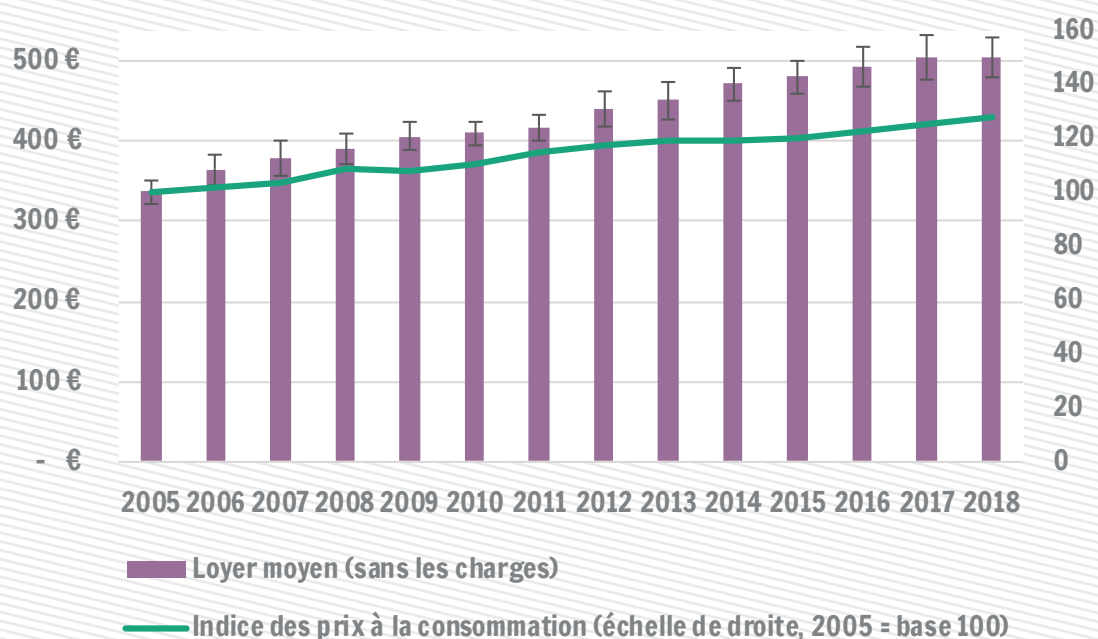


Loyers en Wallonie

504 €

En 2018, le loyer mensuel moyen versé par les ménages locataires wallons est de 504 €

Évolution des loyers (du marché privé et des logements sociaux)



Sources : SILC et Statbel ; Calculs : IWEPS

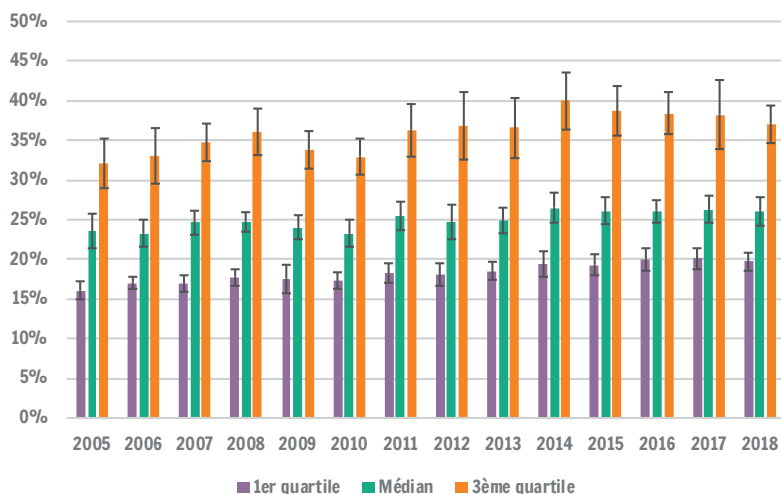
Étant donné que le loyer moyen est mesuré à l'aide d'une enquête, les intervalles de confiance sont nécessaires pour rendre compte des imprécisions statistiques découlant du processus d'échantillonnage. Dans 19 cas sur 20, la « vraie » valeur du loyer moyen se situe à l'intérieur des marges indiquées sur le graphique. Ainsi, on peut affirmer avec 95 % de certitude qu'en Wallonie, en 2018, le loyer moyen des ménages locataires se situait entre 480 € et 528 €.

On observe, depuis 2005, une augmentation significativement plus rapide des loyers que celle de l'indice des prix à la consommation. Même si les indicateurs dont nous disposons sont limités (uniquement le nombre de pièces du logement et la présence d'humidité, cf. fiche part de la population vivant dans un logement humide), selon nos données, ni la taille des logements loués, ni leur confort n'ont augmenté sur cette période.

Les données présentées ici se basent sur les budgets des ménages, c'est-à-dire le loyer versé actuellement. Il ne s'agit pas de mesurer l'évolution conjoncturelle ou structurelle du marché locatif. Le loyer actuel dépend plus de l'état du marché locatif au moment de la signature du bail que du marché locatif actuel. En outre, le montant du loyer n'est pas toujours indexé. Ainsi, on observe dans SILC que les loyers sont corrélés négativement avec le nombre d'années passées dans le logement : même en contrôlant la taille du logement et la présence d'humidité, le loyer diminue environ de 0,5 % à 1 % par année d'ancienneté passée dans le logement.

Loyers en Wallonie

Evolution de la part des revenus consacrée au loyer



On observe une légère augmentation de la part du revenu net consacrée au loyer par les ménages locataires. En 2018, la moitié des ménages locataires consacraient plus de 26 % de leur revenu à leur loyer, un quart en consacraient plus de 37 % et un quart en consacraient moins de 20 %. En 2005, ces proportions étaient respectivement de 24 %, 32 % et 16 %. L'augmentation de cette part est plus importante et plus significative pour ceux qui consacrent une part importante (3^{ème} quartile) ou plus faible (1^{er} quartile) du revenu au loyer que pour ceux situés dans une position médiane.

Sources : SILC ; Calculs : IWEPSS

Définitions et sources

Les données utilisées pour calculer ce taux proviennent de SILC, une enquête annuelle (supervisée par Eurostat) largement utilisée pour quantifier la pauvreté, les inégalités de revenu et les conditions de vie en Europe.

Pour cet indicateur, contrairement à la plupart des autres indicateurs de pauvreté, l'unité d'analyse est le ménage et non l'individu.

Pour mesurer les loyers, nous avons pris en compte l'ensemble des locataires (sur le marché privé et de logement social). Notons que les charges ne sont pas comprises dans le montant du loyer. Le loyer étant mesuré au moment de l'enquête, alors que les revenus pris en considération sont la totalité des revenus nets du ménage pour l'année civile précédant l'enquête, on observe un décalage temporel entre le loyer et le revenu (cf. fiche coefficient de Gini). Le revenu pris en compte ici est bien le revenu net du ménage et non le revenu équivalent comme dans la plupart des indicateurs issus de SILC.

Pertinence et limites

Le fait que les indicateurs présentés ici s'inscrivent dans une approche de type budget des ménages – et non dans une étude du marché locatif – ne permet pas d'estimer le montant du loyer que doit déboursier un candidat locataire cherchant aujourd'hui un bien à louer.

Par ailleurs, on peut se demander s'il n'y a pas une légère sous-estimation des loyers dans l'enquête SILC. En effet, en comparaison avec les résultats de l'enquête bruxelloise de l'observatoire des loyers, il semblerait que SILC sous-estime les loyers médian et moyen bruxellois (ou vice-versa) – la différence de résultat entre les deux enquêtes étant statistiquement significative. En l'absence d'enquête comparable pour la Wallonie, il n'est pas possible d'estimer la présence d'un tel biais pour notre région. Il faut donc être prudent dans l'interprétation des résultats.

Pour en savoir plus :

http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/collecte_donnees/enquetes/silc/
<http://ec.europa.eu/eurostat/web/income-and-living-conditions/overview>

Personne de contact : François Ghesquière (f.ghesquiere@iweps.be) / prochaine mise à jour : septembre 2020