

OBSERVATOIRE DES LOYERS - ÉDITION 2019



ENQUÊTE 2018

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

PRADELLA, S. & KRYVOBOKOV, M. (2019), « Observatoire des loyers – Édition 2019 (enquête 2018) », Centre d'Etudes en Habitat Durable de Wallonie, *Rapport*, Charleroi, 136 pages .

Editeur responsable CEHD : Sébastien Pradella, Directeur

CEHD asbl
Rue de l'Écluse 21
6000 Charleroi
Belgique
Tél. : +32 (0)71 204 492
e-mail : information@cehd.be
<http://www.cehd.be>

Avec
le soutien de la



Wallonie

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

Table des matières

Remerciements.....	6
Introduction	7
Partie 1. Représentativité de l'échantillon	11
1. Représentativité géographique	11
2. Représentativité selon le type de logement et l'époque de construction	14
Partie 2. Le loyer pour l'ensemble des logements	17
1. Le loyer mensuel.....	17
2. Le loyer mensuel au mètre carré	18
3. Le loyer avec les charges	19
4. Le niveau de corrélation entre le loyer et les attributs du logement loué	20
5. Le niveau de corrélation entre le loyer et les attributs géographiques	26
Partie 3. Le loyer selon les attributs du logement	29
1. Le loyer selon le type de logement	29
2. Le loyer selon l'époque de construction	31
3. Le loyer selon le nombre de chambres à coucher	35
4. Le loyer selon la superficie habitable	38
5. Le loyer selon l'étage d'un appartement	44
6. Le loyer selon la disponibilité des pièces supplémentaires et du garage	45
6.1. Cuisine	45
6.2. Sanitaires	47
6.3. Garage	51
Partie 4. La distribution géographique des loyers	55
1. Le loyer selon les provinces.....	55
2. Le loyer selon les arrondissements.....	56
3. Le loyer dans les villes locatives	58
4. Le loyer selon le type de complexes résidentiels urbains	60
Partie 5. Le loyer selon les éléments de confort du logement.....	62
1. Jardin et cour	62
2. Balcon et terrasse	64
3. Cave et véranda.....	65
4. Espace de rangement.....	67
5. Ascenseur et monte-escalier.....	69
6. Bureau, grandes baies vitrées et piscine	71
7. Parquet authentique et feu ouvert.....	73

8. Isolation sonore et équipements supplémentaires de sécurité.....	75
9. Logement loué meublé.....	77
10. Une vue réduite à l'avant et à l'arrière du logement.....	78
Partie 6. Le loyer selon les caractéristiques énergétiques du logement	79
1. Chauffage principal	79
2. Régulation thermique	81
3. Chauffage de l'eau sanitaire	82
4. Vitrage.....	84
5. Isolation de la toiture ou du plafond	86
6. Isolation des murs.....	88
7. Isolation du sol (rez-de-chaussée)	90
8. Certificat PEB.....	92
9. Équipements de haute performance énergétique	95
10. Absence de compteur individuel pour l'eau, l'électricité ou le gaz	96
Partie 7. Le loyer selon les problèmes de vétusté et d'insalubrité et des travaux de rénovation	97
1. Problèmes de vétusté ou d'insalubrité	97
2. Gros travaux extérieurs réalisés depuis 2008	99
3. Gros travaux intérieurs réalisés depuis 2008	101
Partie 8. Locataires.....	104
1. Type de ménages locataires	104
2. Âge du chef de ménage	106
3. Bail d'habitation.....	108
4. Colocation	109
5. Bailleur	110
6. Durée d'occupation du logement	110
7. Sur/sous-peuplement du logement	114
8. Pièces partagées avec d'autres personnes que le ménage.....	115
9. Revenu de ménages locataires et taux d'effort locatif.....	115
10. Locataires bénéficiant de réduction de loyer	119
11. Demandeurs de logement social	120
12. Expérience de location privée.....	121
Conclusion	124
Bibliographie	126
Annexes.....	127
1. Méthodologie de délimitation des composantes de « complexe résidentiel urbain » (2019).....	127

2. Liste des communes dans les complexes résidentiels urbains en Wallonie (2019) 129

Liste des tableaux.....130

Liste des graphiques.....132

Liste des cartes.....135

Remerciements

Nous tenons à remercier nos partenaires du Département de l'Énergie et du Bâtiment durable de Direction générale de l'Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Énergie pour l'enrichissement de données relatives à la performance énergétique des bâtiments loués de notre échantillon. Qu'ils soient ici vivement remerciés.

Introduction

Ce rapport de l'observatoire des loyers privés en Wallonie présente les résultats de la première enquête statistique menée sur le parc locatif privé en Wallonie. Après avoir accompli plusieurs étapes depuis 2012¹, l'observatoire des loyers privés offre un nouveau point de référence pour les statistiques publiques officielles en matière de logement en Wallonie. Au sein du CEHD, l'analyse des loyers auprès du secteur privé en Wallonie fait aussi désormais l'objet d'une investigation scientifique continue grâce aux travaux du Centre comme en témoignent plusieurs contributions à des colloques scientifiques et professionnels² et des articles dans des revues scientifiques³.

Un échantillon représentatif de 4.112 logements mis en location sur le marché privé a été visité au cours de l'année 2018 grâce aux services de collecte sous-traités à un bureau indépendant (IRB EUROPE). Outre les niveaux de loyers, plus de deux cents points d'observation sont relevés sur les caractéristiques des biens mis en location et les ménages locataires.

L'observatoire des loyers privés en Wallonie a principalement en charge la confection de la grille indicative des loyers. Une grille provisoire des loyers en Wallonie (2016) avait été présentée par le Gouvernement wallon en date du 2 juin 2016, sur la base d'une enquête pilote sur les loyers menés dans les arrondissements de Nivelles et de Charleroi. À la suite du vote de l'article 89 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation instaurant une grille indicative des loyers, une version développée de ce nouvel outil de la politique wallonne du logement a été mise en œuvre en février 2019 grâce à cette enquête plus complète et plus représentative menée sur l'ensemble du territoire de la Wallonie (www.loyerswallonie.be).

En application du décret du 15 mars 2018, les loyers indicatifs doivent être fixés par catégorie d'habitation et secteur géographique en fonction de la structuration du marché locatif et à partir des niveaux de loyers constatés statistiquement ; la grille doit être adaptée annuellement à l'évolution du marché locatif sur la base d'un échantillon représentatif

¹ Le CEHD a publié : Kryvobokov M., Pradella S. (2013), « Préfiguration de l'observatoire des loyers et du logement. Étude comparée France-Allemagne-Région de Bruxelles-Capitale », *Rapport du Centre d'Etudes en Habitat Durable*, Charleroi, 78 pages ; 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'Études en Habitat Durable, *Cahier d'Etudes et de Recherches* / 2014-01, Charleroi, 93 pages ; Kryvobokov, M., Pradella, S. (2017), « Évaluation de la grille indicative provisoire des loyers en Wallonie », *Rapport du Centre d'Etudes en Habitat Durable*, Charleroi, 103 pages. Ces rapports sont disponibles en ligne sur le site du CEHD.

² Kryvobokov M., Pradella S. (2014), « Attractivité territoriale et formation des loyers résidentiels en région périurbaine : une analyse hédonique en Wallonie », *51^{ème} colloque de l'ASRDLF*, Université Paris-Est ; Kryvobokov, M. (2015), « Housing rents in Wallonia: Modelling two different worlds », *22nd Annual ERES Conference*. Istanbul Technical University ; Kryvobokov M., Pradella S. (2016), « Formation des loyers résidentiels en Wallonie : comprendre deux zones différentes », *Séminaire/workshop*, Université Paris-Dauphine ; Kryvobokov, M. (2017), « Urban and peri-urban residential rental markets: similar or different? », *24th Annual European Real Estate Society Conference*. Delft Technical University ; Pradella, S., Kryvobokov, M. (2018), « Évaluation de la grille indicative provisoire des loyers en Wallonie », *Les échos du logement*, No 122, pages 27-30.

³ Lejeune, Z., Xhignesse, G., Kryvobokov, M., Teller, J. (2016), « Housing quality as environmental inequality: the case of Wallonia, Belgium », *Journal of Housing and the Built Environment*, No 31 (3), pages 495-512 ; Kryvobokov, M., Pradella, S., Des Rosiers, F. (2019), « Urban and peri-urban residential rental markets in Wallonia: Similar or different? », *Applied Spatial Analysis and Policy*.

d'habitation mis en location sur l'ensemble de la Wallonie. Le rapport de l'observatoire des loyers privés en Wallonie est donc destiné à une publication chaque année.

Notice technique de l'enquête sur les loyers privés en Wallonie 2018

Enquête menée auprès d'un échantillon de locataires louant un bien auprès du secteur privé sur le territoire de la Wallonie.

Taille de l'échantillon : 4.112 ménages locataires auprès du secteur privé (personnes répondantes âgées de 18 ans et plus).

Représentativité de l'échantillon : celle-ci est assurée sur la base d'une stratification géographique du parc locatif privé (province, arrondissement, regroupement des communes), du type de bien et de l'époque de construction. Les proportions concernées figurent dans la section relative à l'échantillon de ce rapport.

Méthodes de recueil de données : les enquêtes ont été réalisées en face-à-face (77%) et par téléphone (23%).

Période de réalisation : du 12 mai au 14 août 2018.

Marge d'erreurs estimées : 1,5 % (pour une proportion de 50%) ou 0,9% (pour une proportion de 10%)

Taux de sondage : 1,03 %

Organisme chargé de la conception et du traitement : Centre d'Etudes en Habitat Durable de Wallonie (dans le cadre de ses missions).

Ajustement : l'échantillon n'a pas été pondéré sur la base d'une quelconque variable ; la représentativité de l'échantillon non pondéré est suffisante.

Organisme chargé de l'exécution de l'enquête : IRB EUROPE (après procédure de marché public).

Commanditaire de l'enquête par sondage : Gouvernement wallon.

Montant pour le marché d'exécution de l'enquête par sondage : 148.552 € HTVA

L'analyse des données sur le marché locatif inclut les statistiques descriptives, l'estimation des corrélations, le calcul des indicateurs économiques et les illustrations cartographiques. Ce rapport se compose de huit parties.

La première partie analyse la représentativité de l'échantillon en examinant la distribution géographique (à l'échelle des provinces et des arrondissements), les types de logements et les époques de construction. Les sources officielles (Census, cadastre, etc.) et les données d'une enquête régionale précédente sont utilisées pour jauger de la qualité de l'échantillon réalisé. Au regard pour des dimensions pour lesquels des données de recensement sont disponibles, l'échantillon réalisé affiche une bonne représentativité.

La deuxième partie du rapport présente les statistiques descriptives des loyers en Wallonie. Il s'agit des loyers hors charges (exprimé en montant total et par rapport au mètre carré) et

des loyers avec les charges locatives (liées à l'entretien du logement ou de l'immeuble). Les corrélations entre les niveaux de loyers et plusieurs attributs des logements loués ainsi qu'avec les caractéristiques de localisation servent ensuite à repérer les attributs du logement avec lesquels les loyers sont fortement reliés (à la hausse ou à la baisse).

La troisième partie est consacrée au calcul du loyer moyen pour diverses catégories de logement. Ainsi, les loyers changent de manière très importante selon le type de logement, l'époque de construction, le nombre de chambres, la taille du logement et l'étage d'appartement. La disponibilité d'une cuisine équipée ou d'un garage et le nombre de sanitaires sont aussi les déterminants importants des loyers.

L'analyse géographique des loyers sur le territoire régional est l'objet de la quatrième partie. Les loyers moyens selon les provinces, les arrondissements administratifs et les types de complexes résidentiels urbains sont présentés. Plus spécifiquement, la géographie des loyers est aussi détaillée pour une dizaine des villes wallonnes ayant les plus grandes populations de locataires, notamment Liège, Charleroi, Namur et Mons.

Dans la cinquième partie, le niveau confort supplémentaire offert par le parc de logements loués est mis en évidence. Un jardin, un balcon, une cave, une véranda, de grandes baies vitrées ou un feu ouvert sont, par exemple, des éléments appréciés par les locataires. Cela impacte sur les loyers pratiqués. L'influence d'une isolation sonore, de la présence des équipements supplémentaires de sécurité ou d'une vue réduite est importante également pour certains biens immobiliers.

La sixième partie est consacrée aux caractéristiques énergétiques des logements loués sur le marché privé. Elle dresse la répartition selon le classement énergétique de différents équipements : type de chauffage, système de chauffe-eau sanitaire, régulation thermique, vitrage, isolation du logement et présence des équipements de haute performance énergétique. La répartition du label du certificat de performance énergétique des bâtiments (PEB) des logements mis en location sur le marché est une estimation inédite réalisée dans ce rapport⁴. Son impact sur les loyers est ensuite développé.

Représentant un enjeu particulièrement important, les problèmes de vétusté et d'insalubrité les plus graves déclarés par des locataires auprès du secteur privé en Wallonie ont été quantifiés dans l'avant-dernière partie. L'accent est mis sur l'importance de certains manquements à la salubrité – au sens large du terme – comme l'isolation acoustique très mauvaise, l'éclairage naturel insuffisant, les signes importants d'humidité, etc. En dehors des problèmes structurels, notons que la salubrité d'un bâtiment est un phénomène assez évolutif et protéiforme : des logements peuvent se dégrader assez rapidement. Les statistiques présentées sont toujours une « photo » prise à un moment donné. Cette partie du rapport analyse encore les gros travaux extérieurs et intérieurs réalisés depuis une dizaine d'années et son influence sur les loyers.

Enfin, le portrait sociodémographique des ménages locataires wallons est dressé dans la dernière partie. Les locataires sont étudiés des points de vue de leur composition, de l'âge du chef de ménage, des types du bail d'habitation, de la durée d'occupation du logement loué, de sur/sous-peuplement du logement, etc. Les indicateurs économiques importants de revenu par équivalent adulte et de taux d'effort locatif des ménages sont calculés et

⁴ En effet, le CEHD et le SPW – Aménagement du territoire, Énergie, Logement et Patrimoine fournissent un rapport statistique sur la base de données des certificats de performance énergétique enregistrés. Toutefois, cette base ne permet pas de distinguer ce qui relève du parc locatif et du parc des propriétaires occupants.

croisés avec les loyers. De manière inédite également, la mobilité résidentielle locative dans le passé – c'est-à-dire le nombre de locations privées précédentes – est mesurée à partir de notre échantillon.

Partie 1. Représentativité de l'échantillon

Il n'existe pas de recensement ou de registre à jour des locataires en Wallonie. En effet, le registre national n'indique pas le statut d'occupation du logement pour les ménages. De plus, l'enregistrement des baux locatifs par le SPF Finances ne tient pas une statistique des flux puisqu'il n'y a pas d'obligation de déclarer les fins de baux. L'IWEPS (2018) a aussi montré que seulement la moitié des baux est enregistré en Wallonie⁵. Il est de bonne pratique en statistique de juger de la représentativité d'un échantillon par rapport uniquement aux données de recensement (et non d'autres échantillons réalisés antérieurement). Vu la faiblesse du recensement en la matière, la représentativité sera néanmoins évaluée en regard de plusieurs grands indicateurs mesurés à travers plusieurs vagues d'enquêtes précédentes.

L'estimation du nombre de locations résidentielles privées en Wallonie et dans ses communes s'effectue donc à partir du Censur 2011 pour le nombre **total** de logements effectivement loués (y compris du parc social/public), d'une part, et la base de données des SLSP en 2011, pour le nombre de logements publics loués, d'autre part. Notons que les deux sources concernent les logements occupés. Selon ces deux sources, le nombre de logements loués dans le secteur privé en Wallonie en 2011 est estimé à 400.346 unités.

L'échantillon de 4.112 observations sonde donc 1,03% du parc locatif privé wallon⁶. La représentativité de l'échantillon est testée en prenant en compte la localisation géographique, le type de logement et l'époque de construction.

1. Représentativité géographique

En ce qui concerne la représentativité géographique, l'échantillon reproduit la répartition estimée du parc locatif privé par province et par arrondissements administratifs. Ainsi, à la fois dans le parc total et dans l'échantillon, le Brabant wallon représente 10%⁷, le Hainaut 37%, Liège 33%, Luxembourg 7% et Namur 13% (cf. Tableau 1) du parc total de logements loués en Wallonie. De très légères surreprésentations ou sous-représentations d'au maximum quatre dixièmes de pourcent par rapport à la répartition estimée du parc ne sont pas de nature à introduire un biais. Il n'est pas nécessaire d'adopter une clé de pondération.

⁵ Ghesquière, F. (2018), « Le marché locatif sous la loupe. Mesurer les loyers dans les communes belges et wallonnes », *Regards statistiques*, No 2, 76 pages.

⁶ Statistiquement, la taille d'échantillon considéré comme valide est de 1.841 unités pour un intervalle de confiance de 99% et une marge d'erreur de 3%. Cela signifie donc que le taux de sondage est tout à fait satisfaisant. Notons que les besoins de statistiques sur les loyers par sous-catégorie ou segment du parc entraînent un besoin plus élevé pour l'enquête sur les loyers privés en Wallonie.

⁷ Chiffres arrondis sans décimales à l'unité la plus proche.

Tableau 1 : Répartition de l'échantillon selon les provinces wallonnes, en %

Province	Parc locatif privé	Échantillon
Brabant wallon	9,8%	9,6%
Hainaut	36,8%	36,9%
Liège	32,8%	32,5%
Luxembourg	7,0%	7,0%
Namur	13,6%	14,0%
Wallonie	100,0%	100,0%

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD à partir de 4.112 observations

À l'échelle des arrondissements administratifs⁸, chacun de ceux-ci est représenté proportionnellement dans l'échantillon réalisé de manière égale par rapport à la répartition du parc estimé de logements loués dans le secteur privé. La surreprésentation maximum observée est celle de l'arrondissement de Namur avec 9,3% (contre 8,7%). Cet écart négligeable n'est pas de nature à fausser la représentativité des résultats par arrondissements (cf. Tableau 2).

⁸ Le Décret du Gouvernement wallon du 25 janvier 2018 a modifié le découpage géographique des arrondissements administratifs de la province de Hainaut. L'arrondissement de La Louvière a été créé. Les anciens arrondissements de Tournai et de Mouscron ont été fusionnés. Le contour des arrondissements d'Ath, de Charleroi, de Soignies et de Thuin a été changé.

Tableau 2 : Répartition de l'échantillon selon les arrondissements administratifs, en %

Arrondissement	Parc locatif privé	Échantillon
Province du Brabant wallon		
Nivelles	9,8%	9,6%
Province de Hainaut		
Ath	2,9%	2,9%
Charleroi	12,1%	11,9%
La Louvière	3,6%	3,7%
Mons	7,5%	7,5%
Soignies	2,3%	2,2%
Thuin	2,3%	2,4%
Tournai-Mouscron	6,1%	6,3%
Province de Liège		
Huy	2,5%	2,5%
Liège	19,7%	19,8%
Verviers	9,0%	8,6%
Waremme	1,6%	1,6%
Province de Luxembourg		
Arlon	1,6%	1,6%
Bastogne	1,2%	1,1%
Marche-en-Famenne	1,6%	1,7%
Neufchâteau	1,5%	1,5%
Virton	1,1%	1,1%
Province de Namur		
Dinant	3,1%	3,0%
Namur	8,7%	9,3%
Philippeville	1,8%	1,7%
Wallonie	100,0%	100,0%

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD à partir de 4.112 observations

Six villes wallonnes ayant le nombre le plus élevé de logements privés mis en location sont Liège, Charleroi, Namur, Mons, Tournai et Verviers. Ces six grandes villes locatives concentrent 31% du parc locatif privé. Dans chaque ville, l'échantillon réalisé est représentatif par rapport à la répartition observée dans le recensement du parc de logements loués privés (cf. Tableau 3).

Tableau 3 : Répartition de l'échantillon dans les grandes villes locatives wallonnes, en %

Ville	Parc locatif privé	Échantillon
Liège	10,1%	10,2%
Charleroi	7,8%	7,7%
Namur	4,3%	4,6%
Mons	3,8%	3,9%
Tournai	2,6%	2,6%
Verviers	2,5%	2,4%

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD à partir de 4.112 observations

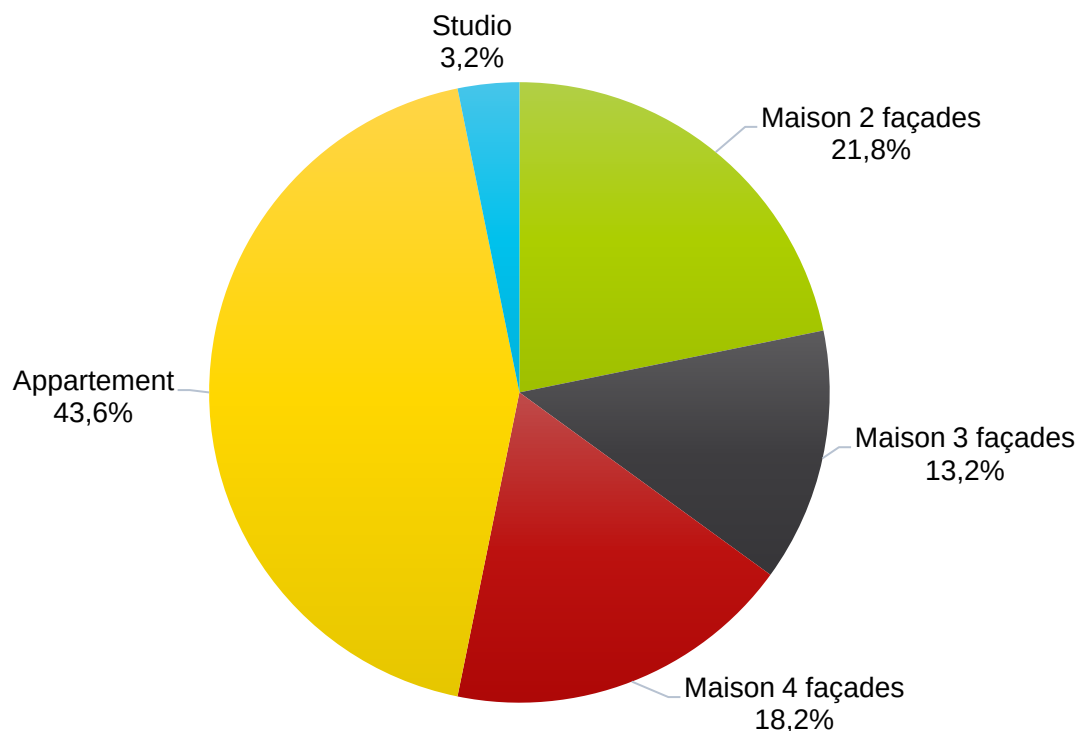
2. Représentativité selon le type de logement et l'époque de construction

Bien qu'il n'existe pas de recensement des types de logements loués, la part des maisons est estimée à plus de la moitié du parc de logements loués (52,9% selon l'EQH 2012-2013 et 51,3% selon l'enquête loyer 2016). L'échantillon est composé pour 53,2% de maisons. Plus précisément, cette part se ventile en 21,8% de maisons 2 façades (maisons de rangée), 13,2% de maisons 3 façades (maisons jumelées) et 18,2% de maisons 4 façades (villas).

Pour le reste, l'échantillon est composé pour 43,6% d'appartements et pour 3,2% de studios⁹ (cf. Graphique 1). À titre de comparaison, la proportion d'appartements dans le parc locatif privé en Wallonie était de 45,1% selon l'Enquête sur la Qualité de l'Habitat (EQH 2012-2013) et de 44,1% selon l'enquête d'évaluation de la grille provisoire (2016).

L'échantillon réalisé converge donc vers la répartition par type de logement observée lors de précédentes enquêtes. Toutefois, il faut rappeler que la représentativité peut véritablement être déterminée lorsqu'il existe un recensement récoltant cette information. Celui-ci fait défaut actuellement en Belgique.

⁹ Selon les données cadastrales, pour l'ensemble du parc de logements en Wallonie, la proportion de logements dans les « buildings et immeubles à appartements » fait 16%.

Graphique 1 : Répartition de l'échantillon selon le type de logement, en %

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD à partir de 4.112 observations

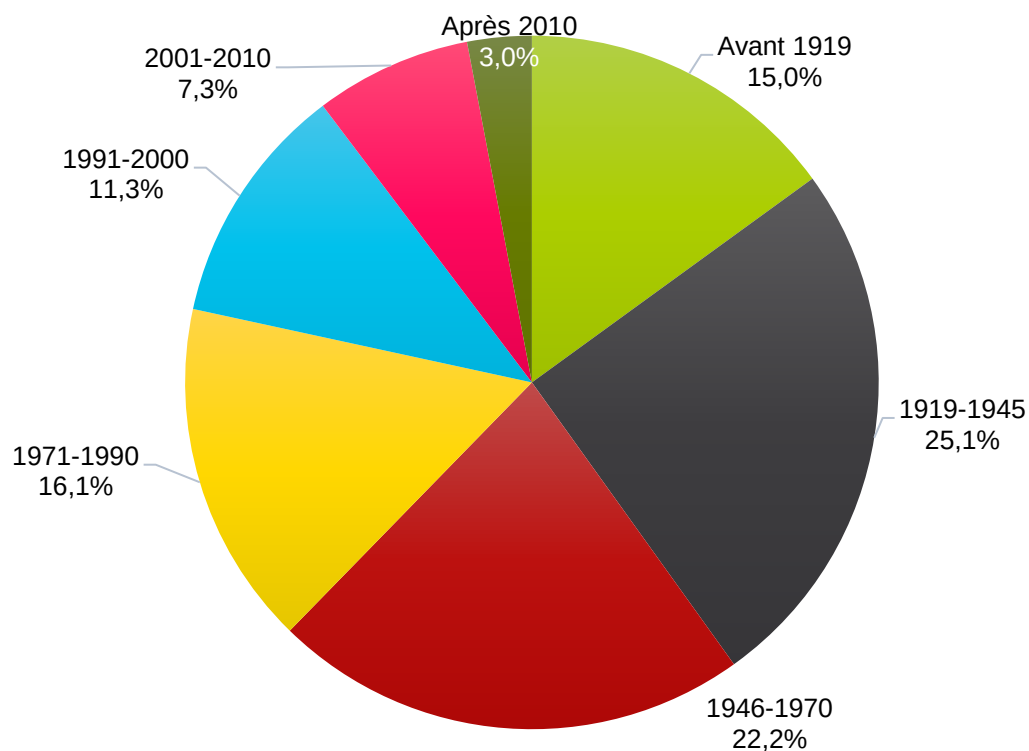
De nouveau, le recensement officiel ne fournit pas de répartition du parc locatif privé selon l'âge du bâtiment. Les logements privés construits avant 1945 représentent 40,1% de l'échantillon réalisé (cf. Graphique 2)¹⁰. Plus d'un tiers des logements de l'échantillon a été érigé entre 1946 et 1990. Un cinquième des logements de l'échantillon est de construction récente, soit construite à partir de 1991 (21,6%)^{11 12}.

Selon les critères géographiques et non géographiques (le type de logement et l'époque de construction), l'échantillon 2018 est représentatif et ne nécessite pas de pondération.

¹⁰ À titre de comparaison uniquement, cela coïncide avec la part de 44,4% relevée dans l'enquête par échantillon sur la qualité de l'habitat 2012-2013, qui portait sur l'ensemble du parc de logements. Compte tenu du décalage temporel entre les enquêtes, l'écart de proportion s'explique par la production et le renouvellement du parc.

¹¹ La proportion relevée dans l'EQH 2012-2013 est de 16,5%. Il n'est pas possible d'accorder plus de fiabilité à l'une ou l'autre des deux enquêtes, à défaut de recensement officiel.

¹² Par comparaison avec les données cadastrales pour l'ensemble du parc wallon, il y a proportionnellement, dans le parc locatif privé, moins de logements construits avant 1946 (40,1% contre la moitié) et proportionnellement plus de logements construits entre 1946 et le début du 21^e siècle (la moitié contre 40%).

Graphique 2 : Répartition de l'échantillon selon l'époque de construction, en %

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).
Calcul : CEHD à partir de 4.112 observations

Partie 2. Le loyer pour l'ensemble des logements

1. Le loyer mensuel

Le loyer mensuel moyen (hors charges) en Wallonie est de 616 € (cf. Tableau 4). Cette valeur est légèrement supérieure au loyer médian (600 €). Cela signifie que la distribution des loyers (cf. Graphique 3) est désaxée vers la gauche du graphique. Dans l'interprétation du loyer moyen, celui-ci est donc influencé par l'existence d'une faible proportion de loyers très élevés. Il s'agit notamment de logements plus spacieux ou luxueux qui correspondent plutôt à des locations résidentielles très spécifiques (location aux cadres expatriés, habitation avec locaux professionnels inclus, etc.). Un premier quart des loyers est inférieur ou égal à 500 € (dont 1% est inférieur ou égal à 300 €). Un second quart des loyers relevés fluctue entre 501 € et 600 €. Pour l'autre moitié des loyers, notons qu'un logement loué sur cinq affiche un loyer entre 601 € et 700 €. Enfin, un quart des logements loyers requiert un loyer dépassant 700 €. Le plafond maximum semble se situer à 1500 euros¹³ en Wallonie.

L'écart interquartile¹⁴ (soit l'écart entre la limite supérieure des loyers les plus bas et la limite inférieure des loyers les plus hauts) équivaut à 200 €, soit 40% (par rapport à Q1). Cela indique un « éventail de prix » plutôt resserré. En effet, pratiquement une moitié des effectifs (46,9%) se trouve dans l'intervalle compris entre 501 € et 700 €, alors que les biens peuvent présenter des variations importantes qualitativement (voir suite de ce rapport).

Tableau 4 : Statistiques descriptives des loyers mensuels (hors charges) en Wallonie, en €

Loyer moyen	616,35
Loyer médian	600,00
Loyer modal	550,00
Écart-type	183,16
1 ^{er} quartile (Q1)	500,00
3 ^{ème} quartile (Q3)	700,00
Min	235,00
Max	2.800,00

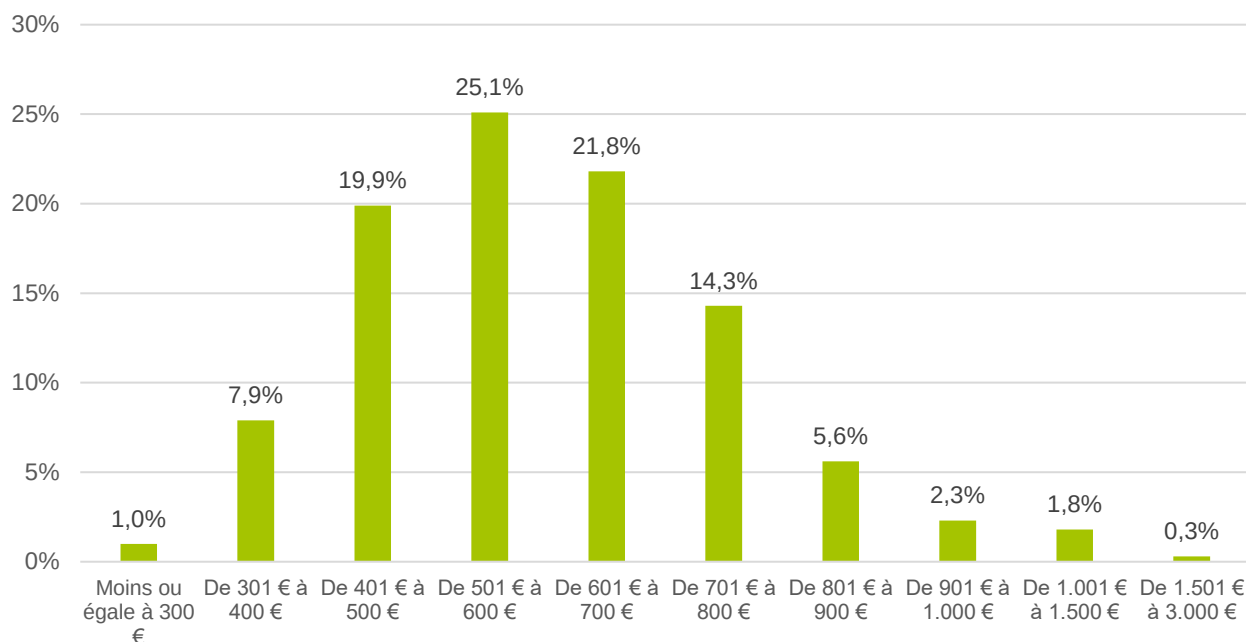
Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD à partir de 4.112 observations

¹³ Une petite partie du parc locatif (0,3%) a des loyers très élevés, entre 1.501 € et 2.800 €, correspondant à des biens particulièrement exceptionnels

¹⁴ Entre Q1 et Q3.

Graphique 3 : La distribution des loyers mensuels (hors charges)



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD à partir de 4.112 observations

2. Le loyer mensuel au mètre carré

Le loyer moyen au mètre carré en Wallonie vaut 8,17 € (cf. Tableau 5). Le loyer médian est relativement proche (8,12 €/m²). L'écart interquartile est de 56,5%. On distingue trois groupes de classe d'étendue de 2 €/m² qui représentent chacune un quart des effectifs : soit 25,2% pour les loyers au m² entre 5,01 € et 7 €, 28% pour les loyers au m² entre 7,01 € et 9 € et 26% pour les loyers au m² entre 9,01 € et 11 € (cf. Graphique 4). Plus de la moitié de locataires (54%) paient entre 7,01 € et 11 € par mètre carré. Moins d'une dizaine des logements loués requièrent un loyer inférieur ou égal à 5 €/m². À l'autre extrémité, plus d'un logement sur dix est loué entre 11,01 €/m² et 15 €/m², et enfin pour un logement sur cent, le loyer est supérieur à 15 €/m².

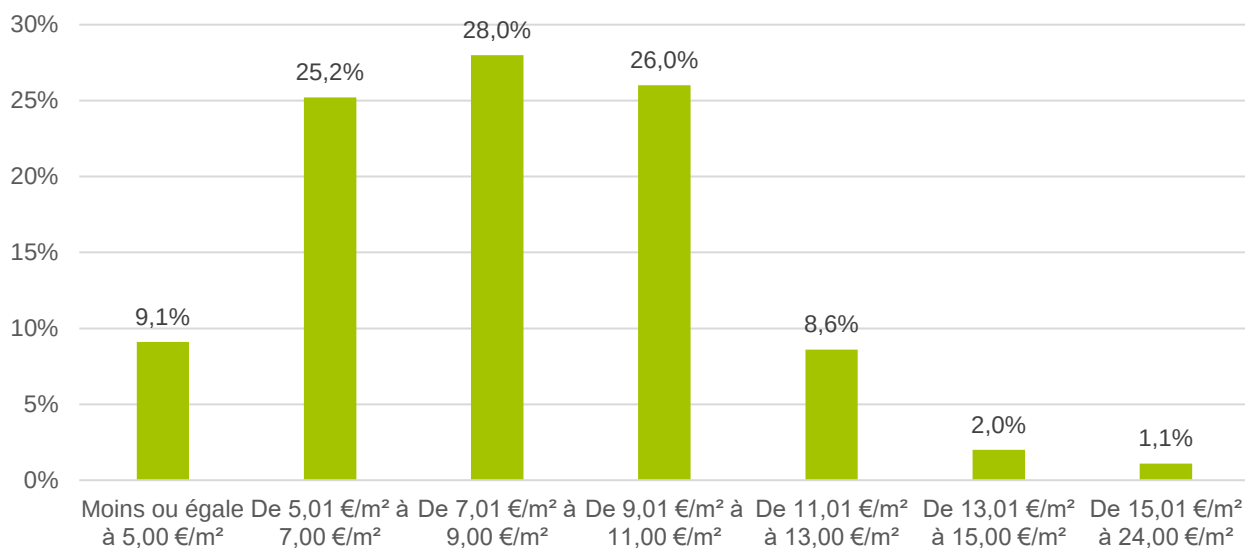
Tableau 5 : Statistiques descriptives des loyers mensuels au mètre carré (hors charges) en Wallonie, en €

Loyer moyen	8,17
Loyer médian	8,12
Loyer modal	9,17
Écart-type	2,50
1 ^{er} quartile	6,27
3 ^{ème} quartile	9,81
Min	3,04
Max	23,17

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD à partir de 4.112 observations

Graphique 4 : La distribution des loyers mensuels au mètre carré (hors charges)



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD à partir de 4.112 observations

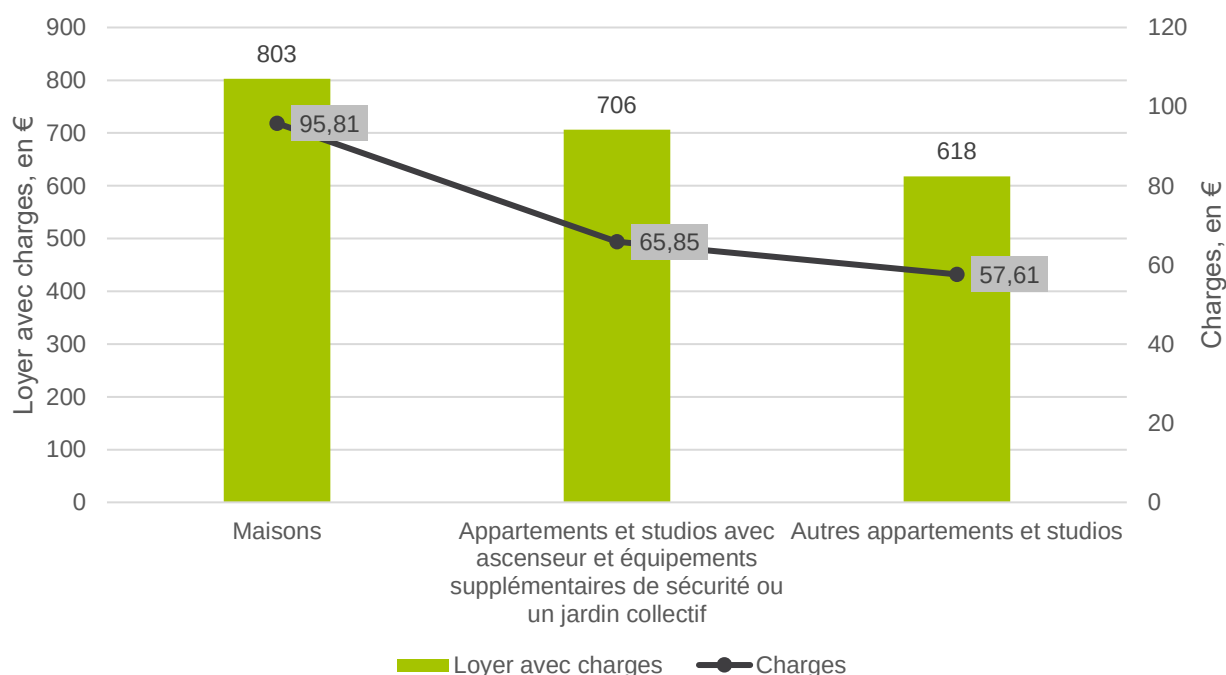
3. Le loyer avec les charges

Les charges mensuelles liées à l'entretien du logement ou de l'immeuble incluent principalement les coûts d'entretien de l'ascenseur ou de la cage d'escalier, de l'éclairage des communs, des services de gardiennage et de nettoyage¹⁵. Ces charges mensuelles sont communiquées pour 1.160 logements (28,2%) loués repris au sein de l'échantillon de l'enquête. Parmi ces cas, le montant moyen des charges est de 68 € et le montant moyen du loyer avec les charges – pour les logements concernés – est de 679 €.

Les appartements représentent plus de trois quarts (77,1%) des logements loués concernés par le versement de charges. Pour les logements loués avec paiement de charges renseigné, nous distinguons trois groupes (cf. Graphique 5) : 1) les maisons ; 2) les appartements et studios avec ascenseur et équipements supplémentaires de sécurité (service de gardiennage, présence de concierge, vidéosurveillance, vidéophone, etc.) ou avec un jardin collectif ; 3) les autres appartements et studios. Les loyers et les charges pour les maisons (le premier groupe) sont les plus élevés, en moyenne 803 € et 96 €. Cela tient au fait que ces logements sont fréquemment plus grands. Pour les appartements du deuxième groupe (avec l'ascenseur/les éléments de sécurité/un jardin collectif), les charges sont de 66 € et les loyers de 706 €, contre respectivement 58 € et 618 € pour les appartements et studios non dotés de ces équipements.

¹⁵ Les charges liées au gaz, à l'électricité, au chauffage ou à l'eau sont exclues des charges à l'entretien du logement. Quasiment la totalité du parc locatif privé dispose des compteurs individuels. Il est donc facile pour les locataires de différencier leurs dépenses énergétiques et hydriques des charges liées à l'entretien du logement.

Graphique 5 : Loyers moyens avec les charges et charges moyennes selon les groupes de logements, en €



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD à partir de 1.160 observations avec les charges locatives

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

La corrélation linéaire entre le loyer (hors charges) et les attributs du logement loué est mesurée avec le coefficient de Pearson¹⁶ (cf. Tableau 6). Le nombre de chambres à coucher et la superficie habitable sont corrélés très fortement avec les loyers, soit 56,8% et 54,7% respectivement. Ce sont les attributs de base qui déterminent le niveau de loyer.

Le type du logement et son époque de construction ont un niveau de corrélation important avec les loyers. Ainsi, le fait que le logement soit une maison va de pair avec évolution positive des loyers (+28,6%), alors qu'un appartement ou un studio sont corrélés négativement (-20,4% et -23,5%, respectivement). Jusqu'à un certain point, cela est lié à la superficie plus grande des maisons. Un étage plus élevé d'un appartement ou d'un studio est corrélé positivement avec le loyer.

En revanche, les époques plus anciennes de construction ont des coefficients négatifs, de -11,1% pour la période d'avant 1919 et de -14,4% pour la période d'entre 1919 et 1945 avec le niveau des loyers. La valeur absolue du coefficient de l'époque la plus ancienne est moins

¹⁶ Pour rappel, un coefficient de 1 indique une corrélation positive parfaite entre les deux variables. À l'inverse, un coefficient de - 1 indique une corrélation négative parfaite: lorsque la variable x (attributs du logement) augmente, la variable y (ici loyers) diminue dans la même proportion. Dans les deux cas, les points tombent parfaitement sur la droite. Un coefficient de 0 indique qu'il n'y a aucune relation entre les deux variables. Ainsi, la variation de l'une n'est aucunement associée à la variation de l'autre.

élevée, probablement, à cause des travaux de rénovation. Sans surprise, les périodes de construction les plus récentes (entre 1991 et 2000 et après 2000) ont un impact positif sur les loyers (coefficients proches à 15%).

La hausse du niveau de confort du logement s'accompagne aussi d'une hausse des niveaux de loyers. La présence d'une cuisine équipée, le nombre de salles de bain/salles de douche et le nombre de WC ont des corrélations très fortes (de 36,1%, de 44,2% et de 50,1%, respectivement). À l'inverse, le défaut de salles de bain ou de WC est lié à une diminution des loyers. Si le paiement pour le garage est compris dans le loyer, la corrélation est très élevée (soit 42%). Si le logement est loué meublé, le coefficient de corrélation est positif, mais faible. Une vue réduite à l'avant ou à l'arrière du logement réduit le loyer, la corrélation est de -14,1%.

Plus il y a d'espaces supplémentaires, plus les loyers augmentent. En effet, la corrélation est haute pour un jardin individuel (32,8%) et un peu moins élevée pour une cour (11,1%). Outre l'espace extérieur, on compte aussi les espaces de rangement (grenier, buanderie) (corrélation de 31,8%). La présence d'une terrasse (corrélation de 31,6%) est plus fortement associée au niveau de loyer que la véranda (19,4%) ou le balcon (11,6%). Les autres éléments du logement positivement corrélés avec les loyers sont l'ascenseur (pour les appartements et studios, 24,9%), la pièce à l'usage exclusive de bureau (38,3%), les grandes baies vitrées (31,7%), le feu ouvert (34,3%), le parquet authentique (26,8%), l'isolation sonore (17,6%) et la cave (12,5%). Plus il y a d'équipements supplémentaires de sécurité (service de gardiennage, présence de concierge, vidéosurveillance, vidéophone, etc.), plus les loyers augmentent (corrélation de 22,5%). La piscine n'est pas statistiquement associée à l'évolution à la hausse du loyer, cela est dû au faible effectif de logements loués ayant cet élément de luxe pour constater un coefficient de corrélation significatif.

Certains attributs du logement sont des manquements qualitatifs qui font plutôt évoluer les loyers à la baisse. Une corrélation négative indique ainsi que plus il y a de manquements, moins le loyer est élevé. C'est le cas lorsqu'au moins un problème important de vétusté ou d'insalubrité du logement est relevé, l'isolation acoustique est très mauvaise, les sanitaires ou la plomberie subissent des fuites ou sont rudimentaires (pas de toilettes avec chasse, etc.) ou l'humidité et le manque d'éclairage naturel existent. Les coefficients négatifs les plus forts se situent entre -15% et -20%.

Statistiquement, les éléments améliorant la performance énergétique sont associés à des loyers plus élevés tandis que les passoires énergétiques voient leurs niveaux de loyers diminuer. La magnitude de cet effet sur les loyers n'équivaut cependant pas à un report des surcoûts réels énergétiques. La corrélation met en évidence un pourcentage liant statistiquement l'évolution de deux variables (et non un coût comptable). Les loyers baissent lorsque le logement ne contient que du simple vitrage à toutes les fenêtres (-26,6%¹⁷) ainsi qu'en cas de double ou triple vitrage partiel (-8,6%). Ils diminuent aussi lorsqu'il n'y a pas

¹⁷ Selon les données de l'EQH 2012-2013 pour le parc locatif privé, la corrélation du simple vitrage avec les loyers était moins intensive, de -14,8%. Donc, en 2018, le marché locatif pénalise le simple vitrage de manière plus forte.

de système de chauffage central ou s'il n'y a aucun système de contrôle de chauffage (-19,3%)¹⁸.

A l'opposé, l'impact est positif pour un thermostat d'ambiance (la corrélation de 32,2%), des vannes thermostatiques (16,2%) ou une sonde extérieure (18,4%). Les éléments de haute performance énergétique (l'habitat « basse-énergie », la production d'énergie de sources renouvelables ou la présence la chaudière « à condensation ») s'accompagnent de loyers plus élevés. Le chauffage central individuel affiche un coefficient positif de 22,7%.

Le marché locatif intègre progressivement les effets attendus du label PEB sur les niveaux de loyers ; en effet, on estime que les labels de bonne performance énergétique en raison du confort ou des économies d'énergie qu'ils apportent sont recherchés par les locataires et évoluent à la hausse. Ainsi, la corrélation avec les loyers est positive pour les labels A, B et C et négative pour les labels G et E. Toutefois, les valeurs des coefficients de corrélation statistiquement ne correspondent pas à l'ordre des labels (du plus au moins performants). Par exemple, le label B semble être proportionnellement plus associé une hausse plus forte du loyer que le label A, le label F n'est que très faiblement proportionnellement lié à une diminution des loyers, etc.

¹⁸ Cette corrélation est comparable avec celle de l'EQH 2012-2013 pour le parc locatif privé, de -21,8%.

Tableau 6 : Corrélation linéaire entre le loyer (hors charges) et les attributs du logement loué, en %

	Corrélation	Effectifs concernés
Taille de logement		
Nombre de chambres	56,8%	4.112
Superficie habitable	54,7%	4.112
Type, étage et époque de construction de logement		
Maison	28,6%	2.189
Appartement	-20,4%	1.792
Studio	-23,5%	131
Étage de l'appartement ou du studio	11,8%	1.923
Construction avant 1919	-11,1%	617
Construction entre 1919 et 1945	-14,4%	1.031
Construction entre 1946 et 1970	-2,4%*	915
Construction entre 1971 et 1990	5,3%	663
Construction entre 1991 et 2000	15,0%	465
Construction après 2000	14,8%	421
Niveau de confort		
Cuisine équipée	36,1%	1.938
Nombre de salles de bain/salles de douche	44,2%	4.112
Pas de salle de bain/salle de douche	..**	22
Une salle de bain/salle de douche	-35,1%	3.847
Deux ou plus de salles de bain/salles de douche	39,8%	243
Nombre de WC à l'intérieur du logement	50,1%	4.112
Pas de WC à l'intérieur du logement	-13,1%	51
Un WC à l'intérieur du logement	-41,8%	3.310
Deux WC ou plus à l'intérieur du logement	46,7%	751
Paiement pour garage/carport/emplacement de parking est compris dans le loyer	42,0%	1.430
Logement loué meublé	3,9%	129
Une vue réduite à l'avant ou à l'arrière du logement	-14,1%	475

Tableau 6. Suite

	Corrélation	Effectifs concernés
Espaces et éléments supplémentaires		
Jardin individuel	32,8%	2.111
Jardin collectif	1,0%*	337
Cour arrière ou avant	11,1%	1.671
Balcon	11,6%	749
Terrasse	31,6%	1.069
Véranda	19,4%	246
Cave	12,5%	2.344
Grenier, buanderie ou autre espace de rangement	31,8%	2.808
Ascenseur (pour les appartements et studios)	24,9%	525
Monte-escalier	0,5%*	48
Bureau	38,3%	543
Piscine	-.**	23
Grandes baies vitrées	31,7%	556
Parquet authentique	26,8%	860
Feu ouvert	34,3%	436
Isolation sonore	17,6%	569
Équipement(s) supplémentaire(s) de sécurité (service de gardiennage, présence de concierge, vidéosurveillance, vidéophone, etc.)	22,5%	501
Problèmes de vétusté et d'insalubrité		
Système de chauffage central est âgé de plus de 20 ans	-14,2%	635
Installations d'électricité ou de gaz présentent un ou plusieurs problèmes de sécurité ou de vétusté	-14,8%	265
Chaudière ne fonctionne pas correctement	-11,0%	286
Sanitaires ou plomberie avec fuites ou avec défauts	-18,2%	475
Sanitaires sont rudimentaires (pas de toilettes avec chasse, douche ancienne, etc.)	-16,4%	277
Plomberie n'est pas correctement fixée aux murs ou sols	-13,8%	363
Revêtement du sol avec défauts importants	-14,1%	505
Portes intérieures avec défauts importants	-13,2%	255
Éclairage naturel insuffisant en journée	-15,3%	607
Signes importants d'humidité	-15,3%	598
Fissures ouvertes, risque d'effondrement	-8,6%	82
Isolation acoustique très mauvaise	-18,5%	785

Tableau 6. Suite

	Corrélation	Effectifs concernés
Performances énergétiques		
Simple vitrage à toutes les fenêtres	-26,6%	455
Double ou triple vitrage uniquement à certaines fenêtres	-8,6%	1.188
Double ou triple vitrage à toutes les fenêtres	25,0%	2.469
Thermostat d'ambiance	32,2%	2.285
Vannes thermostatiques	16,2%	3.218
Sonde extérieure	18,4%	264
Aucun système de contrôle de chauffage	-19,3%	741
Habitat « baisse-énergie », habitat « passif » ou habitat « zéro-énergie »	8,4%	127
Production d'énergie de sources renouvelables (solaire, géothermique, biomasse, etc.)	15,7%	152
Chaudière « à condensation »	22,3%	439
Chauffage central individuel	22,7%	2.662
Chauffage central individuel au gaz de ville	-1,2%*	1.659
Chauffage central commun à plusieurs logements	-17,3%	818
Sans chauffage central	-11,0%	632
Pas de moyen de chauffage principal	-**	11
Label PEB A	8,9%	55
Label PEB B	15,8%	439
Label PEB C	8,8%	596
Label PEB D	1,4%*	871
Label PEB E	-5,6%	816
Label PEB F	-3,0%*	487
Label PEB G	-15,7%	848
Absence de compteur individuel (eau, électricité, gaz)	-9,0%	150

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD à partir de 4.112 observations

* La corrélation est non significative.

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

5. Le niveau de corrélation entre le loyer et les attributs géographiques

La corrélation entre le loyer (hors charges) et les attributs géographiques est mesurée pour les provinces, les arrondissements administratifs, les grandes villes locatives et les complexes résidentiels urbains¹⁹ (cf. Tableau 7). En clair, plus le bien se trouve proche de certains lieux, plus le loyer tend à évoluer selon une certaine proportion (corrélation positive) ou, au contraire, à diminuer (corrélation négative).

Une localisation en Brabant wallon est associée fortement et vers une évolution à la hausse avec les loyers (coefficient de corrélation de +34,7%). La province de Hainaut a une corrélation négative avec les loyers (-18,8%). En province de Liège, la corrélation est aussi négative, mais moins forte (-6,8%). En province de Namur, le coefficient est très faiblement positif (3,7%) et, en province de Luxembourg, il est non significatif. Pour les deux dernières provinces, il faut rappeler que leurs poids sont faibles à l'échelle du marché locatif wallon.

À l'échelle des arrondissements, Nivelles affiche la corrélation positive la plus élevée avec les niveaux de loyer. Dans les arrondissements du Hainaut, toutes les corrélations significatives sont négatives, de -4,6% dans l'arrondissement de La Louvière à -13,9% dans l'arrondissement de Charleroi. Dans l'arrondissement de Liège, le coefficient est encore négatif (-7,8%), mais dans l'arrondissement de Waremme il est faiblement positif. Dans les arrondissements namurois, Namur est le plus corrélé positivement (3,4%), devant Dinant (1,8%) et Philippeville (0,2%). L'arrondissement d'Arlon est corrélé positivement avec les loyers ; cette localisation est en effet de plus en plus attractive sur les marchés immobiliers en raison de la présence du Grand-Duché de Luxembourg.

Contrairement à de nombreux centres urbains européens où la tension sur les marchés locatifs témoigne de leur attractivité retrouvée, la localisation dans les grandes villes wallonnes tend plutôt à être liée à une diminution des loyers. En effet, les plus grandes villes wallonnes (Liège et Charleroi) sont corrélées de manière négative avec les loyers. Une faible attractivité des centres urbains est observée aussi à Verviers et à Mons. Dans les villes de Namur et de Tournai, les corrélations avec les loyers ne sont pas statistiquement significatives. Pour expliquer notamment ce résultat, dans les villes, la superficie des logements est plus petite qu'ailleurs (ce qui fait tendanciellement baisser le niveau des loyers statistiquement). Une analyse des loyers en prenant en compte la taille des logements est faite dans la partie 4 de ce rapport.

Une faible attractivité territoriale de l'ensemble des agglomérations wallonnes est confirmée par le coefficient de corrélation de -18,6% avec les loyers. Les banlieues, par contre, sont attractives, ayant une corrélation positive de +9,4%. La localisation dans les zones résidentielles des migrants alternants (qui se trouvent plus loin par rapport aux villes centres) est associée aux loyers avec un coefficient de +16,8%.

¹⁹ Les complexes résidentiels urbains correspondent à un découpage établi de manière officielle à l'échelle de la Belgique. Voir annexes pour la méthodologie de délimitation de ces ensembles géographiques, celle-ci a été révisée en 2019 sur diverses données de 2014 à 2017 (Vanderstraeten, L., Van Hecke, E., 2019, « Les régions urbaines en Belgique », *Belgeo*).

Tableau 7 : Corrélation linéaire entre le loyer (hors charges) et les attributs géographiques, en %

	Corrélation	Effectifs concernés
Provinces		
Brabant wallon	34,7%	396
Hainaut	-18,8%	1.519
Liège	-6,8%	1.336
Luxembourg	2,9%*	287
Namur	3,7%	574
Arrondissements		
Nivelles	34,7%	396
Ath	-1,4%*	119
Charleroi	-13,9%	488
Mons	-8,8%	308
La Louvière	-4,6%	154
Soignies	2,9%*	93
Thuin	-0,3%*	99
Tournai-Mouscron	-6,4%	258
Huy	1,6%*	101
Liège	-7,8%	814
Verviers	-2,9%*	353
Waremme	3,9%	68
Arlon	6,1%	67
Bastogne	-1,0%*	47
Marche-en-Famenne	-1,4%*	68
Neufchâteau	1,3%*	62
Virton	0,9%*	43
Dinant	1,8%*	124
Namur	3,4%	381
Philippeville	0,2%*	69

Tableau 7. Suites

	Corrélation	Effectifs concernés
Grandes villes locatives		
Liège	-13,4%	418
Charleroi	-15,5%	315
Namur	-0,4%*	190
Mons	-5,2%	162
Tournai	-2,9%*	105
Verviers	-10,1%	97
Types de complexes résidentiels urbains 2019 (voir l'Annexe)		
Agglomérations	-18,6%	1.855
Banlieues	9,4%	383
Zones des migrants alternants	16,8%	808
Hors complexes résidentiels	-0,3%*	1.066

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD à partir de 4.112 observations

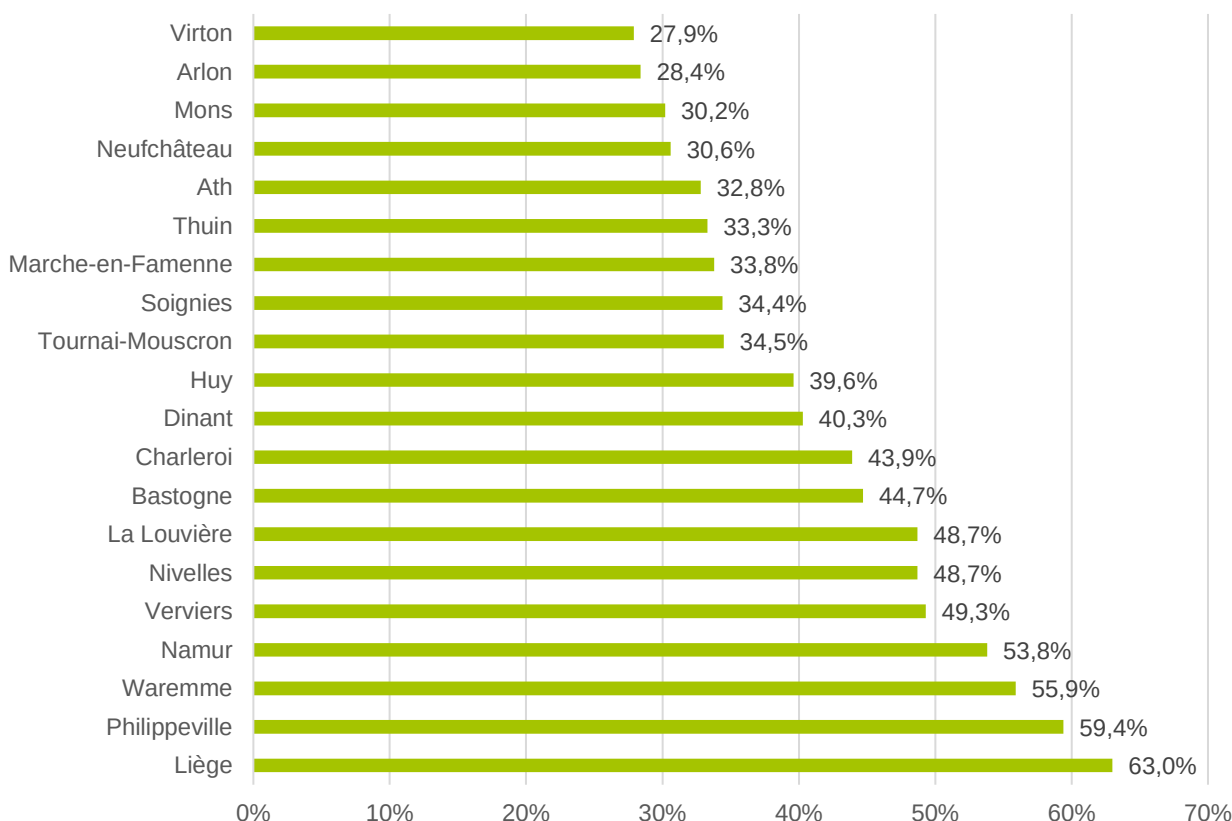
* La corrélation est non significative.

Partie 3. Le loyer selon les attributs du logement

1. Le loyer selon le type de logement

La distribution du parc locatif privé selon le type de logement a été analysée dans la partie précédente (cf. Graphique 1). Alors que les appartements et les studios font 46,8% du parc locatif privé, cette proportion change significativement selon les arrondissements wallons (cf. Graphique 6 **Erreur ! Source du renvoi introuvable.** Tableau 8). Même entre les arrondissements urbanisés, il existe de fortes disparités : la proportion des appartements est de 63% dans l'arrondissement de Liège, 53,8% dans l'arrondissement de Namur, entre 44% et 49% dans les arrondissements de Charleroi et de La Louvière, mais elle dépasse à peine 30% dans l'arrondissement de Mons. Une forte proportion des appartements est observée dans les arrondissements de Philippeville (59,4%) et de Waremme (55,9%). Dans les arrondissements de Nivelles et de Verviers, quasiment la moitié du parc locatif privé se compose des appartements et des studios. Le pourcentage le plus faible des appartements (au niveau de 28%) est observé dans les arrondissements luxembourgeois d'Arlon et de Virton.

Graphique 6 : Pourcentage d'appartements et de studios loués par rapport au parc locatif selon les arrondissements, en %



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD

Pour les maisons louées, le loyer moyen est supérieur de 105 € par rapport à celui des appartements et studios (cf. Tableau 8

Tableau 32). Du point de vue des loyers médians, l'écart d'un montant de 100 € est comparable. De manière très symétrique, chaque quartile de loyers pour les maisons s'écarte d'une centaine d'euros en plus par rapport aux appartements. On rappelle que les maisons ont une plus grande taille, en moyenne, pour expliquer ce résultat. Toutefois, lorsqu'ils sont rapportés au mètre carré, le loyer moyen et le loyer médian des maisons (7,57 €/m² et 7,34 €/m² respectivement) sont désormais inférieurs à ceux des appartements et studios (8,86 €/m² et 8,56 €/m² respectivement). Souvent constaté en économie immobilière, le loyer au m² des appartements est plus élevé que celui des maisons. Étant donné que le loyer au m² - tant pour les maisons que les appartements - a tendance à diminuer et que la quantité de surface augmente, l'écart entre les maisons et les appartements et studios diminue (de 1,70 €/m² pour le premier quartile jusqu'à 0,73 €/m² pour le troisième quartile).

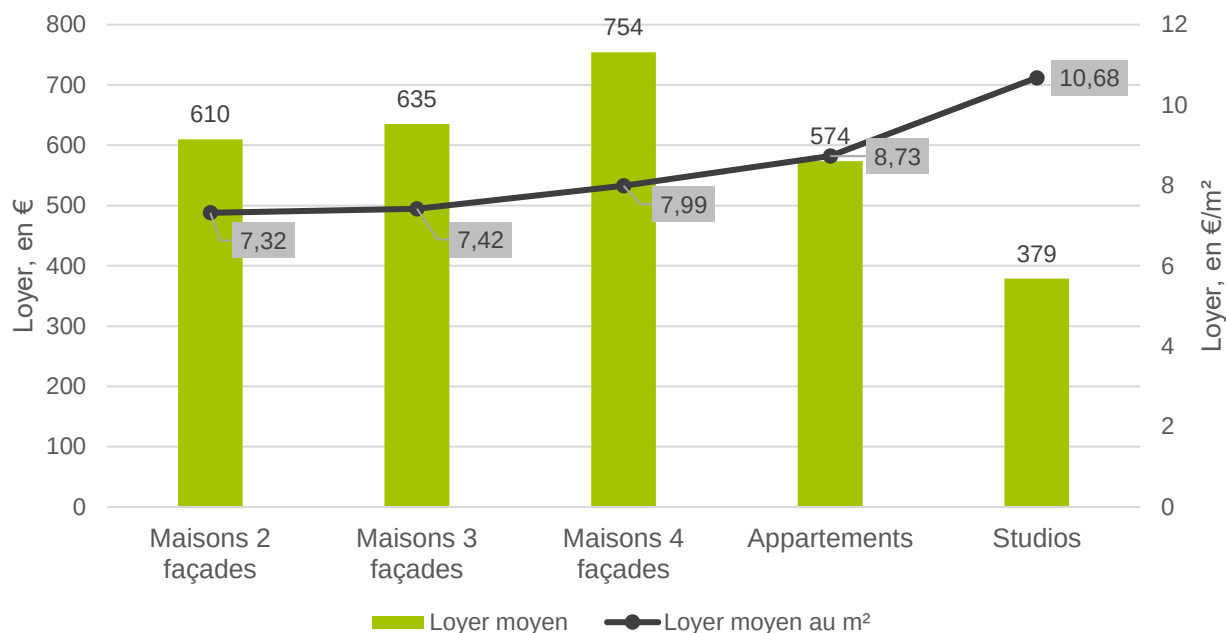
Tableau 8 : Statistiques descriptives des loyers selon le type de logement, en €

	Loyer, en €		Loyer, en €/m ²	
	Maisons	Appartements et studios	Maisons	Appartements et studios
Loyer moyen	665,36	560,55	7,57	8,86
Loyer médian	650,00	550,00	7,34	8,56
Loyer modal	650,00	500,00	9,17	9,17
Écart-type	198,48	145,11	2,36	2,48
1 ^{er} quartile	550,00	455,00	5,64	7,34
3 ^{ème} quartile	750,00	650,00	9,36	10,09
N	2.189	1.923	2.189	1.923

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD

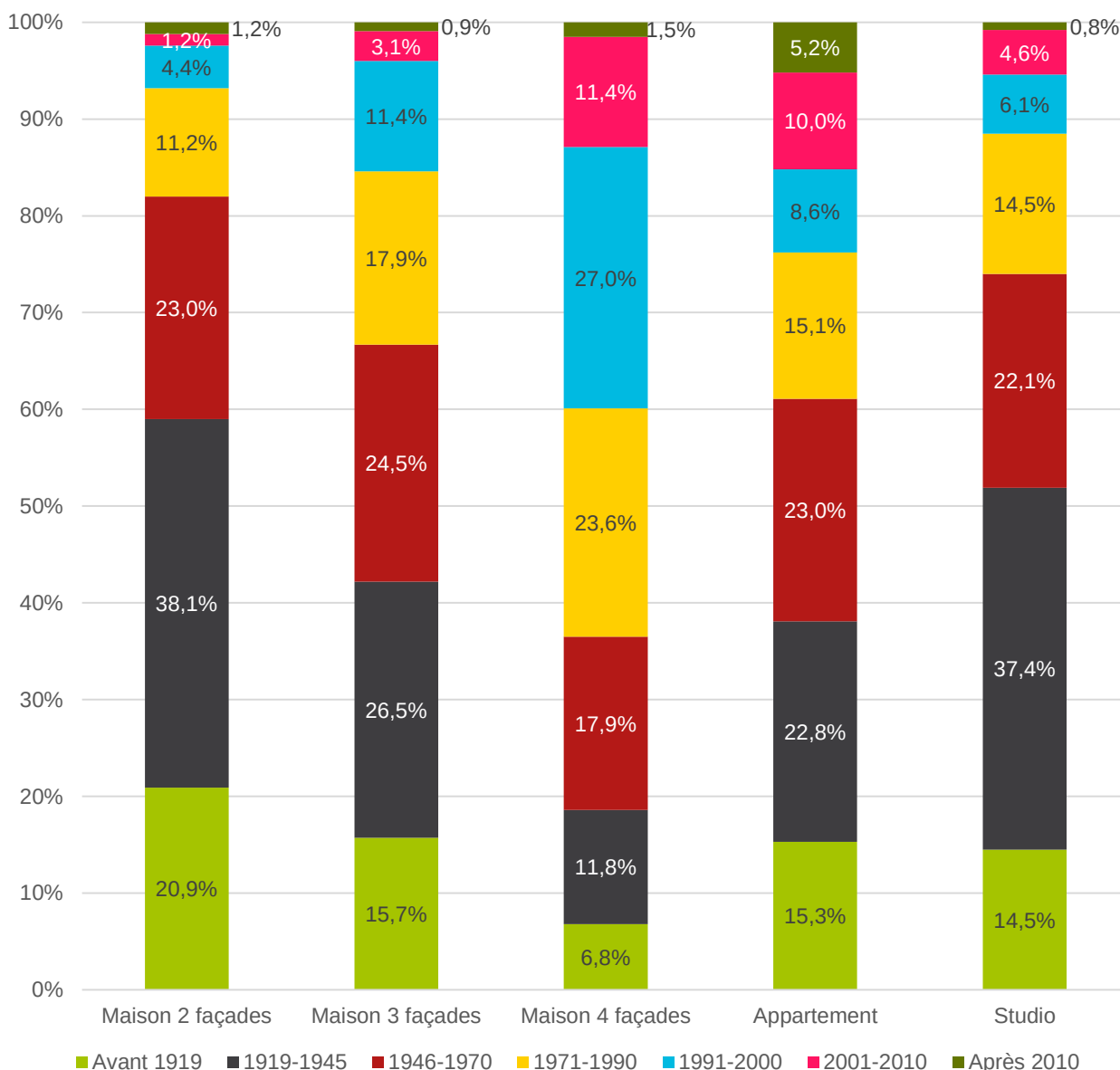
Les types de maisons créent aussi d'importantes différences dans le loyer moyen observé (cf. Graphique 7). Le loyer moyen en montant, ainsi que le loyer moyen au mètre carré des maisons augmentent avec l'augmentation du nombre de façades. Le loyer moyen d'une maison 2 façades est de 610 € (soit 7,32 €/m²), d'une maison 3 façades est de 635 € (soit 7,42 €/m²) et d'une villa est de 754 € (soit 7,99 €/m²). Le loyer moyen des appartements (574 €) est moins élevé, même par comparaison avec les maisons 2 façades. Le loyer moyen des studios est 379 €. Cependant, les loyers au mètre carré des appartements (8,73 €/m²) et notamment des studios (10,68 €/m²) sont significativement supérieurs par rapport aux maisons, y compris villas. Cela a déjà été maintes fois constaté en Wallonie comme ailleurs. Cela s'explique par l'utilité marginale décroissante des mètres carrés supplémentaires une fois que le logement contient toutes les pièces requises pour les standards contemporains de qualité.

Graphique 7 : Loyers moyens selon le type de logement, en €

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).
 Calcul : CEHD

2. Le loyer selon l'époque de construction

La distribution du parc locatif selon l'époque de construction a été décrite dans la première partie de ce rapport (*cf.* Graphique 2). Pour approfondir l'analyse, il faut tenir compte de la fréquence plus importante de certains types à certaines époques de construction. (*cf.* Graphique 8). Ces deux variables déterminantes du niveau de loyer sont donc très liées entre elles. Le parc des maisons 2 façades mises en location est le plus vieux. Trois maisons mitoyennes sur cinq ont été construites avant 1946 (dont 20,9% construits avant 1919). Seulement 6,8% de logements de ce type sont relativement neufs, soit construits après l'année 1990. Le profil des studios est relativement similaire à celui des maisons 2 façades, mais il y a un peu plus de studios construits après 1945. Il y a significativement moins de vieilles villas (maisons 4 façades) que de vieux appartements (17,6% contre 38,1% datant d'avant 1946). Pourtant, on observe plus de logements loués très récents, construits après 2000, parmi les appartements (15,2%) que parmi les villas (12,9%).

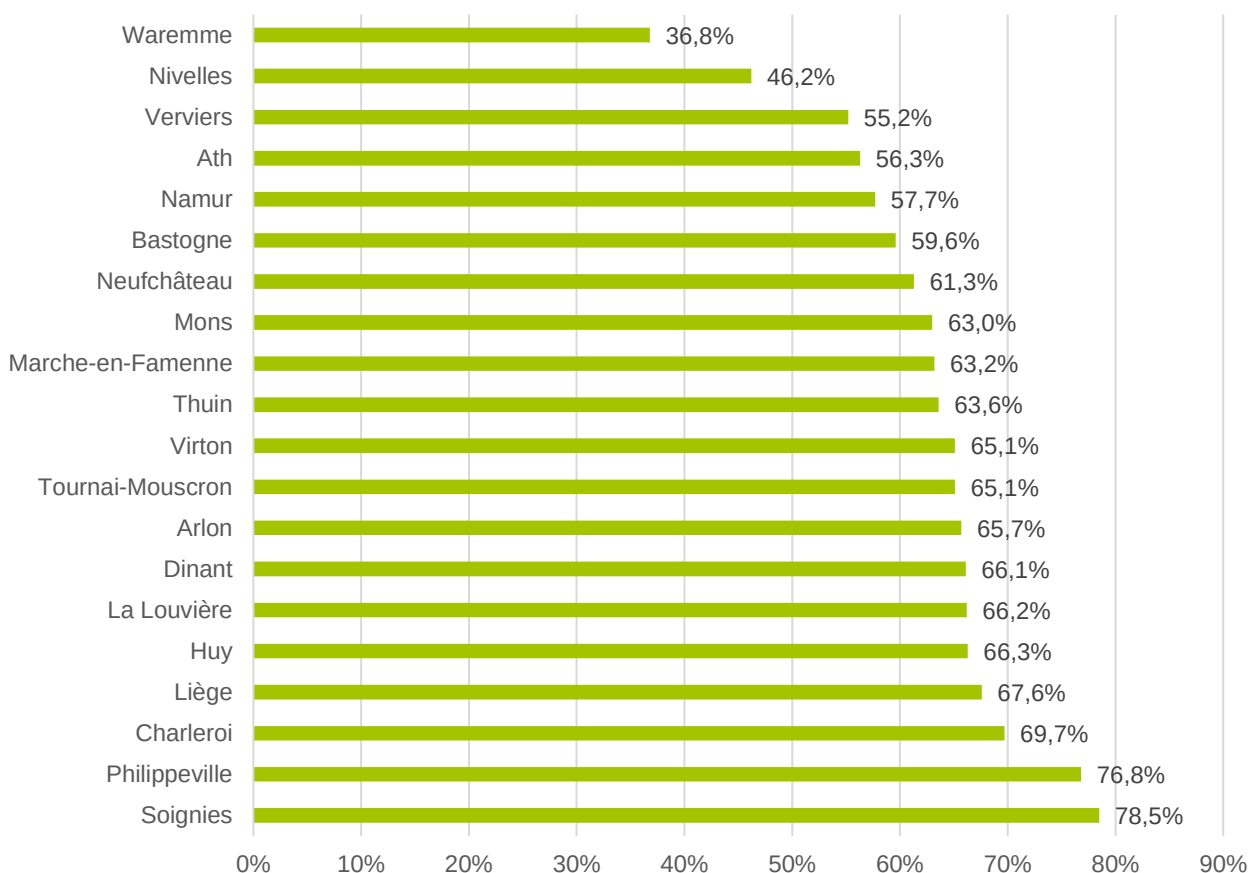
Graphique 8 : Les époques de construction selon le type de logement, en %

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD

Le pourcentage de logements loués construits avant 1971 représente 62,3% pour l'ensemble du parc locatif wallon. Presque tous les arrondissements wallons disposent d'une proportion très forte de ces vieux logements, entre 55% et 70% (cf. Graphique 9). Dans les arrondissements de Soignies et de Philippeville, cette proportion dépasse 75%. Il y a seulement deux arrondissements wallons ayant moins de la moitié du parc locatif privé construit avant 1971 : Nivelles (46,2%) et Waremme (36,8%).

Graphique 9 : Pourcentage de logements construits avant 1971 par rapport au parc locatif selon les arrondissements, en %



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

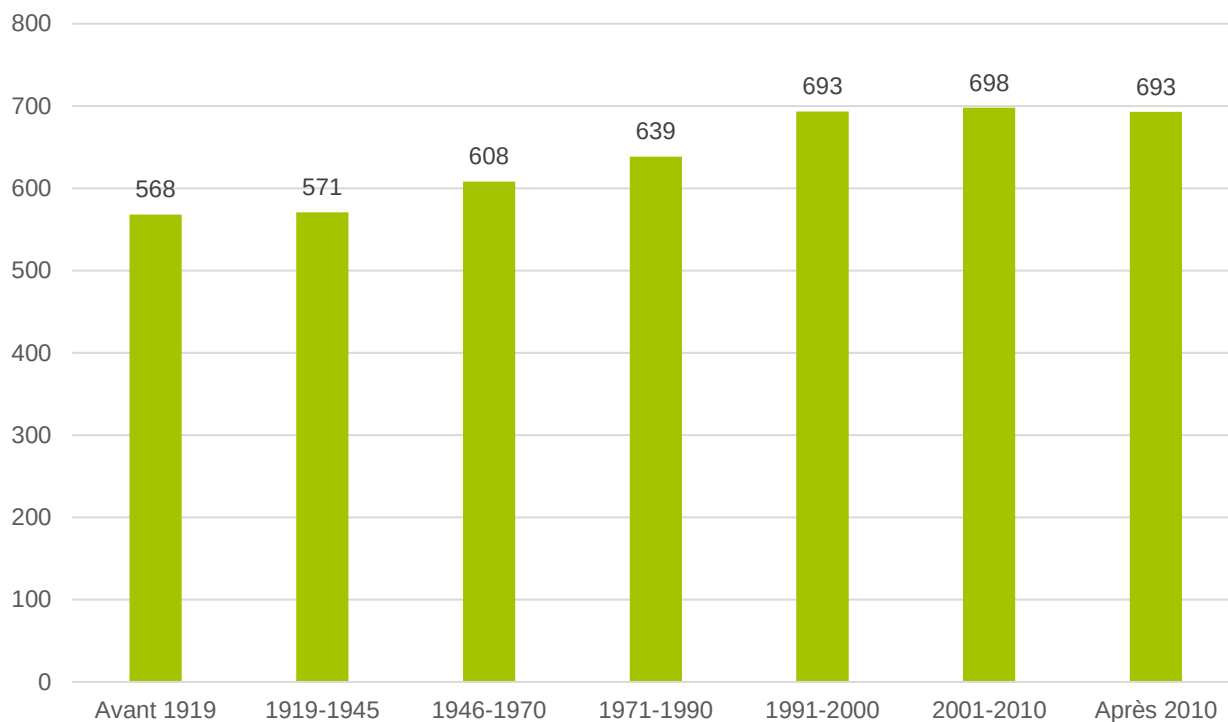
Calcul : CEHD

Le loyer moyen tend à augmenter pour les époques de construction plus récentes. Ainsi, un logement construit avant 1919 est loué pour 568 € en moyenne alors que le loyer moyen d'un logement érigé après 2010 est de 693 €. Pourtant, les différences entre les loyers moyens ne sont pas significatives entre les époques plus anciennes d'avant 1919 et de 1919-1945 (568 € et 571 € respectivement) et entre les trois époques les plus récentes (693,35 € pour 1991-2000, 697,98 € pour 2001-2010 et 692,80 € pour après 2010) (cf. Graphique 10).

Si on prend en compte la réalisation des gros travaux dans le logement à partir de l'année 2008 (10 ans), le loyer moyen par époque de construction s'affine pour les plus anciens. Dans ce rapport, les gros travaux incluent au moins un des items suivants : le remplacement de la toiture, l'assèchement des murs, le renforcement des murs ou le remplacement des menuiseries extérieures. Pour les époques les plus anciennes, soit d'avant 1919 et de 1919-1945, les travaux récents augmentent le loyer mensuel d'une dizaine d'euros, en moyenne, par comparaison avec les logements des mêmes époques sans travaux réalisés depuis 2008 (cf. Graphique 11). On constate que pour l'époque d'avant 1919, les travaux récents augmentent le loyer jusqu'à 575 €, ce qui est supérieur au niveau des loyers de l'époque suivante (1919-1945) sans travaux. Lorsqu'il est construit entre 1946 et 1970, le logement

est loué mensuellement 604 € sans travaux et 625 € avec les travaux effectués. Pour l'époque plus récente de 1971-1991, l'impact des gros travaux sur le loyer est moins important : il n'y a presque pas de différence, selon l'échantillon, entre le loyer d'un logement sans travaux (638,02 €) et d'un logement avec les travaux (640,65 €).²⁰

Graphique 10 : Loyers moyens selon l'époque de construction, en €

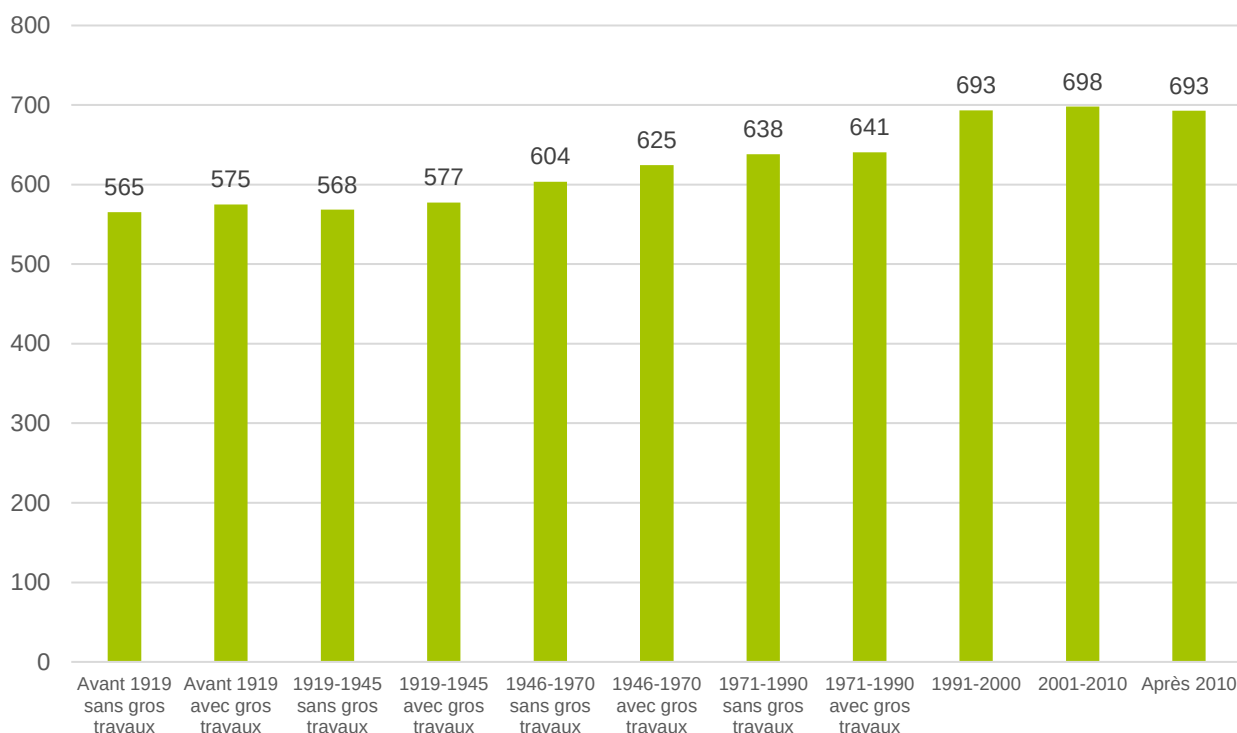


Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD

²⁰ La réalisation de travaux récents n'a pas été retenue comme critère pour les logements construits après 1990.

Graphique 11 : Loyers moyens selon l'époque de construction en prenant en compte des gros travaux effectués depuis dix ans, en €



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD

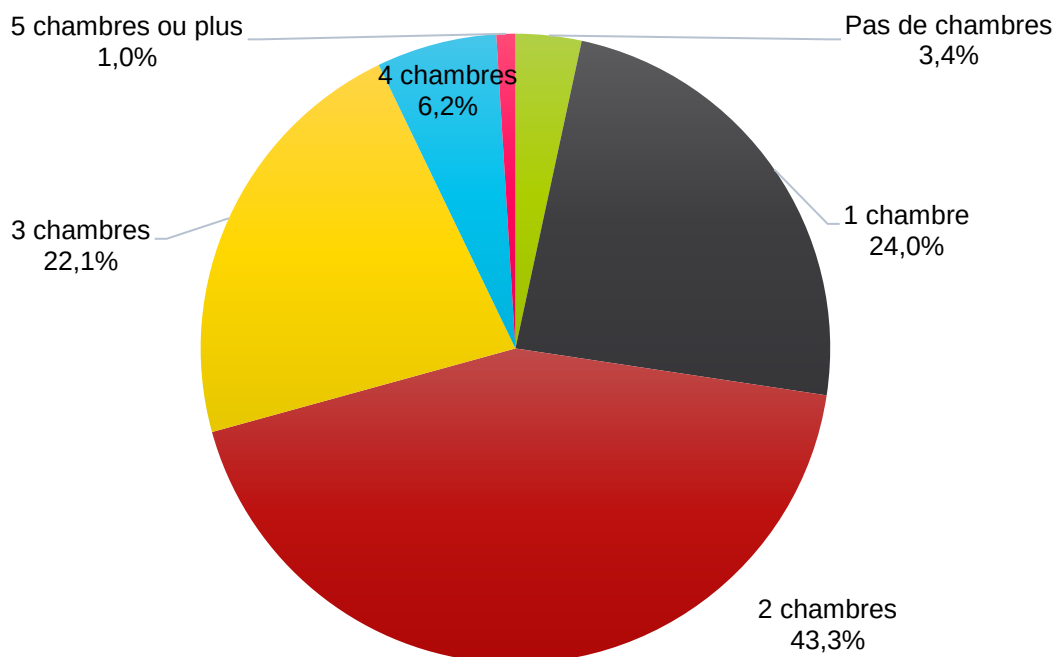
3. Le loyer selon le nombre de chambres à coucher

En moyenne, le logement loué dans le secteur privé en Wallonie dispose de 2,1 chambres à coucher²¹. Le nombre médian de chambres ainsi que le nombre modal vaut 2. Le nombre maximum de chambres dans l'échantillon est de 7.

Les logements loués sans chambres (3,4%, cf. Graphique 12) sont principalement les studios. Plus de deux logements sur cinq (43,3%) possèdent deux chambres. Presque un quart de logements n'a qu'une seule chambre et encore un logement sur cinq dispose de trois chambres. Il y a nettement moins de logements avec plus de trois chambres. Ainsi, 6,2% de l'échantillon disposent de quatre chambres et encore un logement sur cent de cinq chambres ou plus.

²¹ Pour les studios, le nombre de chambres est considéré comme zéro.

Graphique 12 : Logements loués selon le nombre de chambres à coucher



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).
Calcul : CEHD à partir de 4.112 observations

L'ensemble des maisons compte 2,6 chambres en moyenne. Pour les appartements (sans prenant en compte les studios), il y a 1,6 chambre, en moyenne. Cette différence d'une unité se marque nettement dans le décalage des distributions du nombre de chambres des maisons et des appartements (cf. Tableau 9). Ainsi, pratiquement un appartement sur deux (46,5%) possède une seule chambre alors que 7% des maisons sont à chambre unique. Pour deux chambres, les proportions du parc locatif sont fortes pour les maisons (43,9%) ainsi que pour les appartements (45,8%). Ensuite, les maisons sont plus fréquemment équipées de trois chambres (36,1%) alors que les appartements de ce genre sont très rares (seulement 6,6%). Environ une maison sur huit (12,9%) dispose de quatre chambres ou plus, contre moins d'un appartement sur cent (0,8%).

Tableau 9 : Distribution des maisons et des appartements selon le nombre de chambres, en %

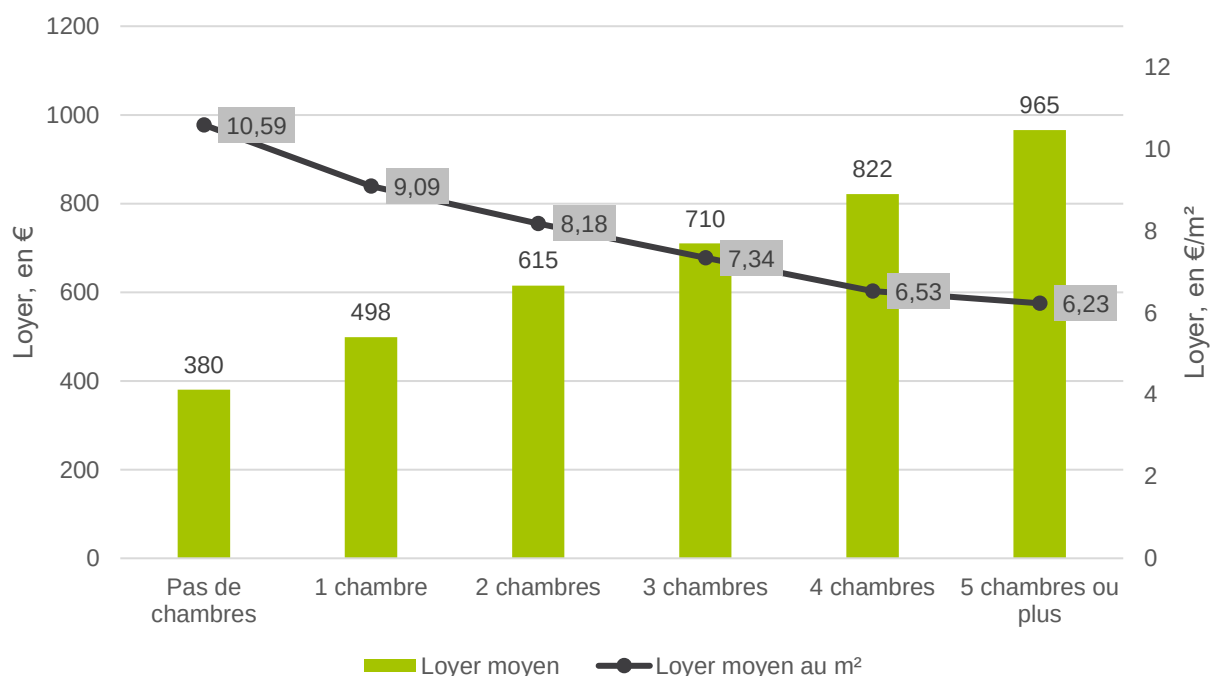
	Maisons	Appartements
Pas de chambres	0,1%	0,3%
1 chambre	7,0%	46,5%
2 chambres	43,9%	45,8%
3 chambres	36,1%	6,6%
4 chambres	11,2%	0,6%
5 chambres ou plus	1,7%	0,2%
Total	100,0%	100,0%

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).
Calcul : CEHD

Chaque chambre supplémentaire augmente le loyer de manière très importante, d'une centaine d'euros, en moyenne (cf. Graphique 13). Le nombre de chambres reste un critère déterminant du prix de la location. La première chambre à coucher ajoute en moyenne 118 € par comparaison avec le loyer d'un logement sans chambres (studios). La deuxième chambre augmente de nouveau un montant équivalent (117 €). Le loyer moyen d'un logement de deux chambres atteint donc la valeur de 615 €. La troisième chambre à coucher augmente en moyenne statistiquement le loyer de 95 € et la quatrième de 112 €, en moyenne. Finalement, si le logement compte cinq chambres ou plus, la valeur supplémentaire (par comparaison avec un logement de quatre chambres) est 144 €. Le loyer moyen d'un logement ayant plus de quatre chambres est 965 €.

Le loyer au mètre carré diminue si le nombre de chambres augmente. Le loyer au mètre carré est le plus élevé pour les studios (10,59 €/m²). Pour un logement d'une chambre, ce montant diminue de 1,50 €, jusqu'à 9,09 €/m². Entre une chambre et deux chambres, le loyer au mètre carré baisse de 0,91 €/m², entre deux chambres et trois chambres de 0,84 €/m² et entre trois chambres et quatre chambres de 0,81 €/m². S'il y a plus de quatre chambres, le loyer au mètre carré diminue peu : de 6,53 €/m² pour quatre chambres jusqu'à 6,23 €/m² pour cinq chambres ou plus. Comme pour la superficie, les nombres supplémentaires de chambres tendent à être marginalement moins utiles (diminution du loyer au m²) ou à correspondre à des biens exceptionnels par leur taille (le loyer se conjugue alors avec d'autres attributs de confort) (stagnation du loyer au m²). En raison de la sociologie de ménages de nos jours, ce sont les logements et deux chambres qui sont particulièrement recherchés du côté de la demande sur le marché.

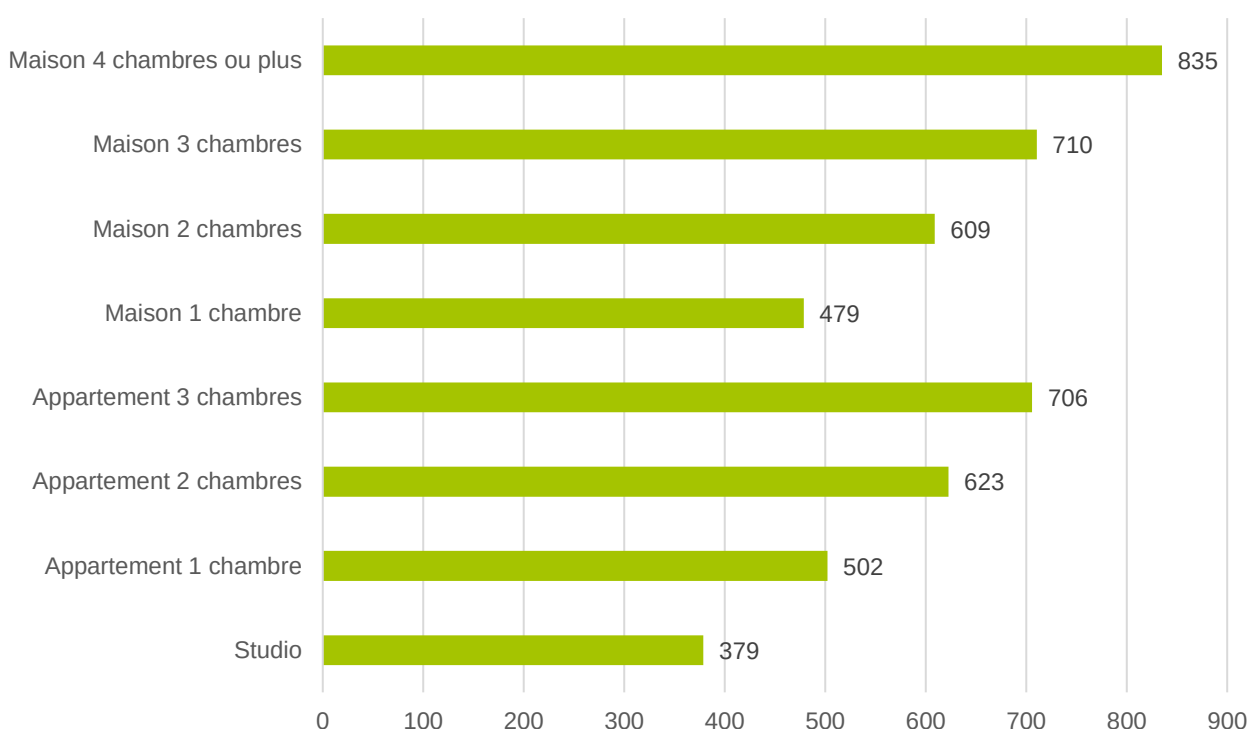
Graphique 13 : Loyers moyens selon le nombre de chambres à coucher, en €



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).
Calcul : CEHD

Les appartements ayant une chambre coûtent, en moyenne, 502 € par mois. Cela est supérieur au loyer moyen d'une maison ayant une chambre (479 €) (cf. Graphique 14). Les appartements avec deux chambres sont encore plus chers que les maisons de la même catégorie (623 € et 609 €, respectivement). Par contre, les maisons avec trois chambres sont en peu plus chères que les appartements avec le même nombre de chambres (710 € et 706 €, respectivement).

Graphique 14 : Loyers moyens selon le type de logement et le nombre de chambres à coucher, en €



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD

4. Le loyer selon la superficie habitable

La *superficie habitable* du logement est la somme des superficies habitables des pièces d'habitation, soit principalement le salon, la salle à manger, la cuisine, les chambres, le bureau ou encore les pièces de détente²². La superficie moyenne d'un logement mis en location privée est estimée à 81,3 m², selon l'enquête sur les loyers réalisée en Wallonie²³

²² Les pièces et les locaux suivants ne sont pas compris dans la superficie habitable : les sanitaires (WC/salles de bains), les halls et couloirs, les débarras, les caves, les greniers non aménagés, les annexes non habitables, les garages, les locaux qui ne communiquent pas par l'intérieur avec le logement, les balcons et les terrasses. Par « habitable », la législation vise les pièces où il y a un éclairage naturel suffisant, une délimitation solide et une hauteur sous plafond permettant à un individu de se tenir en position debout.

²³ Selon l'Enquête sur la qualité de l'habitat (2012-2013), la superficie habitable moyenne du parc locatif privé était de 79,1 m². On constate donc une stabilisation.

(cf. Tableau 10). Cette valeur est supérieure à la superficie médiane (76 m²) en raison de l'influence de quelques logements de très grande taille dans l'échantillon (comme dans la population étudiée). L'écart interquartile est 63,3%, cela est supérieur à celui des loyers. L'éventail des superficies proposées sur le parc locatif est donc plus large que l'éventail des loyers qui lui est plus resserré dans une fourchette dépendante également des revenus du public locataire. Presque un logement sur trois possède une superficie habitable d'entre 61 m² et 80 m² (cf. Graphique 15). Un quart du parc locatif privé se compose de logements ayant une superficie inférieure à 61 m². Plus d'un logement sur cinq possède une superficie entre 81 m² et 100 m². Enfin, 21,7% de logements ont une taille supérieure à 100 m², dont 11,8% comprenant entre 101 m² et 120 m² et 5,7% entre 121 m² et 140 m². Une partie marginale de logements (0,5%) est de très grande taille, supérieure à 200 m².

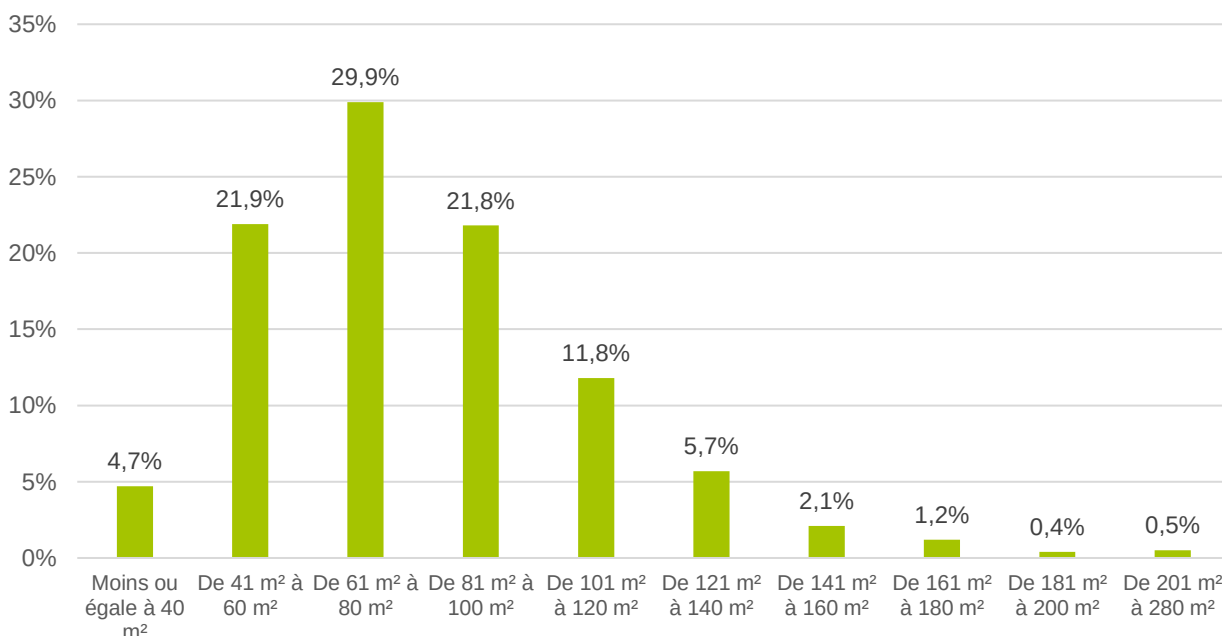
Tableau 10 : Statistiques descriptives de la superficie habitable, en m²

Moyenne	81,3
Médiane	76
1 ^{er} quartile	60
3 ^{ème} quartile	98
Minimum	22
Maximum	280

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD à partir de 4.112 observations

Graphique 15 : Distribution de la superficie habitable par tranche, en %



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD à partir de 4.112 observations

Les maisons sont toujours plus grandes que les appartements, quel que soit le nombre de façades (cf. Tableau 11). Sans surprise, les maisons 4 façades possèdent la superficie habitable la plus grande, de 101,5 m² en moyenne. Même pour les maisons 2 façades, la superficie moyenne dépasse de 20 m² en moyenne celle pour les appartements. La superficie moyenne des studios est de 36,8 m².

La superficie habitable varie non seulement avec le type, mais aussi avec l'âge de logement (cf. Graphique 16). Notamment, la superficie moyenne des appartements et studios construits avant 1971 augmente de 65,4 m² à 69,8 m² pour ceux construits après. Notons que l'écart entre l'ensemble des maisons et les appartements et studios confondus était 28 m² pour les constructions plus anciennes, mais qu'il a diminué à 24 m² pour les logements plus récents.

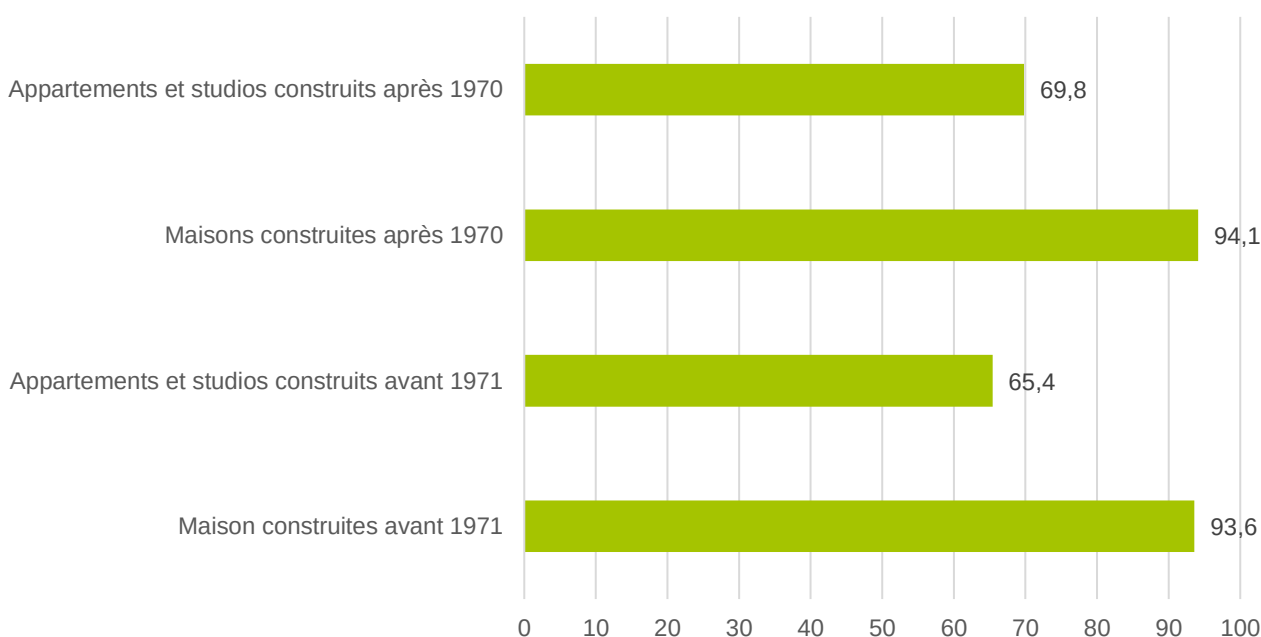
Tableau 11 : La superficie habitable selon le type de logement, en m²

Maison 2 façades	88,6
Maison 3 façades	91,8
Maison 4 façades	101,5
Appartement	69,3
Studio	36,8

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD à partir de 4.112 observations

Graphique 16 : Superficie habitable selon le type de logement et l'époque de construction, en m²



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD

Chaque chambre supplémentaire ajoute une vingtaine de mètres carrés à la superficie habitable, en moyenne (cf. Tableau 12). Cela concerne les maisons comme les appartements. La seule exception est la différence plus élevée (de 33 m²) entre les maisons de trois chambres et les maisons de quatre chambres ou plus. Notons qu'il y a très peu d'appartements ayant 4 chambres ou plus.

Tableau 12 : La superficie habitable selon le type de logement et le nombre de chambres, en m²

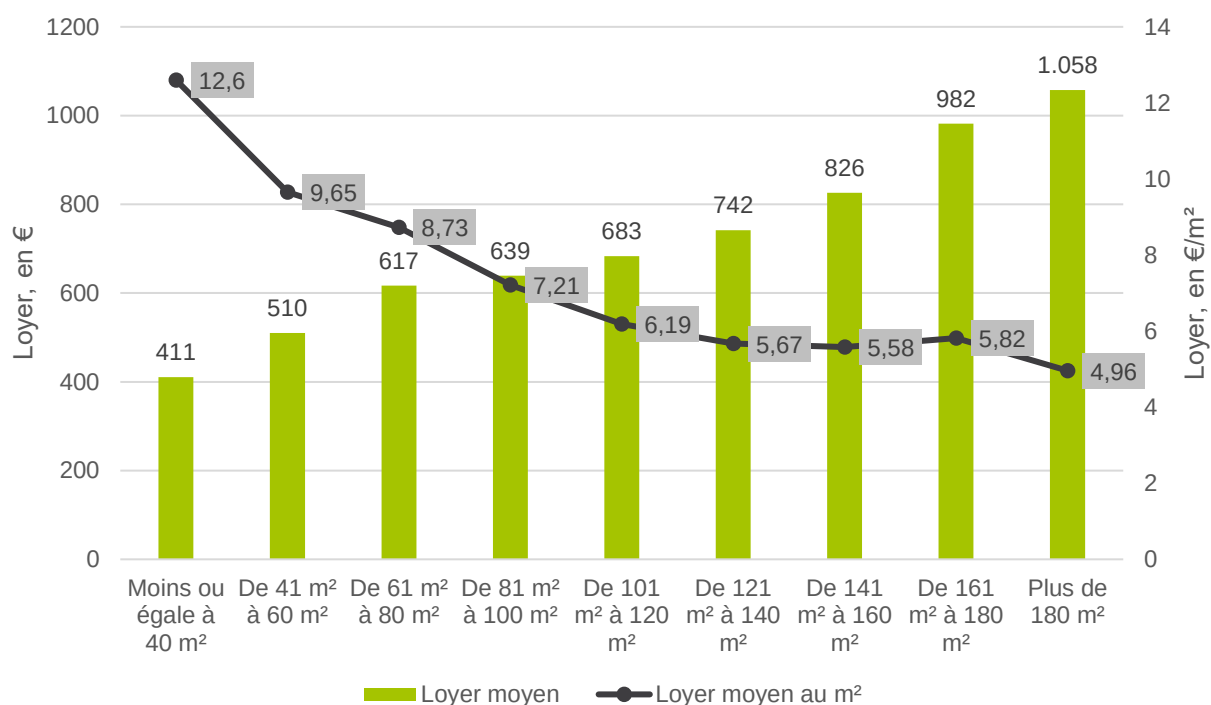
Maison 1 chambre	62,9	Appartement 1 chambre	57,1
Maison 2 chambres	79,8	Appartement 2 chambres	77,1
Maison 3 chambres	102,3	Appartement 3+ chambres	99,7
Maison 4+ chambres	135,2		

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD

Le loyer augmente toujours avec l'accroissement de la superficie habitable du logement (cf. Graphique 17), de 411 € pour un petit logement (de 40 m² ou moins) jusqu'à 1.058 € pour un très grand logement (de plus de 180 m²). En montant total, le loyer double entre le logement le plus petit et celui de 141 m² à 160 m², alors que la superficie a plus que triplé. Entre les deux tranches précitées de la superficie habitable, on observe une baisse du loyer au mètre carré de plus de la moitié (de 12,60 €/m² jusqu'à 5,58 €/m²).

Graphique 17 : Loyers moyens selon la superficie habitable, en €



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD

Le croisement du type de logement, du nombre de chambres et de la superficie habitable, confirme les facteurs influant sur les loyers, mis en évidence dans les sections précédentes : les appartements d'une ou de deux chambres sont plus chers que les maisons de même catégorie, en moyenne, pour différentes tranches de la superficie (cf. Tableau 13). On peut expliquer cela par l'ancienneté du parc de petites maisons. Pour les maisons de deux chambres de la taille comprise entre 41 m² et 80 m², le loyer moyen dépasse celui des appartements correspondants. Concernant les logements avec trois chambres, les loyers des appartements et des maisons sont les mêmes dans l'intervalle compris entre 81 m² et 100 m² (les loyers moyens sont égaux à 694 € et les loyers médians à 700 €). Les appartements de trois chambres de 100 m² ou plus se louent 734 €, en moyenne, soit 1,8% plus que les maisons de trois chambres de la même taille. Le segment le plus cher est celui des maisons ayant quatre chambres ou plus. Dans ce groupe, le loyer moyen atteint 760 € pour la superficie habitable d'entre 81 m² et 100 m² et 853 € pour la superficie supérieure à 100 m². Rappelons qu'il n'y a presque pas d'appartements avec quatre chambres ou plus.

Tableau 13 : Loyers moyens et médians selon le type de logement, le nombre de chambres et la superficie habitable, en €

Type de logement et nombre de chambres	Superficie habitable	Loyer moyen, en €	Loyer médian, en €
Studios	Moins ou égale à 40 m ²	365,20	350,00
	De 41 m ² à 80 m ²	415,83	400,00
Appartement 1 chambre	Moins ou égale à 40 m ²	458,40	455,00
	De 41 m ² à 80 m ²	505,43	500,00
	De 81 m ² à 100 m ²	535,24	505,00
Appartement 2 chambres	De 41 m ² à 80 m ²	601,22	600,00
	De 81 m ² à 100 m ²	643,29	650,00
	Plus de 100 m ²	694,72	655,00
Appartement 3 chambres	De 81 m ² à 100 m ²	694,96	700,00
	Plus de 100 m ²	734,00	695,00
Maison 1 chambre	De 41 m ² à 80 m ²	479,76	460,00
Maison 2 chambres	De 41 m ² à 80 m ²	608,39	610,00
	De 81 m ² à 100 m ²	591,12	590,00
	Plus de 100 m ²	646,74	640,00
Maison 3 chambres	De 41 m ² à 80 m ²	707,74	720,00
	De 81 m ² à 100 m ²	693,91	700,00
	Plus de 100 m ²	721,08	690,00
Maison 4 chambres ou plus	De 81 m ² à 100 m ²	759,86	790,00
	Plus de 100 m ²	852,81	770,00

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD

Le croisement de la taille du logement avec l'époque de construction (cf. Tableau 14) montre que ces deux critères influencent les loyers de manière très importante. Naturellement, le

loyer est plus élevé pour un logement plus grand et construit plus récemment. On observe quelques nuances importantes.

Tableau 14 : Loyers moyens et médians selon la superficie habitable et l'époque de construction, en €

Superficie habitable	Époque de construction	Loyer moyen, en €	Loyer médian, en €
Moins ou égale à 40 m ²	Avant 1946	410,13	400,00
	1946-2000	407,62	400,00
	Après 2000	_*	_*
De 41 m ² à 60 m ²	Avant 1946	482,41	480,00
	1946-2000	525,51	530,00
	Après 2000	567,45	550,00
De 61 m ² à 80 m ²	Avant 1946	572,69	560,00
	1946-2000	633,59	645,00
	Après 2000	670,38	650,00
De 81 m ² à 100 m ²	Avant 1946	589,12	600,00
	1946-2000	659,21	650,00
	Après 2000	723,98	700,00
De 101 m ² à 120 m ²	Avant 1946	643,51	640,00
	1946-2000	705,06	690,00
	Après 2000	745,50	702,50
Plus de 120 m ²	Avant 1946	745,99	700,00
	1946-2000	835,96	750,00
	Après 2000	1.028,34	950,00

* L'effectif est insuffisant (inférieur à 30).

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD

Premièrement, pour les petits logements (moins ou égal à 40 m²), l'époque de construction n'a pas d'influence : le loyer moyen (autour de 410 €) et le loyer médian (400 €) ne changent pas entre les époques d'avant 1946 et de 1946-2000. Notons qu'il y a très peu de petits logements construits après 2000.

Deuxièmement, l'âge de logement est souvent plus important que sa taille. Par exemple, le loyer moyen d'un logement d'entre 81 m² et 100 m² construit avant 1946 (soit 589 €) est inférieur à celui d'un logement entre 61 m² et 80 m² et construit après 2000 (670 €) ou entre 1946 et 1970 (634 €). De manière similaire, le loyer moyen de 724 € d'un logement entre 81 m² et 100 m² plus récent (construit après 2000) dépasse le loyer moyen d'un logement un plus grand logement (entre 101 m² et 120 m²) mais construit avant 1945 (644 €).

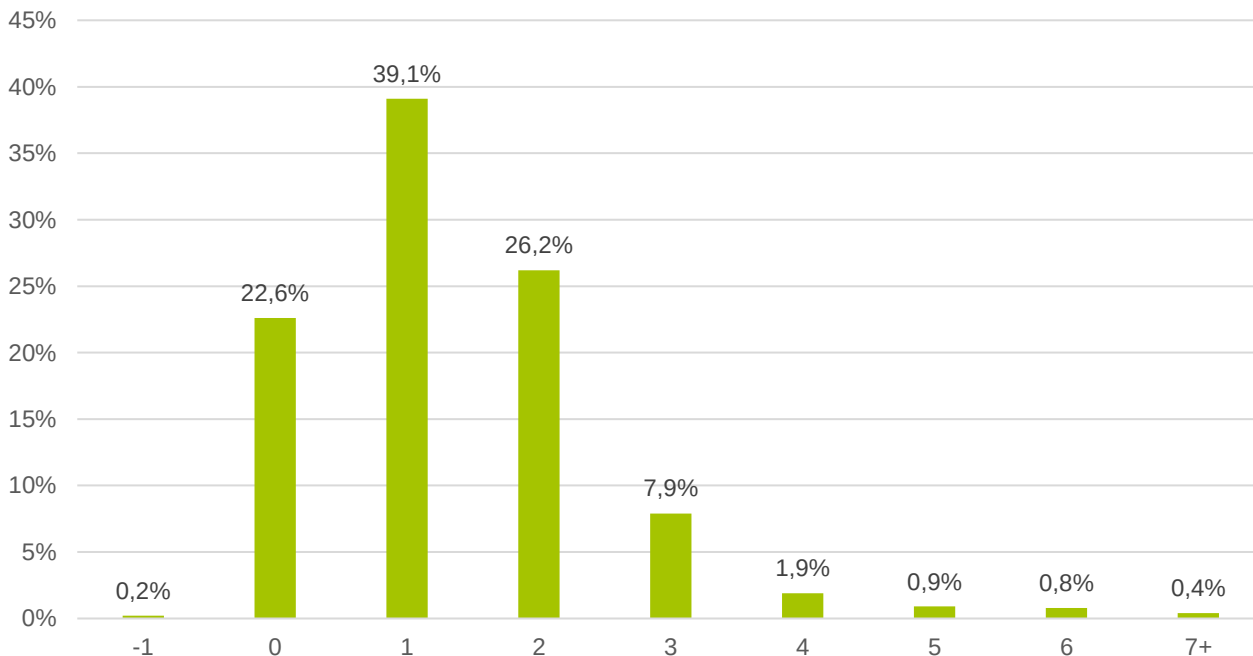
Un autre exemple est le même loyer moyen (746 €) pour un très grand logement (de plus de 120 m²) construit avant 1946 et pour un logement plus petit (d'entre 101 m² et 120 m²) construit après 2000.

Pour les logements les plus larges, soit de la taille supérieure à 120 m², les valeurs moyennes dépassent significativement les valeurs médianes à cause de quelques loyers plus élevés.

5. Le loyer selon l'étage d'un appartement

Parmi les appartements et les studios, le critère de l'étage compte pour la détermination du loyer. En moyenne, les appartements et les studios se situent entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage (1,35) et presque deux tiers d'entre eux se situent au premier étage ou au rez-de-chaussée (valeur médiane = 1). Précisément, deux appartements sur cinq se trouvent au premier étage, 22,6% au rez-de-chaussée et 26,2% au deuxième étage (cf. Graphique 18). Un appartement sur dix se situe entre le troisième étage et le sixième étage. Les étages plus hauts (7^{ème} ou plus) concernent seulement 0,4% d'appartements et de studios. Les bâtiments de logements collectifs sont généralement de petite voire moyenne hauteur (rez+2 voire rez+3) en Wallonie. Une partie très marginale (0,2%) se trouve au sous-sol souvent d'anciennes maisons bourgeoises (fin XIXe – début XXe).

Graphique 18 : Étage des appartements et des studios



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

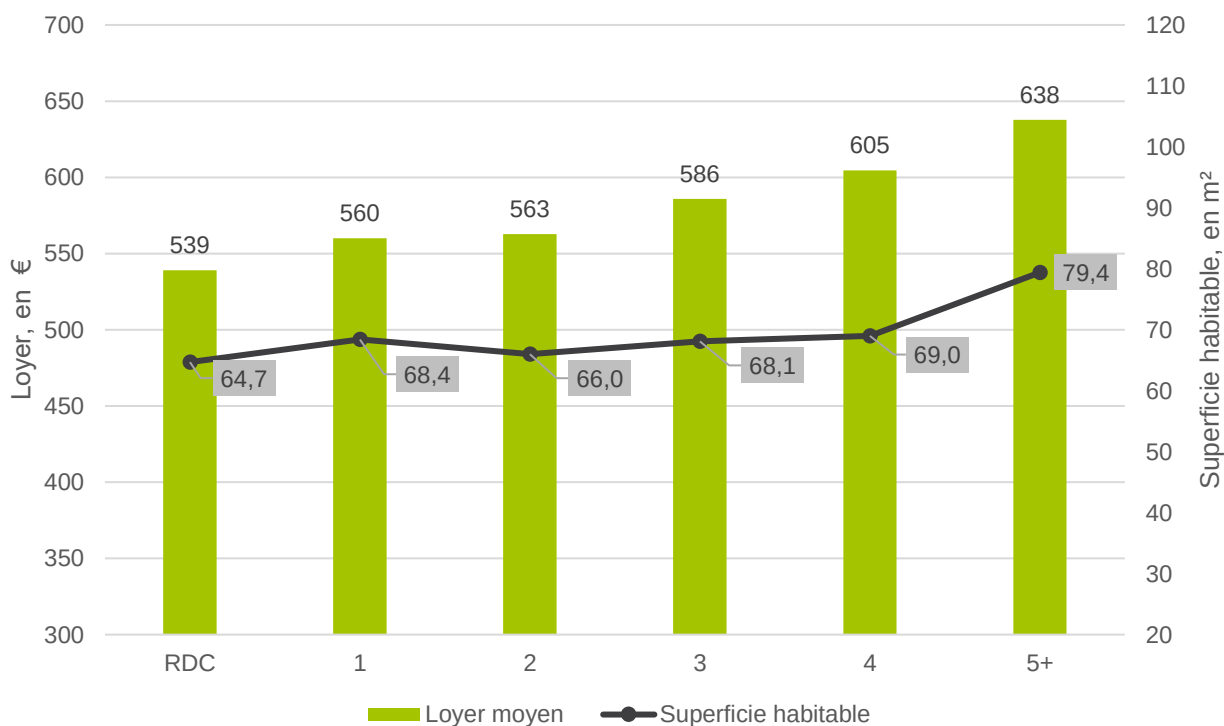
Calcul : CEHD à partir de 1.923 appartements et studios

Le niveau de loyer dépend de l'étage d'un appartement ou d'un studio (cf. Graphique 19). Le loyer moyen le plus bas est observé pour les appartements en rez-de-chaussée (539 €).

Un logement au premier ou au deuxième étage coûte une vingtaine d'euros en plus, et il n'y a pas de différence entre ces deux étages. Pour chaque étage supplémentaire, jusqu'au quatrième étage, il faut compter encore une vingtaine d'euros supplémentaires en moyenne. Un logement au cinquième étage ou plus haut est loué à 638 €, soit une trentaine d'euros en plus par rapport au quatrième étage et une centaine d'euros en plus par rapport au RDC.

Souvent plus prisé, le dernier étage est souvent occupé par des appartements plus spacieux. En général, la superficie habitable moyenne change peu entre le RDC et le quatrième étage ; elle oscille dans l'intervalle de 65 m² à 69 m². En revanche, les appartements qui se trouvent au cinquième étage ou plus haut (souvent le dernier étage) disposent d'une superficie habitable plus grande, de 79,4 m² en moyenne. L'étage plus élevé et une superficie plus élevée peuvent expliquer conjointement le niveau moyen de loyers plus élevés. Citons, par exemple, les « penthouses » (ou « appartements-terrasses ») haut de gamme situés au dernier étage.

Graphique 19 : Loyers moyens selon l'étage des appartements et des studios, en €



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD à partir de 1.920 appartements et studios

6. Le loyer selon la disponibilité des pièces supplémentaires et du garage

6.1. Cuisine

Une cuisine de plus de 4 m² (taille minimale requise selon la législation en vigueur) est présente dans 90,9% de logements mis en location. Il y a donc presque un logement sur dix

loué soit sans cuisine, soit avec une cuisine de très petite taille. Parmi ces logements sans cuisine, presque trois quarts sont des studios ou petits appartements et plus de trois quarts ont été construits avant 1971.

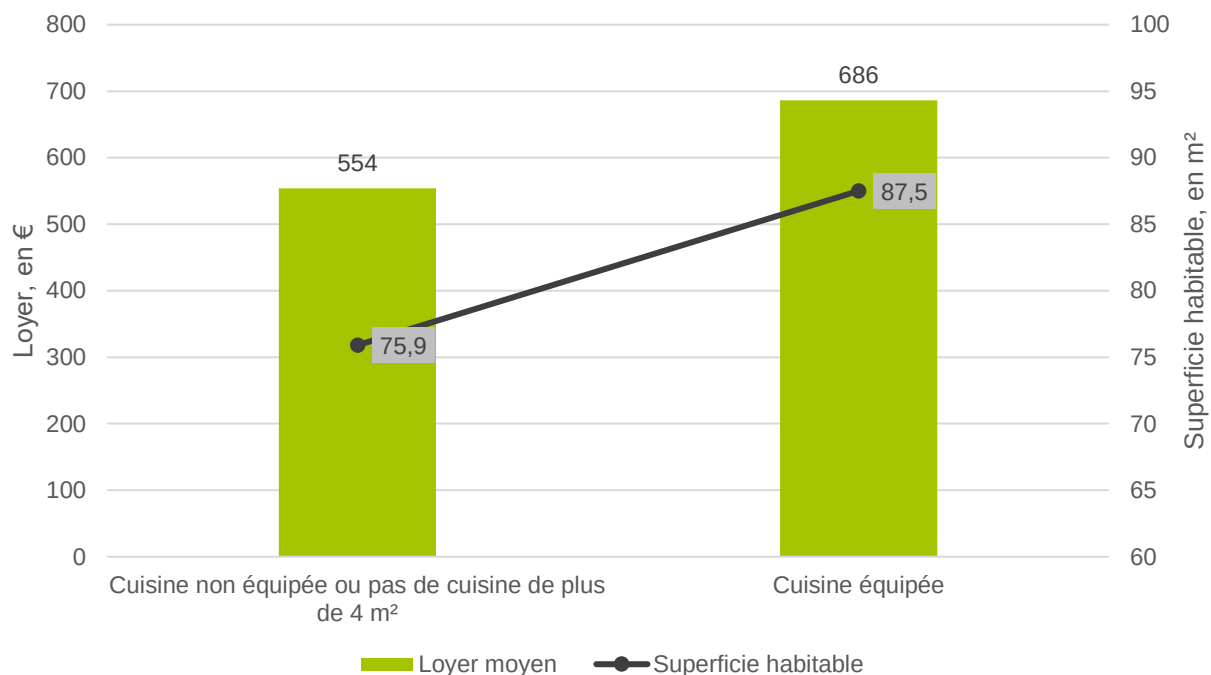
Presque la moitié du parc locatif privé (47,1%) possède une cuisine équipée (*cf.* Graphique 20), incluant tous les éléments suivants *intégrés* : réfrigérateur, lave-vaisselle, four, hotte, cuisinière ou taque de cuisson.

Graphique 20 : Présence d'une cuisine équipée, en %



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).
Calcul : CEHD à partir de 4.112 observations

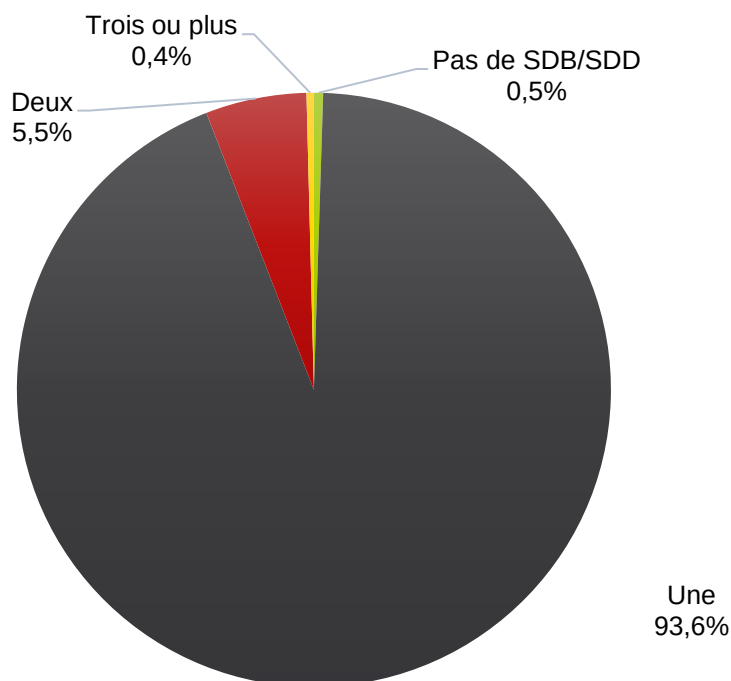
Un logement avec une cuisine équipée possède une superficie habitable de 11,6 m² supérieure en moyenne et le loyer est 132 € supérieur en moyenne par comparaison avec un logement avec une cuisine non équipée ou sans cuisine de plus de 4 m² (*cf.* Graphique 21).

Graphique 21 : Loyers moyens selon la présence d'une cuisine équipée, en €

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).
 Calcul : CEHD

6.2. Sanitaires

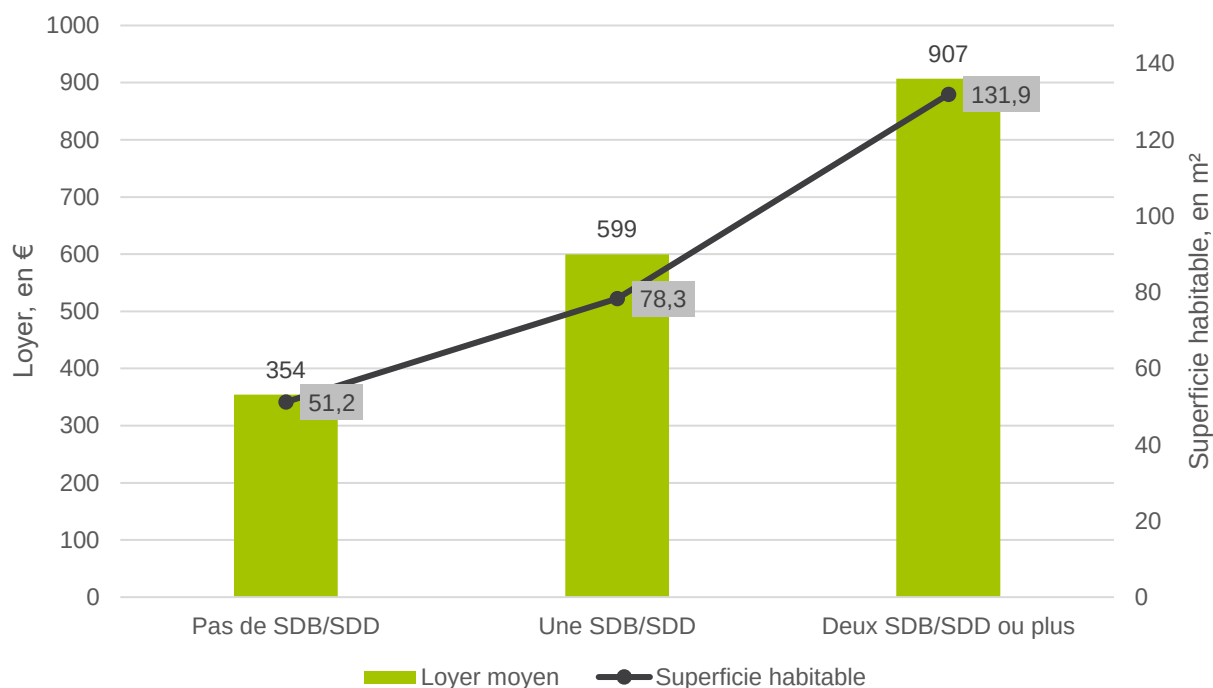
Plus de neuf logements loués sur dix (93,6%) disposent d'une salle de bain ou d'une salle de douche (cf. Graphique 22). Exceptionnellement, plus d'un logement loué sur vingt (5,5%) a deux salles de bains/salles de douche. Une partie marginale du parc locatif privé (0,4%) dispose de trois ou plus de salles d'eau. Dans un logement loué sur deux cents, il n'y a pas de salle de bain ou de salle de douche (tous ces logements sont vieux, construits avant 1971).

Graphique 22 : Nombre de salles de bain et de salles de douche, en %

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).
Calcul : CEHD à partir de 4.112 observations

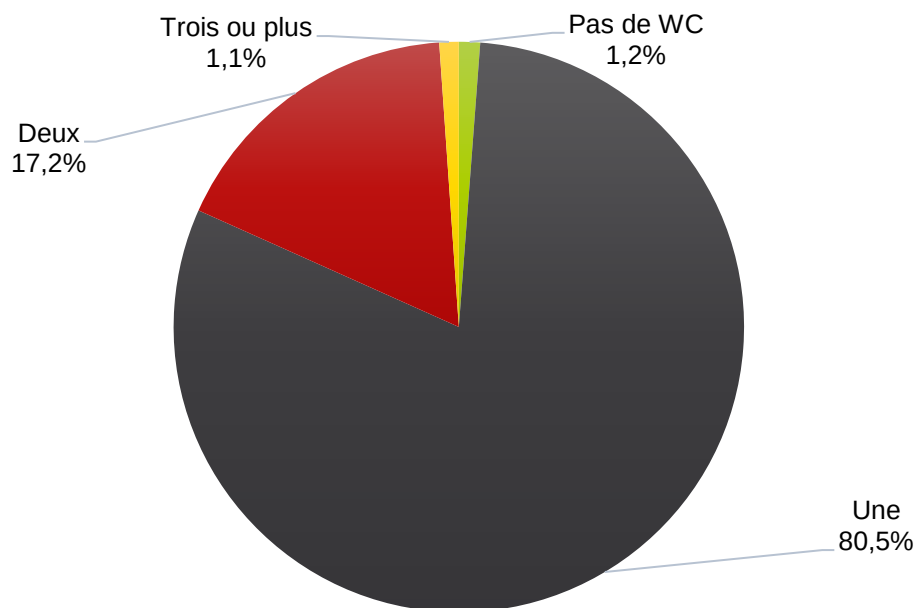
Le nombre de salles de bain/salles de douche évolue logiquement avec une plus grande superficie habitable ; le loyer moyen augmente en conséquence (cf. Tableau 6 et Graphique 23). Un logement avec une SDB/SDD possède une superficie habitable de 78,3 m² (soit 27 m² plus qu'un logement sans SDB/SDD) et affiche un loyer de 599 € (soit 245 € supérieur). Un logement ayant deux SDB/SDD ou plus est significativement plus grand (132 m²) et plus cher (907 €).

Graphique 23 : Loyers moyens selon le nombre de salles de bain/salles de douche, en €



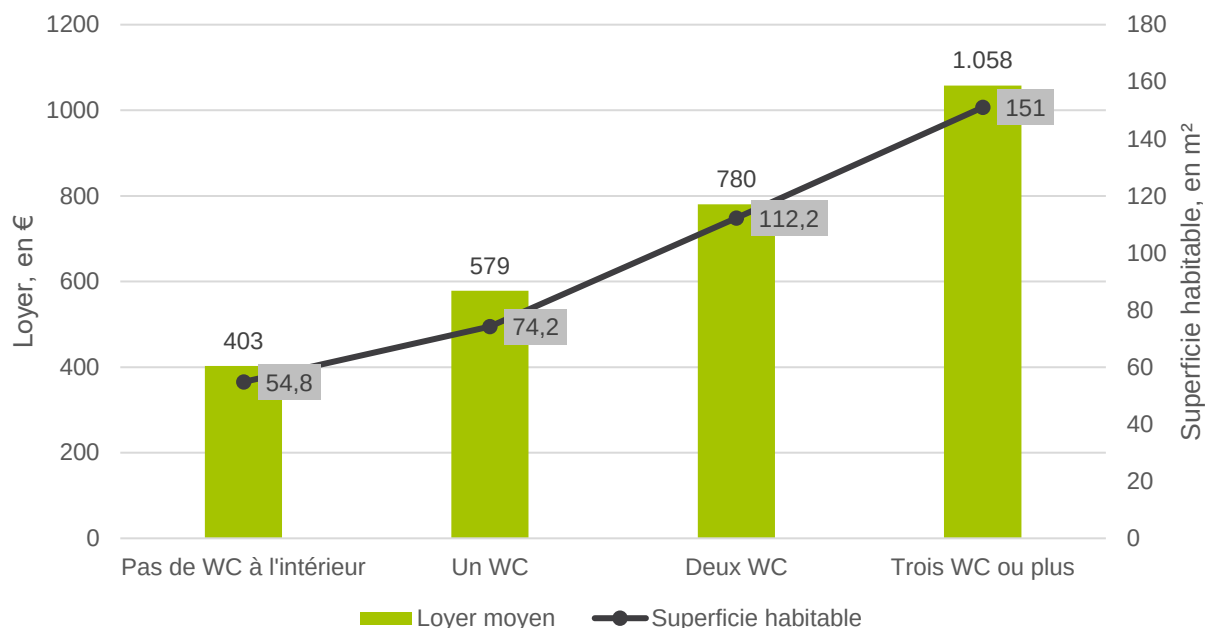
Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).
Calcul : CEHD

Plus d'un logement sur cent (1,2%) ne dispose pas d'un WC à l'intérieur. Un WC est présent dans quatre logements sur cinq ; deux WC dans un logement sur six ; trois WC voire plus dans un logement sur cent (cf. Graphique 24).

Graphique 24 : Nombre de WC à l'intérieur du logement, en %

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).
Calcul : CEHD à partir de 4.112 observations

La superficie habitable d'un logement sans WC à l'intérieur (situation très rare sur le parc locatif actuellement) est de 54,8 m². Assez logiquement, plus le nombre de WC augmente, plus la superficie grimpe également. Un logement disposant de trois WC ou plus a une superficie de 151 m². Au-delà de ce constat, il est important de noter que l'ajout d'un WC supplémentaire fait augmenter en moyenne le loyer (cf. Graphique 25). Le premier WC indispensable ajoute au loyer 176 € par rapport au logement non conforme « sans WC » mais surtout le deuxième ajoute en moyenne 201 € et le troisième 278 €.

Graphique 25 : Loyers moyens selon le nombre de WC à l'intérieur du logement, en €

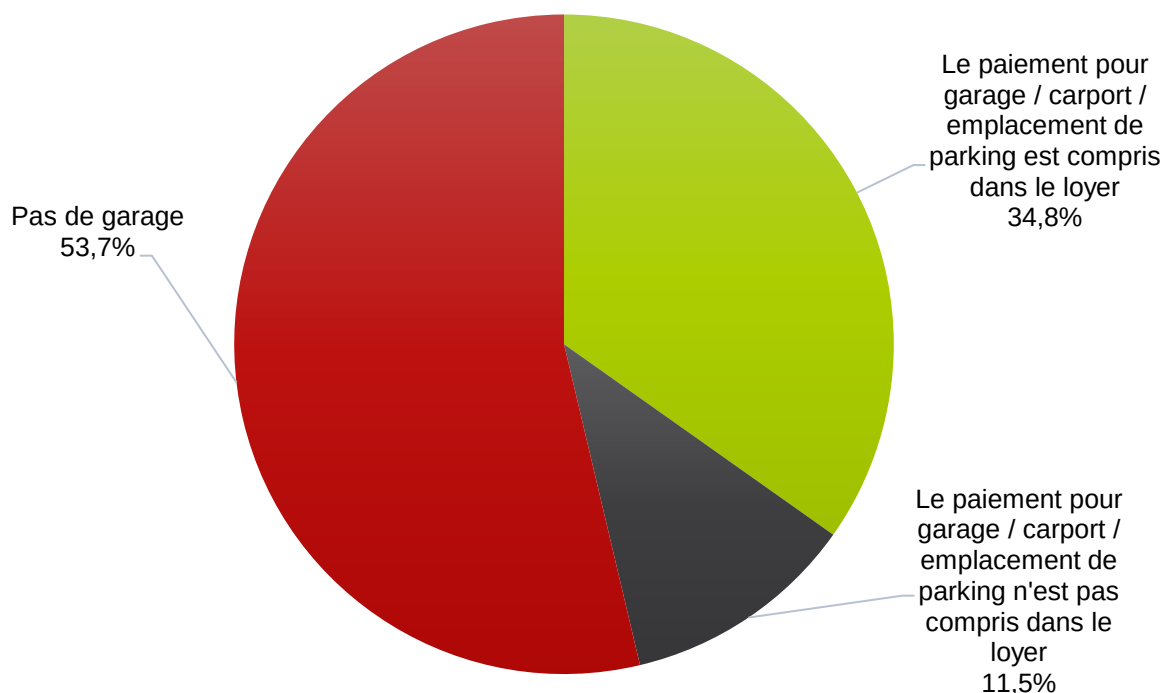
Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD

6.3. Garage

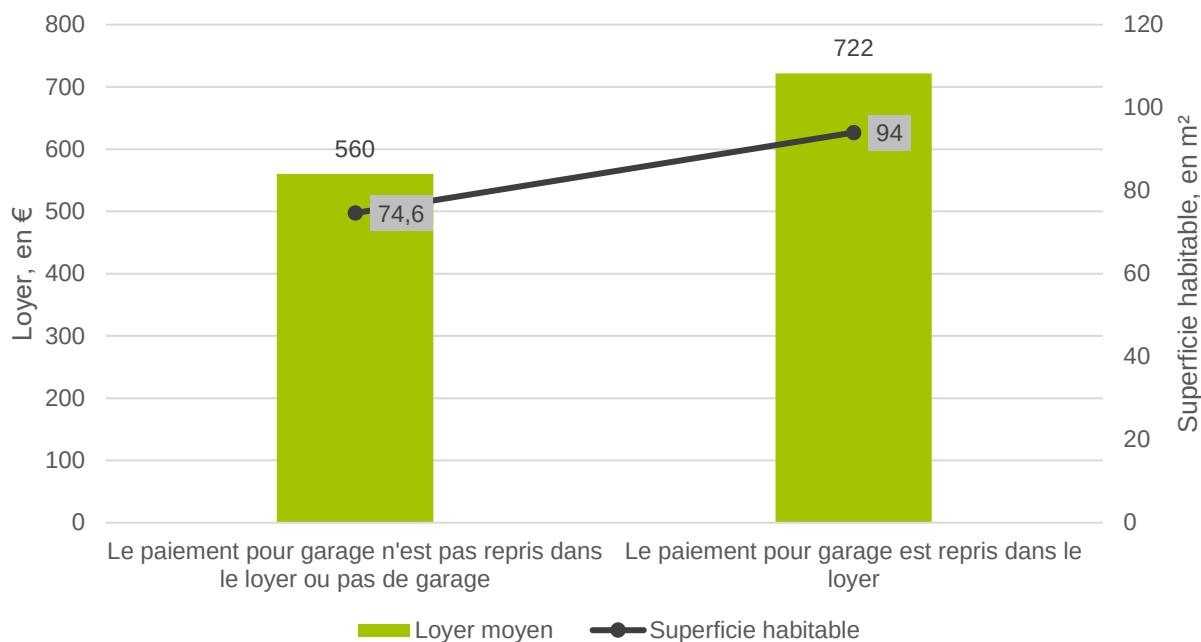
Pour un peu plus d'un tiers des locataires auprès du secteur privé (34,8%), le paiement pour un garage / carport / emplacement de parking est compris dans le loyer (*cf.* Graphique 26). C'est notamment le cas des locataires de maisons disposant d'un garage attenant. Le garage n'est pas compris dans le loyer pour 11,5% de locataires. Cela signifie qu'il y a dépense de location séparée pour le garage pour ces ménages. Plus de la moitié des ménages locataires (53,7%) n'utilisent pas de garage²⁴.

²⁴ Selon l'Enquête sur la Qualité de l'Habitat (2012-2013), 35,7% des ménages locataires avec un bailleur particulier sont non motorisés.

Graphique 26 : Paiement pour un garage est compris dans le loyer, en %

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).
Calcul : CEHD à partir de 4.112 observations

Le logement, dont la location du garage/carport/emplacement de parking est comprise dans le loyer, se loue en moyenne 29% plus cher (722 €) que le logement mis en location sans garage (560 €) (cf. Graphique 27). Ce n'est évident pas le seul garage qui explique la différence de 162 € en moyenne. La superficie entre en compte également. En cas de présence d'un garage, la superficie habitable augmente d'une vingtaine de mètres carrés, en moyenne. Il s'agit plus fréquemment de maisons.

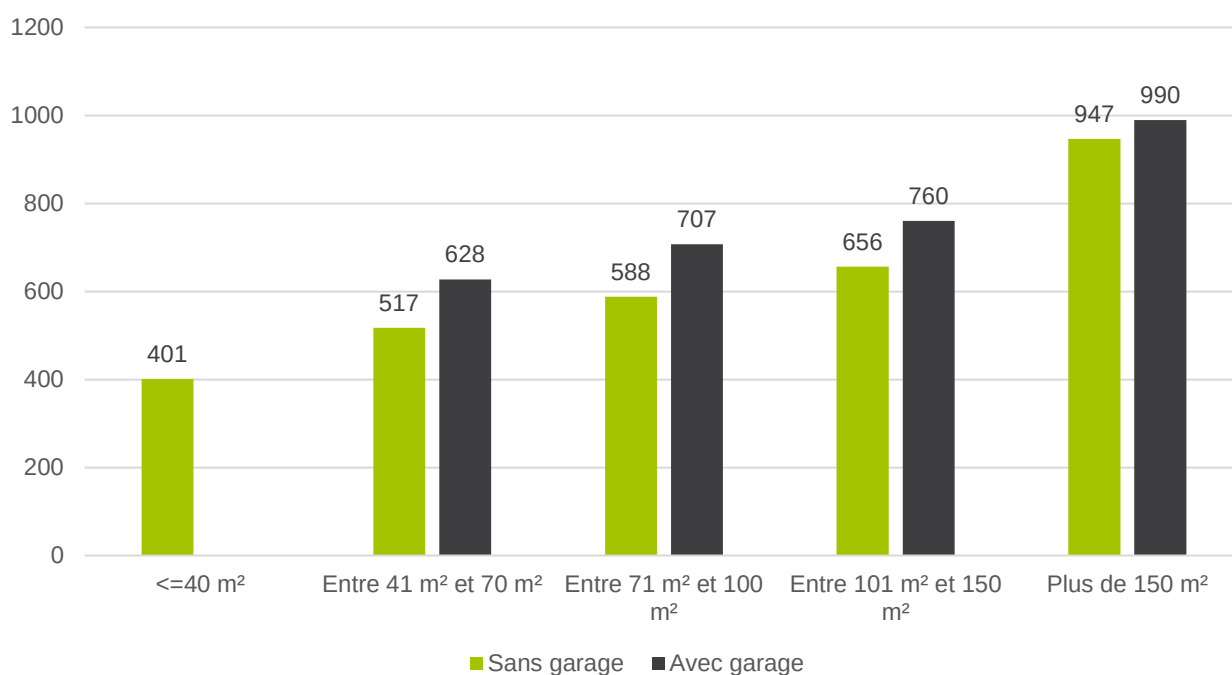
Graphique 27 : Loyers moyens selon la présence d'un garage, en €

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD

On constate une augmentation significative de loyer en cas de présence d'un garage pour chaque groupe de la superficie habitable (cf. Graphique 28). Ainsi, le loyer augmente de plus d'une centaine d'euros en cas de présence d'un garage dans les tranches de la superficie habitable du logement d'entre 41 m² et 70 m², d'entre 71 m² et 100 m² et d'entre 101 m² et 150 m². Pour le logement de très grande taille (supérieure à 150 m²), la hausse de loyer est plus modeste, de 43 €. Notons que presque tous les petits logements (<=40 m²) sont sans garage.

Graphique 28 : Loyers moyens par tranche de la superficie habitable selon la présence d'un garage, en €



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD

Partie 4. La distribution géographique des loyers

1. Le loyer selon les provinces

Parmi les provinces wallonnes, le Brabant wallon enregistre loyer moyen le plus élevé, cela concerne tant le montant total que le loyer au mètre carré de la superficie habitable (cf. Tableau 15, Carte 1). En Brabant wallon, le loyer moyen est de 811 €, soit 195 € supérieur par rapport au loyer moyen régional et presque 180 € supérieur par rapport aux provinces de Luxembourg et de Namur (ayant les valeurs moyennes de 636 € et de 633 €, respectivement). Dans la province de Liège, le loyer moyen est un peu inférieur à 600 €. Le Hainaut a le loyer moyen le plus bas, de 571 € en montant total et de 7,52 au mètre carré. L'écart entre le Brabant wallon et le Hainaut est estimé à 240 € et 2,36 €/m². Si on regarde les loyers au mètre carré, la province de Luxembourg (7,86 €/m²) est plus faible que celui de la province voisine de Namur (8,45 €/m²). La raison est une plus grande taille de logements en province de Luxembourg (bâti plus rural et plus dispersé). La province de Liège, avec une taille relativement petite de logements, a le loyer moyen de 8,36 €/m².

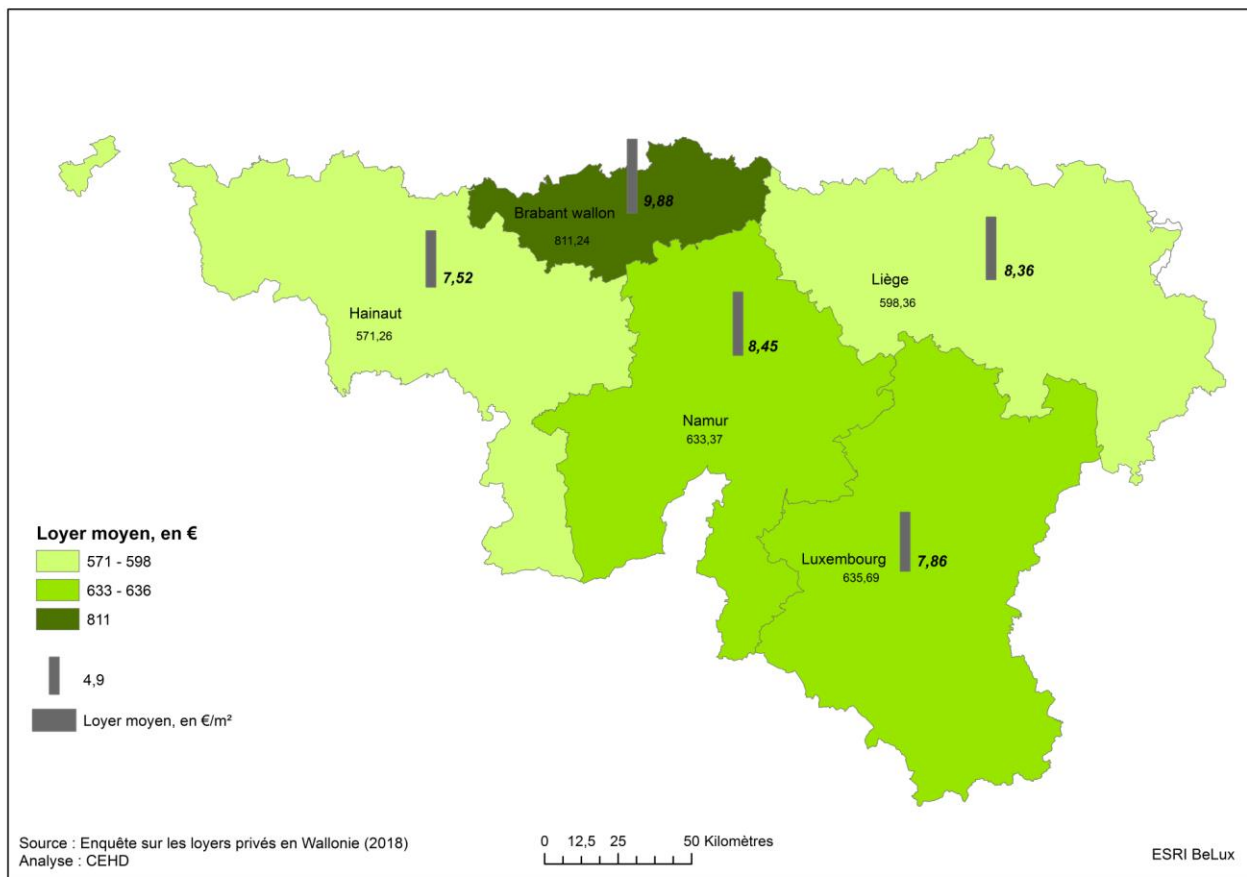
Tableau 15 : Loyers moyens selon les provinces wallonnes, en €

Province	Loyer moyen, en €	Loyer moyen, en €/m ²
Brabant wallon	811,24	9,88
Hainaut	571,26	7,52
Liège	598,36	8,36
Luxembourg	635,69	7,86
Namur	633,37	8,45

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD

Carte 1 : Loyers moyens selon les provinces wallonnes



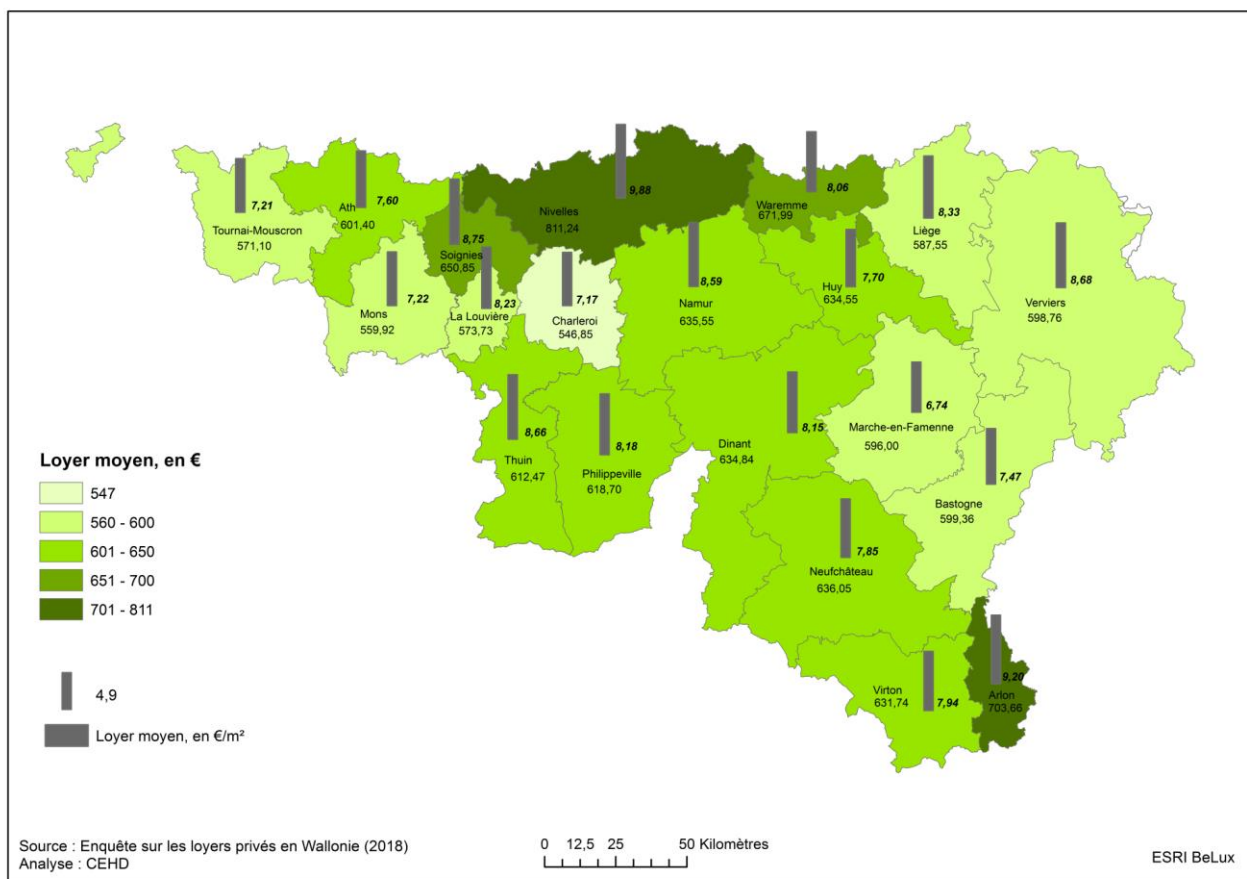
Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).
Calcul : CEHD

2. Le loyer selon les arrondissements

À l'échelle des arrondissements, le Brabant wallon (soit Nivelles) confirme sa position en tête de classement, avec un loyer moyen de 811 €, soit 9,88 €/m² (cf. Tableau 16, Carte 2). L'arrondissement d'Arlon est en deuxième place par rapport au loyer total et au loyer au mètre carré, même si son loyer moyen (de 704 €) est 108 € inférieur par rapport à l'arrondissement de Nivelles. Dans les arrondissements de Waremme et de Soignies, le loyer moyen est supérieur à 650 € et inférieur à 672 €. Les loyers moyens oscillant entre 600 € et 640 € sont observés dans tous les arrondissements namurois et de Neufchâteau et de Virton (province de Luxembourg), de Huy (province de Liège) et de Thuin et Ath (Hainaut). La tranche de loyer moyen relativement moins élevé, de 550 € à 600 €, est constatée dans les arrondissements de Bastogne et de Marche-en-Famenne (province de Luxembourg), de Verviers et Liège (province de Liège) et de La Louvière, Tournai-Mouscron et Mons (Hainaut). Les loyers les plus bas sont dans l'arrondissement de Charleroi (547 €). Les loyers au mètre carré sont relativement élevés (entre 8,50 €/m² et 8,80 €/m²) dans les arrondissements de Soignies, de Thuin, de Verviers et de Namur. Dans les trois arrondissements du Hainaut (Charleroi, Mons et Tournai-Mouscron), les loyers moyens au mètre carré sont bas, soit un peu supérieurs à 7 €/m². Le loyer le plus bas au mètre carré

parmi les arrondissements administratifs est celui de Marche-en-Famenne (6,74 €/m²), en raison de grande superficie habitable des logements mis en location.

Carte 2 : Loyers moyens selon les arrondissements administratifs



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).
Calcul : CEHD

Tableau 16 : Loyers moyens selon les arrondissements administratifs, en €

Arrondissement	Loyer moyen, en €	Loyer moyen, en €/m ²
Province du Brabant wallon		
Nivelles	811,24	9,88
Province de Hainaut		
Ath	601,40	7,60
Charleroi	546,85	7,17
Mons	559,92	7,22
La Louvière	573,73	8,23
Soignies	650,85	8,75
Thuin	612,47	8,66
Tournai-Mouscron	571,10	7,21
Province de Liège		
Huy	634,55	7,70
Liège	587,55	8,33
Verviers	598,76	8,68
Waremme	671,99	8,06
Province de Luxembourg		
Arlon	703,66	9,20
Bastogne	599,36	7,47
Marche-en-Famenne	596,00	6,74
Neufchâteau	636,05	7,85
Virton	631,74	7,94
Province de Namur		
Dinant	634,84	8,15
Namur	635,55	8,59
Philippeville	618,70	8,18

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD

3. Le loyer dans les villes locatives

Parmi les six grandes villes locatives wallonnes, le niveau moyen le plus élevé des loyers est observé à Namur (cf. Tableau 17, Graphique 29). Cela concerne tant le montant total (de 613 €) que le loyer au mètre carré (de 8,86 €/m²). Namur est la seule ville (parmi les six) où le niveau de loyer est proche de la moyenne de la région. Dans les autres cinq grandes villes, le niveau de loyer est significativement plus bas. À Mons et à Tournai, les loyers moyens sont de 569 € et de 584 € respectivement. En même temps, à Mons le loyer moyen au mètre carré est plus élevé qu'à Tournai et est pratiquement égal à la valeur relevée à Liège. La superficie de logements à Liège est donc plus petite qu'à Mons.

Concernant l'attractivité des villes wallonnes par rapport à leurs voisinages périurbains, il est important de constater que les loyers au mètre carré sont plus élevés dans les villes de Namur et de Mons par comparaison avec leurs arrondissements respectifs. Les villes de Liège et de Verviers, par contre, sont moins attractives que leurs communes voisines, car les loyers au mètre carré dans ces deux villes sont inférieurs par comparaison avec celui de leurs arrondissements. Les villes de Seraing, de Mouscron et de La Louvière ont les loyers bien inférieurs à 600 €.

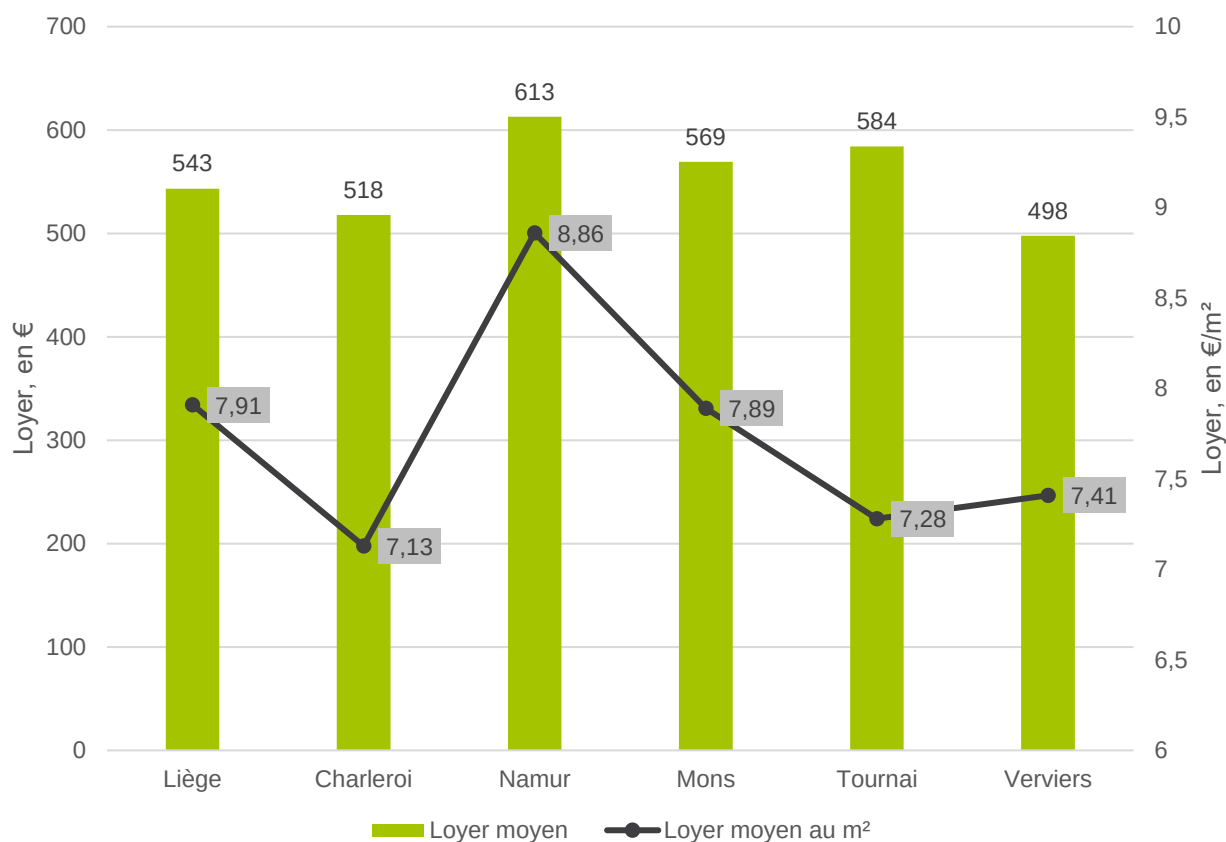
Ottignies-Louvain-la-Neuve, une ville brabançonne, complète le classement des villes wallonnes ayant les plus grandes populations locatives auprès du secteur privé. Cette ville universitaire affiche un loyer moyen très élevé, de 845 € (et de 10,04 €/m²). Cela est distinctement supérieur à toutes les autres villes mentionnées ci-dessus et aussi supérieur à la moyenne en Brabant wallon.

Tableau 17 : Loyers moyens dans les villes locatives wallonnes, en €

Ville	Loyer moyen, en €	Loyer moyen, en €/m ²
Liège	543,37	7,91
Charleroi	517,83	7,13
Namur	612,79	8,86
Mons	569,27	7,89
Tournai	584,07	7,28
Verviers	497,60	7,41
La Louvière	544,17	7,10
Seraing	576,52	7,56
Mouscron	574,45	7,18
Ottignies-Louvain-la-Neuve	844,58	10,04

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD

Graphique 29 : Loyers moyens dans les grandes villes locatives wallonnes, en €

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).
 Calcul : CEHD

4. Le loyer selon le type de complexes résidentiels urbains

Selon le découpage de la Wallonie en complexes résidentiels urbains de 2019²⁵, les loyers les plus élevés parmi les complexes résidentiels urbains sont observés dans les zones des migrants alternants, de 679 € en montant total moyen et 8,75 €/m² (cf. Tableau 18, Graphique 30). Le loyer moyen dans les banlieues est élevé également (670 €, 8,36 €/m²). Hors complexes résidentiels urbains, soit dans les zones rurales principalement, le loyer moyen est aussi supérieur par rapport au loyer moyen dans les agglomérations wallonnes. Qu'il s'agisse du loyer total (579 €) ou du loyer au mètre carré (7,91), les agglomérations sont les moins chères parmi tous les types de complexes résidentiels. Ce résultat illustrant une faible attractivité des centres urbains wallons n'est pas nouveau. Dans le rapport du CEHD sur les loyers en Wallonie basée sur l'enquête EQH 2012-2013, on avait constaté

²⁵ La dernière actualisation arrêtée aux données (produites ou estimées par Statistics Belgium) de 2014 à 2017 de la typologie de « complexes résidentiels » en Belgique a été publiée en 2019 (Vanderstraeten et Van Hecke, 2019). Selon cette typologie, chaque commune appartient à un des « complexes résidentiels » : agglomérations, banlieues ou zones des migrants alternants ou se trouve hors ces complexes. La méthodologie de leur délimitation et la liste des communes sont présentées en Annexes.

également que le niveau moyen des loyers dans les agglomérations était inférieur à ceux dans les banlieues et dans les zones des migrants alternants.

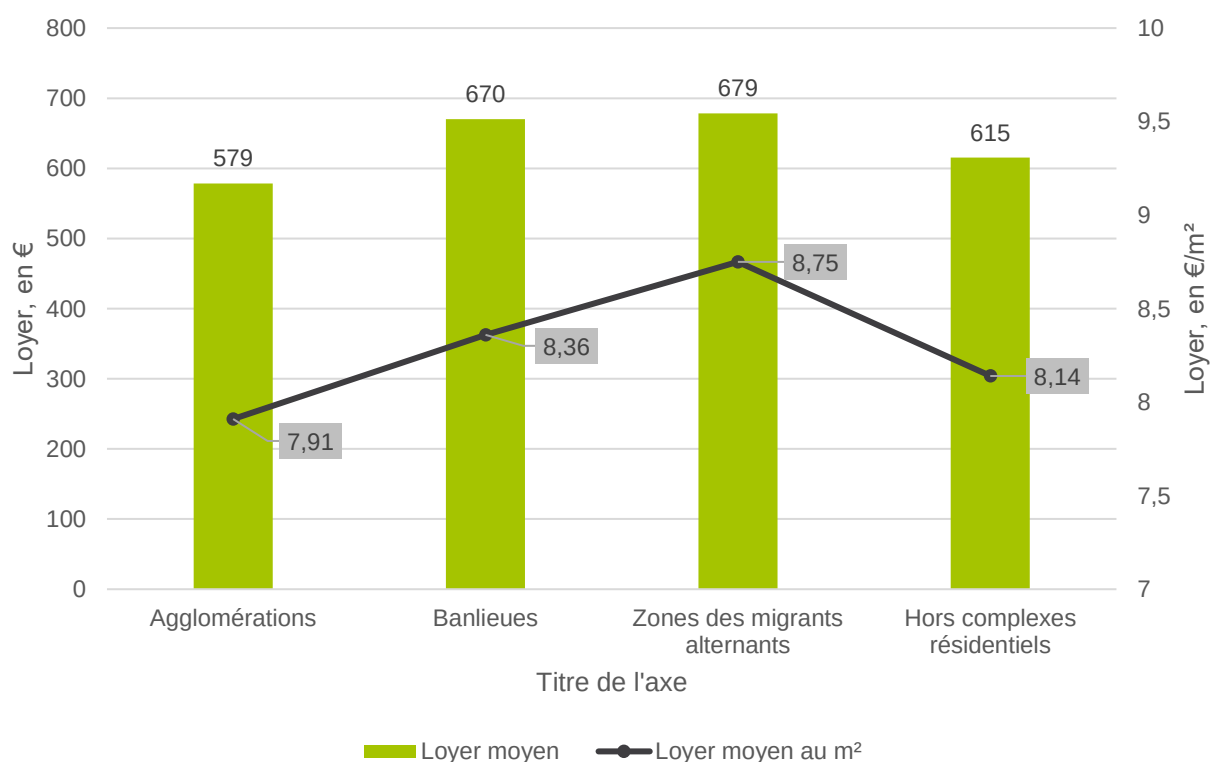
Tableau 18 : Loyers moyens selon le type de complexe résidentiel, en €

Type de complexe résidentiel 2019	Loyer moyen, en €	Loyer moyen, en €/m ²
Agglomérations	578,67	7,91
Banlieues	670,30	8,36
Zones des migrants alternants	678,60	8,75
Hors complexes résidentiels	615,32	8,14

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD

Graphique 30 : Loyers moyens selon le type de complexe résidentiel, en €



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD

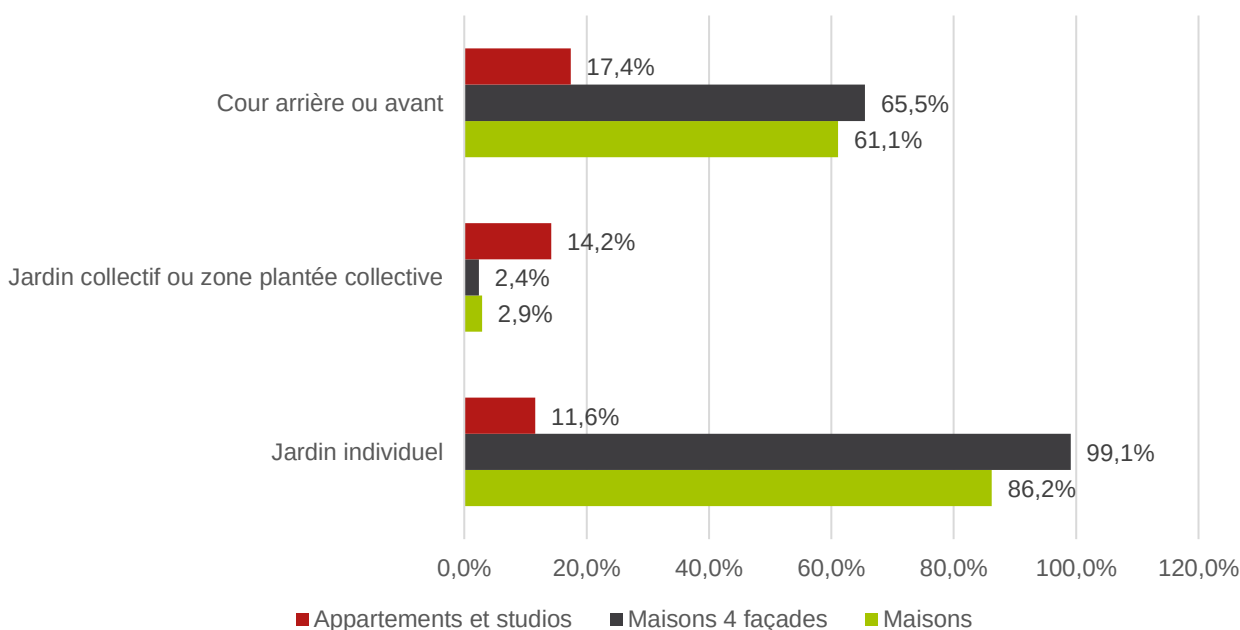
Partie 5. Le loyer selon les éléments de confort du logement

1. Jardin et cour

La moitié des logements loués (51,3%) dispose d'un jardin individuel, d'une superficie moyenne de 89 m². Deux logements sur cinq (40,6%) possèdent une cour arrière ou avant. Un jardin collectif (ou une zone plantée collective) est moins fréquent, sa présence est observée pour 8,2% du parc locatif privé. Un logement sur dix (10,7%) dispose d'abris de jardin.

Évidemment, le type de logement est crucial pour la présence de ces éléments (cf. Graphique 31). Un jardin individuel agrémenté pratiquement toutes les maisons 4 façades louées et 86,2% de l'ensemble des maisons. Parmi les appartements et studios seulement situés rez-de-chaussée, cette proportion est, sans surprises, moins élevée (11,6%). La tendance est similaire pour une cour arrière ou avant. En revanche, le jardin collectif partagé entre les résidents d'un immeuble occupe 14,2% d'appartements et studios.

Graphique 31 : Présence d'un jardin et d'une cour selon le type de logement, en %



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD

La superficie du jardin individuel d'un appartement ou d'un studio situé en rez-de-chaussée ou d'une maison 2 façades est respectivement de 47,8 m² et 46,1 m² (cf. Tableau 19). Pour les maisons, la superficie du jardin individuel augmente plus il y a de façades. Ainsi, le jardin d'une maison 3 façades est de 70 m² en moyenne contre 150 m² pour une villa.

Tableau 19 : Superficie du jardin individuel selon le type de logement, en m²

Type de logement	Superficie du jardin individuel, en m²	N
Maisons 2 façades	46,1	622
Maisons 3 façades	70,0	449
Maisons 4 façades	150,0	718
Appartements et studios	47,8	210
Ensemble du parc locatif	89,0	1.999

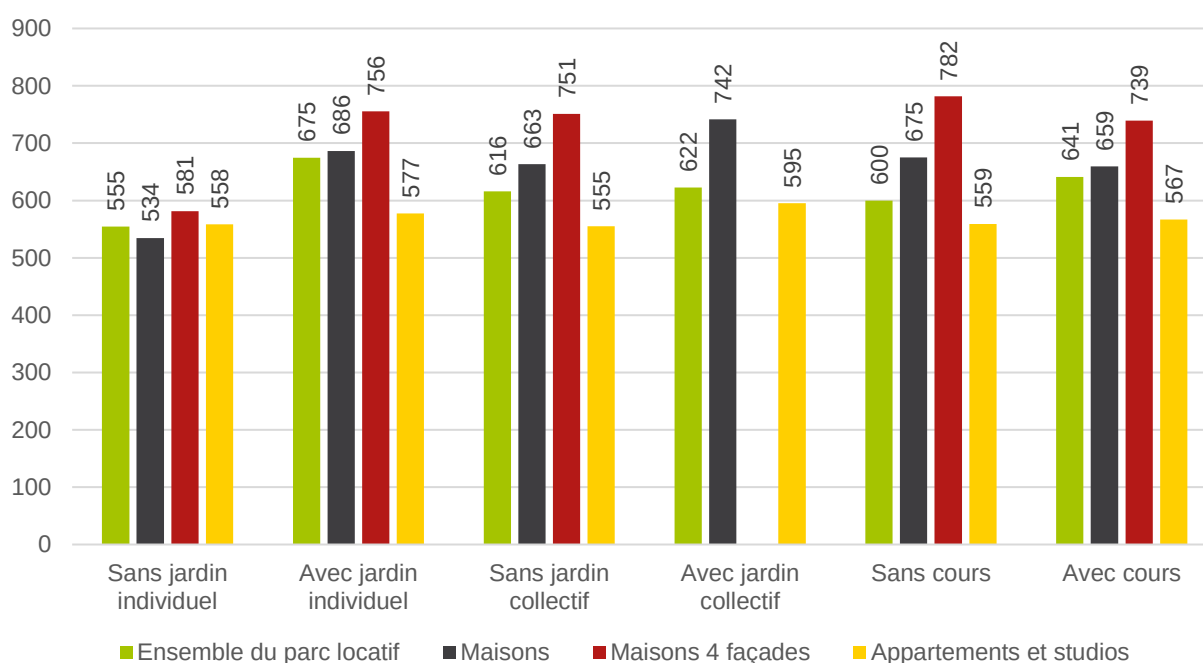
Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD

Un logement sans jardin individuel se loue en moyenne 555 € contre 675 € pour un logement avec jardin individuel (cf. Graphique 32). Cette augmentation se conjugue généralement avec d'autres caractéristiques qualitatives liées au type de logement, ce qui explique cet écart. Ainsi, le loyer d'une villa avec un jardin individuel atteint 756 € en moyenne alors qu'extrêmement peu de villas ne possèdent pas de jardin. Au contraire, les appartements et studios avec un petit jardin ont un loyer moyen d'une vingtaine d'euros supérieur aux autres appartements. La superficie du jardin individuel des villas est trois fois supérieure à celle des appartements et studios.

De façon similaire, la disponibilité d'un jardin collectif ajoute en moyenne 78 € au loyer d'une maison par rapport à celle qui n'en dispose pas et en moyenne 40 € au loyer d'un appartement ou d'un studio. Notons qu'il n'y a presque pas de villas avec un jardin collectif.

La présence d'une cour arrière ou avant ne semble pas se conjuguer aux types de logements. Alors qu'on observe son effet positif pour l'ensemble des logements loués (41 €), il est plus faible pour les appartements (8 €) voire probablement négatif pour les maisons.

Graphique 32 : Loyers moyens et jardin ou cour selon le type de logement, en €

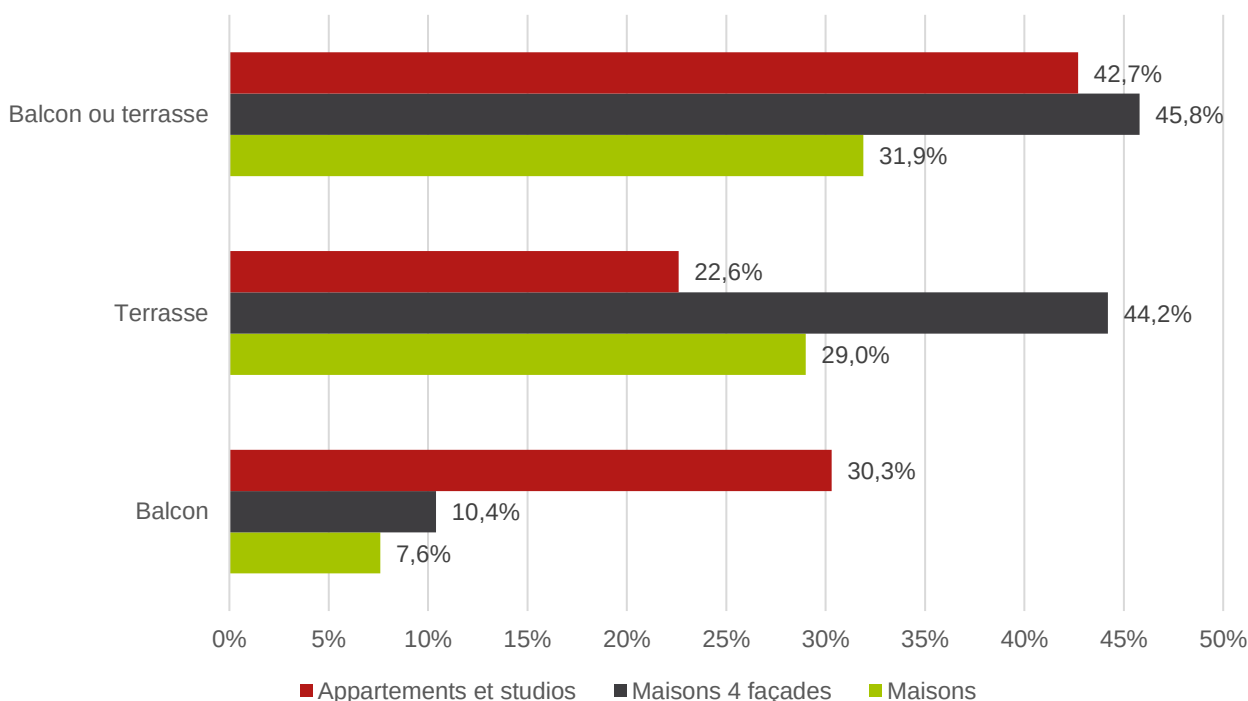
Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD

2. Balcon et terrasse

Moins d'un logement sur cinq (18,2%) dispose d'un balcon. Un quart des logements loués (26%) profite d'une terrasse. Ainsi, plus d'un tiers du parc locatif privé (37%) possède soit un balcon, soit une terrasse. Comme pour le jardin, ces agréments dépendent largement du type de logement (cf. Graphique 33). Ainsi, il y a nettement plus d'appartements avec un balcon que de maisons 4 façades (30,3% versus 10,4%). La situation est inverse par rapport à une terrasse, présente dans 44,2% des villas et dans 22,6% des appartements. Portant, la présence d'un balcon ou d'une terrasse est observée pour presque la moitié des villas (45,8%) et des appartements (42,7%).

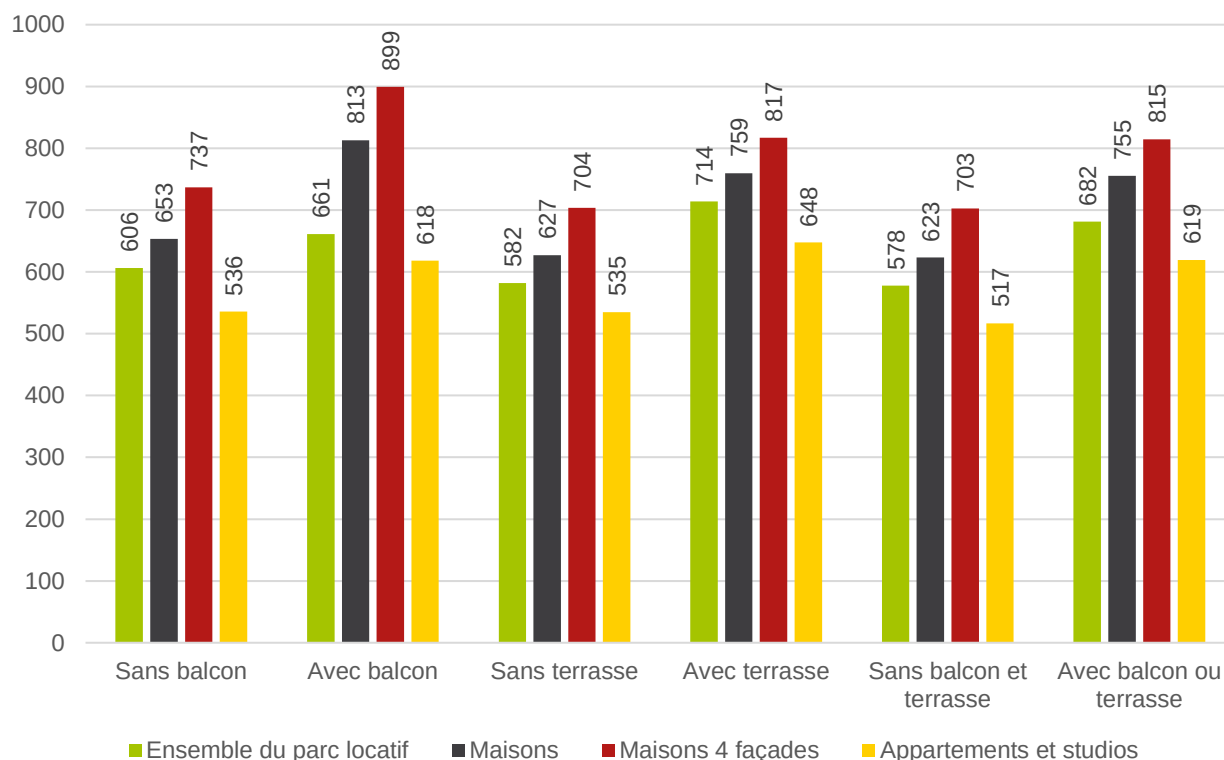
Graphique 33 : Présence d'un balcon et d'une terrasse selon le type de logement, en %



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD

Une maison avec balcon se loue en moyenne 160 € en plus qu'une maison qui en est dépourvue ; un appartement ou un studio 82 € en plus par rapport à son équivalent sans balcon (cf. Graphique 34). La différence de loyer est de 132 € pour les maisons et de 113 € pour les appartements et studios avec terrasse par rapport à ces biens sans terrasse. Un logement loué avec un balcon ou une terrasse dépasse toujours une centaine d'euros en moyenne par rapport aux situations similaires sans balcon et sans terrasse (132 € pour les maisons et 102 € pour les appartements et studios).

Graphique 34 : Loyers moyens et balcon ou terrasse selon le type de logement, en €

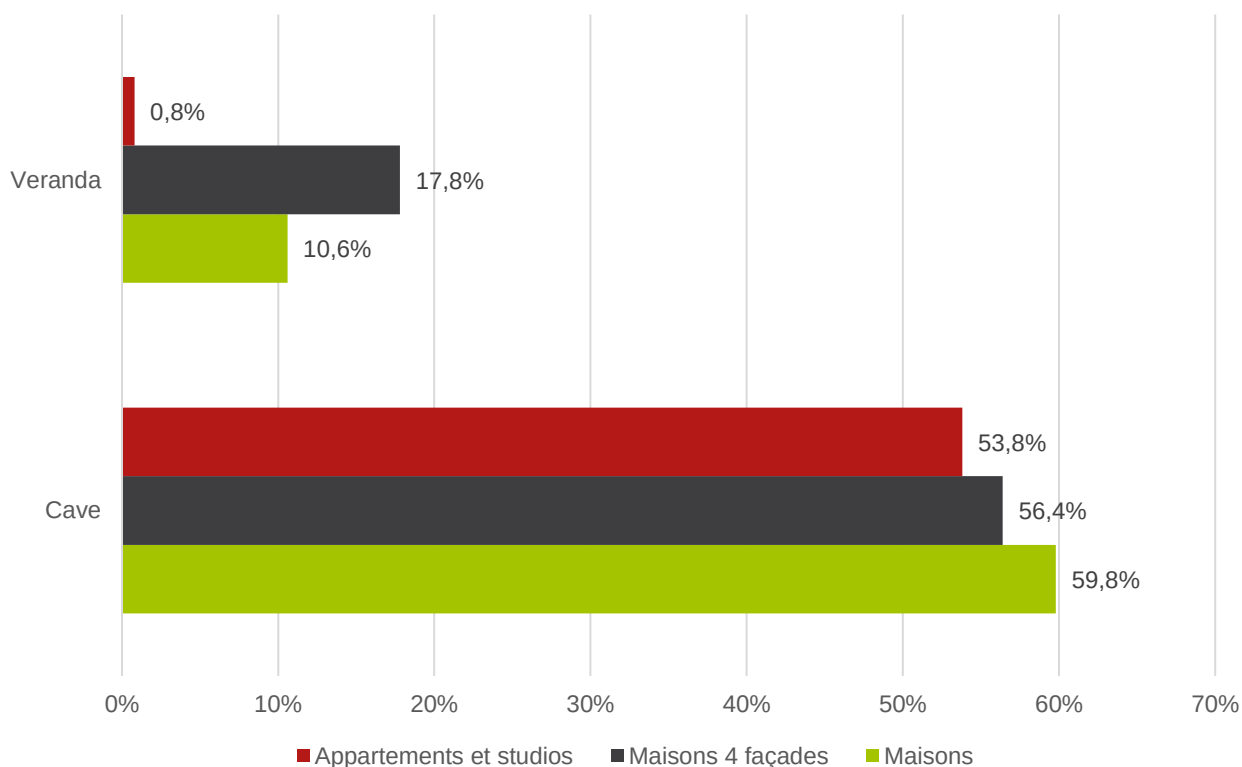
Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD

3. Cave et véranda

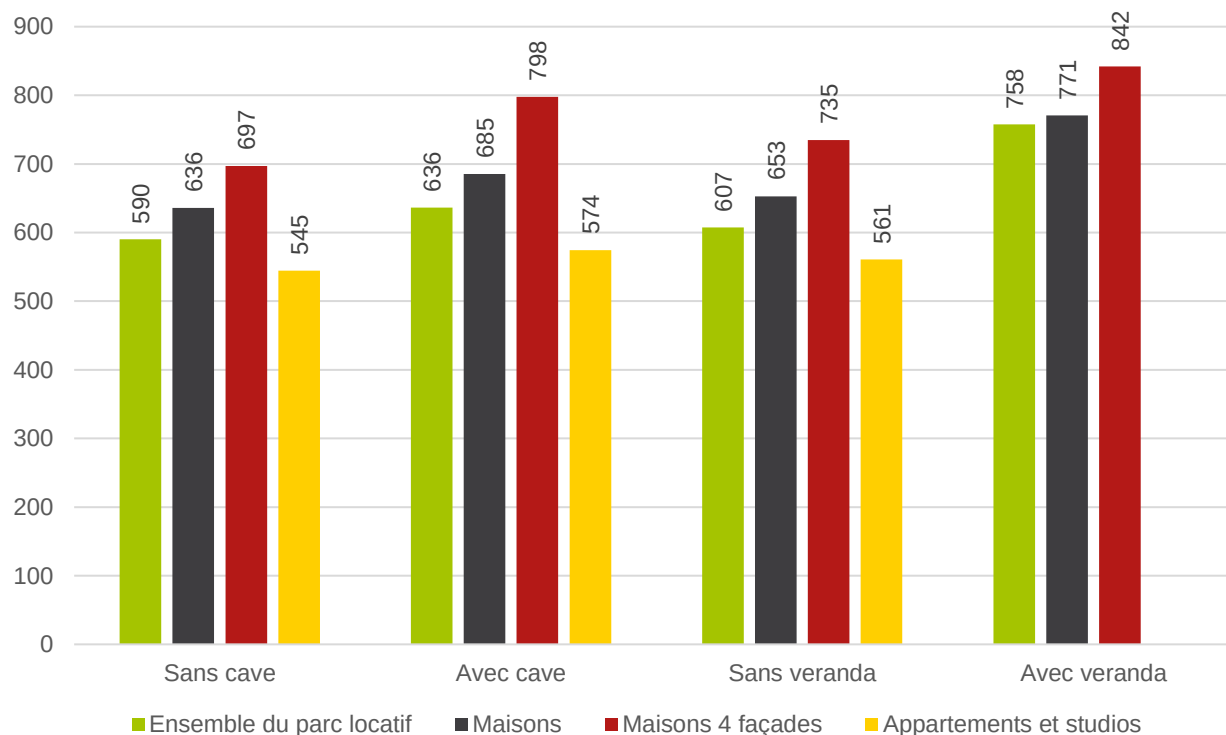
La plupart des logements loués (57%) disposent d'une cave. Cette proportion reste stable s'il s'agit d'une maison ou d'un appartement (cf. Graphique 35). Une véranda est moins répandue. Elle est présente pour 6% de l'ensemble des logements loués. Il y a proportionnellement un peu plus de vérandas dans les maisons (17,8%).

Graphique 35 : Présence d'une cave ou d'une véranda selon le type de logement, en %



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).
Calcul : CEHD

Les logements avec une cave sont loués plus cher (de 46 €, en moyenne) que ceux sans cave (*cf.* Graphique 36). Par rapport aux logements qui en sont dépourvus, loyer est plus élevé en moyenne pour les maisons (49 €), pour les villas (101 €) et pour les appartements et studios (30 €) avec une cave. La présence d'une véranda augmente le loyer des maisons en moyenne de 653 € (sans véranda) jusqu'à 771 € (avec une véranda). Notons qu'il n'y a quasiment pas d'appartements avec une véranda.

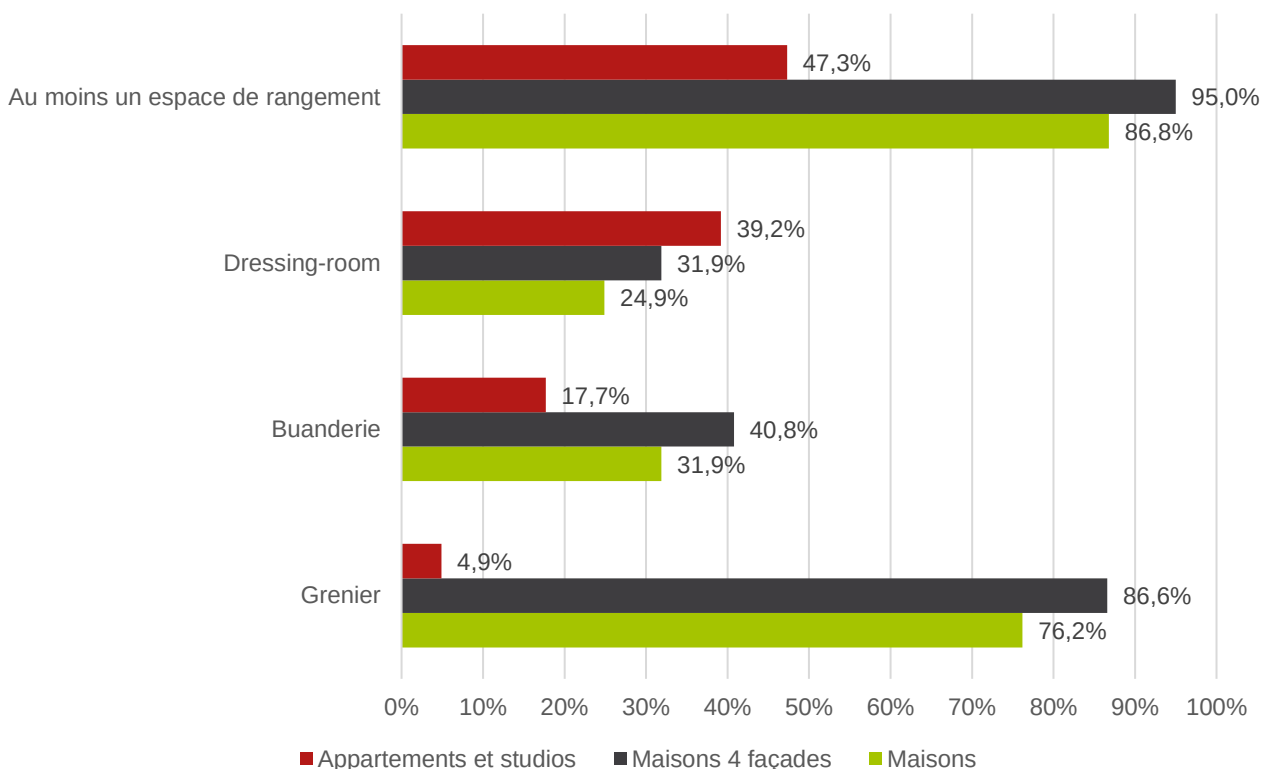
Graphique 36 : Loyers moyens et cave ou véranda selon le type de logement, en €

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD

4. Espace de rangement

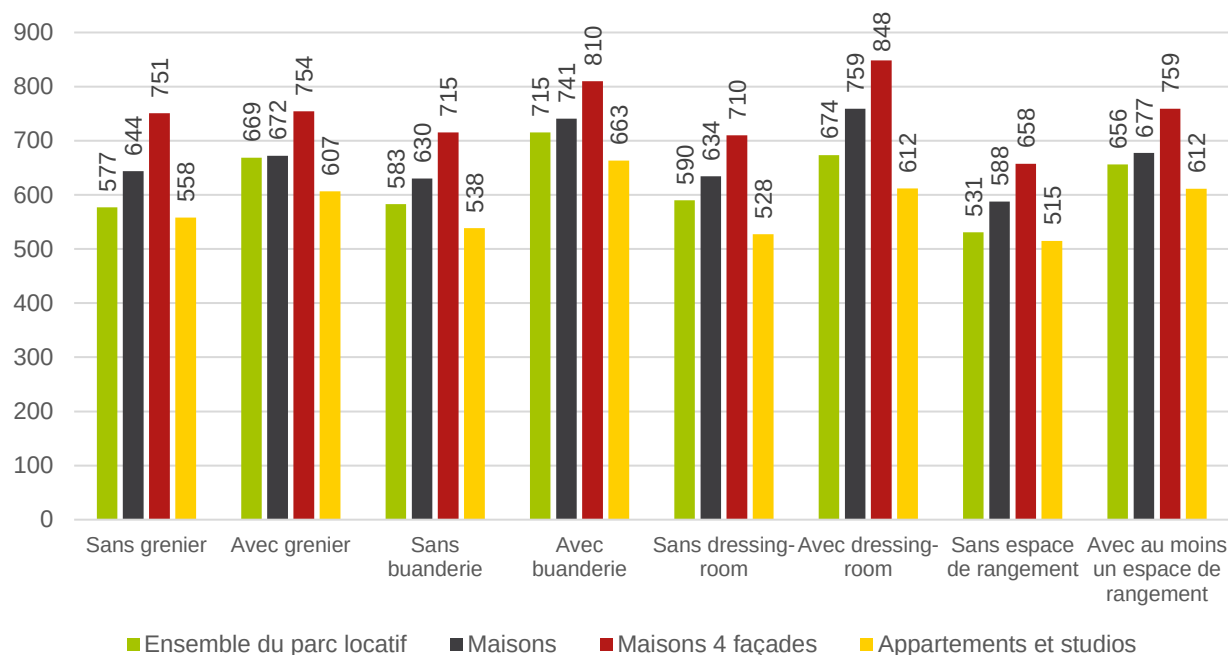
Au moins un espace de rangement équipe deux tiers des logements loués (68,3%). Il s'agit soit d'un grenier (présent dans 42,8% de logements), soit d'une buanderie (25,3%), soit d'un dressing-room (31,6%). Dans les maisons 4 façades, il y a logiquement beaucoup plus de greniers et de buanderies que dans les appartements et studios (*cf.* Graphique 37). Concernant la présence d'un dressing-room, la proportion est étonnamment plus élevée pour les appartements. Cela s'explique sans doute par le fait que le dressing-room est un équipement très à la mode dans les appartements neufs ou rénovés en profondeur. Toutes les villas (95%) possèdent au moins un espace de rangement tandis que ce dernier se trouve dans moins de la moitié (47,3%) des appartements et studios.

Graphique 37 : Présence d'un espace de rangement selon le type de logement, en %

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).
 Calcul : CEHD

Parce qu'il est rare, un grenier est très apprécié dans les appartements et studios sur le marché locatif (cf. Graphique 38). Comparé aux logements qui n'en sont pas équipés, le loyer est 48 € supérieur en moyenne pour les appartements avec grenier et 29 € pour les maisons. On constate aussi un loyer supérieur en moyenne pour les logements avec une buanderie (+ 111 € pour les maisons et + 125 € pour les appartements et studios) ainsi que la disponibilité d'un dressing-room (respectivement + 125 € et + 84 €). Pour terminer, si au moins un espace de rangement (soit grenier, buanderie ou dressing-room) est présent, par rapport à la situation sans espace de rangement, le loyer augmente de 90 € pour les maisons et de 97 € pour les appartements et studios. Il faut bien garder à l'esprit que cette différence moyenne s'explique par la plupart du temps par la présence du seul élément considéré, mais que, plus fréquemment, ce sont le type de logement et plusieurs autres éléments qui se conjuguent.

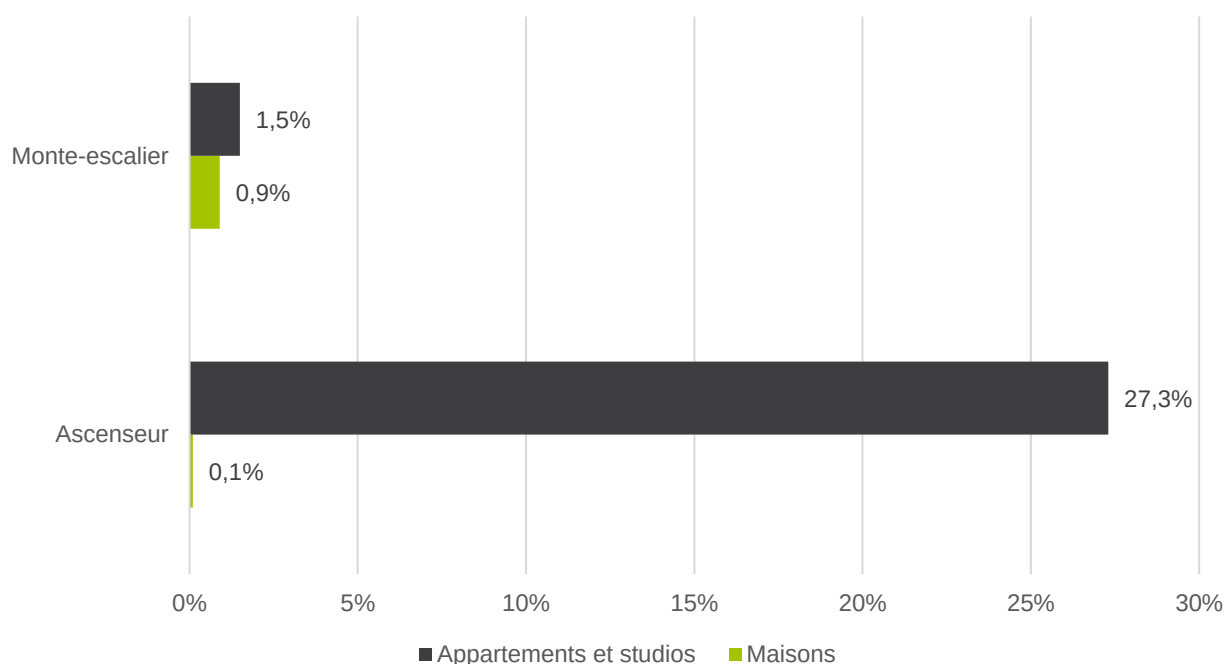
Graphique 38 : Loyers moyens et espace de rangement selon le type de logement, en €



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).
Calcul : CEHD

5. Ascenseur et monte-escalier

Au sein de l'ensemble des logements mis en location dans le secteur privé, 12,8% d'entre eux possèdent un ascenseur et, pour 1,2%, un monte-escalier. Parmi les appartements et les studios, la proportion d'ascenseurs est de 27,3% (cf. Graphique 39). L'équipement en ascenseur semble être aussi lié au caractère plus récent du bâtiment. Pratiquement un appartement sur deux construit après 2000 a un ascenseur (45,6%).

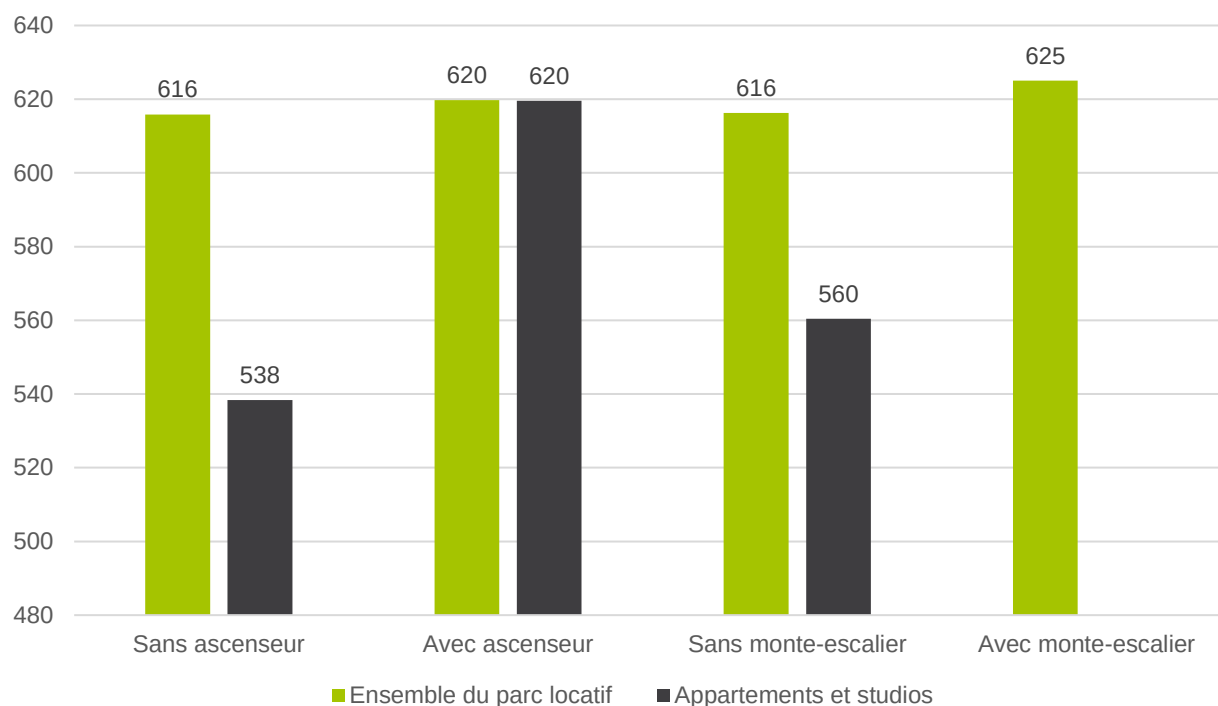
Graphique 39 : Présence d'un ascenseur et d'un monte-escalier selon le type de logement, en %

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD

Le loyer moyen d'un appartement ou d'un studio avec un ascenseur est 81 € supérieur à celui sans ascenseur (cf. Graphique 49). La présence d'un monte-escalier fait peu de différence. Sans doute parce qu'il s'agit d'un équipement installé spécifiquement pour les personnes à mobilité réduite occupant le logement.

Graphique 40 : Loyers moyens et ascenseur ou monte-escalier selon le type de logement, en €



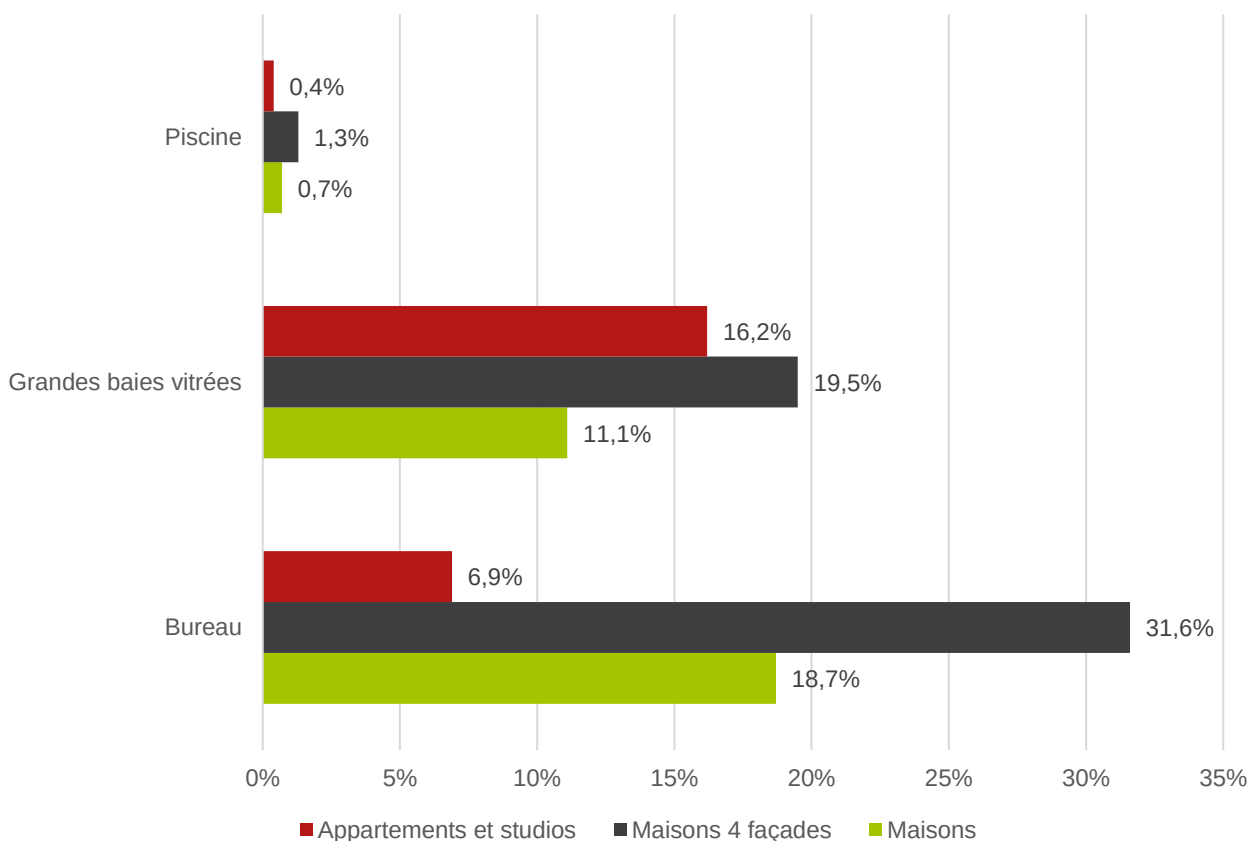
Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD

6. Bureau, grandes baies vitrées et piscine

13,2% des logements loués bénéficient d'une pièce à l'usage exclusif de bureau. Environ un tiers des maisons 4 façades en profitent également (cf. Graphique 41). Les grandes baies vitrées sont observées pour 13,5% de l'ensemble des logements loués. Proportionnellement, il y a un peu plus de grandes baies vitrées dans les villas et les appartements (19,5% et 16,2% respectivement). La piscine construite en « dur » est un élément très luxueux et très rare dans le parc locatif. Néanmoins, son taux de présence est de 0,6% pour l'ensemble des logements et de 1,3% pour les villas.

Graphique 41 : Présence d'une pièce à usage exclusif de bureau, des grandes baies vitrées et de la piscine selon le type de logement, en %

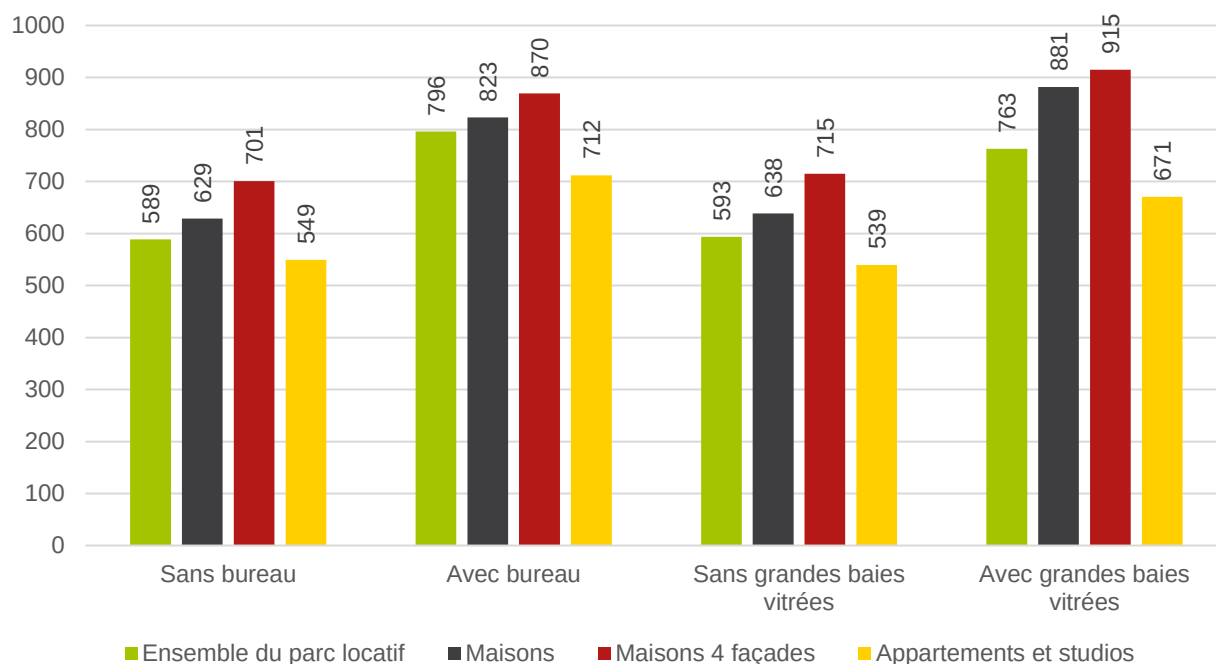


Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD

Les maisons dotées d'une pièce à l'usage exclusif de bureau ont un loyer moyen de 823 € contre un loyer de 629 € sans bureau et un loyer moyen de 712 € contre 549 € pour les appartements et studios avec ou sans bureau (cf. Graphique 42). Signalons que le bureau est un équipement qui va de pair très fréquemment avec d'autres caractéristiques du type de logement, ce qui explique la hauteur de l'écart relevé. La présence des grandes baies vitrées influence plus significativement le loyer des maisons (écart moyen de 243 €) que celui des appartements et studios (écart moyen de 131 €).

Graphique 42 : Loyers moyens et pièce à usage exclusif de bureau ou grandes baies vitrées selon le type de logement, en €



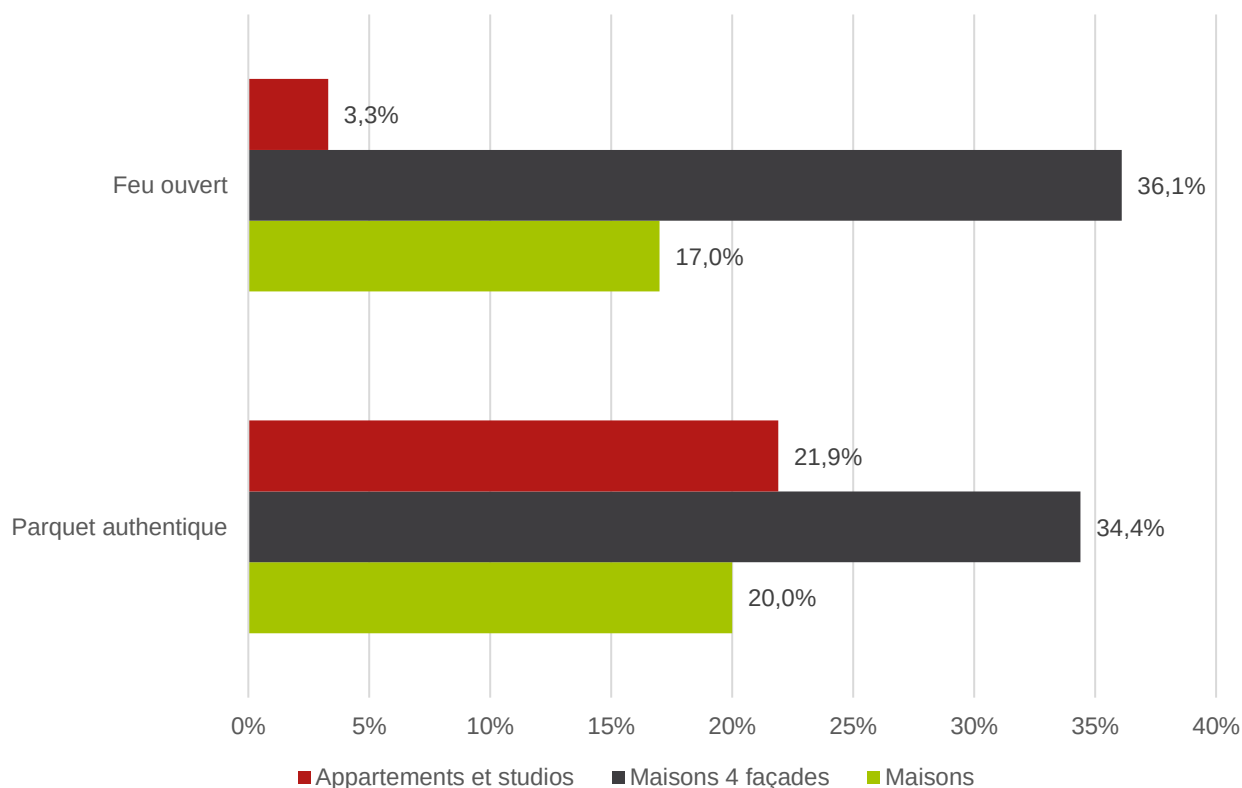
Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD

7. Parquet authentique et feu ouvert

Certains équipements de confort et de luxe les plus fréquents ont été relevés par l'enquête sur les loyers ; étant donné qu'il s'agit d'une enquête socio-économique et non technique, tous les types de revêtement de sol et leurs qualités commerciales diverses n'ont pas été étudiés. Un parquet authentique est présent dans un logement sur quatre (20,9%), un feu ouvert dans un logement sur dix (10,6%). Cet élément de luxe est en fait très associé au type de logement. En effet, il y a beaucoup plus de villas (plus d'un tiers) avec un parquet authentique ou avec un feu ouvert (cf. Graphique 43). Parmi les appartements, ces proportions sont nettement inférieures, notamment pour un feu ouvert (3,3%).

Graphique 43 : Présence d'un parquet authentique et d'un feu ouvert selon le type de logement, en %

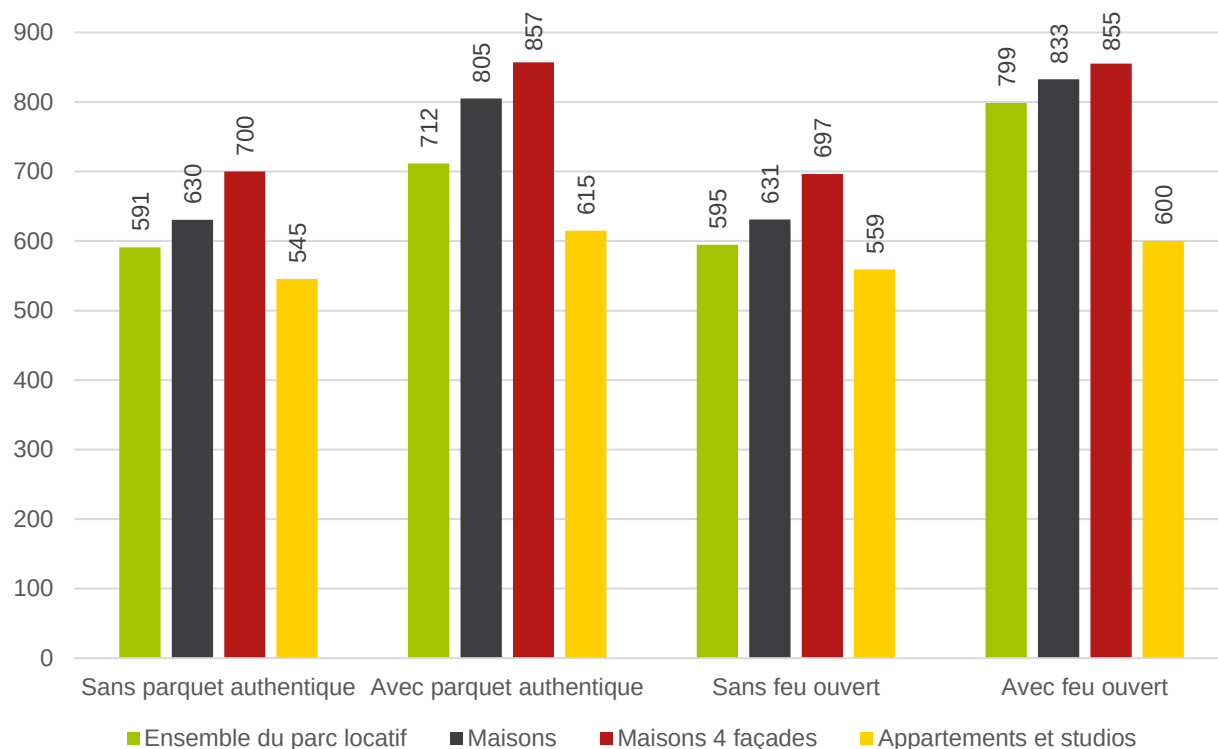


Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD

Par rapport aux logements qui sont dépourvus de cette caractéristique, le loyer moyen d'un logement disposant d'un parquet authentique est 175 € supérieur pour les maisons et 69 € supérieur pour les appartements et studios (*cf.* Graphique 44). L'impact d'un feu ouvert dans le logement est très lié au type de logement. Ainsi, on retrouve l'écart de loyer moyen très important entre les maisons 4 façades avec feu ouvert contre celles sans feu ouvert.

Graphique 44 : Loyers moyens en cas de présence d'un parquet authentique ou d'un feu ouvert selon le type de logement, en €



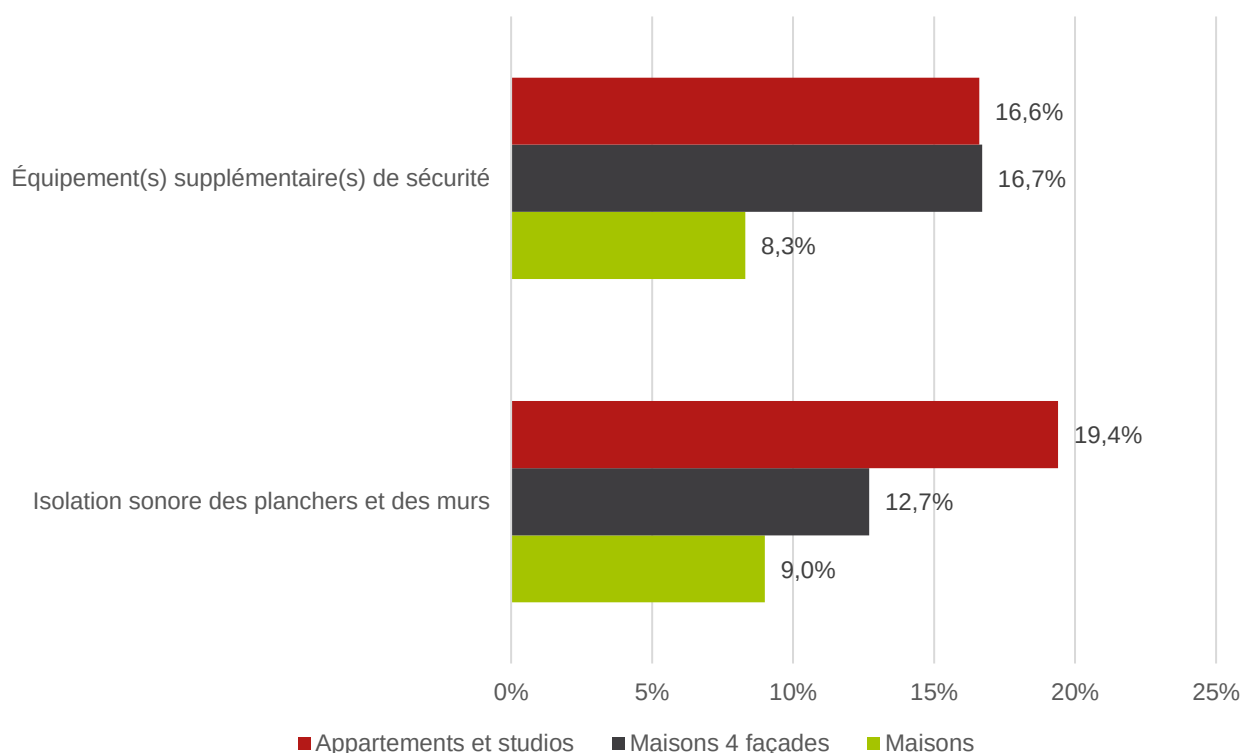
Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD

8. Isolation sonore et équipements supplémentaires de sécurité

Plus d'un logement loué sur huit (13,8%) dispose d'une isolation sonore. Les appartements sont plus fréquemment isolés sur le plan phonique que les maisons, y compris les villas (cf. Graphique 45). Les éléments supplémentaires de sécurité incluent le service de gardiennage, la présence de concierge, la vidéosurveillance, le vidéophone, etc. Au moins un de ces éléments est présent pour 12,2% des biens immobiliers du parc locatif. Le taux de pénétration des éléments de sécurité est d'environ 17% pour les villas et les appartements.

Graphique 45 : Présence d'isolation sonore des planchers et des murs et d'équipements supplémentaires de sécurité selon le type de logement, en %

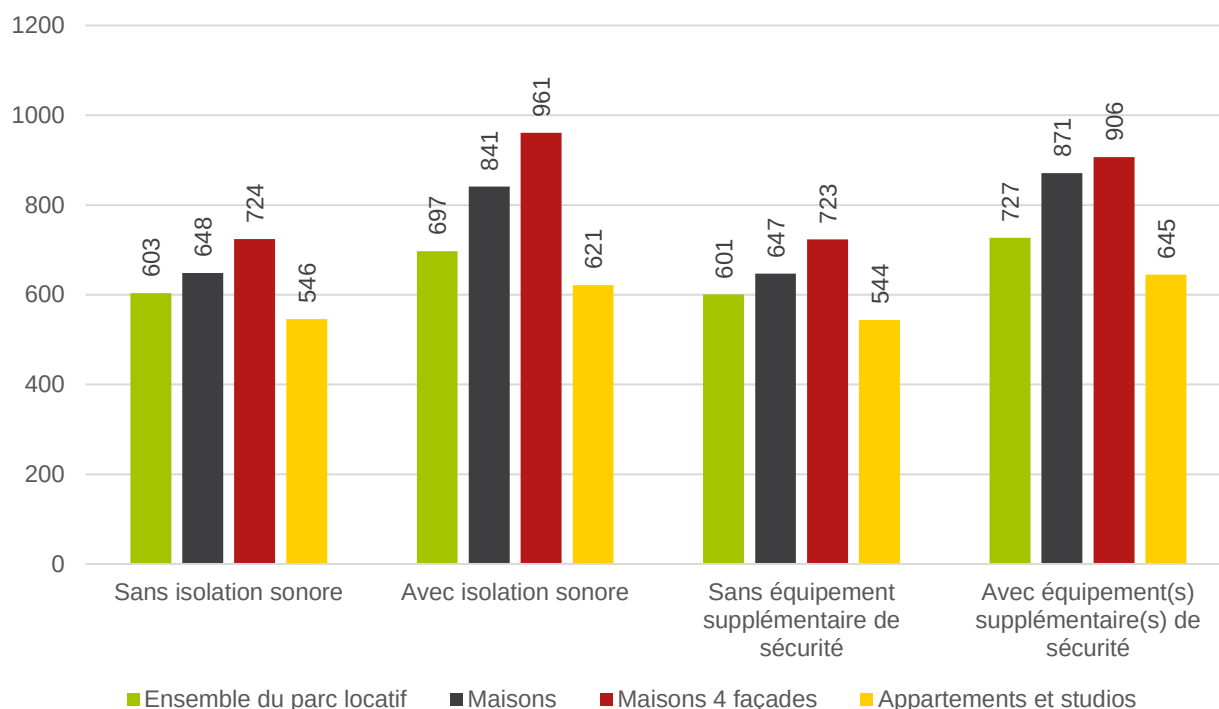


Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD

Une maison avec l'isolation sonore des planchers et des murs se loue en moyenne 193 € plus cher qu'une maison sans isolation sonore (cf. Graphique 46). Pour un appartement ou un studio, ce même écart est de 76 € en moyenne. Les équipements supplémentaires de sécurité ajoutent en moyenne au loyer 224 € pour les maisons et 101 € pour les appartements et studios. De nouveau, cet écart n'est pas dû uniquement à ces seuls équipements, car leur présence coïncide souvent avec d'autres caractéristiques de type, d'époque de construction, de confort, etc. qui additionnent plusieurs équipements de qualité.

Graphique 46 : Loyers moyens et isolation sonore des planchers et des murs ou équipements supplémentaires de sécurité selon le type de logement, en €



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD

9. Logement loué meublé

Seulement 3,1% de logements sont loués meublés. Le ratio reste stable pour les maisons (2,3%) et les appartements (3,4%). Parmi les studios, il y a 13,7% de cas loués meublés, que sont significativement plus élevés.

Les logements meublés sont loués plus cher que les logements non meublés. Le loyer est de 656 € versus 615 € ainsi que le loyer au mètre carré (9,32 €/m² versus 8,14 €/m²) (cf. Tableau 20). Notons que la superficie habitable de logements loués meublés est inférieure de 4 m² en moyenne.

Tableau 20 : Loyers moyens des logements loués meublés ou non, en €

	Loyer moyen, en €	Loyer moyen, en €/m ²	N
Logement loué meublé	655,97	9,32	129
Logement loué non meublé	615,06	8,14	3.983

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD

10. Une vue réduite à l'avant et à l'arrière du logement

Souvent évoqué comme un argument qualitatif valorisant un logement, la « vue » bonne ou mauvaise reste un attribut subjectif du logement, mais qui reçoit une estimation sur le marché locatif. Un logement loué sur neuf (11,6%) a une vue réduite à l'avant ou à l'arrière. Cela est en moyenne associé à un loyer de 544,68 € (*cf.* Tableau 21), soit 81 € inférieur par rapport au loyer d'un logement avec une vue non réduite. Le loyer au mètre carré est, par contre, en peu plus élevé en cas de vue réduite, à cause d'une superficie habitable plus petite.

Tableau 21 : Loyers moyens des logements avec une vue réduite à l'avant et à l'arrière ou non réduite, en €

	Loyer moyen, en €	Loyer moyen, en €/m ²	N
Vue réduite à l'avant et à l'arrière du logement	544,68	8,30	475
Vue non réduite	625,71	8,16	3.637

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD

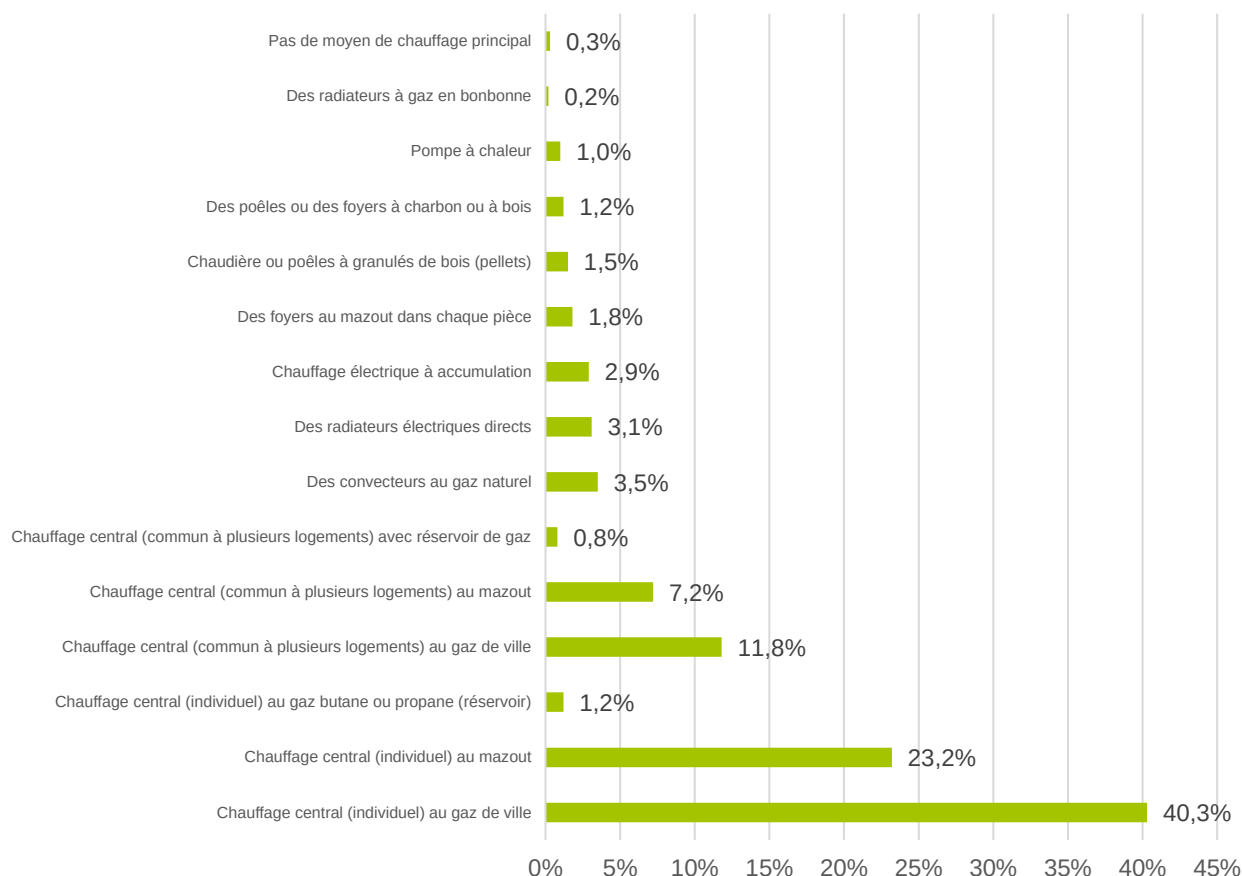
Partie 6. Le loyer selon les caractéristiques énergétiques du logement

1. Chauffage principal

Plus de quatre logements loués sur cinq (84,5%) sont équipés du chauffage central (en état de fonctionnement). Celui-ci peut toutefois s'alimenter de sources d'énergie plus ou moins économes ou présenter une certaine vétusté. Plus précisément, le chauffage central individuel au gaz de ville concerne deux logements loués sur cinq (40,3%) et un peu moins d'un sur quatre au mazout (23,2%) (cf. Graphique 47). Ces deux sources d'énergie sont bien représentées aussi dans le chauffage central commun à plusieurs logements (11,9% et 7,2% du parc locatif, respectivement). Le gaz butane ou propane est répandu plus faiblement, avec seulement 1,2% pour le chauffage central individuel et 0,8% pour le chauffage central commun à plusieurs logements. Les parts des convecteurs au gaz naturel, des radiateurs électriques directs et du chauffage électrique à accumulation représentent environ 3% pour chacun d'eux. Les moyens de chauffage plus rudimentaires et très énergivores sont relativement rares. Ainsi, les foyers au mazout représentent 1,8% et les poêles ou foyers à charbon ou à bois font 1,2% du parc de logements loués. Les parts des moyens écologiques modernes ne sont pas très élevées non plus, soit 1,5% de pellets et 1% de pompes à chaleur. Des radiateurs à gaz en bonbonne représentent une part très petite de 0,2%. Finalement, moins d'un pourcent (0,3%) des logements loués ne disposent pas de moyens de chauffage principal et utilisent uniquement du chauffage d'appoint. Ce sont les vieux petits logements construits notamment avant 1919.

Le chauffage central individuel au gaz de ville concerne dans les mêmes proportions tant les appartements et les studios (42,9%) que les maisons (38,1%). Un appartement ou studio sur quatre (24,5%) est chauffé au gaz de ville via un chauffage central commun à plusieurs logements.

Graphique 47 : Le moyen de chauffage principal du logement, en %



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD à partir de 4.112 observations

Le type de mode de chauffage principal équipant le logement contribue à déterminer le niveau du loyer. Dans le Tableau 22, il y a deux modes de chauffage agrégés : le chauffage central (y compris le chauffage central individuel, le chauffage central commun à plusieurs logements, la pompe à chaleur et chaudière ou poêles à granulés de bois [pellets]) et le chauffage local uniquement. Le loyer moyen d'un logement avec le chauffage central est de 628 €. Lorsque le logement ne possède qu'un chauffage local, son loyer moyen est de 543 €, soit 85 € inférieur. Il s'agit d'un écart moyen dû au faible mode de chauffage, mais aussi à d'autres manquements qualitatifs du logement.

Tableau 22 : Loyers moyens selon le mode de chauffage, en €

	Loyer moyen, en €	Loyer moyen, en €/m ²	N
Chauffage central	627,51	8,20	3.581
Chauffage local uniquement	542,77	7,99	520

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD

2. Régulation thermique

Plus de trois quarts de logements mis en location privée (78,3%) possèdent des vannes thermostatiques en état de marche (cf. Tableau 23). Le thermostat d'ambiance en état de marche est présent dans plus de la moitié des logements (55,6%). Une sonde extérieure est un système plus sophistiqué de gestion de la température ambiante en fonction des besoins qui concerne 6,4% des logements loués. Plus d'un logement sur cinq (18%) ne dispose d'aucun élément de régulation thermique.

Tableau 23 : Présence d'éléments de régulation thermique, en %

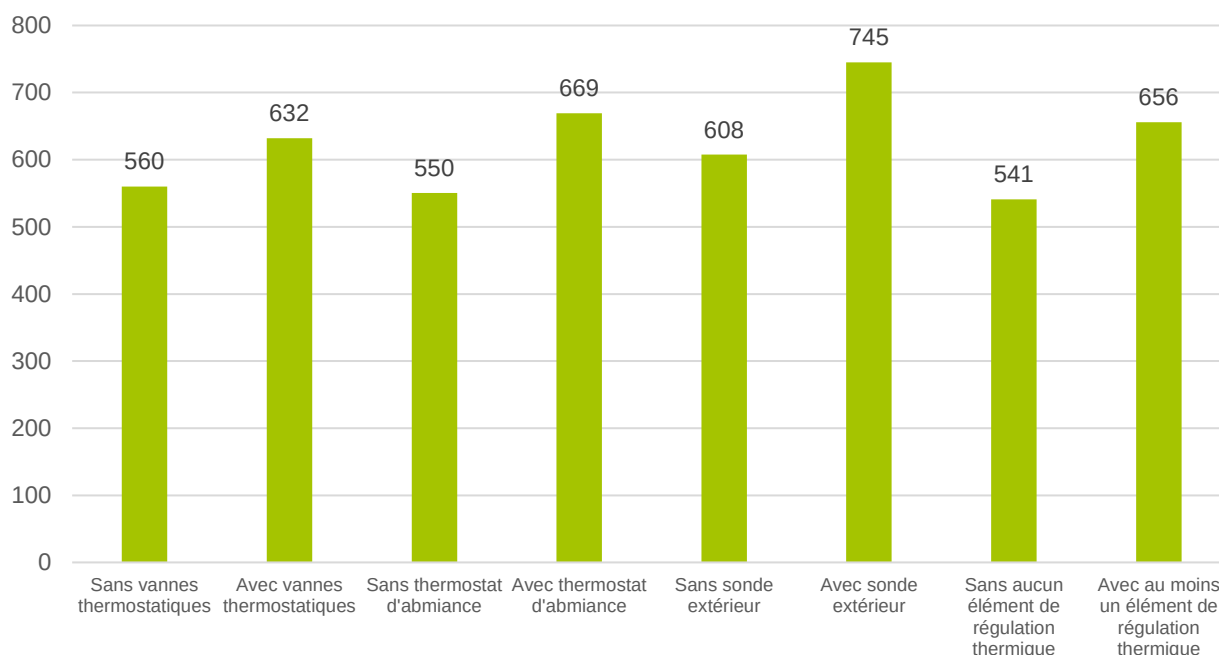
Éléments de régulation thermique	Présence
Vannes thermostatiques	78,3%
Thermostat d'ambiance	55,6%
Sonde extérieure	6,4%

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD à partir de 4.112 observations

La présence des vannes thermostatiques s'accompagne en moyenne d'un loyer de 632 € contre 560 € sans (cf. Graphique 48). L'écart se constate aussi entre les logements loués équipés d'un thermostat d'ambiance ou une sonde extérieure et ceux qui n'en possèdent pas. Le loyer moyen d'un logement sans aucun élément de régulation thermique est de 541 €. De nouveau, l'absence de moyens de régulation thermique est couplée généralement avec un moyen de chauffage principal plutôt vétuste et/ou d'autres manquements. Ceci explique la différence de loyers moyens observés.

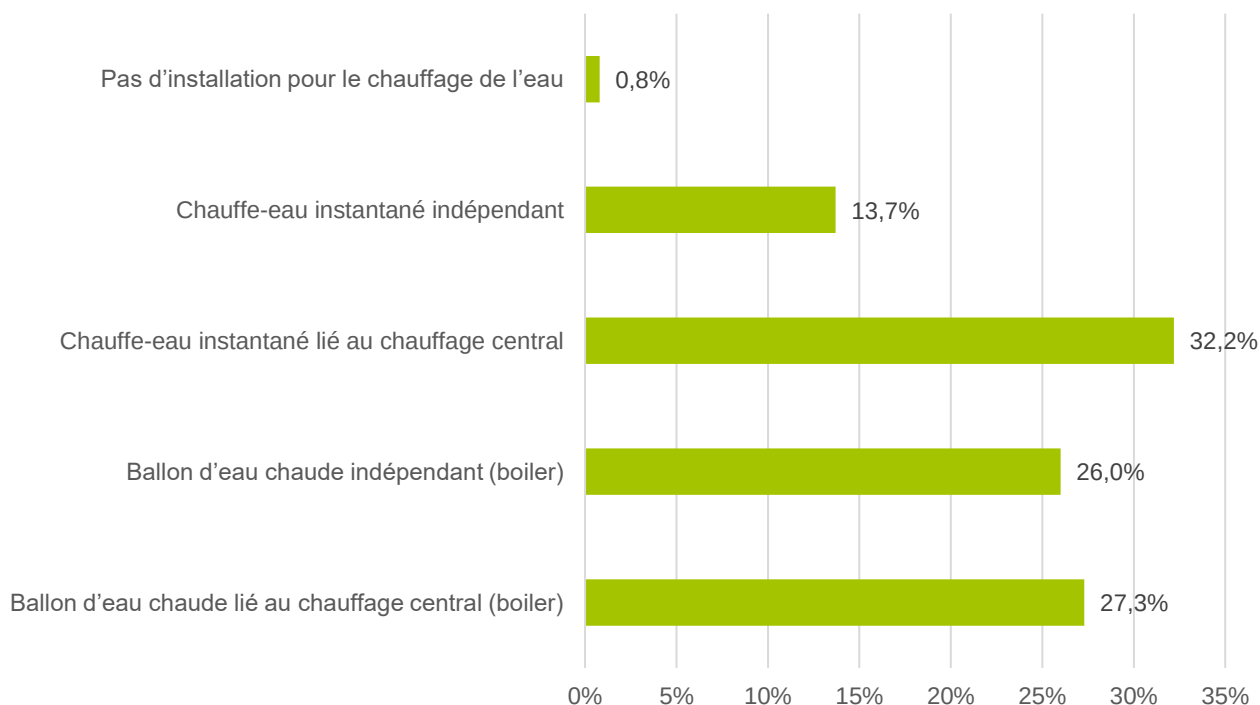
Graphique 48 : Loyers moyens selon la présence d'éléments de régulation thermique, en €



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).
Calcul : CEHD

3. Chauffage de l'eau sanitaire

Une majorité des logements loués sur le parc privé chauffent l'eau sanitaire avec un ballon d'eau (boiler) soit indépendant (26%), soit lié au chauffage central (27,3%) (*cf.* Graphique 49). Pour un peu moins d'un tiers de logements loués (32,2%), le chauffage de l'eau sanitaire est instantané et lié au chauffage central. Un logement sur sept chauffe l'eau avec une installation instantanée indépendante, soit non liée au chauffage central. Moins d'un logement sur cent (0,8%) n'a pas d'installation pour le chauffage de l'eau. Ces logements ont été construits majoritairement avant 1946.

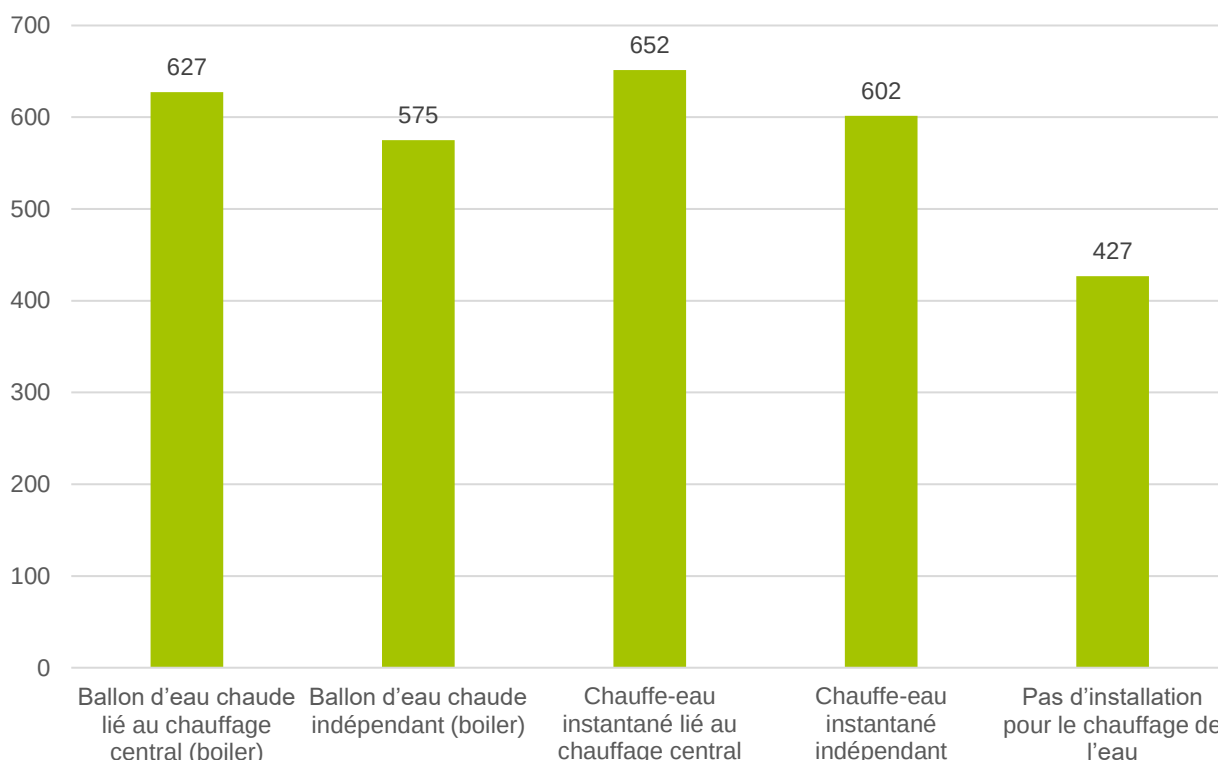
Graphique 49 : L'installation pour le chauffage de l'eau sanitaire, en %

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD à partir de 4.112 observations

Équipement indispensable pour le confort et l'hygiène, le système du chauffage de l'eau est associé à d'autres caractéristiques de logement loué. Le loyer moyen est plus élevé si un logement dispose de chauffe-eau instantané (cf. Graphique 50). Un écart de loyers moyens entre un logement avec chauffe-eau instantané et un autre avec boiler (30€) se justifie par la différence de performance énergétique entre les deux. Cet écart est le même s'il s'agit de chauffe-eau lié au chauffage central ou de chauffe-eau indépendant. Les locations avec un système indépendant de chauffage de l'eau ont un loyer moyen moindre. Le loyer moyen dans un logement sans installation pour le chauffage d'eau est de 427 €, soit 31% inférieur par rapport au loyer moyen dans la région. Cette situation défavorable pour le confort du logement est souvent liée à d'autres manquements importants sur la qualité.

Graphique 50 : Loyers moyens selon le type d'installation pour le chauffage de l'eau sanitaire, en €

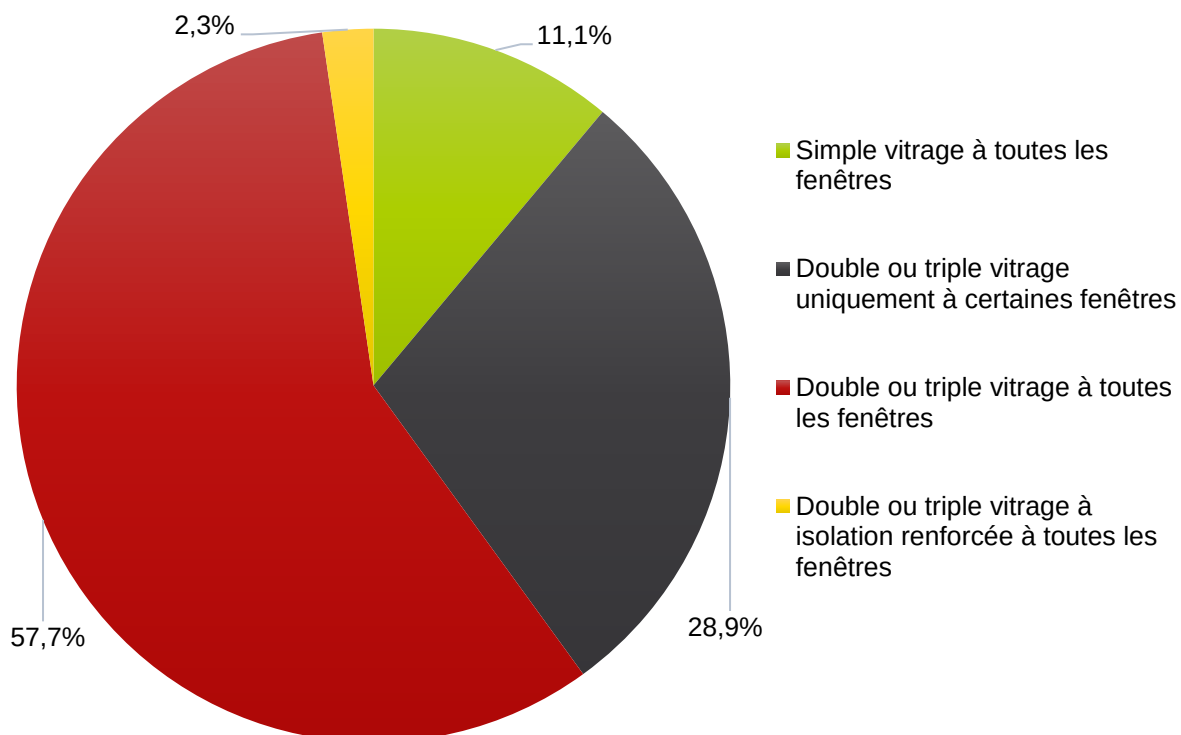


Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD

4. Vitrage

Une majorité de logements loués a un double ou triple vitrage à toutes les fenêtres (*cf.* Graphique 51 Graphique 49). Trois logements sur dix (28,9%) ont un double ou triple vitrage uniquement à certaines fenêtres. À l'extrémité positive de la qualité énergétique, plus d'un logement sur cinquante (2,3%) dispose d'un double ou triple vitrage à isolation renforcée à toutes les fenêtres. À l'extrémité négative de la performance énergétique, un logement sur dix (11,1%) a seulement un simple vitrage à toutes les fenêtres.

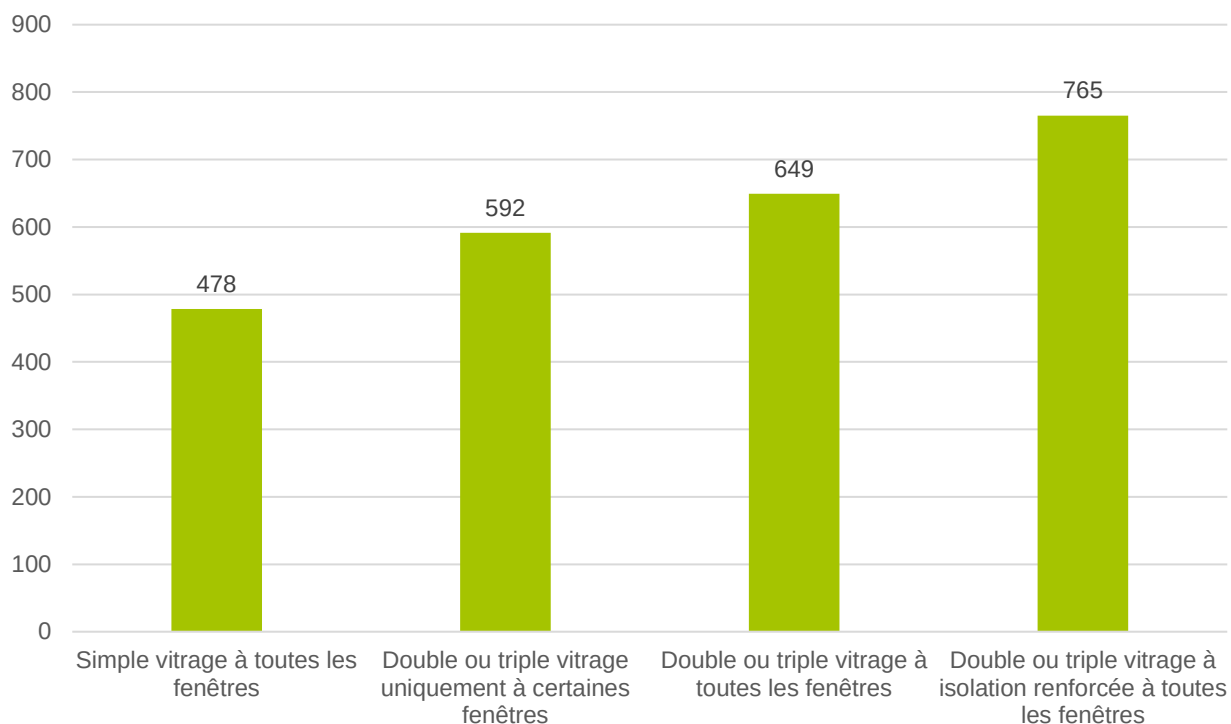
Graphique 51 : Vitrage, en %

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD à partir de 4.112 observations

Reflétant sa faible qualité générale, le logement équipé d'un simple vitrage à toutes les fenêtres se loue en moyenne 478 € (*cf.* Graphique 52), soit 22% en moins que le loyer moyen (616 €). Évidemment, lorsque le logement est de meilleure qualité pour son vitrage, le loyer moyen tend à augmenter à 592 € (double vitrage uniquement à certaines fenêtres) jusqu'à 765 € (double ou triple vitrage à isolation renforcée à toutes les fenêtres).

Graphique 52 : Loyers moyens selon le type de vitrage, en €



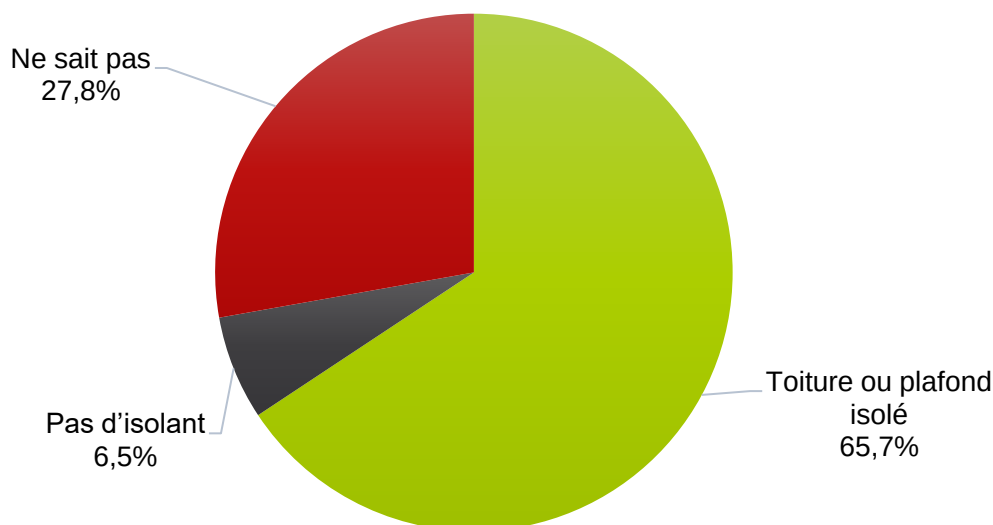
Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD

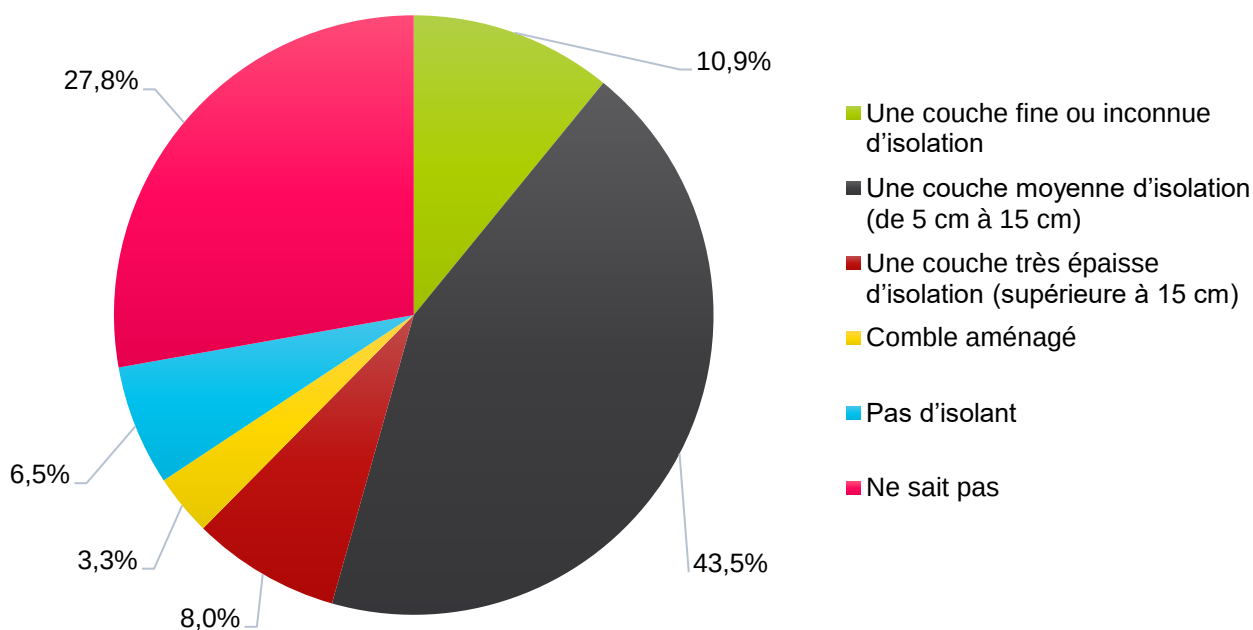
5. Isolation de la toiture ou du plafond

Pour les deux tiers du parc locatif privé, la toiture ou le plafond est isolé (*cf.* Graphique 53). Pour rappel, cette information est un relevé déclaratif ou éventuellement sur la base d'un document, car l'enquête statistique n'a pas les moyens techniques pour relever les isolants dans les constructions. Un isolant est absent pour 6,5% de logements, principalement dans les appartements et les studios construits avant 1971. Pour plus d'un quart des occupants (qui habitent dans les appartements et dans les studios dans la plupart des cas), l'information sur l'isolation n'est pas connue.

Les renseignements plus techniques sur le type d'isolation ont pu être recueillis lorsque l'information était connue des occupants. Pour un logement sur dix, la couche d'isolant est fine (de moins de 5 cm) ou inconnue, pour 43,5% une couche moyenne (de 5 cm à 15 cm), pour 8% une couche très épaisse (supérieure à 15 cm) (*cf.* Graphique 54). Encore 3,3% de logements ont un comble aménagé où on peut supposer une isolation suffisante.

Graphique 53 : L'isolation de la toiture ou du plafond, en %

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).
 Calcul : CEHD à partir de 4.112 observations

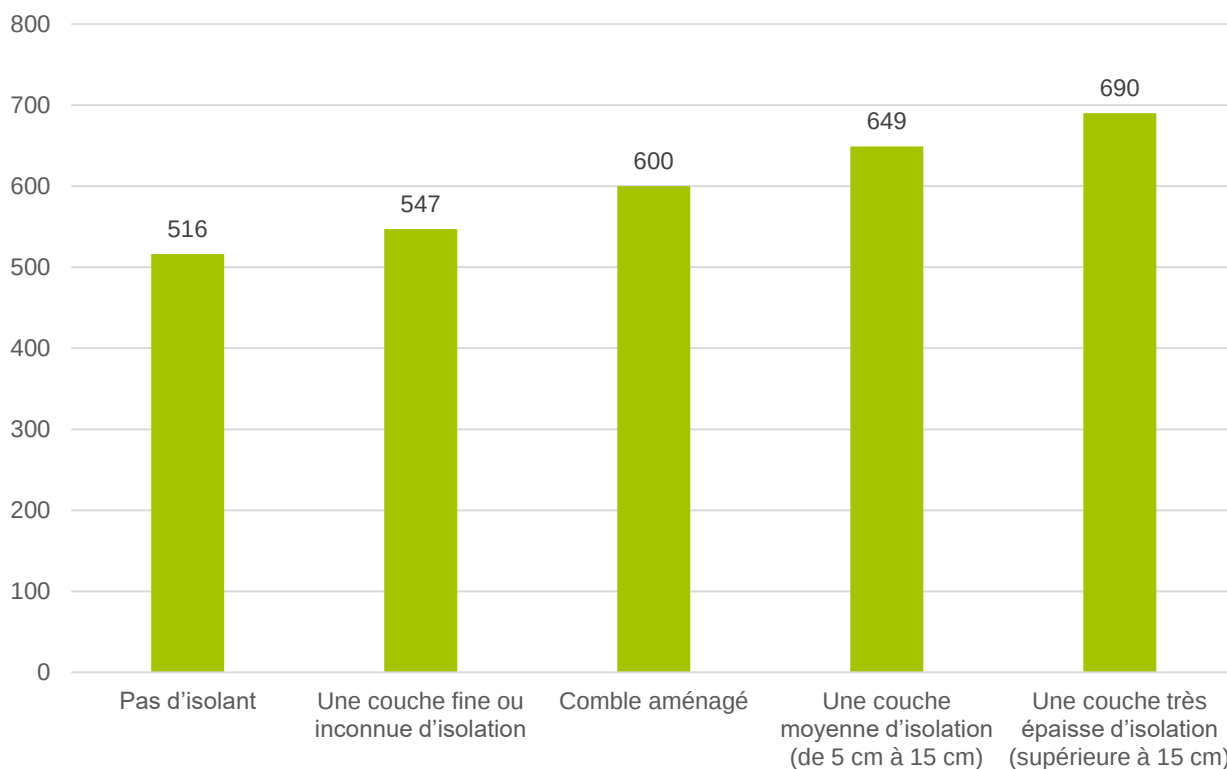
Graphique 54 : Les détails d'isolation de la toiture ou du plafond, en %

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).
 Calcul : CEHD à partir de 4.112 observations

Subissant une performance énergétique moindre, un logement sans isolation de la toiture ou du plafond est loué pour 516 € en moyenne (cf. Graphique 55). Un logement ayant une couche fine d'isolation ou un comble aménagé a un loyer inférieur encore à au loyer moyen régional. Le loyer est significativement plus élevé en cas d'une couche moyenne d'isolation (649 €) et notamment si une couche d'isolation est très épaisse (690 €). L'isolation du toit

est donc un critère qualitatif recherché sur le marché locatif privé par les demandeurs (ménages locataires).

Graphique 55 : Loyers moyens selon l'isolation de la toiture ou du plafond, en €

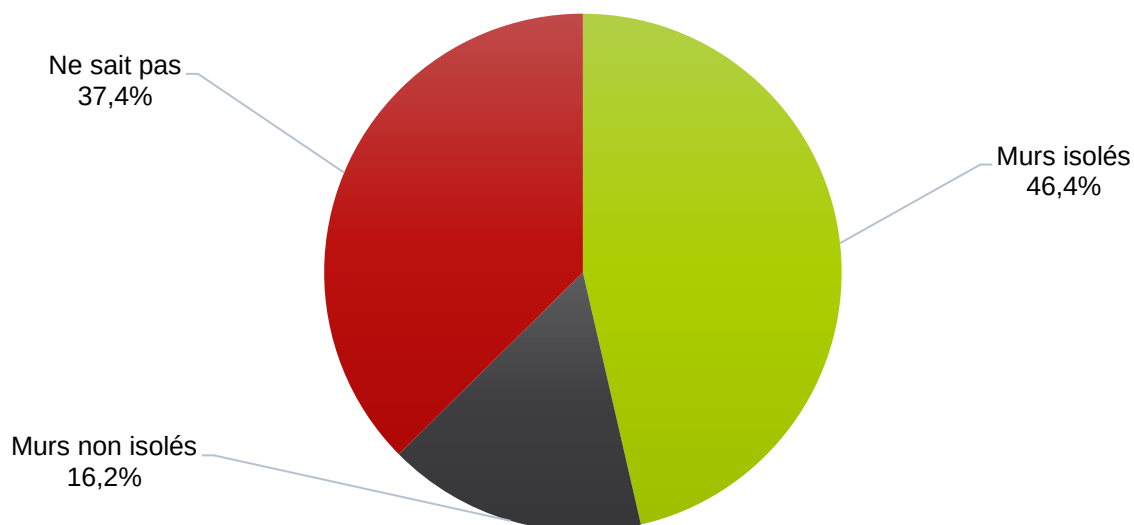


Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).
Calcul : CEHD

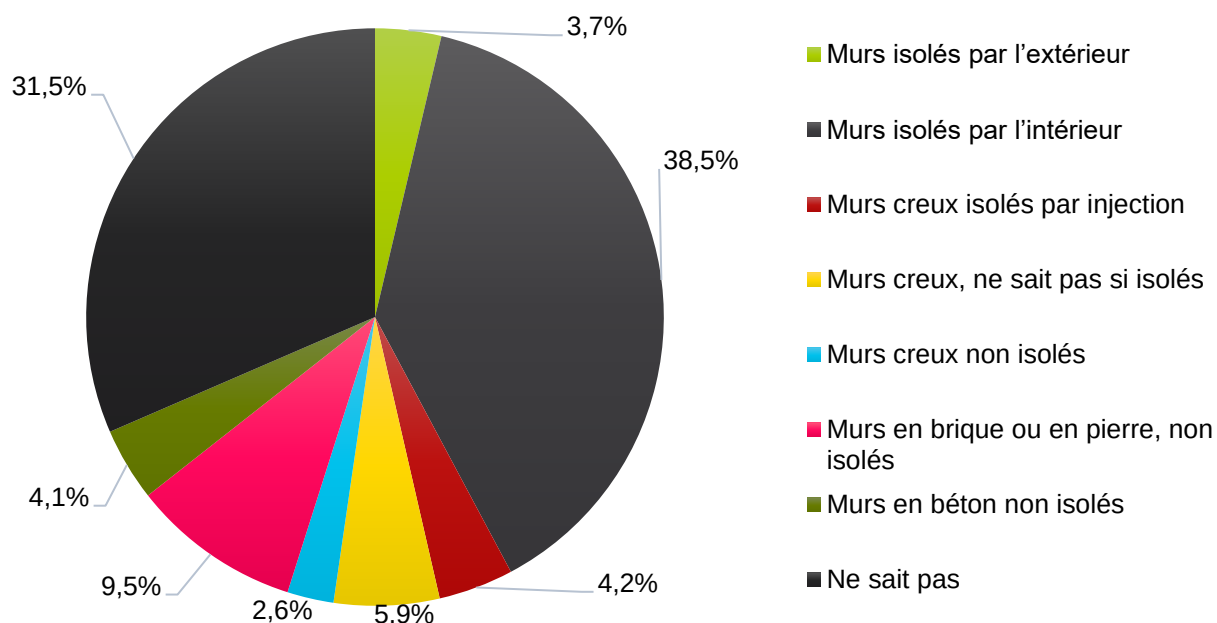
6. Isolation des murs

Concernant l'isolation des murs, l'information n'est pas disponible pour plus d'un tiers des logements sondés (cf. Graphique 56). Selon les renseignements déclaratifs obtenus auprès des occupants vu la technicité requise pour observer cette donnée dans le cadre d'une enquête statistique, les murs de presque la moitié des logements loués (46,4%) sont isolés. Pour 16,2% de cas, les murs sont non isolés.

Parmi les 46,4% de logements ayant les murs isolés, une grande partie dispose des murs isolés par l'intérieur (38,5%) (cf. Graphique 57). Beaucoup moins de murs sont isolés par l'extérieur (3,7%) ou par l'injection, dans le cas de murs creux (4,2%). Un logement sur dix-sept possède les murs creux sans connaître l'isolation exacte. Pour les logements concernés, les murs non isolés sont soit creux (2,6%), soit en béton (4,1%), soit en brique ou en pierre (9,5%).

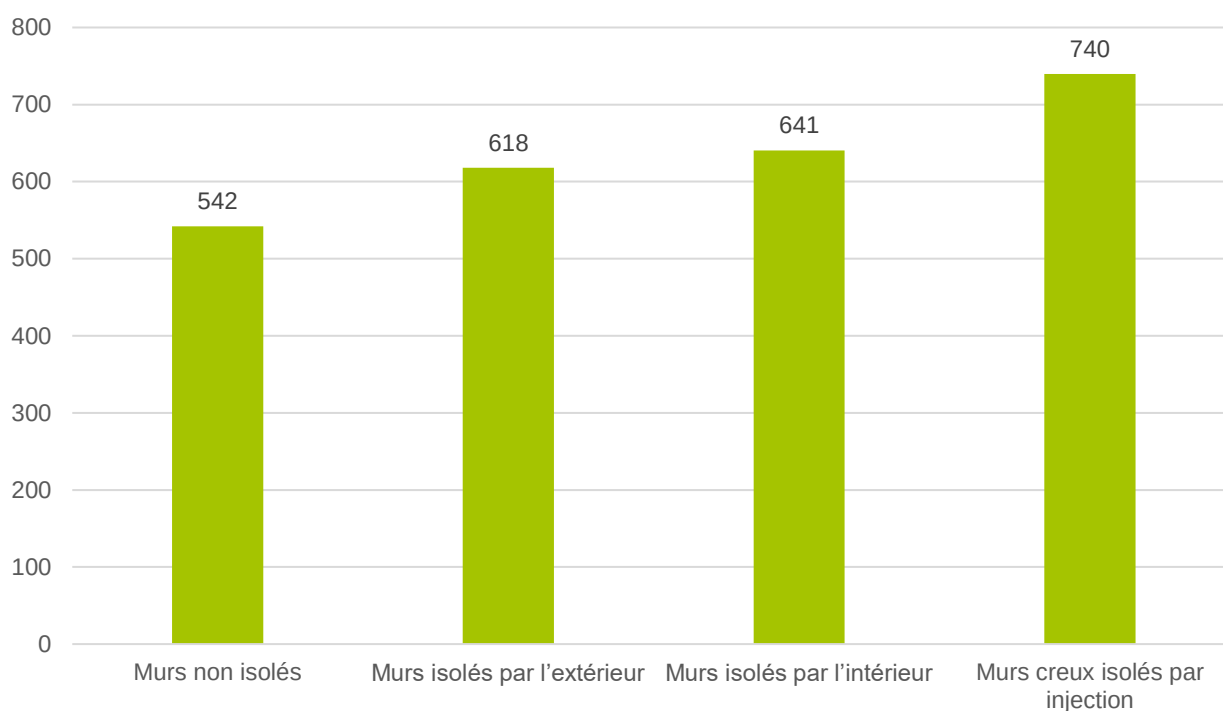
Graphique 56 : L'isolation des murs, en %

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).
 Calcul : CEHD à partir de 4.112 observations

Graphique 57 : Les détails d'isolation des murs, en %

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).
 Calcul : CEHD à partir de 4.112 observations

Un logement sans isolation des murs est mis en location pour 542 €, en moyenne (*cf.* Graphique 58). Le loyer moyen augmente jusqu'à 618 € si les murs sont isolés par l'extérieur et jusqu'à 641 € si les murs sont isolés par l'intérieur. En cas d'isolation des murs creux par injection, le loyer est le plus haut, de 740 €, en moyenne. La qualité énergétique, qui se conjugue aussi souvent avec d'autres caractéristiques de confort, est intégrée dans la détermination du prix sur le marché locatif privé.

Graphique 58 : Loyers moyens selon l'isolation des murs, en €

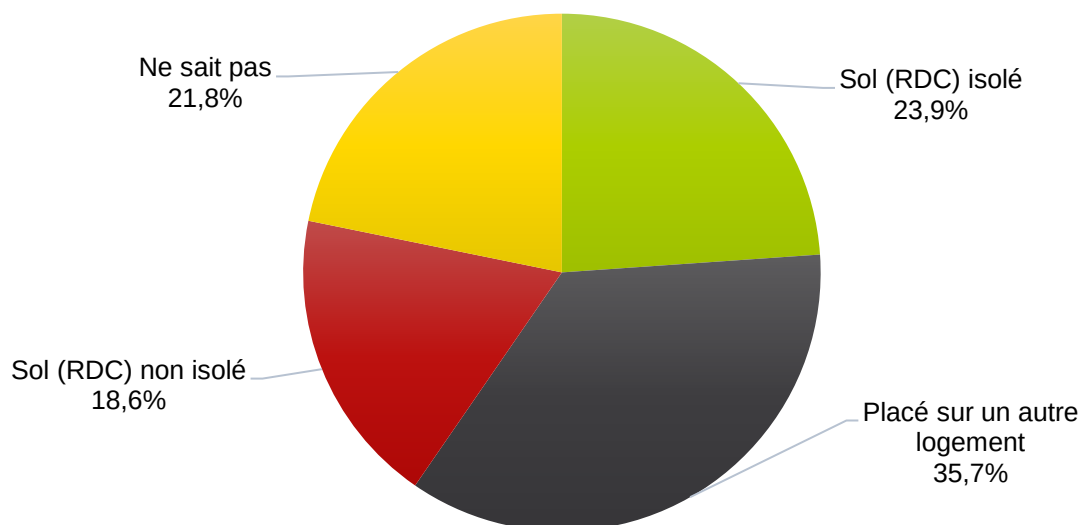
Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD

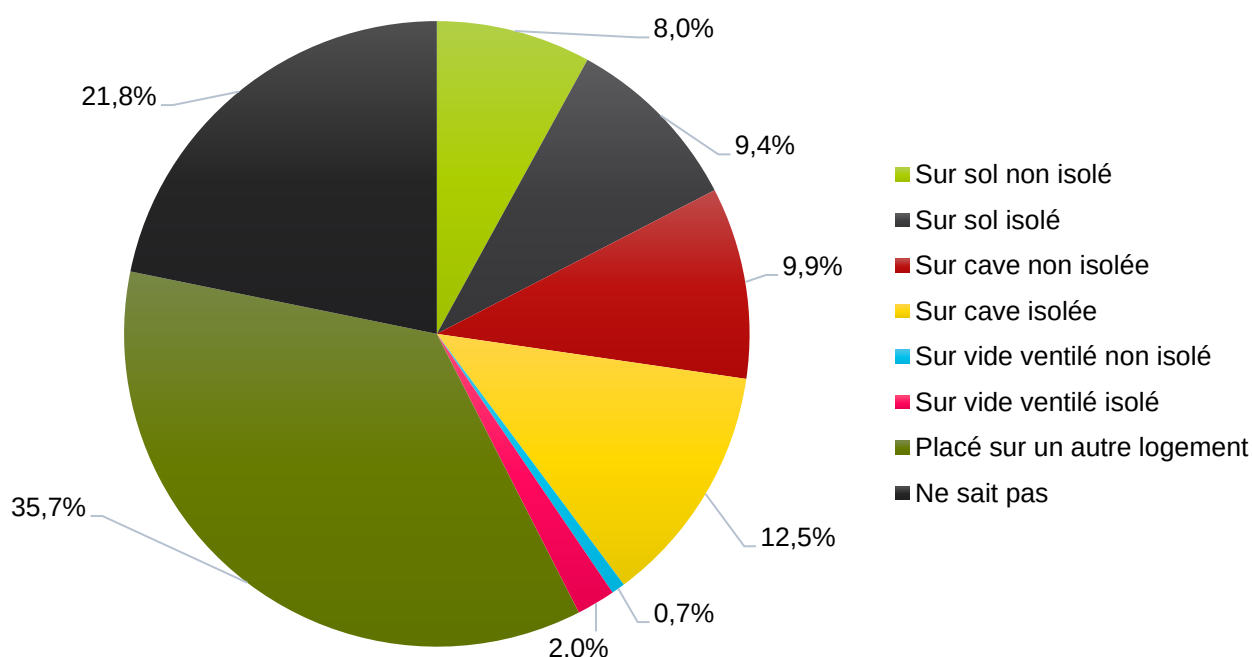
7. Isolation du sol (rez-de-chaussée)

Logiquement, cette information n'a pas été recueillie pour les appartements et les studios (35,7%) ; dans les illustrations ci-dessous, on parle « d'isolant placé sur un autre logement ». Pour l'ensemble des logements loués concernés, le sol ou le rez-de-chaussée est isolé dans 23,9% de cas et non isolé dans 21,8% de cas (cf. Graphique 59). Pour plus d'un logement sur cinq (21,8%), l'information sur l'isolation du sol du logement n'a pas pu être obtenue auprès des occupants.

De manière plus détaillée (cf. Graphique 60), il existe trois types d'isolation du sol : sur sol (8% « non isolé » et 9,4% « isolé »), sur cave (9,9% « non isolé » et 12,5% « isolé ») et sur vide ventilé (0,7% « non isolé » et 2% « isolé »).

Graphique 59 : L'isolation du sol (rez-de-chaussée), en %

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).
 Calcul : CEHD à partir de 4.112 observations

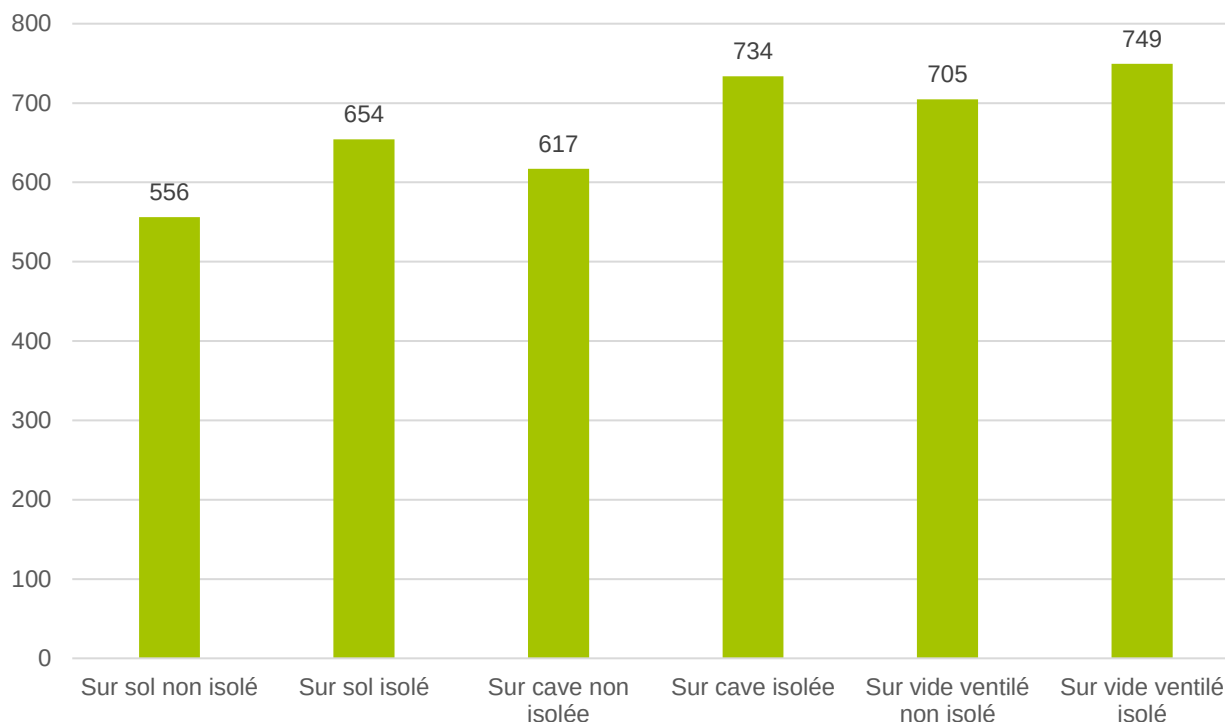
Graphique 60 : Les détails d'isolation du sol (rez-de-chaussée), en %

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).
 Calcul : CEHD à partir de 4.112 observations

Sans surprises, un logement sans isolation du sol se loue en moyenne moins chèrement, quelle que soit la configuration : sur sol, sur cave ou sur vide ventilé (cf. Graphique 61). Le vide ventilé étant la caractéristique des nouvelles constructions, le loyer moyen d'un

logement sur vide ventilé même non isolé (705 €) est plus élevé que celui d'un logement sur sol non isolé (plutôt caractéristique des vieilles constructions) (556 €). Un logement sur sol isolé a le loyer moyen de 654 €. Le loyer d'un habitat sur cave isolée ou sur vide ventilé isolé est significativement plus haut, 734 € et 749 € respectivement.

Graphique 61 : Loyers moyens selon l'isolation du sol (rez-de-chaussée), en €



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD

8. Certificat PEB

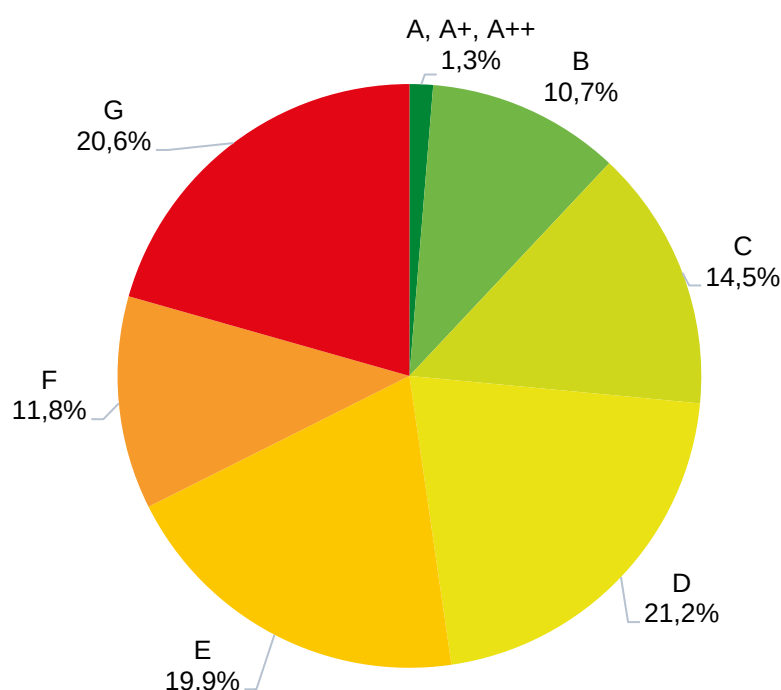
Le label du certificat de performance énergétique des bâtiments (PEB) a été demandé aux locataires occupants repris dans l'échantillon. Pour plus d'un quart des logements (27,5%), le certificat a pu être produit. Pour le reste, il apparaît qu'un logement loué sur cinq (19,5%) ne dispose pas d'un certificat PEB. Ensuite, 36% des occupants ne connaissent pas l'existence du certificat PEB (pourtant obligatoire). Dans moins d'un logement sur cinq (17%), le certificat existe, mais le label n'a pu être récolté de manière fiable auprès des occupants.

Une deuxième source d'obtention des données sur les certificats PEB consistait en 1) la consultation de la base de données des certificats enregistrés auprès du SPW et 2) la simulation. Concrètement, les logements loués constituant l'échantillon ont fait l'objet d'une consultation entièrement anonymisée (numéro unique) et en respectant strictement la finalité du traitement pour la recherche statistique exclusivement des certificats enregistrés officiellement auprès du Département de l'Énergie et du Bâtiment durable (Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de

l'Énergie sur Service Public de Wallonie)²⁶. Aucune information sur les occupants, ni même sur le bail locatif n'a été transmise à l'organisme public. La fiabilité des informations recueillies auprès des occupants a aussi été renforcée par cette consultation. Pour les autres cas, une estimation de la performance énergétique a eu lieu, en fonction des caractéristiques principales des logements et en utilisant des règles appliquées pour le calcul théorique de la performance énergétique²⁷.

Seulement 1,3% du parc locatif privé wallon dispose du meilleur label A (cf. Graphique 62). Plus d'un logement sur dix affiche le label B et un logement sur sept le label C. Au milieu de l'échelle de performance énergétique, chacun des labels D et E représente un logement sur cinq²⁸. Les plus mauvaises performances énergétiques touchent un tiers des logements loués. Ainsi, 11,8% des logements loués disposent du label F et 20,6% du label G²⁹.

Graphique 62 : Répartition du label du certificat de performance énergétique des bâtiments (PEB), en %



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).
Calcul : CEHD à partir de 4.112 observations

²⁶ Environ un tiers des adresses de l'enquête loyers (31,7%) a été retrouvé dans la base de données de la PEB. On peut expliquer le manquement de deux tiers des adresses soit par l'absence de la certification des logements loués, soit par les différences d'encodage des adresses dans les deux sources (même si un long et fastidieux travail de conversion du format des adresses a été entrepris préalablement). Cette dernière explication concerne donc une faible partie de l'échantillon.

²⁷ La simulation est décrite dans Prévédello, C., Kryvobokov, M., Lemaire, E. et Pradella, S. (2015). *Étude sur les consommations résidentielles d'eau et d'énergie en Wallonie*, Rapport AQUAWAL / CEHD, 200 pages.

²⁸ À titre de comparaison, pour l'ensemble du parc résidentiel wallon en 2018, il y a proportionnellement moins de logements avec ces labels du milieu de gamme : D (15,5%) et E (15,7%).

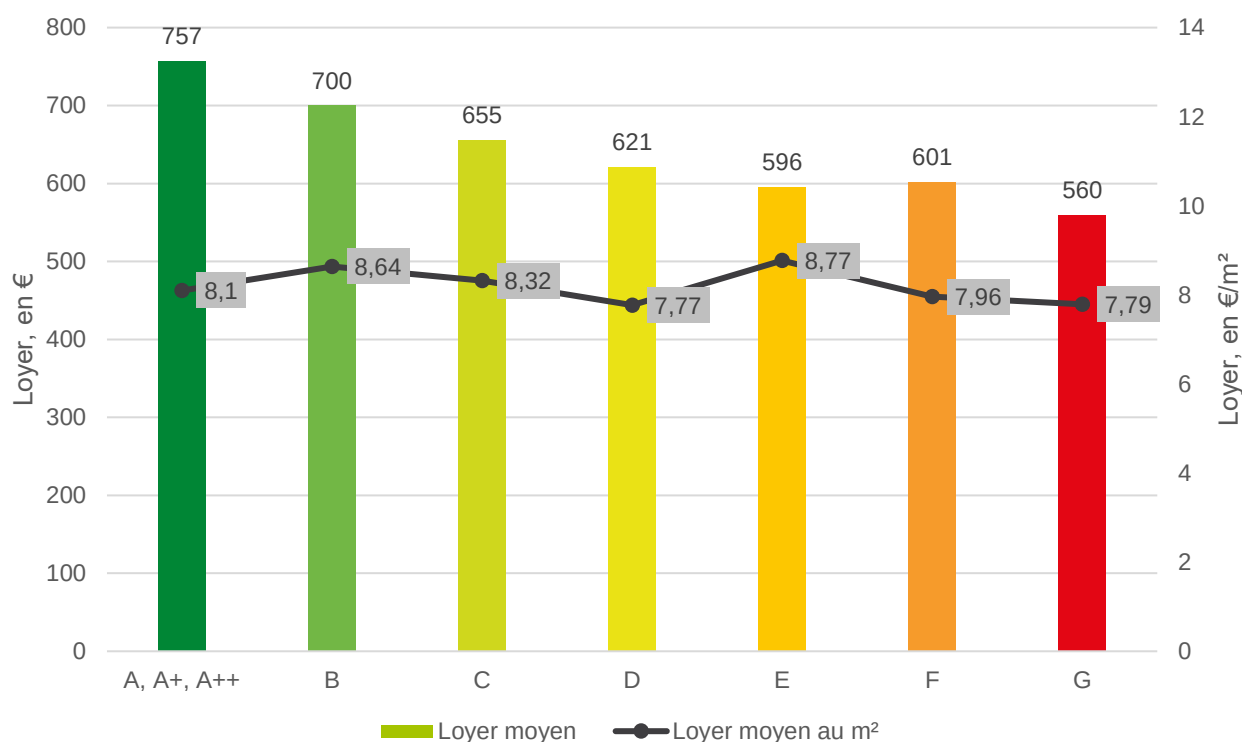
²⁹ Les proportions de ces labels de pire performance énergétique sont plus élevées pour l'ensemble des logements en Wallonie : F (14,5%) et G (29,9%).

Les niveaux de loyers moyens selon le label énergétique reflètent aussi l'échelle allant du plus performant (A) au plus médiocre ou énergivore (G) (cf. Graphique 63). Ainsi, le loyer moyen diminue drastiquement de 757 € à 560 €, soit 26% d'écart, entre un logement de label PEB « A » à « G ». On constate une diminution à chaque échelon de labels voisins, à l'exception de « E » et « F » pour lesquels les loyers moyens sont statistiquement égaux (autour de 600 €).

Il faut rappeler ici de manière très claire que l'écart de loyer moyen présenté ici n'équivaut à un report comptable des différentiels de facture énergétique entre les différentes classes. Ce calcul technico-comptable n'est pas l'objet de l'observatoire des loyers qui réalise lui l'estimation économique faite par le marché immobilier résidentiel locatif privé à travers la rencontre de l'offre et de la demande. D'aucuns s'étonneront peut-être de l'écart « trop faible » ou « trop élevé » ; l'analyse économique menée ici révèle les valorisations marchandes. Celle-ci ne coïncide pas nécessairement avec le coût théorique (comme pour de nombreux autres investissements).

En ce qui concerne le loyer moyen par mètre carré, par contre, on ne constate pas de différences significatives entre les classes énergétiques. Le loyer moyen par mètre carré est plutôt stable, toujours dans l'intervalle compris entre 7,77 €/m² et 8,77 €/m². On explique cela par le fait que la performance énergétique mesurée en kWh/m².an a déjà pris en compte la superficie du logement (en mètres carrés). Il s'agit donc de deux indicateurs (soit la performance énergétique et le loyer au mètre carré) ayant le même dénominateur.

Graphique 63 : Loyers moyens selon le certificat PEB, en €



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).
Calcul : CEHD

9. Équipements de haute performance énergétique

Les habitats « basse-énergie », « passifs » ou « zéro-énergie » composent 3,1% du parc locatif privé, selon l'enquête (cf. Tableau 24). Dans la plupart de ces cas, il s'agit des labels « A » ou « B ». La production d'énergies renouvelables concerne une proportion un peu plus élevée, de 3,7%. Cela comprend les sources suivantes : solaire thermique, solaire photovoltaïque, géothermique, biomasse, air et autres. Les chaudières « à condensation » existent pour un dixième des logements loués. Les thermostats sophistiqués, avec différents modes de programmation, existent dans 8% du parc locatif. Ainsi, chaque septième thermostat est sophistiqué (cf. Tableau 23).

Tableau 24 : Présence d'équipements de haute performance énergétique, en %

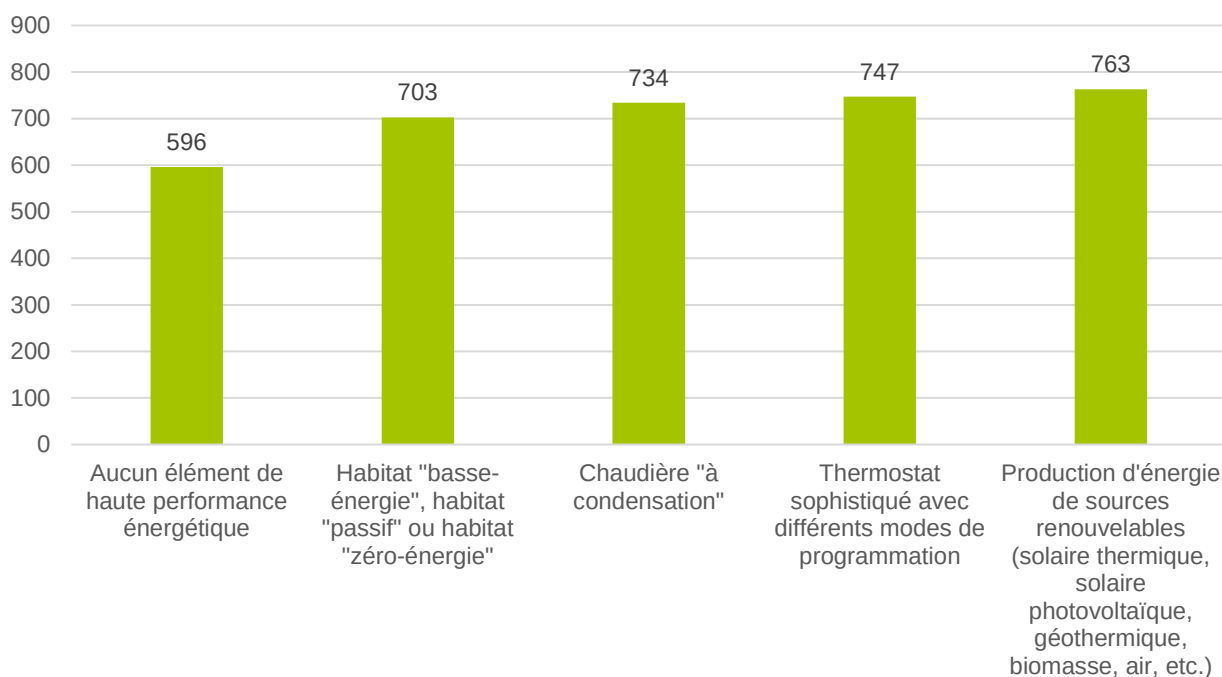
Équipements de haute performance énergétique	Présence
Habitat « basse-énergie », habitat « passif » ou habitat « zéro-énergie »	3,1%
Production d'énergie de sources renouvelables (solaire thermique, solaire photovoltaïque, géothermique, biomasse, air, etc.)	3,7%
Chaudière « à condensation »	10,7%
Thermostat sophistiqué avec différents modes de programmation	8,0%

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD à partir de 4.112 observations

Le loyer moyen d'un logement sans aucun élément de haute performance énergétique est de 596 € (cf. Graphique 64). Loyer moyen grimpe à plus de 700 € dès que le logement compte au moins un des éléments de haute performance énergétique. Ainsi, le loyer moyen d'un habitat « basse-énergie », « passif » ou « zéro-énergie » vaut 703 €, d'un logement avec une chaudière « à condensation » à 734 €. Si un logement produit son énergie d'une source renouvelable, son loyer est de 763 €, en moyenne.

Graphique 64 : Loyers moyens selon la présence d'équipements de haute performance énergétique, en €



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).
Calcul : CEHD

10. Absence de compteur individuel pour l'eau, l'électricité ou le gaz

Signe d'une qualité globale plutôt médiocre voire d'une vétusté du logement, l'absence de compteur individuel pour l'eau, l'électricité ou le gaz concerne 3,6% des logements loués sur le parc locatif privé. Sans compteur individuel, le logement se loue 531,30 € en moyenne (cf. Tableau 25). Souvent, ce défaut se conjugue avec d'autres manquements, ce qui justifie le loyer plus bas relevé. Les logements sans compteurs individuels sont plus petits, cela explique leur loyer au mètre carré plus élevé.

Tableau 25 : Loyers moyens des logements en cas d'absence de compteur individuel pour l'eau, l'électricité ou le gaz, en €

	Loyer moyen, en €	Loyer moyen, en €/m ²	N
Absence de compteur individuel pour l'eau, l'électricité ou le gaz	531,30	8,69	150
Présence de compteurs individuels	619,57	8,15	3.962

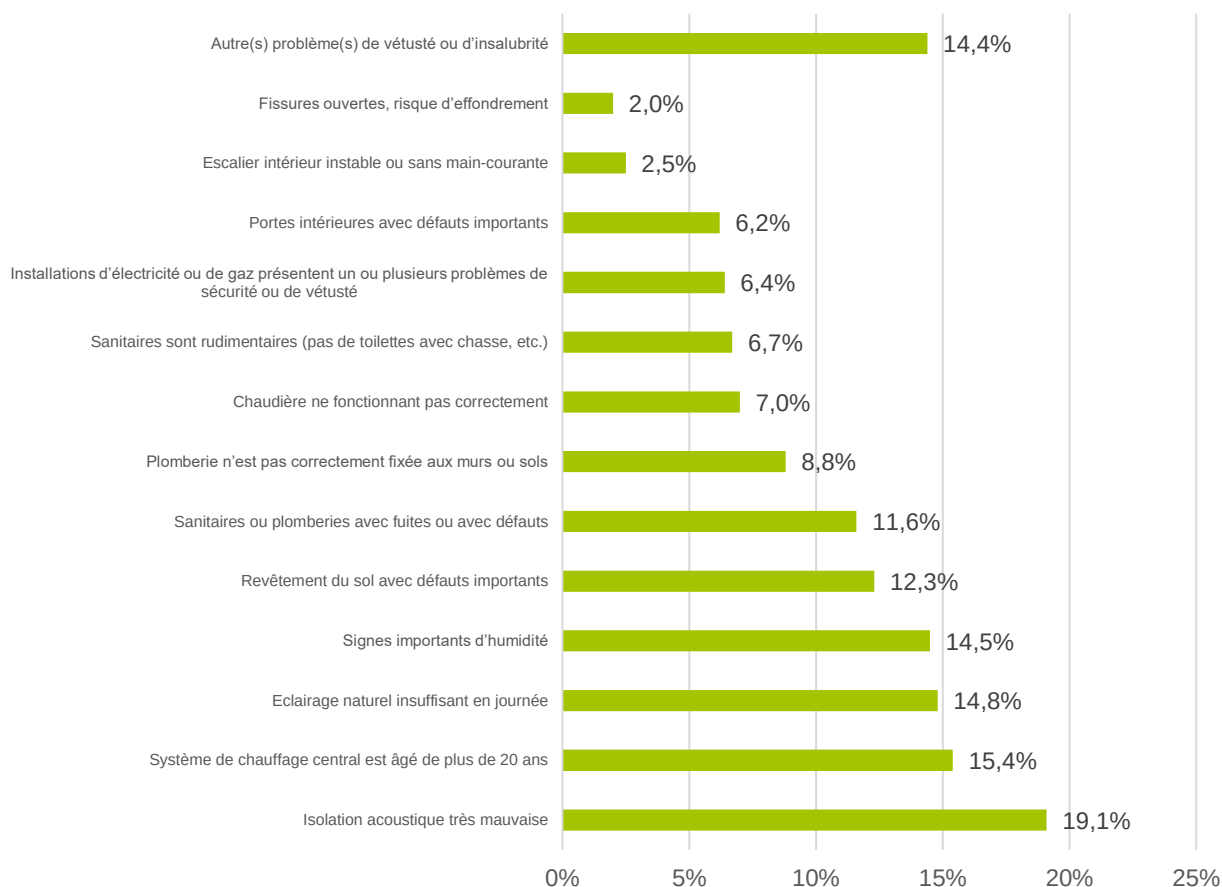
Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).
Calcul : CEHD

Partie 7. Le loyer selon les problèmes de vétusté et d'insalubrité et des travaux de rénovation

1. Problèmes de vétusté ou d'insalubrité

Cette section passe en revue, dans l'ordre de leur fréquence, les problèmes de vétusté et d'insalubrité sur le parc locatif privé (cf. Graphique 65). Une isolation acoustique très mauvaise est mentionnée par presque un ménage locataire sur quatre (19,1%). Le système de chauffage est âgé de plus de 20 ans pour 15,4% des logements. Un logement sur sept (14,8%) n'a pas d'éclairage naturel suffisant en journée. Des signes importants d'humidité existent pour 14,5% des logements loués. Le revêtement du sol est avec défauts importants (carrelages cassés, d'un tapis plain déchiré et d'autres problèmes de ce type) pour 12,3% des logements. Neuf logements loués sur dix ont des sanitaires (soit WC, baignoire, douche, lavabo) ou plomberies avec fuites ou défauts. La plomberie n'est pas correctement fixée aux murs ou sols pour 8,8% des logements. Dans 7% de logements loués, notamment construits avant 1971, la chaudière ne fonctionne pas correctement. Pour 6,7% du parc locatif privé, les sanitaires sont rudimentaires : il n'y a pas de toilettes avec chasse, la douche est ancienne, etc. Parmi ces vieux logements, une forte proportion (9,4%) ne dispose pas d'une toilette à l'intérieur. Les installations d'électricité ou de gaz présentent un ou plusieurs problèmes de sécurité ou de vétusté pour 6,4% des logements. Des défauts importants sur les portes intérieures (soit hors des gonds, avec déformations, avec brisures, etc.) touchent plus d'un logement sur vingt (6,2%). 2,5% des logements loués concernés ont un escalier intérieur instable ou sans main-courante. Le problème très grave de l'existence des fissures ouvertes et même du risque d'effondrement concerne un logement sur cinquante. Les vieux appartements construits avant 1946 sont particulièrement à risque. Dans 14,4% des logements, il existe un ou plusieurs autre(s) problème(s) de vétusté ou d'insalubrité.

Graphique 65 : Problèmes de vétusté ou d'insalubrité dans le logement, en %



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD à partir de 4.112 observations

Un logement loué avec un des problèmes mentionnés ci-dessus se loue en moyenne à un montant inférieur à 595 € (*cf.* Tableau 26Tableau 27). Par rapport à un logement identique qui ne présente pas le défaut visé, le logement loué avec des sanitaires rudimentaires (le loyer moyen de 504 €), des fissures ouvertes et le risque d'effondrement (505 €) et des installations d'électricité ou de gaz présentant un ou plusieurs problèmes de sécurité ou de vétusté (513 €) se loue à un montant moyennement moindre.

Tableau 26 : Loyers moyens selon la présence de problèmes de vétusté ou d'insalubrité, en €

	Loyer moyen, en €	N
Isolation acoustique très mauvaise	546,65	785
Système de chauffage central est âgé de plus de 20 ans	555,35	635
Eclairage naturel insuffisant en journée	548,90	607
Signes importants d'humidité	548,22	598
Revêtement du sol avec défauts importants	547,31	505
Sanitaires ou plomberies avec fuites ou avec défauts	524,09	475
Plomberie n'est pas correctement fixée aux murs ou sols	535,10	363
Chaudière ne fonctionnant pas correctement	542,49	286
Sanitaires sont rudimentaires	504,27	277
Installations d'électricité ou de gaz présentent un ou plusieurs problèmes de sécurité ou de vétusté	513,04	265
Portes intérieures avec défauts importants	522,30	255
Escalier intérieur instable ou sans main-courante	592,59	101
Fissures ouvertes, risque d'effondrement	505,29	82
Autre(s) problème(s) de vétusté ou d'insalubrité	558,93	593

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD

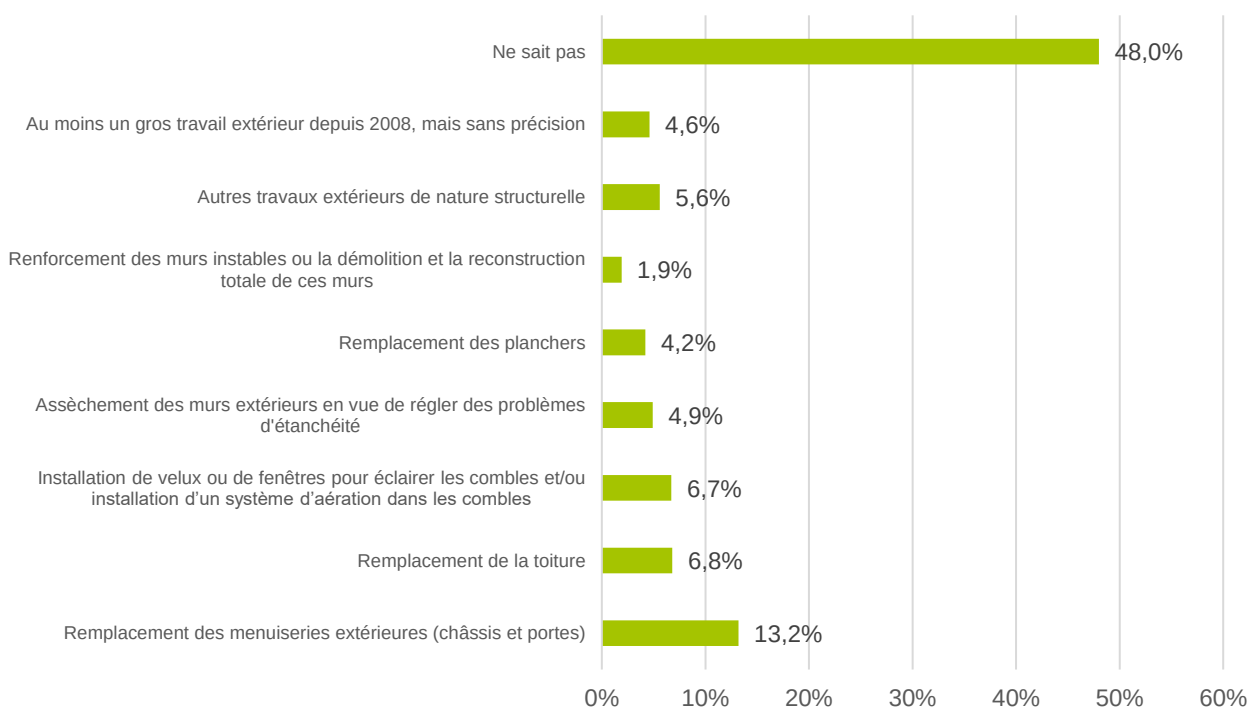
2. Gros travaux extérieurs réalisés depuis 2008

La réalisation de travaux de rénovation, à l'évidence, modifie la valeur locative d'un logement ; cette information est toutefois difficile à recueillir parce qu'il s'agit d'informations survenues par le passé. Le seuil de dix ans a été défini pour considérer que l'amélioration qui a été réalisée était encore techniquement valable et ne devait normalement pas avoir subi trop d'usures. Notons que, pour la moitié des occupants interrogés (48%), ils n'avaient pas la connaissance de l'exécution de gros travaux de rénovation extérieurs depuis 2008, ou pas (cf. Graphique 66). Cela n'est pas étonnant, car la moitié des locataires habite dans leur logement depuis 3 ans ou moins.

Parmi les travaux le plus répandus, se rencontrent le plus fréquemment : le remplacement des menuiseries (soit châssis et portes) (13,2%), le remplacement de la toiture (au minimum un versant de toiture, changement de charpente, remplacement gouttière) (6,8%) et l'installation de velux ou de fenêtres pour éclairer les combles et/ou l'installation d'un système d'aération dans les combles (6,7%). Les travaux d'assèchement des murs extérieurs en vue de régler des problèmes d'étanchéité, soit d'infiltration et d'humidité ascensionnelle, sont intervenus pour environ un logement sur vingt (4,9%) ainsi que le

remplacement des planchers (4,2%) et les travaux extérieurs de nature structurelle (5,6%). Dans une infime minorité de logements loués (1,9%), le renforcement des murs instables ou la démolition et la reconstruction totale de ces murs ont été effectués. Finalement, au moins un gros travail extérieur a eu lieu au cours de dix dernières années dans moins d'un logement sur cinq (4,6%), sans autres précisions. Généralement, pour 28% des logements loués, au moins un gros travail extérieur a été réalisé depuis 2008.

Graphique 66 : Gros travaux extérieurs réalisés depuis 2008, en %



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD à partir de 4.112 observations

Pour voir l'impact des travaux extérieurs sur les loyers, regardons les logements construits avant 1971. Ces vieux logements (constituant 62,3% du parc locatif privé) ont un loyer moyen de 583,46 €. Les vieux logements dans lesquels les murs ont été asséchés ou la toiture a été remplacée ont un loyer moyen moins élevé, de 573 € et de 578 € respectivement (cf. Tableau 27). Ces gros travaux effectués en vue de régler des problèmes d'étanchéité concernaient les plus vieux et les plus vétustes logements. Il est fort probable d'ailleurs qu'ils aient simplement rattrapé le niveau qualitatif moyen des logements d'âge similaire. En revanche, lorsqu'ils sont réalisés dans les logements datant d'avant 1971, tous les autres travaux extérieurs font augmenter le loyer moyen jusqu'à 622 € dans le cas d'une installation de velux ou de fenêtres pour éclairer les combles ou d'installation d'un système d'aération dans les combles.

Tableau 27 : Loyers moyens selon les gros travaux extérieurs effectués dans les logements construits avant 1971, en €

	Loyer moyen, en €	N
Assèchement des murs extérieurs	573,29	164
Remplacement de la toiture	578,04	222
Renforcement des murs instables ou la démolition et la reconstruction totale de ces murs	595,15	66
Remplacement des menuiseries extérieures (châssis et portes)	604,22	440
Remplacement des planchers	605,49	141
Installation de velux ou de fenêtres pour éclairer les combles et/ou installation d'un système d'aération dans les combles	622,03	224
Autres travaux extérieurs de nature structurelle	614,08	182

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD

3. Gros travaux intérieurs réalisés depuis 2008

L'information sur la réalisation de gros travaux de rénovation intérieurs réalisés au cours de dix dernières années n'est pas connue pour un tiers de l'échantillon (32,8%) (cf. Graphique 67). Il faut donc être prudent dans l'interprétation des pourcentages ci-après.

Les travaux liés aux sanitaires sont le remplacement ou l'installation d'une salle de bain (9,5%), l'installation ou le remplacement total d'un système d'égouttage des eaux usées (7,0%), le remplacement des installations d'eau courante dans la cuisine et la salle de bain (5,9%), l'installation d'un premier WC à chasse (5,7%) et le remplacement ou l'installation d'un chauffe-eau (5,4%).

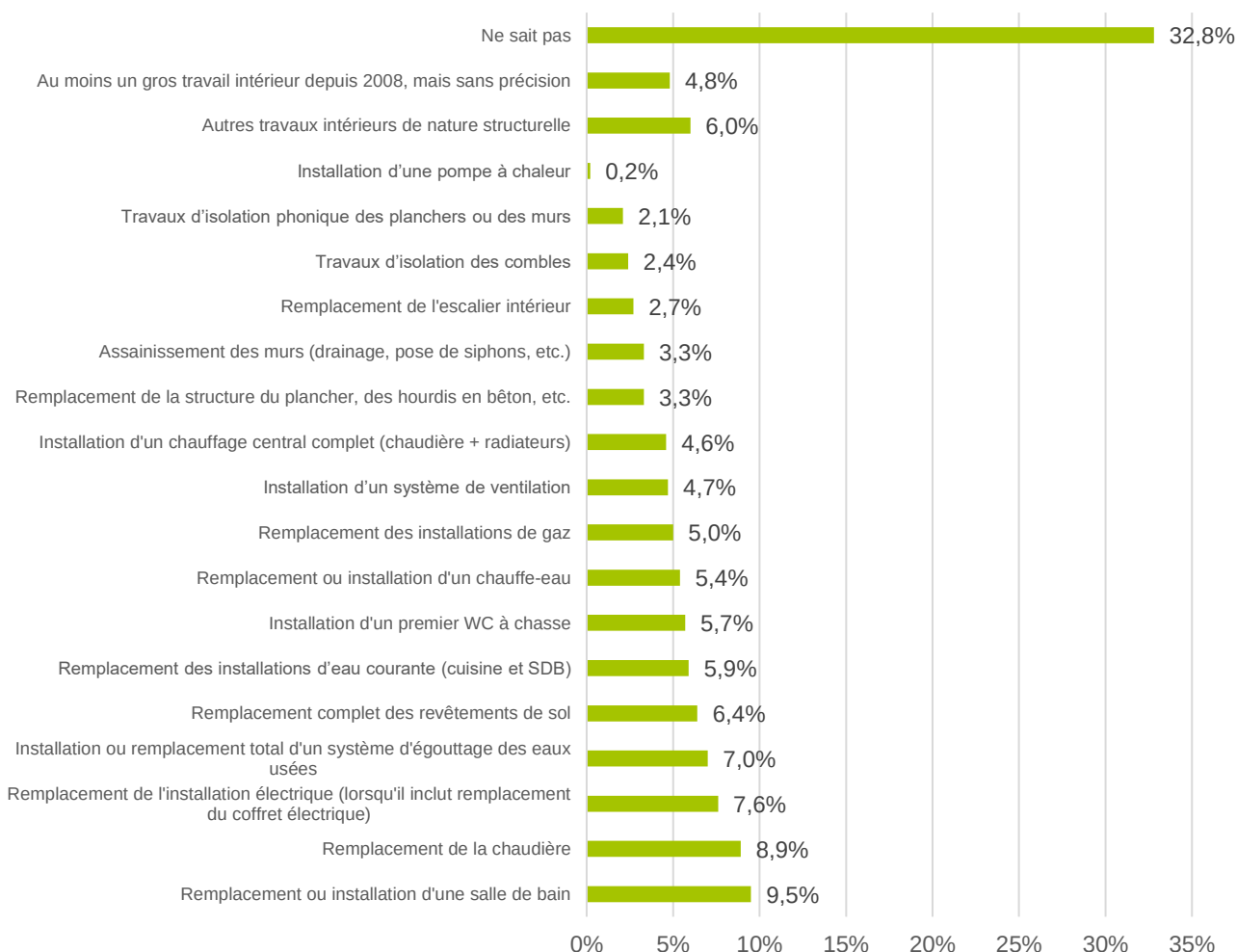
Les travaux liés au chauffage incluent le remplacement de la chaudière (8,9%), l'installation d'un chauffage central complet, soit de la chaudière et des radiateurs (4,6%) et l'installation d'une pompe à chaleur (0,2%). Un logement sur vingt (5,0%) a des installations de gaz remplacées. L'installation électrique (dont le remplacement du coffret électrique) a été changée pour 7,6% du parc locatif.

Le remplacement complet des revêtements de sol a été réalisé pour 6,4% des logements. Un système de ventilation a été installé dans un logement sur vingt (4,7%). Chacun des travaux suivants concerne entre deux et trois pour cent du parc locatif privé : le remplacement de la structure du plancher, des hourdis en béton, etc. (3,3%), l'assainissement des murs (drainage, pose de siphons, etc.) (3,3%), le remplacement de l'escalier intérieur (2,7%), les travaux d'isolation des combles (2,4%) et les travaux d'isolation phonique des planchers ou des murs (2,1%).

Dans un peu plus d'un logement sur vingt (6%), d'autres travaux intérieurs de nature structurelle ont été réalisés depuis 2008 ainsi qu'au moins un gros travail intérieur sans

autres les précisions (4,8%). Généralement, pour un tiers des logements loués (33,3%), au moins un gros travail intérieur a été réalisé depuis 2008.

Graphique 67 : Gros travaux intérieurs réalisés depuis 2008, en %



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD à partir de 4.112 observations

Comme dans la section précédente, pour l'analyse de l'impact des travaux intérieurs sur les loyers, seuls les logements construits avant 1971 sont retenus. Rappelons que le loyer moyen de ces vieux logements est de 583,46 €. À l'exception du remplacement des revêtements de sol, tous les travaux intérieurs effectués dans le logement augmentent le loyer en moyenne (cf. Tableau 28) par rapport à un bien similaire sans travaux réalisés. La hausse la plus grande est observée surtout pour les travaux liés aux sanitaires. Notamment, lorsqu'un logement datant d'avant 1971 bénéficie de nouvelle installation d'un premier WC à chasse, le loyer s'élève en moyenne à 630 €.

Tableau 28 : Loyers moyens selon les gros travaux intérieurs effectués dans les logements construits avant 1971, en €

	Loyer moyen, en €	N
Remplacement complet des revêtements de sol	569,20	216
Remplacement de la structure du plancher, des hourdis en béton, etc.	585,36	111
Remplacement des installations de gaz	589,20	167
Assainissement des murs (drainage, pose de siphons, etc.)	589,42	112
Remplacement de l'installation électrique (lorsqu'il inclut remplacement du coffret électrique)	593,22	259
Remplacement de la chaudière	596,60	304
Installation d'un système de ventilation	596,61	160
Travaux d'isolation phonique des planchers ou des murs	598,32	73
Installation d'un chauffage central complet (chaudière + radiateurs)	598,45	166
Remplacement ou installation d'un chauffe-eau	600,24	199
Remplacement de l'escalier intérieur	601,48	92
Installation ou remplacement total d'un système d'égouttage des eaux usées	621,84	236
Remplacement des installations d'eau courante (cuisine et SDB)	623,18	205
Remplacement ou installation d'une salle de bain	624,94	324
Travaux d'isolation des combles	627,83	84
Installation d'un premier WC à chasse	630,39	200
Autres travaux intérieurs de nature structurelle	598,82	191

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD

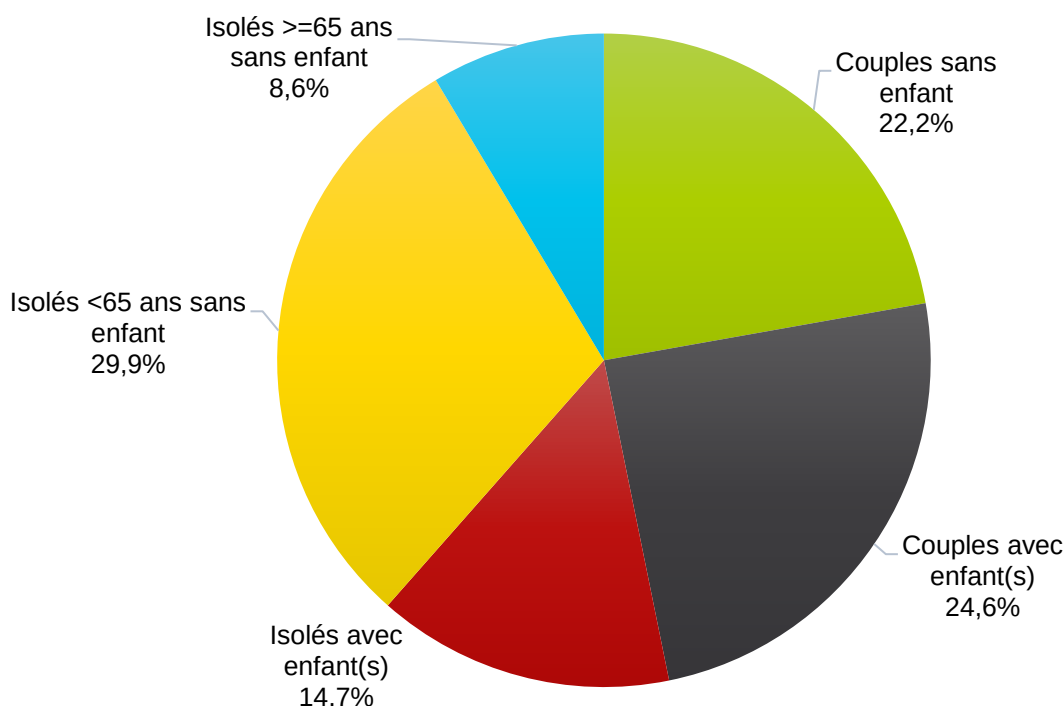
Partie 8. Locataires

1. Type de ménages locataires

La taille moyenne d'un ménage locataire estimée est 2,6 personnes. Bien que ne portant pas spécifiquement sur la location, une précédente enquête sur la qualité de l'habitat estimait cette taille à 1,95 personne en 2012. De même, la taille moyenne des ménages (tous types confondus) en Wallonie selon le Censur est de 2,29 personnes en 2011. Il est peu probable que la taille des ménages – en particulier chez les locataires – ait augmenté en quelques années. Il faut donc interpréter ce chiffre en conservant les marges d'erreur propres à l'échantillon. En moyenne, un ménage locataire se compose de 1,9 adulte, de 0,34 enfant (de moins de 10 ans) et de 0,36 adolescent (de 10 à 17 ans).

Presque la moitié des ménages locataires (46,8%) vivent en couples, soit sans enfant (22,2%), soit avec un ou plusieurs enfants (24,6%) (cf. Graphique 68). Les ménages catégorisés ici comme « isolés » incluent les personnes qui vivent seules dans leur logement, mais aussi les adultes sans couples cohabitants avec des personnes de la famille (autres que le/la conjoint(e)) ou avec des personnes sans lien familial. Les familles monoparentales (soit les isolés avec un ou plusieurs enfant(s)) représentent 14,7% des ménages locataires wallons et 38,5% sont isolés sans enfant. Les isolés plus âgés (de 65 ans ou plus) représentent deux ménages locataires sur vingt-cinq (8,6%).

Graphique 68 : Type de ménages locataires



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).
Calcul : CEHD à partir de 4.112 observations

Les couples avec enfant(s) paient un loyer moyen de 691 €, soit le plus élevé comparativement aux autres types de ménages locataires (*cf.* Tableau 29). Cela est expliqué par la superficie habitable plus élevée que les couples avec enfant(s) louent, soit 93,6 m² (*cf.* Graphique 69). Comme la taille de leur logement est plus grande, leur loyer par rapport au mètre carré (7,89 €/m²) est en revanche plus bas que celui des autres types de ménages à l'exception des isolés. Les couples sans enfants paient en moyenne un loyer de 641 € et leur loyer par mètre carré est élevé (8,35 €). Les couples sans enfant disposent d'une superficie habitable inférieure à celle des isolés avec enfant(s).

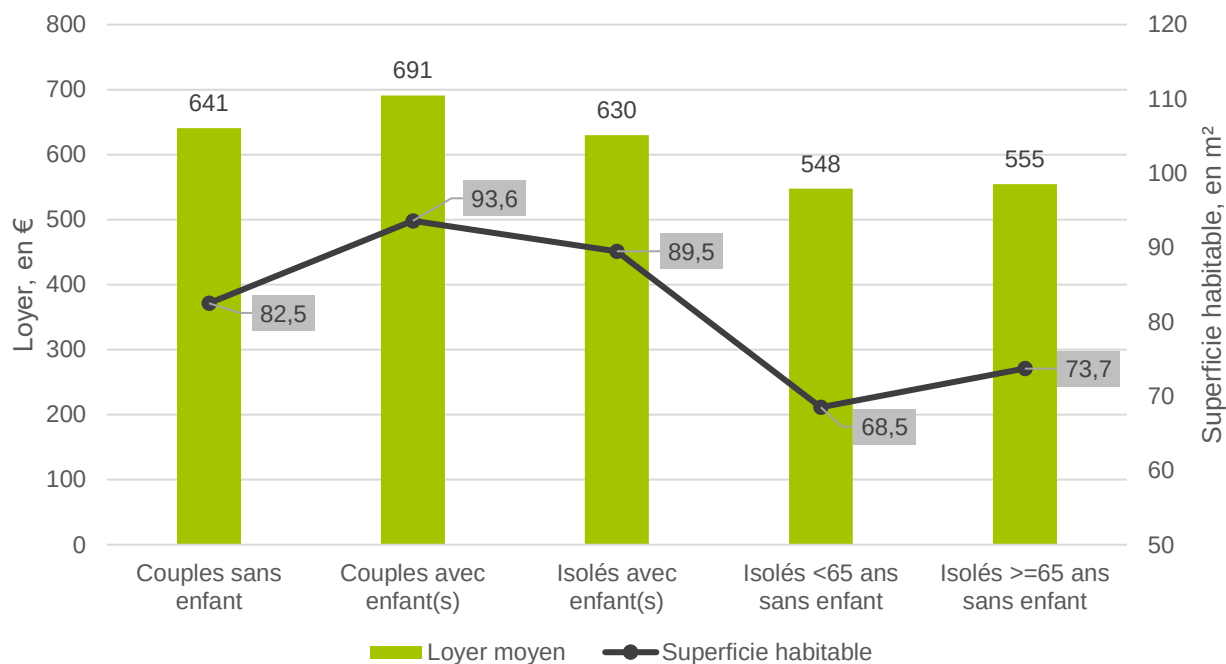
Les familles monoparentales paient en moyenne 630 €. Ils sont forcés de prendre des logements de plus grande taille pour que les enfants disposent de chambres et en faisant fréquemment un compromis sur la qualité, ce qui amène à un loyer moyen de 7,49 €/m². Un seul adulte subvient aux revenus du ménage. Le loyer le moins cher (proche à 550 €) ainsi que la superficie la plus petite (proches à 70 m²) sont ceux des isolés sans enfant.

Tableau 29 : Loyers moyens selon le type de ménages locataires, en €

	Loyer moyen, en €	Loyer moyen, en €/m ²	N
Couples sans enfant	640,81	8,35	913
Couples avec enfant(s)	691,05	7,89	1.012
Isolés avec enfant(s)	629,94	7,49	605
Isolés de moins de 65 ans sans enfant	547,72	8,60	1.229
Isolés de 65 ans ou plus sans enfant	554,52	8,23	353

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD

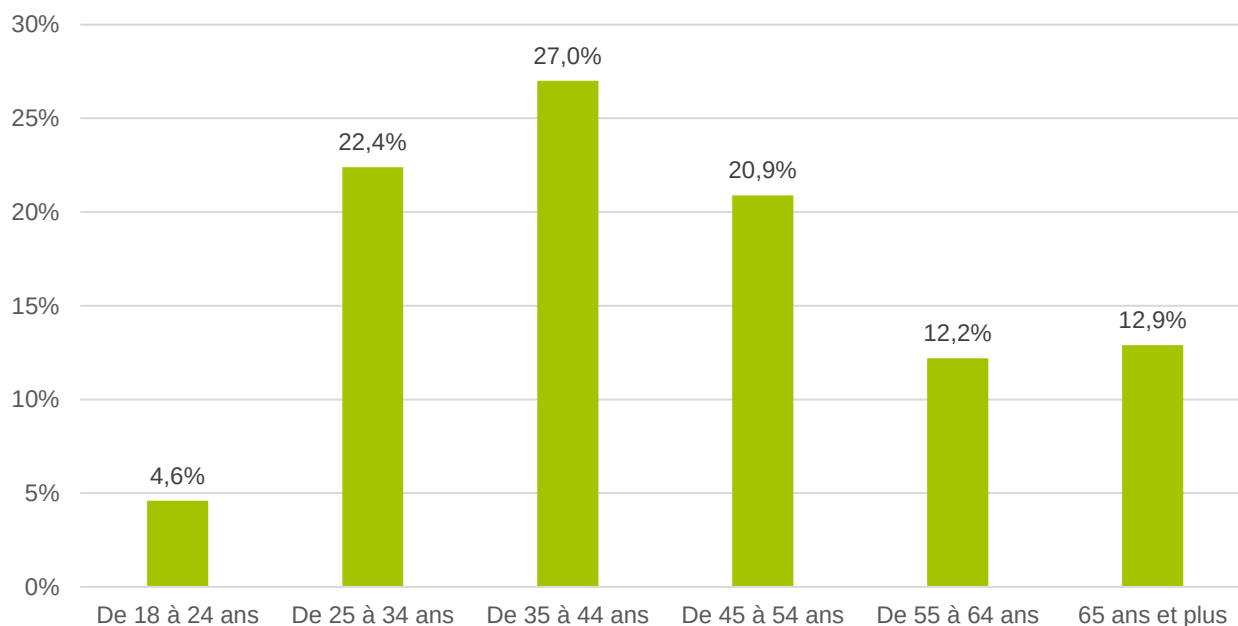
Graphique 69 : Loyers moyens selon le type de ménages locataires, en €

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD

2. Âge du chef de ménage

Plus de la moitié des chefs de ménages locataires en Wallonie (54%) ont moins de 45 ans (cf. Graphique 70). Pour un ménage locataire sur vingt, le chef est très jeune, de moins de 25 ans. Un peu moins d'un quart des ménages (22,4%) a un chef âgé entre 25 ans et 34 ans. Les chefs de ménages locataires âgés de 35 à 44 ans (27%) sont les plus nombreux proportionnellement. Plus d'un cinquième des ménages locataires ont un chef âgé de 45 ans à 54 ans. La part des 65 ans ou plus est de 12,9%.

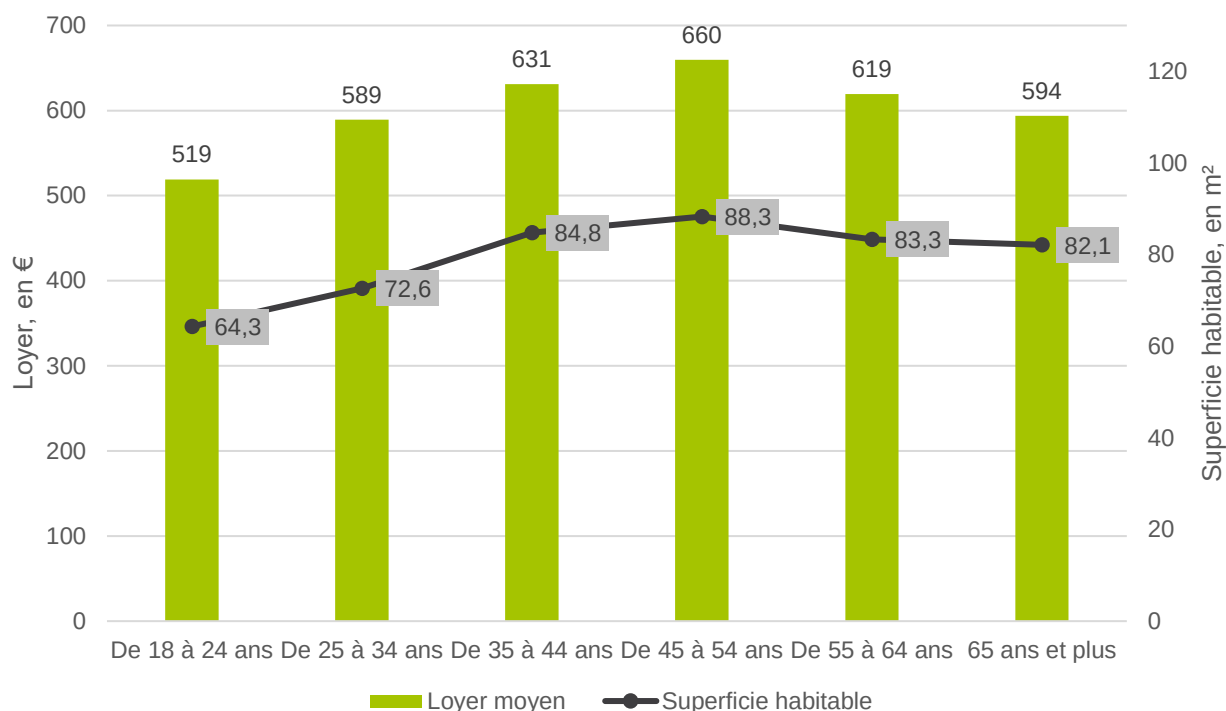
Graphique 70 : Distribution de l'âge du chef de ménage, en %

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD à partir de 4.112 observations

Les ménages les plus jeunes louent le logement de plus petite taille (de 64,3 m²) et paient en moyenne un loyer de 519 € (cf. Graphique 71). Ensuite, la superficie habitable et le loyer augmentent avec l'âge du chef de ménage pour atteindre 88,3 m² et 660 € pour les ménages dont le chef appartient à la tranche d'âge entre 45 ans et 54 ans. Après, on constate une diminution de loyer ainsi que de la taille du logement loué pour les ménages locataires plus âgés. Les ménages avec les chefs de 65 ans et plus paient 594 € pour 82,1 m², en moyenne.

Graphique 71 : Loyers moyens et superficies habitables selon l'âge du chef de ménage, en € et en m²



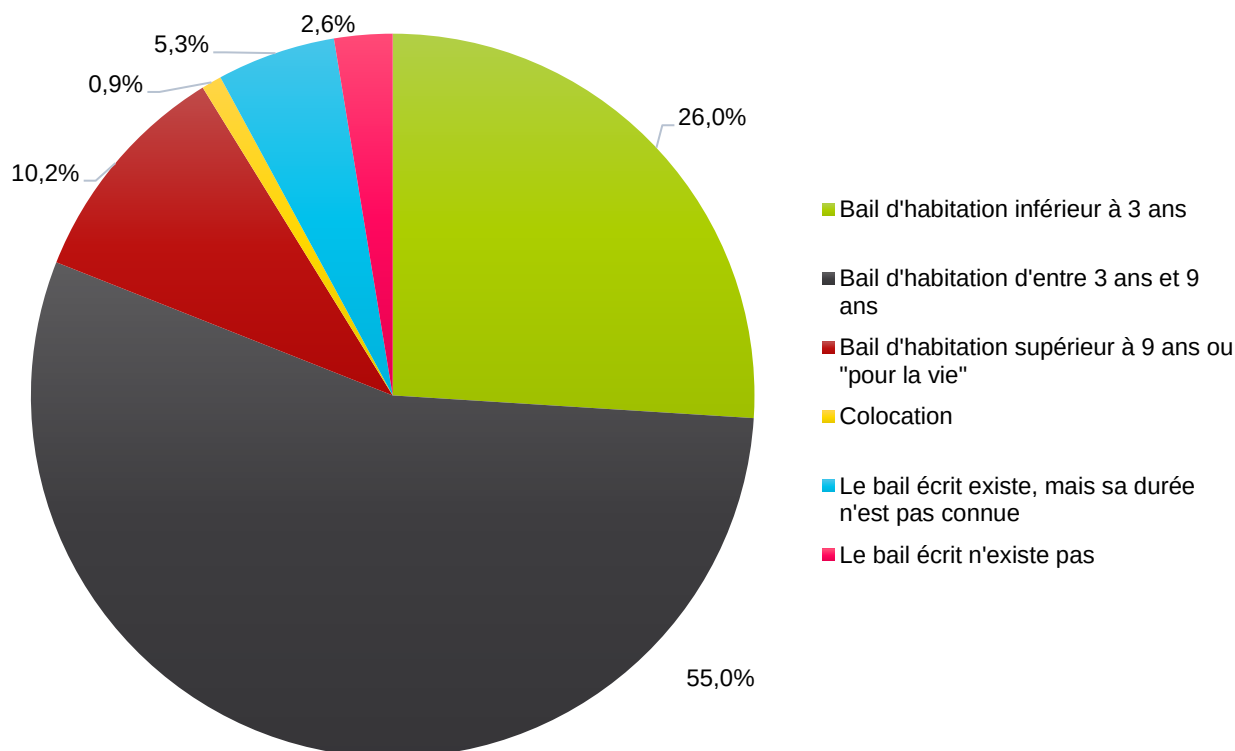
Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD à partir de 4.112 observations

3. Bail d'habitation

Un bail écrit entre le bailleur et le locataire réglementant le loyer et les droits d'occupation existe pour quasiment la totalité (97,4%) de ménages locataires enquêtés (cf. Graphique 72). Seulement pour 2,6% de locataires, le bail écrit n'existe pas.

Plus de la moitié des ménages locataires (55%) disposent d'un bail d'habitation ayant entre 3 ans et 9 ans. Pour plus d'un quart d'entre eux, la durée de bail est inférieure à 3 ans. Un ménage locataire sur dix profite d'un bail d'habitation supérieur à 9 ans ou « pour la vie ». Un logement sur cent est loué sous la forme d'une colocation. Un locataire sur vingt (5,3%) ne connaît pas la durée de son bail.

Graphique 72 : Bail d'habitation, en %

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD à partir de 4.112 observations

4. Colocation

La colocation, soit la location d'un logement par plusieurs personnes, concerne 0,9% de l'échantillon³⁰. Une grande majorité de colocataires sont des isolés de moins de 65 ans sans enfant. Parmi ces adultes, 42% sont très jeunes (de 18 à 24 ans) et 73% ont moins de 35 ans. Ils habitent notamment dans les appartements et dans les studios. Ayant une superficie habitable moyenne (de la totalité d'un logement en colocation) un peu inférieure par rapport à la moyenne de l'ensemble des locataires (80,2 m² et 81,3 m², respectivement), ils paient avec leurs colocataires un loyer moyen de 639,71 €, soit 3,8% supérieur au loyer moyen de l'échantillon³¹. Le taux d'effort (hors charges) des colocataires est aussi plus élevé (33,2%)³².

³⁰ Le bail de colocation a été adopté en Wallonie par le décret du 15 mars 2018. L'entrée en vigueur ayant eu lieu après le déroulement de l'enquête, toutes les colocations de fait n'avaient pas nécessairement fait changer leur bail suivant le nouveau régime en vigueur. Il est difficile de prévoir à ce stade l'effet de cette nouvelle législation.

³¹ Vu la taille de la population concernée, l'enquête n'a pas pour objet d'approfondir les parts payées par chacun. Ceci risque d'être particulièrement complexe à recueillir dans le cadre d'une enquête en face-à-face.

³² Pour le calcul du taux d'effort de ce groupe, tous les revenus déclarés de tous les colocataires ont été pris en compte.

5. Bailleur

Un quart des locataires privés en Wallonie louent son logement auprès d'un organisme privé (sociétés immobilières, entreprises, notamment). Leur loyer est, en moyenne, 3% supérieur par rapport aux cas des bailleurs particuliers (cf. Tableau 30). Pourtant, cet écart s'explique par la superficie habitable qui est plus grande de 3 m² pour les locataires auprès d'un organisme privé. Effectivement, les loyers moyens au mètre carré sont les mêmes pour les deux types de bailleurs.

Tableau 30 : Loyers moyens selon le type de bailleur, en €

Bailleur	Loyer moyen, en €	Loyer moyen, en €/m ²	N
Un particulier	611,63	8,18	3.073
Un organisme privé	630,29	8,15	1.039

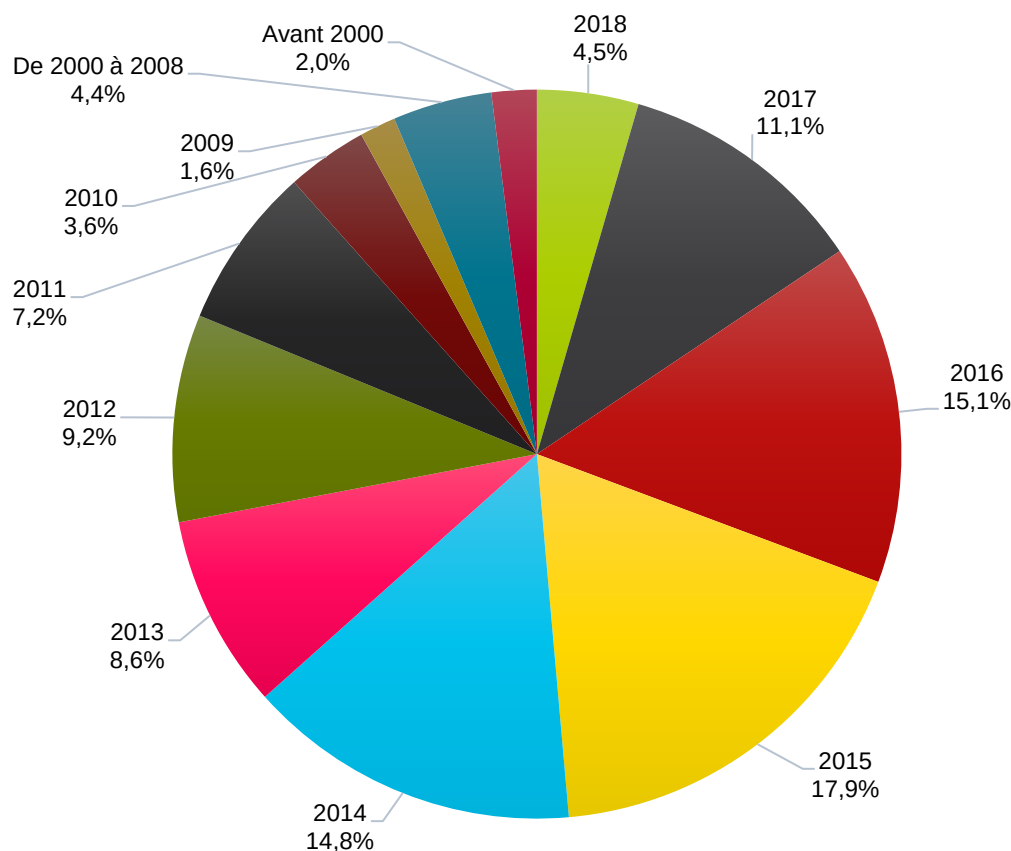
Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD

6. Durée d'occupation du logement

Moins d'un ménage locataire sur vingt (4,5%) est entré dans le logement au cours de l'année de l'enquête (jusqu'en août 2018) et encore un ménage sur dix (11,1%) au cours de l'année précédente, soit 2017 (cf. Graphique 73). Chacune des proportions de locataires qui sont arrivés en 2016, 2015 et 2014 est proche à 15%.

Graphique 73 : Année d'entrée dans le logement, en %

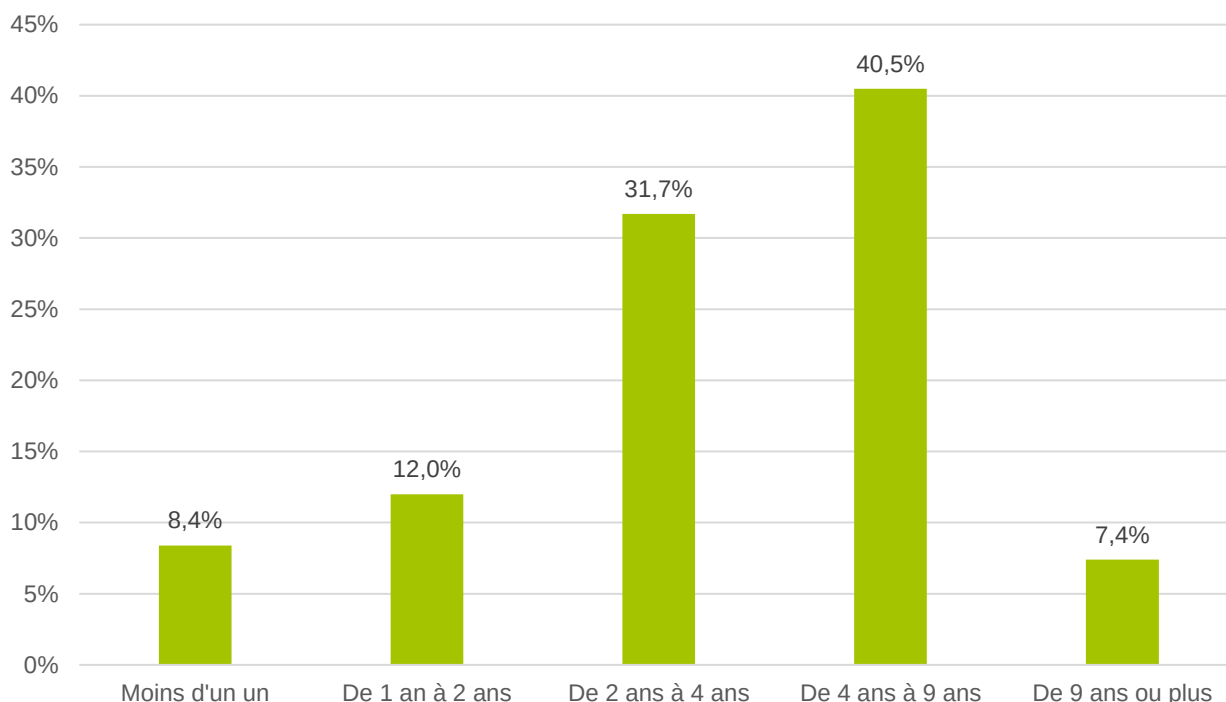


Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).
Calcul : CEHD à partir de 4.112 observations

En prenant en compte l'année et le mois d'entrée dans le logement, la durée d'occupation moyenne du logement est de 4,3 ans. La durée moyenne d'occupation d'une maison est un an plus longue que celle d'un appartement (4,9 ans contre 3,7 ans, en moyenne).

Trois ménages locataires sur dix habitent dans leur logement depuis 5 à 9 ans et 6,4% de ménages louent leur logement depuis 10 ans ou plus. Un ménage locataire sur cinq habite dans le logement loué moins de 2 ans, y compris 8,4% moins d'un an et 12% entre un an et deux ans (*cf.* Graphique 74). Pratiquement un tiers des locataires privés occupe le logement depuis 2 à 4 ans. Deux ménages locataires sur cinq habitent dans le logement depuis 4 à 9 ans. Une durée d'occupation plus longue, de 9 ans ou plus, concerne 7,4% de ménages locataires.

Graphique 74 : Durée d'occupation du logement



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD à partir de 4.112 observations

Pour une analyse du marché actuel, il est important de distinguer les loyers des nouveaux arrivants³³. Pour une durée d'occupation la plus courte, soit moins d'un an, le loyer moyen est de 629,72 €, soit 2,2% supérieur à la valeur moyenne de l'ensemble des locataires (cf. Tableau 31). Pour une durée d'occupation d'entre 1 an et 2 ans, le loyer moyen est un euro inférieur (628,86 €). Le loyer moyen diminue jusqu'à 623,69 € pour une durée d'entre 2 ans et 4 ans. Pour une durée entre 4 ans et 9 ans, le loyer est encore supérieur à la moyenne, de 1,4%. Pour la durée d'occupation la plus longue (de 9 ans ou plus), le loyer moyen est de 567,53 €, soit 7,9% inférieur au celui de l'ensemble des locataires. Les loyers les plus récents sont plus élevés, parce que le marché tend à précéder à réévaluation lors des baux dits de relocation. En cours de bail, l'augmentation des loyers est calquée sur l'indexation. Les loyers des locataires qui habitent depuis plusieurs années dans le même logement sont plus bas, parce que l'indexation par l'inflation n'est pas aussi rapide que les hausses des prix de l'immobilier et probablement que cette indexation n'était pas systématiquement appliquée.

³³ Pour la durée d'occupation inférieure à deux ans, le calcul de loyer moyen est pondéré pour limiter une forte influence des logements de petite taille.

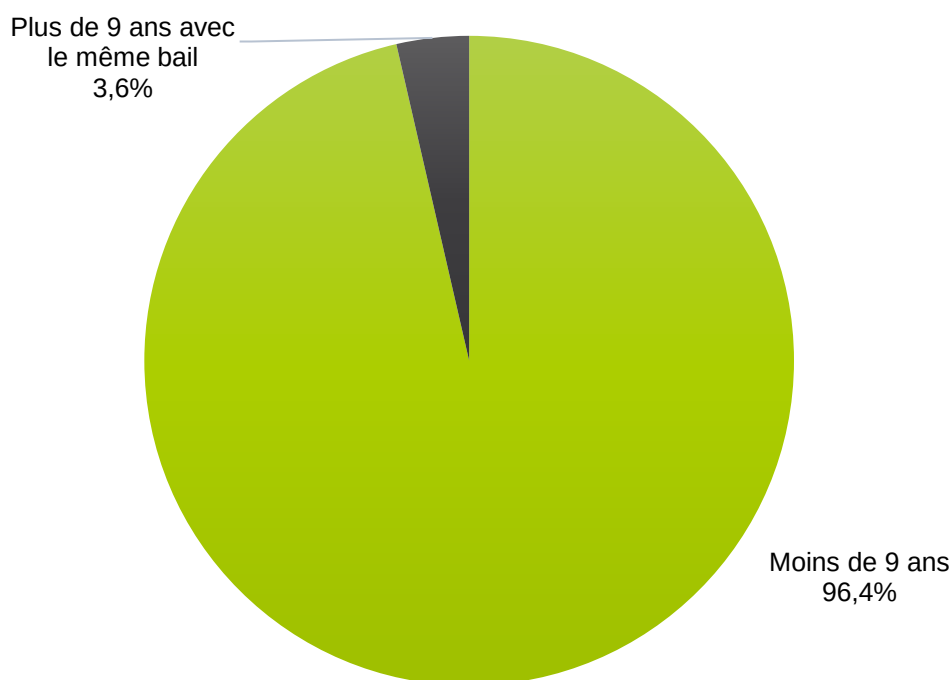
Tableau 31 : Loyers moyens selon la durée d'occupation du logement

Durée d'occupation	Loyer moyen, en €	Écart avec le loyer moyen, en %
Moins d'un an	629,72	+2,2%
De 1 an à 2 ans	628,86	+2,0%
De 2 ans à 4 ans	623,69	+1,2%
De 4 ans à 9 ans	624,92	+1,4%
De 9 ans ou plus	567,53	-7,9%

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD

Il y a une proportion très minoritaire (3,6%) de ménages locataires occupant leur logement plus de 9 ans avec le même bail d'habitation (cf. Graphique 75). Le loyer moyen pour ce groupe de locataires est de 557,61 €. Bien connu, on parle d'un « effet de tassement » des loyers des baux de longue durée effective puisque l'augmentation des loyers est encadrée chaque année à la différence d'une relocation.

Graphique 75 : Durée d'occupation du logement de plus de 9 ans avec le même bail, en %

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD à partir de 4.112 observations

7. Sur/sous-peuplement du logement

L'indicateur de sur/sous-peuplement est l'écart entre le nombre effectif de chambres³⁴ et le nombre de chambres nécessaires étant donné la taille et la composition du ménage. Basée sur les arrêtés du Gouvernement wallon concernant le surpeuplement du logement, la règle appliquée dans ce rapport nécessite une chambre à coucher par couple, pour chaque adulte n'étant pas en couple, pour deux adolescents de même sexe (un adolescent peut partager sa chambre avec un enfant de même sexe s'il y en a un dans le ménage, sinon on compte une chambre pour cet adolescent seul) et pour deux enfants, quel que soit leur sexe (si le nombre d'enfants est impair et qu'aucune place n'est éligible dans une chambre avec un adolescent de même sexe, on compte une chambre pour cet enfant seul).

Cet indicateur ne prend pas en compte l'habitabilité des chambres ainsi que les normes du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable concernant l'éclairage naturel des chambres et la suffisance de leur taille, parce que ces informations détaillées sont impossibles à récolter par le biais d'une enquête statistique (seules des inspections détaillées par des fonctionnaires habilités pourraient le réaliser).

Si le nombre nécessaire de chambres est égal au nombre de chambres constaté, l'indicateur du peuplement du logement est juste. Quand le nombre nécessaire de chambres n'est pas couvert par le nombre de chambres existantes, on constate un surpeuplement du logement. Ce surpeuplement est « léger » en cas du manquement d'une chambre et il est « important » s'ils manquent plus d'une chambre. Si le nombre réel de chambres dépasse leur nombre nécessaire, le logement est considéré comme sous-occupé. La sous-occupation est « légère » s'il y a une chambre en plus par rapport à la composition du ménage et elle est « importante » en cas de plus d'une chambre « abondante ».

Tableau 32 : Sur/sous-peuplement de logements loués, en %

	Maisons	Appartements et studios	Ensemble des logements
Surpeuplement important	1,8%	2,8%	2,3%
Surpeuplement léger	14,6%	15,0%	14,8%
Logement approprié à la composition du ménage	43,9%	61,1%	51,9%
Sous-occupation légère	32,0%	20,0%	26,4%
Sous-occupation importante	7,7%	1,1%	4,6%
N	2.189	1.923	4.112

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD

³⁴ Dans le calcul de cet indicateur, les studios sont analysés comme possédant une chambre.

Pour plus de la moitié des logements loués (51,9%), le nombre de chambres disponibles correspond bien à la composition du ménage. Un peu moins d'un logement sur cinq (18,1%) est surpeuplé (dont 2,3% du surpeuplement important) et moins d'un tiers (31%) est sous-occupé (cf. Tableau 32). La situation est nuancée en fonction du type de logements. Pour les maisons, le problème est moins grave (16,4% sont surpeuplés et deux maisons sur cinq sont sous-occupées). Parmi les appartements et studios, il y a toutefois moins de logements sous-occupés (un sur cinq). La situation pourrait s'avérer plus tendue.

8. Pièces partagées avec d'autres personnes que le ménage

Plus d'un ménage locataire sur cinquante (2,2%) partage au moins une pièce avec des personnes qui n'appartiennent pas à son ménage. Cette situation se produit principalement pour les appartements (2,9%) ainsi que pour les studios (6,9%).

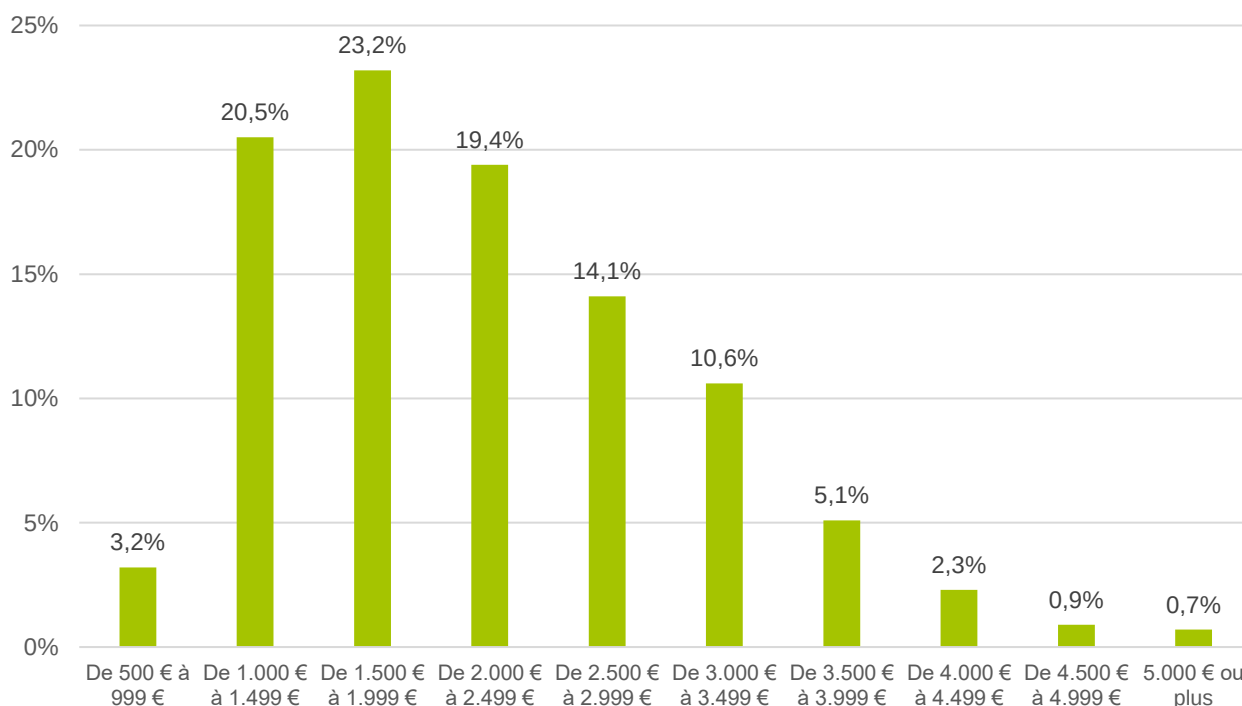
9. Revenu de ménages locataires et taux d'effort locatif

Le revenu mensuel net³⁵ moyen des ménages locataires auprès du secteur privé, selon l'enquête, est estimé à 2.228 €³⁶. Une grande partie des locataires gagne entre 1.000 € et 2.499 €, dont 20,5% entre 1.000 € et 1.499 € ; 23,2% entre 1.500 € et 1.999 € ainsi que 19,4% entre 2.000 € et 2.499 € (cf. Graphique 76). Trois locataires sur cent obtiennent mensuellement moins de 1.000 € (soit entre 500 € à 999 €). Pour un quart des ménages locataires, le revenu mensuel net est de 2.500 € à 3.499 €. Ensuite, un ménage sur quatorze gagne mensuellement entre 3.500 € et 4.499 €. Finalement, un ménage locataire privé sur cent dispose d'un revenu mensuel entre 4.500 € à 4.999 €. Moins d'un pourcent (0,7%) de locataires privés gagnent plus de 5.000 par mois.

³⁵ Dans cette étude, le revenu total net comprend : salaires nets, bénéfices et revenus nets de l'entreprise pour les indépendants ; allocations sociales, pensions, allocations familiales, pensions alimentaires et autres ; chèques repas, primes, pécules de vacances, 13^{ème} mois ; revenus annexes tels que les intérêts perçus, etc.

³⁶ Le revenu par équivalent adulte (soit pour le ménage d'une seule personne) est estimé à 1.375 €, en moyenne. Selon l'estimation, 34,8% de ménages locataires auprès du secteur privé vivent sous le seuil de risque de pauvreté (1.187 € en 2018).

Graphique 76 : Distribution des tranches de revenu mensuel net des ménages locataires, en %

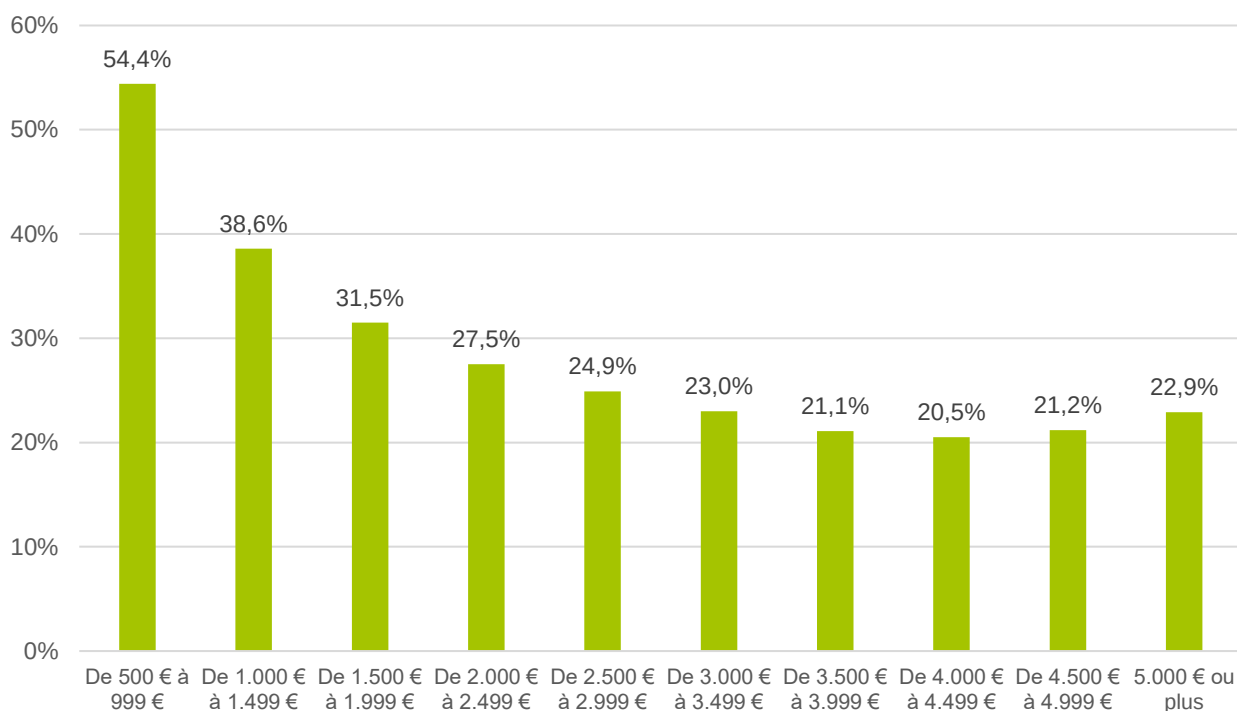


Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD à partir de 4.112 observations

La part de loyer (hors charges) dans le revenu de ménages locataires est 30,2%, en moyenne. Ce taux d'effort locatif est distribué de manière très inégale entre les tranches de revenus (cf. Graphique 77). Ainsi, les locataires les plus pauvres (ayant le revenu inférieur à 1.000 €) paient plus de la moitié de leur revenu (54,4%) pour se loger. Pour la tranche suivante de revenu (de 1.000 € à 1.499 €), ce taux atteint 38,6%. On voit une diminution de ce taux d'effort avec l'augmentation de revenu jusqu'à 20,5% pour la tranche de revenus compris entre 4.000 € et 4.499 €.

Graphique 77 : Taux d'effort locatif (hors charges) selon les tranches de revenu, en %



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD

Le premier quartile des ménages locataires paie au maximum 23,9% de leur revenu pour se loger (cf. Tableau 33). Pour la moitié des ménages, le taux d'effort est de maximum 28,6%. Le dernier quartile des locataires supporte un taux d'effort 34,6% ou plus.

Tableau 33 : Taux d'effort locatif, en % de revenu

	Taux d'effort locatif (sans charges)	Taux d'effort locatif (avec charges)
Moyenne	30,2%	35,2%
1 ^{er} quartile	23,9%	27,0%
Médiane	28,6%	33,1%
3 ^{ème} quartile	34,6%	41,1%
N	3.996	1.114

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD

Lorsque les charges locatives sont ajoutées (ce qui correspond plus au concept de taux d'effort), les ménages locataires wallons consacrent en moyenne 35,2% de leurs revenus pour se loger. Nous rappelons que les charges locatives ici sont liées à l'entretien du

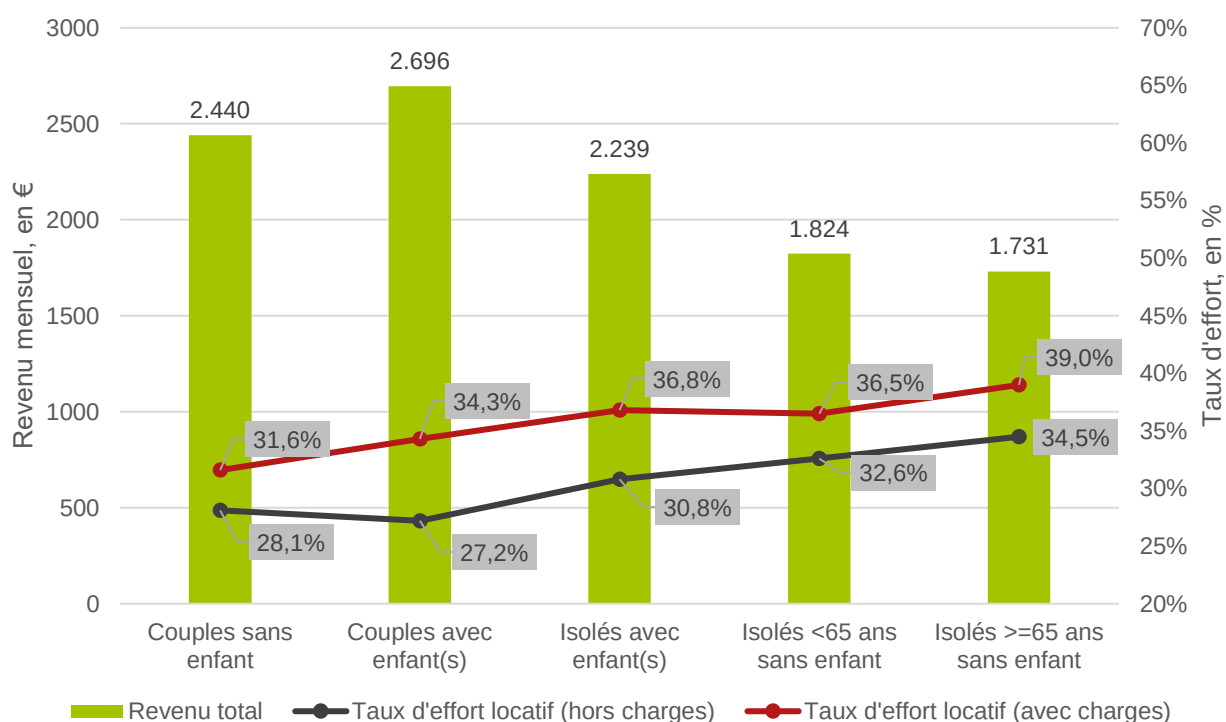
logement ou de l'immeuble et sont hors dépenses énergétiques et hydriques³⁷. La moitié des ménages locataires consacre au moins un tiers de leur revenu pour payer le loyer et les charges locatives. Le dernier quartile de locataire doit affronter un taux d'effort de plus 41,1% pour se louer son logement.

Le loyer payé en moyenne varie en fonction des revenus de ménage et de sa composition. Les couples avec enfant(s) disposent d'un revenu moyen de 2.696 €. Le revenu moyen des couples sans enfant et celui des isolés avec enfant(s) oscille entre 2.240 € et 2.440 € en moyenne. Les isolés sans enfant ont le revenu moyen le plus bas, inférieur à 1.824 €, et notamment les isolés plus âgés avec 1.731 € mensuellement.

La part du loyer (hors charges) dans le revenu varie selon les types de ménages (cf. Graphique 78). Pour les couples avec ou sans enfant(s), ce taux d'effort locatif (hors charges) est respectivement de 27% et 28%. Le taux d'efforts (hors charges) des familles monoparentales est 30,8%. Les ménages isolés sans enfant atteignent 32,6% avant l'âge de 65 ans et 34,5% après 65 ans).

Plus proche d'une mesure complète des coûts du logement, le taux d'effort avec charges locatives présenté sur le même graphique est de 31,6% pour les couples sans enfant et de 39% pour les isolés plus âgés sans enfant. En général, le taux d'effort avec charges locatives est environ 5% supérieur à celui calculé sans les charges.

Graphique 78 : Revenu du ménage, taux d'effort locatif (hors charges) et taux d'effort locatif (avec charges) selon le type de ménages locataires, en € et en %

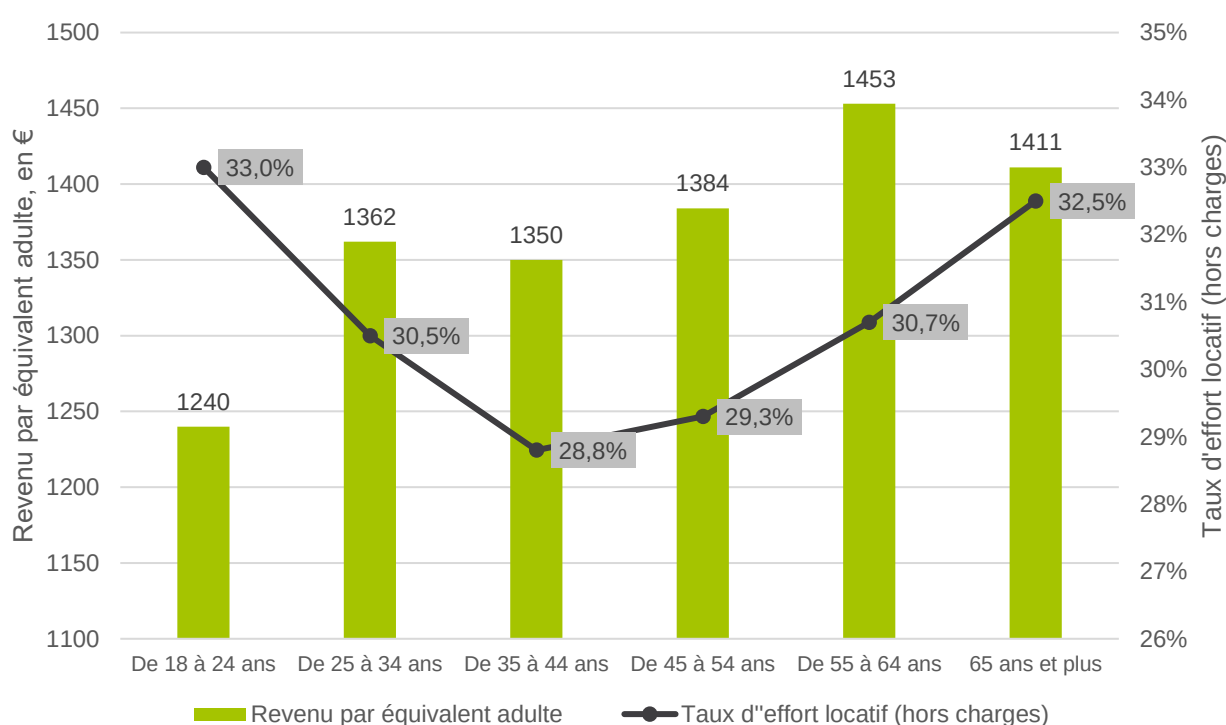


Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).
Calcul : CEHD

³⁷ Cette donnée demande une enquête spécifiquement dédiée pour être collectée. Le CEHD a réalisé une enquête sur les consommations résidentielles des ménages wallons en 2015, en partenariat avec AQUAWAL.

Le revenu par équivalent adulte³⁸ des ménages locataires augmente avec l'âge du chef de ménage jusqu'à l'âge de 65 ans (cf. Graphique 79). Ainsi, ce revenu est de 1.240 € pour les ménages les plus jeunes (moins de 25 ans) et de 1.453 € pour les ménages avec un chef âgé de 55 ans à 64 ans. Pour les plus âgés (de 65 ans ou plus), le revenu par équivalent adulte descend jusqu'à 1.411 €. Le graphique du taux d'effort locatif (hors charges) en fonction de l'âge du chef de ménage présente une forme en « U ». En clair, les taux maximums sont atteints par les ménages les plus jeunes et les plus âgés (de 33% et de 32,5%, respectivement). Le taux d'effort hors charges des ménages dont le chef de ménage est âgé entre 35 ans et 44 ans atteint 28,8%, soit au milieu de la carrière professionnelle.

Graphique 79 : Revenu par équivalent adulte et taux d'effort locatif (hors charges) selon l'âge du chef de ménage, en € et en %



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).
Calcul : CEHD

10. Locataires bénéficiant de réduction de loyer

Les locataires privés peuvent bénéficier de réduction de loyers par rapport au prix du marché. Ainsi, 3,2% ménages locataires disposent d'allocation loyer (cf. Tableau 34). Le

³⁸ Le revenu par équivalent adulte correspond au revenu net total d'un ménage divisé par le nombre de membres du ménage converti en équivalents adultes. L'équivalence entre les membres du ménage est obtenue par pondération en fonction de l'âge, à partir de l'échelle d'équivalence « modifiée » de l'OCDE. Cette échelle assigne une pondération à tous les membres du ménage (dont l'addition constitue la taille équivalente du ménage): 1 au premier adulte; 0,5 à chaque membre âgé de 14 ans et plus et 0,3 aux enfants de moins de 14 ans.

revenu moyen par équivalent adulte de ces ménages est seulement de 1.000 €, soit inférieur au seuil de risque de pauvreté. Un locataire sur treize déclare bénéficier d'un loyer à « prix d'ami » de la part de son bailleur et encore un sur vingt déclare bénéficier d'une réduction de loyer en contrepartie de petit service rendu (concierge, garde enfants, soins, petites réparations, etc.). La réduction du précompte immobilier accordé pour certaines habitations modestes ne bénéficie qu'à 1,7% des locataires³⁹.

Un ménage locataire sur cinquante (2,1%) a obtenu une indemnité de résidence versée par l'employeur. Ces ménages disposent d'un revenu par équivalent adulte supérieur par rapport à la moyenne (1.568 € contre 1.375 €) et habitent plus fréquemment en Brabant wallon et rarement en Hainaut, par rapport à l'ensemble des ménages locataires.

Les ménages disposant d'allocation loyer paient 511 € par mois pour se loger, soit 105 € inférieur au loyer moyen de l'ensemble des locataires privés. Leur loyer moyen par rapport au mètre carré est faible, de 7,50 €/m².

Les ménages profitant d'indemnité de résidence versée par l'employeur paient le loyer de 825€, soit 209 € supérieur par rapport à l'ensemble des locataires. Même si leur logement est significativement plus grand (105,2 m², en moyenne), leur loyer moyen au mètre carré est élevé (8,28 €/m²).

Tableau 34 : Ménages locataires bénéficiant de réduction de loyer, en %

Allocation loyer	3,2%
Une réduction de loyer en contrepartie de petits services rendus	4,8%
Réduction au précompte immobilier	1,7%
Indemnité de résidence versée par l'employeur	2,1%

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD à partir de 4.112 observations

11. Demandeurs de logement social

Parmi les ménages locataires auprès du secteur privé, 11,6% ont introduit ou renouvelé un dossier de candidature pour obtenir un logement social dans les 6 derniers mois. Ces ménages ayant une forte proportion d'isolés avec enfant(s) (21,5%) gagnent mensuellement 1.074 € par équivalent adulte, en moyenne, ce qui est inférieur au seuil de risque de pauvreté. Effectivement, 60,2% de ces ménages demandeurs se trouvent en dessous de ce seuil. Ils occupent actuellement proportionnellement plus de maisons 2 façades (33%) et de studios et très peu de maisons 4 façades (4% seulement). Leur loyer moyen actuellement payé sur le marché privé est de 527,61 € (cf. Tableau 35). En disposant d'un logement nettement plus petit (69,5 m² contre 82,9 m² pour les autres ménages), les demandeurs de logement social paient plus au mètre carré que les autres ménages (8,22 €/m² contre 8,17

³⁹ Cette proportion est très petite. En effet, comme le précompte immobilier n'est pas à la charge du locataire, la réduction sera accordée au bailleur (le propriétaire) et le locataire pourra déduire ce montant de son loyer. Cela suppose que le locataire en soit informé. Une courte durée d'occupation de logement et notamment un manque d'information sur le droit à la réduction peuvent expliquer une faible proportion de ménages bénéficiant de ce type de réduction.

€/m²). Surtout, ils supportent un taux d'effort plus important, de 34,3% (hors charges) et de 43,0% (avec charges).

Tableau 35 : Loyers moyens des demandeurs de logement social et d'autres ménages, en €

	Loyer moyen, en €	Loyer moyen, en €/m ²	N
Demandeurs de logement social	527,61	8,22	479
Autres ménages locataires	628,04	8,17	3.633

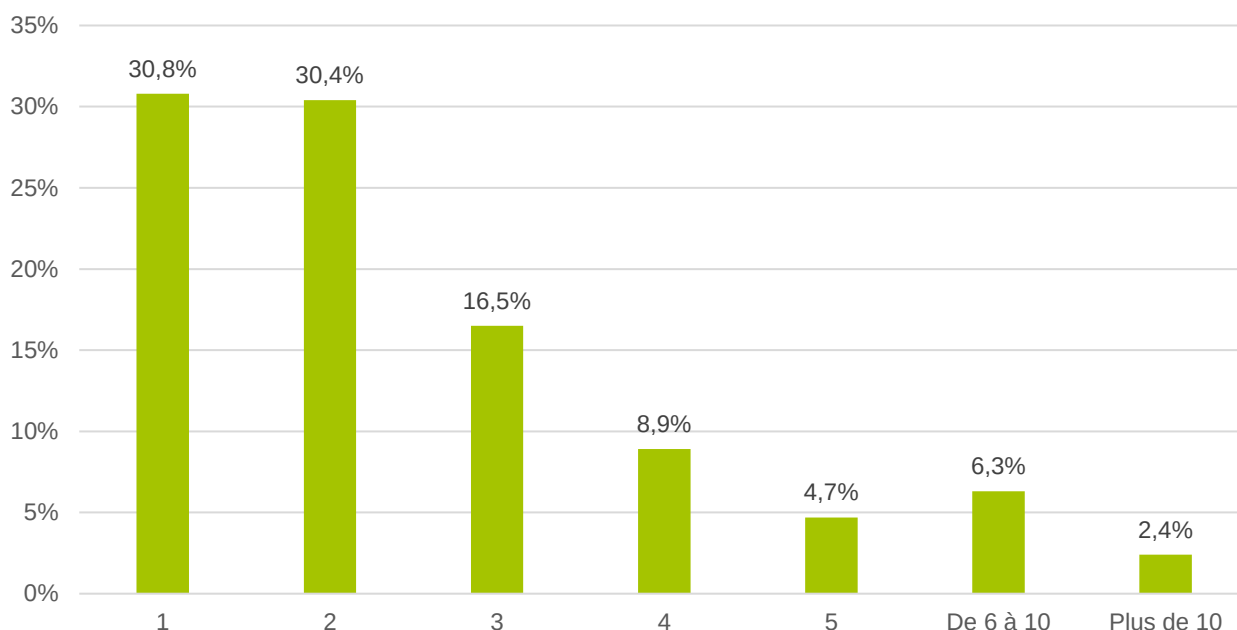
Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD

12. Expérience de location privée

Plus de la moitié des locataires (51%) ont déjà loué un logement à un propriétaire bailleur privé (ou aux plusieurs propriétaires bailleurs privés) dans le passé. Au sein de ce sous-groupe, les locataires ont déjà eu en moyenne trois locations précédentes⁴⁰. Environ trois locataires actuels sur cinq ont une expérience de locations par le passé (30,8%) ou deux maximum (30,4%) (cf. Graphique 80). Un troisième ensemble de locataires regroupant 30,1% se caractérise par le vécu de 3 à 5 expériences passées de location. Un peu plus d'un vingtième des locataires (6,3%) ont déjà eu entre 6 et 10 expériences de locations précédemment. Et 2,4% de ménages locataires ont loué plus dix fois par le passé. Dans ce dernier groupe le plus mobile, les isolés sans enfant forment la majorité (58%).

⁴⁰ Autrement dit, dans trois logements différents.

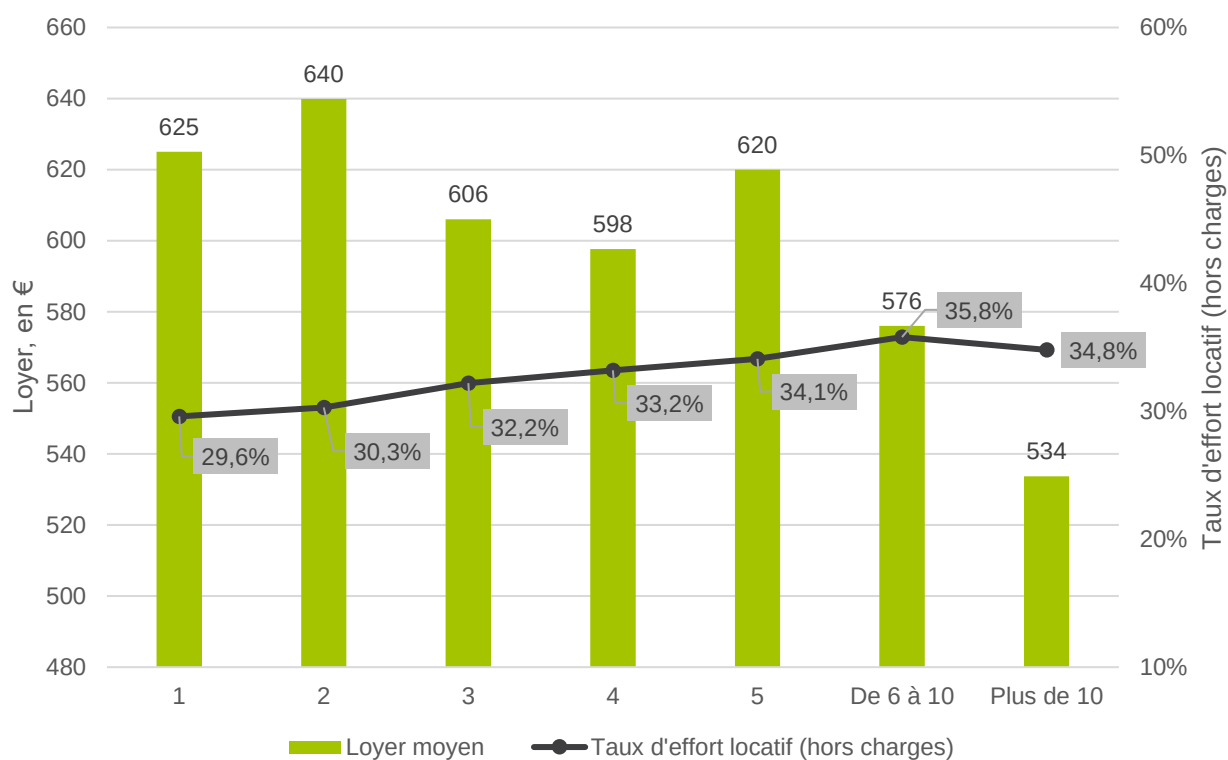
Graphique 80 : Distribution de nombre de cas de locations privés dans le passé, en %

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD à partir de 2.096 observations avec l'expérience de location privée dans le passé

Le loyer moyen des ménages locataires avec moins de six locations précédentes varie entre 598 € et 640 €. Il décroît en moyenne à 576 € pour les locataires ayant eu de six à dix locations précédentes et même 534 € pour ceux avec plus de dix locations précédentes (*cf.* Graphique 81). Il est important de noter que le taux d'effort locatif hors charges augmente toujours avec l'augmentation du nombre de locations précédentes : de 29,6% pour locataire ayant une seule expérience de location à son actif jusqu'à 35,8% pour celui ayant eu entre six et dix locations (et stagnation à 34,8% pour les locataires avec plus de 10 locations précédentes). On fait l'hypothèse donc qu'une multiplication des expériences de locations est étroitement associée avec une fragilité financière, ce qui pose la question des expulsions locatives.

Graphique 81 : Loyers moyens et taux d'effort locatif (hors charges) selon le nombre de locations privées dans le passé, en € et en %



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018).

Calcul : CEHD à partir de 2.096 observations avec l'expérience de location privée dans le passé

Conclusion

À partir d'un échantillon représentatif réalisé pour la première fois en Wallonie sur l'ensemble du territoire wallon, le loyer mensuel moyen (hors charges) régional est estimé à 616 € (soit 8,17 €/m²) et le loyer médian à 600 €. Un quart des loyers est inférieur ou égal à 500 €. À l'autre extrémité, un quart de logements les plus chers, le loyer dépasse 700 €. Le montant moyen de loyer avec les charges locatives est de 679 €.

Les appartements font en peu moins de la moitié du parc locatif privé wallon. Dans les zones urbanisées, la proportion des appartements est significativement plus élevée. Dans l'arrondissement de Liège, elle atteint presque deux tiers du parc locatif. À l'échelle de la région, une maison (tous les types confondus) se loue en moyenne 105 € plus cher qu'un appartement. Sans surprise, le loyer d'une villa est le plus élevé. En revanche, les loyers au mètre carré des appartements et notamment des studios sont plus élevés que ceux des maisons, y compris les villas.

Le parc locatif wallon est âgé, avec deux cinquièmes des locations construites avant 1945. Le loyer moyen tend à augmenter pour les logements construits plus récemment. Pour les vieux logements (construits avant 1946), la réalisation de gros travaux récents se répercute sur le loyer moyen par comparaison avec les mêmes logements sans travaux.

En moyenne, le logement mis en location privée dispose de 2,1 chambres à coucher et d'une superficie habitable de 81,3 m². Les maisons disposent d'une chambre supplémentaire par rapport aux appartements (2,6 versus 1,6 chambres). Néanmoins, l'écart de superficie habitable entre les maisons et les appartements construits récemment se réduit doucement : de 28 m² avant 1971 jusqu'à 24 m² après. Le nombre de chambres et la superficie habitable sont les attributs les plus contributeurs à la détermination du niveau de loyer.

En ce qui concerne la localisation, les biens situés en Brabant wallon connaissent les loyers le plus élevés. Entre les villes où se concentre l'essentiel du parc locatif wallon, des facteurs d'attractivité influent sur les loyers : le loyer moyen à Ottignies-Louvain-la-Neuve de 845 € contre 518 € dans la ville de Charleroi. Notons la situation très attractive de l'arrondissement d'Arlon où on observe les loyers très élevés. Les loyers moyens les plus bas (y compris par rapport au mètre carré) sont observés dans les agglomérations, alors qu'ils sont plus élevés dans les communes périurbaines ainsi que dans les zones plus lointaines. Cette faible attractivité territoriale des centres urbains wallons est confirmée dans les plus grandes villes régionales. À Liège, à Charleroi et à Mons, les loyers moyens sont significativement inférieurs à la valeur moyenne régionale. Seulement à Namur, le loyer moyen est proche à la moyenne wallonne.

Les éléments de confort du logement influencent les loyers de manière importante, souvent très significativement. Notons l'impact positif d'une pièce à l'usage exclusive de bureau ou d'un feu ouvert ou encore des grandes baies vitrées (entre 10% et 15% du parc locatif concernés). Souvent, une seule variable joue le rôle d'indicateur d'un logement de luxe : un logement loué va présenter un bouquet d'équipements expliquant la différence de loyer moyen. C'est pourquoi les écarts de loyers moyens mis en évidence dans le rapport ne doivent pas être additionnés. Ce calcul multicritère est développé spécifiquement dans la grille des loyers à partir de techniques économétriques.

Les niveaux de performance énergétique se traduisent aussi dans les loyers moyens. Les logements avec de gros manquements sur le plan énergétique (absence d'installation pour le chauffage de l'eau, simple vitrage à toutes les fenêtres, absence de régulation thermique, absence d'isolation de la toiture/du plafond, des murs ou du sol) connaissent un loyer moyen nettement inférieur par rapport aux biens équipés de manière standard. Très rares sur le parc locatif, les équipements de haute performance énergétique augmentent les loyers en moyenne. Nous rappelons que ces équipements se conjuguent souvent avec d'autres caractéristiques positives.

En même temps, il est important de noter que le label PEB n'est pas encore complètement intégré par le marché locatif wallon. Même si le loyer moyen diminue, en général, avec l'aggravation du label PEB, les écarts de loyers entre labels n'équivalent pas du tout avec les écarts observés de factures énergétiques notamment pour les passoires énergétiques. Notons d'ailleurs que statistiquement, les corrélations des loyers avec les labels ne correspondent pas entièrement à l'ordre des labels.

Ce rapport livre aussi de manière inédite le profil statistique des ménages locataires en Wallonie. Il n'existe en effet pas de recensement de la population locative proprement dite. La plupart des ménages locataires sont des isolés ou des familles monoparentales. Le chef de ménage locataire est âgé le plus souvent entre 35 ans et 44 ans. La durée du bail d'habitation est majoritairement 3 ans et 9 ans. La durée d'occupation moyenne du logement est 4,3 ans. Les colocataires sont très minoritaires en Wallonie, comparativement à certaines villes du pays. En prenant en compte le nombre de chambres à coucher dans les logements et la composition des ménages, on estime que 18,1% de logements loués dans la région manquent au moins une chambre.

Avec un revenu moyen par équivalent adulte de 1.375 € mensuellement, 34,8% des ménages locataires privés vivent sous le seuil de risque de pauvreté. La part du loyer (hors charges)⁴¹ dans le revenu des ménages locataires privés wallons grimpe à 30,2%. Les locataires les plus pauvres (ayant le revenu inférieur à 1.000 €) consacrent plus de la moitié de leur revenu (54,4%) pour se loger. Ce public est particulièrement à risque de situation de mal-logement. Plus précisément, les isolés de 65 ans ou plus sans enfants ont un taux d'effort locatif de 34,5% (et 39% en ajoutant les charges locatives⁴²). Parmi les groupes établis selon l'âge, le taux d'effort le plus élevé est atteint chez les ménages les plus jeunes, d'une part, et les plus âgés, d'autre part.

Enfin, il a été montré que les ménages ayant fait l'expérience de plusieurs locations dans leur parcours résidentiel sont aussi caractérisés par une fragilité financière, ceci pose la question des expulsions locatives de fait ou de droit.

⁴¹ Autrement dit le niveau plancher du taux d'effort.

⁴² Ces estimations ne comptent pas les dépenses énergétiques et hydriques des ménages.

Bibliographie

Anfrie 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, 71 pages.

Ghesquière, F. (2018), « Le marché locatif sous la loupe. Mesurer les loyers dans les communes belges et wallonnes », *Regards statistiques*, No 2, 76 pages.

Kryvobokov, M. (2015), « Housing rents in Wallonia: Modelling two different worlds », *22nd Annual European Real Estate Society Conference*. Istanbul Technical University, Turkey.

Kryvobokov, M. (2017), « Urban and peri-urban residential rental markets: similar or different? », *24th Annual European Real Estate Society Conference*. Delft Technical University, Netherlands.

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

Kryvobokov M., Pradella S. (2014), « Attractivité territoriale et formation des loyers résidentiels en région périurbaine : une analyse hédonique en Wallonie », *51^{ème} colloque de l'Association de Science Régionale de Langue Française*, Université Paris-Est, Marne-la-Vallée.

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'Études en Habitat Durable, *Cahier d'Études et de Recherches* / 2014-01, Charleroi, 93 pages.

Kryvobokov M., Pradella S. (2016), « Formation des loyers résidentiels en Wallonie : comprendre deux zones différentes », *Séminaire/workshop du Center for Real Estate Management – Université Paris-Dauphine*, Paris.

Kryvobokov, M., Pradella, S. (2017), « Évaluation de la grille indicative provisoire des loyers en Wallonie », *Rapport du Centre d'Etudes en Habitat Durable*, Charleroi, 103 pages.

Kryvobokov, M., Pradella, S., Des Rosiers, F. (2019), « Urban and peri-urban residential rental markets in Wallonia: Similar or different? », *Applied Spatial Analysis and Policy*.

Lejeune, Z., Xhignesse, G., Kryvobokov, M., Teller, J. (2016), « Housing quality as environmental inequality: the case of Wallonia, Belgium », *Journal of Housing and the Built Environment*, No 31 (3), pages 495-512.

Pradella, S., Kryvobokov, M. (2018), « Évaluation de la grille indicative provisoire des loyers en Wallonie », *Les échos du logement*, No 122, pages 27-30.

Vanderstraeten, L., Van Hecke, E. (2019), « Les régions urbaines en Belgique », *Belgeo*, No 1 (en ligne), 24 pages, mis en ligne le 08 février 2019, consulté le 11 décembre 2019.

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 Économie, DGSIE, Bruxelles, 202 pages.

Annexes

1. Méthodologie de délimitation des composantes de « complexe résidentiel urbain » (2019)

Les complexes résidentiels (ou régions urbaines avec leurs zones de migrants alternants) de la Belgique ont été définis pour la première fois sur la base des données du recensement de 1970 et ensuite sur celles de 1981, 1991 et 2001. La révision de 2019 est basée sur diverses données de 2014 à 2017.

Elle constitue une actualisation du découpage obtenu en 2001. Pour connaître le détail de la méthodologie de ce découpage, le lecteur est invité à consulter : Van Hecke et al. (2009).

Composante	Méthodologie de délimitation
Agglomération	L'agglomération se compose d'une ville centrale entourée par les communes de la couronne urbaine. Méthodologiquement, le point de départ pour délimiter l'agglomération morphologique actuelle est au minimum la délimitation obtenue en 2001 (voir Van Hecke <i>et al.</i>, 2009). En 2017, Statistics Belgium a défini (au niveau des habitations) des localités – c'est-à-dire des zones de forte densité bâtie – qui appartiennent aux agglomérations sur la base d'une distance maximale de 100 mètres par rapport à la construction la plus proche. Afin d'être opérationnelle, la délimitation a été rapportée ici au niveau des secteurs statistiques. Dans le cas où une localité de Statistics Belgium 2017 dépasse l'agglomération morphologique établie en 2001, ces secteurs statistiques qui viennent s'ajouter sont pris en compte à condition que la densité de population y dépasse 500 habitants par km². Dans le cas où une autre localité de Statistics Belgium 2017 est attenante à l'agglomération morphologique déjà définie (ce qui veut dire qu'il existe un espace non habité d'un minimum de 100 mètres), l'affectation du sol dans cette « rupture » est examinée sur des photographies aériennes. Si cet espace est urbanisé, les secteurs statistiques contigus avec une densité de population supérieure à 500 habitants/km² sont rattachés à l'agglomération morphologique. Finalement, l'opérationnalisation de l'agglomération correspond à un ajustement aux limites communales : au minimum, 50% de la population communale doit habiter dans l'agglomération morphologique déterminée suite à la méthode décrite.
Banlieue	Au sens premier du terme, la banlieue est la zone qui touche à l'agglomération. C'est la zone extérieure de la ville. La croissance y est due dans une large mesure à la suburbanisation. L'ensemble de l'agglomération et de la banlieue forme la région urbaine. La composition des indicateurs de la banlieue a été légèrement modifiée par rapport à 2001. Les critères utilisés en 2017 sont les suivants : 1) L'accroissement du nombre de ménages entre 2001 et 2016 est égal ou supérieur à 115 (indice d'accroissement = ménages 2016 / ménages 2001 x 100) (1,5 point).

	2) L'accroissement de la surface bâtie dans la commune entre 2001 et 2015 (surface bâtie 2015 / surface bâtie 2001 x 100) est égal ou supérieur à 116,5 pour les communes wallonnes (1,5 point). 3) La migration moyenne provenant de l'agglomération est, pour la période 2006-2016, égale ou supérieure à 40% de l'immigration dans la commune pour le total ou pour le groupe des 30 à 39 ans (2 points). 4) L'immigration moyenne vers la ville centrale au départ de la commune est, pour la période 2006-2016, égale ou supérieure à 25% de la migration totale ou de celle dans le groupe des 20 à 24 ans (2 points). 5) La navette de travail vers l'agglomération est, en 2014, égale ou supérieure à 30% de la population active occupée habitant la commune ou la navette vers l'agglomération est, en 2014, égale ou supérieure à 50% des migrants alternants sortants (population active habitant la commune et travaillant hors de la commune) (données ONSS) (3 points). 6) La navette scolaire des étudiants du secondaire vers l'agglomération est, en 2015-2016, égale ou supérieure à 35% de la population scolaire totale (du niveau secondaire) habitant la commune (3 points). Le maximum de points est de 13 ; les communes dépassant la moitié de ce score sont considérées automatiquement comme commune de banlieue. Mais pour les communes appartenant déjà à la banlieue (définie en 2001) le critère est moins sévère : la commune reste dans la banlieue, quel que soit le score total, mais à la condition que deux flux (parmi 3,4,5 et 6) atteignent les seuils ; donc une combinaison d'au moins un flux de migration (critère 3 et/ou 4) avec un flux de travail (critère 5) ou scolaire (critère 6), ou si le seuil est dépassé pour un flux de travail et le flux scolaire.
Zone des migrants alternants	La zone des migrants alternants s'étend en dehors de la banlieue. Elle se rattache également à la ville à la suite d'un développement considérable du mouvement pendulaire autochtone. La zone des migrants alternants constitue avec la région urbaine le complexe résidentiel urbain. Les mouvements pendulaires sont calculés sur la base des travailleurs salariés repris dans les statistiques de l'ONSS tandis qu'auparavant la délimitation était basée sur les chiffres de la population active des recensements. Les indépendants ne sont pas repris dans ces chiffres de l'ONSS. Le seuil de 15% (utilisé précédemment) de la part des navettes vers l'agglomération a été relevé à 20%.

Source : Vanderstraeten et Van Hecke (2019)

2. Liste des communes dans les complexes résidentiels urbains en Wallonie (2019)

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

Source : Vanderstraeten et Van Hecke (2019)

Liste des tableaux

Tableau 1 : Répartition de l'échantillon selon les provinces wallonnes, en %.....	12
Tableau 2 : Répartition de l'échantillon selon les arrondissements administratifs, en % ...	13
Tableau 3 : Répartition de l'échantillon dans les grandes villes locatives wallonnes, en %	14
Tableau 4 : Statistiques descriptives des loyers mensuels (hors charges) en Wallonie, en €	17
Tableau 5 : Statistiques descriptives des loyers mensuels au mètre carré (hors charges) en Wallonie, en €	18
Tableau 6 : Corrélation linéaire entre le loyer (hors charges) et les attributs du logement loué, en %.....	23
Tableau 7 : Corrélation linéaire entre le loyer (hors charges) et les attributs géographiques, en %.....	27
Tableau 8 : Statistiques descriptives des loyers selon le type de logement, en €.....	30
Tableau 9 : Distribution des maisons et des appartements selon le nombre de chambres, en %.....	36
Tableau 10 : Statistiques descriptives de la superficie habitable, en m ²	39
Tableau 11 : La superficie habitable selon le type de logement, en m ²	40
Tableau 12 : La superficie habitable selon le type de logement et le nombre de chambres, en m ²	41
Tableau 13 : Loyers moyens et médians selon le type de logement, le nombre de chambres et la superficie habitable, en €	42
Tableau 14 : Loyers moyens et médians selon la superficie habitable et l'époque de construction, en €	43
Tableau 15 : Loyers moyens selon les provinces wallonnes, en €	55
Tableau 16 : Loyers moyens selon les arrondissements administratifs, en €	58
Tableau 17 : Loyers moyens dans les villes locatives wallonnes, en €.....	59
Tableau 18 : Loyers moyens selon le type de complexe résidentiel, en €	61
Tableau 19 : Superficie du jardin individuel selon le type de logement, en m ²	63
Tableau 20 : Loyers moyens des logements loués meublés ou non, en €	77
Tableau 21 : Loyers moyens des logements avec une vue réduite à l'avant et à l'arrière ou non réduite, en €	78
Tableau 22 : Loyers moyens selon le mode de chauffage, en €.....	80
Tableau 23 : Présence d'éléments de régulation thermique, en %	81
Tableau 24 : Présence d'équipements de haute performance énergétique, en %.....	95
Tableau 25 : Loyers moyens des logements en cas d'absence de compteur individuel pour l'eau, l'électricité ou le gaz, en €	96

Tableau 26 : Loyers moyens selon la présence de problèmes de vétusté ou d'insalubrité, en €.....	99
Tableau 27 : Loyers moyens selon les gros travaux extérieurs effectués dans les logements construits avant 1971, en €.....	101
Tableau 28 : Loyers moyens selon les gros travaux intérieurs effectués dans les logements construits avant 1971, en €.....	103
Tableau 29 : Loyers moyens selon le type de ménages locataires, en €.....	105
Tableau 30 : Loyers moyens selon le type de bailleur, en €.....	110
Tableau 31 : Loyers moyens selon la durée d'occupation du logement	113
Tableau 32 : Sur/sous-peuplement de logements loués, en %.....	114
Tableau 33 : Taux d'effort locatif, en % de revenu.....	117
Tableau 34 : Ménages locataires bénéficiant de réduction de loyer, en %	120
Tableau 35 : Loyers moyens des demandeurs de logement social et d'autres ménages, en €.....	121

Liste des graphiques

Graphique 1 : Répartition de l'échantillon selon le type de logement, en %	15
Graphique 2 : Répartition de l'échantillon selon l'époque de construction, en %.....	16
Graphique 3 : La distribution des loyers mensuels (hors charges)	18
Graphique 4 : La distribution des loyers mensuels au mètre carré (hors charges)	19
Graphique 5 : Loyers moyens avec les charges et charges moyennes selon les groupes de logements, en €	20
Graphique 6 : Pourcentage d'appartements et de studios loués par rapport au parc locatif selon les arrondissements, en %	29
Graphique 7 : Loyers moyens selon le type de logement, en €	31
Graphique 8 : Les époques de construction selon le type de logement, en %.....	32
Graphique 9 : Pourcentage de logements construits avant 1971 par rapport au parc locatif selon les arrondissements, en %	33
Graphique 10 : Loyers moyens selon l'époque de construction, en €.....	34
Graphique 11 : Loyers moyens selon l'époque de construction en prenant en compte des gros travaux effectués depuis dix ans, en €.....	35
Graphique 12 : Logements loués selon le nombre de chambres à coucher	36
Graphique 13 : Loyers moyens selon le nombre de chambres à coucher, en €	37
Graphique 14 : Loyers moyens selon le type de logement et le nombre de chambres à coucher, en €	38
Graphique 15 : Distribution de la superficie habitable par tranche, en %	39
Graphique 16 : Superficie habitable selon le type de logement et l'époque de construction, en m ²	40
Graphique 17 : Loyers moyens selon la superficie habitable, en €	41
Graphique 18 : Étage des appartements et des studios	44
Graphique 19 : Loyers moyens selon l'étage des appartements et des studios, en €	45
Graphique 20 : Présence d'une cuisine équipée, en %	46
Graphique 21 : Loyers moyens selon la présence d'une cuisine équipée, en €	47
Graphique 22 : Nombre de salles de bain et de salles de douche, en %.....	48
Graphique 23 : Loyers moyens selon le nombre de salles de bain/salles de douche, en €	49
Graphique 24 : Nombre de WC à l'intérieur du logement, en %	50
Graphique 25 : Loyers moyens selon le nombre de WC à l'intérieur du logement, en € ...	51
Graphique 26 : Paiement pour un garage est compris dans le loyer, en %	52

Graphique 27 : Loyers moyens selon la présence d'un garage, en €	53
Graphique 28 : Loyers moyens par tranche de la superficie habitable selon la présence d'un garage, en €	54
Graphique 29 : Loyers moyens dans les grandes villes locatives wallonnes, en €	60
Graphique 30 : Loyers moyens selon le type de complexe résidentiel, en €	61
Graphique 31 : Présence d'un jardin et d'une cour selon le type de logement, en %	62
Graphique 32 : Loyers moyens et jardin ou cour selon le type de logement, en €	63
Graphique 33 : Présence d'un balcon et d'une terrasse selon le type de logement, en %	64
Graphique 34 : Loyers moyens et balcon ou terrasse selon le type de logement, en €	65
Graphique 35 : Présence d'une cave ou d'une véranda selon le type de logement, en %	66
Graphique 36 : Loyers moyens et cave ou véranda selon le type de logement, en €	67
Graphique 37 : Présence d'un espace de rangement selon le type de logement, en %	68
Graphique 38 : Loyers moyens et espace de rangement selon le type de logement, en €	69
Graphique 39 : Présence d'un ascenseur et d'un monte-escalier selon le type de logement, en %	70
Graphique 40 : Loyers moyens et ascenseur ou monte-escalier selon le type de logement, en €	71
Graphique 41 : Présence d'une pièce à usage exclusif de bureau, des grandes baies vitrées et de la piscine selon le type de logement, en %	72
Graphique 42 : Loyers moyens et pièce à usage exclusif de bureau ou grandes baies vitrées selon le type de logement, en €	73
Graphique 43 : Présence d'un parquet authentique et d'un feu ouvert selon le type de logement, en %	74
Graphique 44 : Loyers moyens en cas de présence d'un parquet authentique ou d'un feu ouvert selon le type de logement, en €	75
Graphique 45 : Présence d'isolation sonore des planchers et des murs et d'équipements supplémentaires de sécurité selon le type de logement, en %	76
Graphique 46 : Loyers moyens et isolation sonore des planchers et des murs ou équipements supplémentaires de sécurité selon le type de logement, en €	77
Graphique 47 : Le moyen de chauffage principal du logement, en %	80
Graphique 48 : Loyers moyens selon la présence d'éléments de régulation thermique, en €	82
Graphique 49 : L'installation pour le chauffage de l'eau sanitaire, en %	83
Graphique 50 : Loyers moyens selon le type d'installation pour le chauffage de l'eau sanitaire, en €	84
Graphique 51 : Vitrage, en %	85
Graphique 52 : Loyers moyens selon le type de vitrage, en €	86

Graphique 53 : L'isolation de la toiture ou du plafond, en %	87
Graphique 54 : Les détails d'isolation de la toiture ou du plafond, en %	87
Graphique 55 : Loyers moyens selon l'isolation de la toiture ou du plafond, en €	88
Graphique 56 : L'isolation des murs, en %	89
Graphique 57 : Les détails d'isolation des murs, en %	89
Graphique 58 : Loyers moyens selon l'isolation des murs, en €	90
Graphique 59 : L'isolation du sol (rez-de-chaussée), en %	91
Graphique 60 : Les détails d'isolation du sol (rez-de-chaussée), en %	91
Graphique 61 : Loyers moyens selon l'isolation du sol (rez-de-chaussée), en €	92
Graphique 62 : Répartition du label du certificat de performance énergétique des bâtiments (PEB), en %	93
Graphique 63 : Loyers moyens selon le certificat PEB, en €	94
Graphique 64 : Loyers moyens selon la présence d'équipements de haute performance énergétique, en €	96
Graphique 65 : Problèmes de vétusté ou d'insalubrité dans le logement, en %	98
Graphique 66 : Gros travaux extérieurs réalisés depuis 2008, en %	100
Graphique 67 : Gros travaux intérieurs réalisés depuis 2008, en %	102
Graphique 68 : Type de ménages locataires	104
Graphique 69 : Loyers moyens selon le type de ménages locataires, en €	106
Graphique 70 : Distribution de l'âge du chef de ménage, en %	107
Graphique 71 : Loyers moyens et superficies habitables selon l'âge du chef de ménage, en € et en m ²	108
Graphique 72 : Bail d'habitation, en %	109
Graphique 73 : Année d'entrée dans le logement, en %	111
Graphique 74 : Durée d'occupation du logement	112
Graphique 75 : Durée d'occupation du logement de plus de 9 ans avec le même bail, en %	113
Graphique 76 : Distribution des tranches de revenu mensuel net des ménages locataires, en %	116
Graphique 77 : Taux d'effort locatif (hors charges) selon les tranches de revenu, en %	117
Graphique 78 : Revenu du ménage, taux d'effort locatif (hors charges) et taux d'effort locatif (avec charges) selon le type de ménages locataires, en € et en %	118
Graphique 79 : Revenu par équivalent adulte et taux d'effort locatif (hors charges) selon l'âge du chef de ménage, en € et en %	119
Graphique 80 : Distribution de nombre de cas de locations privés dans le passé, en %	122

Graphique 81 : Loyers moyens et taux d'effort locatif (hors charges) selon le nombre de locations privées dans le passé, en € et en %	123
---	-----

Liste des cartes

Carte 1 : Loyers moyens selon les provinces wallonnes	56
Carte 2 : Loyers moyens selon les arrondissements administratifs	57



CENTRE D'ÉTUDES EN HABITAT
DURABLE DE WALLONIE
RUE DE L'ÉCLUSE 21
6000 CHARLEROI
+32 (0) 71 204 492

CETTE PUBLICATION EST DISPONIBLE
SUR WWW.CEHD.BE

