation du nombre de déménagements avec celui du nombre de baux pour la même année. Comme pour Immoweb, on présente aussi la distribution des taux en histogramme (pondérés et non pondérés).

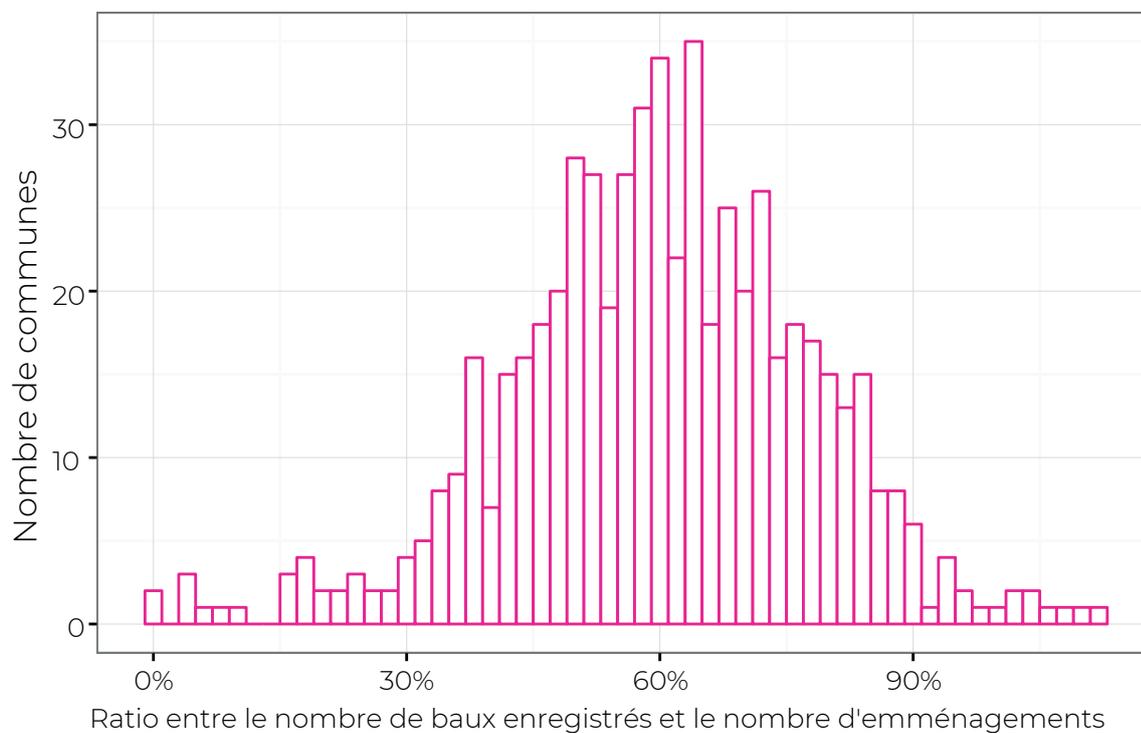
Carte 5 - Ratio entre le nombre de baux enregistrés (en 2011) et le nombre d'emménagements de locataires en 2010 (identifiés par le Censur 2011 et le Registre national 2010)



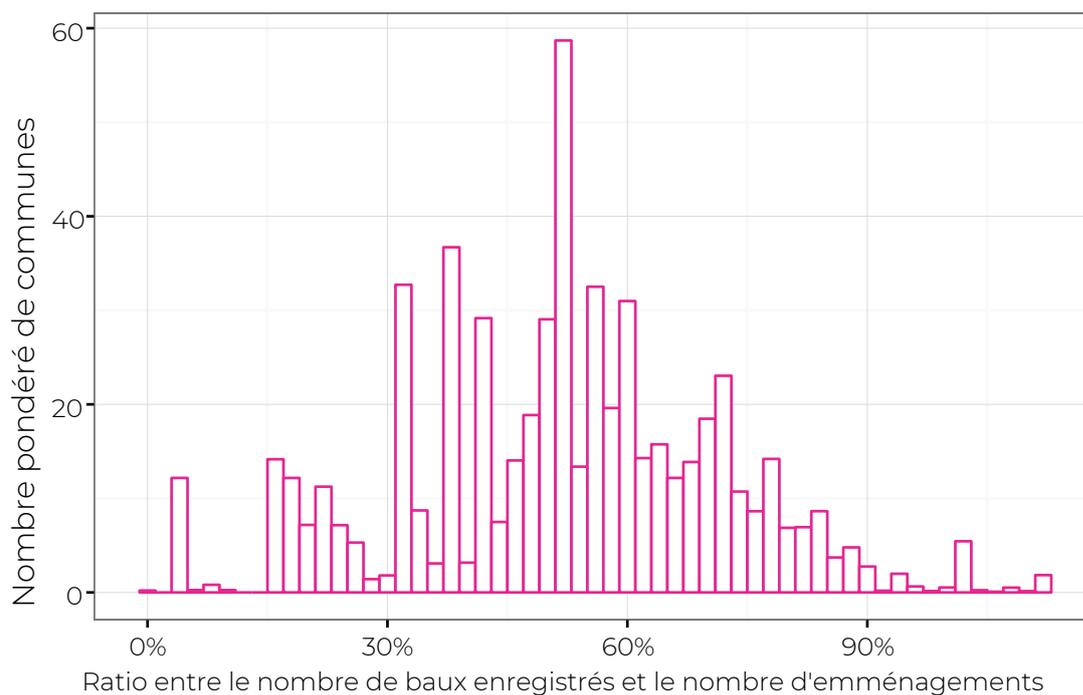
Carte 6 - Ratio entre le nombre de baux enregistrés (en 2012) et le nombre d'emménagements de locataires en 2010 (identifiés par le Censur 2011 et le RN 2010)



Graphique 10 - Distribution du taux d'enregistrement des baux par commune



Graphique 11 - Distribution du taux d'enregistrement des baux par commune, pondéré par le nombre d'emménagements de locataires



On observe quelques éléments intéressants. D'abord, il y a certainement des données manquantes à Louvain et dans quelques communes aux alentours pour l'année 2011. Les données de 2012 semblent plus complètes. Ensuite, la variation du taux est bien moindre que pour les données Immoweb. Les différences d'enregistrement entre communes sont bien plus faibles que les différences d'annonces Immoweb. Les histogrammes en témoignent. Les données de l'enregistrement sont donc très probablement plus représentatives que les données d'Immoweb de l'ensemble des baux.

On remarque néanmoins quelques différences entre communes. Ainsi, on observe un taux d'enregistrement un peu plus important en Flandre qu'en Wallonie et, surtout, à Bruxelles. On observe aussi des taux d'enregistrement plus faibles dans les grandes villes et en particulier dans les communes urbaines « pauvres ». Ainsi, Gand, Anvers, les communes du croissant pauvre bruxellois, Mons, Charleroi, Liège et leurs périphéries industrielles présentent des taux un peu plus faibles que les communes périurbaines plus riches qui les entourent.

C'est d'autant plus marquant qu'on peut supposer que les locataires qui ne se domicilient pas (étudiants, non-résidents, travailleurs « navetteurs » et personnes sans titre de séjour) sont plus présents dans les centres urbains. On peut donc supposer que des logements meilleur marché (petits, peu confortables...), plus présents dans ces villes, sont moins fréquemment enregistrés. Si dans ces centres urbains on trouve plus fréquemment des baux de courte durée, cela pourrait aussi expliquer ce plus faible taux d'enregistrement (comme nous l'avons vu, les bailleurs étant moins incités à enregistrer les baux de trois ans ou moins). Le fait que les taux d'enregistrement sont plus faibles là où les taux de rotation sont plus élevés, notamment dans les grandes villes (comparer les cartes 5 et 3) est un argument en faveur de cette hypothèse. Même si elle ne se vérifie pas pour les communes rurales de la province de Luxembourg et du Sud des provinces de Namur et Liège où tant le taux de rotation que le taux d'enregistrement sont plutôt élevés. Ceci dit, ce biais est d'une ampleur bien moindre que celui que l'on observe dans les données Immoweb.

## 2.6 Conclusion

Pour terminer ce chapitre, revenons brièvement sur les principaux éléments. Les données des baux enregistrés et d'Immoweb semblent avoir une représentativité imparfaite, mais pas inutilisable, pour évaluer les loyers dans l'optique marché locatif. Si de nombreux baux et offres échappent aux statistiques, ces sources fournissent des informations pour une part importante de ceux-ci. Il semble d'ailleurs que pour ces deux sources, la représentativité est moins bonne dans les communes avec des populations plus pauvres, plutôt urbaines. Elles présentent néanmoins chacune des avantages et des inconvénients.

Les données d'Immoweb ont l'avantage de comprendre de nombreuses variables annexes permettant de décrire les logements. Elles permettent aussi de suivre les prix de l'immobilier sur une période de dix ans. Elles ont les inconvénients d'être moins représentatives : selon les années, on a estimé qu'entre 20% (en 2006) et 40% (en

2016) des baux signés pouvaient provenir d'annonces d'Immoweb. Cette représentativité est aussi très biaisée : les annonces sont surreprésentées dans les communes riches du centre du pays (en particulier au Sud-Est de Bruxelles) et sont sous-représentées dans les communes pauvres ou périphériques.

Les données des baux enregistrés ont des avantages et inconvénients opposés. Elles ne permettent pas d'utiliser des informations sur le type de logements (ex. sa taille ou son confort) et les données dont nous disposons se limitent à cinq années (de 2011 à 2015). Par contre, leur représentativité est meilleure que celle d'Immoweb, puisqu'on estime qu'environ un bail sur deux est enregistré. Cette représentativité est aussi moins biaisée que pour Immoweb, même si les communes pauvres, principalement les villes, présentent des taux d'enregistrement un peu moins élevés.



# CHAPITRE 3

---

## ANALYSE ET MESURE DES LOYERS

# 3 ANALYSE ET MESURE

## DES LOYERS

### 3.1 Introduction

L'objectif de ce chapitre est de produire plusieurs mesures des loyers pour comprendre leur distribution et leur variation dans l'espace et dans le temps. Commençons simplement par représenter la distribution des loyers (toutes années et régions confondues) à travers un des graphiques de densité. Les graphiques 12 et 13 présentent, respectivement pour les données d'Immoweb et des baux enregistrés, la proportion de baux selon le loyer. Par souci de lisibilité, les graphiques sont limités à 3 200 euros. On y observe trois éléments qui peuvent éventuellement complexifier l'analyse.

Premièrement, la distribution est asymétrique. Il n'y a pas de loyer maximal. Il en découle que la moyenne sera systématiquement supérieure à la médiane, car fortement tirée vers le haut par les loyers (très) élevés. La moyenne n'est donc pas au centre de la distribution. C'est en partie la raison pour laquelle il faudra exclure les logements dont les loyers sont (parfois artificiellement) trop élevés.

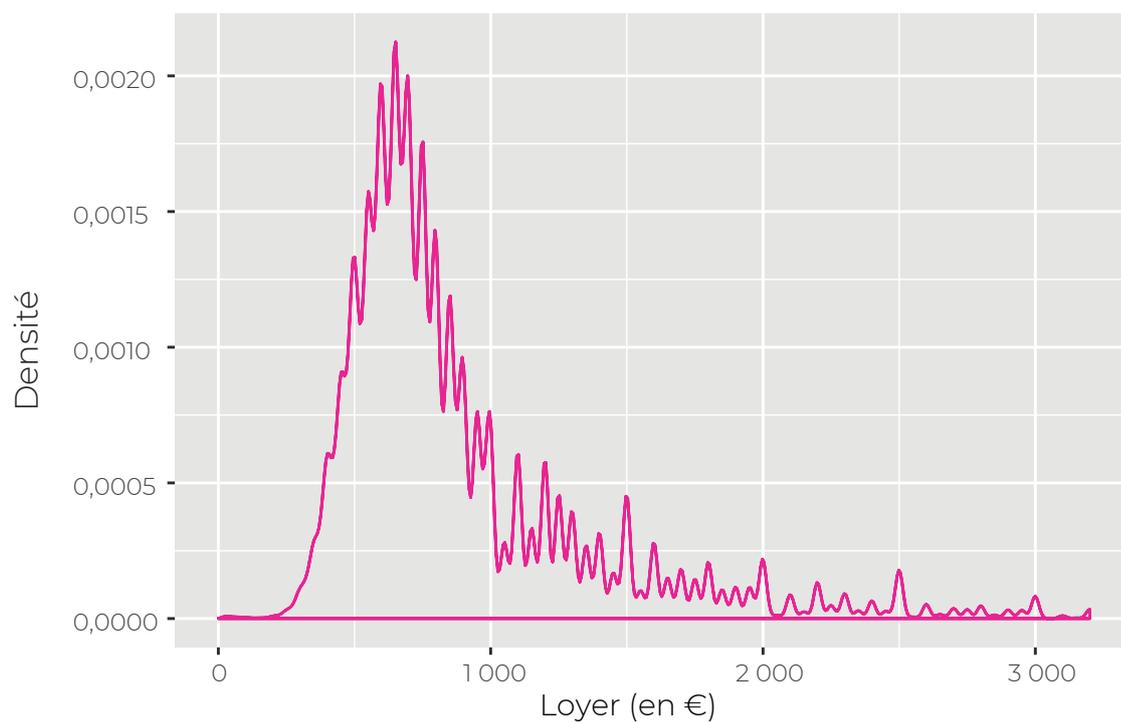
Deuxièmement, les loyers ont très souvent des valeurs « rondes ». Il en découle que les valeurs des médianes (et celles des quantiles) varient en « sautant » d'un chiffre rond à un autre, plutôt qu'en évoluant de manière régulière. Ici, la moyenne et la médiane ont donc chacune un inconvénient. Nous les utiliserons toutes les deux, mais sans oublier leurs particularités respectives.

Troisièmement, certains loyers sont tellement importants qu'ils semblent fantaisistes (ils résultent peut-être d'erreurs d'encodage). D'autres sont tellement faibles

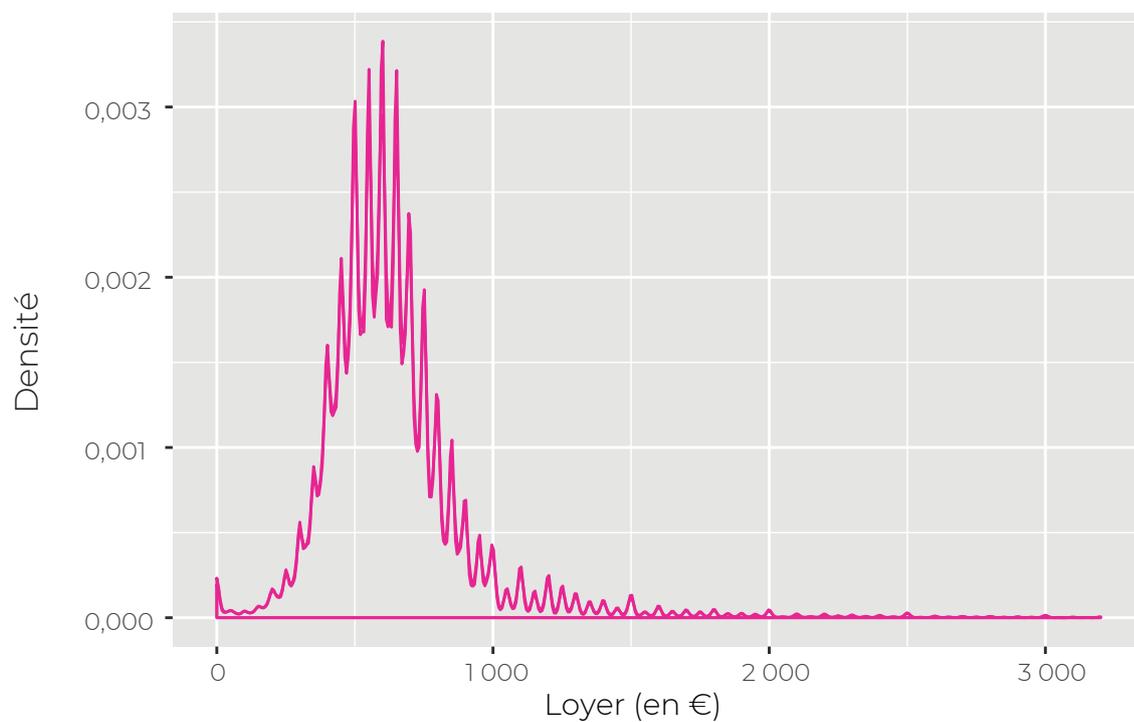
qu'il s'agit peut-être aussi d'erreurs ou de bailleurs demandant une contrepartie non monétaire (services, rénovation du bien...). Il est donc préférable d'exclure ces observations dans la suite des analyses pour éviter que certains indicateurs (principalement les moyennes) soient « trop » influencés par ces valeurs aberrantes, surtout celles très élevées. Nous avons choisi de ne conserver que les observations dont le loyer est compris entre les valeurs (incluses) de 200€ et 3000€. Cette manière permet de conserver la très grande majorité des observations. Parmi les baux enregistrés, seul 1,29% ont un loyer inférieur à 200€ et 0,5% ont un loyer supérieur à 3 000€. Parmi les annonces d'Immoweb, moins de 0,09% présentent un loyer inférieur à 200€ et 1,54% ont un loyer supérieur à 3 000€. Pour Immoweb, la limite supérieure de 5 000€ sera aussi utilisée dans certains cas, car elle permet de réduire la part d'annonces exclues en raison d'un loyer trop élevé à 0,35%.

La suite de ce chapitre se déroulera en trois temps. D'abord, nous présenterons la manière dont nous avons classé les logements d'Immoweb en types, selon leur taille. Ensuite, nous estimerons l'évolution des loyers au fil du temps, en comparant les données d'Immoweb et celles des baux enregistrés. Enfin, nous nous intéresserons à la répartition géographique des loyers, ici aussi en comparant Immoweb aux baux enregistrés.

Graphique 12 - Distribution des loyers dans les données Immoweb



Graphique 13 - Distribution des loyers dans les baux enregistrés



## 3.2 Immoweb et les types de logements

Comme déjà mentionné, un des avantages des données d'Immoweb est qu'elles contiennent une certaine description des biens proposés en location. Nous avons choisi d'utiliser deux variables pour classer les logements : le type de biens (maison ou appartement) et le nombre de chambres annoncé. Ces deux variables ont été retenues, car elles permettent de caractériser assez bien le logement par sa taille et qu'elles sont présentes dans presque toutes les annonces. Seulement 0,1% des logements sont exclus de la typologie. Trois raisons nous ont fait préférer le nombre de chambres au nombre de mètres carrés pour mesurer la taille des logements. Premièrement, cette mesure nous a semblé plus objective : il est moins facile pour un annonceur de gonfler le nombre de chambres que celui de mètres carrés et un nombre de pièces se mesure plus facilement qu'une surface. Deuxièmement, le nombre de chambres peut aussi, dans une certaine mesure, renvoyer au type de ménages potentiellement intéressés par la location : personnes seules, familles avec enfants... Troisièmement, la surface habitable est manquante (ou déclarée nulle) pour 20% des annonces. Cependant cette typologie présente l'inconvénient de ne pas classer les logements selon leur niveau de confort, mais ce dernier concept est plus équivoque et les variables qui permettent de le mesurer sont plus souvent manquantes.

Sur la base de ces deux variables, nous avons construit une typologie en six catégories : appartement d'une chambre (30,9% des annonces), appartement de deux chambres (36,5%), appartement de trois chambres ou plus (11,2%), maison d'une ou deux chambres (5,1%), maison de trois chambres (8,2%), maison de quatre chambres ou plus (8,1%). Notons que les appartements (souvent des studios) indiquant un nombre nul de chambres sont repris dans la catégorie des appartements d'une chambre. Vu leur faible proportion (ils

ne représentent que 3,4% de l'ensemble des logements) et que déclarer zéro ou une chambre dépend d'une certaine appréciation subjective de l'annonceur (plus de la moitié des annonces classées explicitement dans la sous-catégorie des studios indiquent une chambre), nous avons choisi de regrouper les appartements de zéro chambre avec ceux d'une chambre. On observe l'importance des petits appartements dans les offres d'Immoweb : plus de deux logements sur trois sont des appartements d'une ou deux chambres.

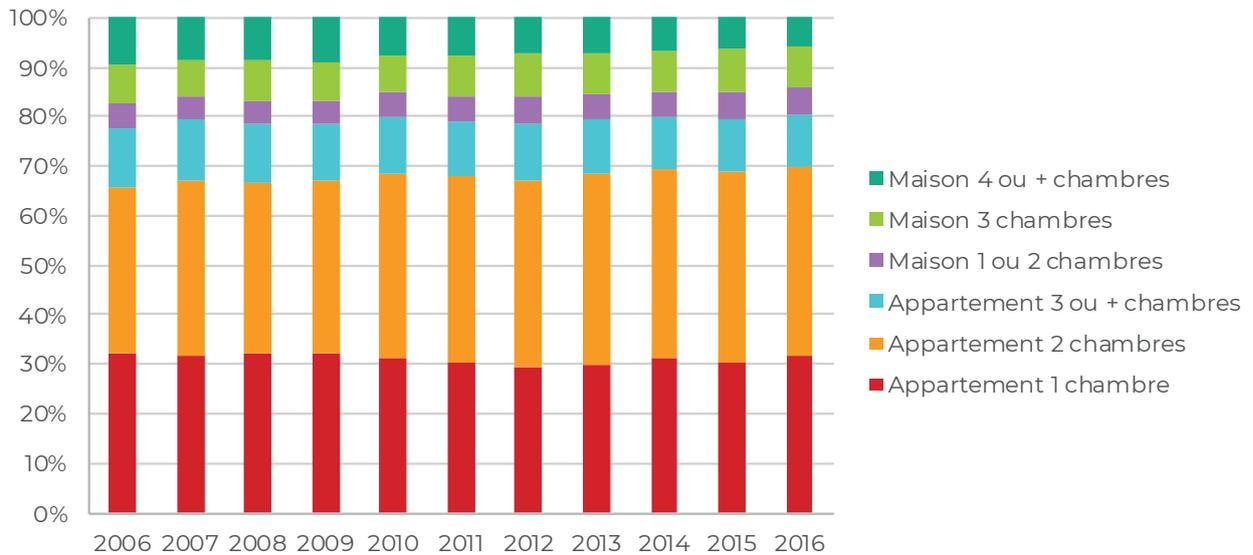
Si l'on s'intéresse à l'évolution des différents types d'annonces Immoweb, on observe avant tout une grande stabilité, la proportion de chaque catégorie restant relativement stable au fil des ans. Deux évolutions peuvent néanmoins être remarquées : la diminution régulière de la proportion des grandes maisons, qui passe de 9,7% en 2006 à 5,9% en 2016 et la légère augmentation de la part des appartements de deux chambres qui passe de 33,5% à 38,0% sur la période. Notons que la diminution des maisons de quatre chambres et plus n'est que relative, le nombre absolu d'annonces de maison de quatre chambres et plus augmentant de 6 635 à 8 959 entre 2006 et 2016. Les évolutions ne sont pas très différentes d'une région à l'autre (voir annexes électroniques), même si la part des appartements d'une chambre augmente un peu en Wallonie et à Bruxelles, alors qu'elle diminue légèrement en Flandre ; et que la croissance de la part des appartements de deux chambres ne s'observe qu'en Wallonie et en Flandre.

On observe néanmoins quelques différences dans la prévalence des types de logements par région. Sans surprise, à Bruxelles, on trouve proportionnellement plus d'appartements, surtout des petits (une chambre) et des grands (trois chambres ou plus). La Flandre et la Wallonie sont plus proches, mais présentent quelques différences. En Wallonie, les petites maisons

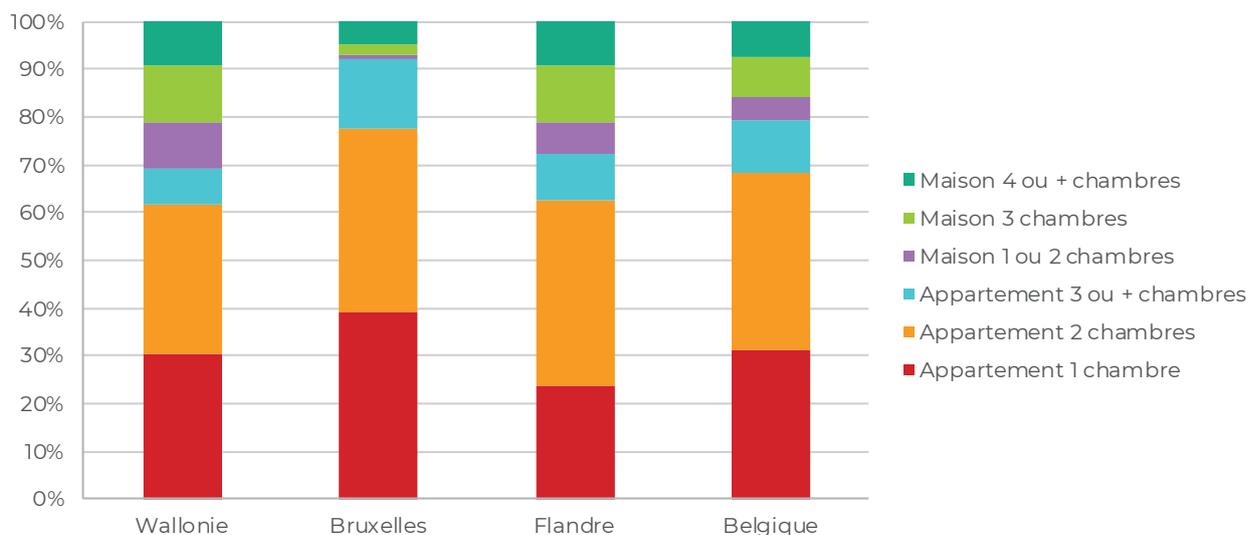
(une ou deux chambres) et les petits appartements sont plus fréquents. En Flandre, ce sont les appartements moyens (deux chambres) et grands (trois chambres ou

plus) qui sont plus présents. Les fréquences des maisons moyennes et grandes sont quasiment identiques entre ces deux régions.

Graphique 14 - Part des différents types de logements dans Immoweb



Graphique 15 - Part des différents types de logements dans Immoweb par région (années de 2006 à 2016 confondues)



Ce qui est par contre très variable, c'est la répartition géographique locale de ces types de biens. Les six cartes suivantes présentent chacune la proportion du type de biens dans les annonces sur la commune, toutes années confondues. Il s'agit donc de représenter, par commune, les types de biens prédominants – et non de représenter la distribution des biens entre les communes. Cette dernière représentation serait nettement différente, car il y a bien plus d'annonces dans le centre de la Belgique, dans les villes et dans les communes riches (voir chapitre précédent). Dans les cartes 7 à 12, représentant les parts de chaque type de logements dans les annonces, nous avons choisi de garder la même échelle (discrétisation en classes de la variable représentée sur la carte), de manière à rendre les cartes comparables entre elles.

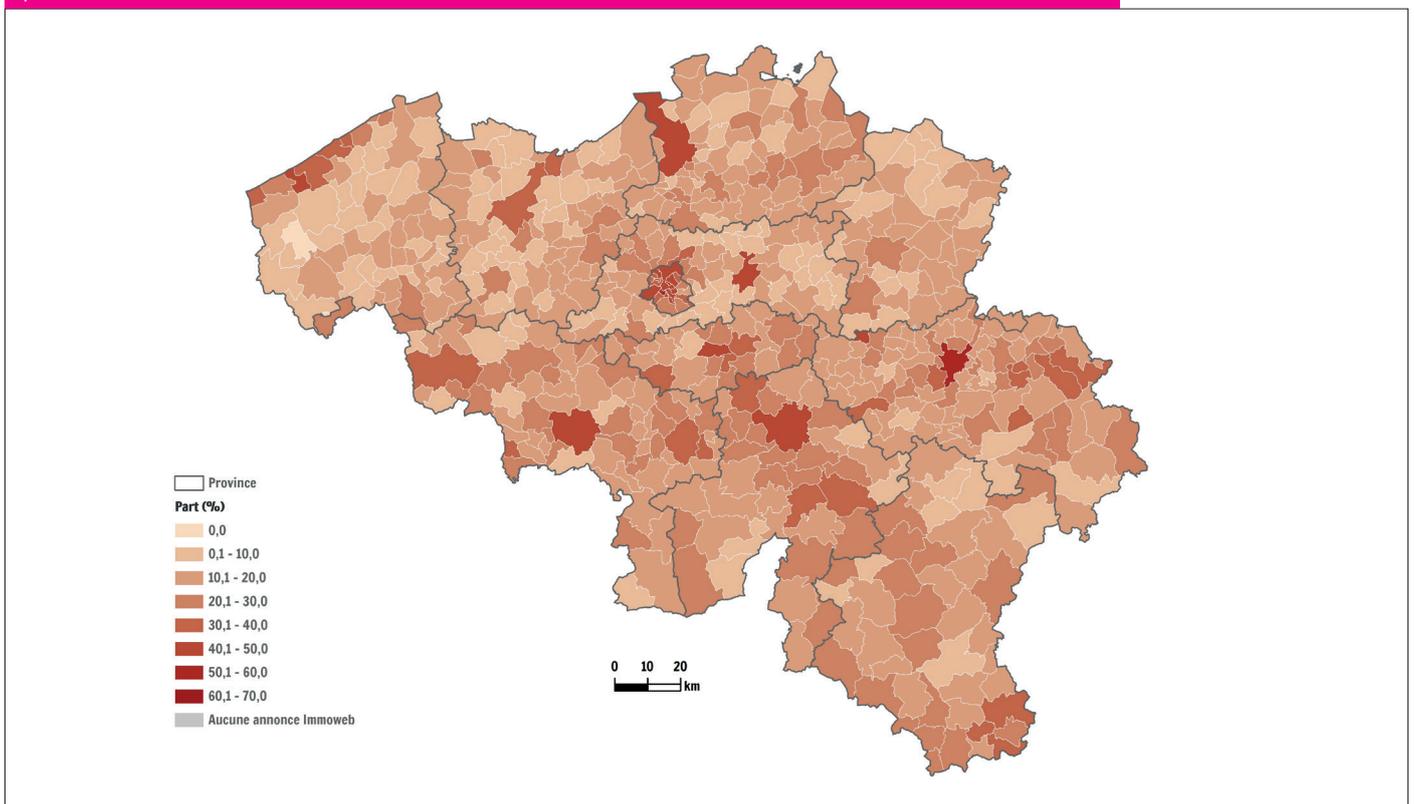
Concernant les appartements d'une chambre, on observe sans surprise qu'ils sont surtout surreprésentés dans les (grandes) villes. Anvers, Gand, le centre de la région bruxelloise, Tournai, Nivelles, Mons, Charleroi,

Namur, Dinant, Ciney, Huy, Liège, Verviers et Eupen sont visibles sur la carte. Les villes universitaires d'Ottignies-Louvain-la-Neuve et de Louvain et plusieurs communes de la Côte ressortent également. La proportion des petits logements semble aussi légèrement plus importante en Wallonie qu'en Flandre : non seulement seules trois villes (Anvers, Gand et Louvain) se démarquent clairement en Flandre (alors que les villes moyennes wallonnes apparaissent plus clairement sur la carte), mais aussi les communes rurales ont des taux de petits appartements plus importants en Wallonie.

La carte des appartements de deux chambres est polarisée différemment. Si ce type de logements se retrouve un peu partout, tant à la campagne que dans les grands centres urbains, il est plus représenté en Flandre, notamment à la Côte, et moins représenté dans les communes flamandes et wallonnes situées au Sud-Est de la région bruxelloise.

Même si elle présente un taux d'une ampleur bien moindre, la carte des appartements de trois chambres et plus fait ressortir une

Carte 7 - Proportion d'appartements d'une chambre dans les annonces Immoweb par commune



structure assez similaire. Elle est également peu polarisée entre villes et campagnes et la Flandre présente des taux plus élevés que la Wallonie. On observe quand même deux différences : les communes de la Côte ne ressortent plus et à Bruxelles, ce type de logements est plus fréquent dans les communes riches du Sud-Est que dans les communes plus centrales. Si l'on synthétise les différentes cartes de types d'appartements, on peut dire qu'on trouve un peu plus d'appartements d'une chambre en Wallonie et un peu plus d'appartements de deux chambres ou plus en Flandre.

La carte de la proportion de petites maisons (une ou deux chambres), quant à elle, fait ressortir principalement les zones de pauvreté rurale. Ainsi, on remarque le taux important dans les communes proches de la frontière française. Au contraire, les villes, la Côte et les communes rurales à population aisée (dans le Brabant wallon et à proximité du Grand-Duché de Luxembourg) ont des taux plus faibles.

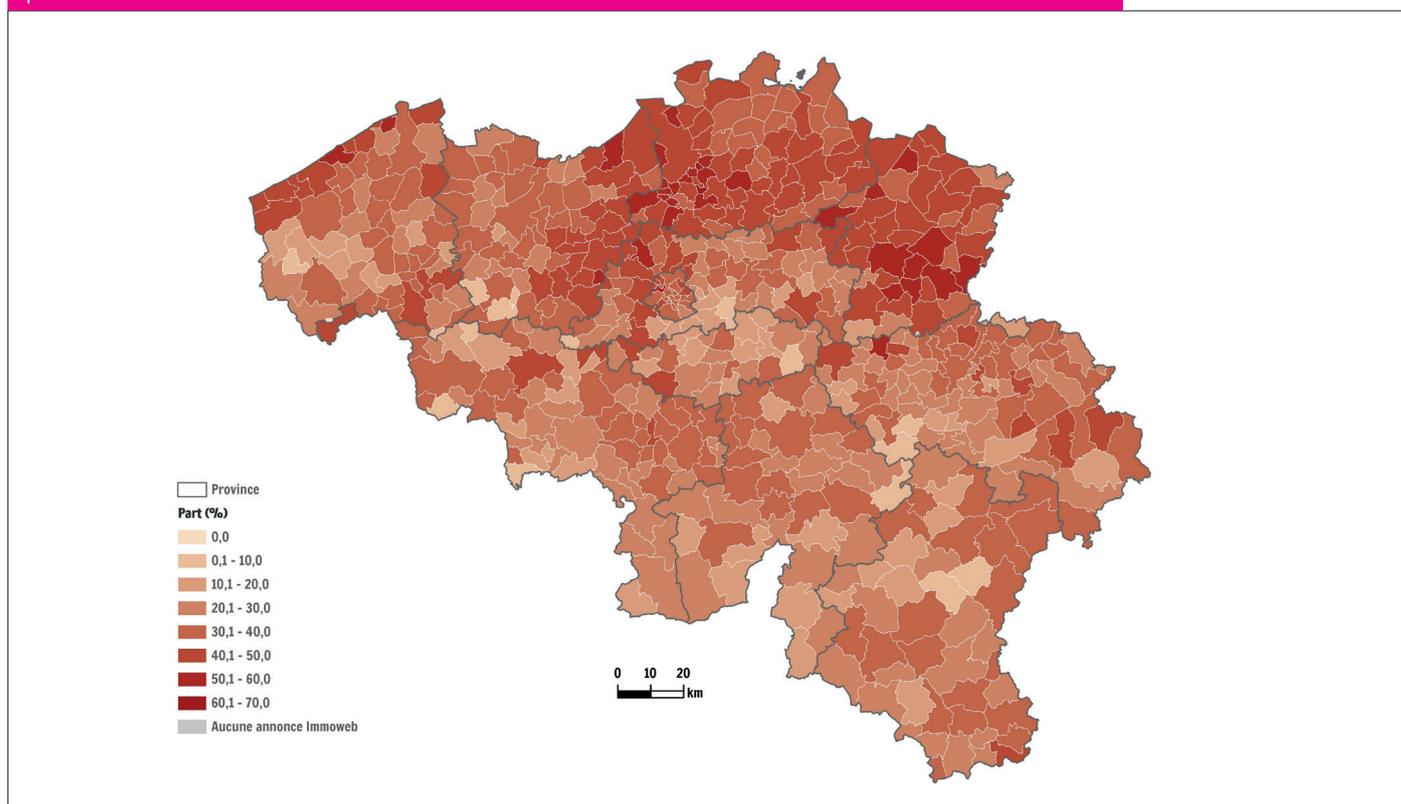
La carte de la proportion des maisons moyennes (trois chambres) fait ressortir

le monde rural au sens large. Toutes les grandes villes et la Côte apparaissent en clair sur la carte. À l'exception d'un peu plus de maisons de trois chambres en Flandre-Occidentale, en Flandre-Orientale et en Ardenne, la proportion de ce type de logements est distribuée de façon assez uniforme dans les communes rurales.

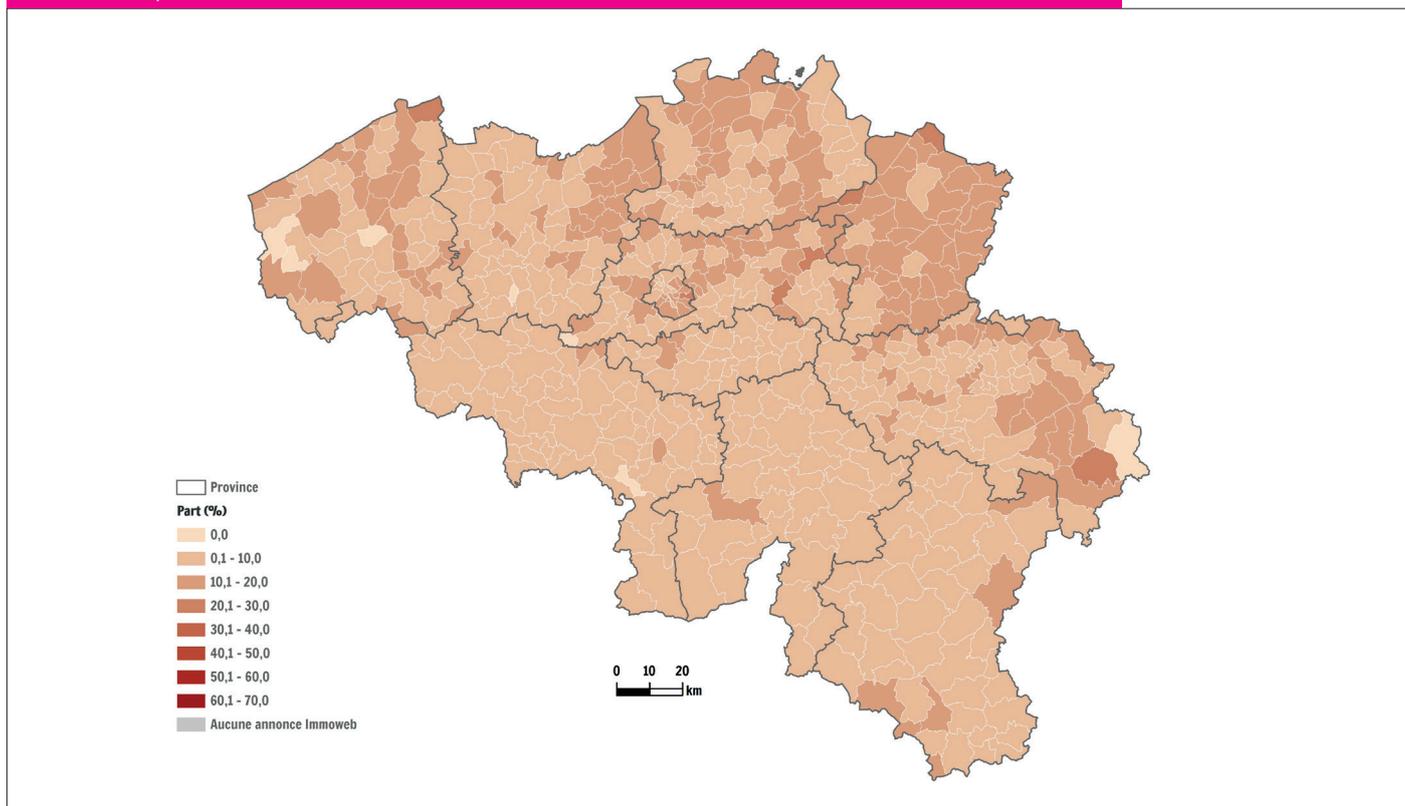
La carte de la proportion des grandes maisons (quatre chambres ou plus) fait clairement ressortir les communes riches de la périphérie au Sud-Est de Bruxelles. Les communes urbaines et plus pauvres (le sillon industriel, le croissant pauvre bruxellois) présentent une très faible proportion de grandes maisons, même si ce n'est pas toujours directement visible sur la carte.

Dans l'ensemble, on peut dire que les types de maisons ne se répartissent pas du tout de manière uniforme. Selon le niveau de richesse de la population de la commune et le caractère rural-urbain, les grands et petits logements (maisons ou appartements) sont plus ou moins fréquents.

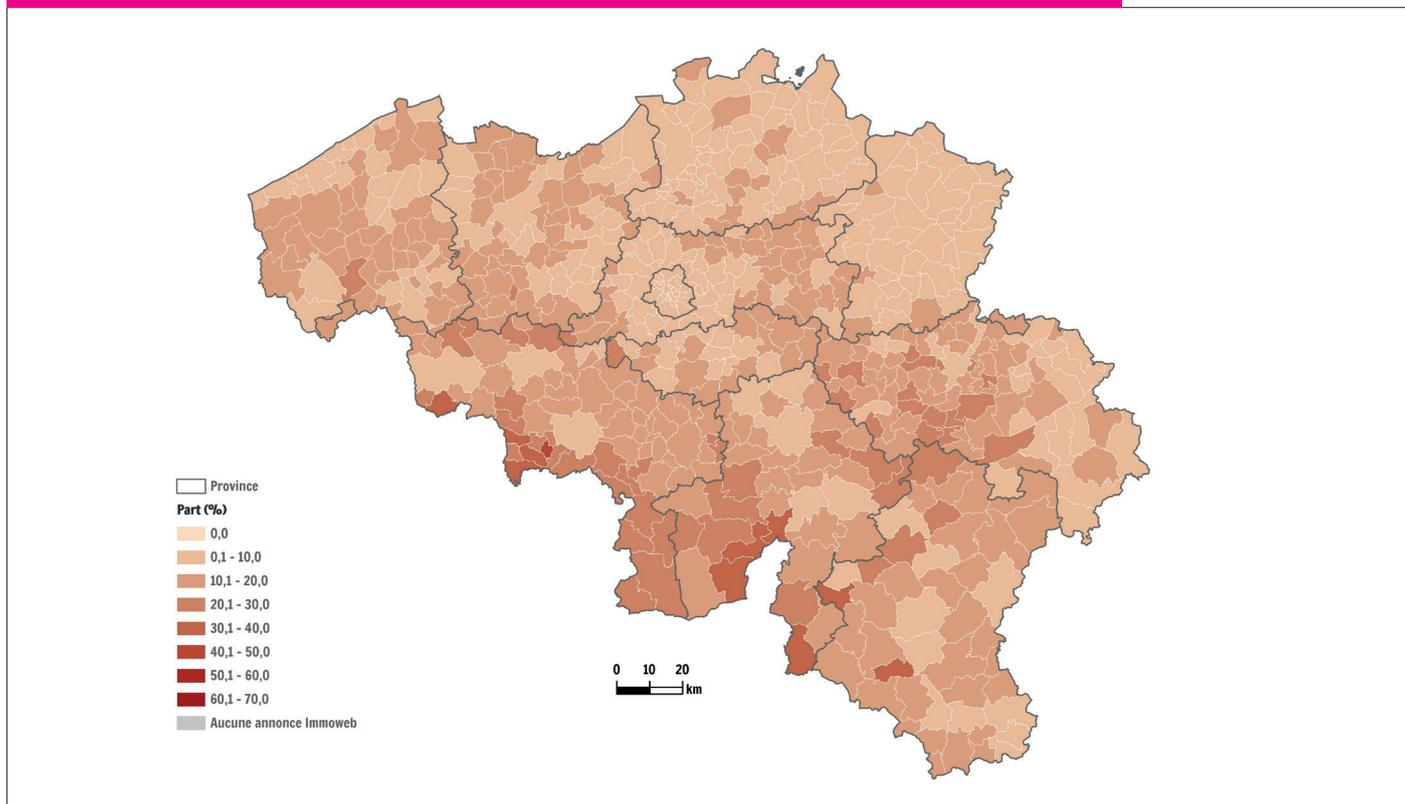
Carte 8 - Proportion d'appartements de deux chambres dans les annonces Immoweb par commune



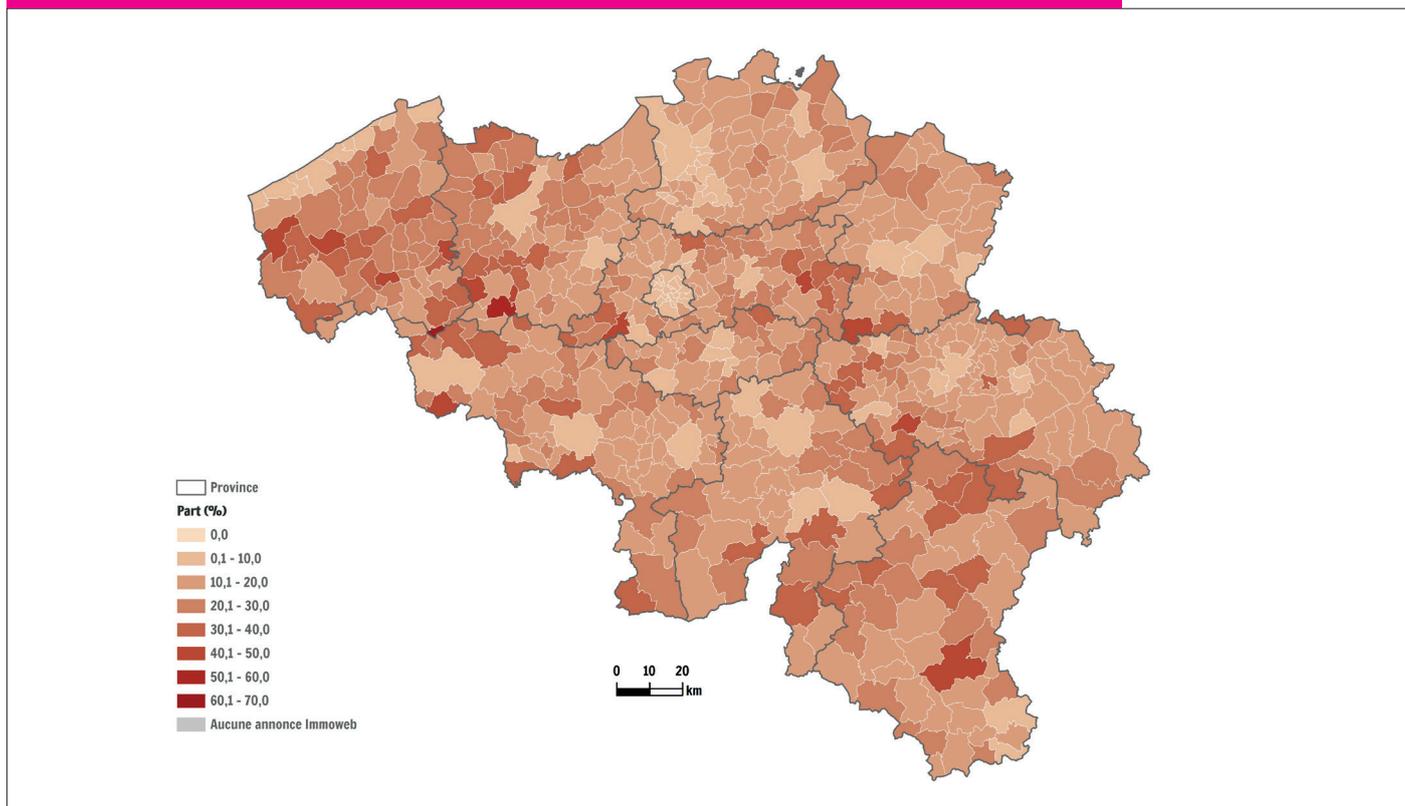
Carte 9 - Proportion d'appartements d'au moins trois chambres dans les annonces Immoweb par commune



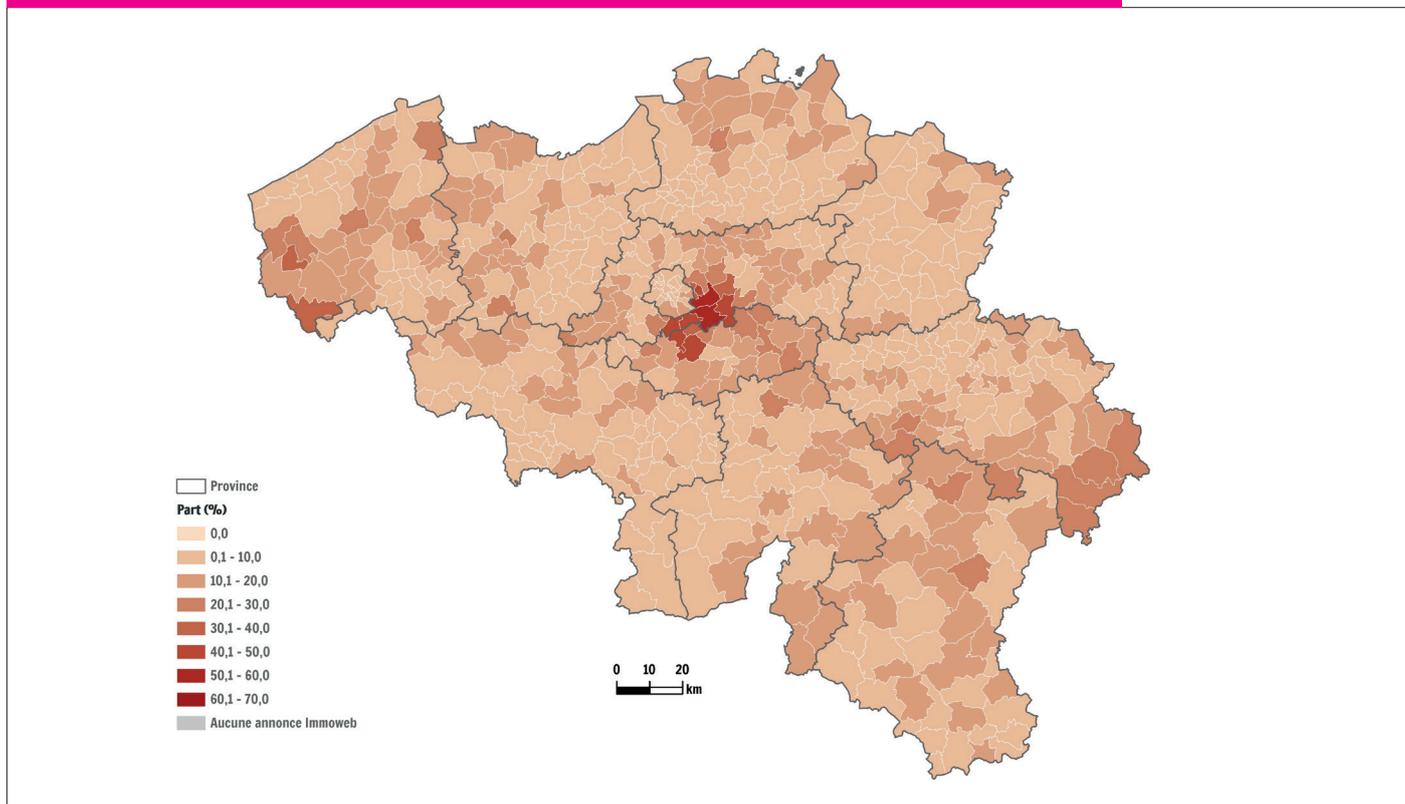
Carte 10 - Proportion de maisons d'une ou deux chambres dans les annonces Immoweb par commune



Carte 11 - Proportion de maisons de trois chambres dans les annonces Immoweb par commune



Carte 12 - Proportion de maisons d'au moins quatre chambres ou plus dans les annonces Immoweb par commune

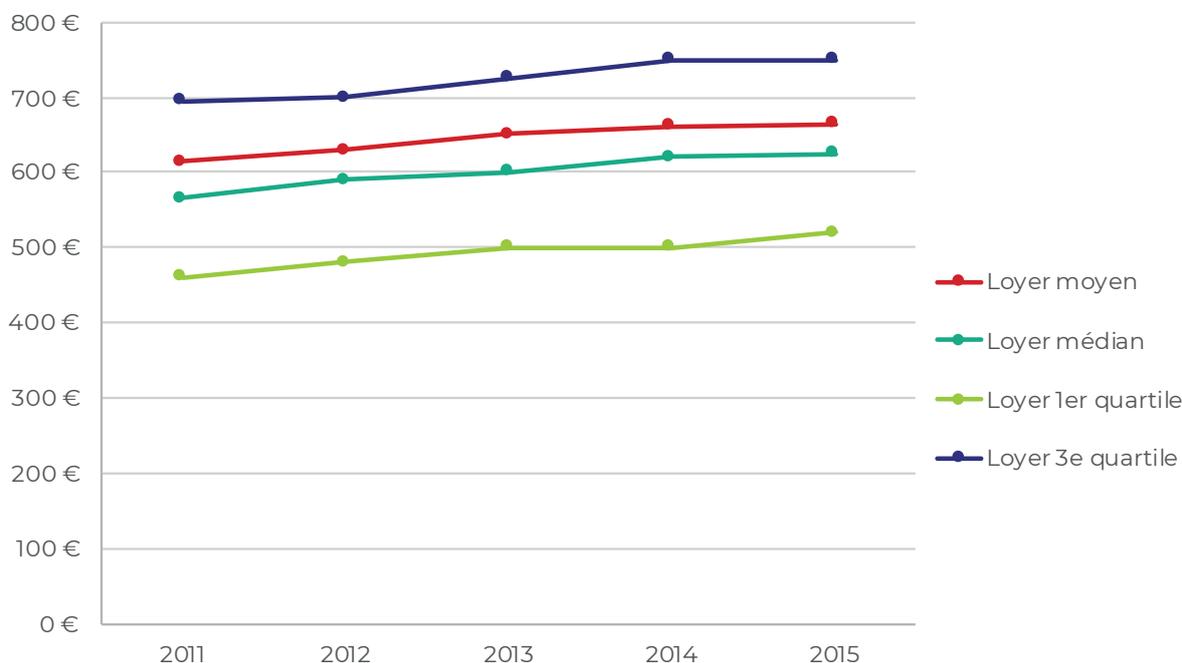


### 3.3 L'évolution des loyers

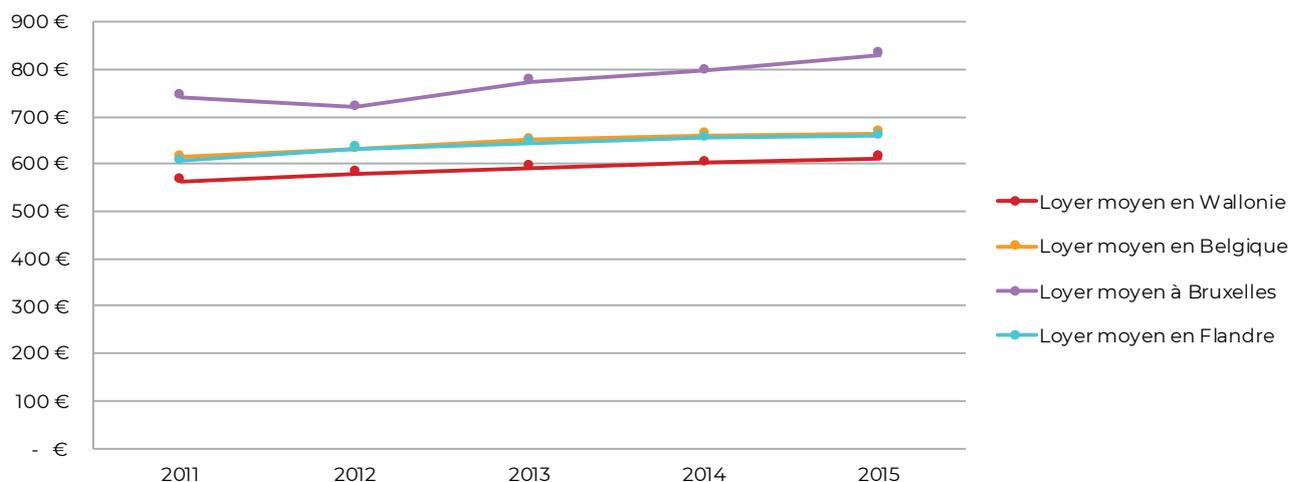
Le graphique 16 montre l'évolution des loyers des baux enregistrés. Les valeurs médianes, moyennes, et les premiers et derniers quartiles sont représentés. On observe que l'évolution des loyers est plus importante dans le bas que dans le haut de la distribution. Sur l'ensemble de la période, le taux de croissance du premier quartile est de 13,0%, contre 10,6% pour la médiane, 8,3% pour la moyenne et 7,9% pour le dernier quartile. Même si les différences entre ces taux de croissance sont limitées, leur ordre est révélateur d'une croissance qui s'amenuise dans les hauts loyers : ce sont les loyers les plus faibles qui ont augmenté le plus fortement sur la période 2011-2015.

Si l'on décline ces indicateurs par région, on observe une petite différence : les loyers à Bruxelles, après une légère diminution en 2012, croissent plus rapidement que ceux dans le reste du pays. Mais on observe des variations importantes, peut-être liées à des données manquantes, du nombre de baux enregistrés entre 2011 et 2012 dans quelques communes bruxelloises – dans certaines le chiffre augmente fortement alors que dans d'autres il diminue. On ne peut donc pas exclure que cette diminution relève d'un artefact.

Graphique 16 - Loyers des baux enregistrés en Belgique



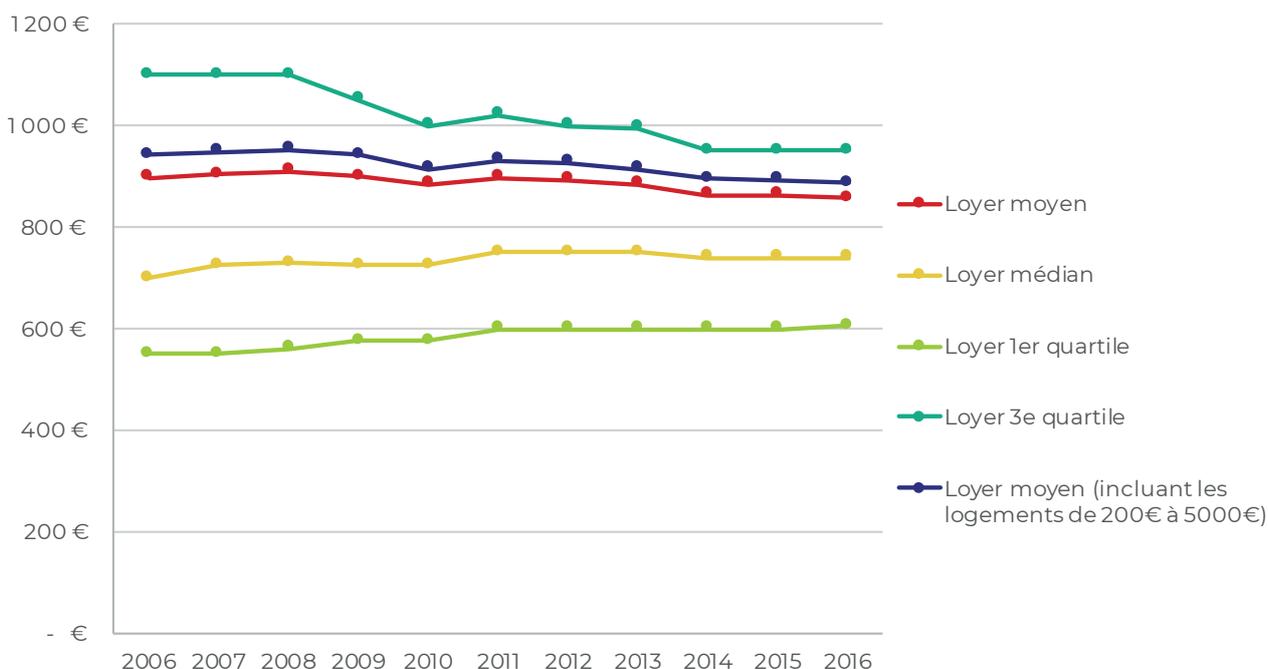
Graphique 17 - Loyers moyens des baux enregistrés dans les régions



Le graphique ci-dessous présente l'évolution des loyers dans la base de données d'Immoweb entre 2006 et 2016. En plus de la moyenne, de la médiane et des quartiles, une moyenne calculée sur la totalité des loyers situés entre 200€ et 5 000€ (inclus) a été ajoutée. Rappelons que pour toutes les autres analyses, les données sont limitées

aux loyers situés entre 200€ et 3 000€ (inclus). On observe une tendance à la convergence des loyers : le premier quartile et la médiane augmentent – respectivement de 10,0% et 5,7% sur toute la période –, alors que les moyennes et le dernier quartile diminuent – respectivement de 4,5%, 5,9% et 13,6%.

Graphique 18 - Loyers des annonces Immoweb



Notons que la stabilité, voire la diminution, des loyers d'Immoweb est peut-être « contrebalancée » par l'augmentation du nombre d'annonces. En effet, comme les loyers d'Immoweb sont supérieurs à ceux des baux enregistrés (même dans une même commune, nous y reviendrons), le fait que de plus en plus d'annonceurs passent par Immoweb pourrait témoigner du fait que le loyer moyen de la totalité des « annonces » (qu'elles passent par Immoweb ou non) augmente : de plus en plus de bailleurs augmentant leur loyer et s'inscrivant sur Immoweb (plutôt que de passer par un autre canal).

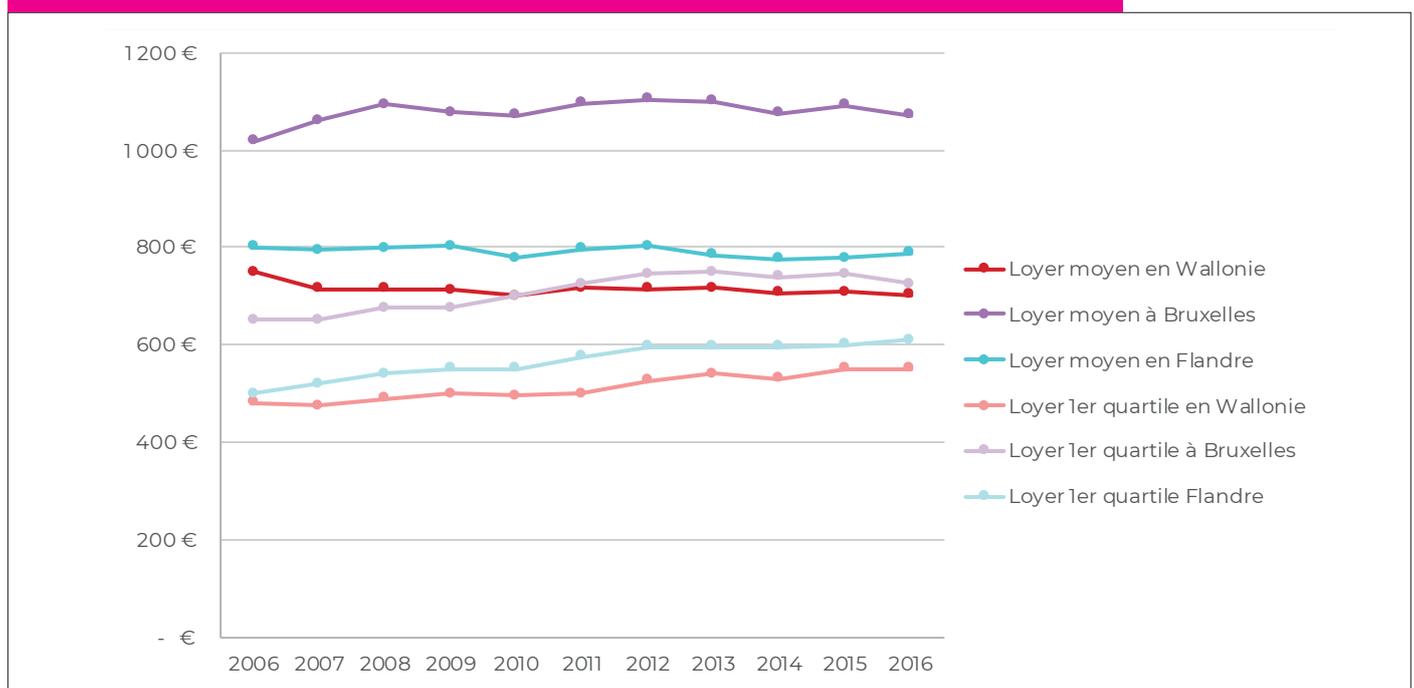
Quand on ventile ces différents indicateurs par région, on constate que les évolutions se situent un peu plus à la hausse. Ainsi, on observe dans le graphique ci-dessous que la croissance des premiers quartiles est un peu plus importante et que les valeurs moyennes sont stables et ne diminuent pas contrairement à la moyenne pour l'ensemble de la Belgique. Cela s'explique notamment par le fait que la proportion d'annonces à Bruxelles diminue (voir chapitre précédent), alors que c'est la région où les loyers sont les plus élevés. Ainsi la stabilité, voire la diminution des prix des annonces d'Immoweb, s'explique en partie par la diminution relative de la part d'annonces bruxelloises dans Immoweb.

Notons qu'on arrive à un constat similaire si l'on s'intéresse aux valeurs médianes et aux troisièmes quartiles. Ces valeurs ne sont pas indiquées dans le graphique 19 par souci de lisibilité, mais elles se trouvent dans l'annexe électronique.

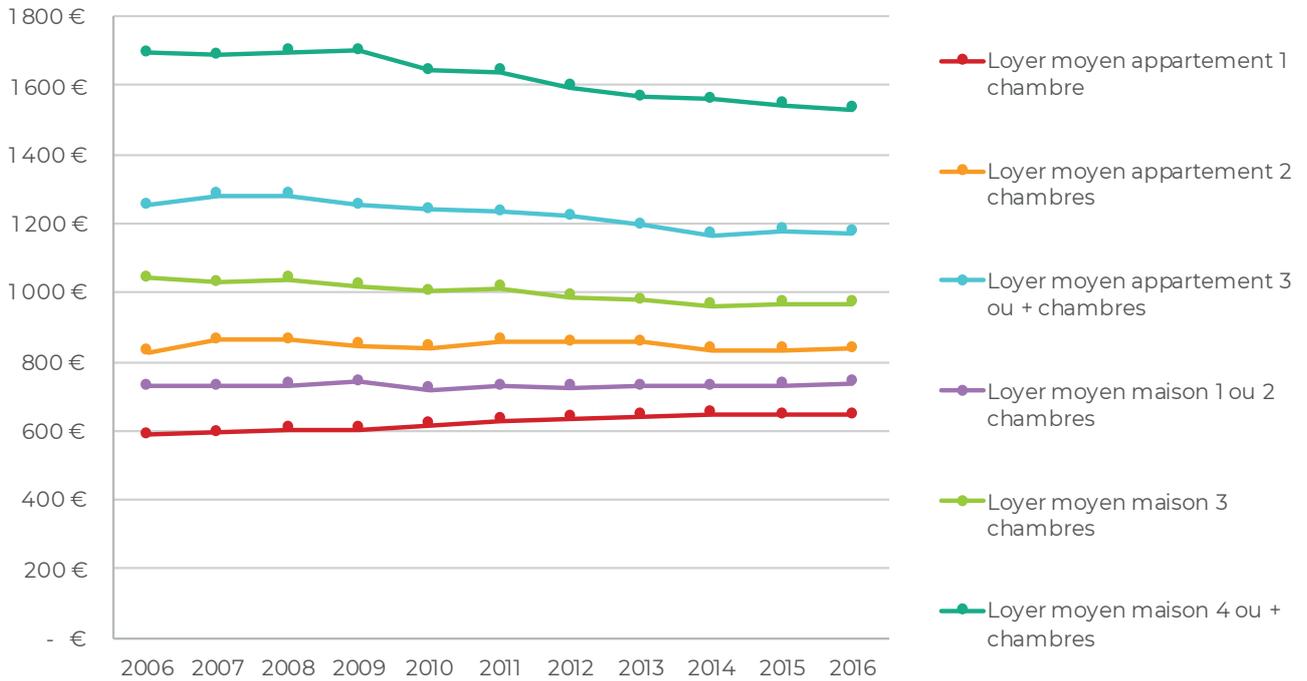
Si l'on décompose ces évolutions par le type de logements, on observe que le prix des petits logements (appartements d'une chambre) croît, celui des logements de taille moyenne (appartements de deux chambres et maison d'une ou deux chambres) reste plutôt stable et celui des grands logements (appartements et maisons d'au moins trois chambres) a tendance à diminuer.

Au sein des appartements d'une chambre, ce sont les appartements les moins chers (premier quartile) dont le prix augmente le plus. Le troisième quartile est celui dont la croissance est la plus faible. Pour les appartements de deux chambres (non représentés ici par souci de lisibilité, mais présents dans l'annexe électronique), l'évolution est aussi similaire. La convergence est même plus lisible : les valeurs centrales (moyenne et médiane) sont stables, le premier quartile croît et le dernier quartile décroît. On observe aussi des tendances similaires, bien que moins nettes, pour les autres types de logements (voir annexe électronique).

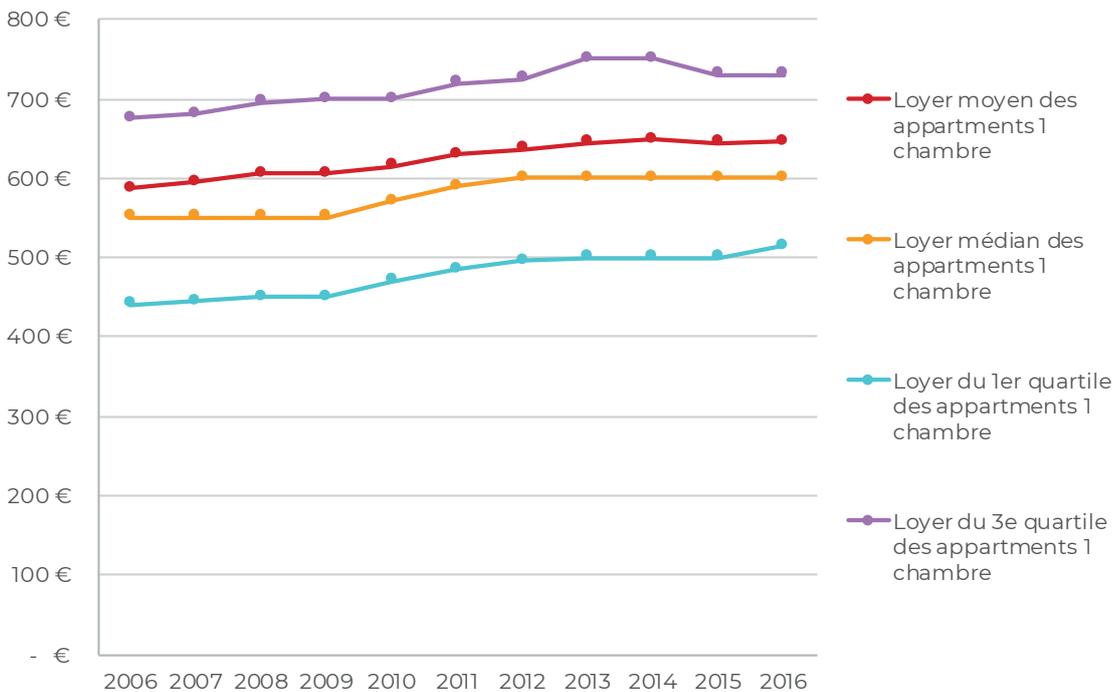
Graphique 19 - Loyers des annonces Immoweb par région



Graphique 20 - Loyers des annonces Immoweb par type de logements



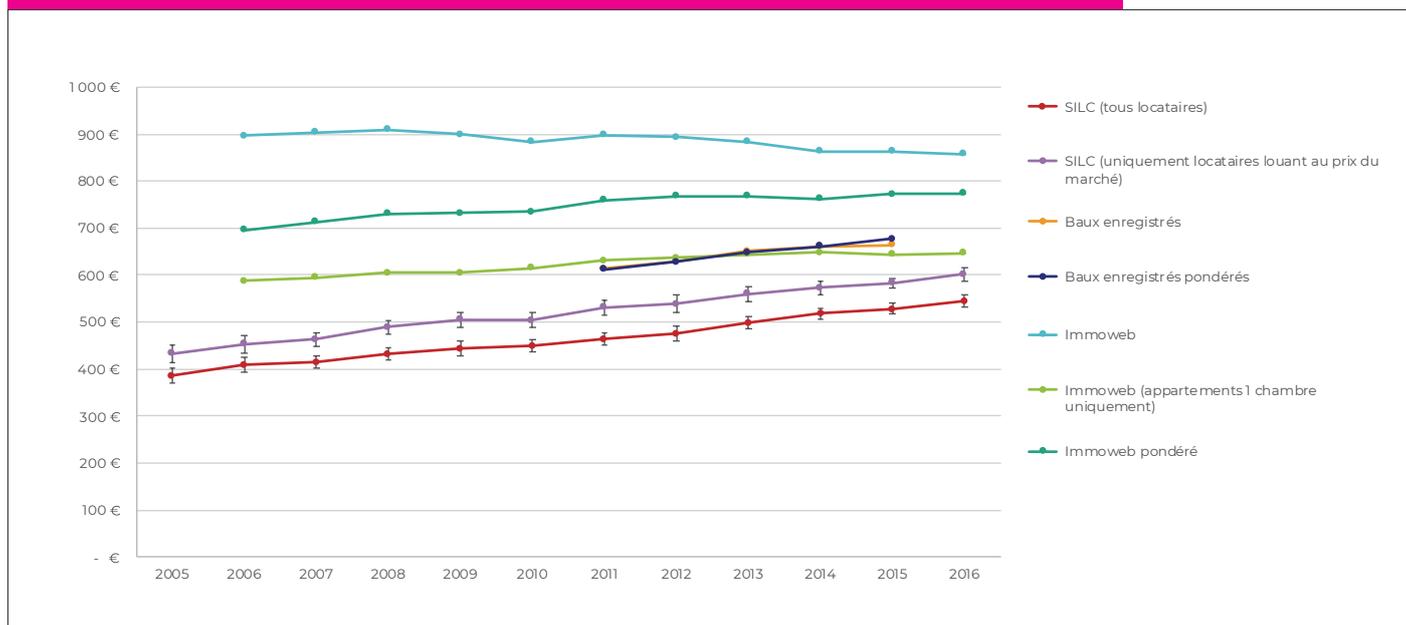
Graphique 21 - Loyers des annonces Immoweb pour les appartements d'une chambre



Il est intéressant de comparer l'évolution des différents « loyers » en Belgique. C'est ce que nous avons réalisé dans le graphique 22 en y indiquant les loyers moyens des baux enregistrés et d'Immoweb. Nous y avons ajouté le loyer moyen des appartements d'une chambre d'Immoweb – il s'agit du loyer pour le type de biens le moins cher, mais qui croît le plus au cours de la période –, et les loyers mesurés par l'enquête SILC. Les loyers de SILC fournissent une estimation des loyers dans la perspective « budget des ménages », c'est-à-dire les loyers versés par les locataires et non les loyers des logements mis en location. Deux indicateurs issus de SILC ont été retenus : le loyer moyen pour tous les ménages locataires et le loyer moyen limité aux locataires louant au prix du marché (c'est-à-dire sans tenir compte des logements sociaux et des quelques ménages qui bénéficient d'une

réduction de loyer de la part de proches ou de leur employeur). Étant donné qu'il s'agit d'indicateurs issus d'une enquête, les intervalles de confiance (à un niveau de confiance de 95%) sont indiqués<sup>33</sup>. Pour les loyers moyens d'Immoweb (tous types de logements) et des baux enregistrés, nous avons ajouté la moyenne pondérée par l'inverse du taux de « couverture » de la source et de l'année pour chaque commune<sup>34</sup>. Cette moyenne pondérée permet de corriger le fait qu'on trouve « trop » de logements dans certaines communes et pas « assez » dans d'autres, principalement dans Immoweb, mais aussi dans les baux enregistrés. Concrètement, les offres et les baux situés dans des communes où ils sont relativement peu nombreux par rapport au nombre d'emménagements de locataires voient leur poids augmenter – et inversement.

Graphique 22 - Comparaison de l'évolution des loyers moyens selon les différentes sources de données



<sup>33</sup> IWEPS, *Les chiffres clés de la Wallonie - Édition 2018*, Indicateur « Loyers en Wallonie », accessible en ligne :

<https://www.iweps.be/indicateur-statistique/loyers-en-wallonie/>. Les chiffres repris dans le tableau se trouvent dans l'annexe en ligne.

<sup>34</sup> D'un point de vue mathématique, on calcule le poids de la manière suivante. Tous les baux/offres qui se situent sur la même commune proviennent de la même source (Immoweb ou les baux enregistrés) et qui ont été signés/postés la même année ont un poids identique. Celui-ci vaut le nombre d'emménagements de ménages locataires dans la commune (estimé par le Censur 2011) divisé par le nombre de baux ou offres dans la commune pour l'année et pour la source de données.

Notons par ailleurs que les quelques communes sans aucun logement (respectivement annonce Immoweb ou bail enregistré) ne sont pas reprises dans le calcul. On aurait pu penser que les communes avec très peu de logements (et donc un poids très important) auraient « trop » influencé les résultats, mais si l'on exclut aussi les communes avec moins de dix logements, on obtient un résultat quasiment identique, ce qui montre que les communes avec peu de logements ne constituent pas un biais suffisamment important pour devoir être neutralisé.

Plusieurs observations méritent d'être remarquées. D'abord, les loyers diffèrent nettement selon les sources. Par exemple, en 2011, le loyer annoncé sur Immoweb était en moyenne de près de 900€, les baux enregistrés étaient d'environ 610€, et les loyers effectivement versés par les locataires d'environ 460€. Jusqu'en 2012, les annonces Immoweb pour les appartements d'une chambre ont même en moyenne des loyers supérieurs à l'ensemble de la moyenne des baux enregistrés. Il faut néanmoins relativiser les valeurs très élevées d'Immoweb par le fait qu'elles s'expliquent pour partie par le fait (voir chapitre précédent) qu'il y a bien plus d'annonces Immoweb dans les communes riches. Les moyennes pondérées permettent de mesurer ce phénomène. On arrive alors à des chiffres qui sont entre 100€ (en 2016) et 200€ (en 2006) plus faibles que les estimations non pondérées. Cette moyenne pondérée allant de près de 700€ à plus de 770€ reste quand même très élevée par rapport aux baux enregistrés (de 100€ à 150€), aux loyers versés par les ménages (de l'ordre de 200€, mais assez variable selon les années et la prise en compte, ou non, des logements sociaux) et aux allocations sociales. Par contre, les chiffres pondérés des baux enregistrés sont virtuellement identiques aux chiffres non pondérés. Cela s'explique par le fait que le taux de couverture de cet indicateur varie de bien moindre ampleur entre les communes et ne présente pas de structure géographique forte.

Ensuite, le fait que les loyers d'Immoweb et des baux enregistrés (mais dans une moindre mesure) soient assez élevés, et en particulier plus élevés que le loyer estimé dans les enquêtes, peut expliquer un certain désarroi pour les personnes qui cherchent un logement, surtout en comparaison par rapport au loyer d'un logement précédent ou aux montants des allocations sociales (pour les plus précaires). À titre de comparaison au 1<sup>er</sup> mai 2011, le revenu d'intégration sociale était de 755,08€ pour un isolé et de 1 006,78€ pour un chef de ménage<sup>35</sup>. Rappelons néanmoins que, parce que les loyers sont distribués de manière asymétrique, plus de la moitié des logements ont des loyers inférieurs aux valeurs moyennes. Mais, même en reprenant les chiffres médians (voir plus haut), on ne peut que constater que les allocataires sociaux qui cherchent à se loger devront consacrer une part très importante de leur budget au loyer.

Pour tenter d'apporter des pistes d'explications à la différence entre les loyers « prix » du marché et ceux « budget » des ménages, nous avons utilisé les données de l'enquête SILC 2016 pour modéliser les loyers versés par les ménages locataires. Le modèle retenu est celui d'une régression linéaire sur le logarithme<sup>36</sup> du loyer, ce qui permet d'avoir un modèle multiplicatif et non un modèle additif : chaque facteur représente l'accroissement (ou la diminution) d'un pourcentage du loyer et non d'un montant d'euros.

La mise en équation du modèle linéaire donne la formule suivante<sup>37</sup> :

$$\ln(\text{montant du loyer}) = 6,152 + 0,087 \times \text{Nombre de pièces} - 0,007 \times \text{Années passées dans le logement} - 0,482 \times \text{Logement social} + 0,047 \times \text{absence d'humidité} - 0,240 \times \text{Wallonie} - 0,106 \times \text{Flandre}$$

En appliquant la fonction réciproque du logarithme népérien aux deux termes de l'équation, on obtient le modèle multiplicatif suivant :

$$\text{Montant du loyer} = 469,83\text{€} \times 1,0914^{\text{Nombre de pièces}} \times 0,9925^{\text{Années passées dans le logement}} \times 0,6174^{\text{Logement social}} \times 1,0479^{\text{Absence d'humidité}} \times 0,7868^{\text{Wallonie}} \times 0,8998^{\text{Flandre}}$$

<sup>35</sup> Service public fédéral de programmation – Intégration sociale, page web : (l'Équivalent du) Revenu d'Intégration : <https://www.mi-is.be/fr/lequivalent-du-revenu-dintegration-sociale>

<sup>36</sup> Il s'agit du logarithme népérien.

<sup>37</sup> Pour plus de lisibilité, les termes d'erreur ne sont pas indiqués dans les équations. Par contre, la valeur numérique des paramètres, que l'on retrouve dans le tableau 1, l'est. Les variables non-numériques dans la formule (logement social, absence d'humidité, Wallonie et Flandre) doivent prendre la valeur de 1 en cas de présence de l'item et une valeur 0 en cas de présence de la catégorie de référence (logement au prix du marché, présence d'humidité, localisation à Bruxelles). De cette manière, pour la situation de référence, le coefficient (tant dans l'équation linéaire que dans l'équation transformée en modèle multiplicatif) n'a pas d'influence sur le montant du loyer.

Les résultats détaillés de la régression se trouvent dans le tableau 1. Pour bien le comprendre, regardons en détail la ligne correspondant au logement social. On y observe que le coefficient pour la régression linéaire est de -0,482. En le transformant par la fonction réciproque du logarithme népérien, on obtient un coefficient de 0,6174. On estime donc que le loyer d'un logement social vaut 0,6174 fois le loyer d'un logement loué au prix du marché de même type<sup>38</sup>. Il faut donc *multiplier* le loyer d'un logement loué au prix du marché par 0,6174 pour obtenir le prix d'un logement social. Autrement dit, on doit diminuer le loyer d'un tel logement de 38,26% pour obtenir le loyer d'un logement social (100% - 61,74% = 38,26%). Le pourcentage à diminuer ou augmenter, s'il veut exactement dire la même chose que le coefficient multiplicatif, est plus parlant, car il s'utilise plus

souvent dans la vie courante. Par exemple, on aura plus tendance à dire « mon salaire a augmenté de 10% » que « mon salaire a été multiplié par 1,1 ». Dans le tableau 1, en plus du coefficient du modèle linéaire, de sa transformation en coefficient multiplicatif et de sa traduction en croissance en pourcentage, on a indiqué les intervalles de confiance (à un niveau de confiance de 95%)<sup>39</sup>. Comme l'estimation provient d'une enquête par sondage et non de données exhaustives, il est nécessaire d'estimer l'erreur d'échantillonnage due au fait que, par hasard, les ménages interrogés peuvent différer légèrement de la population totale. Ainsi, on peut dire, en acceptant de se tromper qu'une seule fois sur 20, que le pourcentage par lequel le loyer diminue en passant d'un logement au prix du marché à un logement social se situe entre 40,52% et 35,90%.

Tableau 1 - Régression sur le logarithme du loyer (SILC 2016, ensemble de la Belgique)

	Coefficient	$e^{\text{Coefficient}}$	"Taux de croissance du facteur" (= $e^{\text{Coefficient}} - 1$ )	Intervalle de confiance du "taux de croissance du facteur" à un niveau de confiance 95%	
<b>Constante</b>	6,152	469,8283			
<b>Nombre de pièces</b>	0,087	1,0914	9,14%	7,67%	10,62%
<b>Années passées dans le logement</b>	-0,007	0,9925	-0,75%	-0,92%	-0,58%
<b>Logement social (référence = privé)</b>	-0,482	0,6174	-38,26%	-40,52%	-35,90%
<b>Absence d'humidité (référence = humidité)</b>	0,047	1,0479	4,79%	1,08%	8,64%
<b>Wallonie (référence = Bruxelles)</b>	-0,240	0,7868	-21,32%	-24,77%	-17,72%
<b>Flandre (référence = Bruxelles)</b>	-0,106	0,8998	-10,02%	-13,75%	-6,13%

<sup>38</sup> Le même type veut dire qui a les mêmes caractéristiques au regard des autres variables introduites dans le modèle. Ici, c'est un logement qui a même nombre de pièces, où les locataires ont passé le même nombre d'années, qui a les mêmes problèmes d'humidité et qui est situé dans la même région.

<sup>39</sup> Notons que ces intervalles de confiance ont été estimés sans prendre en compte la structure du sondage, comme s'il s'agissait d'un sondage aléatoire simple.

Il apparaît qu'en prenant en compte le nombre de pièces du logement, le caractère social ou non du logement, la présence d'humidité (fuite dans la toiture, moisissure sur les murs ou les sols ou châssis pourris) et la région, le nombre d'années passées dans le logement a un effet statistiquement significatif sur le loyer<sup>40</sup>. Pour chaque année d'ancienneté dans le logement, le loyer diminue d'environ 0,75% (on estime avec 95% de certitude que cette diminution se situe entre 0,92% et 0,58%). Il est vrai que de nombreux facteurs ne sont pas pris en compte et que cette différence selon l'ancienneté pourrait s'expliquer par des différences de qualité des logements (performance énergétique, état des équipements, qualité des matériaux, degré de rénovation ou âge de construction...). D'ailleurs, le coefficient de détermination<sup>41</sup> du modèle (0,365) montre que la modélisation est assez partielle : près de deux tiers de la variation des loyers ne s'expliquent pas par les variables prises en compte dans le modèle. Néanmoins, les coefficients de régression montrent que plus le bail est ancien, plus le loyer est faible. Il est probable qu'une partie des loyers ne sont pas indexés ou réévalués en cours de bail. Cela confirme l'importance de la différence entre les loyers des biens en cours de signature et ceux que les locataires versent actuellement.

Enfin, on remarque aussi dans le graphique 22 des différences importantes dans l'évolution des loyers. Le montant moyen des loyers d'Immoweb diminue, alors que celui des baux enregistrés et celui des loyers versés par les ménages augmentent. Même si la moyenne pondérée des loyers d'Immoweb augmente, sa croissance est plus faible que celles des autres indicateurs. Les loyers mesurés par enquête (SILC) augmentent d'ailleurs plus vite que la moyenne des baux enregistrés. L'augmentation des annonces Immoweb pour de petits logements est aussi plus faible que celle des

baux enregistrés. La différence entre la tendance des loyers versés par ménages et ceux des baux signés est assez surprenante et peut s'expliquer par deux hypothèses, l'une que l'on peut qualifier d'« optimiste » et l'autre de « pessimiste ».

Selon la première hypothèse, si les loyers versés augmentent plus vite que les loyers d'Immoweb et des baux enregistrés, c'est parce que les premiers ne font que « rattraper » les seconds. Les loyers convenus actuels (optique marché locatif, données des baux enregistrés et d'Immoweb) étant en quelque sorte le futur des loyers versés, à l'avenir l'augmentation des loyers versés devrait se réduire : une fois que la plupart des loyers versés auront rattrapé les loyers convenus (par le renouvellement des baux), la croissance des loyers versés se réduira parce que la croissance des loyers convenus est faible actuellement. Selon cette hypothèse, la croissance actuelle des loyers versés s'explique plus par le renouvellement des baux (et donc une actualisation du loyer au prix du marché) que par l'évolution du marché locatif (dont les prix ne croissent pas beaucoup). C'est parce qu'elle prédit un ralentissement des loyers versés à l'avenir que nous qualifions cette hypothèse d'optimiste.

Selon la seconde hypothèse, les annonces d'Immoweb et les baux enregistrés ne constituent que la partie émergée de l'iceberg. Les baux pour lesquels nous ne disposons pas d'informations concerneraient des logements plus petits (parfois surpeuplés), moins confortables (parfois insalubres), loués pour une courte période, que les bailleurs ne désirent pas enregistrer (ou n'ont pas connaissance de l'obligation). Ajoutons que ce type de logements à faible loyer fait probablement moins souvent l'objet d'annonces sur Immoweb. Le loyer de ces logements augmenterait plus vite que ceux des autres. L'évolution

<sup>40</sup> La signification statistique est toujours supérieure à 99,999% pour ces variables, à l'exception de la variable absence d'humidité qui n'est statistiquement significative « que » à un niveau proche de 99%.

<sup>41</sup> Le coefficient de détermination ( $r^2$ ) du modèle de régression mesure la proportion de la variance de la variable d'intérêt (variable dépendante, ici le logarithme du loyer) qui est expliquée par les variances des variables indépendantes (appelées aussi variables explicatives, ici le nombre de pièces, les années passées dans le logement, le caractère social ou non du logement, la présence ou non d'humidité et la région).

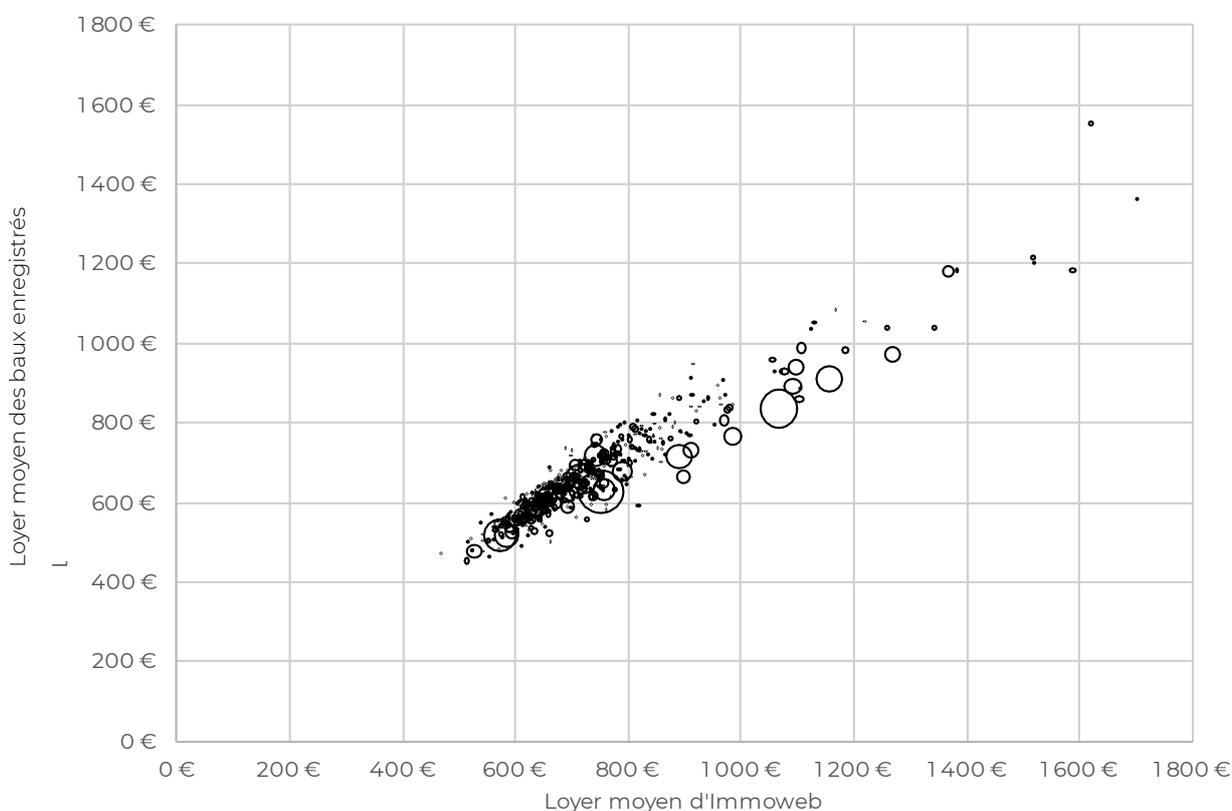
des loyers de la totalité des nouveaux baux serait similaire (voire supérieure) à celle des loyers versés. Le fait que les loyers des petits logements (Immoweb) et ceux des logements à bas prix (premiers quartiles) augmentent plus vite que les autres plaide en faveur de cette hypothèse. Le fait que les communes pauvres (centres-villes) semblent avoir des taux d'enregistrement un peu moins importants que les autres communes (voir chapitre précédent) est aussi un argument supplémentaire. Nous qualifions cette hypothèse de pessimiste, car l'augmentation des loyers touche principalement les petits logements à bas prix et elle est en réalité plus forte que celle qu'on voit dans les chiffres – elle pèse donc plus lourdement sur les ménages pauvres.

au niveau local. Le graphique suivant représente la position de chaque commune en fonction du loyer moyen d'Immoweb et celui des baux enregistré, pour l'année 2015. L'année 2015 a été choisie pour être analysée en détail, car elle est celle qui permet de comparer les deux sources de données pour laquelle un maximum de communes a des données d'Immoweb – dans les années antérieures, de nombreuses communes n'ont que quelques annonces Immoweb. Chaque cercle représente une commune. La taille des cercles est proportionnelle à l'estimation du nombre d'emménagements de locataires (voir chapitre précédent). Cela permet de mettre en évidence les grandes villes où est concentrée la majorité du marché locatif.

### 3.4 Cartographie des loyers

Il est intéressant de croiser les mesures des loyers d'Immoweb et des baux enregistrés

Graphique 23 - Corrélation entre le loyer moyen des annonces Immoweb et le loyer moyen des baux enregistrés (par commune et en 2015)



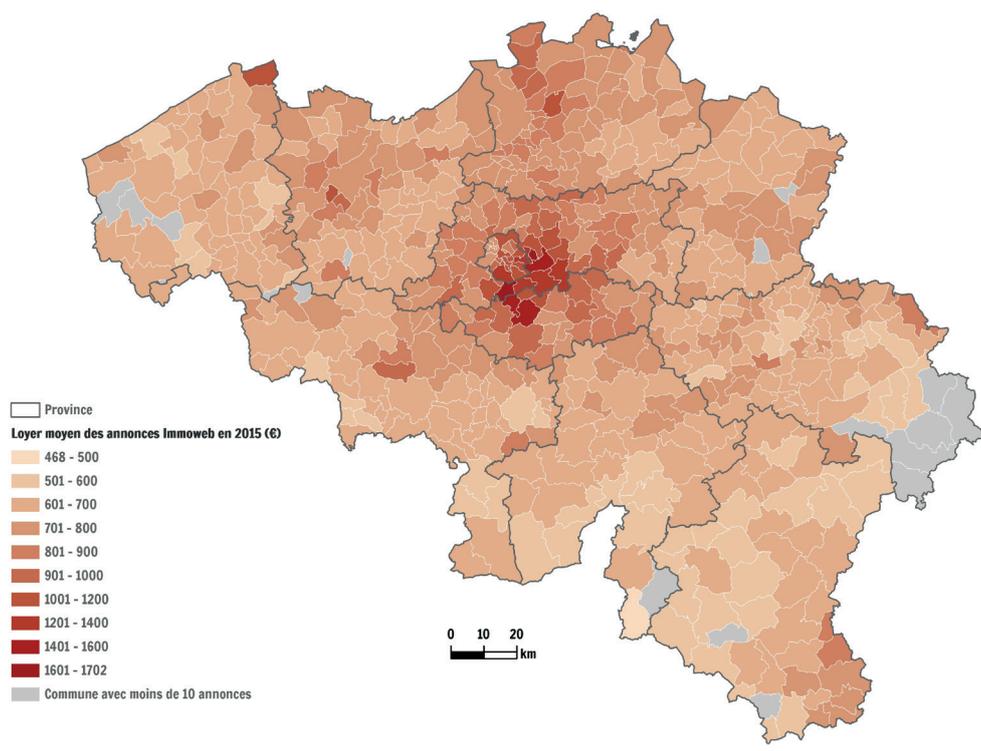
On observe que les deux mesures sont très corrélées entre elles. Le coefficient de corrélation est de 0,952, si l'on pondère les communes par le nombre d'emménagements de locataires, et de 0,948, sans pondération. Cette corrélation très élevée est plutôt rassurante et témoigne d'une certaine fiabilité : en mesurant les loyers moyens au niveau local, avec deux sources différentes, on obtient la même représentation géographique. On observe néanmoins deux différences importantes. D'une part, les loyers d'Immoweb sont un peu plus élevés que ceux des baux enregistrés. Cette différence étant de l'ordre de 50 à 100€ dans la plupart des communes, on peut dire que la différence globale entre les loyers d'Immoweb et des baux enregistrés s'explique principalement, mais pas uniquement, par la surreprésentation des annonces d'Immoweb dans les communes (riches) du centre de la Belgique. D'autre part, on observe pour quelques grandes communes (situées à droite du graphique) que les loyers Immoweb sont nettement plus importants que ceux des loyers des baux enregistrés (de l'ordre de 200€) ; on pourrait même tracer une autre droite de régression linéaire pour ces communes-là. Notons qu'il s'agit de communes bruxelloises (Bruxelles, Schaerbeek, Ixelles, Saint-Gilles, Anderlecht et Uccle).

Au-delà de cette représentation graphique, il est intéressant de cartographier les loyers, pour voir comment se répartissent les prix des locations dans l'espace. Outre la similarité des cartes, on peut comprendre la structure spatiale des loyers à travers deux effets : une opposition centre-périphérie et un gradient selon le niveau de richesse de la population de la commune.

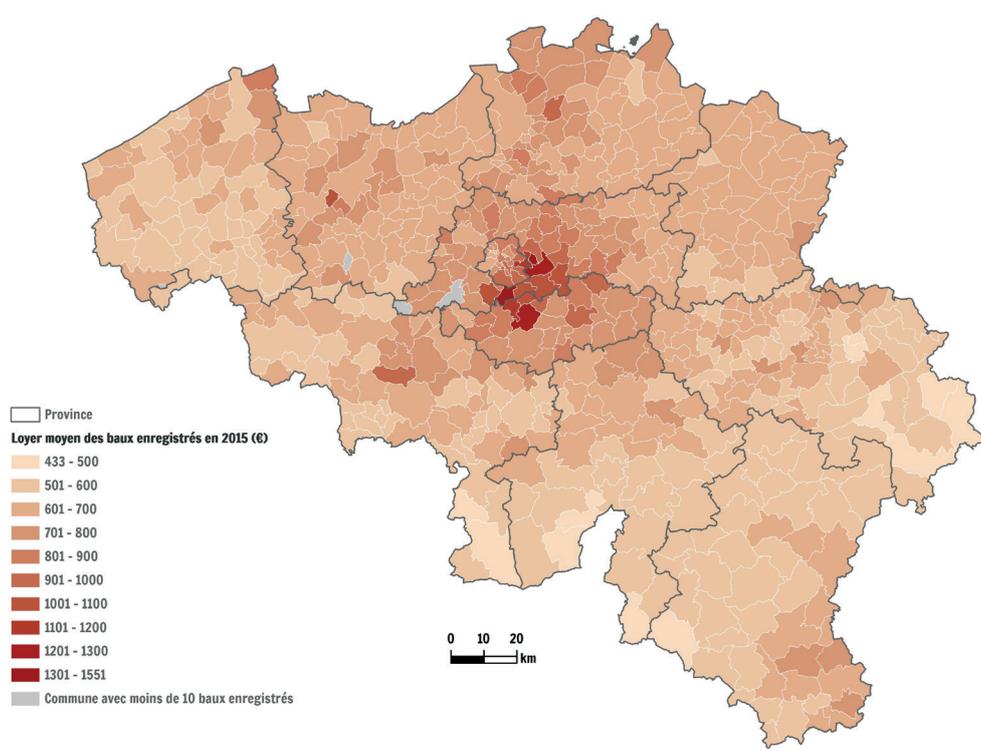
Pour le premier aspect, on observe quelques pôles à hauts loyers et au fur et à mesure qu'on s'en éloigne, les loyers diminuent. Le pôle le plus important se situe directement dans les communes riches au Sud-Est de Bruxelles. Un autre pôle se situe à Arlon. On peut éventuellement identifier deux petits pôles à Anvers et à Gand, mais on peut aussi qualifier ces zones comme l'extension du pôle bruxellois. Notons que le pôle bruxellois est très important, puisqu'il s'étend jusqu'aux communes riches en périphérie de Mons, Charleroi et Namur en Wallonie. En Flandre, il englobe la totalité du Brabant flamand et la question de zones autour d'Anvers et de Gand reste ouverte.

L'autre dimension renvoie au niveau de richesse de la population de la commune. Les grandes villes, le sillon industriel wallon, le croissant pauvre bruxellois et les communes rurales de l'Entre-Sambre-et-Meuse et de la vallée de la Semois ont des loyers relativement faibles. Au contraire, les communes périurbaines plus riches ont des loyers plus élevés. La tension centre-périphérie, si elle renvoie en partie au niveau de richesse de la population des communes – le Brabant wallon et les communes proches de Luxembourg sont riches – elle n'y est pas identique. Ainsi, des communes pauvres, mais centrales peuvent avoir des loyers moyens égaux ou supérieurs à ceux de communes riches plus éloignées. À titre d'exemple, on constate que les loyers dans les communes du croissant pauvre bruxellois sont du même ordre de grandeur que ceux de la périphérie périurbaine riche de Namur ou des communes autour d'Arlon. Ce constat est encore plus marquant quand on prend en compte que les logements dans les centres urbains sont plus petits que ceux qui se trouvent dans les communes périurbaines.

### Carte 13 - Loyer moyen des annonces Immoweb en 2015 par commune



### Carte 14 - Loyer moyen des baux enregistrés en 2015 par commune

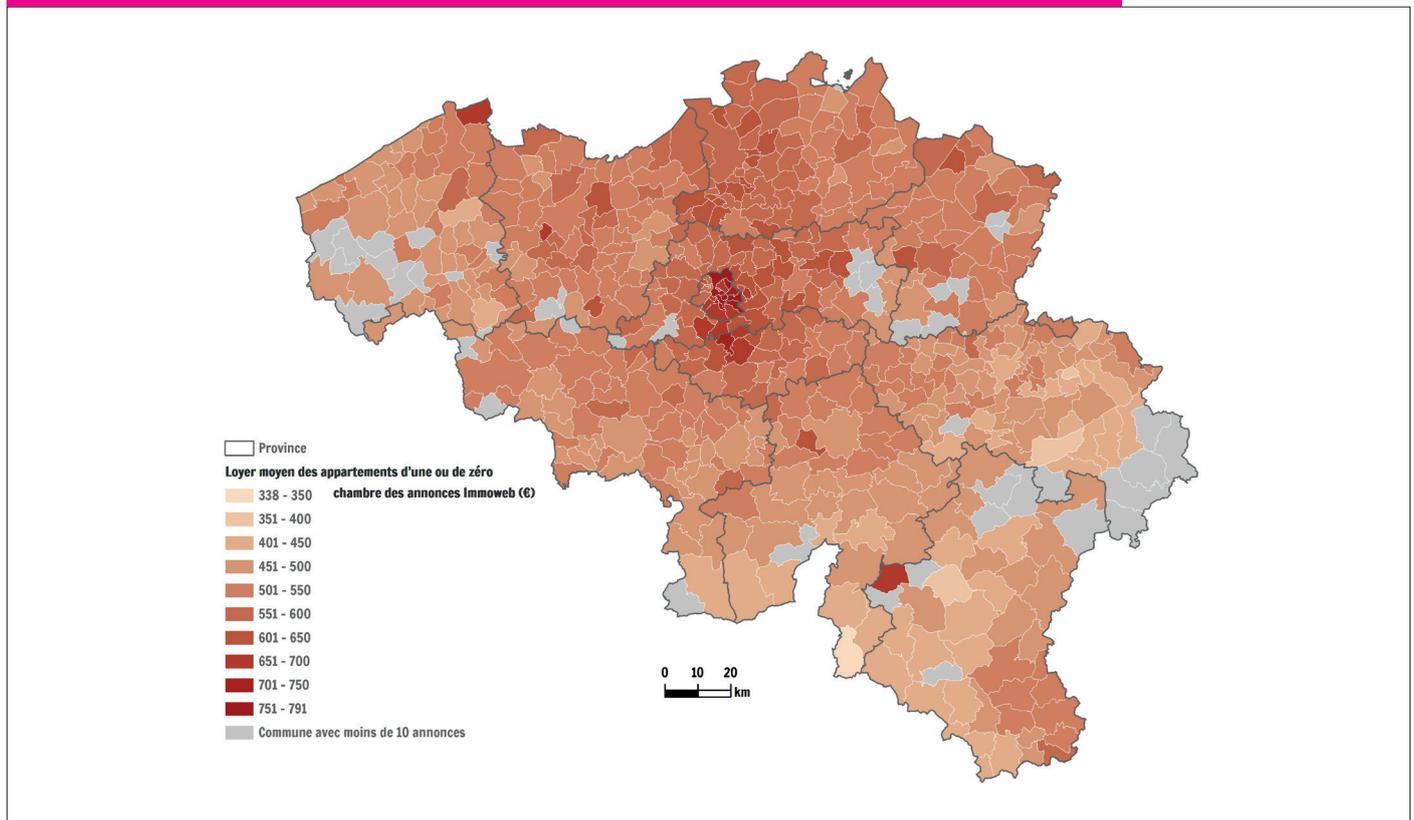


On remarque aussi que les différences de loyers entre communes sont très importantes : on passe de moins de 500€ dans les communes les moins chères à plus de 1 000€ dans les communes les plus chères (cette observation est aussi bien visible dans le graphique 23). Il est vrai que les types de logements ne sont pas les mêmes dans toutes les communes. Nous avons vu, par exemple, que les grandes maisons sont surreprésentées dans la périphérie riche de Bruxelles, les petites maisons se retrouvent plus souvent dans les communes rurales pauvres et les petits appartements dans les centres urbains (pauvres). Ceci dit, des

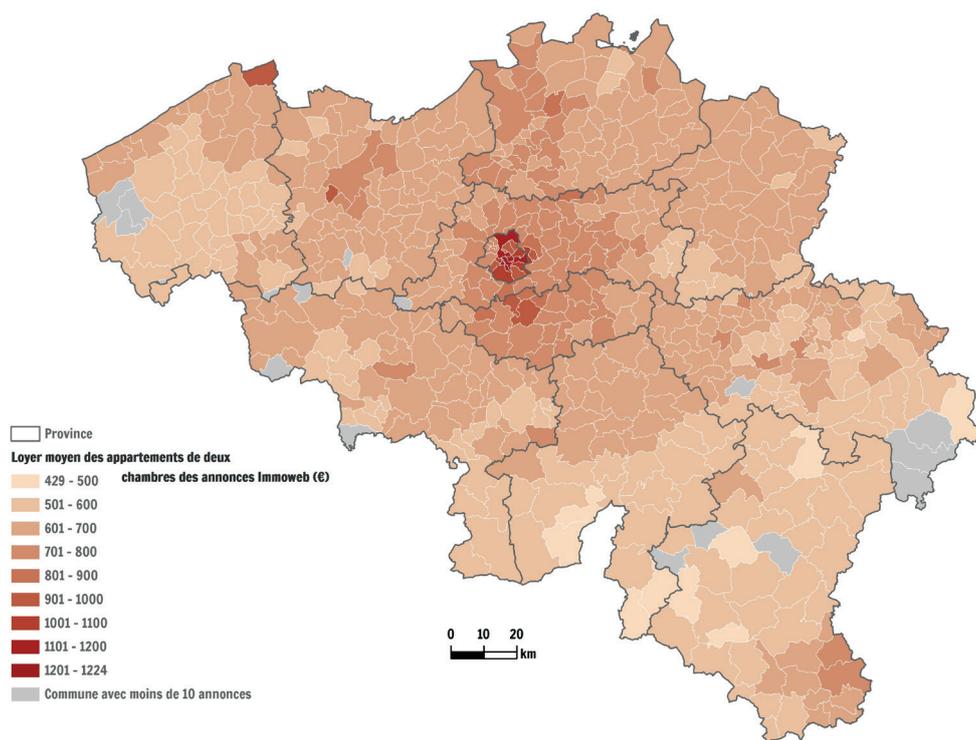
loyers moyens allant du simple au double constituent des différences très importantes entre communes.

On peut se demander si les différences de loyers entre communes dépendent réellement de la situation géographique, ou si elles s'expliquent plutôt par le fait que les types de logements mis en location diffèrent selon les communes. Pour cela, nous avons cartographié les loyers des différents types de logements à partir des données d'Im-moweb. Les données de toutes les années ont été regroupées pour avoir suffisamment d'offres de logements dans les communes.

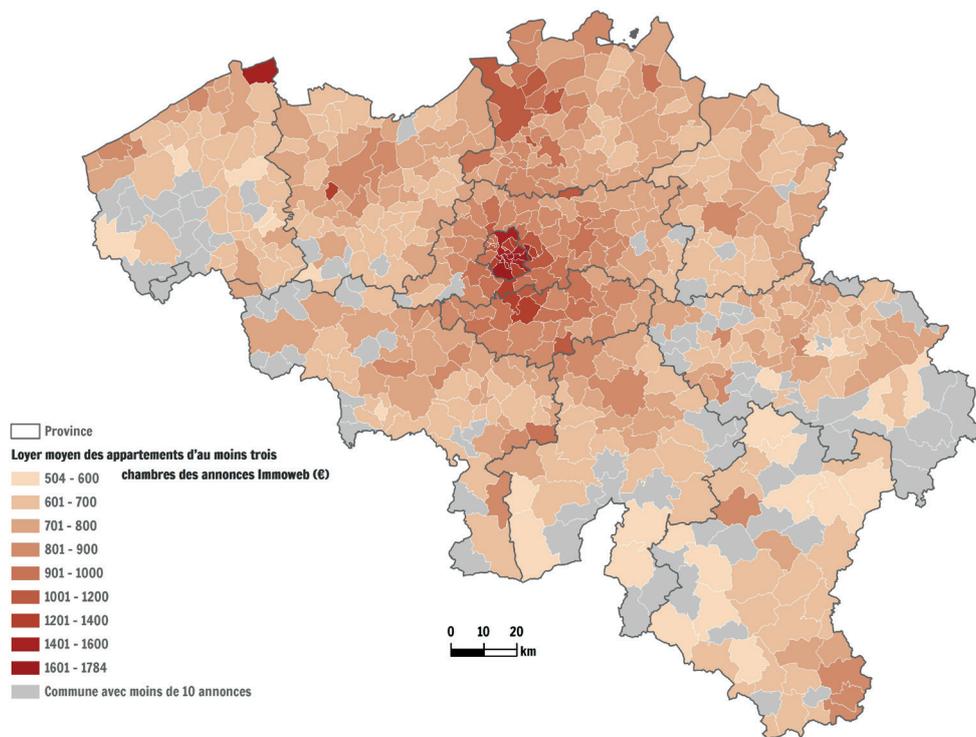
Carte 15 - Loyer moyen des annonces Immoweb pour les appartements d'une chambre par commune



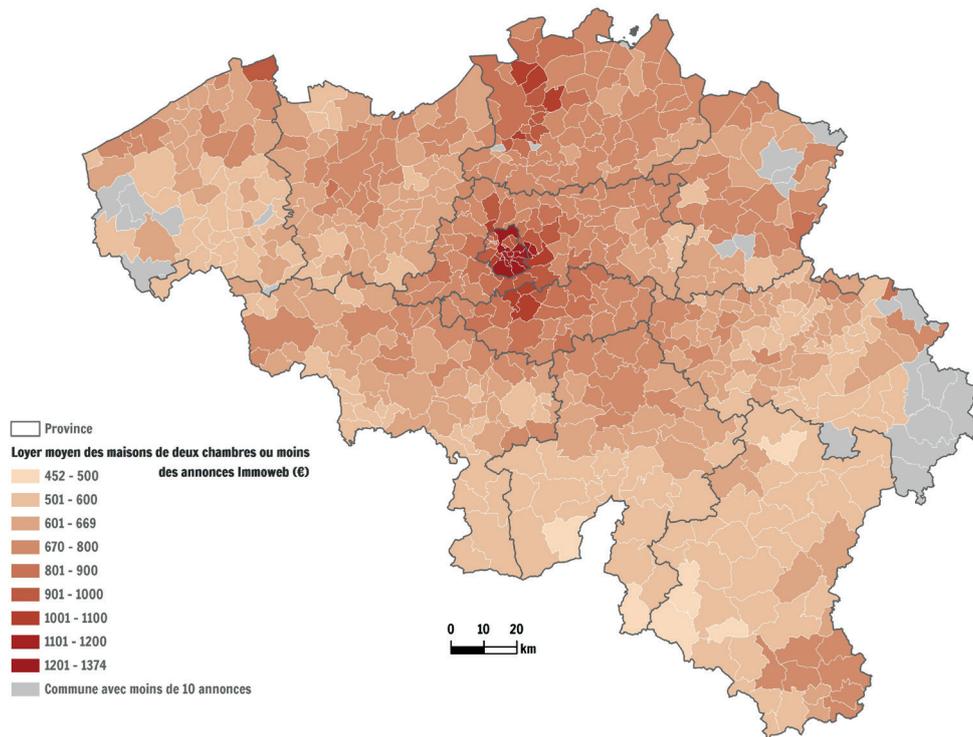
Carte 16 - Loyer moyen des annonces Immoweb pour les appartements de deux chambres par commune



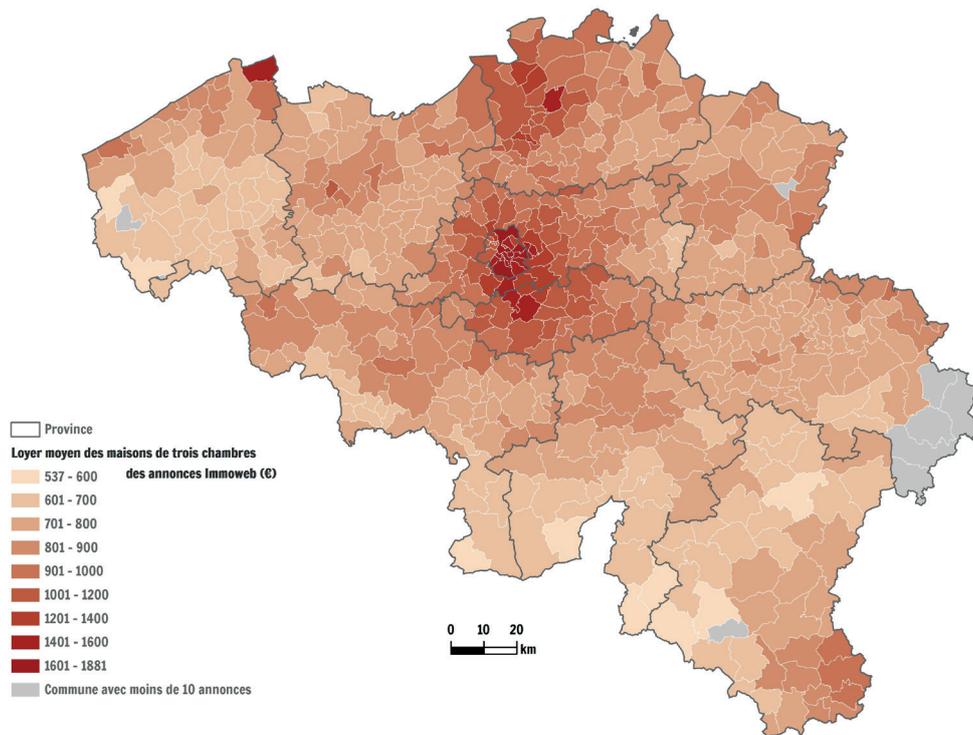
Carte 17 - Loyer moyen des annonces Immoweb pour les appartements d'au moins trois chambres par commune



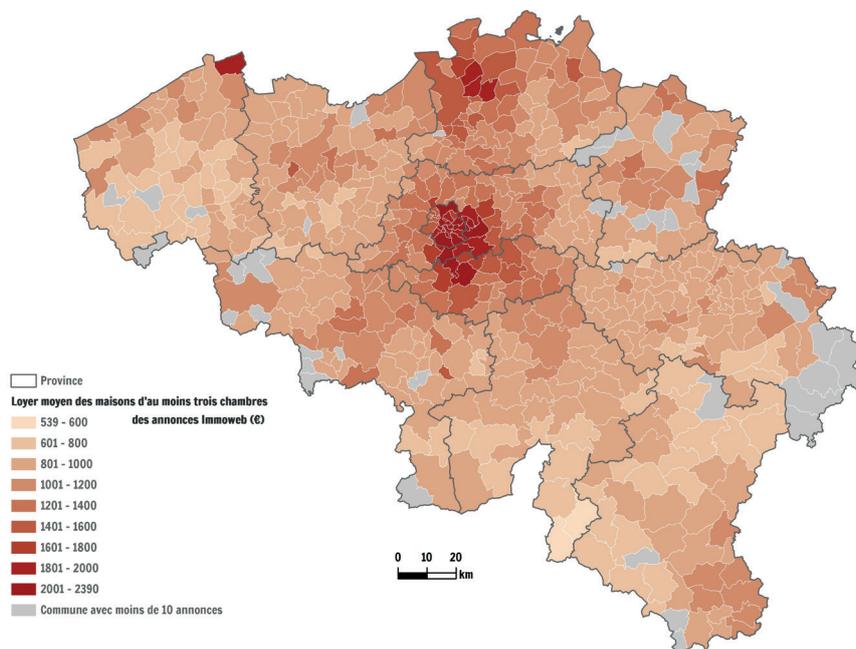
Carte 18 - Loyer moyen des annonces Immoweb pour les maisons d'une ou deux chambres par commune



Carte 19 - Loyer moyen des annonces Immoweb pour les maisons de trois chambres par commune



## Carte 20 - Loyer moyen des annonces Immoweb pour les maisons d'au moins quatre chambres par commune



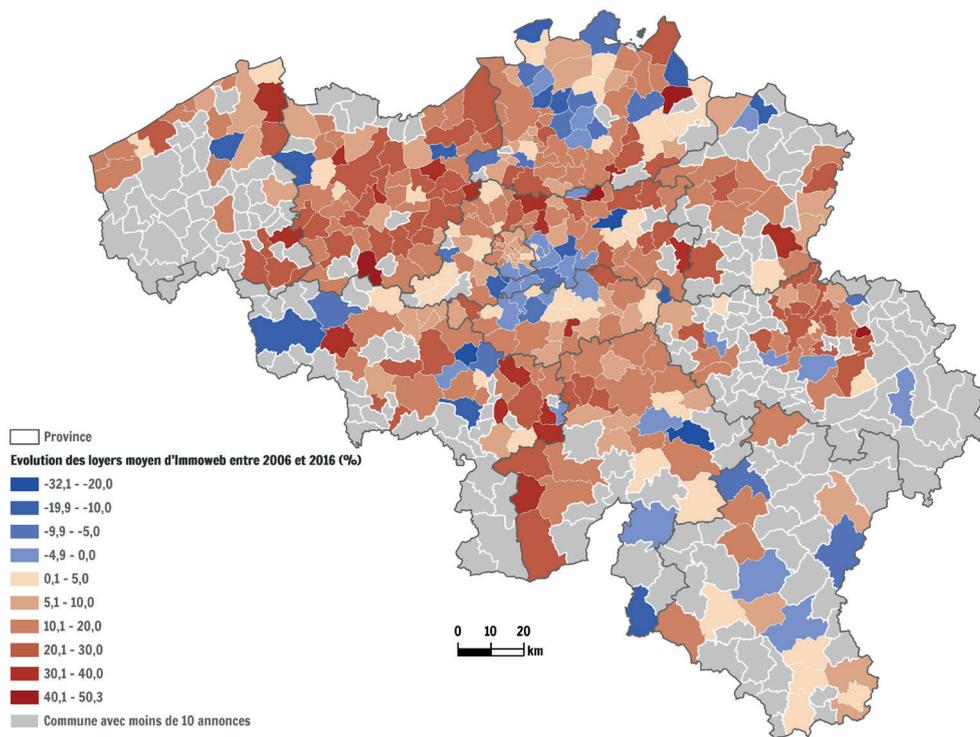
Les différentes cartes sont assez similaires aux cartes présentées précédemment. Les différences de loyers ne dépendent donc pas uniquement des différences de types de logements. Néanmoins, certaines différences ressortent plus que d'autres. Ainsi, la logique des « pôles » identifiée précédemment semble bien plus prégnante que celle du niveau moyen de richesse de la population. On peut même les identifier plus clairement : avec certitude, Bruxelles, le Grand-Duché de Luxembourg, Anvers ; et de manière moins nette : Gand, la Côte et Tournai. Le pôle bruxellois est clairement le plus grand, car il s'étend sur la totalité des deux provinces de Brabant et atteint même Mons, Charleroi et Namur. Ici, il n'y a plus de doute, pour un type de biens donné, les loyers sont plus élevés dans une commune pauvre centrale que dans une commune riche périphérique. Mais la question du niveau de richesse n'est pas totalement absente, car les communes pauvres sont généralement un peu plus claires que les communes riches proches.

Pour terminer, on peut mesurer la croissance des loyers au niveau local. Les cartes ci-dessous montrent les taux de croissance

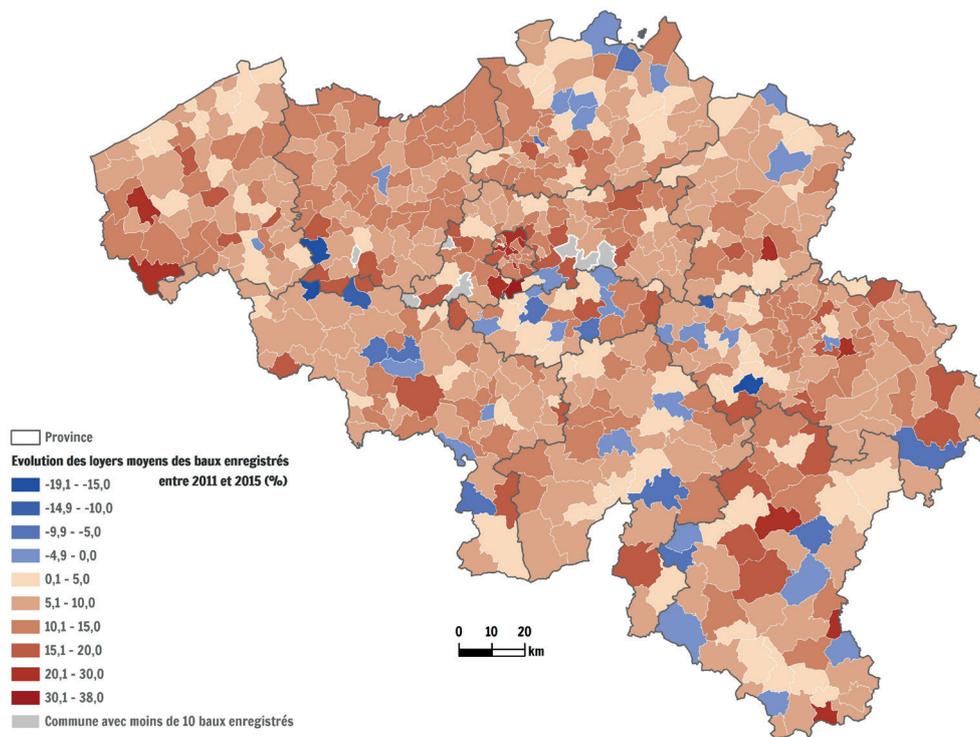
totaux (et non annuels moyens) du loyer moyen entre la première et la dernière année disponibles pour les baux enregistrés (2011 et 2015) et Immoweb (2006 et 2016). La première observation de ces cartes que l'on peut tirer est que l'interprétation n'est pas simple. Il n'y pas de zones à croissance forte et d'autres à croissance faible qui se dessinent clairement. Cela est peut-être dû au fait que les valeurs centrales peuvent varier fortement d'une année à l'autre<sup>42</sup>. On peut néanmoins tirer deux conclusions. D'une part, on remarque une diminution des loyers dans les communes riches au Sud-Est de Bruxelles. Même si cela apparaît plus nettement dans la carte d'Immoweb, ce constat est aussi observable dans la carte des baux enregistrés. Cela renvoie au fait que les loyers des grandes maisons, surreprésentées dans ces communes-là, ont tendance à diminuer. D'autre part, aucune grande ville (sauf Tournai avec les données Immoweb) n'a un taux de croissance négatif ou très faible. Si les villes n'ont pas nécessairement un taux de croissance plus important que les communes qui les entourent, les communes où les loyers moyens ont diminué sont presque exclusivement rurales ou périurbaines.

<sup>42</sup> Comme nous l'avons vu, les moyennes peuvent être influencées (surtout dans les communes où il y a peu de baux) par quelques loyers élevés. Les médianes (dont le taux de croissance n'est pas représenté ici, mais dont la cartographie est similaire et aussi difficilement interprétable) présentent l'inconvénient de présenter une évolution irrégulière par « sauts » d'un chiffre rond à l'autre.

Carte 21 - Croissance des loyers moyens d'Immoweb par commune entre 2006 et 2016 (en %, total entre 2006 et 2016)



Carte 22 - Croissance des loyers moyens des baux enregistrés par commune entre 2011 et 2015 (en %, total entre 2011 et 2015)



## 3.5 Conclusion

Pour conclure ce chapitre, revenons aux principaux constats mis en évidence.

Premièrement, les loyers mis en évidence dans cette approche de « marché locatif » sont élevés. C'est vrai en comparaison aux loyers actuellement versés par les ménages (dans la perspective de budget des ménages), mais aussi par rapport aux montants des allocations sociales. Cela peut expliquer la détresse – relayée par le monde associatif – des publics précarisés qui à un moment donné doivent (re)trouver un logement.

Deuxièmement, la croissance moyenne des loyers semble limitée. Cela contraste un peu avec une vision catastrophique de l'évolution de l'accès au logement. Cependant, derrière cette moyenne, se cache une divergence : les loyers élevés et ceux des grands logements augmentent plus lentement (voire diminuent) que les loyers les moins élevés et ceux des petits logements. L'augmentation pèse donc plus chez les publics précaires qui ne peuvent se permettre que de louer des (petits) logements bon marché. Un dernier élément relatif à l'évolution doit être rappelé. On ne peut pas exclure l'hypothèse que les petits logements bon marché soient sous-représentés dans les données utilisées. Si c'est le cas, comme les loyers de ces logements augmentent plus vite que ceux des autres, la croissance des loyers observée dans ces données serait inférieure à la croissance de la totalité des loyers.

Troisièmement, on observe des différences géographiques dans le montant des loyers importantes. Ces différences sont méthodologiquement robustes, car elles se retrouvent dans les deux bases de données étudiées. Ces différences s'expliquent par trois axes : le type de biens, une logique

centre-périphérie et une logique pauvreté-richesse. Les loyers sont plus importants pour les logements plus grands, plus on se rapproche de centres (principalement Bruxelles, mais aussi le Luxembourg et Anvers) et dans les communes les plus riches. La taille des logements s'explique aussi par le type de commune (les grands logements étant plus fréquents dans les communes riches du centre du pays, les petits appartements dans les centres-villes et les petites maisons dans les zones rurales plus pauvres). Quand on prend en compte l'effet des types de logements, on a l'impression que l'axe centre-périphérie a plus d'influence sur les prix que celui du niveau de richesse de la population. Les loyers sont plus importants dans les communes pauvres centrales que dans les communes riches périphériques. Cet élément suggère-t-il que les populations pauvres et locataires devront à long terme être contraintes de quitter les centres (en particulier Bruxelles) pour des zones plus périphériques ? Le qualificatif à long terme est évidemment important, car ce genre de dynamique prend un certain temps : de nombreux baux restent en vigueur longtemps (en particulier dans le logement social), certaines populations pauvres ne sont pas locataires... On observe cependant déjà de nombreuses migrations des publics précaires issus des quartiers pauvres centraux de Bruxelles vers certaines localités excentrées en Wallonie, notamment Charleroi<sup>43</sup>.

<sup>43</sup> Charlier J., Debuisson M., Duprez J.-P. et Register I. « Mouvements résidentiels en Wallonie (1994-2014) : analyses des migrations intercommunales et construction de bassins résidentiels », Working Paper de l'IWEPS, n°21, 2016, p. 54., <https://www.iweeps.be/wp-content/uploads/2017/01/WP21.pdf> et De Laet S. « Les classes populaires aussi quittent Bruxelles. Une analyse de la périurbanisation des populations à bas revenus », Brussels Studies, n° 121, 2018, <https://journals.openedition.org/brussels/1630>.

# CHAPITRE 4

---

CONSTRUIRE UN LOYER  
STANDARISÉ EN WALLONIE À  
PARTIR DES DONNÉES IMMOWEB

# 4 CONSTRUIRE UN LOYER

## STANDARDISÉ EN WALLONIE À PARTIR DES DONNÉES IMMOWEB

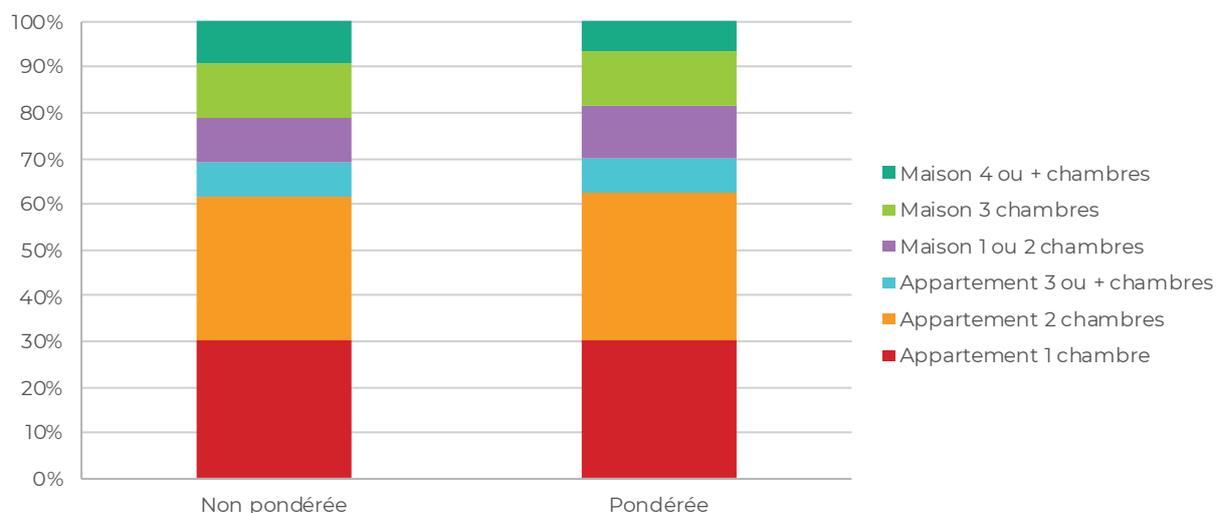
Nous avons vu que les loyers différaient nettement d'une commune à l'autre : les loyers sont plus élevés dans les communes centrales et dans les communes à population aisée. Nous avons aussi vu que les types de logements proposés à la location variaient considérablement d'une commune à l'autre. Par exemple, dans les communes urbaines, on propose plus de petits appartements, dans certaines communes rurales ou périurbaines à population aisée (principalement au Sud-Est de Bruxelles) il y a beaucoup de grandes maisons, et dans des communes rurales à population plus défavorisée on retrouve plus de petites maisons. C'est pourquoi il nous a paru pertinent de construire des indicateurs de loyers distincts pour chaque type de logements identifié. Cependant, cette manière de procéder présente l'inconvénient de produire plusieurs indicateurs de loyers et non pas un seul indicateur. L'objectif de ce court chapitre est donc de proposer un indicateur synthétisant ces différentes mesures des loyers. Cet indicateur synthétique pourra être utilisé comme une mesure des loyers qui neutraliserait l'effet du type et de la taille des logements sur le prix moyen des loyers. La mesure construite constituera un indicateur du niveau des loyers indépendamment des différences de répartition des logements selon la taille entre les communes, un peu comme un prix par m<sup>2</sup>. Avant d'aller plus loin, nous devons apporter trois précisions. D'abord, nous avons ici fait le choix de construire cet indicateur synthétique au niveau wallon uniquement. Le lecteur qui le désire peut toujours, à l'aide des tableaux annexes, reconstruire des indicateurs synthétiques similaires pour d'autres régions. Ensuite, comme les données

des baux enregistrés ne fournissent pas d'informations exploitables sur le type de logements, nous n'utiliserons ici que les données d'Immoweb. Enfin, comme certaines communes présentent peu d'annonces de location, nous travaillons sur l'ensemble des données de 2006 à 2016, sans les ventiler par années.

La première étape dans la construction de cet indicateur est de calculer la répartition moyenne wallonne des types de logements. Pour ce faire, nous ne reprenons pas simplement les chiffres du graphique 15, qui donnaient la répartition brute de la totalité des annonces Immoweb en Région wallonne. Il nous a semblé plus pertinent de pondérer la répartition des types de logements annoncés dans chaque commune par l'estimation du nombre d'emménagements, de manière à ne pas surreprésenter les communes proches de Bruxelles, où il y a beaucoup d'annonces Immoweb, par rapport aux communes plus périphériques, où il y a moins d'annonces.

Le graphique 24 compare cette proportion (pondérée) à celle du graphique 15 de la page 37 (non pondérée). On y observe que les proportions sont presque identiques. Il y a juste un peu moins de maisons d'au moins quatre chambres quand on pondère. Cela s'explique par le fait que ces grandes maisons se retrouvent principalement dans le Brabant wallon, où il y a beaucoup d'annonces par rapport au nombre d'emménagements.

Graphique 24 - Répartitions pondérée et non pondérée des annonces Immoweb en Wallonie selon le type de logements (années 2006 à 2016)

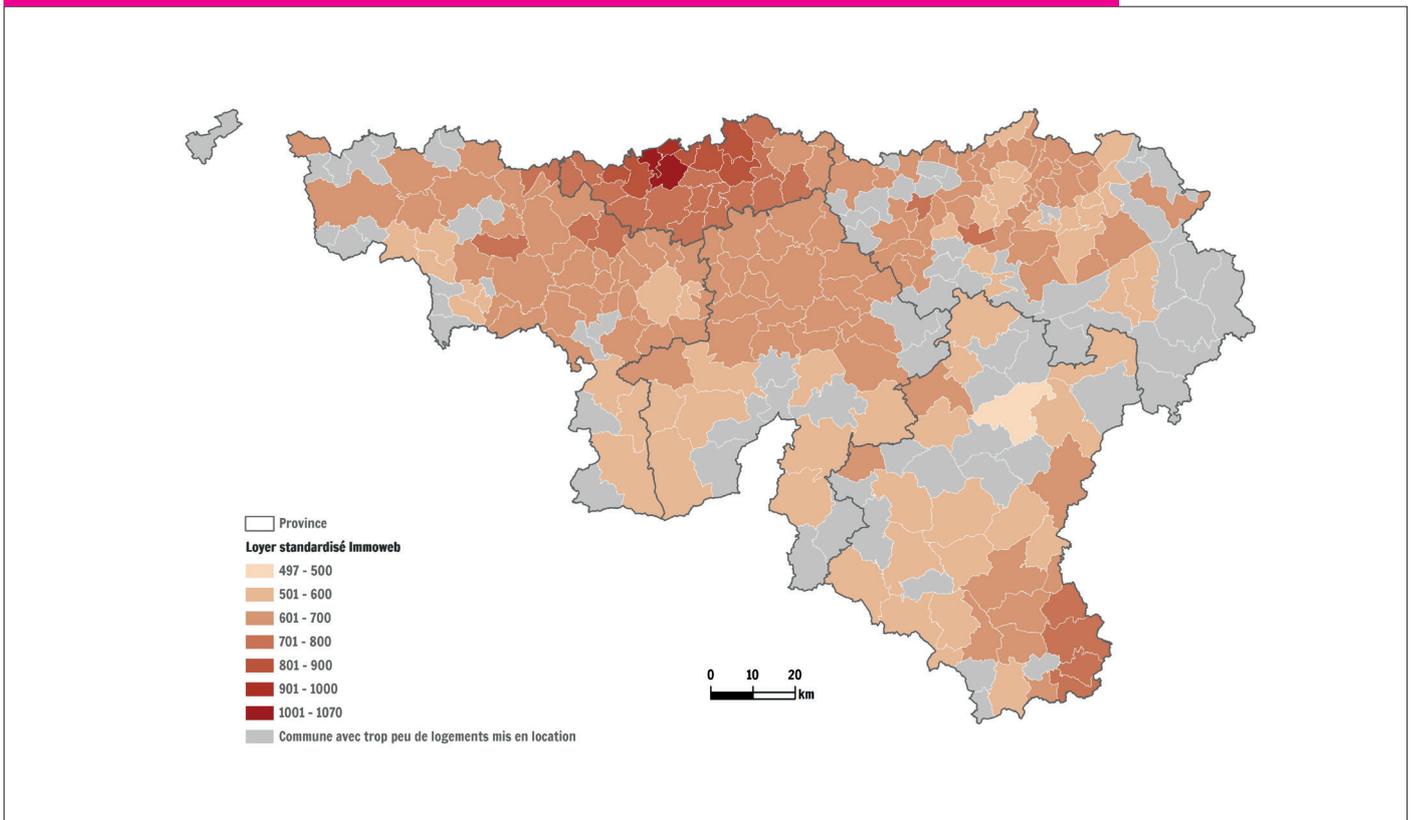


L'indicateur de loyer standardisé se calcule à l'aide de cette répartition pondérée. Dans chaque commune, on calcule la moyenne, pondérée par cette proportion, des loyers moyens (selon le type de logements). Ainsi, on construit le loyer moyen de la commune tel qu'il existerait si, dans la commune, la répartition des annonces Immoweb selon le type de logements était identique à celle que l'on estime pour l'ensemble de la Wallonie : 30,3% d'appartements d'une chambre, 32,4% d'appartements de deux chambres, 7,5% d'appartements de trois chambres ou plus, 11,4% de maisons de deux chambres ou moins, 11,9% de maisons de trois chambres et 6,5% de maisons de quatre chambres ou plus. Cette pondération donne un poids plus ou moins important à certains types d'annonces selon les communes. Elle diminue par exemple

le poids des petits appartements sur le loyer moyen dans les grandes villes (où ce type de logements est plus fréquent), mais elle augmente dans les communes rurales (où il y a relativement peu de petits appartements).

Cette manière de procéder pose néanmoins quelques difficultés dans les communes où il n'y a pas beaucoup d'annonces Immoweb et *a fortiori* pas, ou très peu, d'annonces pour certains types de logements. Deux manières de traiter ces communes ont été réalisées. La première consiste à ne pas diffuser l'indicateur de loyer standardisé, quand pour au moins un type de logements, il y a moins de dix annonces. C'est cette manière de faire, très prudente, qui a été utilisée pour construire la carte 23. On y observe que de nombreuses communes n'ont pas d'indicateur de loyer standardisé.

Carte 23 - Loyer standardisé en Wallonie, uniquement communes avec au moins dix annonces pour chaque type de logements

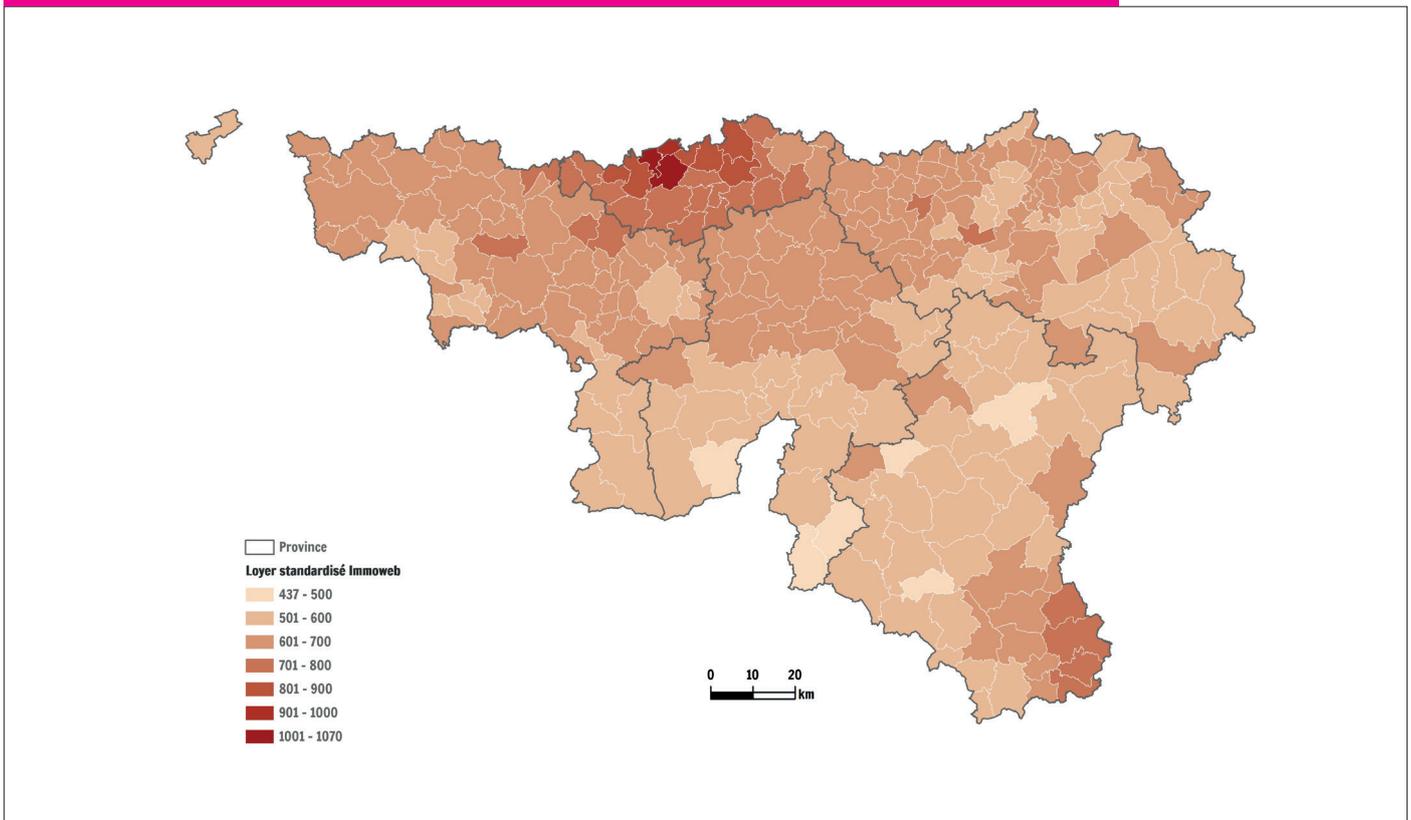


Pour obtenir une carte où chaque commune est représentée, nous avons choisi de construire un autre indicateur pour lequel nous avons une valeur pour toutes les communes. Ainsi, dans celui-ci, toutes les moyennes de loyers (selon le type de logements) sont utilisées, même quand cette moyenne est issue d'une seule observation – par exemple quand dans une commune rurale, il n'y a qu'une seule annonce pour un grand appartement entre 2006 et 2016. Cela nous permet d'avoir un indicateur pour presque toutes les communes. Seules Merbes-Le-Château et Bullange ne disposent d'aucune annonce pour un appartement de trois chambres ou plus. Pour ces deux cas précis, nous avons utilisé la moyenne du prix moyen de ce type d'appartement dans les communes de l'arrondissement administratif<sup>44</sup>. Ce

loyer standardisé, calculé pour toutes les communes, est présenté dans la carte 24.

Ne pas utiliser de seuil et imputer le loyer moyen pour un type d'annonces peut sembler un peu trop audacieux. Mais plusieurs éléments peuvent rassurer le lecteur prudent. Les types de logements où il y a peu d'annonces sont généralement ceux qui ont un faible poids dans l'estimation totale. Par exemple, les deux estimations imputées ne pèsent que pour 7,5% dans le loyer standardisé. En outre, comme les loyers supérieurs à 3 000€ ou inférieurs à 200€ ne sont pas pris en compte, il n'est pas possible de tomber sur une valeur réellement extrême qui fausserait complètement l'estimation. Le fait qu'on n'observe pas, dans la carte 24, des valeurs anormales (très élevées, très faibles ou difficilement

<sup>44</sup> Il s'agit respectivement des arrondissements de Thuin (avant réforme des codes INS au 1<sup>er</sup> janvier 2019) et de Verviers. Par ailleurs, on aurait aussi pu choisir d'imputer le loyer moyen d'un type de logements quand il n'y en avait qu'un ou deux. Mais nous avons préféré limiter l'imputation au minimum et utiliser l'information disponible pour la commune quand celle-ci existait même si elle n'est que réduite.



interprétables) pour les communes qui sont grisées dans la carte 23 est assez rassurant sur ce point. L'objectif de l'indicateur présenté dans la carte 24 est justement d'apporter une mesure pour toutes les communes. Le lecteur prudent peut toujours lui préférer la carte 23.

On peut tirer plusieurs enseignements intéressants en observant ces deux cartes 23 et 24.

Premièrement, il y a beaucoup moins de différences entre communes pour l'indicateur de loyer standardisé que pour les loyers moyens « bruts ». Pour bien s'en rendre compte, il suffit de comparer la carte 24 avec la carte 13 de la page 52. Si les différences de teintes des deux cartes ne marquent pas directement l'œil, c'est parce que les limites des classes de loyers sont très différentes dans ces deux cartes. Cela s'explique parce que les communes où les loyers sont les plus élevés (dans le Brabant

wallon notamment) sont aussi celles où les logements proposés sont les plus spacieux (proportion élevée de grandes maisons). À l'inverse, dans certaines zones où les loyers sont plus faibles, on retrouve plus de petits logements. C'est notamment le cas dans les villes industrielles (Charleroi, Liège...), où il y a beaucoup d'annonces pour des appartements d'une chambre, et dans certaines communes le long de la frontière française, où on trouve plus de maisons de deux chambres. Une partie des différences entre prix des logements mis en location dans les communes provient donc du fait que l'offre de logements qu'on retrouve dans les annonces y est différente.

Deuxièmement, toujours en comparaison à la carte des loyers moyens « bruts », il semble que l'explication de la distribution géographique par la logique des « pôles » – la proximité de Bruxelles et de Luxembourg augmente le loyer – ressort plus que l'explication par le niveau de

richesse de la population des communes. En effet, comparativement à la carte 13, le sillon industriel ressort moins de la carte, à l'exception d'îlots à Charleroi et à Liège. L'opposition entre les villes (plus pauvres) et les communes périurbaines (plus riches) est aussi moins marquée, notamment dans la région de Namur. Un autre indice de cette logique par pôle réside dans l'aspect général de la carte où le dégradé de couleur peint de manière relativement uniforme le territoire comme deux tâches qui s'étendraient de Bruxelles et de Luxembourg, insensiblement aux obstacles propres purement locaux : deux communes voisines appartiennent généralement à la même classe ou à une classe proche.

Le niveau de richesse semble donc influencer plus le type de biens que directement le prix « intrinsèque » de l'immobilier locatif privé. Rappelons que, ici, le type de logements, c'est surtout leur taille (mesurée par le nombre de chambres) – la distinction entre appartements et maisons renvoyant plutôt à une opposition urbain-rural. Cet effet du niveau de richesse semble aussi se retrouver au niveau régional : comparativement à la Flandre, il y a plus de petits appartements et de petites maisons dans les annonces en Wallonie. Ceci dit, il faut cependant apporter deux nuances à la faiblesse de l'effet direct du niveau de richesse de la population communale sur les loyers. D'une part, si cet effet est plus limité, il n'est pas inexistant. Par exemple, Charleroi et Liège ressortent clairement sur la carte. D'autre part, en Wallonie, la carte des pôles se superpose partiellement à celle des richesses. En effet, le Brabant wallon et les communes proches de Luxembourg sont des communes riches. À l'opposé, le Sud des provinces de Hainaut et de Namur, ainsi que l'Ouest et le Nord de la province de Luxembourg, sont moins

favorisés. Par contre, le sillon industriel (plus pauvre) et l'opposition entre les villes et les communes périurbaines différencient la distribution spatiale des richesses de la logique des pôles.

Pour explorer de manière un peu plus formalisée ce lien entre niveau de richesse de la population de la commune et loyer, nous avons calculé les coefficients de corrélation entre des indicateurs de loyer et des indicateurs de richesse/pauvreté de la population de la commune, en Wallonie. Les coefficients de corrélation de Pearson<sup>45</sup> sont présentés dans le tableau 2. Les indicateurs de loyer retenus sont le loyer standardisé, le loyer moyen et le premier quartile. Le loyer moyen et le premier quartile proviennent d'Immoweb, et il s'agit de la moyenne des indicateurs calculés pour chaque année de la période 2006 à 2016. Les indicateurs de richesse de la population retenus sont : le taux de chômage administratif des 15-64 ans, le revenu imposable médian par déclaration, le revenu imposable moyen par déclaration, la proportion de la population totale bénéficiaire de l'intervention majorée et le taux de compteur à budget actif en électricité<sup>46</sup>. Nous avons aussi choisi de présenter des coefficients non pondérés et des coefficients pondérés par le nombre de ménages locataires ayant emménagé en 2010 (voir plus haut). Les coefficients non pondérés permettent de donner un poids identique à toutes les communes – les communes rurales, plus nombreuses que les communes urbaines influencent donc plus ces coefficients. Les coefficients pondérés permettent de donner un poids plus important aux communes où il y a plus de locataires qui ont emménagé. Cela permet d'avoir un indicateur où les grands centres urbains sont représentés à hauteur de leur poids dans le marché locatif wallon.

<sup>45</sup> Pour rappel, ces coefficients peuvent varier de -1 à 1. Une valeur de -1 indique que les deux indicateurs sont parfaitement inversement proportionnels; une valeur de 1 indique au contraire que les deux indicateurs sont parfaitement proportionnels; une valeur de 0 indique une absence de lien (au moins sous forme de relation linéaire). Ainsi, plus le coefficient s'approche de -1 ou de 1, plus les deux variables sont statistiquement liées entre elles.

<sup>46</sup> Ces différents indicateurs communaux sont disponibles sur notre portail de statistiques locales Walstat : <https://walstat.iweeps.be>. Pour chaque indicateur, le chiffre de la dernière année disponible a été utilisé. Nous avons préféré cette méthode plutôt que de recourir à une moyenne sur différentes années car les années disponibles varient selon les indicateurs et que pour certains indicateurs il y a des changements de définition ou de mesure au cours de cette période. Il s'agit de la moyenne annuelle 2016 pour le taux de chômage, de l'année de revenu 2015 pour les données fiscales (revenu médian et moyen par déclaration), de la situation au 1<sup>er</sup> janvier 2016 pour les bénéficiaires de l'intervention majorée et de la situation au 31 décembre 2017 pour les compteurs à budget actifs en électricité.

Tableau 2 - Corrélations entre des indicateurs de loyer et des indicateurs de niveau de richesse de la population communale

	Coefficient de corrélation non pondéré			Coefficient de corrélation pondéré par le nombre de ménages locataires ayant emménagé en 2010		
	Loyer moyen standardisé	Loyer moyen non standardisé	Premier quartile non standardisé	Loyer moyen standardisé	Loyer moyen non standardisé	Premier quartile non standardisé
<b>Taux de chômage</b>	-0,237	-0,360	-0,440	-0,431	-0,564	-0,687
<b>Revenu fiscal médian</b>	0,496	0,516	0,566	0,563	0,633	0,716
<b>Revenu fiscal moyen</b>	0,692	0,708	0,694	0,745	0,772	0,777
<b>Taux de BIM</b>	-0,549	-0,618	-0,658	-0,597	-0,697	-0,791
<b>Taux de compteurs à budget</b>	-0,276	-0,400	-0,414	-0,518	-0,578	-0,614

En regardant ce tableau, on peut constater que les corrélations sont toutes non négligeables. Les indicateurs de pauvreté sont corrélés négativement avec les indicateurs de loyer alors que les indicateurs de revenu le sont positivement. En Wallonie, il y a un lien certain entre niveau de richesse et loyer. Ainsi, dans l'ensemble, l'accès au logement (locatif) pour les ménages les plus précaires est donc plus difficile dans les communes dont la population est plus aisée. Néanmoins, l'ampleur des corrélations varie selon les indicateurs.

Les corrélations maximales sont celles avec les indicateurs de revenus et plus particulièrement avec les indicateurs de revenu moyen. Plusieurs hypothèses peuvent être suggérées pour expliquer cette plus forte corrélation. Serait-ce plus le niveau de richesse que celui de pauvreté qui influencerait les loyers ? Le revenu influencerait-il plus directement les loyers que les autres indicateurs, qui ne mesurent pas directement le pouvoir d'achat des ménages ? Le fait de travailler sur des valeurs moyennes de distributions asymétriques (en raison des hauts revenus et loyers, les moyennes sont supérieures aux médianes) ne tire-t-il pas les analyses et les corrélations vers le haut ? Autrement dit, n'est-ce pas un simple effet de mesure que le loyer moyen (qui par construction est plus influencé par les loyers élevés que par les bas loyers) soit plus influencé par les indicateurs dépendant plus fortement du niveau de richesse des riches (le revenu moyen est plus influencé par les hauts revenus) ? Ceci dit,

le fait que le revenu fiscal moyen soit tout aussi corrélé avec le premier quartile des loyers qu'avec la moyenne tend à infirmer cette hypothèse.

Concernant les indicateurs de pauvreté (taux de chômage, taux de BIM et taux de compteur à budget), on constate qu'ils diminuent lorsque l'on passe de l'indicateur moyen « brut » à l'indicateur standardisé. Cela renvoie à l'hypothèse développée précédemment selon laquelle l'indicateur standardisé s'explique moins par le niveau de richesse que par la proximité de Bruxelles et de Luxembourg. Par contre, on n'observe pas beaucoup (presque pas) cette diminution pour les indicateurs de revenus, ce qui tend à nuancer quelque peu cette hypothèse. On observe aussi que les indicateurs de pauvreté sont plus corrélés avec les premiers quartiles des loyers qu'avec la moyenne. L'ampleur de la pauvreté explique donc plus les bas loyers que les hauts loyers. Ce qui est assez logique, et redonne un peu de crédit à l'hypothèse fragilisée à la fin du paragraphe précédent.

Si l'on s'intéresse à la pondération, on observe que les coefficients pondérés sont toujours supérieurs aux coefficients non pondérés. En réalité, le loyer dans les grandes villes wallonnes (Liège, Charleroi, Namur, Verviers, Tournai...) est assez proportionnel à leur niveau de richesse ou de pauvreté. Une explication de ce phénomène peut résider dans le fait que ces villes se situent, sur un axe ouest-est à des distances relativement similaires

de Bruxelles. L'effet du pôle bruxellois y a donc moins d'impact que si l'on regarde les communes plus rurales ou périurbaines qui peuvent se distribuer aussi dans un axe nord-sud allant du Brabant wallon à la Gaume.

Même si ces corrélations sont toutes importantes, il faut néanmoins apporter deux nuances.

D'une part, on ne peut pas généraliser ces relations à l'ensemble de la Belgique. Les corrélations entre le loyer moyen et les revenus moyen et médian par habitant pour l'ensemble de la Belgique sont de moindre ampleur. Quand on ne pondère pas, les coefficients de corrélation s'élèvent quand même à 0,640 pour le revenu moyen et à 0,358 pour le revenu médian. Mais, quand on pondère, la corrélation avec le revenu moyen tombe à 0,285 et celle avec le revenu médian s'effondre jusqu'à -0,062. La situation wallonne, où la proximité avec les pôles bruxellois et luxembourgeois se superpose (partiellement, mais clairement) à la distribution des revenus, ne se retrouve pas pour l'ensemble de la Belgique, en particulier dans l'agglomération bruxelloise – où certaines communes centrales, et avec beaucoup de locataires, sont très pauvres.

D'autre part, si ces corrélations sont importantes en Wallonie, leur interprétation n'est pas sans équivoque. On peut considérer qu'une variable influence l'autre, ou vice versa ou encore qu'une troisième variable liée aux deux autres est nécessaire pour comprendre l'apparent lien entre les deux variables. Dans une logique de l'influence des loyers sur les revenus, on peut penser que les ménages habitent où leurs ressources financières leur permettent. Au contraire, dans une logique de l'influence des revenus sur les loyers, on peut supposer que les bailleurs adaptent les loyers aux revenus de leurs locataires (ou plutôt des habitants de la commune, qui sont vus comme leurs locataires potentiels). Enfin, si l'on veut faire intervenir une autre variable, on peut faire appel à la proximité envers les pôles bruxellois et luxembourgeois qui reflète assez bien les distributions géographiques des revenus et des loyers.

Pour terminer, il nous a semblé pertinent de comparer cet indicateur de loyer standardisé avec une autre mesure d'un prix immobilier standardisé : le prix moyen du terrain à bâtir par mètre carré. La carte 25 reprend pour l'année 2014 cet indicateur dans les communes wallonnes où au moins six terrains à bâtir ont été vendus. Le graphique 25 représente quant à lui la corrélation entre ces deux indicateurs.

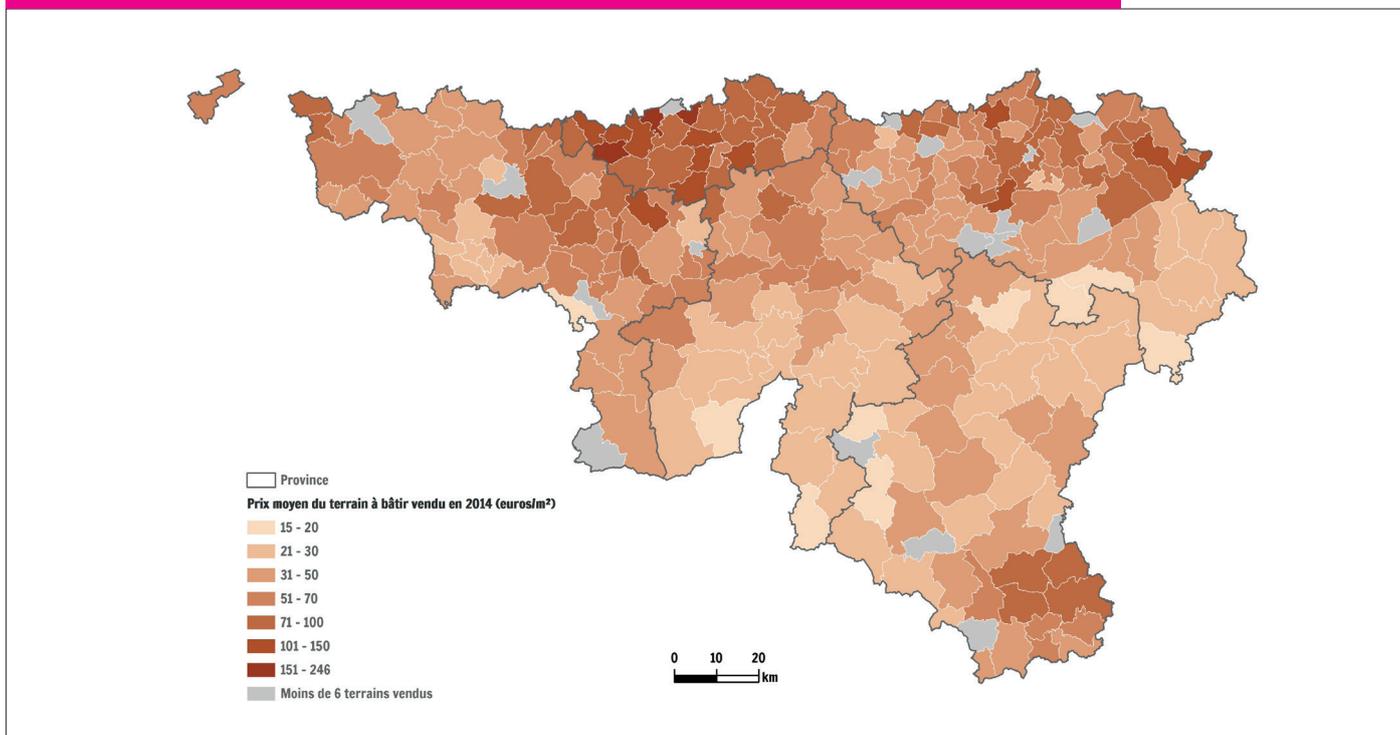
On observe une certaine similarité entre les cartes 24 et 25. Les prix des terrains à bâtir sont plus élevés dans le Brabant wallon et à proximité de la ville de Luxembourg, mais aussi autour de Namur, dans les communes hennuyères proches du Brabant wallon et dans le Nord de la province de Liège. À l'opposé, les zones plus rurales du Sud de la province de Namur, du Nord et de l'Ouest de la province de Luxembourg et du Sud-Est de la province de Liège ont des prix au m<sup>2</sup> plus faibles. On observe néanmoins quelques différences entre ces deux cartes. D'abord, les prix des terrains au m<sup>2</sup> varient plus entre communes : alors que les loyers standardisés varient du simple au double, le prix moyen des terrains au m<sup>2</sup> dans les communes les plus chères vaut plus de dix fois ceux dans les communes les moins chères. On observe aussi plus de variations locales dans les prix de terrains à bâtir. Deux communes voisines peuvent présenter un indicateur très différent, alors que le loyer standardisé de communes limitrophes est généralement plus similaire. Mais cet élément est peut-être dû au fait que le prix des terrains n'est calculé que sur une année (le prix moyen pour une commune peut être estimé à partir de moins de dix ventes) et que, contrairement au loyer standardisé, les valeurs extrêmes n'ont pas été exclues (la vente d'un seul terrain à un prix très élevé peut faire grimper considérablement la moyenne). On observe aussi quelques différences plus spécifiques, par exemple à Liège et aux alentours où les terrains à bâtir semblent relativement chers par rapport au prix relatif des loyers.

Le graphique 25 permet de confirmer les observations de la comparaison des cartes 24 et 25. Si les deux indicateurs sont loin d'être synonymes, ils sont sans aucun doute fortement corrélés : plus le prix de l'un est élevé, plus la probabilité que le

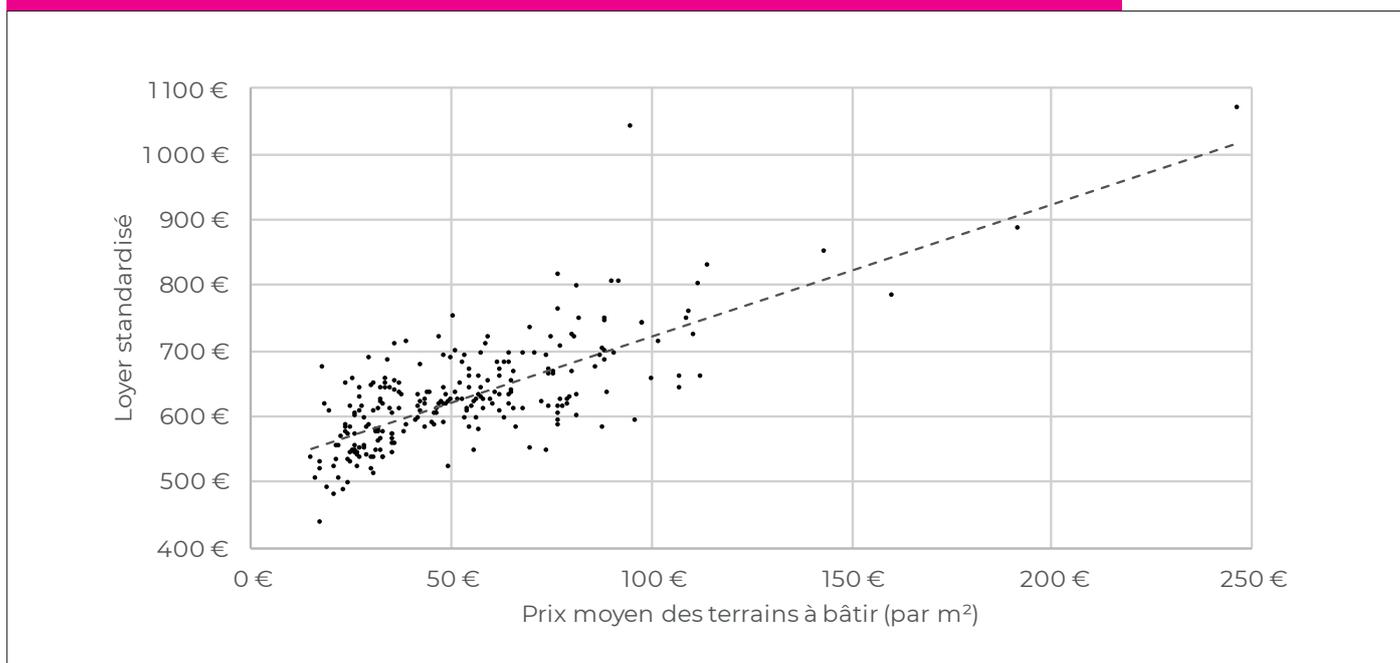
prix de l'autre le soit l'est aussi. D'un point de vue statistique, le coefficient de corrélation de Pearson vaut 0,74<sup>47</sup> ; ce qui est le signe d'une importante corrélation entre

ces deux variables. Elle est même supérieure aux corrélations avec les indicateurs de pauvreté et de revenu.

Carte 25 - Prix moyen des terrains à bâtir en Wallonie en 2014 (en euros par m<sup>2</sup>)



Graphique 25 - Corrélation entre le loyer standardisé et le prix moyen des terrains à bâtir en 2014 (par commune, Wallonie uniquement)



<sup>47</sup> La corrélation entre le prix moyen des terrains à bâtir et celui du loyer moyen d'Immoweb (utilisé dans le tableau 2) vaut quant à elle 0,65. On observe logiquement que la standardisation du loyer augmente la corrélation puisque le prix moyen des terrains à bâtir est aussi un indicateur qui neutralise la taille du bien.



# CHAPITRE 5

---

## CONCLUSION GÉNÉRALE

# 5

## CONCLUSION

### GÉNÉRALE

---

Pour conclure ce *Regard statistique*, nous revenons sur les éléments les plus marquants de l'analyse, tant de nature méthodologique que sur le fond.

D'un point de vue plus méthodologique, nous avons pu constater que le marché locatif est très mal connu en Belgique. Plus que de pointer un manque d'investigation de ce champ, cela s'explique par le fonctionnement même de ce marché : une bonne partie des relations entre bailleurs et locataires relève essentiellement d'une sphère privée (sauf si un litige survient et qu'elle est alors portée à la connaissance des institutions judiciaires ou de médiation). Cette partie échappe complètement à toute connaissance publique, d'un point de vue statistique ou opérationnel. Nous avons ainsi pu estimer qu'environ la moitié des baux ne sont pas enregistrés<sup>48</sup>. En outre, même pour les baux enregistrés, il n'existe aucune information sur le devenir de la relation contractuelle après la signature : les ruptures anticipées ou prolongations (tacites) ne sont pas enregistrées. Cette recherche a certes permis d'améliorer quelque peu la connaissance du marché locatif, mais sans enregistrement plus systématique, un véritable cadastre locatif n'est pas possible. C'est pourquoi il est nécessaire de recourir à des estimations approximatives à partir d'enquêtes *ad hoc*, des données d'acteurs privés (par exemple les données d'Immoweb) ou des données publiques elles aussi partielles (l'enregistrement).

Mais la critique des sources ne doit pas pour autant nous amener à invalider les indicateurs produits. Le fait que deux sources de données totalement différentes (Immoweb et l'enregistrement des baux) mènent à des résultats très concordants et assez cohérents est plutôt encourageant. Cela nous permet d'avancer plusieurs éléments pertinents sur le montant, l'évolution et la distribution géographique des loyers.

À propos des montants, on observe que les loyers des nouveaux baux et des annonces sont élevés. Ils le sont tant par rapport aux montants des allocations sociales et qu'en comparaison aux loyers que versent les locataires actuels. La distinction opérée dans l'introduction entre le loyer payé par les locataires actuels (dans une perspective de budget des ménages) et celui des nouveaux baux (dans une perspective de l'accès au logement) apparaît ici comme fondamentale. Le fait que les loyers d'Immoweb et des baux soient particulièrement élevés par rapport aux allocations et aux loyers actuellement versés peut expliquer une certaine difficulté des ménages contraints de trouver ou retrouver un logement – cette difficulté se transformant souvent en véritable détresse pour les ménages pauvres.

En ce qui concerne l'évolution, l'image est par contre assez différente. Il apparaît que les loyers croissent peu. Le loyer moyen des annonces Immoweb a même tendance à diminuer. Cependant, cette relative stabilité masque des écarts importants selon

---

<sup>48</sup> Rappelons aussi quelques particularités des données d'Immoweb. On observe une répartition assez inégale des annonces : elles sont relativement plus nombreuses dans le centre de la Belgique (Bruxelles et ses environs) et dans les communes à population aisée que dans les communes plus pauvres et/ou plus périphériques. On observe aussi une croissance régulière du nombre d'annonces qui semble largement supérieure à l'évolution du marché locatif, mais les annonces sur Immoweb restent inférieures aux baux enregistrés (sauf à Bruxelles).

les types de logements. Le prix des logements petits et bon marché a tendance à augmenter plus fortement que celui des logements spacieux et plus chers – qui a tendance pour sa part à rester stable, voire à diminuer. On peut par ailleurs penser que les logements petits, relativement bon marché et de faible qualité sont sous-représentés dans les données étudiées. Dans ce cas, la croissance des prix de la totalité des logements proposés à la location serait en réalité plus importante que ce que nous avons mesuré ici ; mais le montant moyen des loyers serait, quant à lui, plus faible.

Du point de vue cartographique, on constate une certaine congruence des deux sources de données : les deux estimations des loyers moyens par communes sont très corrélées entre elles. Les loyers sont seulement un peu plus importants dans les données d'Immoweb – cette différence étant plus marquée à Bruxelles. La cartographie des loyers semble s'expliquer de deux manières : par une logique de

pôles et par un effet du niveau de richesse de la population résidante. La logique des pôles fait que plus on est proche d'un « centre » (principalement Bruxelles, mais aussi Luxembourg, et dans une moindre mesure Anvers et Gand), plus le loyer sera élevé. L'effet de richesse tient au fait qu'en plus de cette logique les loyers sont plus faibles dans les communes à population plus pauvre que dans leurs voisines. Cela s'observe assez bien pour les communes du croissant pauvre bruxellois et pour les villes sur le sillon industriel wallon. L'ensemble des différences de prix entre communes s'explique partiellement, mais pas totalement, par des offres de logements de taille et de types différents. Quand on construit un loyer standardisé ou que l'on regarde les cartes de loyer pour un type de logement spécifique, on observe que les écarts entre communes sont de moindre ampleur, mais que les structures spatiales (logiques des pôles et du niveau de richesse) ne changent pas fondamentalement.



# CHAPITRE 6

---

RÉFÉRENCES

# 6 RÉFÉRENCES

---

Atlas de l'Agence Inter-Mutualiste : <http://atlas.aim-ima.be>

Bruxelles Logement, *Un mauvais bail, ça peut faire mal : Les baux d'habitation à Bruxelles*, brochure accessible en ligne :

[http://logement.brussels/louer/bail-dhabitation/boite-a-outils-de-communication/brochure-juridique/Logement\\_BrochureJuridique\\_A4\\_FR.pdf](http://logement.brussels/louer/bail-dhabitation/boite-a-outils-de-communication/brochure-juridique/Logement_BrochureJuridique_A4_FR.pdf)

Charlier J., Debuissou M., Duprez J.-P. et Register I. « Mouvements résidentiels en Wallonie (1994-2014) : analyses des migrations intercommunales et construction de bassins résidentiels », *Working Paper de l'IWEPS*, n°21, 2016, p. 54., accessible en ligne : <https://www.iweps.be/wp-content/uploads/2017/01/WP21.pdf>

CEHD, « Modélisation des prix immobiliers et des loyers résidentiels en France et en Belgique : enjeux et outils nouveaux », *Journée d'étude*, 2016, Monceau-Sur-Sambre.

CEHD, *Cahier spécial des charges pour un marché public relatif à l'enquête sur les loyers privés en Wallonie*, 2018, accessible en ligne :

<http://www.cehd.be/actualit%C3%A9s/march%C3%A9-public-enqu%C3%AAtre-sur-les-loyers-priv%C3%A9s-en-wallonie/>

CEHD, *Les chiffres clés du logement public en Wallonie*, 2016, accessible en ligne <http://cehd.be/media/1089/chiffres-cl%C3%A9s-du-logement-public-en-wallonie-2016-final.pdf>

De Keersmaecker M.-L., *Observatoire des loyers – Enquête 2017*, Observatoire régional de l'habitat de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2017. L'étude et celles des années précédentes sont accessibles en ligne :

<http://www.slr.b.irisnet.be/fr/particulier/documentation/observatoire-regional-de-lhabitat>

De Laet S. « Les classes populaires aussi quittent Bruxelles. Une analyse de la périurbanisation des populations à bas revenus », *Brussels Studies*, n° 121, 2018, accessible en ligne : <https://journals.openedition.org/brussels/1630>

Delcourt B., « La grille INDICATIVE des loyers en Wallonie : un outil à casser... », *Le Cri*, 2017, n°411, pp.27-29, accessible en ligne :

<https://snpc-web.s3-eu-west-1.amazonaws.com/magazine/pdf/LE%20CRI%20411.pdf>

DGO4, *La grille des loyers* (page web) : [http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site\\_grilleloyers/](http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_grilleloyers/)

Équipes Populaires, *Vers un encadrement des loyers*, Colloque au Parlement bruxellois, 2010, Actes du colloque accessibles en ligne :

[http://www.equipespopulaires.be/wp-content/uploads/2016/12/Acte\\_colloque\\_2010\\_-Web.pdf](http://www.equipespopulaires.be/wp-content/uploads/2016/12/Acte_colloque_2010_-Web.pdf)

Immoweb, page web « Qui sommes-nous ? » :

[https://www.immoweb.be/fr/pages/Page.cfm?Page=About.Us.htm&mycurrent\\_section=Global&](https://www.immoweb.be/fr/pages/Page.cfm?Page=About.Us.htm&mycurrent_section=Global&)

IWEPS, *Les chiffres clés de la Wallonie - Édition 2018*

Moniteur belge, *Décret relatif au bail d'habitation*, adopté par le Parlement wallon, publié le 28 mars 2018, accessible en ligne :

[http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi\\_loi/change\\_lg.pl?language=fr&la=F&cn=2018031513&table\\_name=loi](http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=fr&la=F&cn=2018031513&table_name=loi)

Moniteur belge, *Ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation*, adopté par le Parlement bruxellois, 30 octobre 2017, accessible en ligne :

[http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi\\_loi/change\\_lg.pl?language=fr&la=F&cn=2017072715&table\\_name=loi](http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=fr&la=F&cn=2017072715&table_name=loi)

Monitoring des Quartiers de la Région de Bruxelles-Capitale :

<https://monitoringdesquartiers.brussels>

RBDH, *La politique régionale du logement 2014-2019*, 2014, accessible en ligne :

<http://www.rbdh-bbrow.be/spip.php?article1641>

RWDH, *Réaction à la proposition de résolution visant à instaurer un dispositif de loyer de référence* à la demande de la Commission des pouvoirs locaux, du logement et de l'énergie du Parlement wallon, 2015, accessible en ligne :

[http://www.rwlp.be/images/RWDH/r%C3%A9action\\_rwdh\\_proposition\\_PW.pdf](http://www.rwlp.be/images/RWDH/r%C3%A9action_rwdh_proposition_PW.pdf)

Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale, page web « Des faits et des chiffres » :

[http://www.luttepauvrete.be/chiffres\\_logements\\_sociaux.htm](http://www.luttepauvrete.be/chiffres_logements_sociaux.htm)

Service public fédéral Finances, page web « Enregistrement contrat de bail »,

[https://finances.belgium.be/fr/particuliers/habitation/location/enregistrement\\_bail](https://finances.belgium.be/fr/particuliers/habitation/location/enregistrement_bail)

Service public fédéral de programmation – Intégration sociale, page web : (l'Équivalent du) Revenu d'Intégration :

<https://www.mi-is.be/fr/lequivalent-du-revenu-dintegration-sociale>

Statbel, *site web du Censur 2011* : <http://census2011.fgov.be/>

Syndicat des Locataires, *La catastrophe locative ne sera pas stoppée cette fois-ci !!!*, Communiqué de presse, 2017, accessible en ligne :

<http://syndicat-des-locataires.skynetblogs.be/archive/2017/07/18/la-catastrophe-locative-ne-sera-pas-stoppee-cette-fois-ci-8749249.html>

Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaire, page web « Le point sur la régionalisation du bail » :

<https://www.snpc-nems.be/fr/content/le-point-sur-la-r%C3%A9gionalisation-du-bail>

Walstat, portail d'informations statistiques locales sur la Wallonie :

<https://walstat.iweps.be>

Winters S., Tratsaert K., Vastmans F., de Vries P., Helgers R. et Buyst E., *Huurprijzen en richthuurprijzen*, Steunpunt Ruimte en Wonen, 2012, rapport accessible en ligne :

[https://steunpuntwonen.be/Documenten\\_2012-2015/studiedagen/studiedag-private-huurmarkt-15-mei-2012](https://steunpuntwonen.be/Documenten_2012-2015/studiedagen/studiedag-private-huurmarkt-15-mei-2012)



L'Institut wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique (IWEPS) est un institut scientifique public d'aide à la prise de décision à destination des pouvoirs publics. Autorité statistique de la Région wallonne, il fait partie, à ce titre, de l'Institut Interfédéral de Statistique (IIS) et de l'Institut des Comptes Nationaux (ICN). Par sa mission scientifique transversale, il met à la disposition des décideurs wallons, des partenaires de la Wallonie et des citoyens, des informations diverses qui vont des indicateurs statistiques aux études en sciences économiques, sociales, politiques et de l'environnement. Par sa mission de conseil stratégique, il participe activement à la promotion et la mise en œuvre d'une culture de l'évaluation et de la prospective en Wallonie.

Plus d'infos : <https://www.iweps.be>



2018