

LES LOYERS EN WALLONIE. UNE ANALYSE À
PARTIR DE L'ENQUÊTE SUR LA QUALITÉ DE
L'HABITAT 2012-2013

MARS 2014

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

Kryvobokov, M. & Pradella, S. (2014), « Les loyers en Wallonie. Une analyse à partir de l'Enquête sur la qualité de l'habitat 2012-2013 », Centre d'Etudes en Habitat Durable, *Cahier d'Etudes et de Recherches / 2014-01*, Charleroi, 93 pages.

Editeur responsable C.E.H.D. : Sébastien Pradella, Directeur

CEHD asbl

Rue de Turenne, 2-4

6000 Charleroi

Belgique

Tél. : +32 (0)71 20 56 00

e-mail : information@cehd.be

<http://www.cehd.be>

Cette publication est disponible par téléchargement sur le site du CEHD.

Avec
le soutien de la



Wallonie

Table des matières

Table des matières	3
Introduction	5
1. Le loyer pour l'ensemble des logements	7
1.1. Les loyers mensuels moyen, médian et modal.....	8
1.2. Le niveau de corrélation linéaire entre le loyer et les attributs du logement loué .	12
2. Le loyer selon les attributs du logement	21
2.1. Le loyer selon le type de logement.....	22
2.2. Le loyer selon l'âge du logement	25
2.3. Le loyer selon la superficie du logement	29
2.4. Le loyer selon le nombre de chambres du logement	33
2.5. Le loyer selon la disponibilité de pièces supplémentaires	36
3. Le loyer selon la localisation	41
3.1. Le loyer selon le type de localisation résidentielle.....	41
3.2. Le loyer selon les arrondissements wallons	44
4. Le loyer des nouveaux emménagés	50
5. Le loyer selon les caractéristiques du locataire	51
5.1. Le loyer et l'âge du locataire principal	52
5.2. Le loyer et la situation familiale du locataire	54
5.3. Le loyer et la situation socioprofessionnelle du locataire	58
5.4. Le loyer et les revenus des locataires isolés	62
6. Le loyer selon quelques caractéristiques qualitatives et énergétiques des logements	65
6.1. Le loyer et la présence d'humidité dans le logement loué	66
6.2. Le loyer et le mode de chauffage	67
7. La mobilité des locataires	68
7.1. Le loyer et le bail.....	68
7.2. Le loyer et la durée d'occupation des logements par les locataires.....	70
Conclusion.....	76
Liste des tableaux	79
Liste des graphiques	81
Liste des cartes	83
Liste des encadrés	83
Annexes	84

1. Définitions et critères de délimitation des composantes de « complexe résidentiel urbain »	84
2. Tableaux de description des ménages locataires selon les arrondissements en Wallonie.....	88
Glossaire.....	93

Introduction

La location est un moyen de fournir un logement à une part importante des ménages de Wallonie. Sur le plan économique, elle est un service presté par un bailleur contre le paiement d'un montant – appelé loyer – par le locataire bénéficiaire. Les loyers pratiqués dans le parc de logements loués en Wallonie sont un élément crucial pour l'accès au logement de certaines catégories de population mais aussi pour la dynamique économique du secteur du logement à travers les investissements et les revenus générés. Les niveaux des loyers observés sur le terrain répondent à de très nombreux facteurs qui permettent à la location résidentielle de remplir simultanément sa fonction sociale et économique ou l'empêchent parfois de concilier ces deux dimensions. La connaissance objective des variables déterminant les loyers observés est donc essentielle afin de nourrir l'élaboration des politiques publiques. De ce fait, de très nombreux pays limitrophes ont organisé une observation récurrente et pérenne de l'évolution des loyers qui joue un rôle non négligeable dans les transactions du marché locatif résidentiel¹.

Grâce à l'exploitation de l'Enquête sur la qualité de l'habitat (EQH 2012-2013) financée et commanditée par la Service public de Wallonie – Direction Générale Opérationnelle 4 – Aménagement du territoire, Logement, Patrimoine et Energie, le présent cahier d'études et de recherches a pour objectif d'analyser la formation des loyers en Wallonie à partir des caractéristiques du parc de logements à louer que des locataires. L'exercice réalisé s'appuie sur l'approche hédonique des prix qui s'est fortement répandue en économie immobilière (voir Encadré 2). L'analyse hédonique vise à révéler les préférences des agents économiques, soit les constituants d'un bien pour lesquels ils retirent une jouissance traduite monétairement. Aboutissement habituel de l'approche hédonique, aucun modèle de régression n'est cependant présenté ici. Seules les étapes préparatoires destinées à observer séparément l'effet des différentes variables impactant la formation des loyers sont développées.

Fondé en 2012 par le Gouvernement, les organismes publics du logement de Wallonie et les Universités de la Fédération Wallonie-Bruxelles, le Centre d'Etudes en Habitat Durable retient le phénomène locatif en Wallonie parmi les priorités de son programme de travail. Il a notamment pour mission de concevoir et gérer un observatoire des loyers. Pour répondre à cet objectif, l'Enquête sur la qualité de l'habitat en Wallonie² – dont le C.E.H.D. est chargé de l'exploitation – a été enrichie d'un module de questions supplémentaires relatives aux loyers et aux modalités de la situation locative des ménages concernés. De novembre 2012 à juillet 2013, plusieurs milliers de logements ont été visités et leurs occupants interrogés par des enquêteurs afin de recueillir des données nouvelles sur le logement en Wallonie après la précédente édition datant de 2006-2007.

L'Enquête sur la qualité de l'habitat 2012-2013 porte au total sur un échantillon de 6.018 logements répartis sur l'ensemble du territoire régional de manière proportionnelle entre les arrondissements wallons et entre les secteurs statistiques³ classés par degré d'urbanisation

¹ Kryvobokov M., Pradella S. (2013), *Préfiguration de l'observatoire des loyers et du logement. Etude comparée France-Allemagne-Région de Bruxelles-Capitale*, Rapport du Centre d'Etudes en Habitat Durable, Charleroi, 78 pages.

² Lire Anfrue M.-N., Cassilde S., Kryvobokov M., Pradella S. (2014), *Enquête sur la qualité de l'habitat en Wallonie – Résultats clés*, Rapport du Centre d'Etudes en Habitat Durable, Charleroi, 76 pages. Toutes les informations relatives à cette enquête y figurent.

³ Le secteur statistique est l'unité territoriale de base qui résulte de la subdivision du territoire des communes et anciennes communes par la Direction Générale Statistique et Information

et niveau de richesse. Conservant toutes les propriétés de représentativité précitées, l'enquête comporte un sous-échantillon de 2.004 logements dont l'occupant est locataire (avec ou sans versement de loyer et quel que soit le bailleur). Afin de permettre une analyse statistique stable et cohérente au moyen de plusieurs croisements de variables sur le thème des loyers, il a été décidé de consolider ce sous-échantillon en retenant uniquement les logements loués enquêtés pour lesquels le montant du loyer avec les charges et les frais compris a été recueilli (ce qui exclut les locataires dits « à titre gratuit » ou ne versant pas de contrepartie monétaire pour se loger ainsi que les observations manquantes) et pour lesquels le type de bailleur est connu (ce qui exclut cinq observations manquantes). A la suite de cette consolidation, cette étude est réalisée à partir d'une base de données collectées sur 1.844 logements loués. En Wallonie, l'ensemble du parc de logements – propriétaires occupants et locataires réunis – compte 1.633.181 logements (selon les statistiques cadastrales au 1er janvier 2013). Il n'existe malheureusement pas, en Belgique et en Wallonie, de décompte exhaustif des locataires depuis le dernier recensement de 2001⁴. Celui-ci établissait la part des locataires en Wallonie à 30,1%. En reprenant cette proportion de 30 % (que l'on retrouve approximativement dans différentes enquêtes récentes⁵), le nombre de logements loués peut être évalué à environ 490.000 unités dont 100.800 logements sont sociaux (source : SWL, 2012). Le taux de sondage est donc estimé à 0,4%⁶. Une variable de pondération, utilisée de manière systématique dans les analyses, assurent le caractère représentatif de cet échantillon par rapport à l'ensemble des ménages locataires occupant un logement situé en Wallonie.

Dans le cadre de l'Enquête sur la qualité de l'habitat 2012-2013, les logements loués sont les logements occupés de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage. Il y a égalité entre le nombre de logements loués et le nombre de ménages locataires. Les expressions de « logements loués » et « ménages locataires » sont utilisées de manière interchangeable dans ce rapport. Prioritairement conçu pour observer la qualité du logement, le questionnaire couvrait la description générale du logement (taille, âge, type, accessibilité), la description des pièces, la qualité du bâti, les aspects énergétiques et bien sûr le mode d'occupation du logement ainsi que les dépenses de logement pour le ménage.

Economique (DGSIE) du SPF Economie (ex-INS) pour la diffusion de ses statistiques à un niveau plus fin que le niveau communal. Il repose sur les données de l'Enquête socio-économique de 2001.

⁴ Contrairement à une idée reçue, l'obligation actuelle d'enregistrement des baux locatifs auprès du Service Public Fédéral (SPF) des Finances ne constitue pas un « registre des locataires » et encore moins un « cadastre des logements loués ». En effet, il y a encore un part de logements qui ne sont pas enregistrés du fait de la négligence des parties concernées. Il n'y a pas non plus de gestion systématique et à jour des « entrées » et des « sorties » du parc locatif lors de la fin d'un bail. Enfin, en tant qu'administration de l'Etat, le SPF Finances s'en tient à l'encodage des informations strictement exigées par la Loi. C'est une situation différente du recensement des propriétaires par le cadastre.

⁵ Par exemple : Survey on Income and Living Conditions (Belgique) ou Energy Consumption Survey. L'Enquête sur la qualité de l'habitat fait ressortir un taux proche de locataires – au sens large – de 33,3% en Wallonie.

⁶ A titre de comparaison, l'Enquête Loyer et Charges (ELC) conduite annuellement en France sonde 5.300 logements sur 11,5 millions de résidences principales occupées par des locataires, soit un taux de sondage de 0,05%. L'enquête de l'Observatoire des loyers de la Région de Bruxelles-Capitale a sondé l'an dernier 3.083 logements sur un parc locatif privé estimé de 226.390 logements, soit un taux de sondage de 1,36%. Le taux de sondage s'apprécie en fonction des objectifs poursuivis par l'enquête et du degré plus ou moins grand d'agrégation souhaitée des résultats finaux.

Encadré 1 – Méthodologie d'analyse des données d'échantillon

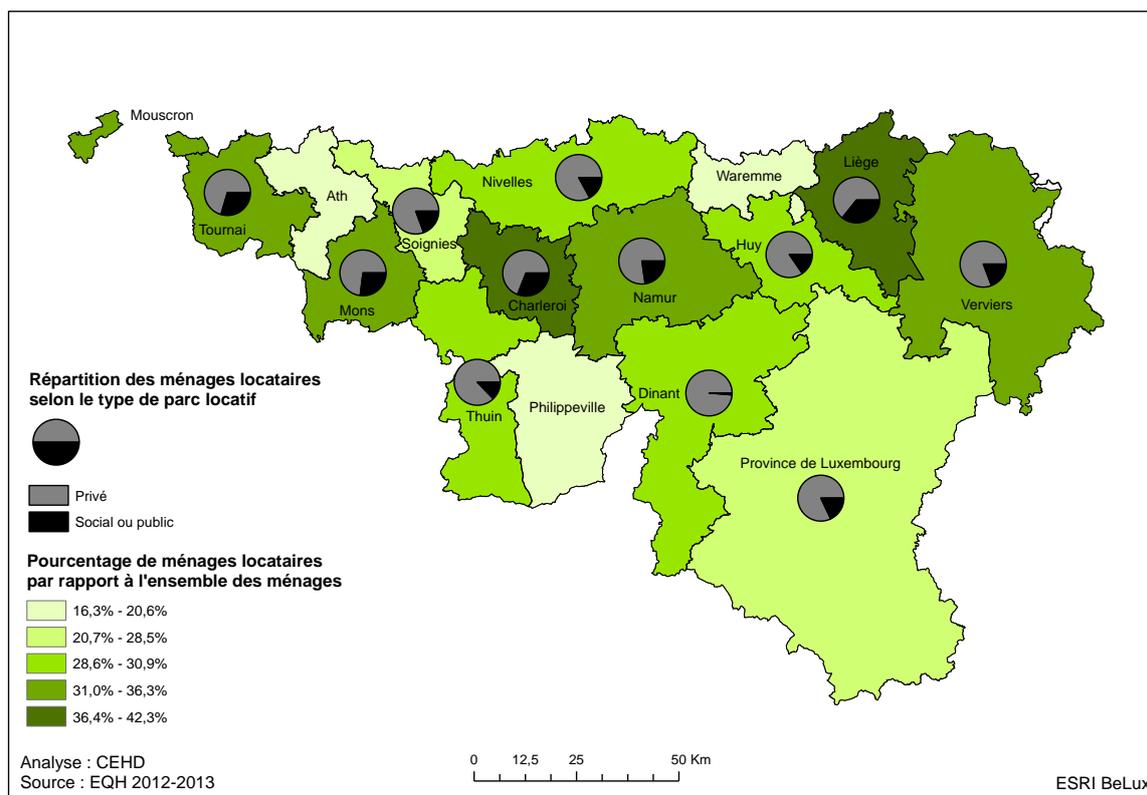
L'ensemble des résultats présentés dans cette publication reposent sur un échantillon de la population totale. Dans ce cas, la statistique impose de soumettre les résultats obtenus à des tests de significativité qui permettent d'estimer les chances plus ou moins grandes d'obtenir un résultat différent si les données sur l'ensemble de la population avaient pu être récoltées. Lorsque ces chances sont trop importantes, il n'est alors pas permis d'interpréter la proportion ou la moyenne obtenue à partir de l'échantillon comme reflétant celles de la population. Cette opération de test a donc été réalisée à toutes les étapes du rapport avec un seuil de signification retenu de 5%. Pour ce faire, les inférences statistiques réalisées s'appuient sur des tests d'égalité de moyenne (t-test), tests sur les proportions (test-z) ou tests d'indépendance Chi².

Outres les indicateurs globaux sur les loyers, différentes familles de facteurs susceptibles de déterminer le niveau des loyers observés en Wallonie à partir de l'échantillon sont analysées dans chacune des sections de ce rapport. Ainsi, la première section livre les indicateurs statistiques fondamentaux du loyer moyen, du loyer médian et du loyer modal. Elle poursuit par l'analyse préalable de l'ampleur du lien statistique (ou coefficient de corrélation linéaire) entre le loyer d'un logement et ses caractéristiques. Elle aboutit à une sélection de variables importantes pour l'analyse du niveau des loyers observés. La deuxième section recherche l'impact sur le montant des loyers d'une série d'attributs des logements loués tels que l'âge, le type, la superficie, le nombre de chambres et la disponibilité de pièces supplémentaires. Outre ces caractéristiques, le loyer – tout comme la valeur du bien – peut être influencé par sa localisation. La troisième section examine ce point. La quatrième section tient compte des effets du fonctionnement récent du marché locatif en analysant les loyers des nouveaux emménagés. La cinquième section entame l'examen des caractéristiques propres au locataire comme l'âge, la situation familiale et la situation socioprofessionnelle qui déterminent la capacité à prendre en location un bien déterminé. Depuis quelques années, les acteurs publics et observateurs formulent l'hypothèse que les aspects de qualité et de performance énergétique sont (ou seront) de plus en plus pris en considération dans les transactions locatives (comme acquises). C'est l'objet de la sixième section. Enfin, plusieurs indicateurs fondamentaux comme les modalités du bail et la durée d'occupation sont analysés pour une compréhension complète du niveau des loyers observés en Wallonie.

1. Le loyer pour l'ensemble des logements

Pour bien saisir le poids de la location résidentielle en Wallonie, la Carte 1 représente les arrondissements selon la part prise par les ménages locataires par rapport à l'ensemble des ménages. Comme dans de nombreuses autres régions et pays européens (Scanlon S., Kochan B., 2011), la proportion de locataires est la plus forte dans les deux grandes aires urbaines de Wallonie : Liège et Charleroi. Près d'un ménage sur trois au sein des arrondissements urbains de Mons, Namur et Verviers sont des locataires. Dans les arrondissements de Nivelles, Huy, Dinant et Thuin, trois ménages sur dix sont locataires. Avec une proportion légèrement inférieure de locataires, l'arrondissement de Soignies et la province de Luxembourg font jeu égal. La proportion des ménages locataires est minoritaire dans les arrondissements de Philippeville, Waremme et Ath. Le marché locatif privé est majoritaire dans tous les arrondissements (pour lesquels les données de l'échantillon permettent de calculer cet indicateur).

Carte 1 – Pourcentage des ménages locataires selon les arrondissements en Wallonie (en %)



Source : EQH 2012-2013.

Analyse : CEHD

Champ des polygones : ensemble des ménages en Wallonie pour lesquels les variables concernant le statut d'occupation du logement et le type de bailleur sont disponibles (n=6.004).

Nota bene : Les diagrammes pour le parc privé et le parc social ou public sont présentés dans les arrondissements avec les échantillons de locataires au parc privé supérieurs à 29.

Nota bene : Pour inclure les observations de la province de Luxembourg avec faible effectifs dans quatre de ses arrondissements, tous les arrondissements de la province de Luxembourg sont présentés ensemble.

1.1. Les loyers mensuels⁷ moyen, médian et modal

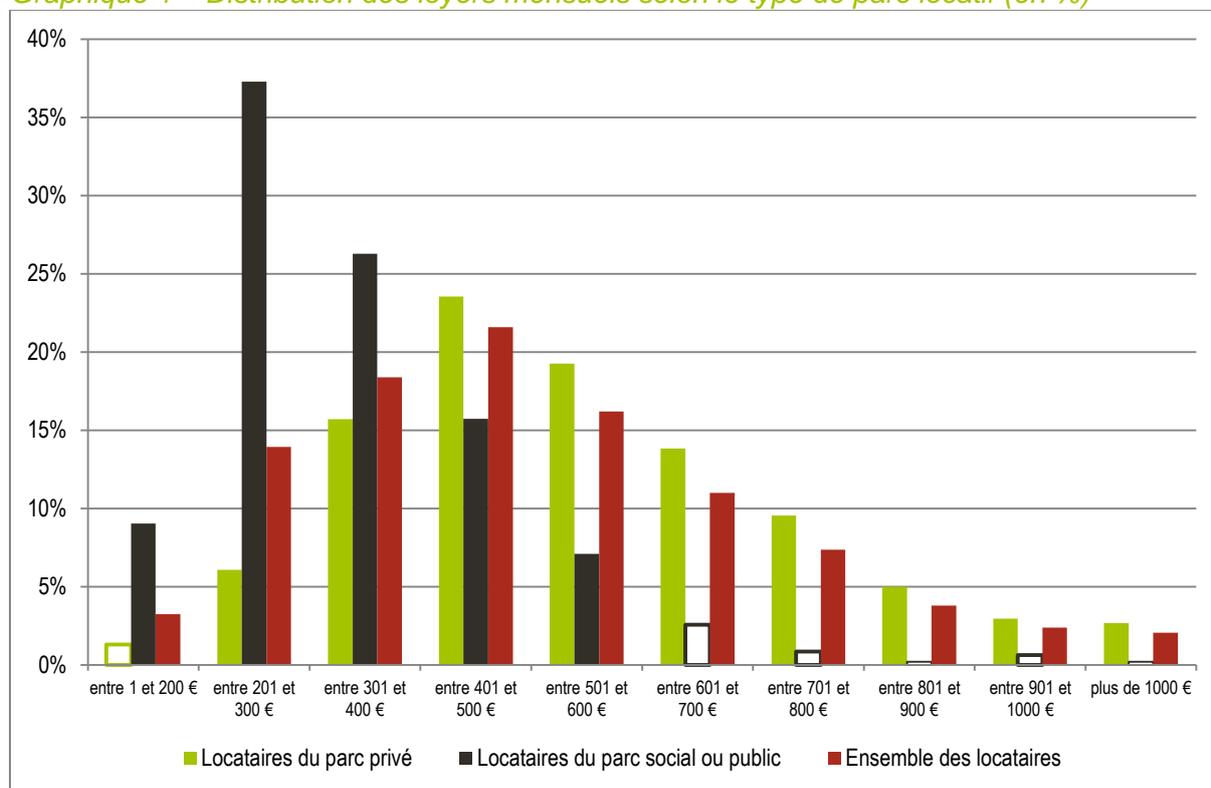
En Wallonie, deux locataires sur cinq (40%) paient entre 301 et 500 € de loyer mensuel quel que soit le bailleur (voir Graphique 1). Un peu plus d'un quart des locataires (27,2%) acquittent un loyer mensuel entre 501 et 700 €. Les locataires payant les loyers supérieurs à 700 € – c'est-à-dire les plus élevés – représentent 15,7% de la population sondée. En revanche, 17,2% des locataires acquittent un loyer mensuel de 300 € et moins.

Sans surprise, les loyers payés par les locataires du parc privé sont plus élevés que ceux pratiqués sur le parc social ou public. Au sein du parc locatif privé, près de deux cinquièmes des locataires (39,3%) paient un loyer mensuel compris entre 301 et 500 €. Près d'un tiers (33,1%) des locataires versent un loyer compris entre 501 et 700 €. Un cinquième (20,3%) des locataires paient un loyer supérieur à 700 € par mois. A l'opposé, seulement 7,4 % des

⁷ Dans la suite de ce rapport sauf lorsqu'il est fait explicitement une mention contraire, le loyer mensuel est le loyer payé chaque mois avec charges et frais compris. L'option retenue dans cette étude est de s'approcher autant que possible du loyer réel payé par le locataire chaque mois. Par ailleurs, il ressort de l'enquête que les locataires sont davantage capables de restituer le montant complet qu'ils déboursent effectivement mensuellement que le loyer contractuel hors charges et frais. Cela vise à conforter la fiabilité des résultats présentés ici.

locataires acquittent un loyer de 300 € et moins. Au sein du parc locatif social ou public, plus de deux locataires sur cinq (42%) versent un loyer dont le montant se situe entre 301 et 500 €. Plus précisément, un quart des locataires se concentre même dans la catégorie de loyer entre 301 et 400 €. Notamment, 46,4% des locataires du parc social ou public s'acquittent d'un loyer de 300 € et moins. En revanche, 7,1% des locataires paient un loyer compris entre 501 et 600 € par mois.

Graphique 1 – Distribution des loyers mensuels selon le type de parc locatif (en %)



Source : EQH 2012-2013.

Calcul : CEHD

Champ :

Ensemble des ménages locataires à titre payant en Wallonie pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris) et le type de bailleur sont disponibles (n=1.844).

Nota bene : les barres en remplissage blanc indiquent que le nombre d'observations est inférieur à 30.

Pour l'ensemble des locataires, le loyer s'élève à 510,02 € par mois avec les charges et les frais compris (voir Tableau 1). Les loyers relevés sur l'échantillon s'écartent en moyenne de 228,09 € autour de ce montant moyen. La moitié des locataires paient un loyer inférieur à 480 €. Exprimé hors charges et frais, le loyer moyen mensuel est de 456,92 €. En moyenne, les loyers observés sur l'échantillon s'écartent de 201,26 € autour de ce loyer moyen. Le versement d'un loyer hors charges et frais inférieur à 437,98 € concerne 50% des locataires.

Tel qu'attendu, les loyers mensuels moyen et médian, avec ou hors charges et frais, diffèrent selon le type de bailleur. En ce qui concerne le loyer avec charges et frais compris, les locataires du parc privé versent en moyenne 564,06 € par mois de loyer contre, en moyenne, 349,69 € pour les locataires du parc social ou public. En outre, un locataire sur deux du parc privé paie un loyer mensuel inférieur à 525 € tandis que la même proportion de locataires paie un montant inférieur à 320 €. Si le loyer hors charges et frais est retenu, le locataire du parc privé paie en moyenne 509,16 € alors que le locataire du parc social ou public est redevable d'un montant moyen de 296,05 €. Si 50% des locataires ayant un bailleur privé paient un loyer de 500 € maximum, la moitié des locataires du parc social ou public paient quant à eux 280 € maximum.

Tableau 1 – Loyers mensuels moyen et médian selon le type de parc locatif (en €)

	Locataires du parc privé	Locataires du parc social ou public	Ensemble des locataires
Loyer mensuel avec charges et frais compris			
Loyer moyen	564,06	349,69	510,02
Loyer médian	525,00	320,00	480,00
Loyer modal	500,00	300,00	500,00
Ecart-type	225,93	143,55	228,09
1 ^{er} quartile	420,00	247,00	351,93
3 ^{eme} quartile	670,00	420,00	625,00
Nombre d'observations	1.379	465	1.844
Loyer mensuel hors charges et frais			
Loyer moyen	509,16	296,05	456,92
Loyer médian	500,00	280,00	437,98
Loyer modal	500,00	300,00	500,00
Ecart-type	196,67	109,01	201,26
1 ^{er} quartile	390,63	217,00	320,00
3 ^{eme} quartile	600,00	355,00	560,00
Nombre d'observations	1.348	438	1.786

Source : EQH 2012-2013.

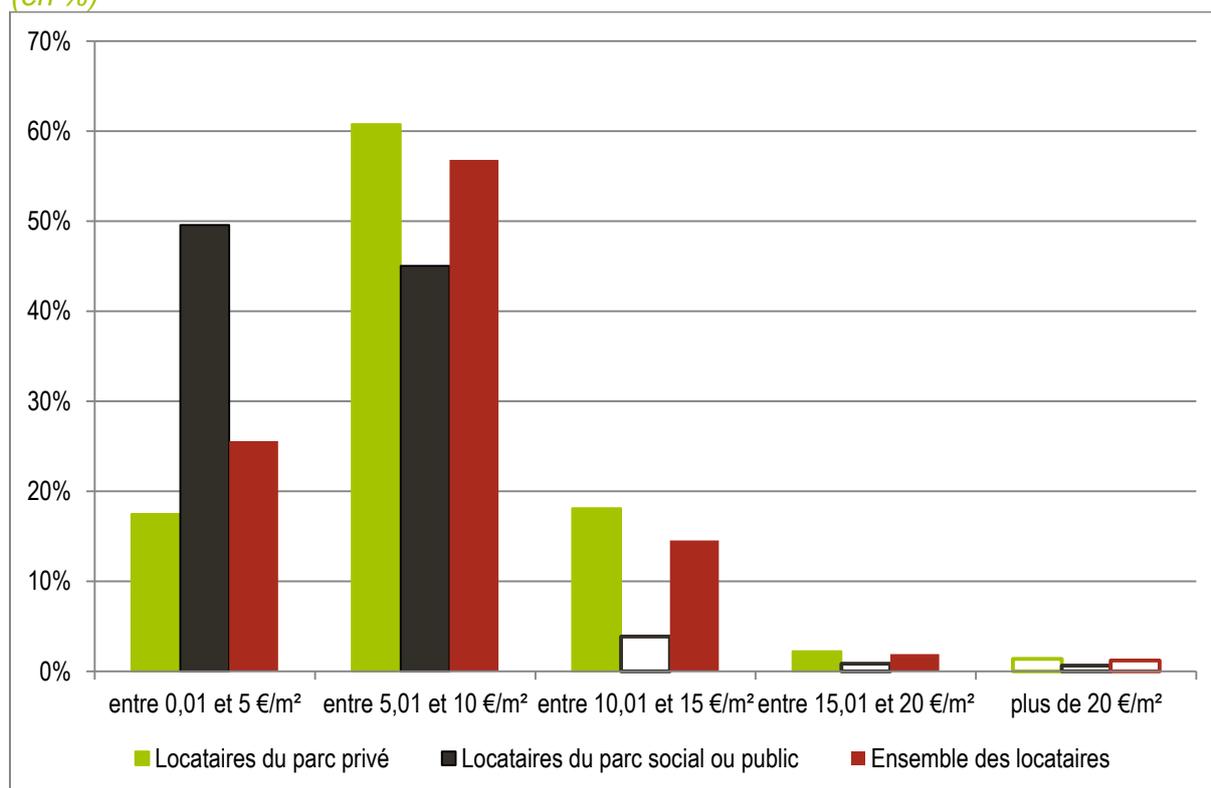
Calcul : CEHD

Champ :

Ensemble des ménages locataires à titre payant en Wallonie pour lesquels les variables concernant le loyer (hors charges et frais) et le type de bailleur sont disponibles (n=1.786).

Les loyers (charges et frais compris) rapportés à la superficie du logement loué en mètre carré se répartissent majoritairement (56,8%) entre 5,01 et 10 €/m² pour l'ensemble du parc locatif. Un quart des locataires (25,6%) paient 5 €/m² ou moins (voir Graphique 2). Les 17,6% restant de locataires paient plus de 10 €/m². Les loyers exprimés en €/m² diffèrent selon que le logement se situe sur le parc privé ou sur le parc social ou public. Trois locataires sur cinq (60,8%) dont le bailleur est privé déboursent entre 5,01 et 10 €/m² chaque mois. Ils sont 45% dans le parc locatif social ou public à s'acquitter du même montant. En revanche, la distinction entre le parc social ou public et le parc privé apparaît pour les catégories de loyer au mètre carré les plus faibles, d'un côté, et les plus élevées de l'autre. Ainsi, 49,6% des locataires du parc social ou public versent un loyer compris entre 0,01 et 5 €/m² alors que, pour le même montant, 17,5% des locataires du parc privé sont concernés. De même, deux locataires sur cinq (21,7%) du parc privé contre cinq locataires sur cent (5,4%) du parc social ou public acquittent un loyer de plus de 10 €/m². En tenant compte de loyers mensuels bas plus fréquents dans le parc locatif social ou public (voir Graphique 2), on peut déduire que le logement social offre des surfaces comparables ou plus grandes de logement que le parc locatif privé proportionnellement moins onéreuses.

Graphique 2 – Distribution du loyer mensuel au mètre carré selon le type de parc locatif (en %)



Source : EQH 2012-2013.

Calcul : CEHD

Champ :

Ensemble des ménages locataires à titre payant en Wallonie pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris) et le type de bailleur sont disponibles (n=1.844).

Nota bene : les barres en remplissage blanc indiquent que le nombre d'observations est inférieur à 30.

Exprimé par rapport à la surface louée de logement, le loyer mensuel moyen de l'ensemble des locataires s'élève à 7,47 €/m² (voir Tableau 2). Autour de ce montant moyen, les loyers mensuels de l'échantillon d'observation affichent un écart-type de 4,87 €/m². La moitié de l'ensemble des locataires acquittent un montant inférieur à 6,86 €/m². Sans surprise, ces indicateurs révèlent un contraste entre les deux parcs locatifs. Sur le parc social ou public, le loyer mensuel moyen est de 5,56 €/m² alors qu'il est de 8,12 €/m² pour le parc privé, soit 2,56 €/m² d'écart. L'écart de loyer médian (soit de 2,46 €/m²) confirme également le saut d'échelle des loyers entre les deux parcs. Toutefois, les charges et les frais semblent se répercuter de manière comparable sur le loyer en fonction de la surface du logement quel que soit le parc locatif. Le loyer mensuel moyen hors charges et frais, exprimés en €/m², du parc privé est supérieur de 2,60 €/m² à celui du parc social ou public. Toujours hors charges et frais, le loyer mensuel médian du parc privé s'écarte de 2,56 €/m² par rapport à celui du parc social ou public. La manière de prendre en charge ne semble donc pas départager les deux types de parcs locatifs.

Tableau 2 – Loyers mensuels moyen et médian au mètre carré selon le type de parc locatif (en €)

	Locataires du parc privé	Locataires du parc social ou public	Ensemble des locataires
Loyer mensuel au mètre carré (charges et frais compris)			
Loyer moyen	8,12	5,56	7,47
Loyer médian	7,50	5,04	6,86
Loyer modal	8,33	4,05	8,33
Ecart-type	5,19	3,07	4,87
1 ^{er} quartile	5,68	3,64	4,95
3 ^{ème} quartile	9,68	6,64	9,06
Nombre d'observations	1.379	465	1.844
Loyer mensuel au mètre carré hors charges et frais			
Loyer moyen	7,20	4,60	6,56
Loyer médian	6,78	4,22	6,12
Loyer modal	7,14	3,16	7,14
Ecart-type	4,80	2,21	4,46
1 ^{er} quartile	5,26	3,16	4,40
3 ^{ème} quartile	8,53	5,69	8,00
Nombre d'observations	1.348	438	1.786

Source : EQH 2012-2013.

Calcul : CEHD

Champ :

Ensemble des ménages locataires à titre payant en Wallonie pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris) et le type de bailleur sont disponibles (n=1.844).

Ensemble des ménages locataires à titre payant en Wallonie pour lesquels les variables concernant le loyer (hors charges et frais) et le type de bailleur sont disponibles (n=1.786).

1.2. Le niveau de corrélation linéaire entre le loyer et les attributs du logement loué

Après avoir donné les mesures statistiques générales des loyers, la détermination des coefficients de corrélation linéaire (ou coefficient de Pearson) est un préalable à toute analyse des loyers. L'objectif de cette démarche est de mettre en évidence les caractéristiques ou attributs du logement loué qui contribuent plus ou moins fortement à la formation du prix (ou loyer dans le cas présent). Ces coefficients permettent de préciser si le loyer évolue à la hausse ou à la baisse suite à la présence ou l'absence d'une ou plusieurs caractéristiques au sein du logement loué. Ils servent aussi valablement sur le plan statistique à estimer l'ampleur de cette contribution. Parmi les variables qui déterminent le loyer, il est courant dans la littérature scientifique de distinguer les attributs intrinsèques du logement qui caractérisent le bien immobilier en tant que tel – la superficie habitée ou les éléments de confort – et les attributs extrinsèques du logement qui spécifient l'environnement du bien immobilier et ses aménités – le niveau d'accessibilité ou les services de proximité.

Encadré 2 – La méthode hédonique des prix et loyer en immobilier

Les valeurs et les prix immobiliers sont difficilement évaluables a priori pour les acteurs du marché. A quel prix peut-on bien louer une résidence avec telles caractéristiques et localisée à tel endroit ? Combien paie-t-on pour louer un bien avec une chambre supplémentaire, par exemple ? Actuellement, la méthode des prix hédoniques est l'un des moyens les plus utilisés dans la littérature des études du logement pour essayer de révéler le prix que le marché attribue généralement à un bien immobilier présentant telles caractéristiques.

Le postulat de cette méthode repose sur l'idée que les consommateurs accordent plus ou moins d'importance à certains attributs d'un bien sans préjuger de leur utilité a priori. Par exemple, la vue offerte par un appartement (ou une deuxième voire une troisième salle de bain) peut être un élément particulièrement valorisé même si l'usage a priori n'apparaît pas

indispensable à l'observateur. La méthode des prix hédoniques se contentent de révéler les préférences des agents économiques.

Le logement est une combinaison de caractéristiques. Les prix de celles-ci prises séparément ne sont pas connus (à la différence des « options » pour une voiture, par exemple). La méthode des prix hédoniques permet d'obtenir des prix « implicites » pour chacune de ces caractéristiques (une chambre supplémentaire, un garage, un jardin, etc.). Concrètement, la méthode repose, dans un premier temps sur l'analyse des coefficients de corrélation linéaire entre les loyers ou prix observés et les caractéristiques des biens loués. Ensuite, un modèle de régression (économétrie) est recherché afin de déterminer le coefficient de chacune des caractéristiques contribuant à la formule de détermination du loyer. Ce rapport traitera surtout des éléments de corrélation et de leur impact sur les niveaux de loyers moyens.

Pour en savoir plus : Cornuel D. (2013), *Economie immobilière et des politiques de logement*, coll. Ouvertures économiques, De Boeck, Bruxelles, 310 pages.

Le niveau de corrélation linéaire entre le loyer et les attributs intrinsèques du logement

A partir des résultats obtenus à propos des coefficients de corrélation linéaire (voir Tableau 3), les attributs intrinsèques peuvent être regroupés en quatre ensembles selon qu'ils contribuent plus ou moins fortement et positivement voire négativement à la détermination du niveau de loyer observé dans l'échantillon réalisé en Wallonie. Dans un second temps, les attributs seront subdivisés selon leur type (éléments de structure, de qualité/performance énergétique ou de confort). Lorsque cela s'avère indispensable, une lecture distincte des résultats selon le type de parc locatif est mentionnée.

1) Les attributs intrinsèques avec une contribution positive

Les éléments de structure du logement (e.a. âge, taille, type, etc.) déterminent significativement le niveau de loyer observé dans l'échantillon wallon. En clair, plus ils sont présents en nombre dans le logement loué, plus le loyer tend à augmenter. Ce dernier est ainsi corrélé à 36,8% avec la superficie du logement, à 31,9% avec le nombre de pièces et 23,3% avec le nombre de chambres dans l'ensemble du parc (voir Tableau 3). Les corrélations de ces attributs avec les loyers du parc privé sont encore plus fortes : 38,9% pour la superficie du logement, 41,6% pour le nombre de pièces et 36% pour le nombre de chambres. Toutefois, ces attributs n'influencent globalement pas la formation du loyer des locataires du parc social et public. Le nombre de pièces et la superficie du logement n'explique pas le niveau du loyer social qui tient davantage, selon les réglementations en vigueur, aux caractéristiques sociales des locataires.

Indiquant *a priori* la qualité et la fonctionnalité du bien résidentiel, l'âge du logement est un élément structurel qui contribue à la formation des loyers pour l'ensemble du parc locatif. Principalement, le loyer augmente significativement plus la construction date d'après 1990 (soit un logement récent de moins d'une vingtaine d'années). A mesure que la période de construction est ancienne, le loyer semble diminuer mais les coefficients de corrélation sont de faible ampleur. Cela s'explique, sans doute, par le fait que des logements plus anciens sont rénovés ; dans ce cas, le critère de la période de construction devient moins déterminant dans la négociation des loyers. Pour les locataires du parc privé, lorsque le logement loué est très âgé (antérieur à 1946), son loyer diminue (coefficient de -19,4%). S'il est postérieur à 1990 ou âgé entre une vingtaine et une trentaine d'années, alors le loyer évolue positivement (des coefficients de corrélation respectivement de 21,5% et de 10,9%). En revanche, dans le secteur social et public, la corrélation entre le loyer et l'époque de construction du logement est non significative pour toutes les périodes de construction.

Les **éléments de confort** ont un impact important sur la fixation du loyer à l'échelle de l'ensemble du parc locatif. Avec un coefficient de 28,5%, le nombre de salles de bains disponibles dans le logement loué augmente le loyer. L'influence du nombre de salles de bain n'est toutefois pas linéaire. En d'autres termes, toute salle de bain additionnelle pour un logement loué ne fait pas grimper le prix dans les mêmes proportions. Ainsi, équiper un logement d'une salle de bain qui en était dépourvu jusqu'ici n'entraînera pas un loyer augmenté. Cela est confirmé par les coefficients de -17,4% pour l'ensemble des locataires et -18,3% pour les locataires du parc privé lorsque la présence ou non d'une salle de bain est prise en compte. C'est surtout le passage à une deuxième salle de bain voire plus qui est corrélée à 28,3% pour l'ensemble de locataire et même 31,5% pour les locataires du parc privé avec un loyer plus élevé. Au sein du parc locatif privé essentiellement, quelques dizaines de logements loués de l'échantillon sont concernés par cet élément exceptionnel de confort. Les mêmes observations valent pour le nombre de WC. En effet, le loyer est corrélé à 52,6% avec le nombre de WC pour l'ensemble des locataires, *a fortiori* pour les locataires du parc privé (30,7%). La présence d'un deuxième WC ou plus a un impact à la hausse sur le loyer de l'ensemble des logements loués (coefficient de 29,4%) et davantage encore pour les logements du parc locatif privé (coefficient de 33,7%). Le parc social ou public n'étant pas véritablement concerné par la présence de ces éléments de confort (SDB ou WC supplémentaires), ils ne peuvent – comme analysé – avoir d'impact sur les loyers.

Ajoutant au confort du logement, la disponibilité d'un garage dans un logement loué influence positivement le niveau du loyer (coefficient de 21,0%) dans l'ensemble du parc locatif (et même 27% dans le parc privé). Ce lien est toutefois un peu plus faible pour les logements sociaux ou publics.

Le mode de chauffage est l'**élément de performance énergétique** qui contribue notablement à la détermination du logement. Ainsi, la présence d'un chauffage central individuel dans les logements loués est corrélée à 18,5% avec des loyers plus élevés. Notons que le coefficient de corrélation positif du chauffage central individuel avec le loyer est beaucoup plus important pour les locataires du parc privé que pour ceux du parc social et public (respectivement 20,7% et 10,6%). De même, si le mode de chauffage centralisé est complété d'un thermostat central, cela tend à se refléter positivement dans le niveau de loyer (coefficient de 22,7%).

2) *Les attributs intrinsèques avec une contribution négative*

Le défaut de salles de bains ou de WC – bien que très limité aujourd'hui dans le logement locatif en Wallonie – est le **principal élément de confort** qui impacte négativement sur le niveau du loyer.

Faisant écho aux observations du point précédent, la seule présence d'un chauffage local a un impact significatif et négatif sur le loyer (coefficient de - 22,0%) pour l'ensemble du parc locatif. C'est l'**élément de faible performance énergétique** qui fait décroître le loyer observé. En outre, plus il y a de pièces touchées par l'humidité dans un logement loué dans le parc privé, plus le loyer (coefficient de -13,5%) diminue, mais la corrélation de la présence d'humidité avec le loyer du parc social et public et non significative sur le plan statistique.

3) *Les attributs intrinsèques avec une contribution positive faible voire inexistante*

En tant qu'**élément de structure**, l'étage d'un appartement loué est positivement corrélé avec le loyer au sein du parc privé (coefficient de 11,2%). Si le logement est situé aux étages supérieurs, il tend ainsi à avoir un loyer plus élevé.

Un jardin individuel ou la présence d'un balcon ou d'une terrasse sont corrélés positivement avec le loyer du parc privé, tandis que l'accès au jardin collectif est corrélé positivement avec le loyer au sein du parc social et public. Ce sont **les éléments de confort** qui ont une contribution positive limitée dans la formation du loyer.

Parmi **les éléments de performance énergétique**, le degré et le type d'isolation caractérisant les baies et fenêtres des logements loués sont liés moyennement avec le niveau du loyer. En d'autres termes, la présence de double ou triple vitrage sur l'ensemble des fenêtres est corrélée positivement avec le loyer du parc privé ainsi que celui du parc social ou public (coefficients respectivement de 15,0% et de 11,1%). Pour la plupart des indicateurs de performances énergétiques, la corrélation pour le parc privé et pour le parc social et public est comparable. Elle est globalement faible, ce qui indique une prise en compte relative de ces critères dans la formation des loyers recensés.

4) Les attributs intrinsèques avec une contribution négative faible voire inexistante

Parmi les **attributs qui touchent au bien loué proprement dit**, la présence de fissures ouvertes, de revêtements dégradés ou de signes d'effondrement sur les murs impactent négativement et d'ampleur moyenne sur le loyer dans les logements du parc privé (coefficient de -9,1%). Il n'y a pas de corrélation observable dans le parc social ou public. De même, la présence d'un ou plusieurs problèmes de sécurité dans l'installation électrique est corrélée négativement (coefficient de -10,3%) mais moyennement avec le loyer au sein du parc privé (dans le parc social et public, il n'y a pas assez d'effectifs concernés).

Il faut noter que la réalisation des travaux de rénovation intérieure⁸ au cours des trois dernières années est certes corrélée positivement avec le loyer du parc privé mais l'ampleur du lien est faible (coefficient de 7%). Cela s'explique sans doute par les règles qui régissent le bail locatif et l'indexation des loyers où la question des réévaluations suite à des travaux de rénovation demeure en débat. Il n'y a pas de lien significatif – au sens statistique – dans le parc social ou public entre la réalisation de travaux de rénovation et le niveau des loyers.

En ce qui concerne les **attributs de performance énergétique**, la présence d'un simple vitrage dans le logement loué est corrélée négativement mais avec une intensité moyenne dans les parcs privé et social ou public (avec des coefficients de corrélation respectivement de -14,8% et de -13,2%).

⁸ La liste des travaux de rénovation intérieure considérés dans le questionnaire d'enquête inclut notamment : remplacement des revêtements de sol abîmés, remplacement d'escalier intérieur, mise en conformité en matière d'éclairage et de ventilation, remplacement ou installation d'une salle de bain, mise en conformité des installations électriques et de gaz, installation d'un chauffage central complet, pompe à chaleur, installation d'un chauffe-eau, installation de panneaux photovoltaïques, travaux d'isolation des combles, travaux d'isolation phonique, etc.

Tableau 3 – Corrélation linéaire entre le loyer mensuel et les attributs du logement loué selon le type de parc locatif (en %)

	Locataires du parc privé	Locataires du parc social ou public	Ensemble des locataires
Logement meublé ou vide			
Meublé	-11,2%	**	-5,3%
Effectifs concernés/nombre d'observations	71 / 1.379	5 / 465	76 / 1.844
Taille de logement			
Superficie dédiée au logement (m2)	38,9%	2,6%*	36,8%
Nombre de chambres	36,0%	10,7%	23,3%
Nombre de pièces (y compris SDB et WC)	41,6%	6,4%*	31,9%
Superficie de séjours (m2)	33,6%	3,2%*	33,8%
Nombre d'observations	1.379	465	1.844
Type, étage et époque de construction de logement			
Maison	7,2%	-0,4%*	3,2%*
Effectifs concernés/nombre d'observations	688 / 1.378	258 / 465	946 / 1.843
Appartement	-7,7%	-7,0%*	-5,0%
Effectifs concernés/nombre d'observations	656 / 1.378	198 / 465	854 / 1.843
Étage de l'appartement	11,2%	8,2%*	5,5%*
Nombre d'observations	655	198	853
Construction avant 1946	-19,4%	8,1*	-1,6%*
Effectifs concernés/nombre d'observations	428 / 983	44 / 362	472 / 1.345
Construction entre 1946 et 1970	-5,2%*	-6,4%*	-10,1%
Effectifs concernés/nombre d'observations	248 / 983	139 / 362	387 / 1.345
Construction entre 1971 et 1990	10,9%	-3,8%*	-4,4%*
Effectifs concernés/nombre d'observations	143 / 983	137 / 362	280 / 1.345
Construction après 1990	21,5%	7,3%*	19,8%
Effectifs concernés/nombre d'observations	164 / 983	42 / 362	206 / 1.345
Niveau de confort			
Cuisine	16,8%	-3,4%*	9,0%
Effectifs concernés/nombre d'observations	1.241 / 1.379	448 / 465	1.689 / 1.844
Nombre de salles de bain	32,9%	3,9%*	28,5%
Nombre d'observations	1.379	465	1.844
Pas de salles de bain	**	**	-9,2%
Effectifs concernés/nombre d'observations	25 / 1.379	4 / 465	30 / 1.844
Une salle de bain	-18,3%	2,2%*	-17,4%
Effectifs concernés/nombre d'observations	1.305 / 1.379	456 / 465	1.761 / 1.844
Deux ou plus de salles de bain	31,5%	**	28,3%
Effectifs concernés/nombre d'observations	49 / 1.379	5 / 465	54 / 1.844
Nombre de WC	30,7%	-9,8%	52,6%
Nombre d'observations	1.379	465	1.844
Pas de WC	-4,8%*	15,2%	-1,1%*
Effectifs concernés/nombre d'observations	90 / 1.379	30 / 465	120 / 1.844
Un WC	-26,4%	-10,2%	-24,4%
Effectifs concernés/nombre d'observations	1.082 / 1.379	394 / 465	1.476 / 1.844
Deux ou plus de WC	33,7%	-0,3%*	29,4%
Effectifs concernés/nombre d'observations	207 / 1.379	41 / 465	248 / 1.844
Garage	27,0%	12,8%	21,0%
Effectifs concernés/nombre d'observations	419 / 1.379	153 / 465	572 / 1.844
Espaces supplémentaires			
Jardin individuel	10,9%	-2,4%*	4,3%*
Effectifs concernés/nombre d'observations	609 / 1.379	249 / 465	858 / 1.844
Jardin collectif	3,6%*	10,8%	3,9%*
Effectifs concernés/nombre d'observations	105 / 1.379	38 / 465	143 / 1.844
Balcon ou terrasse d'un logement dans un immeuble d'appartements	30,8%	-4,7%*	13,0%
Effectifs concernés/nombre d'observations	149 / 448	81 / 175	230 / 623
Nombre de pièces de rangement	11,9%	1,7%*	9,0%
Nombre d'observations	1.379	465	1.844
Problèmes d'insalubrité et de sécurité			
Pourcentage de pièces touchées par l'humidité	-13,5%	-4,9%*	-13,6%
Nombre d'observations	1.379	465	1.844

	Locataires du parc privé	Locataires du parc social ou public	Ensemble des locataires
Installation électrique présente un ou plusieurs problèmes de sécurité	-10,3%	-**	-6,2%
Effectifs concernés/nombre d'observations	70 / 1.379	12 / 465	82 / 1.844
Problèmes avec les murs extérieurs	-9,1%	-3,3%*	-7,2%
Effectifs concernés/nombre d'observations	169 / 1.373	56 / 464	225 / 1.837
Travaux de rénovation intérieure			
Travaux de rénovation intérieure	7,0%	7,1%*	6,3%
Effectifs concernés/nombre d'observations	150 / 1.379	50 / 465	201 / 1.844
Performances énergétiques			
Double ou triple vitrage pour toutes les baies et fenêtres	15,0%	11,1%	7,8%
Effectifs concernés/nombre d'observations	986 / 1.367	391 / 461	1.377 / 1.828
Simple vitrage	-14,8%	-13,2%	-9,3%
Effectifs concernés/nombre d'observations	226 / 1.367	40 / 461	266 / 1.828
Minuterie automatique	17,6%	-**	15,7%
Effectifs concernés/nombre d'observations	82 / 1.379	24 / 465	105 / 1.844
Thermostat central	29,7%	6,8%*	22,7%
Effectifs concernés/nombre d'observations	610 / 1.379	209 / 465	819 / 1.844
Aucun système de control du chauffage	-21,8%	-12,8%	-17,6%
Effectifs concernés/nombre d'observations	164 / 1.379	49 / 465	213 / 1.844
Chauffage central individuel	20,7%	10,6%	18,5%
Effectifs concernés/nombre d'observations	802 / 1.376	251 / 465	1.054 / 1.841
Chauffage central individuel au gaz de réseau	7,9%	10,8%	3,6%*
Effectifs concernés/nombre d'observations	445 / 1.376	200 / 465	645 / 1.841
Chauffage central collectif	-1,6%*	12,6%	0,8%*
Effectifs concernés/nombre d'observations	236 / 1.376	80 / 465	315 / 1.841
Sans chauffage central	-22,3%	-22,2%	-21,6%
Effectifs concernés/nombre d'observations	338 / 1.376	134 / 465	472 / 1.841
Chauffage local uniquement	-24,0%	-17,5%	-22,0%
Effectifs concernés/nombre d'observations	175 / 1.376	75 / 465	250 / 1.841

Source : EQH 2012-2013.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ménages locataires à titre payant en Wallonie pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris) et le type de bailleur sont disponibles (n=1.844).

Nota bene : pour quelques variables, le nombre d'observations est inférieur à 1.844 à cause des observations manquantes et de réponses 'Ne sait pas' enregistrées.

* La corrélation est non-significative.

** Le nombre d'observations ou d'effectifs concernés est inférieur à 30.

Le niveau de corrélation linéaire entre le loyer et les attributs extrinsèques du logement

Les caractéristiques de la localisation des logements sont habituellement appréciées dans la détermination d'un prix immobilier ou d'un loyer. Les effets de situation (qualité paysagère, environnement urbain, sécurité de la circulation, calme, proximité de petits commerces et services publics, etc.) sont potentiellement très nombreux. Dans le cadre de cette analyse, il est tenu compte du niveau de vie du quartier (soit à l'échelle du secteur statistique), du type de complexe résidentiel urbain et de l'arrondissement dans lequel s'insère le logement loué pour résumer les attributs extrinsèques. Tout au long de ce rapport, nous utiliserons la typologie expliquée dans l'encadré ci-dessous pour caractériser la localisation des logements enquêtés.

Encadré 3 – Les complexes résidentiels urbains en Wallonie

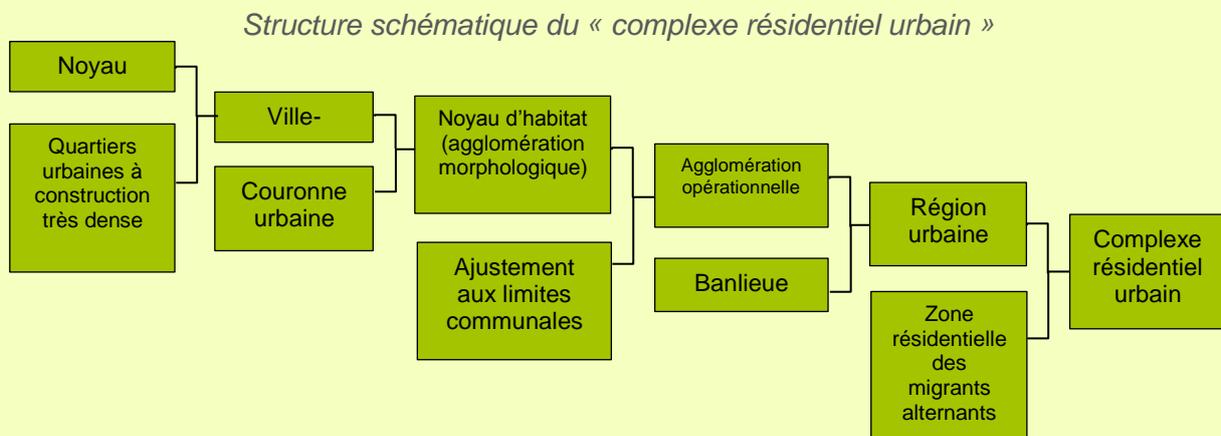
Les logements se localisent dans différents espaces ayant leurs propres caractéristiques susceptibles d'avoir par eux-mêmes un impact sur les occupants et la qualité de l'habitat. Dans le cadre de l'Enquête sur la Qualité de l'Habitat (EQH) en Wallonie, les logements sondés et examinés sur le terrain ont été codés selon le type d'espaces dans lequel ils se situent. Pour décrire valablement et de manière pertinente la localisation des logements de

l'échantillon d'enquête, il est choisi de recourir à la typologie des « complexes résidentiels urbains » qui a été élaborée par une équipe académique émanant de plusieurs universités belges et qui a déjà fait l'objet de plusieurs utilisations dans des études menées par les instituts publics de recherche régionaux ou fédéraux.

La dernière actualisation de cette typologie des espaces infra-régionaux pour la Belgique a été réalisée en 2009 et publiée dans : Van Hecke, E., Halleux, J.-M., Decroly, J.-M. et Mérenne-Schoumaker, B. (2009), *Noyaux d'habitat et régions urbaines dans une Belgique urbanisée*, SPF Economie, DGSIE, Bruxelles, 202 p.

Depuis plusieurs années, la Belgique a été délimitée en 15 régions urbaines sur la base des données du recensement de 1970 et, ensuite, en 17 régions urbaines sur la base des données du recensement de 1981. Sur la base des résultats de l'Enquête socio-économique 2001, la Belgique est actuellement divisée en 18 régions urbaines et leurs « **complexes résidentiels urbains** ».

Grâce au recensement de 2001, le territoire a pu être redécoupé entièrement sous l'angle des dynamiques socio-économiques et de la morphologie urbanistique. Tout ce découpage territorial est articulé autour du concept de « *complexe résidentiel urbain* ». Ce dernier se compose d'un emboîtement de différents types d'espaces ayant chacun leurs caractéristiques propres et entretenant entre eux des relations étroites. Comme le résume le schéma ci-dessous, les éléments du « *complexe résidentiel urbain* » sont les suivants : le noyau urbain et les quartiers urbains à construction très dense forment la ville-centre ; la ville centre et sa couronne urbaine constituent le noyau d'habitat (agglomération morphologique) ; ajusté aux limites institutionnelles communales existantes, le noyau d'habitat devient l'agglomération opérationnelle ; l'ensemble de l'agglomération rejoint par sa banlieue forme la région urbaine ; enfin, la zone résidentielle des migrants alternants constitue avec la région urbaine le « *complexe résidentiel urbain* ».



Source : Van Hecke *et al.* (2009), p. 76.

Diagramme : CEHD

De nombreux critères et indicateurs ont été retenus pour définir et opérationnaliser la délimitation du territoire régional en « complexe résidentiel urbain » et ses subdivisions. Ils sont synthétisés dans le point 1 des annexes. Pour établir concrètement le tracé du noyau urbain, de la ville-centre et du noyau d'habitat, l'unité de base est le quartier (secteur statistique) ; pour celui de l'agglomération, de la région urbaine et du complexe résidentiel urbain, l'unité de base est la commune. Au final, il y a sept complexes résidentiels urbains qui visent le territoire de la Wallonie : Bruxelles (en tant que zone spécifique), Charleroi et Liège (appelés « grandes villes ») ainsi que Mons, Namur, Tournai et Verviers (appelés « villes régionales »). Chaque commune wallonne se retrouve dans un complexe résidentiel urbain selon les groupements en agglomérations, en banlieues et en zones résidentielles

des migrants alternants (voir le point 1 figurant dans les annexes). Les communes qui ne sont pas incluses dans cette hiérarchie territoriale sont considérées comme situées « hors complexes résidentiels urbains » ; elles sont rurales pour l'essentiel.

Dans le cadre de notre analyse des loyers en Wallonie, tous les logements enquêtés sont catégorisés selon cette hiérarchie territoriale urbaine fonctionnelle. A partir de leurs communes de localisation, les logements ont été rattachés à un type d'espace fonctionnel pour l'analyse des problématiques liées au logement.

1) *Les attributs extrinsèques avec une contribution positive*

En ce qui concerne le **niveau de vie du secteur** habité, la localisation d'un logement loué dans un secteur statistique⁹ riche est corrélée positivement (16,3%) avec le loyer pour les locataires du parc privé (voir Tableau 4). Le pouvoir d'achat y étant plus élevé, les loyers du parc concerné sont plus élevés.

Certaines zones d'agglomérations influencent positivement le loyer. Ainsi, une localisation dans la zone d'agglomération de Bruxelles possède un coefficient de corrélation positif avec le niveau du loyer observé pour l'ensemble des locataires (16,1%). De même, un logement situé en agglomération d'une ville régionale a un loyer qui augmente dans le parc social ou public. De plus, certaines **zones de banlieues** sont associées à un loyer plus élevé. En particulier, les loyers du parc privé sont corrélés positivement avec une situation dans la banlieue de Bruxelles (coefficient de 21,2%). La localisation dans une banlieue ou dans une zone résidentielle des migrants alternants influe moyennement sur le niveau du loyer du parc privé (coefficients de corrélation de 14,9% et de 5,9%).

Le loyer d'un logement du parc privé est influencé positivement si celui-ci se situe dans **l'arrondissement** de Nivelles (coefficient de 30,3%). Quel que soit le parc locatif, la localisation dans l'arrondissement de Namur ou de Verviers est corrélée positivement avec le loyer observé. Les loyers des logements sociaux ou publics sont plus corrélés avec leur localisation dans les arrondissements de Namur et Verviers que les loyers observés dans le parc privé (coefficients respectivement de 11,6% contre 8,4% et de 10,5% contre 6,2%).

2) *Les attributs extrinsèques avec une contribution négative*

De manière générale, les logements en Wallonie situés dans **les secteurs statistiques plutôt urbains** sont négativement corrélés (coefficient de -7,0%) avec les loyers du parc privé. De façon similaire, la localisation en agglomération influence le loyer négativement, avec un coefficient de corrélation de -11,4% pour l'ensemble des locataires et de -9,9% spécifiquement pour les locataires du parc privé. Pour la plupart des attributs extrinsèques examinés dans cette analyse (séparément l'échelle des secteurs statistiques, des arrondissements et des types de complexes résidentiels), les loyers du parc social n'ont pas

⁹ 9.875 secteurs statistiques quadrillent le territoire de la Wallonie et pour lesquels la DGSIE produit des données sur l'urbanisation et les revenus des habitants. Dans le cadre de la stratégie d'échantillonnage de l'Enquête sur la qualité de l'habitat, ils ont été répartis en quatre groupes issus du croisement entre le type urbain/rural et le type riche/pauvre. Le caractère urbain est déterminé par le code du secteur indiquant l'utilisation du sol. Le caractère riche/pauvre correspond au positionnement inférieur ou supérieur du secteur statistique par rapport à la moyenne des revenus en Wallonie. Ensuite, 600 secteurs statistiques ont été tirés au sort proportionnellement à ces quatre groupes ; les adresses de logements à enquêter y ont été tirées au sort aléatoirement.

de lien avec la localisation du logement. A nouveau, cela s'explique par les réglementations régionales qui encadrent la fixation des loyers dans ce parc.

La localisation dans **l'agglomération des deux grandes villes wallonnes** (Charleroi ou Liège) a un coefficient de corrélation négatif avec le niveau des loyers, et ce pour les deux parcs locatifs. Si le logement se situe dans ces zones d'agglomérations, moins le loyer tend à être élevé.

Plus particulièrement, le loyer d'un logement du parc privé est influencé négativement si celui-ci se situe dans **l'arrondissement** de Charleroi (coefficient de -18,0%). La localisation dans les arrondissements de Mouscron et de Tournai est corrélée également négativement dans l'ensemble. Le loyer d'un logement loué est lié négativement à sa localisation dans l'arrondissement de Thuin pour le parc privé, mais cela est non significatif pour l'ensemble du parc.

Sans surprise enfin, plus **les nuisances environnementales**¹⁰ dans le logement ou aux abords immédiats sont présentes, plus le loyer diminue (coefficient de corrélation de -8,1% pour l'ensemble de locataires et de -6,0% pour les locataires du parc privé). L'ampleur de ce lien est toutefois relativement faible ; l'impact n'est donc pas systématique sur le loyer.

¹⁰ Entreprise polluante, élevage industriel, décharge / dépôt d'immondices, station d'épuration, cours d'eau avec inondations périodiques.

Tableau 4 – Corrélation linéaire entre le loyer mensuel et les attributs extrinsèques du logement loué selon le type de parc locatif (en %)

	Locataires du parc privé	Locataires du parc social ou public	Ensemble des locataires
Secteurs statistiques			
Secteur statistique riche	16,3%	5,7%*	19,9%
Effectifs concernés/nombre d'observations	517 / 1.379	92 / 465	609 / 1.844
Secteur statistique urbain	-7,0%	3,8%*	-6,0%
Effectifs concernés/nombre d'observations	1.280 / 1.379	439 / 465	1.719 / 1.844
Complexes résidentiels			
Agglomération	-9,9%	1,5%*	-11,4%
Effectifs concernés/nombre d'observations	594 / 1.379	257 / 465	851 / 1.844
Agglomération d'une ville régionale	0,9%*	12,9%	0,8%*
Effectifs concernés/nombre d'observations	208 / 1.379	89 / 465	298 / 1.844
Agglomération d'une grande ville	-17,0%	-12,7%	-17,9%
Effectifs concernés/nombre d'observations	358 / 1.379	163 / 465	521 / 1.844
Agglomération de Bruxelles	-**	-**	16,1%
Effectifs concernés/nombre d'observations	28 / 1.379	4 / 465	32 / 1.844
Banlieue	14,9%	-2,9%*	13,4%
Effectifs concernés/nombre d'observations	212 / 1.379	50 / 465	262 / 1.844
Banlieue d'une ville régionale	4,3%*	-**	5,6%
Effectifs concernés/nombre d'observations	45 / 1.379	6 / 465	51 / 1.844
Banlieue de Bruxelles	21,2%	-**	22,3%
Effectifs concernés/nombre d'observations	79 / 1.379	5 / 465	83 / 1.844
Zone résidentielle des migrants alternants	5,9%	1,7%*	6,9%
Effectifs concernés/nombre d'observations	222 / 1.379	55 / 465	277 / 1.844
Hors complexes résidentiels	-6,0%	-0,9%*	-3,3%*
Effectifs concernés/nombre d'observations	351 / 1.379	104 / 465	455 / 1.844
Arrondissements			
Nivelles	30,3%	-**	27,8%
Effectifs concernés/nombre d'observations	135 / 1.379	28 / 465	163 / 1.844
Charleroi	-18,0%	-7,6%*	-16,5%
Effectifs concernés/nombre d'observations	204 / 1.379	91 / 465	296 / 1.844
Mouscron	-**	-**	-8,4%
Effectifs concernés/nombre d'observations	19 / 1.379	23 / 465	41 / 1.844
Thuin	-7,7%	-**	-4,0%*
Effectifs concernés/nombre d'observations	60 / 1.379	9 / 465	69 / 1.844
Tournai	-5,6%	-**	-5,2%
Effectifs concernés/nombre d'observations	57 / 1.379	24 / 465	81 / 1.844
Liège	-5,4%	-11,5%	-10,8%
Effectifs concernés/nombre d'observations	239 / 1.379	134 / 465	372 / 1.844
Verviers	6,2%	10,5%	8,0%
Effectifs concernés/nombre d'observations	127 / 1.379	30 / 465	158 / 1.844
Namur	8,4%	11,6%	8,8%
Effectifs concernés/nombre d'observations	120 / 1.379	35 / 465	155 / 1.844
Nuisances environnementales			
Nuisances environnementales	-6,0%	-3,4%*	-8,1%
Effectifs concernés/nombre d'observations	91 / 1.379	54 / 465	145 / 1.844

Source : EQH 2012-2013.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ménages locataires à titre payant en Wallonie pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris) et le type de bailleur sont disponibles (n=1.844).

Nota bene : pour quelques variables, le nombre d'observations est inférieur à 1.844 à cause d'observations manquantes et de réponses 'Ne sait pas' enregistrées.

* La corrélation est non-significative.

** Le nombre d'observations ou d'effectifs concernés est inférieur à 30.

2. Le loyer selon les attributs du logement

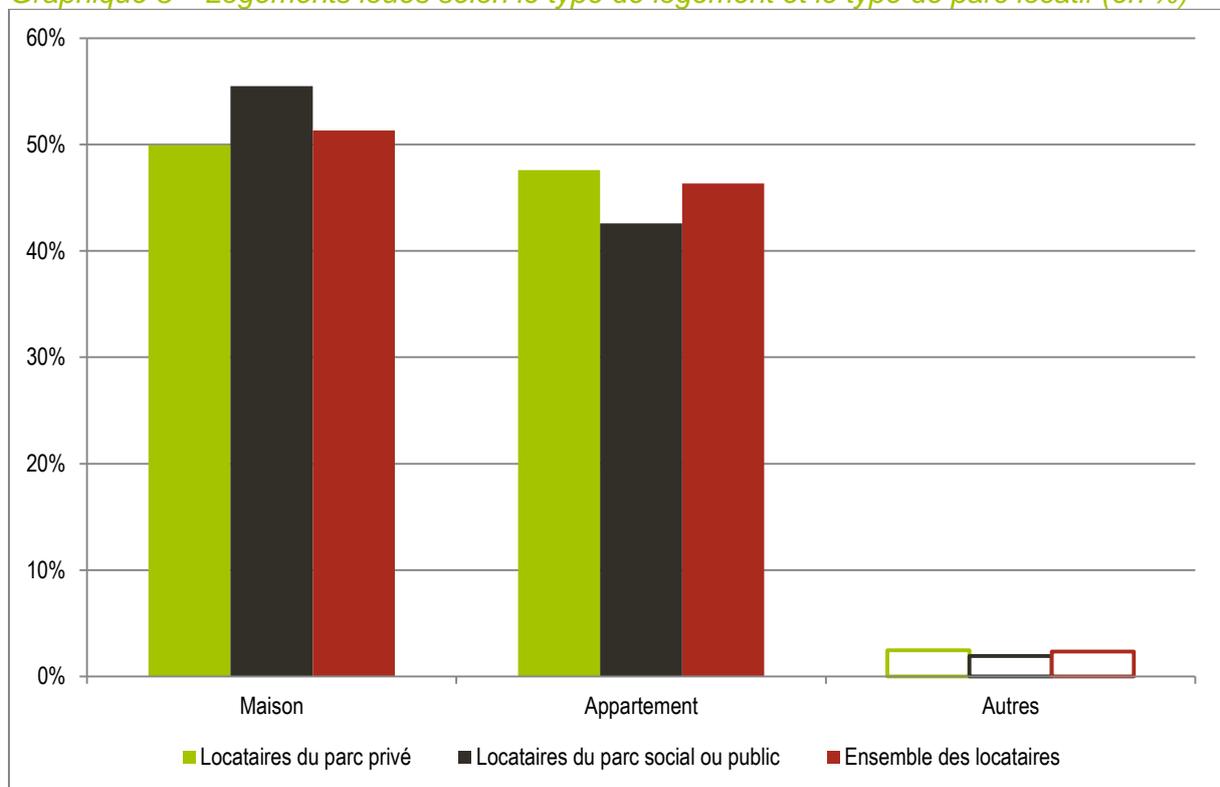
Le loyer dépend principalement des attributs (taille, type, superficie, âge) du logement proposé à la localisation. Ainsi, louer une maison en Wallonie coûte plus cher chaque mois que louer un appartement. Les loyers grimpent lorsque le logement loué a été construit

récemment. Le loyer rémunère avant tout la superficie louée. Toutefois, le mètre carré additionnel de superficie louée de logement tend à coûter de moins en moins cher. De même, la disponibilité de chambres supplémentaires se paie, en particulier pour la deuxième et la troisième chambre d'un logement loué. Enfin, le loyer d'un logement augmente sensiblement si un garage est proposé et, plus rarement, lorsqu'une seconde salle de bains s'ajoute.

2.1. Le loyer selon le type de logement

Le parc de logements loués se compose, dans son ensemble, de 51,3% de maisons (isolées et jointives d'un côté ou des deux côtés), de 46,3% d'appartements (dans des immeubles collectifs ou des bâtiments transformés en plusieurs unités de logement) et d'une proportion marginale de 2,3% d'autres types de logements¹¹ (voir Graphique 3). En termes de type de logements proposés à la location, les profils du parc privé et du parc social ou public ne diffèrent pas sensiblement. Seule la proportion de maisons est significativement un peu plus importante dans le parc locatif social ou public (55,5%) que dans le parc locatif privé (49,9%).

Graphique 3 – Logements loués selon le type de logement et le type de parc locatif (en %)



¹¹ Il s'agit de cabanons ou caravanes occupées à titre permanent, de fermes ou bâtiments d'exploitation agricole, de constructions provisoires, de résidences pour personnes âgées, de logements dans des bâtiments à usage autre que d'habitation (usines, bureaux, etc.).

Source : EQH 2012-2013.

Calcul : CEHD

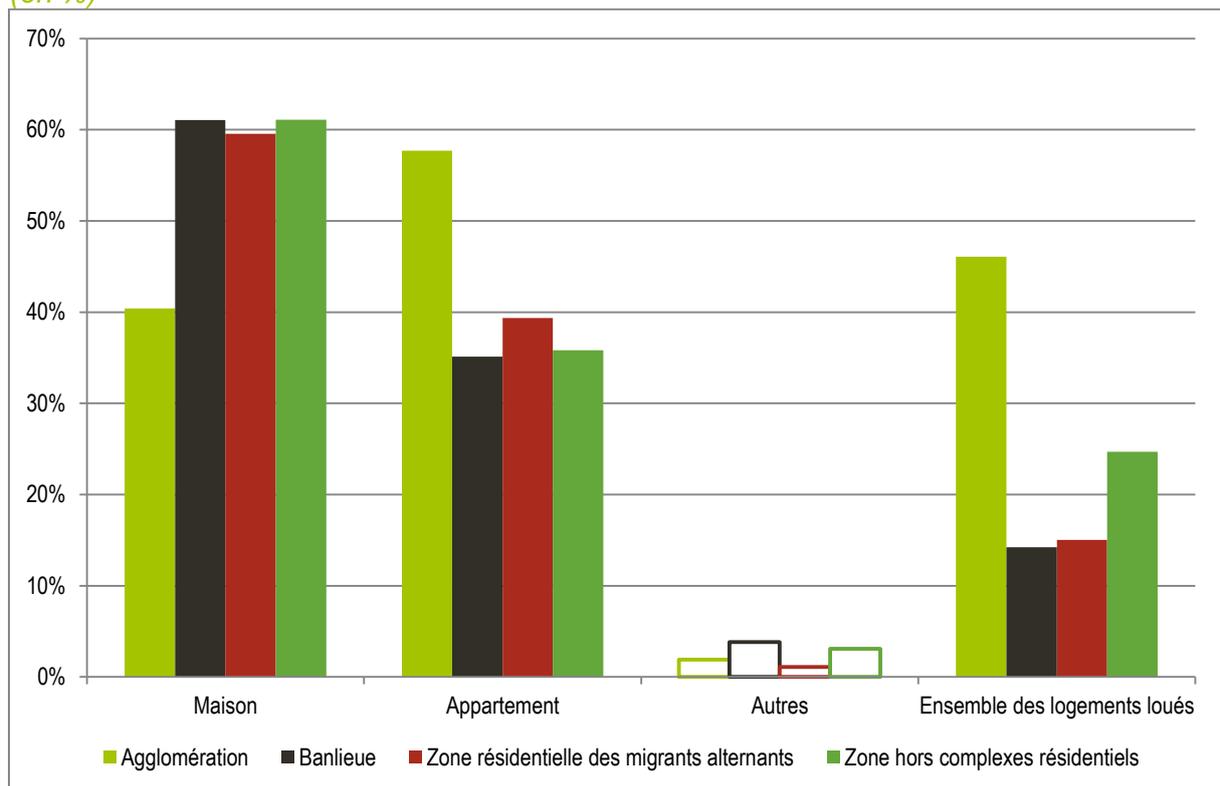
Champ : ensemble des ménages locataires à titre payant en Wallonie pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris), le type de logement et le type de bailleur sont disponibles (n=1.843).

Nota bene : la modalité « Autres » du type de logement loué est présentée dans ce graphique mais ne sera pas retenue, dans la suite du rapport, pour les analyses par croisement avec d'autres variables ou le calcul de loyers moyen et médian en raison de son hétérogénéité et d'un effectif trop faible.

Nota bene : les barres en remplissage blanc indiquent que le nombre d'observations est inférieur à 30.

Sur l'ensemble du parc locatif, la distinction entre maisons louées et appartements loués recouvre assez bien la distinction de localisation résidentielle entre les villes et le reste du territoire. Les logements loués en Wallonie se localisent principalement dans les agglomérations (46,1%) (voir Graphique 4). Ensuite, 14,2% des logements loués se situent dans les banlieues, puis 15,0% dans les zones résidentielles de migrants alternants et enfin près d'un quart se localisent dans les zones hors complexes résidentiels urbains. Sans surprise, les agglomérations wallonnes concentrent significativement moins de maisons (40,4%) mais elles localisent, en même temps, significativement plus d'appartements (57,7%) que les autres zones de complexes résidentiels. Parallèlement, près de 3 logements loués sur cinq sont des maisons contre plus d'un tiers d'appartements dans les banlieues, les zones des migrants alternants et les zones hors complexes résidentiels urbains.

Graphique 4 – Logements loués selon type de logement et le type de complexe résidentiel (en %)



Source : EQH 2012-2013.

Calcul : CEHD

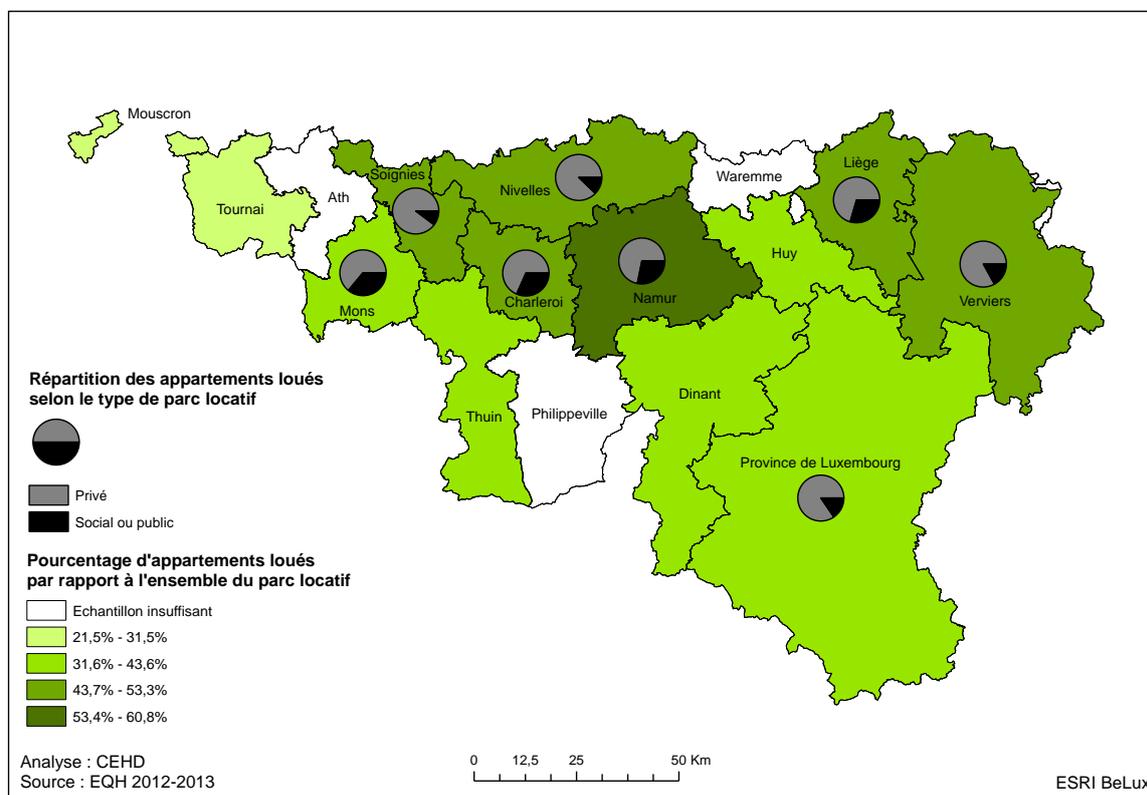
Champ : ensemble des ménages locataires à titre payant en Wallonie pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris), le type de logement et le type de bailleur sont disponibles (n=1.844).

Nota bene : les barres en remplissage blanc indiquent que le nombre d'observations est inférieur à 30.

Si, à l'échelle régionale wallonne, les logements loués se répartissent entre des maisons en proportion légèrement majoritaire et des appartements en proportion restante, ils se concentrent différemment selon les arrondissements. La Carte 2 offre une représentation contrastée du parc locatif selon le type de logement. Ainsi, les arrondissements urbains

(Charleroi, Liège, Verviers) ou situés dans l'aire d'influence de Bruxelles (Nivelles et Soignies) comportent au moins deux logements loués sur cinq en appartements. L'arrondissement de Namur accueille significativement une majorité d'appartements. A l'opposé, les maisons louées sont majoritaires dans l'arrondissement urbain de Mons et dans les autres arrondissements plus semi-urbains de Thuin, Dinant, Tournai ou de la Province de Luxembourg.

Carte 2 – Pourcentage d'appartements loués selon les arrondissements en Wallonie (en %)



Source : EQH 2012-2013.

Calcul : CEHD

Champ des polygones : ensemble des ménages en Wallonie pour lesquels les variables concernant le type de bailleur du logement et le type de logement sont disponibles et pour lesquels le nombre d'observations dans leur arrondissement est supérieur à 29 (n=1.781).

Nota bene : Les diagrammes pour le parc privé et le parc social ou public sont présentés dans les arrondissements avec les échantillons de locataires dans un appartement au parc privé supérieurs à 29.

Nota bene : Pour inclure les observations de la province de Luxembourg avec faibles effectifs dans quatre de ses arrondissements, tous les arrondissements de la province de Luxembourg sont présentés ensemble.

Le loyer moyen est significativement supérieur lorsque le logement est une maison plutôt qu'un appartement tant pour l'ensemble du parc locatif de Wallonie (écart de 19,47 €) que le parc privé (écart de 34,52 €) et le parc social ou public (écart de 11,16 €) pris séparément (voir Tableau 5). L'offre plus importante en Wallonie de maisons à louer avec plus d'espaces habitables explique que le loyer moyen soit en réalité plus élevé pour une bonne part des locataires. La moitié des locataires de maisons paient 490 € ou moins de loyer contre la moitié de locataire d'appartements qui paient 475 € ou moins. Le loyer médian du parc privé confirme que la première moitié de locataires de maisons paie un loyer au maximum de 550 €, soit supérieur à celui de la première moitié de locataires d'appartements (510 €). En revanche, le loyer médian confirme une distinction moins forte de loyers entre maisons et appartements pour le parc social puisque la moitié des locataires paient, quel que soit le type de logement, un montant identique maximum d'environ de 319 €.

Tableau 5 – Loyers mensuels moyen et médian selon le type de logement et le type de parc locatif (en €)

	Locataires du parc privé		Locataires du parc social ou public		Ensemble des locataires	
	<i>Maison</i>	<i>Appartement</i>	<i>Maison</i>	<i>Appartement</i>	<i>Maison</i>	<i>Appartement</i>
Loyer moyen	580,38	545,86	349,19	338,03	517,26	497,79
Loyer médian	550,00	510,00	319,39	319,93	490,00	475,00
Ecart-type	255,177	181,813	140,404	114,203	251,606	189,987
1er quartile	420,00	420,00	241,00	257,13	350,00	369,72
3ème quartile	700,00	650,00	426,86	400,00	630,00	600,00
Nombre d'observations	688	656	258	198	946	854

Source : EQH 2012-2013.

Calcul : CEHD

Champ :

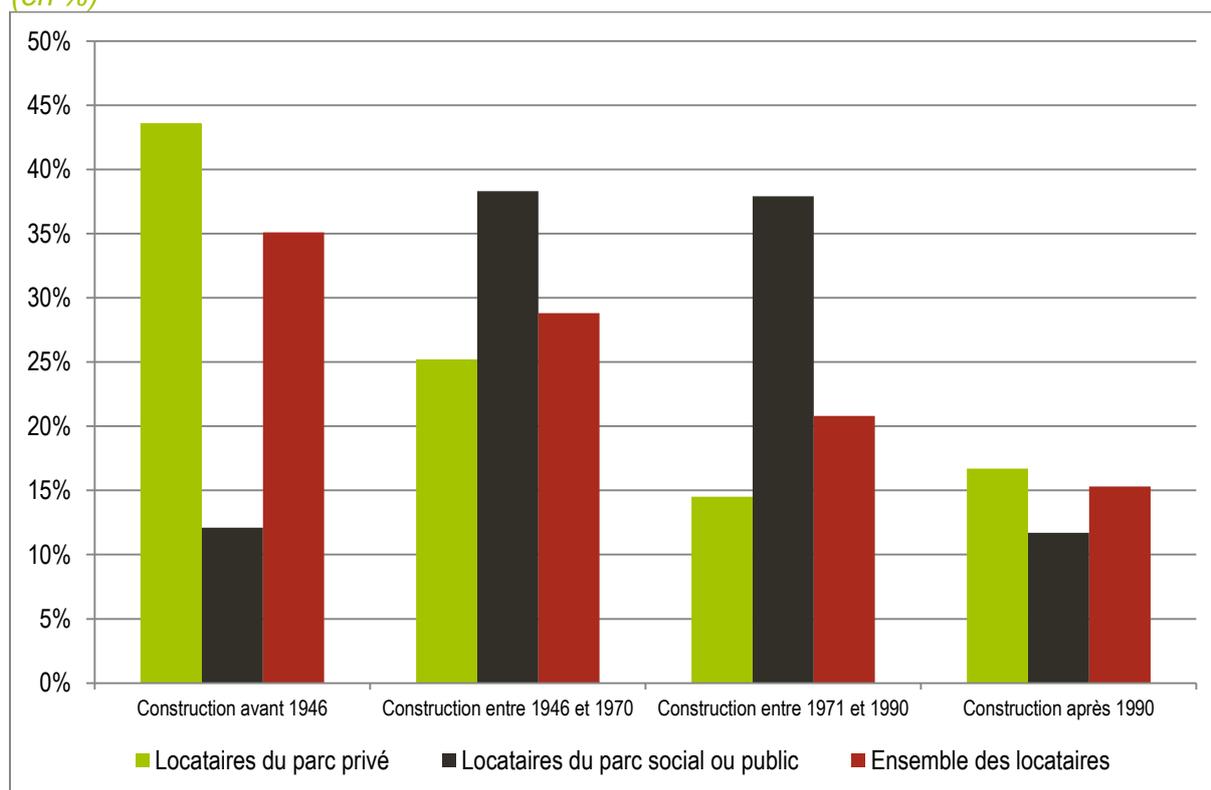
ensemble des ménages locataires à titre payant en Wallonie pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris), le type de bailleur, le type de logement et le nombre de chambres sont disponibles (n=1.800).

Nota bene : Pour rappel, la modalité « Autres » du type de logement loué n'est pas retenue pour les analyses par croisement avec d'autres variables ou le calcul de loyers moyen et médian en raison de son hétérogénéité et d'un effectif trop faible.

2.2. Le loyer selon l'âge du logement

L'ensemble du parc locatif en Wallonie est majoritairement (63,9%) constitué de logements âgés d'une quarantaine d'années au minimum (voir Graphique 5). Moins de deux logements sur cinq ont été construits après 1970. Par rapport à la périodicité de construction du logement, le parc locatif social ou public présente un profil différent du parc locatif privé. En effet, les logements sociaux construits entre 1946 et 1970 (38,3%) ou entre 1971 et 1990 (37,9%) sont proportionnellement et significativement plus représentés par rapport au parc privé. A l'opposé, deux logements sur cinq appartenant à des bailleurs privés sont anciens (avant 1946) et trois sur vingt sont très récents (après 1990). Les logements construits durant ces périodes sont moins fréquemment observés dans le parc social ou public.

Graphique 5 – Logements loués selon la période construction et le type de parc locatif (en %)



Source : EQH 2012-2013.

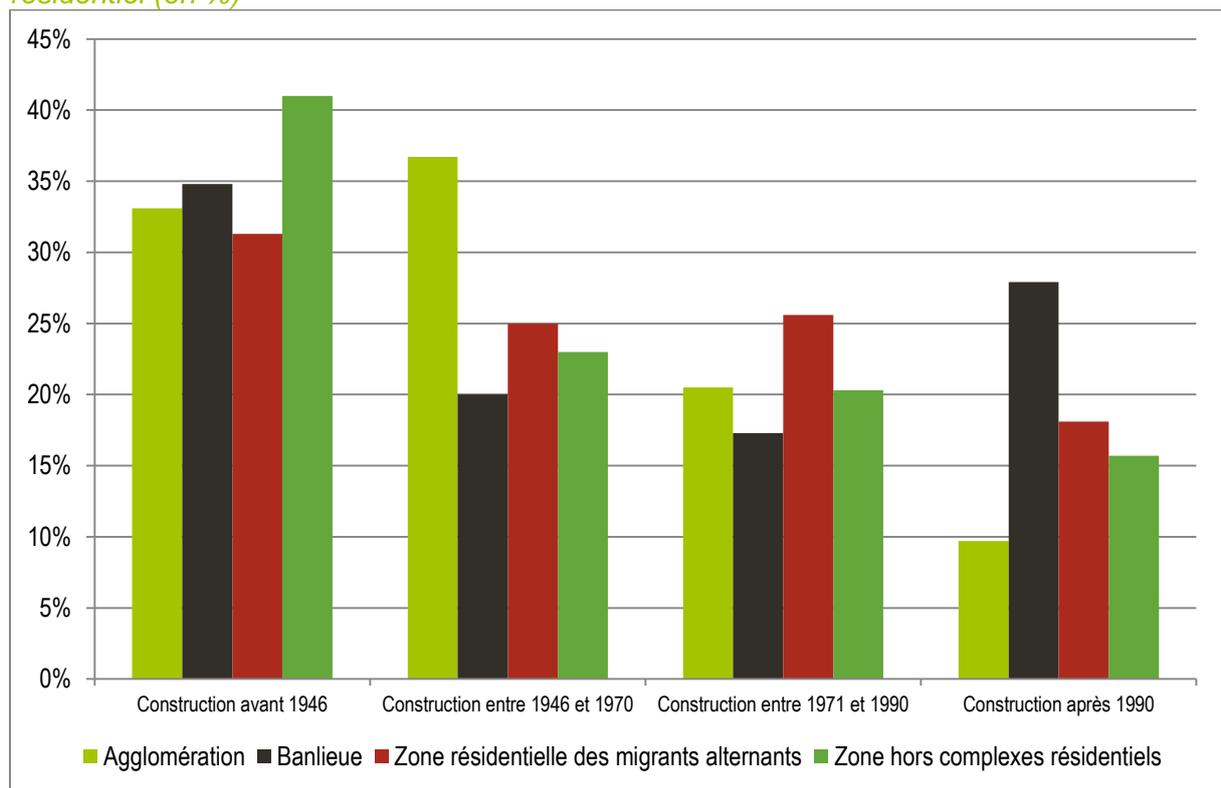
Calcul : CEHD

Champ :

ensemble des ménages locataires à titre payant en Wallonie pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris), le type de bailleur et la période de construction du logement sont disponibles (n=1.345).

En Wallonie, le caractère plutôt ancien des logements loués se distingue principalement dans les agglomérations alors que le caractère plutôt récent des logements loués se repère dans les zones de banlieues (voir Graphique 6). Dans les agglomérations, un logement loué sur trois a été construit avant 1946 et un peu plus d'un sur trois a été construit entre 1946 et 1970. Cette part des logements bâtis durant l'urbanisation de l'après-guerre est significativement plus élevée que celles mesurées dans les autres zones résidentielles envisagées. Au sein des banlieues, plus d'un quart (27,9%) des logements loués ont été construits après 1990, ce qui est significativement différent par rapport aux autres zones résidentielles. Les zones hors complexes résidentiel urbain – incluant des communes davantage rurales – possèdent plus de deux logements loués sur cinq construits avant 1946.

Graphique 6 – Logements loués selon la période de construction et le type de complexe résidentiel (en %)



Source : EQH 2012-2013.

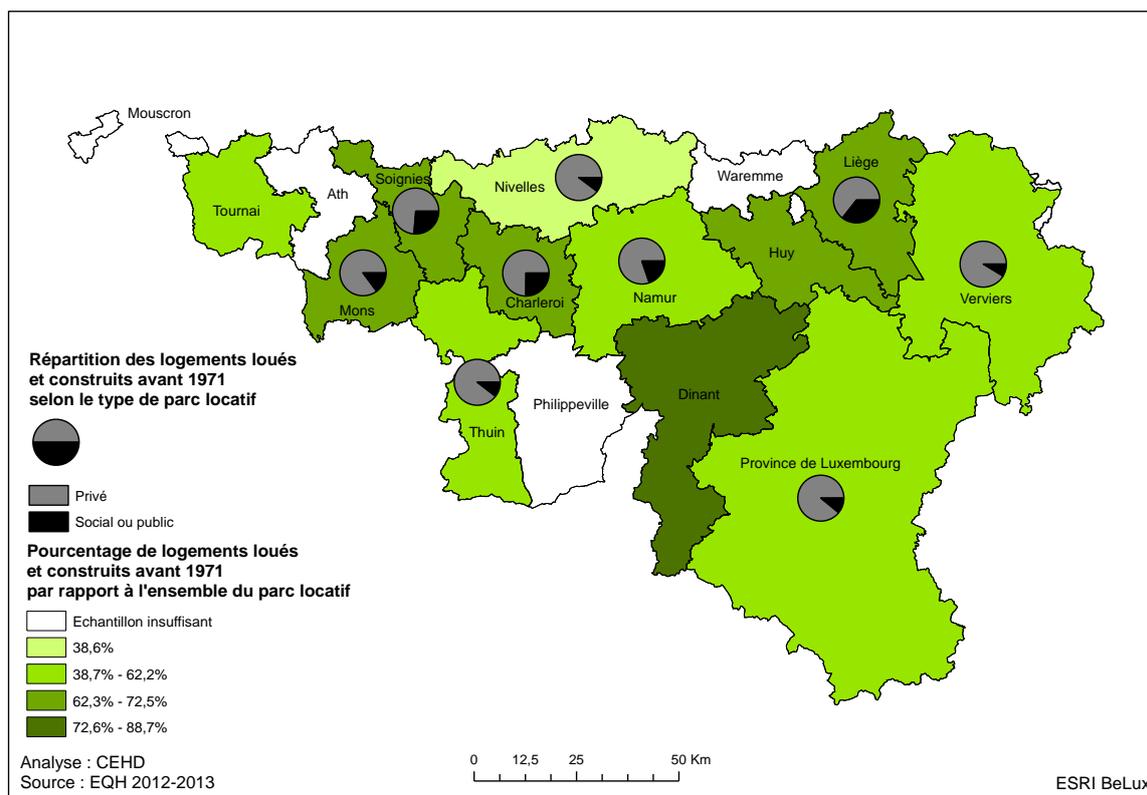
Calcul : CEHD

Champ :

Ensemble des ménages locataires à titre payant en Wallonie pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris), le type de bailleur et la période de construction du logement sont disponibles (n=1.345).

Sur la Carte 3 du territoire régional, la part de logements loués et construits avant 1971, soit les plus anciens, au sein du parc locatif est différente selon les arrondissements. Ainsi, les logements loués de plus de 40 ans d'âge sont minoritaires dans l'arrondissement de Nivelles. Ils sont largement majoritaires à l'intérieur du parc locatif de l'arrondissement de Dinant. Au moins trois logements loués sur cinq dans les arrondissements le long de la « dorsale wallonne » – bassin d'industrialisation et d'urbanisation – de Mons, Soignies, Charleroi, Huy et Liège ont été construits avant 1971. Dans les autres arrondissements wallons, la part des logements loués et construits avant 1971 oscillent entre deux et trois logements sur cinq. La trajectoire historique de développement du bâti résidentiel sur le territoire régional semble encore structurer fortement le parc locatif.

Carte 3 – Pourcentage de logements loués et construits avant 1971 selon les arrondissements en Wallonie (en %)



Source : EQH 2012-2013.

Calcul : CEHD

Champ des polygones : ensemble des ménages en Wallonie pour lesquels les variables concernant le type de bailleur et l'époque de construction de logement sont disponibles et pour lesquels le nombre d'observations dans leur arrondissement est supérieur à 29 (n=1.277).

Nota bene : Les diagrammes pour le parc privé et le parc social ou public sont présentés dans les arrondissements avec les échantillons de locataires dans un logement construit avant 1971 au parc privé supérieurs à 29.

Nota bene : Pour inclure les observations de la province de Luxembourg avec faible effectifs dans quatre de ses arrondissements, tous les arrondissements de la province de Luxembourg sont présentés ensemble.

Pour l'ensemble du parc locatif, le loyer moyen varie surtout entre les logements les plus anciens et les plus récents. Le loyer moyen passe de 514,45 € pour un logement construit avant 1946 à 632,65 € pour un logement construit après 1990 (voir Tableau 6). Pour les logements de cette dernière époque de construction, le loyer est systématiquement et significativement supérieur aux logements d'autres catégories d'âge. Le fait que le logement soit une nouvelle construction est donc particulièrement valorisée dans la fixation des loyers. Dans le parc locatif privé, outre le différentiel entre les logements les plus anciens et les plus récents, un écart significatif existe entre les logements d'avant 1971 et ceux postérieurs à cette date. Par exemple, le logement construit entre 1946 et 1970 se loue pour un montant mensuel moyen de 558,99 € alors qu'un logement construit entre 1971 et 1990 se paie 644,81 €. L'année 1970, correspondant à la fin de production massive de logements entamée durant l'après-guerre, constitue le seuil à partir duquel l'âge du logement détermine le loyer. A l'opposé dans le parc locatif social ou public, il n'y a aucun écart significatif statistiquement entre les loyers moyens selon l'âge du logement. Cette situation peut s'expliquer par les règles la fixation des loyers qui reposent essentiellement sur les caractéristiques du locataire plutôt que l'ancienneté du bien loué.

Tableau 6 – Loyers mensuels moyen et médian selon l'époque de construction du logement (en €)

	Locataires du parc privé		Locataires du parc social ou public		Ensemble des locataires	
	Loyer moyen	Loyer médian	Loyer moyen	Loyer médian	Loyer moyen	Loyer médian
Avant 1946	527,40	499,71	387,41	379,00	514,45	480,00
Nombre d'observations	428		44		472	
Entre 1946 et 1970	558,99	550,00	342,14	320,00	481,11	450,00
Nombre d'observations	248		139		387	
Entre 1971 et 1990	644,81	620,00	347,17	310,00	498,93	451,13
Nombre d'observations	143		137		280	
Après 1990	696,95	698,90	384,58	300,00	632,65	625,00
Nombre d'observations	164		42		206	

Source : EQH 2012-2013.

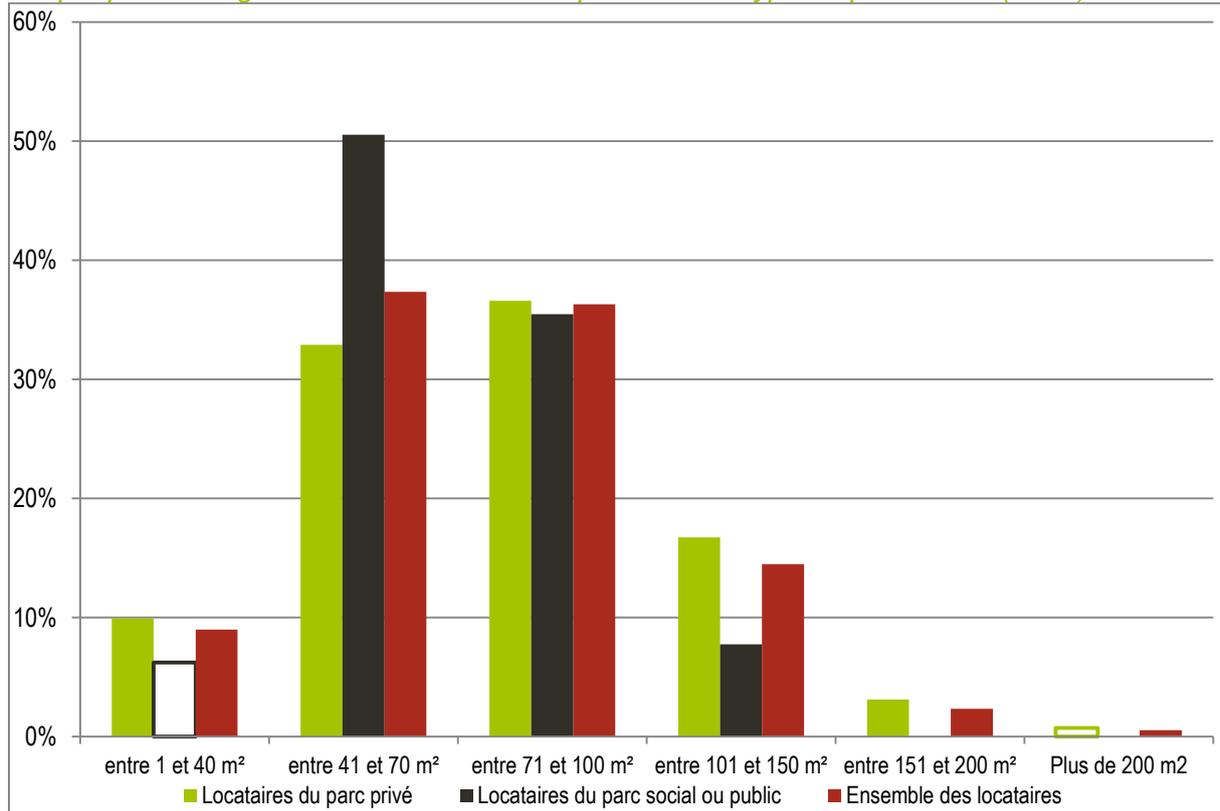
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ménages locataires à titre payant en Wallonie pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris), le type de bailleur et l'époque de construction du logement sont disponibles (n=1.345).

2.3. Le loyer selon la superficie du logement

Pour l'ensemble du parc locatif, deux catégories de taille de logement rassemblent un peu moins des trois quarts des locataires ; 37,3% de logements loués ont une superficie entre 41 et 70 m² et 36,3% des logements loués ont une superficie entre 71 et 100 m² (voir Graphique 7). Les petits logements compris de 40 m² au maximum représentent 9% du parc locatif tandis que les grands logements entre 101 et 150 m² comptent pour 14,5%. La proportion de logements supérieurs à 150 m² est marginale. Les distributions entre le parc privé et le parc social ou public des logements loués selon leur superficie sont globalement similaires. Sur le plan statistique, elles diffèrent significativement par rapport à leur plus forte représentation de logements (50,5%) entre 41 m² et 70 m² dans le parc social ou public alors que ces logements détiennent une part moindre de 32,9% dans le parc privé.

Graphique 7 – Logements loués selon la superficie et le type de parc locatif (en %)



Source : EQH 2012-2013.

Calcul : CEHD

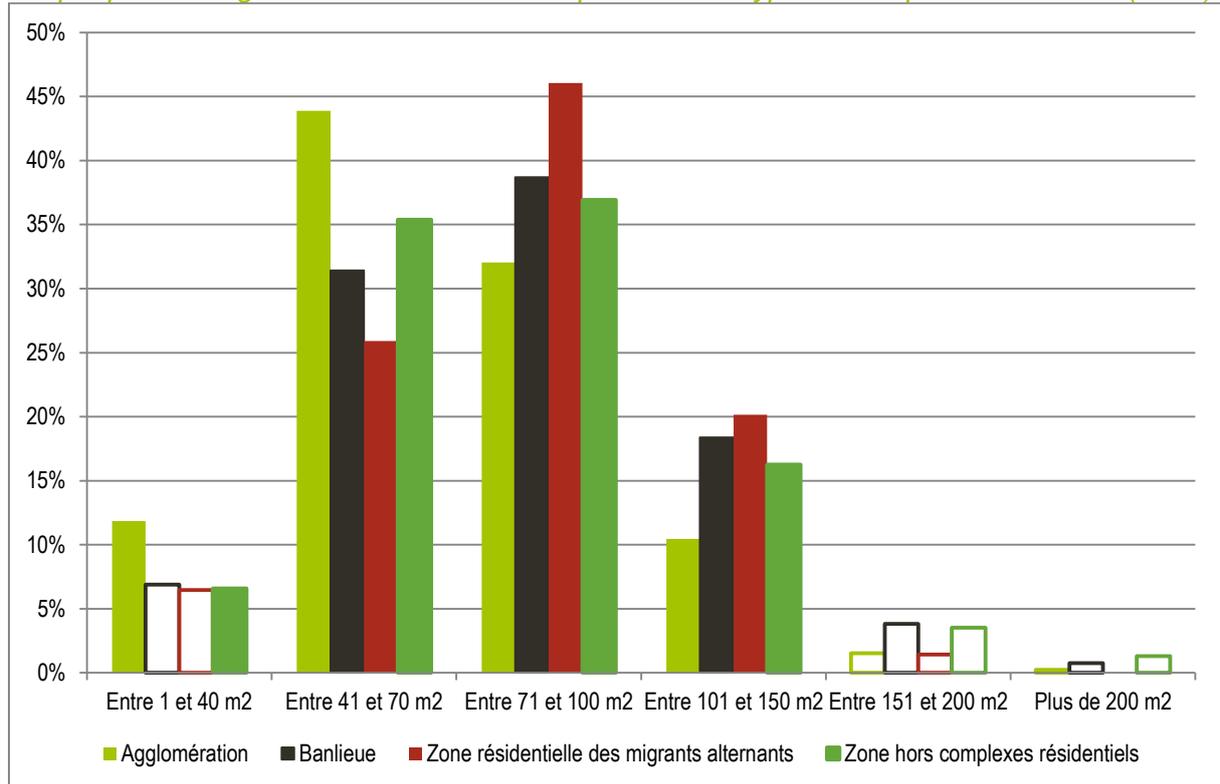
Champ :

ensemble des ménages locataires à titre payant en Wallonie pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris), le type de bailleur et la superficie du logement sont disponibles (n=1.844).

Nota bene : les barres en remplissage blanc indiquent que le nombre d'observations est inférieur à 30.

Selon le complexe résidentiel pris en considération, la répartition des logements loués selon la taille diffère sensiblement (voir Graphique 8). Ainsi, au sein des agglomérations, les petits logements loués de 40 m² ou moins (11,9%) ainsi que ceux compris entre 41 m² et 70m² (43,9%) sont significativement plus représentés que les logements d'autres tailles. Corollairement, les plus grands logements sont moins représentés. En ce qui concerne les banlieues, les logements loués de superficie de petite taille détiennent une part plus faible (notamment 31,4% de logements entre 41 et 70 m²) alors que les proportions des autres catégories de taille de logement ne sont pas significativement différentes. Les zones résidentielles de migrants alternants se distinguent significativement par des logements de tailles moyenne (entre 71 et 100 m²) et grande (entre 101 et 150 m²) plus fréquents, soit 46,0% pour les premiers et 20,1% pour les seconds. Enfin, les zones hors complexes résidentiels se caractérisent par une part de 16,3% de logements loués entre 101 et 150 m², soit significativement plus élevé qu'ailleurs et une part plus petite de petits logements (40 m² et moins) de 6,6%. Ces zones plutôt rurales ne se distinguent pas particulièrement entre elles en regard de leurs parts de logements de taille intermédiaire basse (entre 41 et 70 m²) ou de taille intermédiaire haute (entre 71 et 100 m²), respectivement de 35,4% et 36,9%.

Graphique 8 – Logements loués selon la superficie et le type de complexe résidentiel (en %)



Source : EQH 2012-2013.

Calcul : CEHD

Champ :

ensemble des ménages locataires à titre payant en Wallonie pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris), le type de bailleur et la superficie du logement sont disponibles (n=1.844).

Nota bene : les barres en remplissage blanc indiquent que le nombre d'observations est inférieur à 30.

En moyenne pour l'ensemble du parc locatif wallon, un logement loué a une superficie de 76,61 m². L'écart-type observé dans l'échantillon autour de cette superficie moyenne est de 31,40 m² (voir Tableau 7). En opérant une distinction entre les deux parcs locatifs, il apparaît que la superficie moyenne d'un logement social ou public (69,20 m²) est significativement plus petite que celle du parc privé (79,11 m²). Les logements du parc social ou public sont particulièrement concentrés autour de cette moyenne à la différence du parc privé où la superficie des logements est plus variable.

Dans l'ensemble du parc, 50% des logements loués ont une superficie de 73 m² maximum. Dans le parc privé, ce seuil de superficie incluant la moitié des logements loués est repoussé à 75 m² tandis qu'il est de 67 m² dans le parc social ou public. Cela confirme bel et bien des superficies moindres dans le parc social ou public en comparaison du parc privé pour une majorité des ménages locataires. Ce résultat tient en partie à la plus grande diversité de biens destinés à des catégories socio-économiques différentes de candidats locataires dans le parc privé.

Tableau 7 – Superficies moyenne et médiane des logements loués (en m²)

	Locataires du parc privé	Locataires du parc social ou public	Ensemble des locataires
Superficie moyenne	79,11	69,20	76,61
Superficie médiane	75,00	67,00	73,00
Superficie modale	80	75	70
Ecart-type	33,65	21,93	31,40
1er quartile	57,00	53,82	56,00
3ème quartile	96,00	82,00	92,00
Nombre d'observations	1379	465	1844

Source : EQH 2012-2013.

Calcul : CEHD

Champ :

ensemble des ménages locataires à titre payant en Wallonie pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris), le type de bailleur et la superficie du logement sont disponibles (n=1.844).

Pour l'ensemble du parc locatif, le loyer moyen augmente significativement lorsque la superficie louée augmente (voir Tableau 8). Sans surprise, ce critère détermine fortement le montant du loyer mensuel. Ainsi, un petit logement d'une superficie de 40 m² ou moins est loué en moyenne chaque mois pour 392,39 € alors que le logement familial dont la superficie oscille entre 101 et 150 m² est loué 619,48 € (soit + 57,8 %). Toutefois, le mètre carré supplémentaire de superficie louée tend à coûter de moins en moins cher. Ainsi, pour deux logements ayant plus de double de superficies (soit l'un de 40 m² maximum et l'autre compris entre 71 et 100 m²), le loyer moyen ne double pas pour autant (392,39 € contre 536,49 €). Pour une même catégorie de superficie du logement loué, les loyers moyens du parc privé sont significativement supérieurs aux loyers du parc social ou public. Ainsi, un petit logement (40 m² max.) est loué en moyenne chaque mois pour 410,36 € alors que le logement familial (entre 101 et 150 m²) est loué 619,48 € (soit + 51 %). En réalité, fixés réglementairement par des critères sociaux et de situation familiale, les loyers moyens dans le parc social ou public ne varient pas significativement lorsque la superficie du logement attribué augmente.

Tableau 8 – Loyers mensuels moyen et médian selon la superficie et le type de parc locatif (en €)

	Locataires du parc privé		Locataires du parc social ou public		Ensemble des locataires	
	Loyer moyen	Loyer médian	Loyer moyen	Loyer médian	Loyer moyen	Loyer médian
Entre 1 et 40 m ²	410,36	400,00	-*	-*	392,39	385,75
Nombre d'observations	137		29		166	
Entre 41 et 70 m ²	502,62	482,66	350,32	321,28	450,75	435,00
Nombre d'observations	454		235		689	
Entre 71 et 100 m ²	595,74	570,73	355,16	320,00	536,49	515,00
Nombre d'observations	505		165		669	
Entre 101 et 150 m ²	661,03	620,00	353,95	296,21	619,48	600,00
Nombre d'observations	231		36		267	
Entre 151 et 200 m ²	745,06	683,26	-	-	745,06	683,26
Nombre d'observations	43				43	
Plus de 200 m ²	-*	-*	-	-	-*	-*
Nombre d'observations	10				10	

Source : EQH 2012-2013.

Calcul : CEHD

Champ :

ensemble des ménages locataires à titre payant en Wallonie pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris), le type de bailleur et la superficie du logement sont disponibles (n=1.844).

* Le nombre d'observations est inférieur à 30.

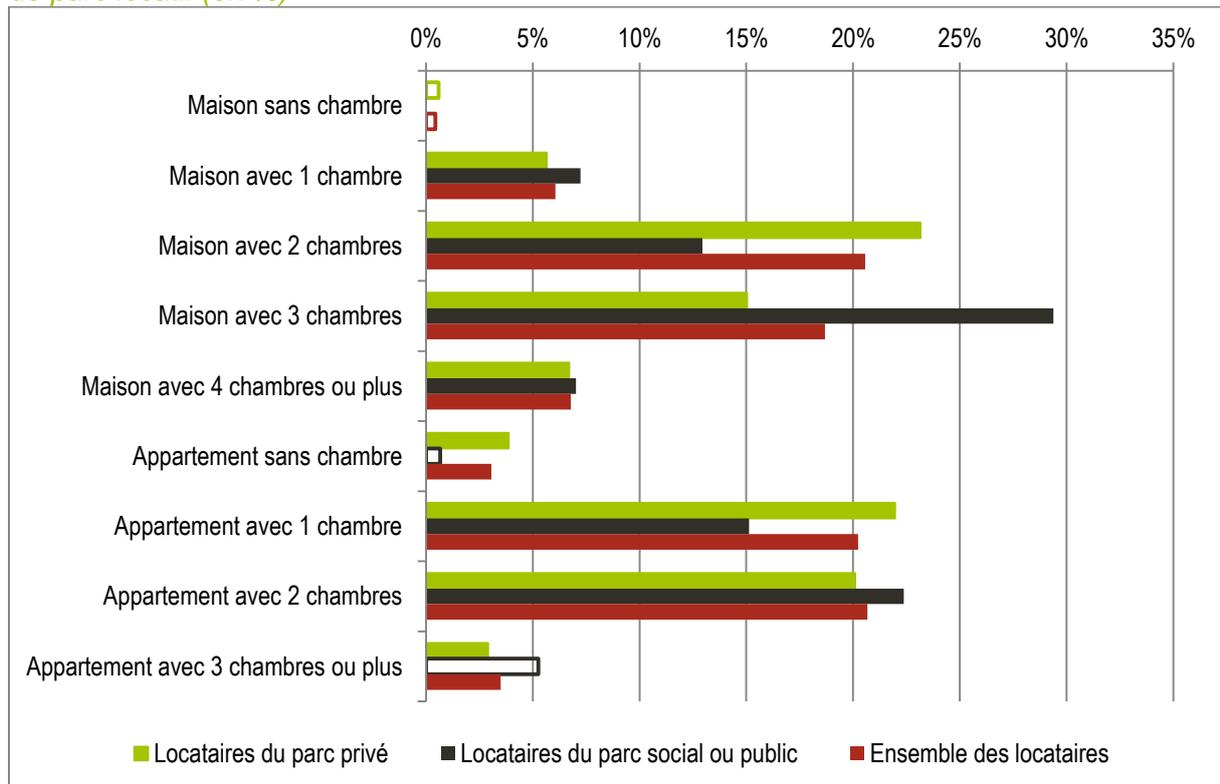
2.4. Le loyer selon le nombre de chambres du logement

En plus des pièces d'habitation indispensables (séjour, cuisine, etc.), le nombre de chambres disponibles est une caractéristique qui spécifie les logements loués en plus de la distinction entre maisons et appartements (voir section 2.1).

Pour l'ensemble du parc locatif, deux logements sur cinq (39,3%) sont des maisons avec deux ou trois chambres et deux logements sur cinq (40,9%) sont des appartements d'une ou deux chambres (voir Graphique 9). Le cinquième restant du parc locatif se répartit logiquement dans les formes de logements avec beaucoup ou peu de chambres : les maisons avec quatre chambres ou plus (6,8%), les maisons avec une chambre (6,1%), les appartements avec trois chambres ou plus (3,5%) et les appartements sans chambre (studio) (3,1%). Quatre catégories de biens locatifs résument donc la majeure partie du parc locatif wallon.

Le parc locatif privé offre proportionnellement plus de logements disposant d'un nombre de chambres moins important que le parc locatif social ou public. Ainsi, les maisons avec deux chambres (23,2%), les appartements avec une chambre (22,0%) ou sans chambre (3,9%) sont significativement plus représentés dans le parc privé. En revanche, le parc social ou public se caractérise par une proportion significativement supérieure de maisons 3 chambres (29,4%) et, corollairement, des proportions moindres de maisons avec deux chambres (12,9%) ou d'appartements avec une chambre (15,1%) ou sans chambre (0,7%).

Graphique 9 – Logements loués selon le type de logement, le nombre de chambres et type de parc locatif (en %)



Source : EQH 2012-2013.

Calcul : CEHD

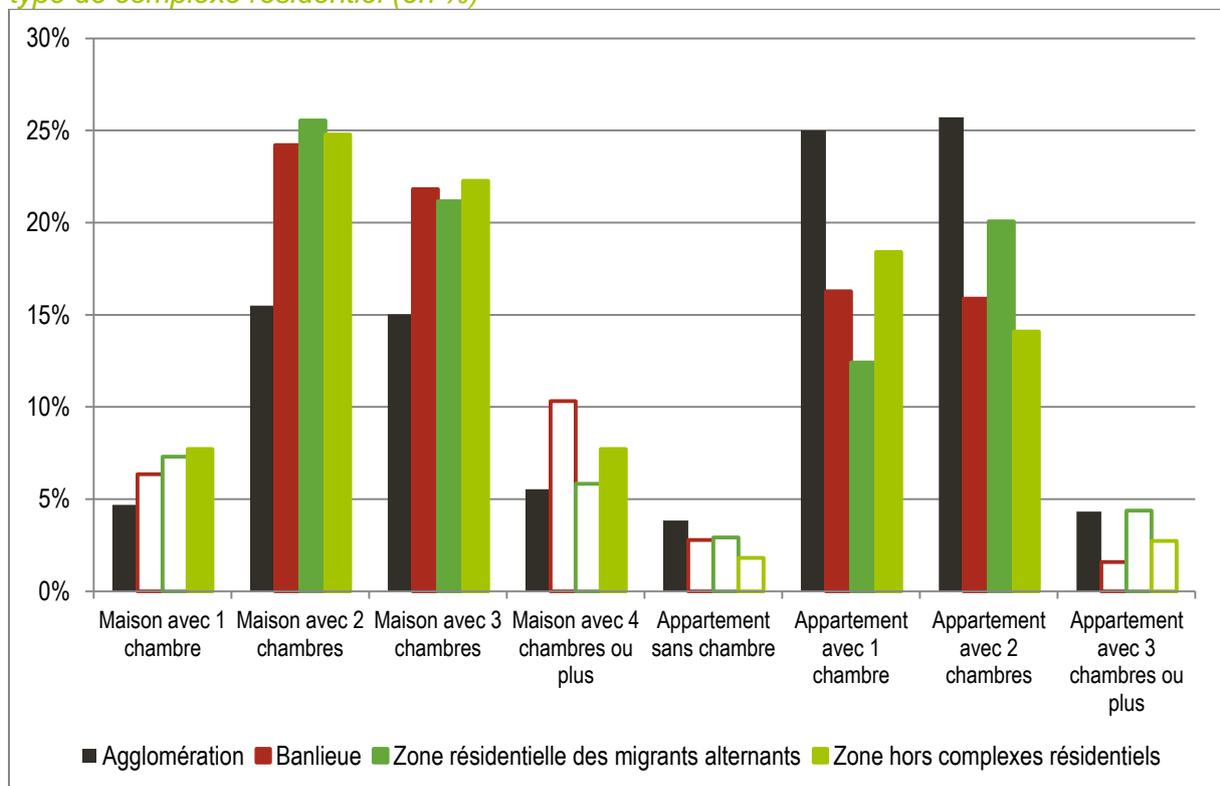
Champ :

Ensemble des ménages locataires à titre payant en Wallonie pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris), le type de bailleur, le type de logement et le nombre de chambres sont disponibles (n=1.800).

Nota bene : les barres en remplissage blanc indiquent que le nombre d'observations est inférieur à 30.

L'examen de la localisation des types de logements loués selon le nombre de chambres disponibles confirme l'existence d'offres locatives variables selon le caractère plus ou moins urbain des zones résidentielles. Ainsi, les agglomérations wallonnes se distinguent par une proportion significativement plus forte de tous les types d'appartements (sans chambre ou avec une ou plusieurs chambres) dans leur parc locatif par rapport à la distribution des autres zones de localisation (voir Graphique 10). La proportion de maisons louées avec deux chambres (15,5%) est aussi sensiblement inférieure dans les agglomérations. Dans les zones des migrants alternants, le parc locatif contient proportionnellement moins d'appartements loués d'une chambre (12,5%) que dans les trois autres types de locations résidentielles. Plus qu'ailleurs, les zones hors complexes résidentiels – plus rurales – offrent moins d'appartements avec une chambre (18,5%) et deux chambres (14,2%) tandis que les maisons avec une chambre (7,7%) sont plus représentées. Enfin, un logement sur quatre est une maison avec deux chambres et un logement sur cinq est une maison avec trois chambres dans les banlieues, les zones des migrants alternants et les zones hors complexes résidentiels.

Graphique 10 – Logements loués selon le type de logement, le nombre de chambres et le type de complexe résidentiel (en %)



Source : EQH 2012-2013.

Calcul : CEHD

Champ :

ensemble des ménages locataires à titre payant en Wallonie pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris), le type de bailleur, le type de logement et le nombre de chambres sont disponibles (n=1.798).

Nota bene : les modalités « maisons sans chambre » et « autres » pour la variable du type de logements loués sont exclues de la représentation en raison d'effectifs marginaux pour le croisement avec le type de complexe résidentiel.

Nota bene : les barres en remplissage blanc indiquent que le nombre d'observations est inférieur à 30.

Dans l'ensemble du parc locatif, les loyers moyens et médians augmentent globalement avec le nombre de chambres (voir Tableau 9). Le loyer moyen de 391,52 € pour une maison avec une chambre passe à 641,38 € pour une maison avec quatre chambres ou plus. Il croit

de 391,85 € pour un studio à 574,54 € pour un appartement avec trois chambres ou plus. Le supplément de loyer est de 25,9% et 5,2% quand on passe d'une maison d'une à deux chambres puis de deux à trois. La disponibilité de deux chambres, pour lesquelles on peut logiquement supposer demande exprimée, est sensiblement prise en compte dans le niveau du loyer. Toutefois, les loyers moyens entre les maisons de trois chambres ou plus et les appartements quatre chambres ou plus ne sont pas significativement différents. Le loyer de ces biens, comportant souvent d'autres attributs exceptionnels, n'est pas autant déterminé par les chambres supplémentaires.

Lorsque les logements selon le nombre de chambres sont distingués entre les deux parcs locatifs, l'influence de chambres supplémentaires sur le loyer apparaît nettement dans le parc privé. Ainsi, le loyer moyen démarre à 427,32 € pour une maison avec une chambre et atteint 732,90 € pour une maison avec quatre chambres ou plus. Quand un studio est loué en moyenne à 391,47 €, l'appartement de trois chambres ou plus l'est à 691,21 €. Le supplément de loyer est de 25,1% et 20,7% quand une maison passe d'une à deux chambres puis de deux à trois chambres. Cette progression est relativement identique pour le passage d'un studio à un appartement avec une chambre puis deux (respectivement 23,8% et 28,2%). Les chambres disponibles sont un élément de valorisation du bien résidentiel sur le marché locatif. En ce qui concerne le parc locatif social ou public, la disponibilité de chambres supplémentaires se reflète moins dans les écarts de loyers moyens et n'est globalement pas significative sur le plan statistique. Au sein de ce parc, le loyer d'un appartement avec une chambre de 307,98 € augmente significativement à 345,66 € pour un appartement avec deux chambres.

Tableau 9 – Loyers moyen et médian selon le type de logement, le nombre de chambres et le type de parc locatif (en %)

	Locataires du parc privé		Locataires du parc social ou public		Ensemble des locataires	
	Loyer moyen	Loyer médian	Loyer moyen	Loyer médian	Loyer moyen	Loyer médian
Maison sans chambre	-*	-*	-	-	-*	-*
<i>Nombre d'observations</i>	8		-		8	
Maison avec 1 chambre	427,32	400,00	308,22	303,58	391,52	364,20
<i>Nombre d'observations</i>	76		33		109	
Maison avec 2 chambres	534,56	500,00	331,87	290,00	502,34	485,00
<i>Nombre d'observations</i>	311		59		370	
Maison avec 3 chambres	644,95	620,00	357,59	350,00	530,36	500,00
<i>Nombre d'observations</i>	202		134		336	
Maison avec 4 chambres ou plus	732,90	648,69	387,34	367,94	641,38	590,00
<i>Nombre d'observations</i>	90		32		122	
Appartement sans chambre	391,47	392,06	-*	-*	391,85	396,06
<i>Nombre d'observations</i>	52		3		55	
Appartement avec 1 chambre	484,77	475,00	307,98	299,63	451,37	450,00
<i>Nombre d'observations</i>	295		69		364	
Appartement avec 2 chambres	621,30	620,00	345,66	316,42	545,92	560,00
<i>Nombre d'observations</i>	270		102		371	
Appartement avec 3 chambres ou plus	691,21	695,22	-*	-*	574,54	515,04
<i>Nombre d'observations</i>	39		24		64	

Source : EQH 2012-2013.

Calcul : CEHD

Champ :

ensemble des ménages locataires à titre payant en Wallonie pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris), le type de bailleur, le type de logement et le nombre de chambres sont disponibles (n=1.800).

* Le nombre d'observations est inférieur à 30.

2.5. Le loyer selon la disponibilité de pièces supplémentaires

Dans l'ensemble du parc locatif wallon, 95,4% des logements loués possèdent une salle de bain. Disposant tous d'une salle de bain, 71,8% de logements ont plus précisément une superficie comprise entre 41 et 100 m², 13,3% entre 101 et 150 m², 2,1% de grands logements de plus de 150 m² et 8,3% de petits logements de moins de 40 m² ou moins (voir Tableau 10). Une part de 2,9% de logements du parc locatif possède une seconde salle de bain ou plus. Cela constitue le segment de logements loués avec un confort supérieur.

La disponibilité d'une salle de bains pour les logements du parc social ou public est pratiquement généralisée (98,1%). Toujours au sein de ce parc, près de la moitié correspond à des logements de 41 à 70 m² avec une salle de bain. Il n'y a presque pas de biens locatifs luxueux avec deux salles de bain ou plus (seulement 5 observations sur 465). Le parc privé se compose de 67,3% de logements loués entre 41 et 100 m², de 9,1% de petits logements (40 m² et moins), de 15,3% de logements entre 101 et 150 m² et de 2,8% de grands logements de plus 150 m² qui disposent tous d'une salle de bain. Le segment de biens loués de confort supérieur avec deux salles de bain ou plus représente 3,6% du parc privé.

En tant qu'équipement supplémentaire influençant le loyer, la disponibilité d'un garage concerne moins d'un logement loué sur trois (31,1%) pour l'ensemble du parc locatif. Il présente donc un degré de rareté sur le marché locatif qui peut être pris en compte dans loyer. Le garage est principalement présent dans les logements de taille comprise entre 71 et 100 m² (13,9%), entre 41 et 70 m² (8,4%) et entre 101 et 150 m² (6,9%). Si 30,5% des logements du parc privé disposent d'un garage, ce sont 32,9% qui en sont équipés sur le parc social ou public.

Tableau 10 – Répartition des logements loués en fonction de la superficie et de la disponibilité de salles de bain ou garage (en %)

	Entre 1 et 40 m ²	Entre 41 et 70 m ²	Entre 71 et 100 m ²	Entre 101 et 150 m ²	Entre 151 et 200 m ²	Plus de 200 m ²	Toutes sup.	Nombre d'observations
Salles de bain								
Locataires du parc privé								
Pas de SDB	0,8%	0,7%	0,4%	0,1%	0,0%	0,0%	1,9%	26
Une SDB	9,1%	32,2%	35,1%	15,3%	2,4%	0,4%	94,6%	1305
Deux SDB ou plus	0,0%	0,1%	1,1%	1,4%	0,7%	0,4%	3,6%	49
Locataires du parc social ou public								
Pas de SDB	0,4%	0,2%	0,2%	0,0%			0,9%	4
Une SDB	5,8%	49,9%	35,1%	7,3%			98,1%	456
Deux SDB ou plus	0,0%	0,4%	0,2%	0,4%			1,1%	5
Ensemble des locataires								
Pas de SDB	0,7%	0,5%	0,3%	0,1%	0,0%	0,0%	1,6%	30
Une SDB	8,3%	36,7%	35,1%	13,3%	1,8%	0,3%	95,4%	1761
Deux SDB ou plus	0,0%	0,2%	0,9%	1,1%	0,5%	0,3%	2,9%	54
Garage								
Locataires du parc privé								
Sans garage	9,8%	26,4%	22,9%	8,8%	1,1%	,4%	69,5%	959
Avec garage	0,1%	6,4%	13,6%	7,9%	2,0%	,4%	30,5%	421
Locataires du parc social ou public								
Sans garage	6,0%	36,3%	20,9%	3,9%			67,1%	312
Avec garage	,2%	14,2%	14,6%	3,9%			32,9%	153
Ensemble des locataires								
Sans garage	8,8%	28,9%	22,4%	7,6%	0,8%	0,3%	68,9%	1271
Avec garage	0,2%	8,4%	13,9%	6,9%	1,5%	0,3%	31,1%	574

Source : EQH 2012-2013.

Calcul : CEHD

Champ :

Ensemble des ménages locataires à titre payant en Wallonie pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris), le type de bailleur, le nombre de salles de bains et la présence d'un garage sont disponibles (n=1.845).

Les salles de bains

Aujourd'hui, les logements loués ont à disposition au moins une salle de bain. Pour l'ensemble du parc locatif, les loyers moyens d'une maison (504,54 €) ou d'un appartement (495,60 €) avec une salle de bain – pour l'ensemble du parc – sont semblables significativement différents (voir Tableau 11). Ce constat est également valable quel que soit le type de parc locatif. En revanche, la présence d'une seconde salle de bains, qui concerne un segment spécifique du parc locatif, entraîne une augmentation significative du loyer. Ainsi, dans le parc privé principalement concerné, le loyer d'un logement loué avec une salle de bain de 554,72 € passe à 929,64 € pour un logement loué avec deux salles de bains. Le phénomène vise principalement les maisons louées.

Tableau 11 – Loyers mensuels moyen et médian selon le type de logement, la disponibilité de salles de bain et le type de parc locatif (en €)

Type de logement	SDB	Loyer moyen	Loyer médian	Nombre d'observations
Locataires du parc privé				
Maison	0	-*	-*	16
	1	565,36	540,00	630
	2 ou +	924,12	900,00	41
Appartement	0	-*	-*	8
	1	544,31	511,47	643
	2 ou +	-*	-*	6
Total	0	-*	-*	24
	1	554,72	520,00	1272
	2 ou +	929,64	900,00	47
Locataires du parc social ou public				
Maison	0	-*	-*	4
	1	351,20	320,00	250
	2 ou +	-*	-*	4
Appartement	0	-	-	-
	1	336,43	319,50	197
	2 ou +	-*	-*	1
Total	0	-*	-*	4
	1	344,69	320,00	446
	2 ou +	-*	-*	5
Ensemble des locataires				
Maison	0	-*	-*	21
	1	504,54	480,00	879
	2 ou +	867,98	850,00	45
Appartement	0	-*	-*	8
	1	495,60	475,00	839
	2 ou +	-*	-*	7
Total	0	305,98	284,67	29
	1	500,18	479,93	1719
	2 ou +	876,60	850,00	52

Source : EQH 2012-2013.

Calcul : CEHD

Champ :

ensemble des ménages locataires à titre payant en Wallonie pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris), le type de bailleur, le type de logement et le nombre de salles de bain sont disponibles (n=1.800).

* Le nombre d'observations est inférieur à 30.

En tant qu'attribut du bien loué, la disponibilité de salles de bain doit être combinée avec la superficie du bien pour affiner la compréhension de son impact dans la formation du loyer (voir Tableau 12). Le loyer moyen des logements loués avec une salle de bain augmente significativement pour l'ensemble des logements lorsque la superficie augmente. Vu sa généralisation dans le parc locatif, la présence d'une salle de bain n'a pas un effet discriminant sur le niveau du loyer. En revanche, le loyer des logements loués de plus de 100 m² passe de 601,52 € à 954,86 € lorsqu'il y a une deuxième salle de bain. Par conséquent, la deuxième salle de bain (voire plus) est davantage valorisée comme élément de confort (voir de luxe) dans les loyers.

Tableau 12 – Loyers mensuels moyen et médian selon la superficie de logement, la disponibilité de salles de bain et le type de parc locatif (en €)

Superficie	Salle de bain	Locataires du parc privé		Locataires du parc social ou public		Ensemble des locataires	
		Loyer moyen	Loyer médian	Loyer moyen	Loyer médian	Loyer moyen	Loyer médian
Entre 1 et 40 m ²	Pas de SDB	-*	-*	-*	-*	-*	-*
	<i>Nbr.Obs.</i>	11		2		13	
	Une SDB	417,84	400,00	-*	-*	398,47	394,09
	<i>Nbr.Obs.</i>	126		27		153	
Entre 41 et 70 m ²	Pas de SDB	-*	-*	-*	-*	-*	-*
	<i>Nbr.Obs.</i>	9		1		9	
	Une SDB	507,04	485,00	349,69	320,52	453,11	440,00
	<i>Nbr.Obs.</i>	445		232		676	
	Deux SDB ou plus	-*	-*	-*	-*	-*	-*
<i>Nbr.Obs.</i>	1		2		3		
Entre 71 et 100 m ²	Pas de SDB	-*	-*	-*	-*	-*	-*
	<i>Nbr.Obs.</i>	5		1		6	
	Une SDB	591,20	569,82	357,08	320,05	532,34	514,72
	<i>Nbr.Obs.</i>	485		163		648	
	Deux SDB ou plus	-*	-*	-*	-*	-*	-*
<i>Nbr.Obs.</i>	15		1		16		
Plus de 100 m ²	Pas de SDB	-*	-*	-*	-*	-*	-*
	<i>Nbr.Obs.</i>	1		-		1	
	Une SDB	635,22	610,79	353,45	294,27	601,52	600,00
	<i>Nbr.Obs.</i>	250		34		284	
	Deux SDB ou plus	994,13	950,00	-*	-*	954,86	936,56
<i>Nbr.Obs.</i>	33		2		35		

Source : EQH 2012-2013.

Calcul : CEHD

Champ :

ensemble des ménages locataires à titre payant en Wallonie pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris), le type de bailleur, la superficie du logement et le nombre de salles de bain sont disponibles (n=1.791).

Nota bene : Les logements loués d'une superficie de plus de 100 m² (soit 53 observations) ont été regroupés afin de disposer d'un effectif suffisant pour mesurer l'impact d'une seconde salle de bain sur le montant du loyer moyen des grands logements.

* Le nombre d'observations est inférieur à 30.

Le garage

L'analyse de corrélation linéaire des attributs du logement (voir section 1.2) montre que la disponibilité d'un garage contribue à la formation du loyer mensuel. Les loyers moyens des appartements et des maisons avec ou sans garage confirment que cette pièce supplémentaire augmente le montant mensuel. Les maisons louées comme les appartements loués avec garage ont un loyer significativement supérieur à celui des mêmes biens sans garage (voir Tableau 13). Ainsi, quel que soit le parc locatif, le loyer moyen d'une maison sans garage est de 475,78 € contre 570,85 € avec garage (soit 95,07 € d'écart). L'écart de loyer moyen entre les appartements avec ou sans garage est plus prononcé (soit 123,12 €). Dans le parc privé, le supplément de loyer est de 20,9% pour une maison disposant d'un garage et de 33,7% pour un appartement qui en dispose également. La disponibilité d'un garage pour les logements sociaux ou publics entraîne un supplément de loyer plus réduit proportionnellement que dans le parc privé. Dans ce cas, le supplément de loyer est globalement de 9,2%. Le marché locatif wallon accorde donc une valorisation à cette pièce supplémentaire.

Tableau 13 – Loyers mensuels moyen et médian selon le type de logement, la disponibilité d'un garage et le type de parc locatif (en €)

Type de logement	Garage	Loyer moyen	Loyer médian	Nombre d'observations
Locataires du parc privé				
Maison	Sans	531,54	500,00	385
	Avec	642,45	600,00	303
Appartement	Sans	516,55	500,00	546
	Avec	690,83	700,00	110
Tous types	Sans	522,75	500,00	931
	Avec	655,38	640,68	413
Locataires du parc social ou public				
Maison	Sans	331,14	291,85	148
	Avec	373,55	355,00	110
Appartement	Sans	337,27	319,26	158
	Avec	341,09	320,00	39
Tous types	Sans	334,31	302,60	307
	Avec	365,03	340,90	149
Ensemble des locataires				
Maison	Sans	475,78	450,00	533
	Avec	570,85	522,00	413
Appartement	Sans	476,24	463,34	704
	Avec	599,36	620,81	149
Tous types	Sans	476,04	450,00	1238
	Avec	578,44	540,00	562

Source : EQH 2012-2013.

Calcul : CEHD

Champ :

ensemble des ménages locataires à titre payant en Wallonie pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris), le type de bailleur, le type de logement et la présence d'un garage sont disponibles (n=1.800).

* Le nombre d'observations est inférieur à 30.

Pour affiner l'appréciation de la disponibilité d'un garage pour un logement sur le loyer, il est utile de tenir compte également de la superficie du logement. Plus un logement est petit, plus le garage apparaît comme un attribut exceptionnel qui se paie d'autant plus. Dans l'ensemble du parc locatif, le loyer moyen augmente lorsque le logement loué possède un

garage (voir Tableau 14). Si le logement a un garage, le supplément de loyer moyen est de 13,2% pour un bien entre 41 et 70 m² et de 12,8% pour un bien entre 71 et 100 m²¹². De manière plus prononcée dans le parc privé, le logement avec garage augmente significativement par rapport à celui qui en est dépourvu de 19% pour une superficie entre 41 et 70 m², de 16% pour une superficie entre 71 et 100 m² et de 12,9% pour une superficie entre 101 et 150 m². Le supplément tend à être moins important selon que la surface augmente. Plus le logement loué a une superficie importante, plus la présence d'un garage parmi les attributs de ce logement semble aller de soi. En revanche, cette pièce a un prix pour les logements moyens et petits.

Tableau 14 – Loyers mensuels moyen et médian selon la superficie de logement, la disponibilité d'un garage et le type de parc locatif (en €)

Superficie du logement	Garage	Loyer moyen	Loyer médian	Nombre d'observations
Locataires du parc privé				
Entre 1 et 40 m ²	Sans	410,62	400,00	135
	Avec	-*	-*	2
Entre 41 et 70 m ²	Sans	484,64	475,00	365
	Avec	576,49	540,00	89
Entre 71 et 100 m ²	Sans	562,16	550,00	316
	Avec	652,18	650,00	188
Entre 101 et 150 m ²	Sans	623,17	597,68	122
	Avec	703,58	660,69	109
Locataires du parc social ou public				
Entre 1 et 40 m ²	Sans	-*	-*	28
	Avec	-*	-*	1
Entre 41 et 70 m ²	Sans	336,63	308,73	169
	Avec	385,61	363,38	66
Entre 71 et 100 m ²	Sans	346,15	300,00	97
	Avec	368,11	351,00	68
Entre 101 et 150 m ²	Sans	-*	-*	18
	Avec	-*	-*	18
Ensemble des locataires				
Entre 1 et 40 m ²	Sans	392,86	387,41	164
	Avec	-*	-*	3
Entre 41 et 70 m ²	Sans	437,82	425,00	534
	Avec	495,45	470,00	154
Entre 71 et 100 m ²	Sans	511,40	508,58	414
	Avec	577,06	550,67	256
Entre 101 et 150 m ²	Sans	586,73	550,00	140
	Avec	655,51	620,00	127

Source : EQH 2012-2013.

Calcul : CEHD

Champ :

Ensemble des ménages locataires à titre payant en Wallonie pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris), le type de bailleur, la superficie du logement et la présence d'un garage sont disponibles (n=1.791).

Nota bene : Les logements loués d'une superficie de plus de 150 m² (soit 53 observations) sont exclus en raison des modalités retenues du croisement de variables qui ne permettent pas d'atteindre un effectif minimum de 30 unités nécessaires au calcul de la moyenne.

* Le nombre d'observations est inférieur à 30.

¹² Pour les biens entre 101 et 150 m², la différence de loyer moyen n'est pas statistiquement significative même si le loyer est supérieur également pour les logements avec garage.

3. Le loyer selon la localisation

Existe-t-il un effet « localisation »¹³ sur les loyers ? En d'autres termes, un logement loué peut profiter des avantages – matériels ou immatériels – procurés spécifiquement par l'espace socio-économique dans lequel il s'insère. Le niveau du loyer en sera alors réévalué. En Wallonie, les loyers moyens en montant total sont différents selon que logement est en agglomération ou dans d'autres zones résidentielles (banlieues, par exemple). De manière surprenante, les loyers en agglomérations sont toutefois parmi les moins élevés. Comme le confirme les loyers moyens exprimés au mètre carré, cela s'explique moins par l'effet « localisation » que par les surfaces disponibles à louer dans chaque zone résidentielle. Avec leur combinaison de particularités (richesse, proximité de la capitale ou position périphérique), certains arrondissements – en tant qu'espaces infrarégionaux – créent des effets de localisation qui se répercutent bel et bien sur les loyers.

3.1. Le loyer selon le type de localisation résidentielle

Pour l'ensemble de locataires, les loyers mensuels moyens des banlieues (584,98 €) et dans des zones résidentielles des migrants alternants (547,25 €) sont statistiquement similaires (voir Tableau 15). Ils sont les plus élevés. Les loyers dans les agglomérations et hors complexes résidentiels (respectivement 481,99 € et 496,67 € par mois en moyenne) sont significativement moins élevés.

Au sein des différents types d'agglomérations, le loyer moyen le plus élevé (785,65 €) est celui de l'agglomération de Bruxelles (débordant sur le territoire wallon). Il est important de constater que, pour l'ensemble des locataires, le loyer moyen dans les agglomérations des grandes villes wallonnes de Charleroi et de Liège (444,88 €) est significativement inférieur à celui (514,37 €) dans les agglomérations des villes régionales moyennes (c'est-à-dire de Namur, de Mons, de Tournai et de Verviers). La même tendance s'observe dans le parc social ou public : 324,87 € dans les agglomérations des grandes villes contre 387,65 € dans les agglomérations des plus petites villes régionales. Pour les locataires du parc privé, le loyer moyen total est significativement moins élevé dans les agglomérations des grandes villes que dans les agglomérations des villes régionales (499,36 € contre 568,71 €).

Pour l'ensemble des locataires, le loyer dans les banlieues des grandes villes est significativement inférieur à celui dans les banlieues des villes régionales (480,58 € contre 585,76 €). Ces résultats restent toutefois à confirmer en termes de loyer moyen au mètre carré.

¹³ Ou encore une « attractivité résidentielle » propre au territoire. Voir à ce sujet : De Keersmaecker, M.-L., N. Bailly, H. Barthe-Batsalle, A. Bellayachi, E. Carlier, P. Neri, F. Noël, V. Rousseaux (2007), « Economie résidentielle et compétitivité des territoires », *Territoire(s) wallon(s)*, hors-série, pages 21-34.

Tableau 15 – Loyers mensuels moyen et médian selon le type de complexe résidentiel (en €)

	Locataires du parc privé		Locataires du parc social ou public		Ensemble des locataires	
	Loyer moyen	Loyer médian	Loyer moyen	Loyer médian	Loyer moyen	Loyer médian
Agglomérations						
Agglomérations des villes régionales	568,71	532,20	387,65	353,38	514,37	496,48
Nombre d'observations	208		89		298	
Agglomérations des grandes villes	499,36	474,42	324,87	302,23	444,88	425,00
Nombre d'observations	358		163		521	
Agglomération de Bruxelles	-*	-*	-*	-*	785,65	750,00
Nombre d'observations	28		4		32	
Ensembles des agglomérations	538,28	500,00	351,58	321,72	481,99	450,00
Nombre d'observations	594		257		851	
Banlieues						
Banlieues des villes régionales	616,87	550,00	-*	-*	585,76	538,49
Nombre d'observations	45		6		51	
Banlieues des grandes villes	553,23	525,00	321,62	296,34	480,58	475,00
Nombre d'observations	87		40		127	
Banlieues de Bruxelles	758,24	720,00	-*	-*	743,53	700,00
Nombre d'observations	79		4		83	
Ensembles des banlieues	643,36	600,00	337,85	313,67	584,98	550,00
Nombre d'observations	212		50		262	
Zones résidentielles des migrants alternants						
Ensembles des zones résidentielles des migrants alternants	594,44	572,70	356,20	305,66	547,25	522,00
Nombre d'observations	222		55		277	
Hors complexes résidentiels						
Hors complexes résidentiels	540,70	500,00	347,26	312,98	496,67	480,00
Nombre d'observations	351		104		455	

Source : EQH 2012-2013.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ménages locataires à titre payant en Wallonie pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris) et le type de bailleur sont disponibles (n=1.844).

* Le nombre d'observations est inférieur à 30.

En réalité, les différences précitées de loyer moyen selon la localisation en complexes résidentiels urbain dissimulent une offre de logements différente où la superficie des logements est plus importante dans les banlieues et les zones résidentielles des migrants alternants (voir section 2.3). Exprimé par rapport au mètre carré effectivement loué, le loyer moyen est ainsi similaire entre les locataires situés dans les agglomérations, dans les banlieues ou encore dans les zones résidentielles des migrants alternants (respectivement 7,71 €/m², 7,73 €/m² et 7,63 €/m²) (voir Tableau 16). Ces constats se répliquent pour le parc locatif privé. Dans le secteur social et public, tant le loyer moyen en montant total que le loyer moyen au mètre carré sont similaires quels que soient les types de complexes résidentiels. Il ressort donc que les différences de niveaux de loyer s'expliquent avant tout par des superficies louées plus grandes dont disposent certaines zones résidentielles en périphérie des villes.

Au sein des agglomérations wallonnes, les loyers moyens au mètre carré des deux plus grandes villes wallonnes (7,24 €/m²) restent significativement inférieurs aux loyers moyens des agglomérations des villes régionales moyennes (8,19 €/m²). Dans le parc social ou public, l'écart se confirme également : 5,24 €/m² dans les agglomérations des grandes villes contre 6,75 €/m² dans les agglomérations des villes régionales. Toutefois, exprimé par rapport aux mètres carrés pris en location, le loyer moyen des locataires du parc privé des agglomérations des grandes villes (8,15 €/m²) n'est plus statistiquement différent du loyer moyen dans les agglomérations des villes régionales (8,80 €/m²). Pour l'ensemble des locataires, le loyer en agglomération de Bruxelles (10,9 €/m²) est un peu plus élevé que celui dans les autres zones d'agglomération.

Pour l'ensemble des locataires qui habitent dans des banlieues, le loyer moyen au mètre carré dans les banlieues de grandes villes est indifférencié statistiquement par rapport à celui des villes régionales (respectivement 6,63 €/m² et 7,11 €/m²).

A l'issue de la comparaison des loyers moyens selon le type de complexe résidentiel tant en montant total qu'en montant exprimé au mètre carré, les villes régionales moyennes semblent plus attractives en termes de valorisation des loyers que les grandes villes, tandis que l'attractivité de Bruxelles est maximale. Cela semble aller à contre-courant des observations réalisées à l'étranger où l'attractivité générale des villes plus larges entraîne des niveaux de loyers plus importants. Il faut sans doute tenir compte des différences structurelles de leurs stocks urbains du logement locatif (plus âgé, notamment). En revanche, le loyer est globalement plus lié à la spécificité des territoires (attributs socioéconomiques) plutôt qu'aux types des localisations.

Tableau 16 – Loyers mensuels moyen et médian au mètre carré selon le type de complexe résidentiel (en €)

	Locataires du parc privé		Locataires du parc social ou public		Ensemble des locataires	
	Loyer moyen	Loyer médian	Loyer moyen	Loyer médian	Loyer moyen	Loyer médian
Agglomérations						
Agglomérations des villes régionales	8,80	8,04	6,75	5,89	8,19	7,65
Nombre d'observations	208		89		298	
Agglomérations des grandes villes	8,15	7,63	5,24	4,96	7,24	6,67
Nombre d'observations	358		163		521	
Agglomération de Bruxelles	-*	-*	-*	-*	10,90	10,16
Nombre d'observations	28		4		32	
Ensembles des agglomérations	8,51	7,95	5,85	5,25	7,71	7,15
Nombre d'observations	594		257		851	
Banlieues						
Banlieues des villes régionales	7,20	6,71	-*	-*	7,11	6,54
Nombre d'observations	45		6		51	
Banlieues des grandes villes	7,59	6,96	4,53	4,01	6,63	5,97
Nombre d'observations	87		40		127	
Banlieues de Bruxelles	9,92	8,93	-*	-*	9,78	8,78
Nombre d'observations	79		4		83	
Ensembles des banlieues	8,37	7,58	4,99	4,22	7,73	7,07
Nombre d'observations	212		50		262	
Zones résidentielles des migrants alternants						
Ensembles des zones résidentielles des migrants alternants	8,22	7,42	5,21	4,83	7,63	6,79
Nombre d'observations	222		55		277	
Hors complexes résidentiels						
Hors complexes résidentiels	7,23	6,77	5,31	4,93	6,79	6,27
Nombre d'observations	351		104		455	

Source : EQH 2012-2013.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ménages locataires à titre payant en Wallonie pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris) et le type de bailleur sont disponibles (n=1.844).

* Le nombre d'observations est inférieur à 30.

3.2. Le loyer selon les arrondissements wallons

Pour l'ensemble du parc locatif, les loyers moyens varient sensiblement en fonction du découpage infrarégional en arrondissements (voir Tableau 17). Ainsi, le loyer moyen passe de 423,74 € à Charleroi¹⁴ à 713,53 € à Nivelles, soit 68,4 % plus élevé. Entre ces deux extrêmes, le locataire de Mons (484,18 €) verse un loyer statistiquement similaire à celui de Liège (460,99 €). En revanche, le locataire de Namur débourse chaque mois en moyenne un loyer de 575,96 €, soit significativement plus par rapport aux loyers moyens relevés dans les deux arrondissements urbains précités. Bien que les montants de loyers y soient plus hauts, le parc locatif privé affiche la même différenciation des loyers moyens selon les arrondissements importants que celle de l'ensemble des logements loués. Dans le parc locatif social, les loyers moyens de Charleroi, de Mons, de Liège ne diffèrent pas entre eux. Dans l'échantillon examiné, les locataires sociaux ou publics de l'arrondissement de Namur ont un loyer (407,87 €) plus élevé qu'à Charleroi et Liège.

Parmi les arrondissements de tailles moyenne ou petite, il faut relever les espaces où le loyer est significativement plus élevé qu'ailleurs. Ainsi, le locataire de Soignies s'acquitte

¹⁴ Dans cette section, il est bien fait référence aux arrondissements administratifs wallons et pas seulement à la commune principale dont ils reprennent le nom.

d'un loyer moyen de 557,37 € alors que, dans la même province, le locataire de Mouscron verse un loyer de 383,57 en moyenne. La province de Luxembourg et l'arrondissement de Dinant sont comparables avec un loyer moyen respectif de 531,71 € et 509,65 €.

Tableau 17 – Loyers mensuels moyen et médian selon les arrondissements en Wallonie et le type de parc locatif (en €)

	Locataires du parc privé		Locataires du parc social ou public		Ensemble des locataires	
	Loyer moyen	Loyer médian	Loyer moyen	Loyer médian	Loyer moyen	Loyer médian
Nivelles	771,61	750,00	-*	-*	713,53	700,00
Nombre d'observations	135		28		163	
Charleroi	466,69	450,00	327,80	316,64	423,74	416,79
Nombre d'observations	204		91		296	
Mons	536,79	520,00	341,85	300,00	484,18	491,20
Nombre d'observations	106		39		145	
Mouscron	-*	-*	-*	-*	383,57	372,06
Nombre d'observations	19		23		41	
Soignies	589,27	519,67	-*	-*	557,37	512,57
Nombre d'observations	59		14		73	
Thuin	482,22	495,30	-*	-*	463,78	475,06
Nombre d'observations	60		9		69	
Tournai	503,06	495,40	-*	-*	454,38	410,00
Nombre d'observations	57		24		81	
Huy	562,98	588,21	-*	-*	528,91	522,77
Nombre d'observations	41		8		49	
Liège	537,66	500,00	323,80	295,85	460,99	430,00
Nombre d'observations	239		134		372	
Verviers	608,13	575,67	407,04	391,39	569,55	522,59
Nombre d'observations	127		30		158	
Dinant	510,43	500,00	-*	-*	509,65	500,00
Nombre d'observations	49		1		50	
Namur	625,54	600,00	407,87	366,99	575,96	541,66
Nombre d'observations	120		35		155	
Province de Luxembourg** (arrondissements d'Arlon, de Bastogne, de Marche-en-Famenne, de Neufchâteau et de Virton ensemble)	571,02	550,00	-*	-*	531,71	500,00
Nombre d'observations	107		23		130	

Source : EQH 2012-2013.

Calcul : CEHD

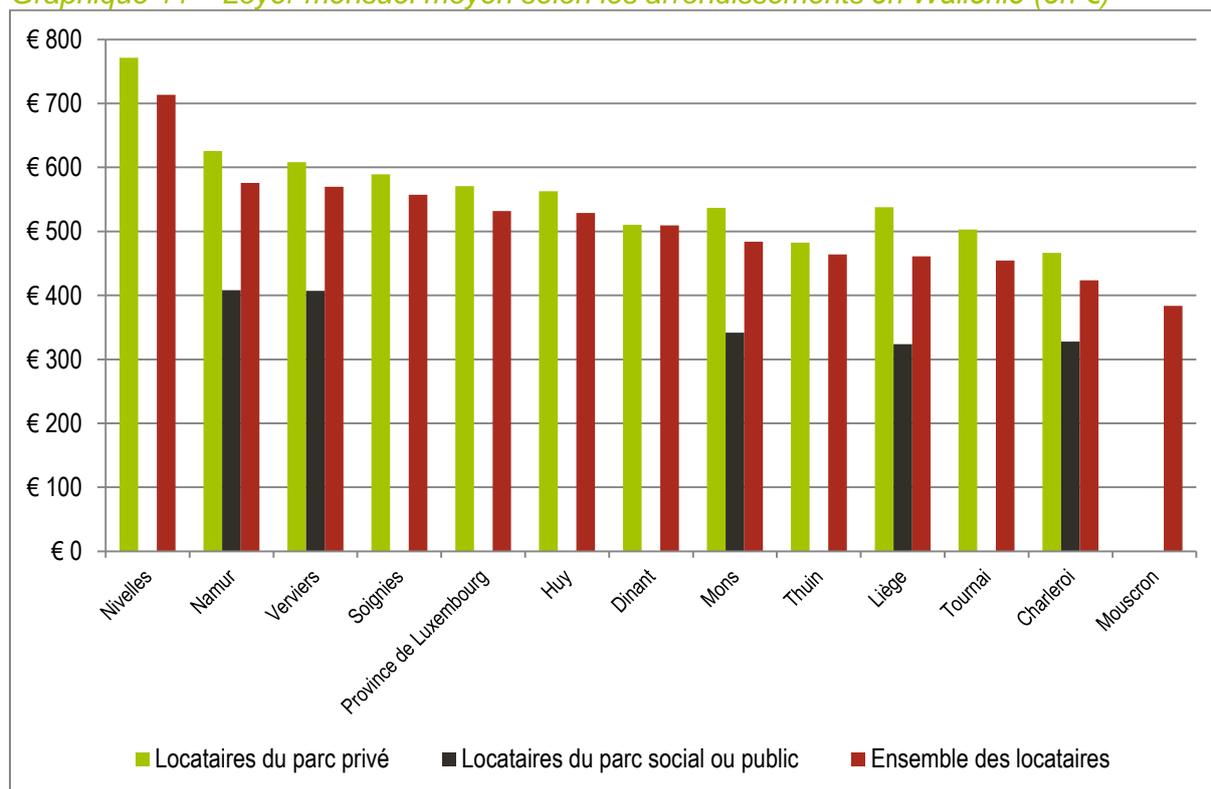
Champ : ensemble des ménages locataires à titre payant en Wallonie pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris) et le type de bailleur sont disponibles et pour lesquels le nombre d'observations dans leur arrondissement est supérieur à 29 (n=1.782).

* Le nombre d'observations est inférieur à 30.

** Pour inclure les observations de la province de Luxembourg avec faible effectifs dans quatre de ses arrondissements, tous les arrondissements de la province de Luxembourg sont présentés ensemble.

Dans l'ordre décroissant de montant de loyer mensuel observé, le Graphique 11 classe les arrondissements wallons. Notons que l'échantillon sur le parc social ou public est trop faible pour pouvoir produire des données pour l'ensemble des arrondissements. Lorsqu'une catégorie possède un effectif inférieur à 30, elle n'est pas représentée graphiquement. Exception faite du Luxembourg, le classement n'épouse pas le découpage provincial puisque, dans une même province, des arrondissements sont tantôt en tête des loyers moyens les plus élevés tantôt des loyers moyens les plus bas. Il y a donc un intérêt à pouvoir affiner le découpage territorial dans l'appréciation des loyers que l'échantillon actuel ne permet pas de pousser plus avant.

Graphique 11 – Loyer mensuel moyen selon les arrondissements en Wallonie (en €)



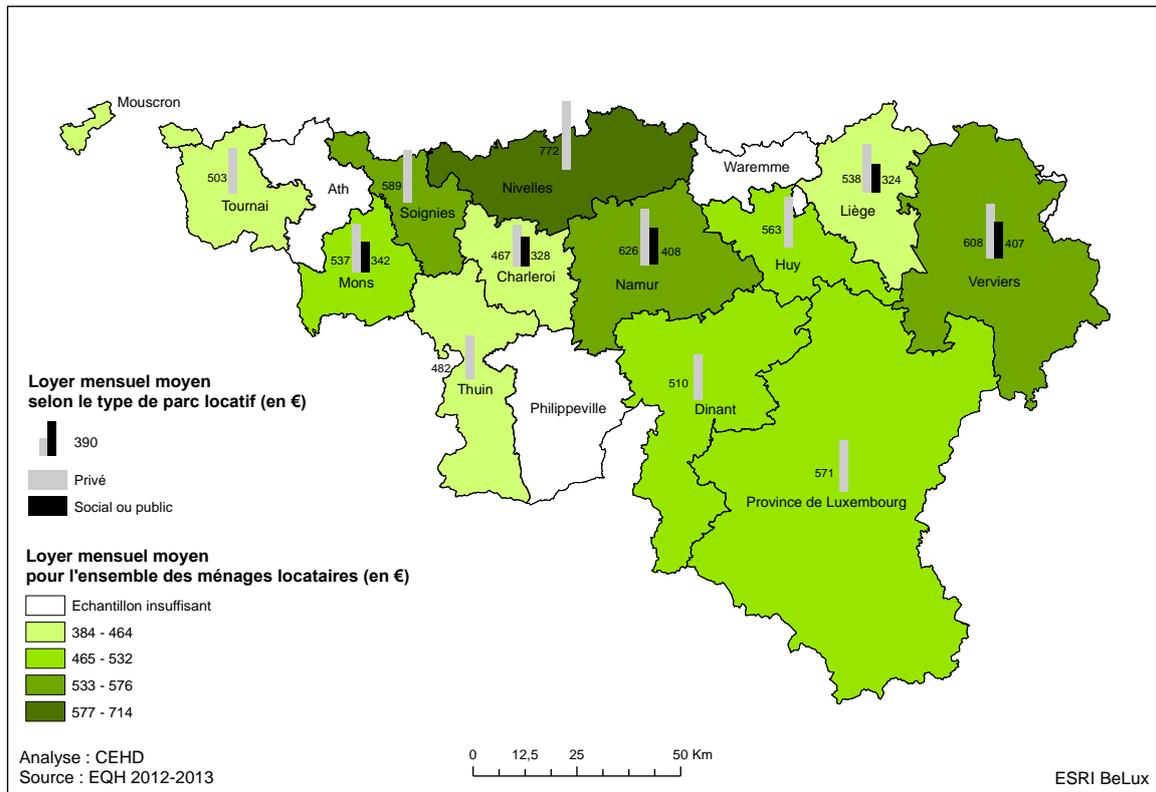
Source : EQH 2012-2013.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ménages locataires à titre payant en Wallonie pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris) et le type de bailleur sont disponibles et pour lesquels le nombre d'observations dans leur arrondissement est supérieur à 29 (n=1.782).

La localisation spatiale des loyers moyens observés dans les différents arrondissements wallons (voir Carte 4) indique des écarts de loyer notables à l'intérieur de l'espace régional. Les deux plus importantes zones urbaines de Charleroi et de Liège ont les loyers mensuels moyens les plus bas. Ils sont rejoints par les deux arrondissements hennuyers et semi-urbains de Tournai et de Thuin qui sont situés à la frontière franco-belge. La province de Luxembourg et les arrondissements de Dinant ou de Huy forment un espace au sud de la région où le loyer moyen est plus important (dépassant le montant de 500 euros). Ce groupe est rejoint par le troisième arrondissement urbain de Mons. Le quatrième arrondissement urbain wallon de Namur et les arrondissements de Verviers (à l'est) et de Soignies (à l'ouest) rassemblent les loyers moyens plus élevés. Enfin, la province du Brabant wallon est la subdivision du territoire régional où le loyer moyen est le plus élevé.

Carte 4 – Répartition géographique du loyer mensuel moyen selon les arrondissements en Wallonie (en €)



Source : EQH 2012-2013.

Analyse : CEHD

Champ des polygones : ensemble des ménages locataires à titre payant en Wallonie pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris) et le type de bailleur sont disponibles et pour lesquels le nombre d'observations dans leur arrondissement est supérieur à 29 (n=1.782).

Nota bene : Les diagrammes pour le parc privé et le parc social ou public sont présentés dans les arrondissements avec les échantillons supérieurs à 29.

Nota bene : Pour inclure les observations de la province de Luxembourg avec faible effectifs dans quatre de ses arrondissements, tous les arrondissements de la province de Luxembourg sont présentés ensemble.

Exprimés par rapport aux mètres carrés loués, le loyer moyen se différencie pour l'ensemble du parc selon les arrondissements tout en reflétant également les différences de surfaces disponibles des biens proposés à la location (voir Tableau 18). Ainsi, les arrondissements urbains hennuyers de Charleroi et de Mons se rapprochent avec un loyer bas de 6,65 €/m² et 6,79 €/m². A Thuin, autre arrondissement hennuyer, un locataire paie 6,21 €/m², tout comme à Tournai (6,57 €/m²). Dans l'arrondissement de Liège, le locataire paie un loyer de 7,31 €/m² significativement supérieur à celui de Charleroi mais statistiquement similaire de celui de Mons. Même en tenant compte de la superficie, le locataire de Nivelles paie le loyer le plus élevé de 9,32 €/m². En intégrant la superficie louée dans le calcul du loyer moyen, le locataire de l'arrondissement de Namur (9,76 €/m²) paie un loyer tout aussi important qu'à Nivelles. Lorsque les loyers moyens au mètre carré sont pris en considération selon les parcs locatifs, quelques différences sont un peu plus accentuées dans le parc privé mais la configuration est semblable à celle du parc pris dans son ensemble. Dans le parc social ou public, le loyer au mètre carré est relativement stable selon les arrondissements.

Tableau 18 – Loyers mensuels moyen et médian au mètre carré selon les arrondissements en Wallonie et le type de parc locatif (en €)

	Locataires du parc privé		Locataires du parc social ou public		Ensemble des locataires	
	Loyer moyen	Loyer médian	Loyer moyen	Loyer médian	Loyer moyen	Loyer médian
Nivelles	9,98	9,71	-*	-*	9,32	9,18
Nombre d'observations	135		28		163	
Charleroi	7,50	6,77	4,76	4,41	6,65	5,81
Nombre d'observations	204		91		296	
Mons	7,37	7,26	5,24	4,51	6,79	6,53
Nombre d'observations	106		39		145	
Mouscron	-*	-*	-*	-*	5,24	5,33
Nombre d'observations	19		23		41	
Soignies	7,43	7,11	-*	-*	7,39	6,97
Nombre d'observations	59		14		73	
Thuin	6,42	6,12	-*	-*	6,21	5,93
Nombre d'observations	60		9		69	
Tournai	7,03	6,42	-*	-*	6,57	5,84
Nombre d'observations	57		24		81	
Huy	6,95	6,51	-*	-*	6,74	6,48
Nombre d'observations	41		8		49	
Liège	8,42	7,97	5,33	5,15	7,31	6,95
Nombre d'observations	239		134		372	
Verviers	8,49	8,38	6,66	5,97	8,14	7,96
Nombre d'observations	127		30		158	
Dinant	7,31	6,43	-*	-*	7,28	6,37
Nombre d'observations	49		1		50	
Namur	10,26	8,23	8,06	6,75	9,76	8,00
Nombre d'observations	120		35		155	
Province de Luxembourg** (arrondissements d'Arlon, de Bastogne, de Marche-en-Famenne, de Neufchâteau et de Virton ensemble)	7,60	7,52	-*	-*	7,21	7,10
Nombre d'observations	107		23		130	

Source : EQH 2012-2013.

Calcul : CEHD

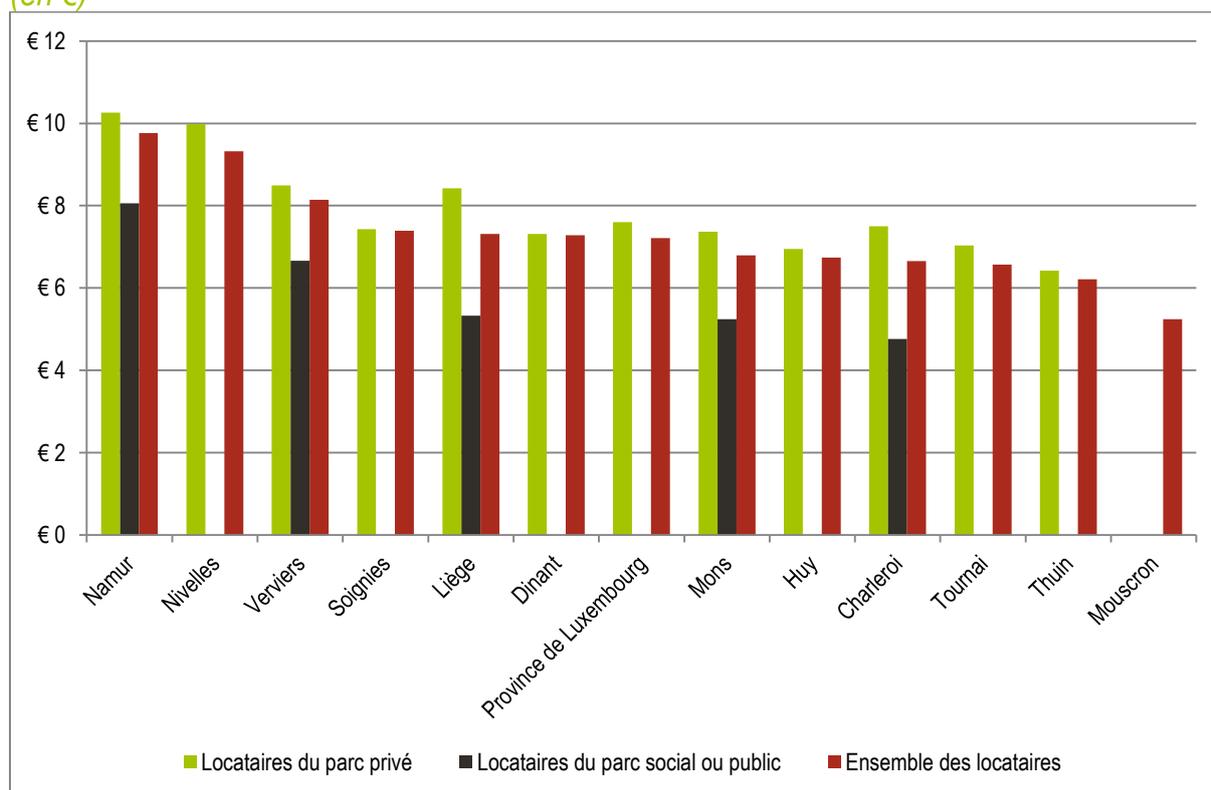
Champ : ensemble des ménages locataires à titre payant en Wallonie pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris), le type de bailleur et l'arrondissement sont disponibles et pour lesquels le nombre d'observations dans leur arrondissement est supérieur à 29 (n=1.782).

* Le nombre d'observations est inférieur à 30.

** Pour inclure les observations de la province de Luxembourg avec faible effectifs dans quatre de ses arrondissements, tous les arrondissements de la province de Luxembourg sont présentés ensemble.

Le loyer mensuel moyen au mètre carré ne bouleverse pas le classement des arrondissements établis sur la base du loyer établi en montant total (voir Graphique 12). En d'autres termes, les parcs locatifs des arrondissements n'ont pas différences majeures dans leur offre de superficies à louer qui entraîneraient des loyers variables. L'explication réside dès lors dans les « effets de localisation » propres à ces arrondissements (qualité et niveau de vie, accessibilité, etc.). En clair, les arrondissements de Nivelles et de Namur occupent toujours le peloton de tête. Les arrondissements de Charleroi, Thuin, Tournai et Mouscron figurent de nouveau dans le peloton de queue. L'exception est l'arrondissement de Liège qui, avec des loyers faibles en montant total, grimpe parmi les plus chers en loyer moyen au mètre carré. La variable des surfaces disponibles à la location joue un rôle mais ne bouleverse pas le classement observé.

Graphique 12 – Loyer mensuel moyen au mètre carré selon les arrondissements en Wallonie (en €)



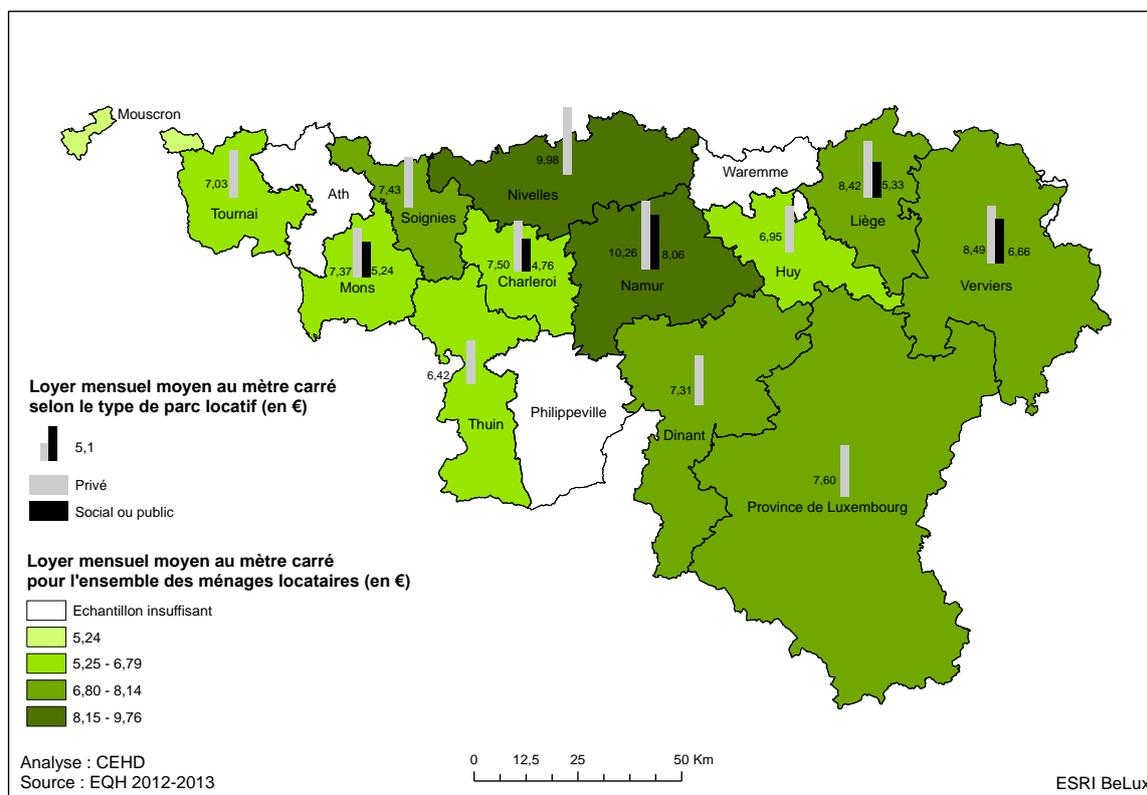
Source : EQH 2012-2013.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ménages locataires à titre payant en Wallonie pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris), le type de bailleur et l'arrondissement sont disponibles et pour lesquels le nombre d'observations dans leur arrondissement est supérieur à 29 (n=1.782).

En observant la Carte 5 des variations de loyers moyens au mètre carré selon les arrondissements en Wallonie, il ressort que les polarités territoriales en termes de niveaux de loyer se distinguent davantage. Grosso modo, la province de Hainaut est celle où le loyer au mètre au carré est le plus bas, à l'exception de l'arrondissement de Soignies qui est dans l'aire d'influence du marché locatif bruxellois et brabançon wallon (où les loyers moyens sont plus élevés). A l'intérieur de la Province de Liège, l'arrondissement de Huy rejoint ce groupe de territoires avec un faible niveau de loyer moyen. Outre Soignies, le pôle intermédiaire est constitué de la province de Luxembourg, du sud namurois ainsi que des arrondissements de Liège et Verviers. Enfin, le pôle où les loyers pratiqués au mètre carré sont les plus élevés est constitué de la Province du Brabant wallon et de l'arrondissement de Namur.

Carte 5 – Répartition géographique du loyer mensuel moyen au mètre carré selon les arrondissements en Wallonie (en €)



Source : EQH 2012-2013.

Analyse : CEHD

Champ des polygones : ensemble des ménages locataires à titre payant en Wallonie pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris) et le type de bailleur sont disponibles et pour lesquels le nombre d'observations dans leur arrondissement est supérieur à 29 (n=1.782).

Nota bene : Les diagrammes pour le parc privé et le parc social ou public sont présentés dans les arrondissements avec les échantillons supérieurs à 29.

Nota bene : Pour inclure les observations de la province de Luxembourg avec faible effectifs dans quatre de ses arrondissements, tous les arrondissements de la province de Luxembourg sont présentés ensemble.

4. Le loyer des nouveaux emménagés

Lors de la conclusion d'un nouveau bail locatif avec un nouveau locataire, la transaction locative conduit également à renégocier un nouveau niveau de loyer en fonction de l'évolution ressentie sur le marché et de la demande plus ou moins tendue. Une réévaluation du loyer peut dès lors se produire. La comparaison entre le loyer effectivement payé par l'ensemble des locataires et le loyer des nouveaux emménagés sert d'indicateur de cette source d'évolution des loyers. Les locataires nouveaux emménagés sont ceux dont le bail a été signé durant la dernière année précédant le moment de déroulement de l'enquête (soit en 2011-2012). Pour l'ensemble du parc locatif, le loyer moyen des nouveaux emménagés (573,66 €) est significativement supérieur au loyer moyen payé par l'ensemble des autres locataires plus anciens (499,50€), soit un différentiel de 74,16 € (voir Tableau 19). En supposant raisonnablement que la diversité des biens mis en transaction récemment est similaire à celle d'hier, les baux récents se négocient donc à des niveaux de loyers plus élevés.

Lorsque cet indicateur est calculé selon le type de parc locatif, cette pratique de réévaluation du loyer à l'occasion de relocation est présente principalement sur le parc privé. En effet,

l'écart entre le loyer moyen des nouveaux emménagés et le loyer moyen des autres locataires est de 45,56 € alors que, dans le logement social, il est de 18,21 € qu'il faut mettre en relation avec un niveau de loyers anciens plus bas. Cette dernière observation explique que, sur l'ensemble du parc, l'écart soit plus important encore.

Tableau 19 – Loyers mensuels moyen et médian des nouveaux emménagés selon le type de parc locatif (en €)

	Locataires du parc privé		Locataires du parc social ou public		Ensemble des locataires	
	Loyer moyen	Loyer médian	Loyer moyen	Loyer médian	Loyer moyen	Loyer médian
Nouveaux emménagés	601,72	560,00	367,02	302,55	573,66	546,08
<i>Nombre d'observations</i>	236		32		268	
Tous les autres locataires	556,16	510,00	348,81	320,00	499,50	466,58
<i>Nombre d'observations</i>	1142		430		1572	

Source : EQH 2012-2013.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ménages locataires à titre payant en Wallonie pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris), le type de bailleur et la durée d'occupation du logement loué sont disponibles (n=1.840).

Exprimé par rapport au mètre carré de superficie louée, le loyer moyen entre les nouveaux emménagés est significativement supérieur de 1,15 € par rapport au loyer moyen de l'ensemble des autres locataires (voir Tableau 20). La différence est donc positive de 15,7% comme celle de observée pour le loyer moyen exprimé en euros. Y compris en tenant compte du type de bien selon la surface, les loyers des nouveaux emménagés sont différents de ceux des locataires plus ou moins déjà établis.

Tableau 20 – Loyers mensuels moyen et médian au mètre carré des nouveaux emménagés selon le type de parc locatif (en €)

	Locataires du parc privé		Locataires du parc social ou public		Ensemble des locataires	
	Loyer moyen	Loyer médian	Loyer moyen	Loyer médian	Loyer moyen	Loyer médian
Nouveaux emménagés	8,70	8,15	6,66	5,05	8,46	7,96
<i>Nombre d'observations</i>	236		32		268	
Tous les autres locataires	7,99	7,29	5,49	5,03	7,31	6,6038
<i>Nombre d'observations</i>	1142		430		1572	

Source : EQH 2012-2013.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ménages locataires à titre payant en Wallonie pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris), le type de bailleur, la superficie et la durée d'occupation du logement loué sont disponibles (n=1.840).

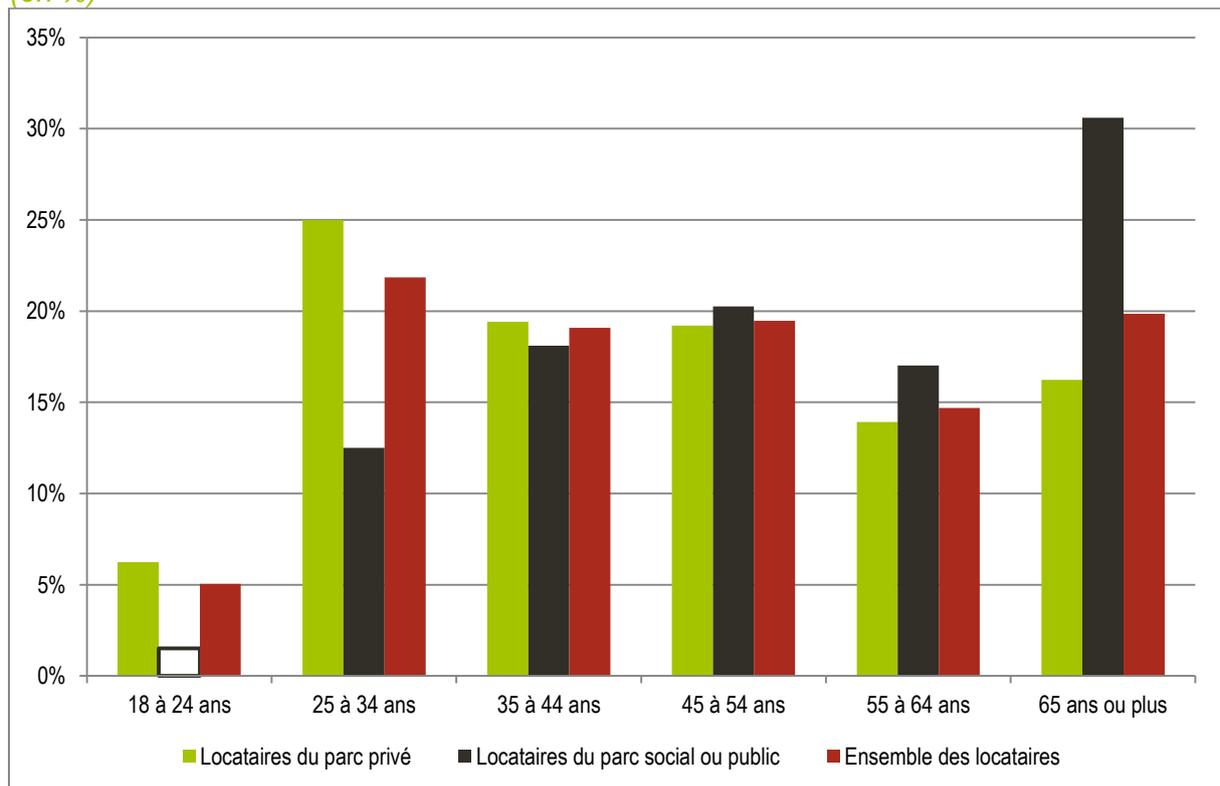
5. Le loyer selon les caractéristiques du locataire

Si les loyers sont déterminés par les caractéristiques des biens proposés à la location, leurs niveaux dépendent aussi des caractéristiques sociales ou économiques des candidats-locataires. En Wallonie, le marché locatif rencontre surtout des candidats-locataires plutôt jeunes. Cependant, la situation du parc locatif social ou public accueillant des publics locataires âgés a de fait une vocation plus spécifique. Constituant les cas les plus fréquents, les locataires isolés n'ont pas les mêmes ressources que les couples locataires pour assumer des loyers moyens comparables. Surtout, les isolés avec enfants doivent, pour répondre à leurs besoins, acquitter des loyers proches des locataires en couples. Enfin, les locataires sont clairement répartis entre les actifs et les inactifs professionnellement quant à leur capacité à assumer des niveaux de loyer plus élevés.

5.1. Le loyer et l'âge du locataire principal

Globalement, la pyramide des âges des chefs de ménages locataires en Wallonie est jeune puisque 46 % d'entre eux ont moins de 45 ans (voir Graphique 13). Les chefs de ménages locataires entre 45 et 64 ans représentent plus d'un tiers (34,2%). La part des 65 ans ou plus est de 19,8%. Cette pyramide d'âge des chefs de ménages locataires est cependant sensiblement différente entre le parc privé et le parc social ou public. Ainsi, les chefs de ménages locataires du parc privé de 25 à 34 ans (25%) sont significativement plus nombreux que leurs équivalents du parc locatif social ou public. A l'opposé, alors qu'il y a 16,2% des chefs de ménages du parc locatif privé âgés de 65 ans ou plus, le parc locatif social ou public comporte une part de 30,6% – significativement plus élevée – de cette même catégorie d'âge. Tant pour le parc locatif privé que le parc social ou public, les chefs de ménages locataires d'âges répartis entre 35-44 ans, 45-54 ans et 55-64 ans sont présents dans des proportions qui ne sont pas significativement différentes sur le plan statistique. Par conséquent, la distinction entre les deux parcs quant à l'âge du chef de ménage locataire réside surtout dans la représentation des catégories les plus jeunes, d'une part, et les plus âgées, d'autre part.

Graphique 13 – Logements loués selon l'âge du chef de ménage et le type de parc locatif (en %)



Source : EQH 2012-2013.

Calcul : CEHD

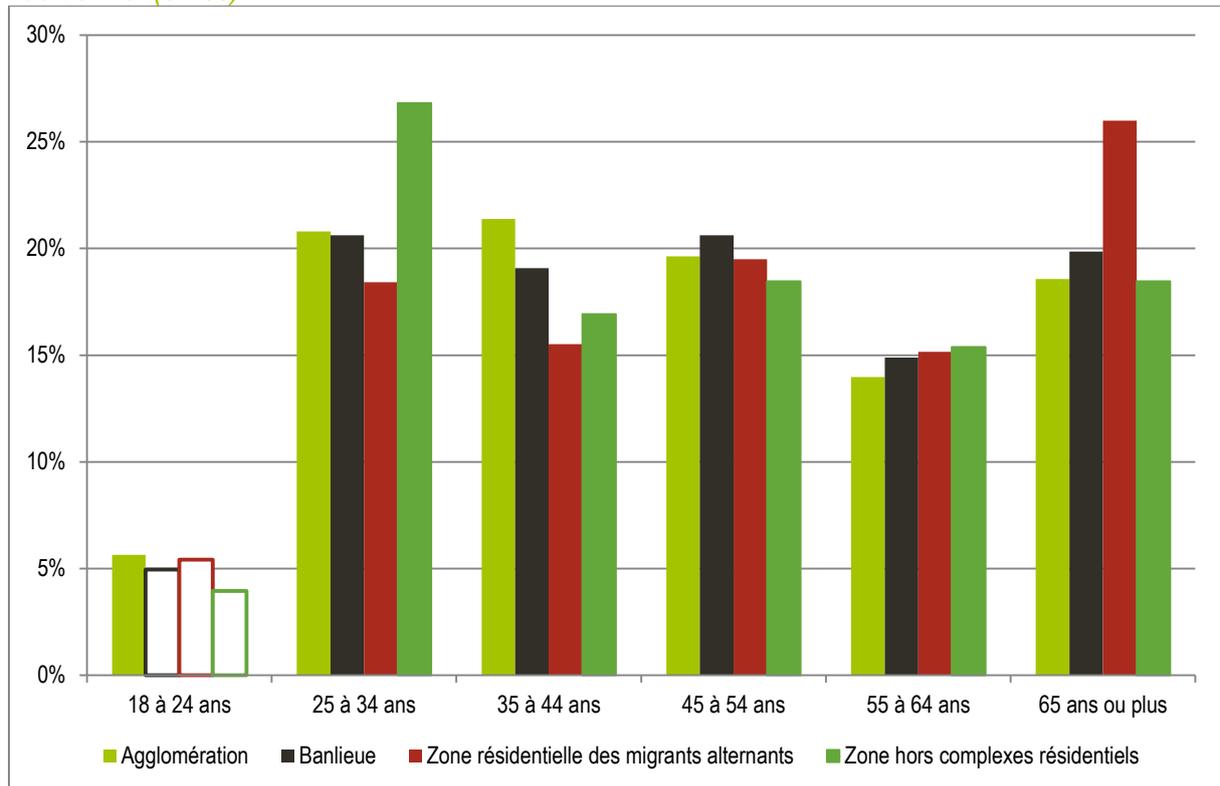
Champ : ensemble des ménages locataires à titre payant en Wallonie pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris), le type de bailleur et l'âge du chef de ménage locataire sont disponibles (n=1.843).

Nota bene : les barres en remplissage blanc indiquent que le nombre d'observations est inférieur à 30.

Les locataires dont l'âge du chef de ménage est tantôt jeune tantôt âgé se localisent différemment sur le territoire (voir Graphique 14). En effet, les zones hors complexes résidentiels accueillent une proportion significativement plus importante d'un chef de ménage locataire sur quatre âgé de 25 à 34 ans (26,8%) par rapport à celles des agglomérations et

aux zones de migrants alternants. Dans les agglomérations, la proportion de ménages de 35 à 44 ans (21,4%) est significativement plus élevée que dans les zones des migrants alternants situées à la périphérie éloignée des villes. Un chef de ménage locataire sur quatre (26,0%) qui s'est établi dans les zones résidentielles des migrants alternants est âgé de 65 ans ou plus, ce qui est significativement plus que dans les agglomérations et les zones hors complexes résidentiels. Enfin, sans différence significative selon le type de localisation résidentielle, il y a environ un ménage locataire sur cinq dont le chef est âgé de 45 à 54 ans et trois ménages locataires sur vingt dont le chef est âgé de 55 à 64 ans.

Graphique 14 – Logements loués selon l'âge du chef de ménage et le type de complexe résidentiel (en %)



Source : EQH 2012-2013.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ménages locataires à titre payant en Wallonie pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris) et l'âge du chef de ménage locataire sont disponibles (n=1.845).

Nota bene : les barres en remplissage blanc indiquent que le nombre d'observations est inférieur à 30.

En Wallonie, le loyer moyen payé par les locataires varie sensiblement entre les trois catégories de l'âge jeune (25 et moins), de l'âge actif (entre 25 et 65 ans) et de l'âge inactif (plus de 65 ans) (voir Tableau 21). Ce résultat reflète également l'écart de ressources disponibles pour les ménages entre ces trois étapes de la vie. Ainsi, les locataires dont le chef de ménage a entre 18 et 24 ans paient un loyer moyen (478,51 €) inférieur à celui des ménages locataires dont le chef a entre 25 et 34 ans (532,38 €), entre 35 et 44 ans (542,41 €), entre 45 et 54 ans (523,91 €) ou encore entre 55 et 64 ans (501,69 €). Les loyers moyens selon les catégories d'âge du chef de ménage comprises entre 25 et 65 ans sont similaires statistiquement (soit, pour rappel, entre un minimum de 501,69 et un maximum de 542,41 €). Enfin, les locataires avec un chef de ménage de 65 ans ou plus paient un loyer moyen significativement inférieur à celui de la catégorie des 55-64 ans. Cela s'explique sans doute par les ressources moindres et la stabilité d'occupation plus importante des plus âgés (voir section 7.2), singulièrement dans le logement social.

Dans le parc privé, la distinction entre les locataires avec un chef de ménage d'âge jeune et les locataires avec un chef de ménage d'âge actif se prolonge puisque les locataires avec

des chefs de ménage entre 25 ans et 34 ans paient un loyer significativement inférieur à celui des 35 à 44 ans. Le seuil de différence s'établit donc plus tardivement. Par ailleurs, les locataires avec un chef de ménage de 65 ans ou plus paient un loyer qui n'est pas différent de la catégorie d'âge actif de 55 à 64 ans. Le parc social ou public se caractérise très nettement par un loyer moyen similaire statistiquement quel que soit l'âge du chef de ménage locataire.

Tableau 21 – Loyers mensuels moyen et médian selon l'âge du chef de ménage et le type de parc locatif (en €)

	Locataires du parc privé		Locataires du parc social ou public		Ensemble des locataires	
	Loyer moyen	Loyer médian	Loyer moyen	Loyer médian	Loyer moyen	Loyer médian
18 à 24 ans	488,09	480,00	-*	-*	478,51	475,00
<i>Nombre d'observations</i>	86		7		93	
25 à 34 ans	566,19	547,16	332,74	303,62	532,38	515,00
<i>Nombre d'observations</i>	345		58		403	
35 à 44 ans	603,42	550,00	347,83	325,31	542,41	500,00
<i>Nombre d'observations</i>	268		84		352	
45 à 54 ans	574,10	515,00	382,41	360,62	523,91	485,00
<i>Nombre d'observations</i>	265		94		359	
55 à 64 ans	569,82	520,80	335,11	291,52	501,69	450,00
<i>Nombre d'observations</i>	192		79		270	
65 ans ou plus	526,14	500,00	344,26	316,61	455,45	400,00
<i>Nombre d'observations</i>	224		142		366	

Source : EQH 2012-2013.

Calcul : CEHD

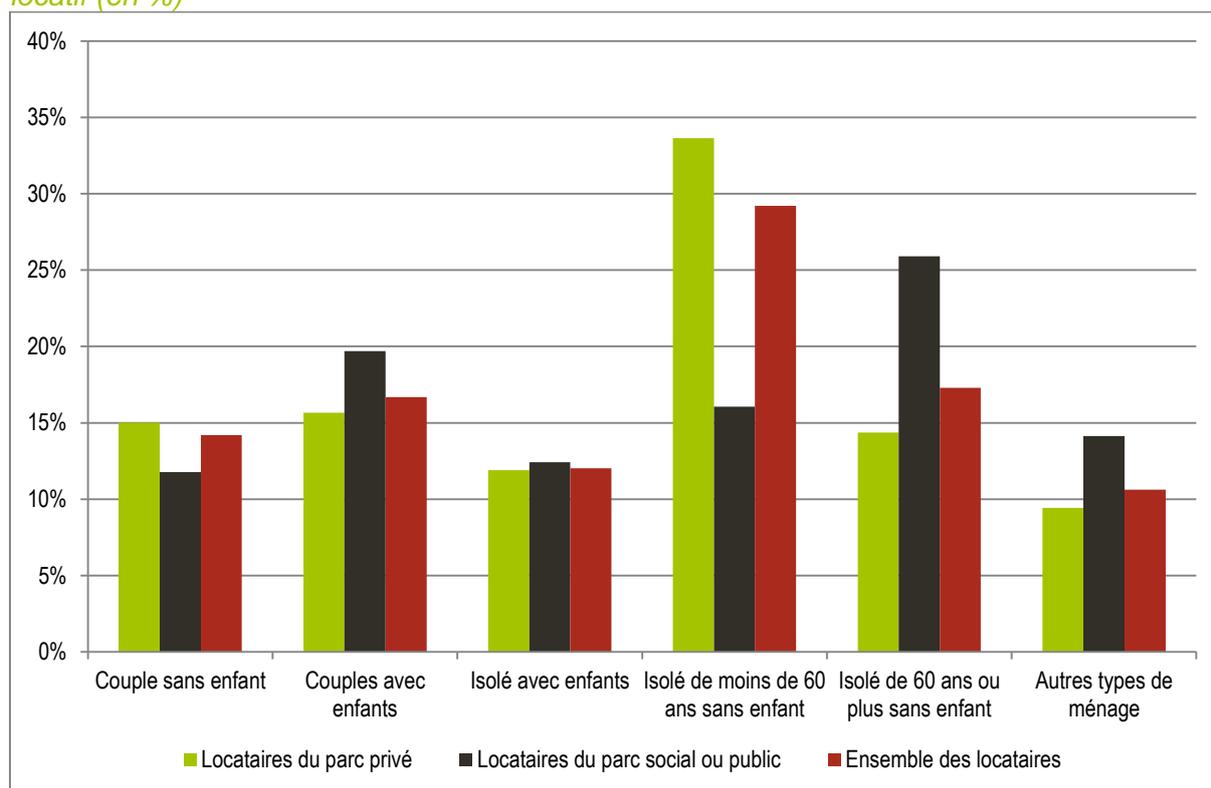
Champ : ensemble des ménages locataires à titre payant en Wallonie pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris), le type de bailleur et l'âge du chef de ménage locataire sont disponibles (n=1.843).

* Le nombre d'observations est inférieur à 30.

5.2. Le loyer et la situation familiale du locataire

Pour l'ensemble du parc locatif en Wallonie, un peu moins de trois ménages locataires sur cinq (58,5%) correspondent à des isolés avec ou sans enfants et quel que soit l'âge (voir Graphique 15). De même, 30,9% des ménages locataires sont des couples avec ou sans enfants. Les autres types de ménage où plusieurs adultes cohabitent sans lien marital ou de concubinage représentent 10,6%. Lorsque la situation familiale des ménages locataires dans les deux parcs locatifs est comparée, il ressort que les couples sans enfant et les isolés avec enfants sont présents dans des proportions similaires pour l'un et l'autre. Dans le parc locatif social ou public, les couples avec enfants (19,7%), les isolés de 60 ans ou plus (25,9%) et les autres types de ménages (14,1%) sont significativement davantage représentés. Dans le parc locatif privé, la proportion d'isolés de moins de 60 ans est significativement plus importante.

Graphique 15 – Logements loués selon la situation familiale du ménage et le type de parc locatif (en %)



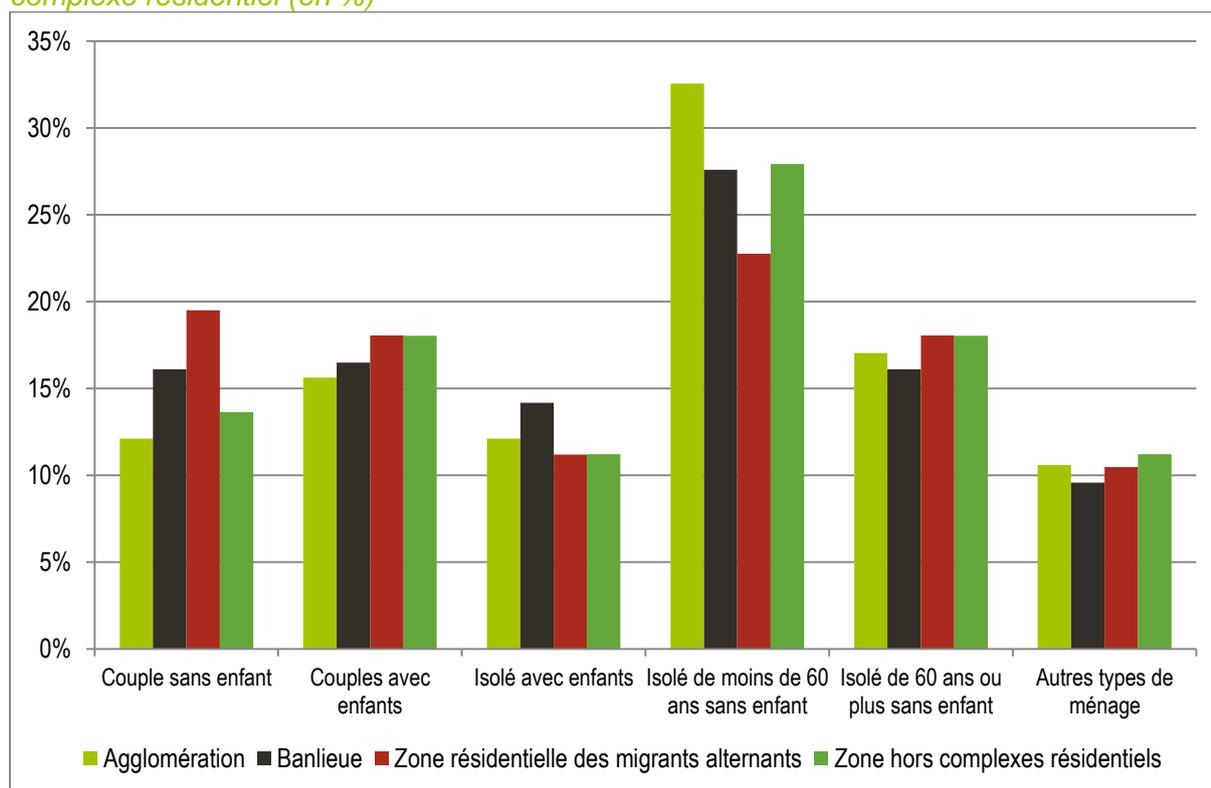
Source : EQH 2012-2013.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ménages locataires à titre payant en Wallonie pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris), le type de bailleur et la situation familiale sont disponibles (n=1.844).

Les ménages locataires répartis selon leur situation familiale ne se localisent pas de manière privilégiée dans certains types de complexes résidentiels urbains plutôt que d'autres (voir Graphique 16). En effet, les ménages locataires constitués de couples avec enfants, d'isolés avec enfants, d'isolés de 60 ans ou plus ou correspondant à d'autres types de ménages n'ont pas de représentations significativement différentes sur le plan statistique selon la localisation résidentielle. Il y a toutefois deux exceptions à ce constat général. Les locataires isolés de moins de 60 ans (32,5%) sont significativement un peu plus présents dans les agglomérations. Les couples locataires sans enfant (19,5%) sont plus fréquents dans les zones résidentielles des migrants alternants.

Graphique 16 – Logements loués selon la situation familiale du ménage et le type de complexe résidentiel (en %)



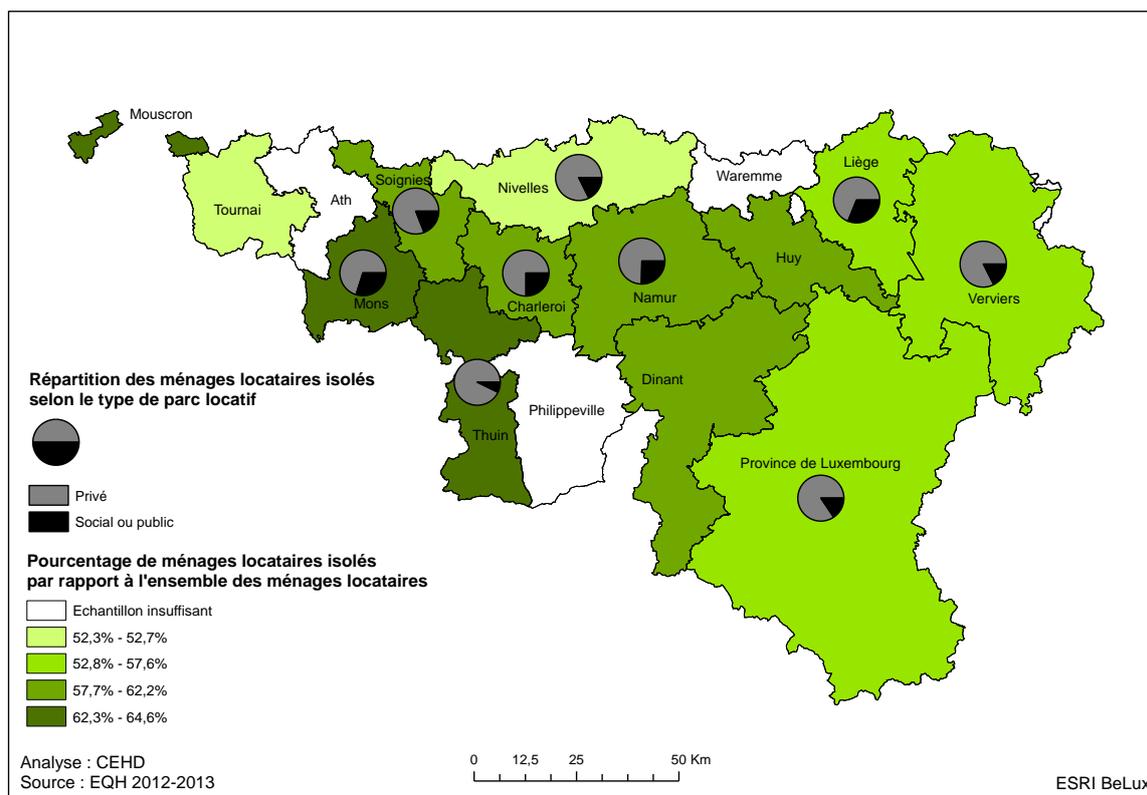
Source : EQH 2012-2013.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ménages locataires à titre payant en Wallonie pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris) et la situation familiale sont disponibles (n=1.844).

Majoritaires dans le parc locatif wallon, les isolés sont dominants dans les logements loués de certains arrondissements wallons (voir Carte 6). Ainsi, plus de trois locataires sur cinq sont des isolés dans les arrondissements hennuyers de Mons, de Thuin et de Mouscron. Ils sont représentés dans des proportions allant de 57,7% à 62,2% dans une zone centrale de la région composée des arrondissements de Soignies, Charleroi, Namur, Huy et de Dinant. A l'est du territoire régional, les arrondissements de Liège et Verviers ainsi que la Province de Luxembourg sont caractérisés par un peu moins de trois locataires sur cinq en tant qu'isolés. Dans les arrondissements de Nivelles et de Tournai, un peu plus d'un locataire sur deux est isolé.

Carte 6 – Pourcentage de ménages locataires isolés avec ou sans enfant(s) selon les arrondissements en Wallonie (en %)



Source : EQH 2012-2013.

Calcul : CEHD

Champ des polygones : ensemble des ménages en Wallonie pour lesquels les variables concernant le type de bailleur et la composition du ménage sont disponibles et pour lesquels le nombre d'observations dans leur arrondissement est supérieur à 29 (n=1.782).

Nota bene : Les diagrammes pour le parc privé et le parc social ou public sont présentés dans les arrondissements avec les échantillons de ménages isolés locataires au parc privé supérieurs à 29.

Nota bene : Pour inclure les observations de la province de Luxembourg avec de faibles effectifs dans quatre de ses arrondissements, tous les arrondissements de la province de Luxembourg sont présentés ensemble.

Pour l'ensemble du parc locatif, le loyer moyen des locataires en situation de couple diffère sensiblement du loyer moyen des isolés, d'une part. La présence d'enfants tend à influencer significativement sur les loyers moyens entre les catégories isolés, d'autre part. Ainsi, le couple locataire sans enfants paie un loyer moyen de 569,92 € qui est significativement supérieur à celui d'un isolé sans enfant de moins de 60 ans (477,73 €) et davantage d'un isolé sans enfant de 60 ans ou plus (424,62 €) (voir Tableau 22). Le loyer moyen des couples avec enfants (573,48 €) ne diffère pas significativement par rapport à celui des couples locataires sans enfants. S'ils ont des enfants, les isolés versent, quant à eux, un loyer moyen significativement supérieur (536,44 €) par rapport aux isolés sans enfant quel que soit l'âge. Leur niveau de loyer est similaire statistiquement à celui des couples avec ou sans enfants. Avec 528,20 € de loyer en moyenne, les autres types de ménages versent un loyer moindre que les locataires en couples et les isolés sans enfants.

Lorsque les ménages locataires du parc privé sont pris séparément, il ressort que les couples déboursent un loyer moyen significativement supérieur par rapport aux isolés sans enfant quel que soit l'âge. Les isolés avec enfants (609,40 €) acquittent un loyer qui ne diffère pas des couples avec ou sans enfants. De même, les isolés sans enfant paient un loyer similaire statistiquement qu'ils aient plus ou moins de 60 ans (respectivement, 502,88 € et 495,64 €). Dans le parc social ou public, les couples locataires acquittent un loyer moyen de 410,68 €, soit significativement plus élevé que le loyer moyen des isolés sans distinction

d'âge ou de prise en charge d'enfants. Qu'ils aient plus ou moins de 60 ans et qu'ils aient ou non des enfants, les locataires sociaux isolés ne paient pas un loyer sensiblement différent. Au sein des locataires sociaux ou publics, le statut d'isolé ou de couple influe sur le niveau du loyer observé. Enfin, quel que soit le parc social, le loyer moyen des couples avec et sans enfants n'est pas statistiquement différents.

Tableau 22 – Loyers mensuels moyen et médian selon la situation familiale et le type de parc locatif (en €)

	Locataires du parc privé		Locataires du parc social ou public		Ensemble des locataires	
	Loyer moyen	Loyer médian	Loyer moyen	Loyer médian	Loyer moyen	Loyer médian
Couple	611,84	600,00	410,68	378,80	569,92	547,72
<i>Nombre d'observations</i>	207		55		262	
Couples avec enfants	650,80	600,00	390,96	403,76	573,48	525,00
<i>Nombre d'observations</i>	216		92		308	
Isolé avec enfants	609,40	560,00	328,74	294,73	536,44	500,00
<i>Nombre d'observations</i>	164		58		221	
Isolé de moins de 60 ans	502,88	480,00	322,40	300,00	477,73	459,92
<i>Nombre d'observations</i>	464		75		539	
Isolé de 60 ans ou plus	495,64	487,64	307,83	289,61	424,62	375,00
<i>Nombre d'observations</i>	198		121		319	
Autres types de ménage	608,88	563,37	367,88	339,09	528,20	490,00
<i>Nombre d'observations</i>	130		66		196	

Source : EQH 2012-2013.

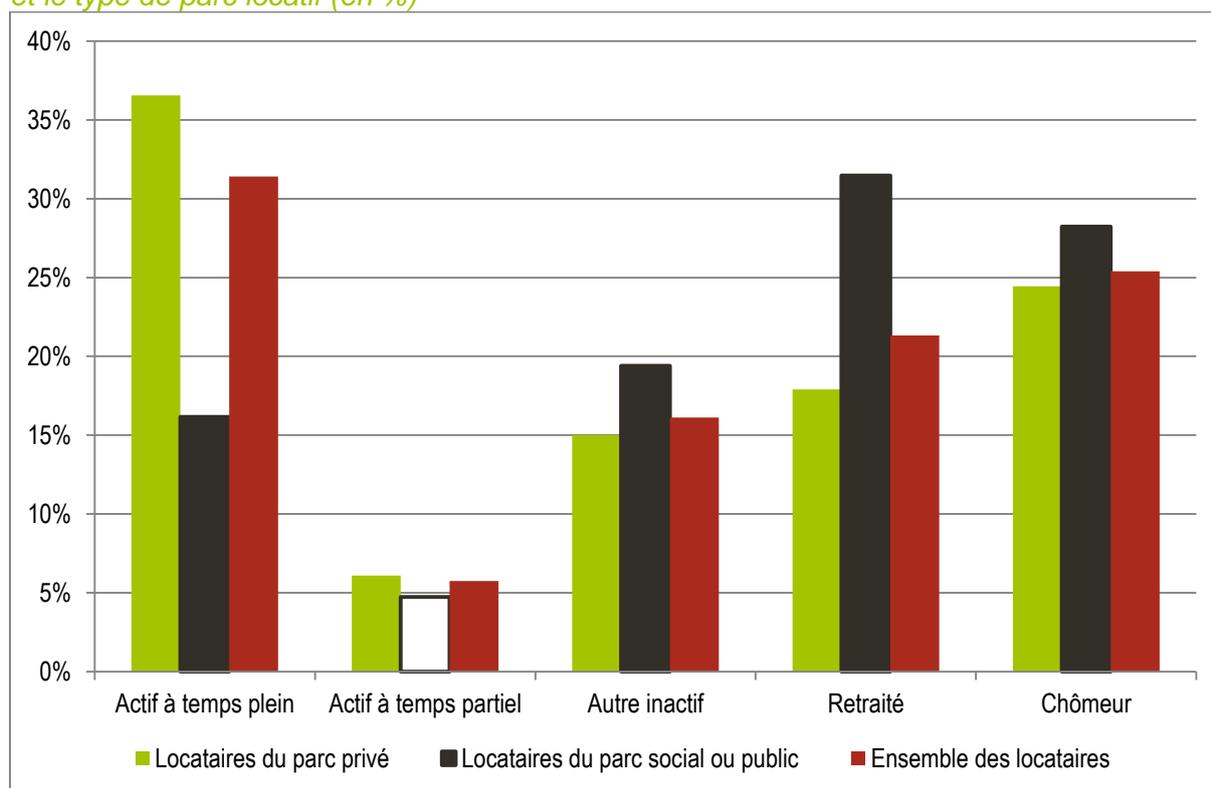
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ménages locataires à titre payant en Wallonie pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris), le type de bailleur et la situation familiale sont disponibles (n=1.844).

5.3. Le loyer et la situation socioprofessionnelle du locataire

La situation socioprofessionnelle des chefs de ménages locataires est majoritairement (62,8%) dominée par les statuts d'inactivité (c'est-à-dire les retraités, les chômeurs et les inactifs autres) pour l'ensemble du parc locatif (voir Graphique 17). 31,4% des chefs de ménages locataires sondés sont des actifs à temps plein et 5,8% sont des actifs à temps partiel. Sans surprise, cette distribution générale dissimule des différences nettes selon le type de parc locatif. En effet, le parc locatif privé accueille proportionnellement et significativement plus de chefs de ménage actifs à temps plein (36,5%) contre une moindre part (16,2%) chez les locataires sociaux ou publics. A l'opposé, le parc locatif social ou public loge proportionnellement et significativement plus de chefs de ménage retraités (31,5%), chômeurs (28,2%) ou caractérisés par d'autres formes d'inactivité (19,4%).

Graphique 17 – Logements loués selon la situation socioprofessionnelle du chef de ménage et le type de parc locatif (en %)



Source : EQH 2012-2013.

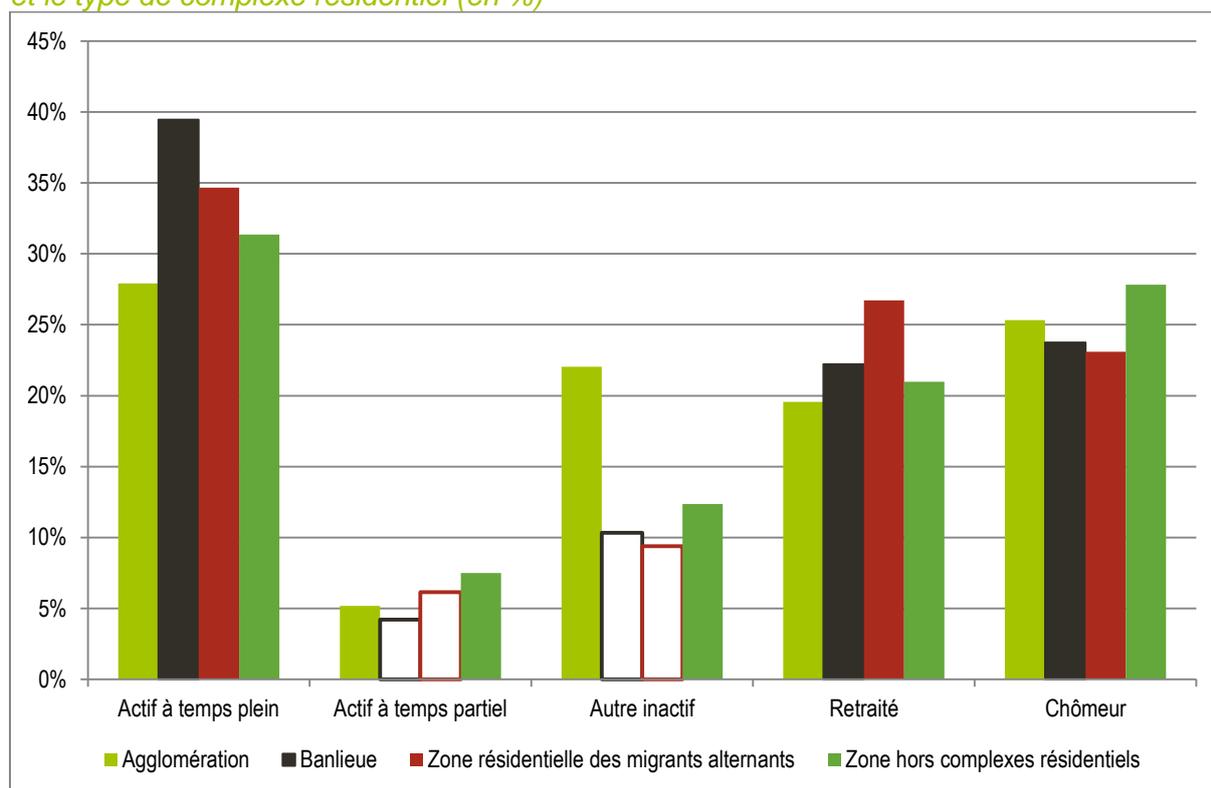
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ménages locataires à titre payant en Wallonie pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris), le type de bailleur et la situation socioprofessionnelle sont disponibles (n=1.843).

Nota bene : les barres en remplissage blanc indiquent que le nombre d'observations est inférieur à 30.

Les ménages locataires dont le chef de ménage est actif à temps plein ou retraité ou inactif se localisent en proportions variables selon le type de complexe résidentiel urbain considérée (voir Graphique 18). Ainsi, les locataires avec un chef de ménage actif à temps plein sont significativement moins représentés en agglomérations (27,9%) qu'en banlieues ou en zones résidentielles des migrants alternants ; ils sont, à l'inverse, plus représentés dans ces deux dernières localisations avec respectivement 39,5% et 34,7%. De même, si 19,6% des locataires d'agglomération ont un chef de ménage retraité, ils sont plus d'un quart dans les zones résidentielles des migrants alternants. En revanche, les locataires dont les chefs de ménage ont d'autres statuts d'inactivité sont plus d'un sur cinq dans les agglomérations, ce qui est significativement différent par rapport aux autres localisations possibles. Quelle que soit la localisation résidentielle considérée, pratiquement un chef de ménage locataire sur quatre est chômeur ainsi qu'un chef de ménage locataire sur vingt est un actif à temps partiel.

Graphique 18 – Logements loués selon la situation socioprofessionnelle du chef de ménage et le type de complexe résidentiel (en %)



Source : EQH 2012-2013.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ménages locataires à titre payant en Wallonie pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris), la situation socioprofessionnelle du chef de ménage et la localisation résidentielle sont disponibles (n=1.840).

Nota bene : les barres en remplissage blanc indiquent que le nombre d'observations est inférieur à 30.

Lorsque la situation socioprofessionnelle du chef de ménage locataire est utilisée comme critère de partage des locataires, il apparaît que les loyers moyens varient principalement entre les statuts d'actifs et d'inactifs (voir Tableau 23). La capacité financière des locataires influe donc sur les niveaux de loyer observés. Lorsque les revenus sont plus élevés, les loyers payés tendent à être plus élevés aussi. Ainsi, le ménage locataire dont le chef est actif à temps plein verse en moyenne 612,04 € de loyer par mois alors que celui dont le chef est retraité verse 457,38 €. Les caractéristiques de la demande conditionnent en partie aussi le fonctionnement du parc locatif en Wallonie. Au sein de chacun des deux parcs locatifs, les loyers des locataires avec un chef de ménage soit retraité, soit chômeur ou soit relevant d'autres formes d'inactivité ne diffèrent pas significativement. Le loyer médian confirme le seuil existant entre les niveaux de loyers payés par les locataires dont le chef de ménage est actif à temps plein et ceux dont il est inactif ou actif à temps partiel. La moitié des locataires du premier groupe paie 600 € ou moins par mois pour le loyer alors que la moitié des locataires du second groupe paie 500 € ou moins (voire 470 € pour les inactifs autres tels que les bénéficiaires d'allocations d'invalidité).

Tableau 23 – Loyers mensuels moyen et médian selon la situation socioprofessionnelle du chef de ménage et le type de parc locatif (en €)

	Locataire du parc privé		Locataire du parc social ou public		Ensemble des locataires	
	Loyer moyen	Loyer médian	Loyer moyen	Loyer médian	Loyer moyen	Loyer médian
Actif à temps plein	640,58	600,00	419,94	416,64	612,04	567,00
<i>Nombre d'observations</i>	504		75		579	
Actif à temps partiel	527,45	500,00	-*	-*	495,90	470,60
<i>Nombre d'observations</i>	84		22		106	
Autre inactif	495,70	470,00	320,91	282,00	442,66	418,02
<i>Nombre d'observations</i>	207		90		297	
Retraité	524,41	500,00	344,08	316,38	457,38	420,00
<i>Nombre d'observations</i>	247		146		393	
Chômeur	530,07	500,00	332,17	294,00	474,60	450,00
<i>Nombre d'observations</i>	337		131		468	

Source : EQH 2012-2013.

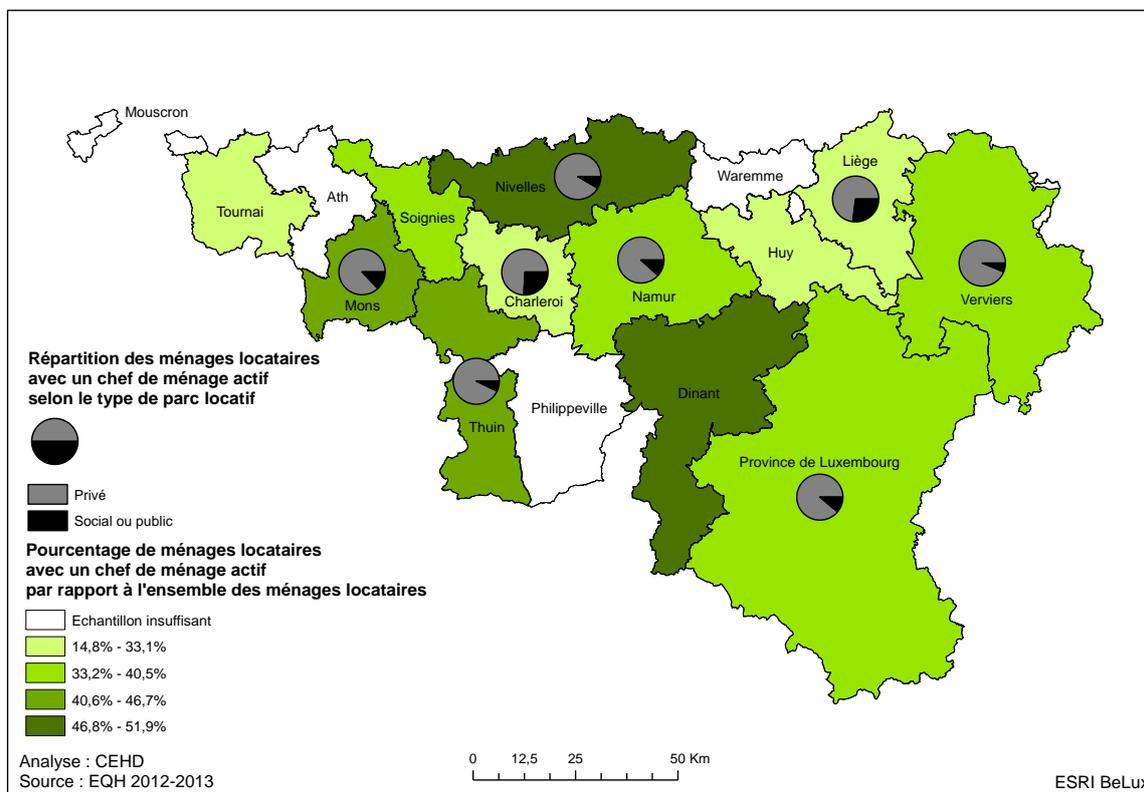
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ménages locataires à titre payant en Wallonie pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris), le type de bailleur et la situation socioprofessionnelle du chef de ménage sont disponibles (n=1.843).

* Le nombre d'observations est inférieur à 30.

A l'intérieur de l'espace régional, le partage entre les locataires avec un chef de ménage actif est ceux avec un chef de ménage inactif divise aussi le territoire entre un groupe de quatre arrondissements où les locataires actifs font pratiquement jeu égal (entre 40 et 50%) avec les locataires inactifs et le reste des arrondissements où les inactifs constituent la majorité du parc locatif concerné (voir Carte 7). Ainsi, les arrondissements de Nivelles, de Dinant, de Mons et de Thuin comptent plus de deux locataires sur cinq dont le chef de ménage est actif. En mettant en parallèle ce constat avec l'existence de certains arrondissements où le loyer moyen est intermédiaire voire bas (voir section 3.2) comme dans l'arrondissement de Mons et Thuin, il est probable que la présence d'actifs sur le marché locatif de ces arrondissements traduit également un pouvoir d'achat plus faible de ceux-ci. A l'opposé, l'arrondissement de Nivelles à une forte proportion de locataires actifs et le loyer moyen y est le plus élevé. Un peu plus d'un locataire sur trois a un chef de ménage actif dans les arrondissements de Namur, Verviers, Soignies et la province de Luxembourg. Dans le dernier groupe, moins d'un tiers des locataires sont actifs dans les arrondissements de Tournai, Charleroi, Huy et Liège.

Carte 7 – Pourcentage de ménages locataires avec un chef de ménage actif (à temps plein ou partiel) selon les arrondissements en Wallonie (en %)



Source : EQH 2012-2013.

Calcul : CEHD

Champ des polygones : ensemble des ménages en Wallonie pour lesquels les variables concernant le type de bailleur et la situation socioprofessionnelle du chef de ménage sont disponibles et pour lesquels le nombre d'observations dans leur arrondissement est supérieur à 29 (n=1.780).

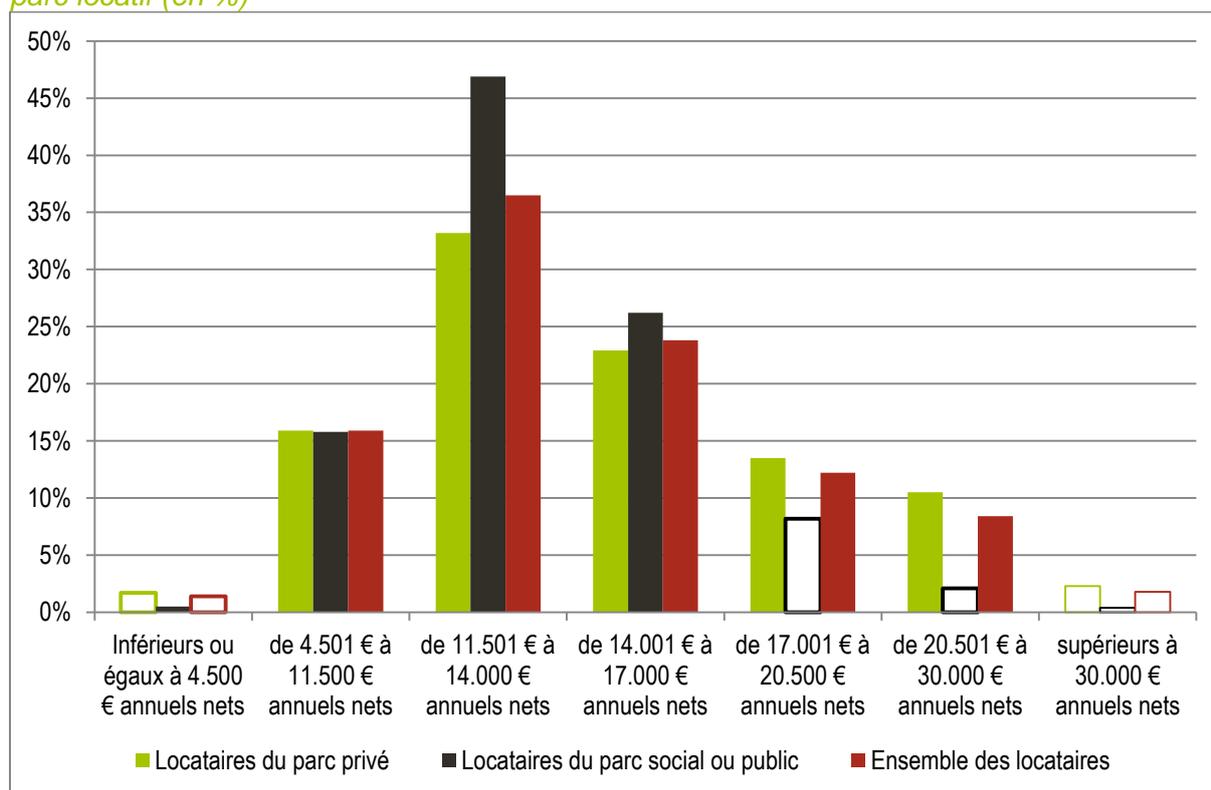
Nota bene : Les diagrammes pour le parc privé et le parc social ou public sont présentés dans les arrondissements avec les échantillons de ménages locataires avec un chef actif au parc privé supérieurs à 29.

Nota bene : Pour inclure les observations de la province de Luxembourg avec faibles effectifs dans quatre de ses arrondissements, tous les arrondissements de la province de Luxembourg sont présentés ensemble.

5.4. Le loyer et les revenus des locataires isolés

Outre le statut socioprofessionnel du chef de ménage locataire, il est utile d'examiner le loyer pour les isolés en fonction de leurs revenus annuels nets disponibles. En effet, les locataires isolés sont majoritaires au sein du parc locatif wallon. Ils forment l'essentiel de la demande. Ce sont donc les locataires pour qui la capacité financière impacte sensiblement sur les niveaux de loyers observés. Pour l'ensemble du parc locatif, 36,5% des locataires isolés disposent de revenus annuels nets allant de 11.501 à 14.000 € et de 23,8% avec des revenus annuels nets allant de 14.001 à 17.000 € (voir Graphique 19). Plus d'un cinquième gagne plus de 17.000 € nets annuellement. Le parc social ou public se distingue par une proportion plus importante de locataires (46,9%) avec des revenus entre 11.501 et 14.000 €. Le parc locatif privé se caractérise par une représentation plus forte des catégories de revenus de locataires isolés entre 17.000 et 30.000 € par rapport au parc social ou public.

Graphique 19 – Locataires isolés selon la catégorie de revenus annuels nets et le type de parc locatif (en %)



Source : EQH 2012-2013.

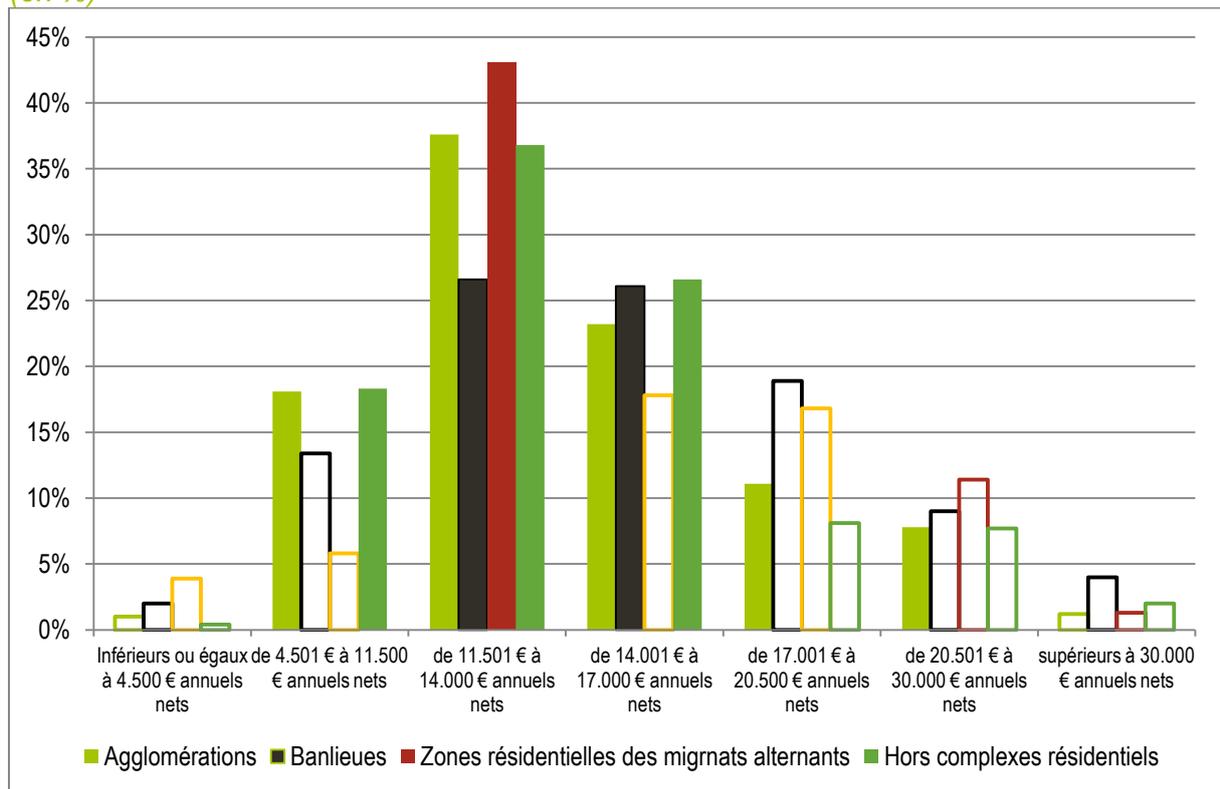
Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ménages locataires à titre payant en Wallonie pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris), le type de bailleur, le statut d'isolé avec ou sans enfants et quel que soit l'âge, le revenu annuel sont disponibles (n=1.004).

Nota bene : les barres en remplissage blanc indiquent que le nombre d'observations est inférieur à 30.

Le croisement entre le type de complexe résidentiel dans lequel se loge le locataire isolé et la catégorie de revenus nets annuels de cette dernière laisse de nombreuses cases du tableau comportant des effectifs inférieurs à 30. Il est donc particulièrement difficile d'interpréter, sur la base de l'échantillon étudié, cette répartition en fonction de plusieurs critères croisés. Grosso modo, les locataires isolés selon leurs revenus ne se localisent globalement pas différemment selon le type de complexe résidentiel dans lequel ils logent (voir Graphique 20). La répartition des isolés selon leurs revenus annuels nets semble être distincte dans les banlieues – où s'observent d'ailleurs des niveaux de loyers plus élevés (voir section 3.1) – car les tranches de revenus entre 14.001 et 20.500 € sont un plus fréquente que dans les autres zones.

Graphique 20 – Locataires selon les revenus annuels nets et le type de complexe résidentiel (en %)



Source : EQH 2012-2013.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ménages locataires à titre payant en Wallonie pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris), le type de bailleur, le statut d'isolé avec ou sans enfants et quel que soit l'âge, le revenu annuel net et le type de complexe résidentiel sont disponibles (n=1.004).

Nota bene : les barres en remplissage blanc indiquent que le nombre d'observations est inférieur à 30.

Tel qu'attendu, le loyer mensuel moyen pour l'ensemble des locataires isolés augmentent significativement avec les revenus annuels nets disponibles. Ainsi, un locataire disposant de revenus annuels entre 4.501 € et 11.500 € verse un loyer de 394,46€ alors qu'il verse 624,34 € s'il dispose de 20.501 à 30.000 € de revenus annuels (voir Tableau 24). En d'autres termes, un loyer de 58,3% plus élevé avec des revenus qui sont pourtant trois fois plus élevés (si on retient le maximum de la fourchette de revenus). Cela révèle que l'effort pour se loger est proportionnellement encore plus important pour les locataires isolés avec des revenus faibles. L'évolution des loyers moyens des isolés pour le parc privé sont similaires. Le parc social est plus concentré sur quelques catégories de revenus seulement, ce qui explique un niveau de loyer oscillant entre environ 260 € et 325 €.

Tableau 24 – Loyers mensuels moyen et médian selon la catégorie de revenu des locataires isolés (en €)

	Locataires du parc privé		Locataires du parc social ou public		Ensemble des locataires	
	Loyer moyen	Loyer médian	Loyer moyen	Loyer médian	Loyer moyen	Loyer médian
Inférieurs ou égaux à 4.500 € annuels nets	-*	-*	-*	-*	-*	-*
Nombre d'observations	13		1		14	
De 4.501 € à 11.500 € annuels nets	437,62	410,73	258,85	246,80	394,46	375,00
Nombre d'observations	121		38		159	
De 11.501 € à 14.000 € annuels nets	484,10	470,29	307,19	288,80	429,01	400,00
Nombre d'observations	253		114		367	
De 14.001 € à 17.000 € annuels nets	528,39	524,19	324,66	300,26	473,74	460,00
Nombre d'observations	174		64		238	
De 17.001 € à 20.500 € annuels nets	562,51	561,19	-*	-*	527,17	508,70
Nombre d'observations	103		20		123	
De 20.501 € à 30.000 € annuels nets	628,74	625,00	-*	-*	624,34	624,92
Nombre d'observations	79		5		85	
Supérieurs à 30.000 € annuels nets	-*	-*	-*	-*	-*	-*
Nombre d'observations	17		1		18	

Source : EQH 2012-2013.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ménages locataires isolés (sans enfants ou avec enfants) à titre payant en Wallonie pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris), le type de bailleur et l'intervalle de revenu du chef de ménage sont disponibles (n=1.004).

* Le nombre d'observations est inférieur à 30.

6. Le loyer selon quelques caractéristiques qualitatives et énergétiques des logements

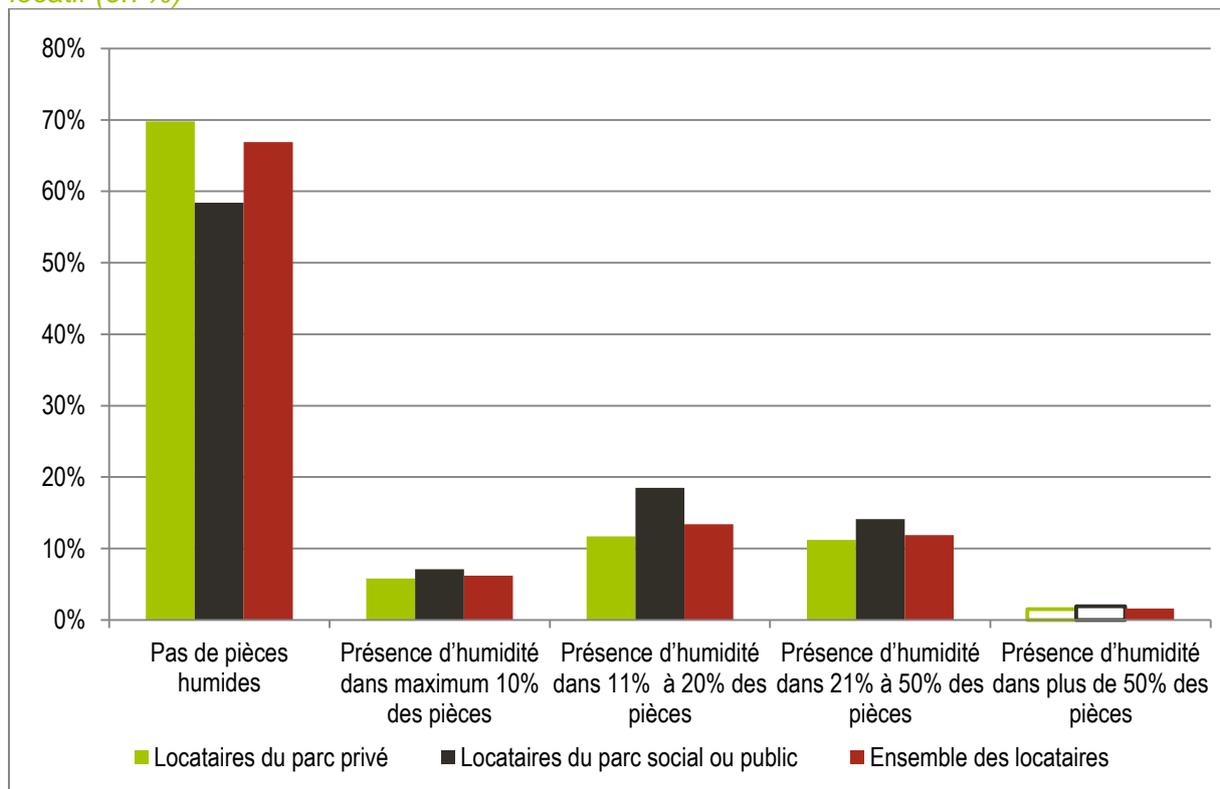
L'analyse des coefficients de corrélation linéaire (voir section 1.2) a permis de mettre en évidence que les éléments de qualité du bâti proprement dit ou de performance énergétique ne sont pas les éléments les plus déterminants du loyer, comparativement aux caractéristiques de superficie disponible, de localisation, de pièces supplémentaires ou d'autres éléments de confort. L'introduction récente de certificats obligatoires indiquant la véritable performance énergétique d'un logement se fonde sur l'hypothèse que le consommateur-locataire l'intègre comme éléments de son estimation du loyer qu'il est prêt à payer pour un bien donné. Cependant, sa mise en œuvre est récente et sa diffusion est encore limitée¹⁵, ce qui ne permet pas une exploitation statistique. Cette section montre, selon les résultats de l'enquête, que la présence d'humidité dans les pièces du logement dévalue le niveau du loyer ainsi que l'absence d'un mode de chauffage centralisé. Ces deux points de qualité sont considérés comme un minimum à atteindre pour les acteurs de la transaction locative.

¹⁵ Selon les données EQH 2012-2013, le sous-échantillon pour cette étude recense : 1,7% de locataires disposant d'un certificat de performance énergétique (n=31), 89,4% n'en disposent pas (n=1649) et 8,9% « ne sait pas » (n=164).

6.1. Le loyer et la présence d'humidité dans le logement loué

Dans l'ensemble du parc locatif, deux tiers des logements ne comportent aucune pièce humide¹⁶ (voir Graphique 21). Cette proportion est toutefois significativement plus élevée dans le parc privé (69,8%) par rapport au parc social ou public. Pour rappel, cette humidité peut être structurelle ou être occasionnée par le mode d'occupation du locataire¹⁷. Globalement, un logement sur cinq a au maximum un cinquième des pièces comportant des traces d'humidité. Le parc social ou public possède une proportion plus importante de logements ayant entre 11 et 20% de pièces avec des traces d'humidité. Pour les cas les sévères comportant de 20 à 50 % des pièces avec des traces d'humidité, un logement loué sur dix est concerné.

Graphique 21 – Logements loués avec ou sans présence d'humidité selon le type de parc locatif (en %)



¹⁶ Par « présence d'humidité », il s'agit des tâches ou des traces d'humidité (papier peint ondulé et décollé, plâtre déformé, menuiseries mouillées, etc.) repérées sur les murs, sols ou plafonds quelle que soit la surface recouverte. L'enquête sur la qualité de l'habitat a donc retenu une acception large de la notion d'humidité.

¹⁷ Les causes de l'humidité sont nombreuses. Les causes structurelles concernent les défauts de toiture ou de murs qui créent des infiltrations d'eau ; les inondations récurrentes de caves à l'origine de l'humidité ascensionnelle et l'état défectueux des plomberies et canalisations. Il y a également les causes événementielles (inondation accidentelle, rupture de canalisations lors de travaux, etc.) ou liées au mode d'occupation (condensation liées aux consommations d'eau, négligence d'entretiens, obstruction des voies de ventilations, etc.). Ont été cités comme causes d'humidité pour les logements où la présence a été constatée (n=861) : la condensation par 29,8% des répondants, les défauts dans les murs par 33,5%, l'humidité ascensionnelle par 22,2%, les défauts de toiture par 20,7%, la cause inconnue par 16,6%, les défauts de menuiseries extérieures par 7,7% et les fuites de plomberie par 9,7% (plusieurs réponses possibles).

Source : EQH 2012-2013.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ménages locataires à titre payant en Wallonie pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris), le type de bailleur et le pourcentage des pièces humides sont disponibles (n=1.841).

Nota bene : les barres en remplissage blanc indiquent que le nombre d'observations est inférieur à 30.

L'analyse de corrélation linéaire des attributs du logement contribuant à la détermination du loyer (voir 1.2) a révélé que la présence d'humidité est un élément dépréciatif de qualité qui tend à diminuer le montant du loyer observé. Ainsi, aux extrêmes, le loyer moyen de 526,06 € pour un logement où il n'est constaté aucune trace d'humidité dans les pièces à 370,60 € pour un logement où l'humidité est présente dans plus de la moitié des pièces (voir Tableau 25). De même, les loyers des logements sans pièces humides sont supérieurs à tous les logements présentant plus de 10 % de pièces humides. Plus il y a de pièces humides, plus le loyer tend à diminuer. Lorsque le logement appartient à un bailleur privé, les loyers moyens diffèrent significativement entre les logements sans humidité et ceux présentant jusqu'à 20 % de pièces humides. Lorsqu'il s'agit d'un logement social ou public, il n'y a logiquement pas de différences de loyer puisque ce dernier est fixé réglementairement. Notons que cette analyse révèle les loyers dits du marché et que l'objectif n'est pas de juger du caractère satisfaisant ou non de l'écart de loyer entre les logements sans pièces humides et ceux qui sont plus ou moins sévèrement concernés par ce problème de qualité.

Tableau 25 – Loyers mensuels moyen et médian selon le pourcentage de pièces humides (en €)

	Locataires du parc privé		Locataires du parc social ou public		Ensemble des locataires	
	Loyer moyen	Loyer médian	Loyer moyen	Loyer médian	Loyer moyen	Loyer médian
Pas de pièces humides	575,37	548,81	350,29	320,00	526,06	500,00
Nombre d'observations	962		270		1.232	
Présence d'humidité dans maximum 10% des pièces	633,89	570,00	363,80	353,52	555,73	500,00
Nombre d'observations	81		33		113	
Présence d'humidité dans 11% à 20% des pièces	536,26	501,02	364,49	347,49	476,65	450,00
Nombre d'observations	161		86		247	
Présence d'humidité dans 21% à 50% des pièces	507,81	460,00	333,35	300,00	455,79	420,00
Nombre d'observations	154		65		219	
Présence d'humidité dans plus de 50% des pièces	-*	-*	-*	-*	370,60	387,84
Nombre d'observations	21		9		30	

Source : EQH 2012-2013.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ménages locataires à titre payant en Wallonie pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris), le type de bailleur et le pourcentage des pièces humides sont disponibles (n=1.841).

* Le nombre d'observations est inférieur à 30.

6.2. Le loyer et le mode de chauffage

Le mode de chauffage principal pour près de trois locataires sur cinq (57,2%) est le chauffage central individuel (voir Tableau 26). Sur ce point, il n'y a pas de différence significative entre les deux parcs locatifs. Pour 13,6% des logements loués, seul un mode de chauffage local est disponible (soit des foyers répartis dans différentes pièces). Les proportions observées pour le parc privé et pour le parc social ou public sont statistiquement similaires. Le solde des logements comporte des modes mixtes de chauffage.

Le mode de chauffage¹⁸ est l'élément de performance énergétique qui est aujourd'hui effectivement pris en compte dans la négociation du loyer. Ainsi, le loyer moyen d'un logement avec chauffage central individuel est de 546,26 €, soit supérieur au loyer du logement qui en est dépourvu. Ce différentiel se réplique quel que soit le parc locatif. Logiquement, dans un logement qui ne possède qu'un mode de chauffage local uniquement, le loyer moyen est de 383,36 €. S'il dispose d'un autre mode de chauffage plus ou moins centralisé, le loyer est de 529,76 €.

Tableau 26 – Loyers mensuels moyen et médian selon le mode de chauffage principal (en €)

	Locataires du parc privé		Locataires du parc social ou public		Ensemble des locataires	
	Loyer moyen	Loyer médian	Loyer moyen	Loyer médian	Loyer moyen	Loyer médian
Chauffage central individuel						
Oui	603,44	555,26	363,74	330,00	546,26	500,00
Nombre d'observations	802		251		1.054	
Non	508,76	482,64	333,15	304,00	461,14	430,00
Nombre d'observations	574		214		788	
Chauffage local uniquement						
Oui	422,20	400,00	292,52	277,00	383,36	372,88
Nombre d'observations	175		75		250	
Non	584,66	550,00	360,69	330,00	529,76	500,00
Nombre d'observations	1.201		390		1.591	

Source : EQH 2012-2013.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ménages locataires à titre payant en Wallonie pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris), le type de bailleur et le type de chauffage sont disponibles (n=1.841).

* Le nombre d'observations est inférieur à 30.

7. La mobilité des locataires

La mobilité ou, au contraire, la stabilité des locataires à l'intérieur du parc locatif sont un facteur important de la détermination des niveaux des loyers dans un marché donné. En théorie, une forte mobilité peut avoir un impact à la hausse sur les loyers en multipliant les occasions de nouvelles transactions mais, en même temps, favoriser une meilleure allocation des biens loués selon les besoins de la demande. Une forte stabilité, quant à elle, amortit la hausse des loyers puisque l'évolution de ceux-ci est encadrée le plus souvent par le bail et la loi. Cependant, si le locataire est davantage sécurisé dans l'occupation de son logement, le parc locatif alloue plus difficilement les biens à louer selon les besoins changeants en logement de la population. La stabilité augmente les risques de locataires « captifs » de leur logement, c'est-à-dire en réduisant leur disposition à se reloger pour un meilleur rapport qualité/loyer.

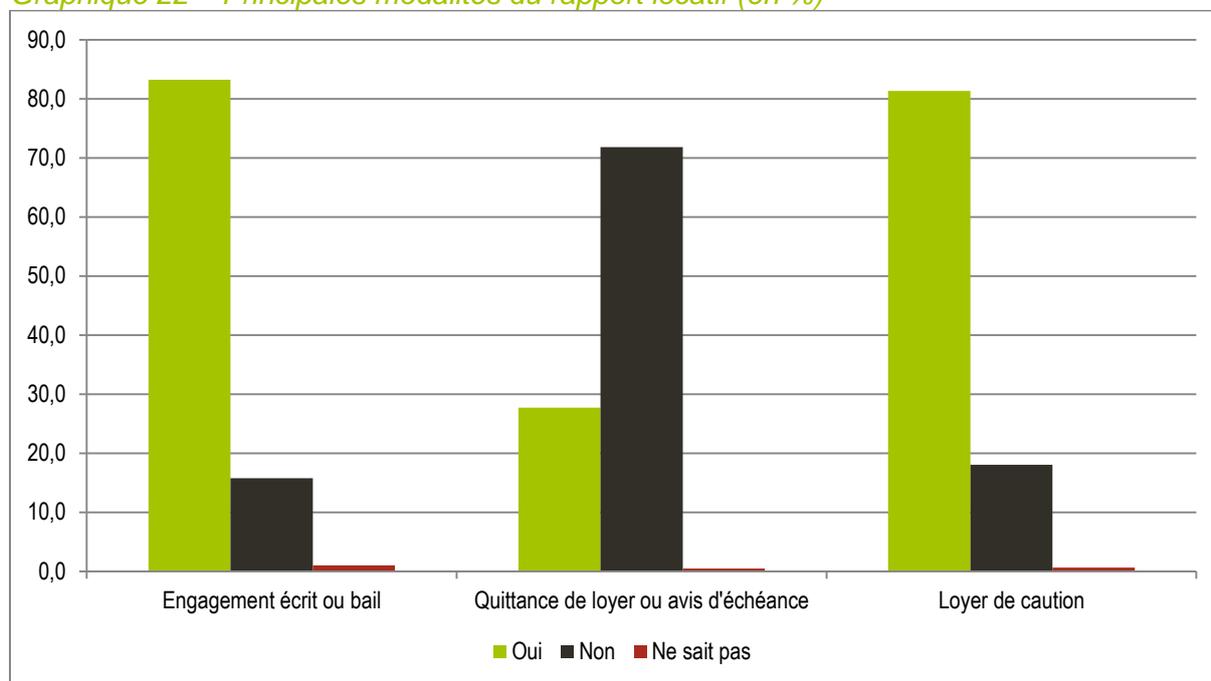
7.1. Le loyer et le bail

Les rapports locatifs entre les bailleurs et les locataires afin de régler le loyer ou les droits d'occupation reposent sur un engagement écrit ou un bail pour 83,2 % des ménages

¹⁸ Les modes principaux de chauffage des logements se répartissent entre le chauffage central individuel qui chauffe la majorité des pièces du logement à partir d'une chaudière, le chauffage local uniquement qui repose sur des foyers (poêle, feu au bois, etc.) dans différentes pièces du logement ou un chauffage mixte qui combine une partie de chauffage centralisé avec des foyers utilisés à titre principal également (donc pas seulement à titre complémentaire).

locataires enquêtés (voir Graphique 22). Cependant, trois locataires sur vingt n'en disposent toujours pas. En outre, 81,3% des ménages locataires ont versé un ou plusieurs loyers de caution afin d'offrir une garantie de solvabilité à leur bailleur. L'acquittement du loyer chaque mois relève pour sept locataires sur dix de leur propre démarche sans autres formalités.

Graphique 22 – Principales modalités du rapport locatif (en %)



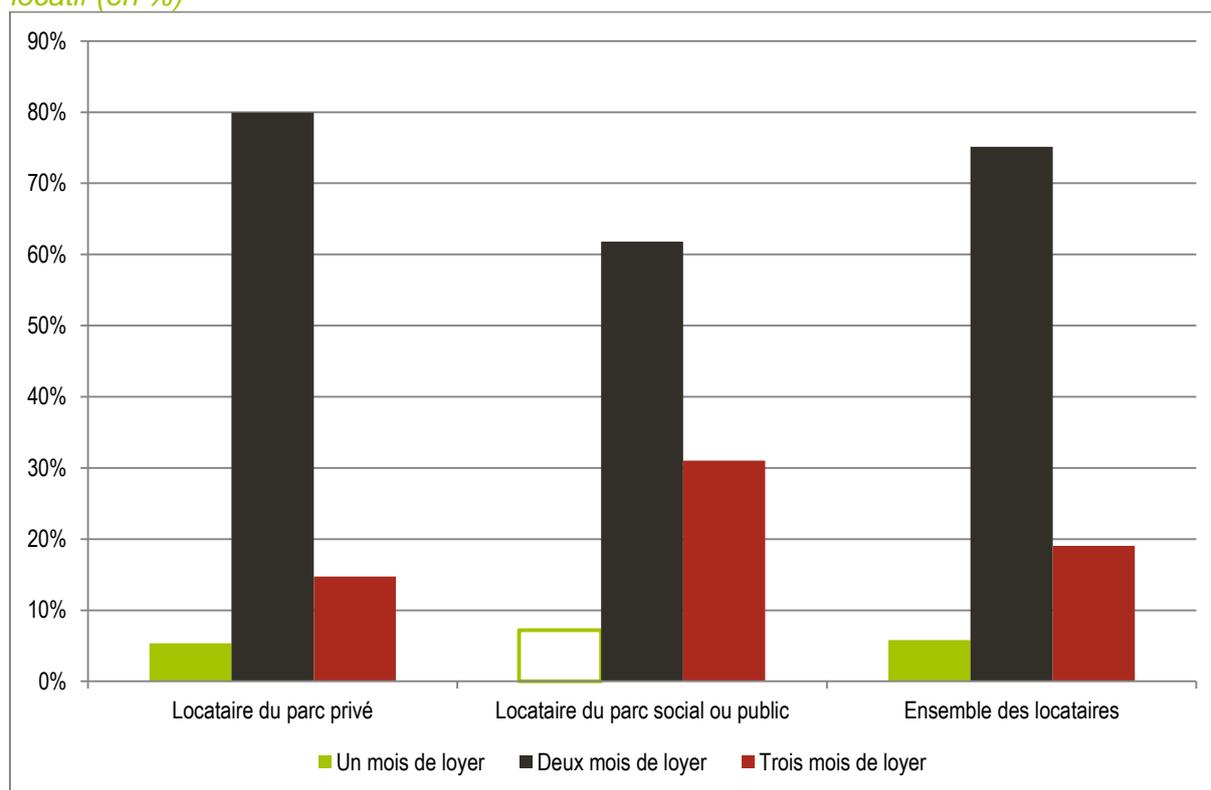
Source : EQH 2012-2013.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ménages locataires à titre payant en Wallonie pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris), l'existence ou non d'un engagement écrit ou bail, l'existence ou non de quittances de loyer ou d'avis d'échéances et l'existence ou non d'un loyer de caution sont disponibles (n=1.844).

Pour l'ensemble des locataires ayant versé un loyer de caution, trois locataires sur quatre ont déboursé l'équivalent de deux mois de loyer, un sur cinq l'équivalent de trois mois et un sur vingt l'équivalent d'un mois (voir Graphique 23). Il y a un contraste dans les pratiques de caution locative entre le parc privé et le parc social ou public. Dans le premier, 79,9% des locataires ont payé l'équivalent de deux mois de caution, 14,7% l'équivalent de trois mois et le solde l'équivalent d'un mois. Dans le second, le versement d'une caution équivalente à trois mois de loyer est plus fréquente (31,0%). Cela est à mettre en parallèle avec les niveaux des loyers nettement plus faibles dans le secteur social ou public.

Graphique 23 – Montant de la caution pour les ménages concernés selon le type de parc locatif (en %)



Source : EQH 2012-2013.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ménages locataires à titre payant en Wallonie pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris), le type de bailleur, l'existence d'un loyer de caution et le montant de ce dernier sont disponibles (n=1.476).

Nota bene : la modalité « plus de trois mois de loyer » pour la variable du montant du loyer de la caution est exclue en raison d'un effectif marginal (4 observations).

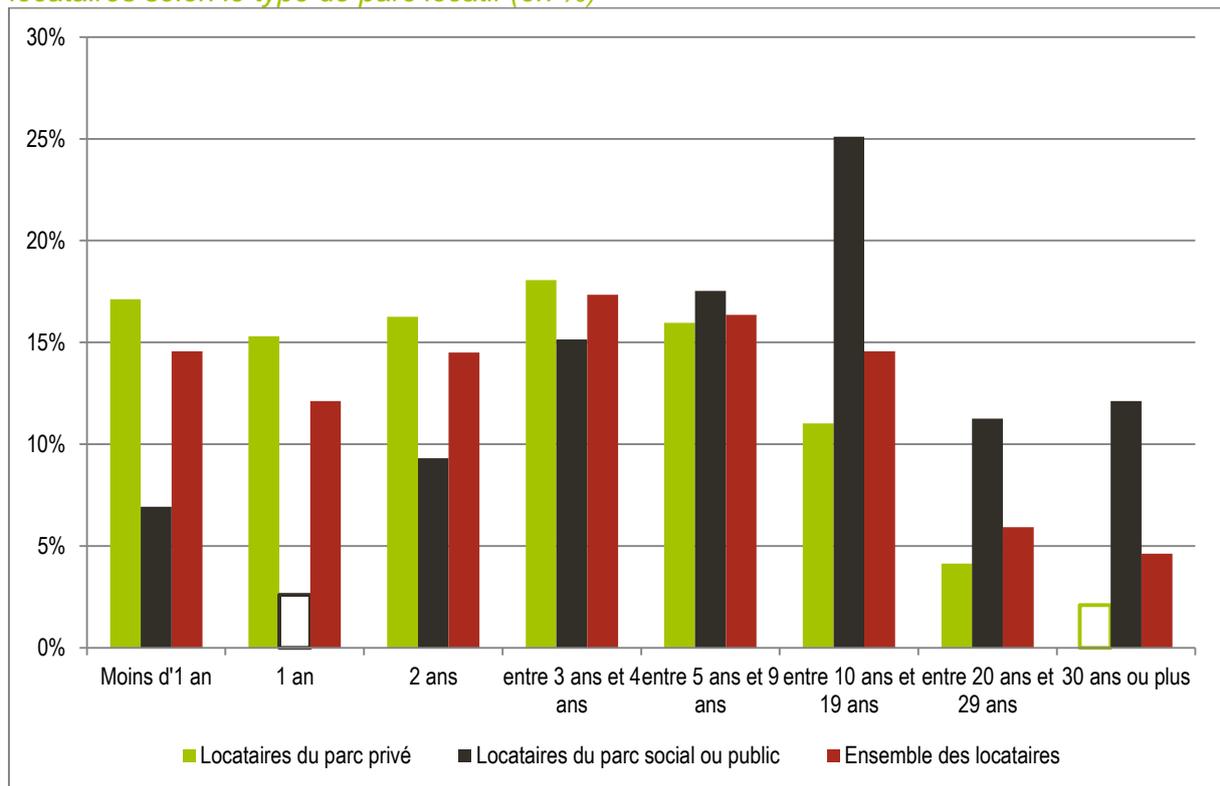
Nota bene : les barres en remplissage blanc indiquent que le nombre d'observations est inférieur à 30.

7.2. Le loyer et la durée d'occupation des logements par les locataires

Pour l'ensemble du parc locatif wallon, la durée d'occupation du logement loué est majoritairement d'assez courte durée par rapport au parcours résidentiel des propriétaires¹⁹. Environ trois locataires sur cinq (58,5%) occupent leur logement depuis quatre ans au maximum (voir Graphique 24). Deux locataires sur cinq occupent même leur logement depuis deux ans au maximum. Ce résultat s'explique par le poids dominant, dans la location résidentielle, du parc privé où les durées d'occupation sont courtes. En effet, les proportions de locataires du parc privé enregistrant au moment de l'enquête une durée d'occupation de moins d'un an (17,1%), d'un an (15,3%) ou de deux ans (16,3%) sont significativement plus élevée que dans le parc social ou public. Ce dernier semble présenter le profil pratiquement inverse. En dehors du tiers de locataires occupant leur logement depuis trois à neuf ans quel que soit le parc, le parc social ou public accueille proportionnellement plus de locataires occupant leur logement depuis plus de dix ans. En effet, un peu moins d'un locataire social ou public (48,5%) sur deux occupe son logement depuis une décennie voire plus. La stabilité est donc plus importante dans le parc social ou public que dans le parc privé.

¹⁹ Anfric M.-N., Cassilde S., Kryvobokov M., Pradella S. (2014), *Enquête sur la qualité de l'habitat en Wallonie – Résultats clés*, Rapport du Centre d'Etudes en Habitat Durable, Charleroi, 76 pages.

Graphique 24 – Distribution de la durée d'occupation du logement par les ménages locataires selon le type de parc locatif (en %)



Source : EQH 2012-2013.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ménages locataires à titre payant en Wallonie pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris), le type de bailleur et la durée d'occupation du logement loué sont disponibles (n=1.844).

Nota bene : les barres en remplissage blanc indiquent que le nombre d'observations est inférieur à 30.

Les durées moyenne et médiane d'occupation du logement par les locataires sont des signaux de la mobilité résidentielle de ces ménages et, par conséquent, de la fréquence à prendre de nouvelles conditions locatives dont le loyer. Abstraction faite des nouveaux emménagés au moment de l'enquête pour lesquels la durée se compte en mois voire en jours, il ressort que les locataires – tous parcs confondus – sont établis en moyenne depuis 8 ans et 6 mois dans leur logement (voir Tableau 27). Toutefois, les ménages locataires du parc privé ont tendance à occuper moins longtemps leur logement puisque la durée d'occupation y est de 6 ans et 6 mois. Avec une durée d'occupation moyenne de 13 ans et 11 mois, les locataires sociaux ou publics sont significativement établis dans leur logement depuis plus longtemps. Cette différence de temporalité plus longue du parc social ou public par rapport au parc privé se confirme également à travers les durées d'occupation du premier quartile et du troisième quartile de la population sondée.

Tableau 27 – Durées d'occupation moyenne et médiane selon le type de parc locatif (en années)

	Locataires du parc privé	Locataires du parc social ou public	Ensemble des locataires
Durée moyenne d'occupation	6,54	13,88	8,54
Durée médiane d'occupation	3,00	10,00	4,00
Ecart-type	8,09	12,74	10,13
1er quartile	2,00	4,00	2,00
3ème quartile	8,00	19,64	11,00
Nombre d'observations	1142	430	1572

Source : EQH 2012-2013.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ménages locataires à titre payant en Wallonie pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris), le type de bailleur et la durée d'occupation du logement loué sont disponibles (n=1.572).

Nota bene : Pour le calcul de la durée d'occupation moyenne des ménages locataires, sont pris uniquement en compte les ménages locataires qui ont au minimum un an d'occupation du logement loué au moment de l'enquête. Pour les locataires récemment emménagés, la durée d'occupation exprimée en mois et/ou jours n'est pas disponible.

L'indicateur de durée moyenne d'occupation calculé selon la situation socioprofessionnelle du chef de ménage permet de repérer les catégories de population qui ont la plus forte stabilité résidentielle (voir Tableau 28). Ainsi, les locataires retraités occupent en moyenne depuis près de 15 ans et dix mois leur logement quel que soit le parc locatif. Ils sont significativement plus stables que les locataires dont le chef de ménage est chômeur qui ont une durée d'occupation moyenne de moitié moindre (sept ans et trois mois). Lorsque leur chef de ménage est un actif à temps partiel, un chômeur ou un autre type d'inactif, les locataires ne diffèrent pas significativement en termes de durée d'occupation moyenne du logement. Les ménages locataires avec un chef actif à temps plein occupent significativement en moyenne leur logement depuis moins longtemps (cinq ans et quatre mois) que tous les autres ménages dont le chef est inactif. Cela s'explique probablement par le statut transitoire que représente la location pour une partie de ces actifs à temps plein avant d'accéder à la propriété.

Dans le parc social ou public, les ménages locataires retraités occupent en moyenne leur logement depuis 21 ans et quatre mois. En revanche, les locataires répartis selon tous les autres statuts socioprofessionnels du chef de ménage occupent leur logement depuis un nombre d'années statistiquement similaire, soit entre neuf et presque douze ans. Dans le parc privé, les locataires retraités se caractérisent par la plus grande stabilité résidentielle (12 ans et 5 mois). Les écarts de durée d'occupation entre les ménages dont le chef est inactif (chômeur ou autres) s'estompent. Au surplus, les locataires dont le chef de ménage est actif à temps plein ne résident pas significativement depuis moins longtemps dans leur logement que ceux dont le chef de ménage est chômeur (cinq ans et trois mois).

Tableau 28 – Durées d'occupation moyenne et médiane selon la situation socioprofessionnelle et le type de parc locatif (en années)

	Locataires du parc privé		Locataires du parc social ou public		Ensemble des locataires	
	Durée moyenne	Durée médiane	Durée moyenne	Durée médiane	Durée moyenne	Durée médiane
Actif à temps plein	4,71	3,00	9,10	6,00	5,36	3,00
<i>Nombre d'observations</i>	423		73		495	
Actif à temps partiel	5,86	3,71	.*	.*	6,71	4,00
<i>Nombre d'observations</i>	66		20		86	
Autre inactif	5,41	3,00	9,74	8,60	6,82	4,00
<i>Nombre d'observations</i>	160		77		237	
Retraité	12,44	8,00	21,36	16,00	15,81	12,00
<i>Nombre d'observations</i>	227		138		365	
Chômeur	5,25	3,00	11,67	8,00	7,25	4,00
<i>Nombre d'observations</i>	267		121		387	

Source : EQH 2012-2013.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ménages locataires à titre payant en Wallonie pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris), le type de bailleur, la situation socioprofessionnelle du chef de ménage et la durée d'occupation du logement loué sont disponibles (n=1.570).

Nota bene : Pour le calcul de la durée d'occupation moyenne des ménages locataires, sont pris uniquement en compte les ménages locataires qui ont au minimum un an d'occupation du logement loué au moment de l'enquête. Pour les locataires récemment emménagés, la durée d'occupation exprimée en mois et/ou jours n'est pas disponible.

* Le nombre d'observations est inférieur à 30.

Globalement, les ménages locataires occupent depuis plus ou moins longtemps leur logement en fonction de leur situation familiale. En clair, la situation familiale du ménage détermine en partie sa mobilité résidentielle dans le parc locatif. Au sein de l'ensemble des locataires, les occupants significativement les plus stables sont les isolés de 60 ans ou plus avec une durée d'occupation d'environ 15 ans (voir Tableau 29). Toutefois, les locataires isolés du parc social ou public occupent en moyenne leur logement depuis pratiquement 19 ans tout comme les locataires sociaux en couple sans enfant avec une durée d'occupation moyenne de 19 ans et quatre mois. Dans l'ensemble, les couples sans enfant et les autres types de ménages louent en moyenne leur logement de manière similaire depuis neuf ans et six mois pour les premiers ou un peu plus de dix ans pour les seconds. Exceptionnellement, les couples locataires sociaux ont une ancienneté moyenne dans le logement de 19 ans et quatre mois qui est supérieure au 14 ans et trois mois d'ancienneté des autres types de ménages. Il est à noter que, pour l'ensemble du parc locatif, l'occupation résidentielle moyenne de sept ans des couples locataires avec enfants est significativement inférieure à celle des couples sans enfants ; elle est toutefois statistiquement similaire dans le parc privé entre les deux groupes. Pour l'ensemble des locataires, les occupants significativement les moins stables en moyenne sont les isolés avec enfants (quatre ans et six mois) et ceux sans enfant de moins de 60 ans (cinq ans et sept mois). Cependant, dans le parc privé, la durée d'occupation moyenne des isolés de moins de 60 ans (quatre ans et sept mois) n'est pas statistiquement différente de celle des couples avec enfants (cinq ans et une peu plus de sept mois).

Tableau 29 – Durées d'occupation moyenne et médiane selon la situation familiale du ménage et le type de parc locatif (en années)

	Locataires du parc privé		Locataires du parc social ou public		Ensemble des locataires	
	Durée moyenne	Durée médiane	Durée moyenne	Durée médiane	Durée moyenne	Durée médiane
Couple	6,66	3,00	19,34	17,08	9,48	4,00
<i>Nombre d'observations</i>	179		51		230	
Couples avec enfants	5,62	3,00	10,21	6,00	7,05	4,00
<i>Nombre d'observations</i>	180		81		261	
Isolé avec enfants	3,74	3,00	6,44	4,00	4,51	3,00
<i>Nombre d'observations</i>	129		52		181	
Isolé de moins de 60 ans	4,60	3,00	10,95	9,00	5,56	3,00
<i>Nombre d'observations</i>	369		66		435	
Isolé de 60 ans ou plus	12,61	8,00	18,91	15,00	15,05	10,00
<i>Nombre d'observations</i>	181		115		296	
Autres types de ménage	7,65	5,00	14,22	12,00	10,13	7,00
<i>Nombre d'observations</i>	106		64		170	

Source : EQH 2012-2013.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ménages locataires à titre payant en Wallonie pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris), le type de bailleur, la situation socioprofessionnelle du chef de ménage et la durée d'occupation du logement loué sont disponibles (n=1.572).

Nota bene : Pour le calcul de la durée d'occupation moyenne des ménages locataires, sont pris uniquement en compte les ménages locataires qui ont au minimum un an d'occupation du logement loué au moment de l'enquête. Pour les locataires récemment emménagés, la durée d'occupation exprimée en mois et/ou jours n'est pas disponible.

* Le nombre d'observations est inférieur à 30.

Dans l'ensemble, la durée d'occupation moyenne ne varie pas en fonction du type de complexe résidentiel dans lequel le logement est loué (voir Tableau 30). En d'autres termes, la zone résidentielle avec ses caractéristiques de plus ou moins grande urbanisation n'est pas à la source d'une stabilité résidentielle plus ou moins forte. Ainsi, un locataire en agglomération occupe son logement depuis huit ans et cinq mois en moyenne tout comme un locataire en banlieue (avec une occupation moyenne de huit ans et deux mois) ou un locataire en zones hors complexes résidentiels (huit ans et quatre mois). La durée moyenne d'occupation des locataires en zone résidentielle de migrants alternants ne diffère pas significativement. Si le parc locatif privé est retenu, les durées moyennes d'occupation d'environ six ans sont similaires dans les différentes zones résidentielles. En revanche, dans le parc social ou public, les locataires en banlieues et en zones de migrants alternants occupent significativement plus longtemps (17 ans et quatre mois) leur logement que ceux situés dans les autres zones.

Tableau 30 – Durées d'occupation moyenne et médiane selon le type de complexe résidentiel et le type de parc locatif (en années)

	Locataires du parc privé		Locataires du parc social ou public		Ensemble des locataires	
	Durée moyenne	Durée médiane	Durée moyenne	Durée médiane	Durée moyenne	Durée médiane
Agglomération	6,29	3,00	12,89	8,00	8,42	4,00
<i>Nombre d'observations</i>	<i>491</i>		<i>234</i>		<i>725</i>	
Banlieue	5,85	3,00	17,38	13,96	8,18	4,00
<i>Nombre d'observations</i>	<i>172</i>		<i>44</i>		<i>217</i>	
Zone résidentielle des migrants alternants	7,38	4,00	17,36	14,53	9,61	5,00
<i>Nombre d'observations</i>	<i>189</i>		<i>54</i>		<i>243</i>	
Zone hors complexes résidentiels	6,81	3,00	12,73	10,00	8,30	5,00
<i>Nombre d'observations</i>	<i>290</i>		<i>97</i>		<i>387</i>	

Source : EQH 2012-2013.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ménages locataires à titre payant en Wallonie pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris), le type de bailleur et la durée d'occupation du logement loué sont disponibles (n=1.572).

Nota bene : Pour le calcul de la durée d'occupation moyenne des ménages locataires, sont pris uniquement en compte les ménages locataires qui ont au minimum un an d'occupation du logement loué au moment de l'enquête. Pour les locataires récemment emménagés, la durée d'occupation exprimée en mois et/ou jours n'est pas disponible.

* Le nombre d'observations est inférieur à 30.

Conclusion

L'Enquête sur la qualité de l'habitat (EQH) en Wallonie en 2012-2013 met en évidence quatre grandes dimensions structurantes de la location résidentielle dans la région : 1) les complémentarités créées entre le parc locatif privé et le parc locatif social ou public en termes de publics des candidats-locataires ou d'échelle des loyers, 2) l'impact déterminant que conservent les attributs classiques du logement (superficie, type, âge, disponibilité de pièces supplémentaires) sur le niveau des loyers, 3) l'existence de spécificités territoriales générant des disparités de loyers en Wallonie et 4) l'effet des ressources et des caractéristiques du public locataire sur l'échelle des loyers en Wallonie.

Entre le parc locatif privé et le parc locatif social ou public, il y a une répartition des rôles en termes de niveaux de loyers pratiqués, d'offres de logements loués et de publics hébergés. Ainsi, le loyer mensuel moyen total et le loyer mensuel moyen au mètre carré du parc locatif privé sont toujours significativement plus élevés que ceux du parc social ou public quelles que soient les caractéristiques du logement ou du ménage locataire et quelle que soit la répartition géographique. A l'inverse, les loyers du parc privé répondent aux logiques de valorisation marchande de certains biens avec leurs équipements. L'échelle des loyers a une plus grande amplitude. L'effet régulateur que pourrait avoir le logement social par rapport aux loyers du parc privé – largement majoritaire – est impossible à mesurer. Au regard de nombreux critères de distinction (type, superficie, la localisation etc.), l'échelle des loyers moyens de tous les locataires suit l'évolution des loyers du parc privé. Sur le plan de l'offre de biens loués, si les appartements et les maisons sont bien représentés partout, la superficie moyenne d'un logement social ou public (69 m²) est significativement plus petite que celle du parc privé (79 m²). Là où le parc privé présente une offre de logement avec des superficies variables (allant du studio aux biens plus luxueux et spacieux), le logement social présente une offre plus standardisée. Enfin, le parc social ou public accueille plus de locataires âgés et essentiellement inactifs tandis que le parc privé loge les ménages plus jeunes et une proportion plus importante d'actifs.

Le marché locatif en Wallonie semble se résumer à un fonctionnement assez classique puisque ce sont les attributs qualitatifs du bien loué qui déterminent avant tout le loyer. Ainsi, louer une maison coûte plus cher qu'un appartement. Or, le parc locatif wallon offre encore une part importante de maisons à louer. Il faut donc plutôt parler de deux « loyers moyens » en Wallonie. Plus il y a de superficie louée, plus le loyer est élevé. Sans surprise également, le mètre carré de logement loué additionnel tend à décroître. En outre, certaines pièces supplémentaires restent, pour les locataires, un équipement recherché pour lequel il y a un prix à payer. En particulier, une deuxième chambre pour un appartement – afin de répondre à des besoins familiaux par exemple – ou une troisième chambre pour une maison entraîne un supplément de loyer. Il en est de même pour la disponibilité d'un garage – dont jouit un locataire sur trois actuellement – ou plus rarement l'ajout d'une deuxième salle de bains (voire plus). En revanche, l'âge de la construction entraîne peu de différentiel entre les loyers observés à l'exception du bénéfice induit de la location d'un logement très récent. Celui-ci a un loyer nettement plus élevé. Citons quelques explications possibles : l'effet de la rénovation de logements anciens, l'offre du parc locatif dans certaines zones qui empêchent les locataires d'effectuer un choix ou la faible mobilité résidentielle des certaines catégories locataires qui ne se relogent pas vers des logements plus récents au fil du temps. A l'heure actuelle, les éléments de performance énergétique restent peu pris en compte dans les loyers²⁰. Le mode de chauffage centralisé de l'habitation semble indispensable pour

²⁰ La mise en place récente du certificat de performance énergétique obligatoire devrait faciliter la prise en compte de ce critère par les acteurs du marché (propriétaires-bailleurs et candidats-locataires) dans la détermination des loyers. Des études plus spécifiques sur les transactions

appliquer un niveau de loyer moyen. Il n'y a pas de supplément de loyer à la performance énergétique. C'est davantage à travers le caractère de nouvelle construction que se traduira la plus haute performance énergétique sur les loyers.

D'un coin à l'autre du territoire régional, les loyers pratiqués créent des disparités. Le marché locatif wallon s'articule autour de certains espaces où les loyers sont tantôt plus élevés tantôt beaucoup plus bas. Par exemple, le loyer moyen passe de 424 € dans l'arrondissement de Charleroi à 714 € dans l'arrondissement de Nivelles, soit 68 % plus élevé. Derrière ces différences de loyers se dissimulent surtout des différences d'offres de bien (en qualité, en type, etc.), de caractéristiques des candidats-locataires et surtout d'attractivité du territoire. Étonnamment, les loyers dans les grandes villes sont moins élevés que ceux observés dans territoires plus périphériques. Pour l'ensemble des locataires, les loyers mensuels moyens en montant total des banlieues et dans des zones résidentielles des migrants alternants sont les plus élevés. Ceci est particulièrement étonnant alors que les villes – notamment en Europe – constituent des marchés locatifs tendus et présentent souvent une attractivité plus recherchée par les publics de candidats-locataires. Seuls les loyers des logements situés dans le giron de l'agglomération de Bruxelles sont significativement plus élevés.

Plusieurs nuances accompagnent ce constat. En réalité, les différences de montants totaux des loyers tiennent donc à la location de logements avec plus de superficie selon les zones résidentielles. Ainsi, le loyer moyen mensuel au mètre carré est identique dans les quatre types de zones résidentiels. Par ailleurs, rappelons que les compositions familiales ou les statuts socioprofessionnels des ménages locataires ne sont pas différents selon les zones résidentielles.

La différence d'attractivité – se traduisant par des marchés locatifs moyennement tendus – entre les grandes villes et certaines villes moyennes régionales est une explication probable. L'effet territorial sur les loyers se fait surtout remarquer à travers certains endroits privilégiés qui cumulent plusieurs facteurs et génère des zones spécifiques de location. En particulier, les arrondissements de Nivelles et Namur sont mis en évidence pour leur niveau élevé de loyer (en montant comme en €/m²) comparativement aux autres parties du territoire régional. À l'inverse, les arrondissements recouvrant les deux grandes villes régionales de Charleroi et Liège sont parmi les niveaux de loyers les moins élevés.

Pour terminer, la location résidentielle s'organise à partir des traits de la demande. En d'autres termes, les caractéristiques des publics candidats-locataires se répercutent sur le fonctionnement du marché locatif. Le parc locatif accueille majoritairement des ménages en situation d'inactivité sur le plan socioprofessionnel (pour le chef de ménage). Si cela est la vocation du parc social, les proportions sont majoritaires également dans le parc privé. Les locataires sont aussi très fréquemment des isolés avec ou sans enfants et plus ou moins âgés. Les loyers sont ainsi déterminés par un parc qui s'est progressivement spécialisé à destination de ces publics. Enfin, on notera que la durée d'occupation moyenne des logements loués divise le parc entre des locataires très exposés à la mobilité résidentielle alors que d'autres atteignent une stabilité proche de celle des propriétaires-occupants. La mobilité entraîne plus de transactions qui, d'un côté, pourrait permettre d'être plus sensible à de nouveaux critères ou attributs dans la détermination des loyers mais qui, de l'autre côté, peuvent entraîner des réévaluations des loyers à l'occasion de relocation.

Finalement, les ressorts de la location résidentielle et des loyers en Wallonie sont à la fois très habituels à observer (ex. impacts des facteurs classiques sur la détermination du loyer) et parfois contre-intuitifs (ex. faible attractivité des villes) voire demeurant toujours à confirmer (ex. la performance énergétique).

récentes et les titulaires d'un certificat mériteraient d'être menées pour suivre ce dispositif nouveau par rapport aux cycles du secteur locatif du logement.

Bibliographie

Cornuel D. (2013), *Economie immobilière et des politiques de logement*, coll. Ouvertures économiques, De Boeck, Bruxelles, 310 pages.

De Keersmaecker M.-L., De Keukeleire M. (2013), *L'observatoire des loyers. Enquête 2012*, Région de Bruxelles-Capitale, Bruxelles, 173 pages.

De Keersmaecker, M.-L., N. Bailly, H. Barthe-Batsalle, A. Bellayachi, E. Carlier, P. Neri, F. Noël, V. Rousseaux (2007), « Economie résidentielle et compétitivité des territoires », *Territoire(s) wallon(s)*, hors-série, pages 21-34.

Kryvobokov M., Pradella S. (2013), *Préfiguration de l'observatoire des loyers et du logement. Etude comparée France-Allemagne-Région de Bruxelles-Capitale*, Rapport du Centre d'Etudes en Habitat Durable, Charleroi, 78 pages.

Scanlon, K. and B. Kochan (2011), *Towards a sustainable private rented sector: The lessons from other countries*, LSE, London, 155 pages.

Van Hecke, E., Halleux, J.-M., Decroly, J.-M. et Mérenne-Schoumaker, B. (2009), *Noyaux d'habitat et régions urbaines dans une Belgique urbanisée*, SPF Economie, DGSIE, Bruxelles, 202 pages.

Liste des tableaux

Tableau 1 – Loyers mensuels moyen et médian selon le type de parc locatif (en €).....	10
Tableau 2 – Loyers mensuels moyen et médian au mètre carré selon le type de parc locatif (en €).....	12
Tableau 3 – Corrélation linéaire entre le loyer mensuel et les attributs du logement loué selon le type de parc locatif (en %)	16
Tableau 4 – Corrélation linéaire entre le loyer mensuel et les attributs extrinsèques du logement loué selon le type de parc locatif (en %).....	21
Tableau 5 – Loyers mensuels moyen et médian selon le type de logement et le type de parc locatif (en €)	25
Tableau 6 – Loyers mensuels moyen et médian selon l'époque de construction du logement (en €).....	29
Tableau 7 – Superficies moyenne et médiane des logements loués (en m ²)	32
Tableau 8 – Loyers mensuels moyen et médian selon la superficie et le type de parc locatif (en €).....	32
Tableau 9 – Loyers moyen et médian selon le type de logement, le nombre de chambres et le type de parc locatif (en %)	35
Tableau 10 – Répartition des logements loués en fonction de la superficie et de la disponibilité de salles de bain ou garage (en %).....	36
Tableau 11 – Loyers mensuels moyen et médian selon le type de logement, la disponibilité de salles de bain et le type de parc locatif (en €).....	37
Tableau 12 – Loyers mensuels moyen et médian selon la superficie de logement, la disponibilité de salles de bain et le type de parc locatif (en €).....	38
Tableau 13 – Loyers mensuels moyen et médian selon le type de logement, la disponibilité d'un garage et le type de parc locatif (en €).....	39
Tableau 14 – Loyers mensuels moyen et médian selon la superficie de logement, la disponibilité d'un garage et le type de parc locatif (en €)	40
Tableau 15 – Loyers mensuels moyen et médian selon le type de complexe résidentiel (en €)	42
Tableau 16 – Loyers mensuels moyen et médian au mètre carré selon le type de complexe résidentiel (en €).....	44
Tableau 17 – Loyers mensuels moyen et médian selon les arrondissements en Wallonie et le type de parc locatif (en €)	45
Tableau 18 – Loyers mensuels moyen et médian au mètre carré selon les arrondissements en Wallonie et le type de parc locatif (en €)	48
Tableau 19 – Loyers mensuels moyen et médian des nouveaux emménagés selon le type de parc locatif (en €).....	51
Tableau 20 – Loyers mensuels moyen et médian au mètre carré des nouveaux emménagés selon le type de parc locatif (en €).....	51
Tableau 21 – Loyers mensuels moyen et médian selon l'âge du chef de ménage et le type de parc locatif (en €).....	54

Tableau 22 – Loyers mensuels moyen et médian selon la situation familiale et le type de parc locatif (en €).....	58
Tableau 23 – Loyers mensuels moyen et médian selon la situation socioprofessionnelle du chef de ménage et le type de parc locatif (en €)	61
Tableau 24 – Loyers mensuels moyen et médian selon la catégorie de revenu des locataires isolés (en €).....	65
Tableau 25 – Loyers mensuels moyen et médian selon le pourcentage de pièces humides (en €).....	67
Tableau 26 – Loyers mensuels moyen et médian selon le mode de chauffage principal (en €)	68
Tableau 27 – Durées d'occupation moyenne et médiane selon le type de parc locatif (en années)	72
Tableau 28 – Durées d'occupation moyenne et médiane selon la situation socioprofessionnelle et le type de parc locatif (en années).....	73
Tableau 29 – Durées d'occupation moyenne et médiane selon la situation familiale du ménage et le type de parc locatif (en années)	74
Tableau 30 – Durées d'occupation moyenne et médiane selon le type de complexe résidentiel et le type de parc locatif (en années).....	75
Tableau 31 – Pourcentage des ménages locataires selon les arrondissements en Wallonie (en %)	88
Tableau 32 – Pourcentage d'appartements loués selon les arrondissements en Wallonie (en %)	89
Tableau 33 – Pourcentage de logement loué et construit avant 1971 selon les arrondissements en Wallonie (en %).....	90
Tableau 34 – Pourcentage de ménages locataires avec un chef de ménage actif (à temps plein ou partiel) selon les arrondissements en Wallonie (en %).....	91
Tableau 35 – Pourcentage de ménages locataires isolés avec ou sans enfant(s) selon les arrondissements en Wallonie (en %).....	92

Liste des graphiques

Graphique 1 – Distribution des loyers mensuels selon le type de parc locatif (en %)	9
Graphique 2 – Distribution du loyer mensuel au mètre carré selon le type de parc locatif (en %)	11
Graphique 3 – Logements loués selon le type de logement et le type de parc locatif (en %)	22
Graphique 4 – Logements loués selon type de logement et le type de complexe résidentiel (en %)	23
Graphique 5 – Logements loués selon la période construction et le type de parc locatif (en %)	26
Graphique 6 – Logements loués selon la période de construction et le type de complexe résidentiel (en %)	27
Graphique 7 – Logements loués selon la superficie et le type de parc locatif (en %)	30
Graphique 8 – Logements loués selon la superficie et le type de complexe résidentiel (en %)	31
Graphique 9 – Logements loués selon le type de logement, le nombre de chambres et type de parc locatif (en %)	33
Graphique 10 – Logements loués selon le type de logement, le nombre de chambres et le type de complexe résidentiel (en %)	34
Graphique 11 – Loyer mensuel moyen selon les arrondissements en Wallonie (en €)	46
Graphique 12 – Loyer mensuel moyen au mètre carré selon les arrondissements en Wallonie (en €)	49
Graphique 13 – Logements loués selon l'âge du chef de ménage et le type de parc locatif (en %)	52
Graphique 14 – Logements loués selon l'âge du chef de ménage et le type de complexe résidentiel (en %)	53
Graphique 15 – Logements loués selon la situation familiale du ménage et le type de parc locatif (en %)	55
Graphique 16 – Logements loués selon la situation familiale du ménage et le type de complexe résidentiel (en %)	56
Graphique 17 – Logements loués selon la situation socioprofessionnelle du chef de ménage et le type de parc locatif (en %)	59
Graphique 18 – Logements loués selon la situation socioprofessionnelle du chef de ménage et le type de complexe résidentiel (en %)	60
Graphique 19 – Locataires isolés selon la catégorie de revenus annuels nets et le type de parc locatif (en %)	63
Graphique 20 – Locataires selon les revenus annuels nets et le type de complexe résidentiel (en %)	64
Graphique 21 – Logements loués avec ou sans présence d'humidité selon le type de parc locatif (en %)	66
Graphique 22 – Principales modalités du rapport locatif (en %)	69
Graphique 23 – Montant de la caution pour les ménages concernés selon le type de parc locatif (en %)	70

Graphique 24 – Distribution de la durée d'occupation du logement par les ménages locataires selon le type de parc locatif (en %).....71

Liste des cartes

Carte 1 – Pourcentage des ménages locataires selon les arrondissements en Wallonie (en %)	8
Carte 2 – Pourcentage d'appartements loués selon les arrondissements en Wallonie (en %)	24
Carte 3 – Pourcentage de logements loués et construits avant 1971 selon les arrondissements en Wallonie (en %)	28
Carte 4 – Répartition géographique du loyer mensuel moyen selon les arrondissements en Wallonie (en €)	47
Carte 5 – Répartition géographique du loyer mensuel moyen au mètre carré selon les arrondissements en Wallonie (en €)	50
Carte 6 – Pourcentage de ménages locataires isolés avec ou sans enfant(s) selon les arrondissements en Wallonie (en %)	57
Carte 7 – Pourcentage de ménages locataires avec un chef de ménage actif (à temps plein ou partiel) selon les arrondissements en Wallonie (en %)	62

Liste des encadrés

Encadré 1 – Méthodologie d'analyse des données d'échantillon	7
Encadré 2 – La méthode hédonique des prix et loyer en immobilier	12
Encadré 3 – Les complexes résidentiels urbains en Wallonie	17

Annexes

1. Définitions et critères de délimitation des composantes de « complexe résidentiel urbain »

Composante	Définition	Critères de délimitation
Noyau urbain	Le noyau urbain est le cœur de la ville, le centre de décision et d'activité ayant la plus grande concentration de commerces de détail et de services liés à la région.	La délimitation morphologique de 1978 était basée essentiellement sur la présence des fonctions commerciales et de services. Pour la révision des régions urbaines en 1991, il a été procédé à une analyse de la mesure dans laquelle cette délimitation était encore utilisable, et l'on est arrivé à la constatation que les noyaux urbains s'étendent à peine, raison pour laquelle ils n'ont pas été actualisés et ont été considérés comme constants à travers le temps.
Quartiers urbains à construction très dense	Le noyau urbain est imbriqué dans un tissu urbain de construction très dense qui, dans le contexte d'Europe occidentale, correspond généralement à l'ensemble constitué par le centre historique et les extensions du dix-neuvième siècle. C'est une zone à caractère multifonctionnel comptant essentiellement des bâtiments résidentiels, mais également des activités variées, telles que commerces, artisanat, écoles, hôpitaux et industries.	Les villes-centres ont été délimitées en 1981 à l'aide de quatre critères : 1. Densité de population ≥ 50 hab./ha (1 point). 2. Part des logements unifamiliaux : dans les villes régionales, max. 85 % ; dans les grandes villes, max. 50 % (1 point). 3. Part des logements construits avant 1945 ≥ 30 % (2 points). 4. Part des logements ayant une superficie de moins de 45 m ² ≥ 10 % (1 point). D'après la définition ci-dessus, cette partie de la ville se caractérise surtout par un bâti dense et ancien. Ceci détermine dès lors les critères traditionnellement utilisés. Un secteur statistique (quartier) appartient à la ville-centre s'il atteint au moins 4 points sur 5 et si la densité de population y est supérieure à 50 habitants par hectare. Les quartiers doivent en outre être englobés, les quartiers qui répondent aux critères mais qui ne sont pas englobés dans la ville-centre ne sont pas pris en considération. Van Hecke <i>et al.</i> (2009) ont choisi de ne pas mettre l'accent sur la description de la délimitation de la zone qui répond aux quatre critères susmentionnés, mais de partir de la délimitation de 1981.
Ville-centre	La ville-centre comprend le noyau urbain et les quartiers urbains à construction très dense. La ville-centre correspond à l'ancienne partie centrale agglomérée de la région urbaine.	
Couronne urbaine	La ville-centre est entourée de toutes parts par la couronne urbaine constituée essentiellement de constructions du XXe siècle, toujours de type continu mais de moindre densité. Sa fonction principale est, de toute évidence, d'ordre résidentiel, mais de nombreux espaces verts ont été conservés. Dans la couronne urbaine des villes plus importantes, des noyaux secondaires de commerces et de services peuvent apparaître. La plupart du temps, ce sont d'anciens noyaux de communes qui ont été intégrés dans la ville en expansion. Groupées en zones uniformes, on y observe des zones industrielles et d'infrastructure routière. Dans la couronne urbaine, la continuité du bâti n'est pas interrompue.	La limite extrême du bâti continu est prise en considération pour la délimitation de la couronne urbaine qui détermine la frontière du noyau d'habitat. À partir des noyaux d'habitat de 1981, des modifications ont éventuellement été apportées sur la base des critères généraux utilisés pour la délimitation de tous les noyaux d'habitat de Belgique. L'interruption maximum entre les bâtis a été fixée à 200m.
Noyau d'habitat urbain (ou agglomération)	Le noyau d'habitat urbain comprend la ville-centre et la couronne urbaine. C'est la partie agglomérée du territoire avec	

morphologique)	maisons, bâtiments publics, équipements industriels et commerciaux, y compris les voies de communication, parcs, terrains de sport, etc. Il est limité par une zone où se juxtaposent des terres arables, des bois, des terres en friche ou incultes et du bâti discontinu.	
Agglomération (opérationnelle)	On obtient l'agglomération en ajustant le noyau d'habitat aux limites des communes. À cet effet, on calcule la part relative des habitants d'une commune résidant dans le noyau d'habitat par rapport au nombre total d'habitants de la commune. Si la proportion est supérieure à 50 %, la commune est considérée comme faisant partie de l'agglomération.	Les noyaux d'habitat urbain ont été adaptés aux limites administratives et communales. Les communes dont plus de 50 % de la population réside dans le noyau d'habitat (agglomération morphologique) sont considérées comme appartenant à l'agglomération (opérationnelle).
Banlieue	La banlieue touche à l'agglomération. C'est la zone extérieure de la ville. La suburbanisation venant du centre détermine dans une large mesure la croissance de la ville. Morphologiquement, l'habitat aussi bien que les industries et les institutions y sont caractérisés par une utilisation extensive du sol. Morphologiquement, elle peut paraître rurale, mais elle est urbaine au niveau fonctionnel.	La délimitation de la banlieue s'est faite à l'aide des critères suivants : <ul style="list-style-type: none"> • L'accroissement de la population entre 1981 et 2003 (1/1/2003) est égal ou supérieur à 115 (indice d'accroissement = $\text{pop.2003/pop.1981} \times 100$). • Le revenu médian de la commune par rapport au revenu médian de l'arrondissement en 2001 est égal ou supérieur à 100 (rev. médian commune/rev. médian arrondissement $\times 100$). Le revenu médian est le revenu lié à la déclaration qui se trouve au milieu de la série lorsque les déclarations sont classées par revenu.
Région urbaine	La région urbaine est l'ensemble de l'agglomération et de la banlieue. C'est l'entité spatiale élargie où sont 'déployées' la plupart des activités de base de la communauté urbaine, c'est-à-dire : habiter, travailler, éduquer, faire des courses, participer aux activités culturelles, se divertir. Il existe entre ces activités des relations intenses créant un ensemble fonctionnel qui, toutefois, reste orienté dans une large mesure vers la ville-centre traditionnelle.	<ul style="list-style-type: none"> • La migration provenant de l'agglomération par rapport à l'immigration totale de la commune est, entre 1992 et 2001, égale ou supérieure à 40 % • ou l'émigration vers la ville centrale (ou l'ensemble de la Région de Bruxelles-Capitale) depuis la commune est, entre 1992 et 2001, égale ou supérieure à 25 %. • La navette vers l'agglomération par rapport à la population active occupée et habitant la commune est, en 2001, égale ou supérieure à 25 %. • La navette vers l'agglomération par rapport aux migrants alternants sortants (population active habitant la commune et travaillant hors de la commune) est, en 2001, égale ou supérieure à 50 %. • La navette scolaire des étudiants du secondaire et du supérieur vers l'agglomération par rapport à la population scolaire totale est, en 2001, égale ou supérieure à 35 %. • La part de la surface bâtie dans la commune par rapport à la superficie totale de la commune est, en 2003, égale ou supérieure à 20 % • ou l'évolution de la surface bâtie entre 1991 et 2003 (surf. bâtie 2003/ surf. bâtie 1991 $\times 100$) est égale ou supérieure à 128 % pour les communes wallonnes, et à 130 % pour les communes flamandes. Ces pourcentages correspondent aux évolutions des régions respectives. <p>Chaque critère reçoit la même valeur, à savoir 1 point, lorsque le critère est respecté. Pour faire partie de la banlieue, chaque commune doit obtenir au moins 5 points, tandis que quatre points suffisent pour une commune qui en faisait déjà partie intégrante en 1991.</p>

		Certaines communes se trouvent coincées entre deux agglomérations. L'orientation de la navette scolaire peut par exemple être différente de la navette professionnelle. La règle veut cependant que la commune obtienne suffisamment de points vers une agglomération pour pouvoir faire partie de la banlieue d'une région urbaine donnée.
Zone résidentielle des migrants alternants	La zone résidentielle des migrants alternants est la zone qui se rattache à la région urbaine à la suite d'un développement considérable des navettes au départ de ces communes. Au niveau de l'emploi, cette zone s'oriente donc dans une large mesure vers la région urbaine.	Le critère pour déterminer la zone résidentielle des migrants alternants est que la part des navettes vers l'agglomération par rapport à la population active occupée et habitant la commune doit, en 2001, s'élever à 15 % au moins. Les communes qui, selon le critère, appartiennent à deux zones des migrants alternants, sont rattachées à une région urbaine en fonction du plus grand pourcentage. Il n'y a qu'une seule exception au rattachement de la commune à la région urbaine présentant le pourcentage de navettes le plus important, à savoir Pont-à-Celles. Une part légèrement plus importante (0,18 %) de la population active fait la navette vers Bruxelles par rapport à Charleroi. Mais dans la mesure où la navette scolaire et l'émigration attirent plutôt la valeur limite de la banlieue vers Charleroi, cette commune est rattachée au complexe résidentiel urbain de Charleroi.
Complexe résidentiel urbain	La zone résidentielle des migrants alternants constitue avec la région urbaine le complexe résidentiel urbain.	

Source : Van Hecke *et al.* (2009)

Liste des communes dans les complexes résidentiels urbains en Wallonie

Agglomération	Banlieue	Zone résidentielle des migrants alternants
Complexe résidentiel urbain de Bruxelles		
Braine-l'Alleud, Waterloo	Beauvechain, Braine-le-Château, Chaumont-Gistoux, Enghien, Grez-Doiceau, Ittre, La Hulpe, Lasne, Ottignies-Louvain-la-Neuve, Rixensart, Silly, Tubize, Wavre	Ath, Braine-le-Comte, Brugelette, Chastre, Chièvres, Court-Saint-Etienne, Ecaussinnes, Flobecq, Gembloux, Genappe, Hannut, Hélécinne, Incourt, Jodoigne, Lessines, Lincet, Mont-Saint-Guibert, Nivelles, Orp-Jauche, Perwez, Ramillies, Rebecq, Seneffe, Soignies, Sombreffe, Villers-la-Ville, Walhain, Wasseiges
Complexe résidentiel urbain de Charleroi		
Charleroi, Châtelet, Courcelles, Farciennes, Montigny-le-Tilleul	Aiseau-Presles, Fleurus, Fontaine-l'Evêque, Gerpinnes, Ham-sur-Heyre-Nalinnes, Les Bons Villers, Thuin, Walcourt	Anderlues, Beaumont, Cerfontaine, Florennes, Fosses-la-ville, Froidchapelle, Lobbes, Mettet, Pont-à-Celles, Sivry-Rance, Sambreville
Complexe résidentiel urbain de Liège		
Ans, Beyne-Heusay, Chaudfontaine, Engis, Fléron, Flémalle, Grâce-Hollogne, Herstal, Liège, Oupeye, Saint-Nicolas, Seraing, Soumagne	Anthisnes, Awans, Aywaille, Bassenge, Blegny, Crisnée, Dalhem, Donceel, Esneux, Fexhe-le-Haut-Clocher, Juprelle, Nandrin, Neupré, Olne, Oreye, Remicourt, Saint-Georges-sur-Meuse, Sprimont, Tinlot, Trooz, Verlaine, Visé	Amay, Berloz, Clavier, Comblain-au-Pont, Faimés, Ferrières, Geer, Hamoir, Herve, Manhay, Modave, Ouffet, Stoumont, Villers-le-Bouillet, Fourons, Wanze, Waremme
Complexe résidentiel urbain de Mons		
Boussu, Colfontaine, Dour, Frameries, Mons, Quaregnon	Honnelles, Jurbise, Quévy, Saint-Ghislain	Hensies, Lens, Quiévrain
Complexe résidentiel urbain de Namur		
Namur	Assesse, Gesves, Fernemont, Floreffe, Profondeville, La Bruyère	Anhée, Andenne, Eghezée, Yvoir
Complexe résidentiel urbain de Tournai		
Tournai	Antoing, Brunehaut, Rumes	Celles, Estaimpuis, Pecq, Péruwelz
Complexe résidentiel urbain de Verviers		
Dison, Pepinster, Verviers	Jalhay, Theux	Limbourg, Thimister-Clermont

Source : Van Hecke *et al.* (2009)

2. Tableaux de description des ménages locataires selon les arrondissements en Wallonie

Tableau 31 – Pourcentage des ménages locataires selon les arrondissements en Wallonie (en %)

	Pourcentage de locataires du parc privé par rapport à l'ensemble des locataires de l'arrondissement	Pourcentage de locataires du parc social ou public par rapport à l'ensemble des locataires de l'arrondissement	Pourcentage de ménages locataires par rapport à l'ensemble des ménages de l'arrondissement
Nivelles	82,9%	17,1%*	30,9%
Effectifs concernés/nombre d'observations	135 / 163	28 / 163	185 / 600
Ath	***	***	16,3%*
Effectifs concernés/nombre d'observations	-	-	25 / 151
Charleroi	69,1%	30,9%	42,3%
Effectifs concernés/nombre d'observations	204 / 296	91 / 296	326 / 771
Mons	73,0%	27,0%	34,1%
Effectifs concernés/nombre d'observations	106 / 145	39 / 145	154 / 452
Mouscron	****	****	33,3%
Effectifs concernés/nombre d'observations	19 / 41	23 / 41	43 / 130
Soignies	80,7%	19,3%*	28,5%
Effectifs concernés/nombre d'observations	59 / 73	14 / 73	86 / 302
Thuin	87,2%	12,8%*	29,5%
Effectifs concernés/nombre d'observations	60 / 69	9 / 69	74 / 252
Tournai	70,5%	29,5%*	35,6%
Effectifs concernés/nombre d'observations	57 / 81	24 / 81	89 / 250
Huy	84,6%	15,4%*	30,1%
Effectifs concernés/nombre d'observations	41 / 49	8 / 49	53 / 178
Liège	64,2%	35,8%	38,7%
Effectifs concernés/nombre d'observations	239 / 372	134 / 372	394 / 1.020
Verviers	80,8%	19,2%	36,3%
Effectifs concernés/nombre d'observations	127 / 158	30 / 158	167 / 461
Waremme	***	***	18,4%*
Effectifs concernés/nombre d'observations	-	-	22 / 120
Dinant	98,7%	1,3%*	29,6%
Effectifs concernés/nombre d'observations	49 / 50	1 / 50	54 / 181
Namur	77,2%	22,8%	33,3%
Effectifs concernés/nombre d'observations	120 / 155	35 / 155	165 / 497
Philippeville	***	***	20,6%
Effectifs concernés/nombre d'observations	-	-	23 / 111
Province de Luxembourg** (arrondissements d'Arlon, de Bastogne, de Marche-en-Famenne, de Neufchâteau et de Virton ensemble)	82,0%	18,0%*	26,8%
Effectifs concernés/nombre d'observations	107 / 130	23 / 130	142 / 529

Source : EQH 2012-2013.

Calcul : CEHD

Champ :

Pour les locataires du parc privé et les locataires du parc social ou public – ensemble des ménages locataires à titre payant en Wallonie pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris) et le type de bailleur sont disponibles et pour lesquels le nombre d'observations dans leur arrondissement est supérieur à 29 (n=1.782).

Pour l'ensemble des locataires – ensemble des ménages en Wallonie pour lesquels la variable concernant le statut d'occupation du logement est disponible (n=6.004).

* Le nombre d'effectifs concernés est inférieur à 30.

** Pour inclure les observations de la province de Luxembourg avec faible effectifs dans quatre de ses arrondissements, tous les arrondissements de la province de Luxembourg sont présentés ensemble.

*** Le nombre d'ensemble de locataires à titre payant dans l'arrondissement pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris) et le type de bailleur sont disponibles est inférieur à 30.

**** Le nombre de locataires à titre payant dans l'arrondissement pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris) et le type de bailleur sont disponibles est inférieur à 30 dans chaque des deux groupes de locataires (du parc privé et du parc social ou public).

Tableau 32 – Pourcentage d'appartements loués selon les arrondissements en Wallonie (en %)

	Pourcentage d'appartements du parc privé par rapport à l'ensemble des appartements loués de l'arrondissement	Pourcentage d'appartements du parc social ou public dans l'ensemble des appartements loués de l'arrondissement	Pourcentage d'appartements par rapport à l'ensemble du parc locatif de l'arrondissement
Nivelles	87,8%	12,2%*	50,5%
Effectifs concernés/nombre d'observations	72 / 82	10 / 82	82 / 163
Charleroi	68,4%	31,6%	47,2%
Effectifs concernés/nombre d'observations	95 / 139	44 / 139	139 / 295
Mons	64,0%	36,0%*	38,5%
Effectifs concernés/nombre d'observations	36 / 56	20 / 56	56 / 145
Mouscron	***	***	21,5%*
Effectifs concernés/nombre d'observations	-	-	9 / 41
Soignies	89,7%	10,3%*	47,6%
Effectifs concernés/nombre d'observations	31 / 35	4 / 35	35 / 73
Thuin	***	***	36,3%*
Effectifs concernés/nombre d'observations	-	-	25 / 69
Tournai	***	***	31,5%*
Effectifs concernés/nombre d'observations	-	-	26 / 81
Huy	***	***	43,6%*
Effectifs concernés/nombre d'observations	-	-	21 / 49
Liège	70,5%	29,5%	50,9%
Effectifs concernés/nombre d'observations	134 / 189	56 / 189	189 / 372
Verviers	83,0%	17,0%*	53,3%
Effectifs concernés/nombre d'observations	70 / 84	14 / 84	84 / 158
Dinant	***	***	35,0%*
Effectifs concernés/nombre d'observations	-	-	17 / 50
Namur	71,9%	28,1%*	60,8%
Effectifs concernés/nombre d'observations	68 / 94	27 / 94	94 / 155
Province de Luxembourg** (arrondissements d'Arlon, de Bastogne, de Marche-en-Famenne, de Neufchâteau et de Virton ensemble)	84,5%	15,5%*	43,0%
Effectifs concernés/nombre d'observations	47 / 56	9 / 56	56 / 130

Source : EQH 2012-2013.

Calcul : CEHD

Champ :

Pour les locataires du parc privé et les locataires du parc social ou public – ensemble des ménages locataires à titre payant en Wallonie pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris), le type de bailleur et le type de logement sont disponibles et pour lesquels le nombre d'observations dans leur arrondissement est supérieur à 29 (n=735).

Pour l'ensemble des locataires – ensemble des ménages en Wallonie pour lesquels les variables concernant le statut d'occupation du logement et le type de logement sont disponibles et pour lesquels le nombre d'observations dans leur arrondissement est supérieur à 29 (n=1.781).

* Le nombre d'effectifs concernés est inférieur à 30.

** Pour inclure les observations de la province de Luxembourg avec faible effectifs dans quatre de ses arrondissements, tous les arrondissements de la province de Luxembourg sont présentés ensemble.

*** Le nombre d'ensemble de locataires à titre payant dans l'arrondissement pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris), le type de bailleur et le type de logement sont disponibles est inférieur à 30.

Tableau 33 – Pourcentage de logement loué et construit avant 1971 selon les arrondissements en Wallonie (en %)

	Pourcentage de logements loués du parc privé et construits avant 1971 par rapport à l'ensemble des logements loués et construits avant 1971 de l'arrondissement	Pourcentage de logements loués du parc social ou public et construits avant 1971 par rapport à l'ensemble des logements loués et construits avant 1971 de l'arrondissement	Pourcentage de logements loués et construits avant 1971 par rapport à l'ensemble du parc locatif de l'arrondissement
Nivelles	89,7%	10,3%*	38,6%
Effectifs concernés/nombre d'observations	48 / 53	5 / 53	53 / 138
Charleroi	74,9%	25,1%	72,5%
Effectifs concernés/nombre d'observations	119 / 159	40 / 159	159 / 220
Mons	85,1%	14,9%*	72,4%
Effectifs concernés/nombre d'observations	41 / 48	7 / 48	48 / 67
Soignies	73,7%	26,3%*	66,0%
Effectifs concernés/nombre d'observations	33 / 44	12 / 44	44 / 67
Thuin	89,5%	10,5%*	62,2%
Effectifs concernés/nombre d'observations	37 / 41	4 / 41	41 / 66
Tournai	****	****	58,9%*
Effectifs concernés/nombre d'observations	23 / 30	7 / 30	30 / 51
Huy	****	****	71,9%*
Effectifs concernés/nombre d'observations	26 / 30	3 / 30	30 / 41
Liège	64,4%	35,6%	72,0%
Effectifs concernés/nombre d'observations	129 / 200	71 / 200	200 / 277
Verviers	91,3%	8,7%*	61,5%
Effectifs concernés/nombre d'observations	60 / 66	6 / 66	66 / 107
Dinant	***	***	88,7%*
Effectifs concernés/nombre d'observations	-	-	29 / 33
Namur	80,2%	19,8%*	58,8%
Effectifs concernés/nombre d'observations	54 / 68	13 / 68	68 / 115
Province de Luxembourg** (arrondissements d'Arlon, de Bastogne, de Marche-en-Famenne, de Neufchâteau et de Virton ensemble)	89,0%	11,0%*	56,5%
Effectifs concernés/nombre d'observations	48 / 54	6 / 54	54 / 95

Source : EQH 2012-2013.

Calcul : CEHD

Champ :

Pour les locataires du parc privé et les locataires du parc social ou public – ensemble des ménages locataires à titre payant en Wallonie pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris), le type de bailleur et l'époque de construction de logement sont disponibles et pour lesquels le nombre d'observations dans leur arrondissement est supérieur à 29 (n=793).

Pour l'ensemble des locataires – ensemble des ménages en Wallonie pour lesquels les variables concernant le statut d'occupation du logement et l'époque de construction de logement sont disponibles et pour lesquels le nombre d'observations dans leur arrondissement est supérieur à 29 (n=1.277).

* Le nombre d'effectifs concernés est inférieur à 30.

** Pour inclure les observations de la province de Luxembourg avec faible effectifs dans quatre de ses arrondissements, tous les arrondissements de la province de Luxembourg sont présentés ensemble.

*** Le nombre d'ensemble de locataires à titre payant dans l'arrondissement pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris), le type de bailleur et le type de logement sont disponibles est inférieur à 30.

**** Le nombre de locataires à titre payant dans l'arrondissement pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris), le type de bailleur et l'époque de construction de logement sont disponibles est inférieur à 30 dans chaque des deux groupes de locataires (du parc privé et du parc social ou public).

Tableau 34 – Pourcentage de ménages locataires avec un chef de ménage actif (à temps plein ou partiel) selon les arrondissements en Wallonie (en %)

	Pourcentage de ménages locataires du parc privé avec un chef de ménage actif par rapport à l'ensemble des ménages locataires avec un chef de ménage actif de l'arrondissement	Pourcentage de ménages locataires du parc social ou public avec un chef de ménage actif par rapport à l'ensemble des ménages locataires avec un chef de ménage actif de l'arrondissement	Pourcentage de ménages locataires avec un chef de ménage actif par rapport à l'ensemble des ménages locataires de l'arrondissement
Nivelles	91,5%	8,5%*	51,1%
Effectifs concernés/nombre d'observations	76 / 83	7 / 83	83 / 163
Charleroi	74,2%	25,8%*	31,0%
Effectifs concernés/nombre d'observations	68 / 92	24 / 92	92 / 296
Mons	87,1%	12,9%*	43,9%
Effectifs concernés/nombre d'observations	55 / 63	8 / 63	63 / 144
Mouscron	***	***	14,7%*
Effectifs concernés/nombre d'observations	-	-	6 / 41
Soignies	***	***	39,5%*
Effectifs concernés/nombre d'observations	-	-	29 / 73
Thuin	92,9%	7,1%*	46,7%
Effectifs concernés/nombre d'observations	30 / 32	2 / 32	32 / 69
Tournai	***	***	33,1%*
Effectifs concernés/nombre d'observations	-	-	27 / 81
Huy	***	***	27,5%*
Effectifs concernés/nombre d'observations	-	-	13 / 49
Liège	73,1%	26,9%	30,6%
Effectifs concernés/nombre d'observations	83 / 114	31 / 114	114 / 372
Verviers	93,8%	6,2%*	36,0%
Effectifs concernés/nombre d'observations	53 / 56	3 / 56	56 / 157
Dinant	***	***	51,9%*
Effectifs concernés/nombre d'observations	-	-	26 / 50
Namur	88,3%	11,7%*	40,5%
Effectifs concernés/nombre d'observations	55 / 63	7 / 63	63 / 155
Province de Luxembourg** (arrondissements d'Arlon, de Bastogne, de Marche-en-Famenne, de Neufchâteau et de Virton ensemble)	88,9%	11,1%*	38,5%
Effectifs concernés/nombre d'observations	45 / 50	6 / 50	50 / 130

Source : EQH 2012-2013.

Calcul : CEHD

Champ :

Pour les locataires du parc privé et les locataires du parc social ou public – ensemble des ménages locataires à titre payant en Wallonie pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris), le type de bailleur et le statut économique du chef de ménage sont disponibles et pour lesquels le nombre d'observations dans leur arrondissement est supérieur à 29 (n=553).

Pour l'ensemble des locataires – ensemble des ménages en Wallonie pour lesquels les variables concernant le statut d'occupation du logement et le statut économique du chef de ménage sont disponibles et pour lesquels le nombre d'observations dans leur arrondissement est supérieur à 29 (n=1.780).

* Le nombre d'effectifs concernés est inférieur à 30.

** Pour inclure les observations de la province de Luxembourg avec faible effectifs dans quatre de ses arrondissements, tous les arrondissements de la province de Luxembourg sont présentés ensemble.

*** Le nombre d'ensemble de locataires à titre payant dans l'arrondissement pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris), le type de bailleur et le statut économique du chef de ménage sont disponibles est inférieur à 30.

Tableau 35 – Pourcentage de ménages locataires isolés avec ou sans enfant(s) selon les arrondissements en Wallonie (en %)

	Pourcentage de ménages locataires isolés du parc privé par rapport à l'ensemble des ménages locataires isolés de l'arrondissement	Pourcentage de ménages locataires isolés du parc social ou public par rapport à l'ensemble des ménages locataires isolés de l'arrondissement	Pourcentage de ménages locataires isolés par rapport à l'ensemble des ménages locataires de l'arrondissement
Nivelles	82,2%	17,8%*	52,7%
Effectifs concernés/nombre d'observations	71 / 86	15 / 86	86 / 163
Charleroi	75,1%	24,9%	61,4%
Effectifs concernés/nombre d'observations	136 / 182	45 / 182	182 / 296
Mons	70,1%	29,9%*	64,6%
Effectifs concernés/nombre d'observations	65 / 93	28 / 93	93 / 145
Mouscron	***	***	63,3%*
Effectifs concernés/nombre d'observations	-	-	26 / 41
Soignies	80,9%	19,1%*	62,2%
Effectifs concernés/nombre d'observations	37 / 46	9 / 46	46 / 73
Thuin	92,8%	7,2%*	63,5%
Effectifs concernés/nombre d'observations	41 / 44	3 / 44	44 / 69
Tournai	****	****	52,3%
Effectifs concernés/nombre d'observations	29 / 42	14 / 42	42 / 81
Huy	***	***	60,1%*
Effectifs concernés/nombre d'observations	-	-	29 / 49
Liège	68,9%	31,1%	57,6%
Effectifs concernés/nombre d'observations	148 / 215	67 / 215	215 / 372
Verviers	82,4%	17,6%*	54,8%
Effectifs concernés/nombre d'observations	71 / 86	15 / 86	86 / 158
Dinant	100,0%	0,0%*	61,5%
Effectifs concernés/nombre d'observations	30 / 30	0 / 30	30 / 50
Namur	74,6%	25,4%*	60,4%
Effectifs concernés/nombre d'observations	70 / 94	24 / 94	94 / 155
Province de Luxembourg** (arrondissements d'Arlon, de Bastogne, de Marche-en-Famenne, de Neufchâteau et de Virton ensemble)	84,4%	15,6%*	56,4%
Effectifs concernés/nombre d'observations	62 / 74	11 / 74	74 / 130

Source : EQH 2012-2013.

Calcul : CEHD

Champ :

Pour les locataires du parc privé et les locataires du parc social ou public – ensemble des ménages locataires à titre payant en Wallonie pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris), le type de bailleur et la composition du ménage sont disponibles et pour lesquels le nombre d'observations dans leur arrondissement est supérieur à 29 (n=992).

Pour l'ensemble des locataires – ensemble des ménages en Wallonie pour lesquels les variables concernant le statut d'occupation du logement et la composition du ménage sont disponibles et pour lesquels le nombre d'observations dans leur arrondissement est supérieur à 29 (n=1.782).

* Le nombre d'effectifs concernés est inférieur à 30.

** Pour inclure les observations de la province de Luxembourg avec faible effectifs dans quatre de ses arrondissements, tous les arrondissements de la province de Luxembourg sont présentés ensemble.

*** Le nombre d'ensemble de locataires à titre payant dans l'arrondissement pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris), le type de bailleur et la composition du ménage sont disponibles est inférieur à 30.

**** Le nombre de locataires à titre payant dans l'arrondissement pour lesquels les variables concernant le loyer (charges et frais compris), le type de bailleur et la composition du ménage sont disponibles est inférieur à 30 dans chaque des deux groupes de locataires (du parc privé et du parc social ou public).

Glossaire

Complexe résidentiel urbain : découpage territorial de la Belgique établi depuis les années 70 sur la base des recensements et réactualisés en 2009 sur la base de différents critères urbanistiques et socio-économiques. Un complexe résidentiel urbain se compose d'un emboîtement d'espaces allant du noyau urbain à la région urbaine.

Indexation du loyer : L'indexation est l'ajustement annuel du loyer aux coûts de la vie. L'ajustement a lieu une fois par an, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat. Depuis 1994, l'indexation a lieu sur la base de l'évolution de l'indice santé. Cet indice correspond à l'indice général (IPC) mais ne tient pas compte des hausses de prix du tabac, de l'alcool, de l'essence et du diesel.

Loyer mensuel : paiement effectué mensuellement par un locataire à un bailleur, dans le cadre d'un contrat de bail le plus souvent. Afin de refléter au mieux le coût réel de la location dans cette étude, le loyer mensuel est le montant total effectivement payé avec les charges et autres frais compris dans cette somme réclamée mensuellement par le bailleur. Le bailleur est obligé de mentionner dans chaque communication officielle et publique le montant du loyer avec charges et frais effectivement imputés au locataire.

Parc locatif privé : ensemble des logements effectivement loués dont le propriétaire est une personne privée (particulier, banque, société du secteur privé ou famille notamment) et dont le loyer est habituellement fixé par une transaction marchande.

Parc locatif social ou public : ensemble des logements effectivement loués dont le propriétaire est une société de logement de service public (SLSP) ou une institution publique (principalement les communes et les centres publics d'action sociale).