

The background of the page is a photograph of a modern, multi-story apartment building with a light-colored facade and numerous balconies. The image is overlaid with a semi-transparent teal color. The text 'OBSERVATOIRE DES LOYERS - ÉDITION 2020' is centered in white, bold, sans-serif font. A white horizontal line is positioned below the text.

# OBSERVATOIRE DES LOYERS - ÉDITION 2020

---

ENQUÊTE 2019

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

PRADELLA, S. & KRYVOBOKOV, M. (2020), « Observatoire des loyers – Édition 2020 (enquête 2019) », Centre d'Etudes en Habitat Durable de Wallonie, *Rapport*, Charleroi, 161 pages.

Éditeur 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](mailto: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 .....	19
3. Le loyer avec les charges .....	21
4. Le niveau de corrélation entre le loyer et les attributs du logement loué .....	22
5. Le niveau de corrélation entre le loyer et les attributs géographiques .....	28
Partie 3. Le loyer selon les attributs du logement .....	31
1. Le loyer selon le type de logement .....	31
2. Le loyer selon l'époque de construction .....	33
3. Le loyer selon le nombre de chambres à coucher .....	38
4. Le loyer selon la superficie habitable .....	41
5. Le loyer selon l'étage d'un appartement .....	47
6. Le loyer selon la disponibilité des pièces supplémentaires et du garage.....	49
6.1. Cuisine .....	49
6.2. Sanitaires .....	51
6.3. Garage .....	55
Partie 4. La distribution géographique des loyers .....	59
1. Le loyer selon les provinces.....	59
2. Le loyer selon les arrondissements.....	60
3. Le loyer dans les villes locatives .....	62
4. Le loyer selon le type de complexes résidentiels urbains .....	64
Partie 5. Le loyer selon les éléments de confort du logement.....	66
1. Jardin et cour .....	66
2. Balcon et terrasse .....	68
3. Cave et véranda.....	70
4. Espace de rangement.....	72
5. Ascenseur et monte-escalier.....	74
6. Bureau, grandes baies vitrées et piscine .....	76
7. Revêtement de sol en matériaux nobles et feu ouvert .....	78

8.	Isolation sonore et équipements supplémentaires de sécurité.....	80
9.	Internet à haut débit et équipements domotiques .....	82
10.	Logement loué meublé .....	84
11.	Une vue réduite à l'avant et à l'arrière du logement.....	85
Partie 6. Le loyer selon les caractéristiques énergétiques du logement .....		86
1.	Chauffage principal .....	86
2.	Régulation thermique.....	88
3.	Chauffage de l'eau sanitaire .....	89
4.	Vitrage.....	91
5.	Isolation de la toiture ou du plafond .....	93
6.	Isolation des murs .....	95
7.	Isolation du sol (rez-de-chaussée) .....	97
8.	Certificat PEB.....	99
9.	Équipements de haute performance énergétique .....	103
10.	Absence de compteur individuel pour l'eau, l'électricité ou le gaz .....	105
Partie 7. Le loyer selon les problèmes de vétusté et d'insalubrité et des travaux de rénovation.....		106
1.	Problèmes de vétusté ou d'insalubrité .....	106
2.	Gros travaux extérieurs réalisés depuis 2009 .....	108
3.	Gros travaux intérieurs réalisés depuis 2009 .....	110
Partie 8. Locataires.....		113
1.	Type de ménages locataires .....	113
2.	Sexe du chef de ménage .....	115
3.	Âge du chef de ménage .....	117
4.	Niveau de diplôme du chef de ménage.....	119
5.	Statut économique du chef de ménage .....	121
6.	Bail d'habitation.....	123
7.	Colocation .....	124
8.	Bailleur .....	124
9.	Durée d'occupation du logement .....	125
10.	Sur/sous-peuplement du logement.....	128
11.	Pièces partagées avec d'autres personnes que le ménage .....	129
12.	Revenu de ménages locataires et taux d'effort locatif .....	130
13.	Locataires bénéficiant de réduction de loyer .....	135
14.	Demandeurs de logement social .....	136
15.	Expérience de location privée.....	137
Conclusion .....		139

Bibliographie .....	141
Annexes.....	142
1. Questionnaire.....	142
2. Méthodologie de délimitation des composantes de « complexe résidentiel urbain » (2019).....	152
3. Liste des communes dans les complexes résidentiels urbains en Wallonie (2019) 154	
Liste des tableaux.....	155
Liste des graphiques.....	157
Liste des cartes.....	161

## 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

L'observatoire des loyers privés – édition 2020 en Wallonie présente les résultats de la deuxième vague de l'enquête statistique menée sur le parc locatif privé de l'ensemble du territoire régional en 2019.

L'observatoire des loyers privés en Wallonie est encadré par le décret relatif au bail d'habitation du 15 mars 2018 (article 89) instaurant une grille indicative des loyers à l'échelle régionale. Il sert de point de référence pour les statistiques publiques officielles sur les loyers en Wallonie. En application du décret, 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 d'habitation mis en location sur l'ensemble de la Wallonie. La collecte de données de l'observatoire wallon des loyers a donc lieu annuellement.

La méthodologie d'enquête est fixée dans l'arrêté du Gouvernement wallon instaurant la grille indicative des loyers du 25 avril 2019.

Un échantillon représentatif de 4.252 logements mis en location sur le marché privé a été visité au cours de l'année 2019 grâce aux services de collecte sous-traités à un bureau indépendant (IRB EUROPE)<sup>1</sup>. Outre les niveaux de loyers, plus de deux cents points d'observation sont relevés sur les biens mis en location et les caractéristiques des ménages locataires. Le questionnaire est présenté dans l'Annexe 1.

L'observatoire des loyers privés en Wallonie a principalement en charge la confection de la grille indicative des loyers régionale. L'analyse des données de l'enquête 2019 a mené à la version actualisée de la grille indicative<sup>2</sup> qui est disponible en ligne depuis octobre 2020 ([www.loyerswallonie.be](http://www.loyerswallonie.be)).

Diverses améliorations ont été apportées au questionnaire d'enquête sur les loyers 2019, à savoir : 1) les charges énergétiques (pour l'électricité et/ou le gaz) et hydriques ; 2) l'équipement de cuisine ; 3) le nombre de garages / carports / emplacements de parking ; 4) le label de performance énergétique des bâtiments (PEB) ; 5) les éléments de confort. Par ailleurs, plus d'informations de caractère socio-économique sur le chef de ménage locataire sont collectées.

---

<sup>1</sup> La réalisation de l'enquête a été terminée en août 2019, soit avant la propagation de la COVID-19 en Belgique.

<sup>2</sup> Depuis le 1 janvier 2020, la Communauté germanophone exerce toutes les compétences régionales en matière du logement (décret du 2 mai 2019).

## Notice technique de l'enquête sur les loyers privés en Wallonie 2019

**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 :** 4.252 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 (81%) et par téléphone (19%).

**Période de réalisation :** du 04 avril au 14 août 2019.

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

**Taux de sondage :** 1,06 %

**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 :** 125.089 € HTVA

Pour la première fois, l'enquête 2019 donne l'occasion de mesurer l'évolution temporelle sur deux ans de manière détaillée des loyers moyens sur le territoire de la Wallonie. Le dispositif d'enquête mis en place laisse présager de belles possibilités d'analyse temporelle des loyers dans les années à venir. L'*observatoire des loyers – édition 2020* propose, en commentaire des graphiques et tableaux, une comparaison avec les résultats de l'édition 2019 (disponible en téléchargement sur le site du CEHD) selon les principes suivants :

- L'évolution entre 2018 et 2019 porte uniquement sur les loyers moyens, c'est-à-dire le principal indicateur statistique retenu dans ce rapport.
- Les distributions des logements selon différentes caractéristiques ne sont pas comparées entre 2018 et 2019 ; le lecteur ne doit pas s'y reporter. En effet, les données proviennent d'enquêtes administrées auprès d'un échantillon. Les variations d'une année à l'autre des distributions sont dès lors plus fréquentes que les données de la population de logements étudiée. Or, le parc de logements présente une inertie étant donné le temps de construction des logements et les changements lents dans les modes d'habitat. Il est donc peu probable que la

distribution des logements varie en réalité. Les enquêtes par échantillon conservent des marges d'erreur.

- Ce rapport prend le parti de commenter systématiquement tous les indicateurs de loyers moyens en fonction des critères indiqués. Dans certains cas, ces évolutions ne sont pas pertinentes d'un point de vue théorique (par exemple, l'évolution des loyers moyens en fonction de l'épaisseur de l'isolation).
- Enfin, étant donné les données tirées d'échantillon, les loyers moyens sont compris dans des intervalles de confiance statistique (voir encadré ci-dessous). Lorsque les intervalles de confiance autour d'une valeur annuelle de l'indicateur se chevauchent, il existe une chance que l'indicateur observé soit, dans la réalité, équivalent. L'écart annuel observé n'est, dans ce cas, pas certain statistiquement.

### Intervalle de confiance : comment l'interpréter ?

Les estimations que fournit une enquête par échantillon s'écartent toujours plus ou moins légèrement des résultats qui auraient été obtenus si des données avaient été recueillies de manière exhaustive sur toute la population réelle étudiée. Si l'enquête par sondage est aléatoire, la notion d'intervalle de confiance permet de donner une idée de cet écart. Lorsqu'un intervalle de confiance à 95% est fourni pour une grandeur, cela signifie que cet intervalle a 95% de chances de contenir la valeur calculée sur l'ensemble de la population étudiée. Les intervalles de confiance sont calculés au moyen d'une formule.

Par exemple, sur un échantillon (N=1000), on calcule le loyer moyen qui vaut 100 euros. Avec un degré de confiance de 95%, on calcule la fourchette basse de l'intervalle de confiance (85 euros) et la fourchette haute (115 euros). Cela signifie qu'il y a une probabilité de 95% (donc une quasi-certitude) que le loyer soit compris dans cette fourchette dans l'ensemble de la population. La probabilité est décroissante à partir de la moyenne.

L'intervalle de confiance prend en compte le fait que les résultats proviennent d'une enquête par sondage aléatoire, et non les autres sources d'erreurs : réponses inexactes ou mal interprétées, biais des non-réponses, etc.

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 des logements loués sur le marché privé (à l'échelle des provinces et des arrondissements), les types de logements et les époques de construction. Toutefois, il n'y a pas de cadastre précis et actualisé des logements locatifs disponibles, ce qui ne permet pas en toute rigueur de juger de la représentativité.

La deuxième partie du rapport présente les loyers hors charges (exprimé en montant total et par rapport au mètre carré) et les loyers avec les charges locatives (liées à l'entretien de l'immeuble). Les charges énergétiques et hydriques des locataires privés sont estimées. 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 : 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 (ainsi que sa taille), le nombre de sanitaires et le nombre de garages.

La quatrième partie analyse les loyers sur le territorial régional sous l'angle géographique.

Dans la cinquième partie du rapport, le niveau de confort (jardin, équipements de sécurités, véranda, etc.) offert par le parc de logements loués est mis en évidence.

La sixième partie est consacrée aux caractéristiques énergétiques des logements loués sur le marché privé. Par ailleurs, ce rapport réalise la répartition actualisée du label PEB des logements mis en location sur le marché<sup>3</sup>. Son impact sur les loyers est présenté. Dans cette deuxième édition de l'observatoire, un aspect des relations entre le locataire et le propriétaire par rapport au certificat PEB lors de la signature du bail est étudié.

Les problèmes de vétusté et d'insalubrité les plus graves déclarés par des locataires auprès du secteur privé en Wallonie sont quantifiés dans l'avant-dernière partie.

Enfin, le portrait sociodémographique des ménages locataires wallons est dressé dans la dernière partie. Les ménages locataires sont étudiés du point de vue de leur composition, des types du bail d'habitation, de la durée d'occupation du logement loué, de sur/sous-peuplement du logement, etc.

---

<sup>3</sup> En effet, le CEHD et le SPW – Aménagement du territoire, Énergie, Logement et Patrimoine fournissent un rapport statistique sur la base de données de l'ensemble des certificats de performance énergétique enregistrés en Wallonie. Toutefois, cette base ne permet pas de distinguer ce qui relève du parc locatif et du parc des propriétaires occupants.

## 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 entrée-sortie en l'absence d'une obligation légale de déclarer les fins de baux. Selon l'IWEPS (2018), seulement la moitié des baux est enregistré en Wallonie<sup>4</sup>.

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 relative faiblesse du recensement en la matière, la représentativité sera néanmoins évaluée en regard de plusieurs grands indicateurs mesurés à travers plusieurs enquêtes précédentes.

Selon le recensement le plus récent (Census 2011), le nombre de logements loués dans le secteur privé en Wallonie est de 386.942 unités<sup>5</sup>. L'échantillon de 4.252 observations sonde donc 1,1% du parc locatif privé wallon<sup>6</sup>. 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%<sup>7</sup>, 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 de maximum deux dixièmes de pour cent 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.

---

<sup>4</sup> Ghesquière, F. (2018), « Le marché locatif sous la loupe. Mesurer les loyers dans les communes belges et wallonnes », *Regards statistiques*, No 2, 76 pages.

<sup>5</sup> Le nombre est issu des micro-données du Census 2011 pour les deux groupes de logements : « logements occupés par leur locataire et le propriétaire est un particulier » et « logements occupés par leur locataire et le propriétaire est une société privée ».

<sup>6</sup> Statistiquement, la taille d'échantillon considéré comme valide est de 1.835 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.

<sup>7</sup> 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%	9,8%
Hainaut	36,8%	36,7%
Liège	32,8%	32,8%
Luxembourg	7,0%	6,9%
Namur	13,6%	13,8%
<b>Wallonie</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)

Calcul : CEHD à partir de 4.252 observations

À l'échelle des arrondissements administratifs<sup>8</sup>, chacun de ceux-ci est représenté proportionnellement dans l'échantillon réalisé par rapport à la répartition estimée du parc locatif privé (cf. Tableau 2). L'écart maximal (+/-0,3%) est négligeable et n'est pas de nature à fausser la représentativité des résultats par arrondissements.

<sup>8</sup> Le nouveau découpage géographique des arrondissements administratifs (décret du 25 janvier 2018) est appliqué.

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

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

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)

Calcul : CEHD à partir de 4.252 observations

Six villes wallonnes ayant le nombre le plus élevé de logements mis en location privée sont Liège, Charleroi, Namur, Mons, Tournai et Verviers. Ces six grandes villes locatives concentrent 31% du parc locatif privé. Pour chaque ville, l'échantillon réalisé est représentatif par rapport à la répartition observée dans le recensement du parc de logements loués privés, les écarts ne dépassent pas +/-0,1% (cf. Tableau 3).

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

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

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)

Calcul : CEHD à partir de 4.252 observations

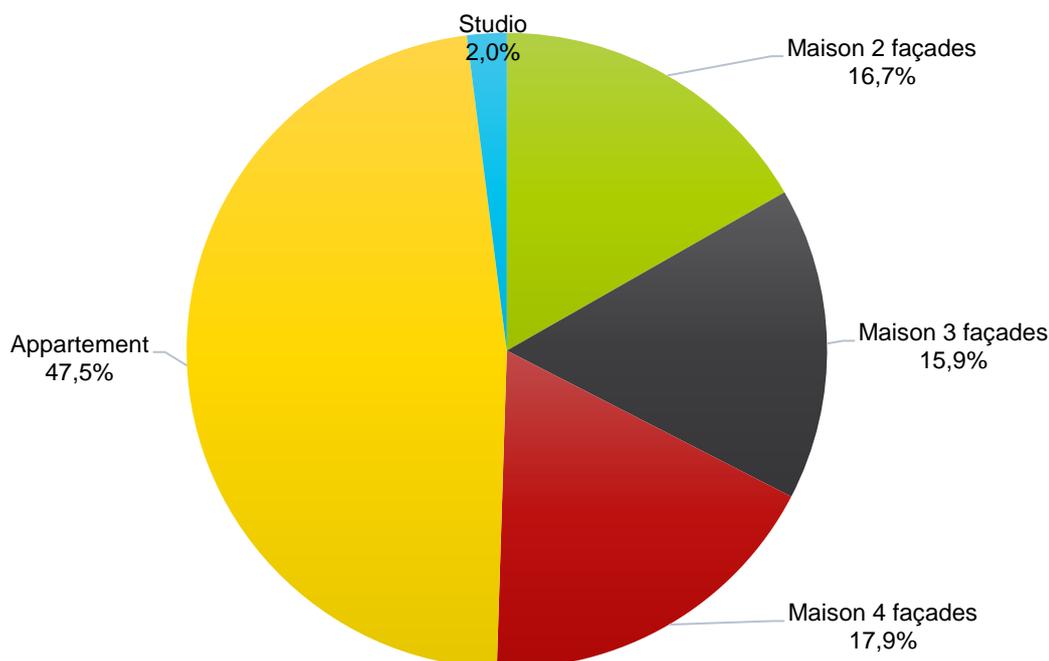
## 2. Représentativité selon le type de logement et l'époque de construction

La part des maisons est estimée à en peu plus de la moitié du parc de logements privés loués (selon différentes enquêtes menées depuis 2013 par le CEHD). Selon la première vague de l'enquête sur les loyers en 2018, cette proportion était de 53,2%. L'échantillon de 2019 est composé pour moitié (50,5%) de maisons. Plus précisément, les maisons louées sont pour 16,7% de 2 façades (maisons de rangée), 15,9% de 3 façades (maisons jumelées) et 17,9% de 4 façades (villas) (*cf.* Graphique 1).

Pour le reste, l'échantillon est composé pour 47,5% d'appartements et pour 2,0% de studios. À titre de comparaison, la proportion d'appartements dans le parc locatif privé en Wallonie était de 46,8% selon l'enquête précédente sur les loyers (2018)<sup>9</sup>.

L'échantillon 2019 converge donc vers la répartition par type de logement observée lors de précédentes enquêtes.

<sup>9</sup> La proportion d'appartements au sein du parc locatif privé est nettement supérieure par comparaison avec l'ensemble du parc de logements en Wallonie (16%, selon les données cadastrales). Elle a été observée lors de plusieurs enquêtes antérieures du CEHD (voir publications disponibles sur [www.cehd.be/publications](http://www.cehd.be/publications)).

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

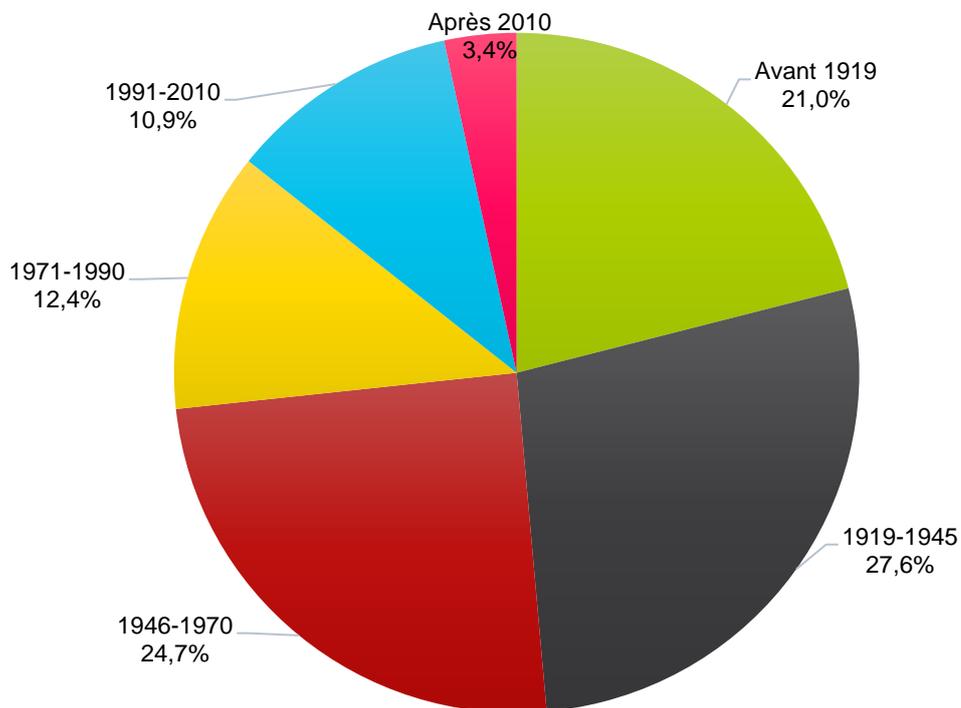
Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
Calcul : CEHD à partir de 4.252 observations

Dans l'échantillon réalisé en 2019, les logements construits avant 1945 représentent une part de 48,6% (*cf.* Graphique 2)<sup>10</sup>. 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 (14,3%)<sup>11</sup>.

Selon les critères géographiques et non géographiques (le type de logement et l'époque de construction), l'échantillon 2019 est représentatif et ne nécessite pas de pondération.

<sup>10</sup> À titre de comparaison uniquement, cela coïncide avec la part de 44,4% relevée dans l'enquête sur la qualité de l'habitat (2012-2013) pour les locataires privés et avec la part de 48,6% pour l'ensemble du parc wallon de bâtiment, selon les données cadastrales.

<sup>11</sup> 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.

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

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
Calcul : CEHD à partir de 4.252 observations

## Partie 2. Le loyer pour l'ensemble des logements

### 1. Le loyer mensuel

Le loyer mensuel moyen (hors charges) en Wallonie en 2019 est de 629,60 € (cf. Tableau 4). Par rapport au loyer moyen repéré en 2018 (616,35 €), cela représente une augmentation de 2,15%<sup>12</sup>. Puisque le loyer moyen est tiré dans un échantillon, il est nécessaire de préciser l'intervalle de confiance (avec un niveau de probabilité de 95%) pour s'assurer que l'augmentation soit certaine statistiquement. En 2018, le loyer moyen était compris dans un intervalle de confiance entre 611 € et 622 €. En 2019 (cf. Graphique 3), le loyer moyen est compris statistiquement dans un intervalle de confiance entre 624 € et 636 €. La marge inférieure de l'estimation en 2019 est donc au-dessus de la marge supérieure de l'indicateur estimé en 2018. Cela confirme une augmentation annuelle des loyers.

Le loyer moyen observé en 2019 est supérieur au loyer médian (600 €). Le loyer moyen 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.). Ce constat est régulièrement dressé dans les enquêtes sur les loyers.

Cela signifie que la distribution des loyers (cf. Graphique 4) est désaxée vers la gauche du graphique. Un premier quart des loyers est inférieur ou égal à 500 € (dont 1,4% 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 720 €. Enfin, un quart des logements loyers requiert un loyer dépassant 720 €. Le plafond maximum semble se situer à 1.500 euros. Alors qu'il existe des biens particulièrement exceptionnels ayant des loyers très élevés, entre 1.501 € et 2.450 €, leur part dans le parc locatif privé régional est très petite (0,3%).

Par comparaison avec l'année 2018 (cf. Graphique 4), la distribution des loyers actuels montre qu'il y aurait moins fréquemment des loyers compris entre 401 € et 500 € et plus souvent de loyers élevés de la tranche suivante compris entre 501 € et 600 €. Cela pourrait indiquer que l'augmentation a été ciblée sur un segment des biens loués entre 401 € et 600 €. Toutefois, l'augmentation sur la tranche de loyers entre 501 € et 600 € est à prendre avec beaucoup de précautions, car elle se situe possiblement dans l'intervalle de confiance. Cela signifie qu'il existe une probabilité, certes très faible, que les deux valeurs de proportions soient dans la réalité – et non dans l'échantillon – identique. Il faudrait vérifier, au cours de la prochaine enquête, si ce « shift » de tranche de loyers se confirme. On observe aussi une augmentation de fréquence (confirmée par les intervalles de confiance) des loyers élevés compris entre 1.001 € et 1.500 €. Pour les autres tranches, les intervalles de confiance en 2018 et en 2019 se croisent.

L'écart interquartile, soit l'écart entre la limite inférieure des loyers les plus hauts (Q3) et la limite supérieure des loyers les plus bas (Q1) équivaut en 2019 à 220 €, soit 44% par rapport à Q1. Cela indique un « éventail de prix » plutôt resserré. En effet, pratiquement une moitié

---

<sup>12</sup> L'indice santé utilisé pour l'indexation des loyers mesure l'inflation au niveau de 1,47% entre 2018 et 2019. Cela signifie que les loyers progressent plus vite que l'inflation.

des effectifs (48,2%) se trouve dans l'intervalle compris entre 501 € et 700 €, alors que les biens peuvent présenter des variations importantes qualitativement.

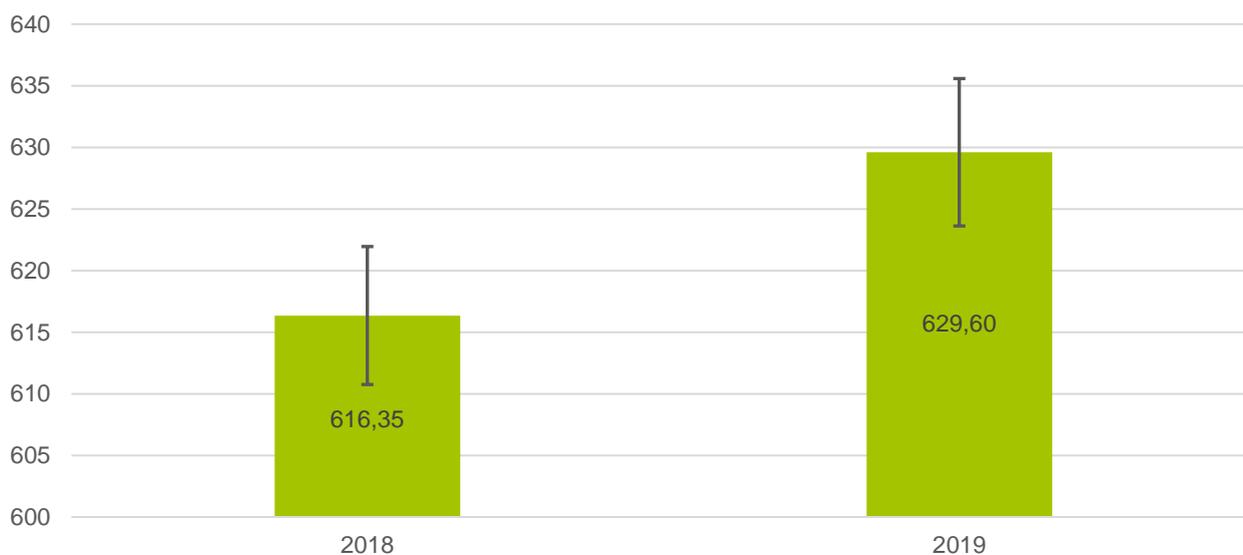
**Tableau 4 : Statistiques descriptives des loyers mensuels (hors charges) en Wallonie, en €**

Loyer moyen	629,60
Loyer médian	600,00
Loyer modal	650,00
Écart-type	198,86
1 <sup>er</sup> quartile (Q1)	500,00
3 <sup>ème</sup> quartile (Q3)	720,00
Min	200,00
Max	2.450,00

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)

Calcul : CEHD à partir de 4.252 observations

**Graphique 3 : Loyers mensuels moyens (hors charges), en €**

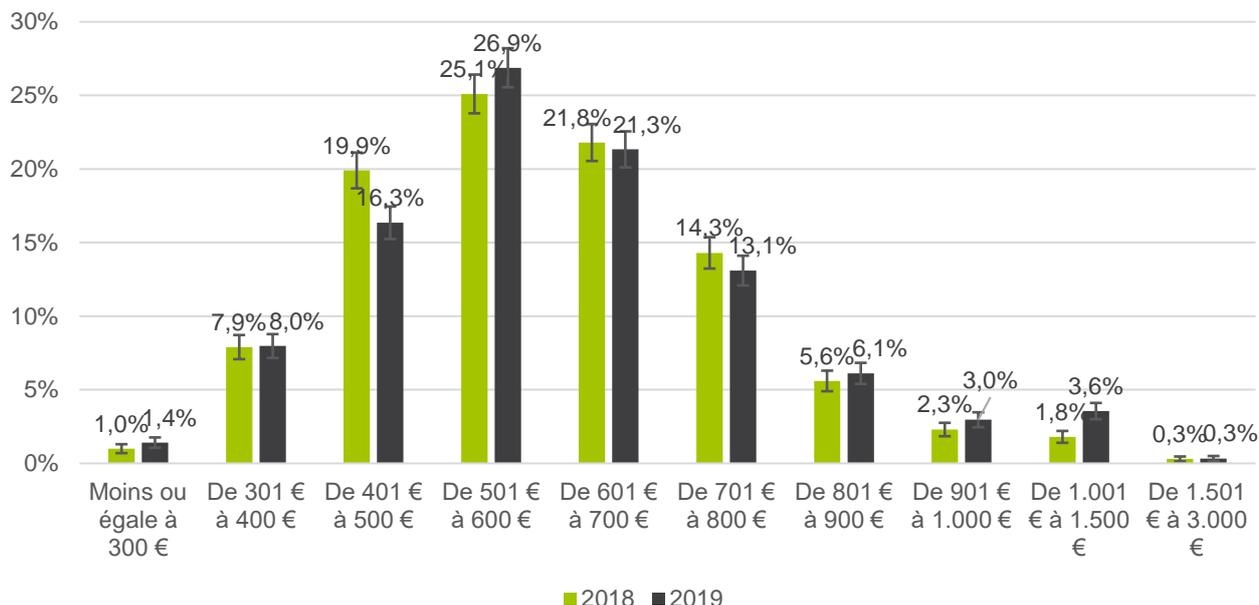


Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018 et 2019)

Calcul : CEHD à partir de 4.112 et 4.252 observations

NB : Les intervalles de confiance au niveau de 95% sont présentés avec les barres

**Graphique 4 : La distribution des loyers mensuels (hors charges)**



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018 et 2019)  
 Calcul : CEHD à partir de 4.112 et 4.252 observations  
 NB : Les intervalles de confiance au niveau de 95% sont présentés avec les barres

## 2. Le loyer mensuel au mètre carré

Le loyer moyen au mètre carré en Wallonie vaut 8,29 € (cf. Tableau 5). Le loyer médian est relativement proche (8,00 €/m<sup>2</sup>). L'écart interquartile est de 39,3%. On distingue trois groupes de classe d'étendue de 2 €/m<sup>2</sup> qui représentent ensemble 85% des effectifs : soit 26,9% pour les loyers au m<sup>2</sup> entre 5,01 € et 7 €, 36,9% pour les loyers au m<sup>2</sup> entre 7,01 € et 9 € et 21,1% pour les loyers au m<sup>2</sup> entre 9,01 € et 11 € (cf. Graphique 5). Plus de la moitié de locataires (58%) paient entre 7,01 € et 11 € par mètre carré. Seulement 3,9% des logements loués requièrent un loyer inférieur ou égal à 5 €/m<sup>2</sup>. À l'autre extrémité, plus d'un logement sur dix est loué entre 11,01 €/m<sup>2</sup> et 15 €/m<sup>2</sup>, et enfin pour moins d'un logement sur cent, le loyer est supérieur à 15 €/m<sup>2</sup>.

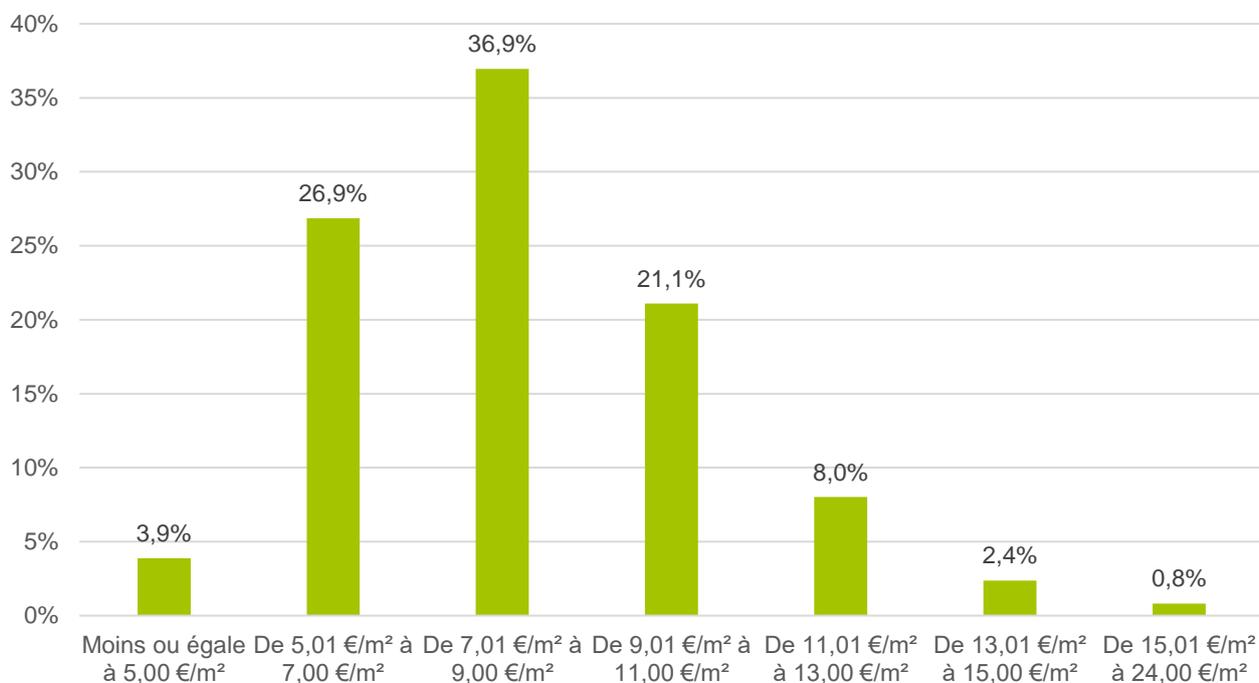
**Tableau 5 : Statistiques descriptives des loyers mensuels au mètre carré (hors charges) en Wallonie, en €**

Loyer moyen	8,29
Loyer médian	8,00
Loyer modal	10,00
Écart-type	2,19
1 <sup>er</sup> quartile	6,82
3 <sup>ème</sup> quartile	9,50
Min	3,50
Max	20,00

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)

Calcul : CEHD à partir de 4.252 observations

**Graphique 5 : La distribution des loyers mensuels au mètre carré (hors charges)**



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)

Calcul : CEHD à partir de 4.252 observations

Entre 2018 et 2019, le loyer moyen a progressé de 8,17 € à 8,29 € (cette augmentation est significative comme indiqué au point précédent) alors que dans le même temps la superficie habitable a diminué très légèrement. Par rapport à l'année 2018, la proportion a significativement augmenté pour les loyers compris entre 7,01 €/m<sup>2</sup> et 9,01 €/m<sup>2</sup> (28% en 2018 contre 36,9% en 2019). Il semblerait que l'augmentation des loyers entre 2018 et 2019 ait été concentrée sur un segment particulier de biens, qu'il est difficile de circonscrire avec certitude. Ceci a eu pour résultat de faire progresser leur part, au détriment d'une diminution de celle des logements de la catégorie suivante (entre 9,01 et 11,0 €/m<sup>2</sup>). Il faut aussi lier

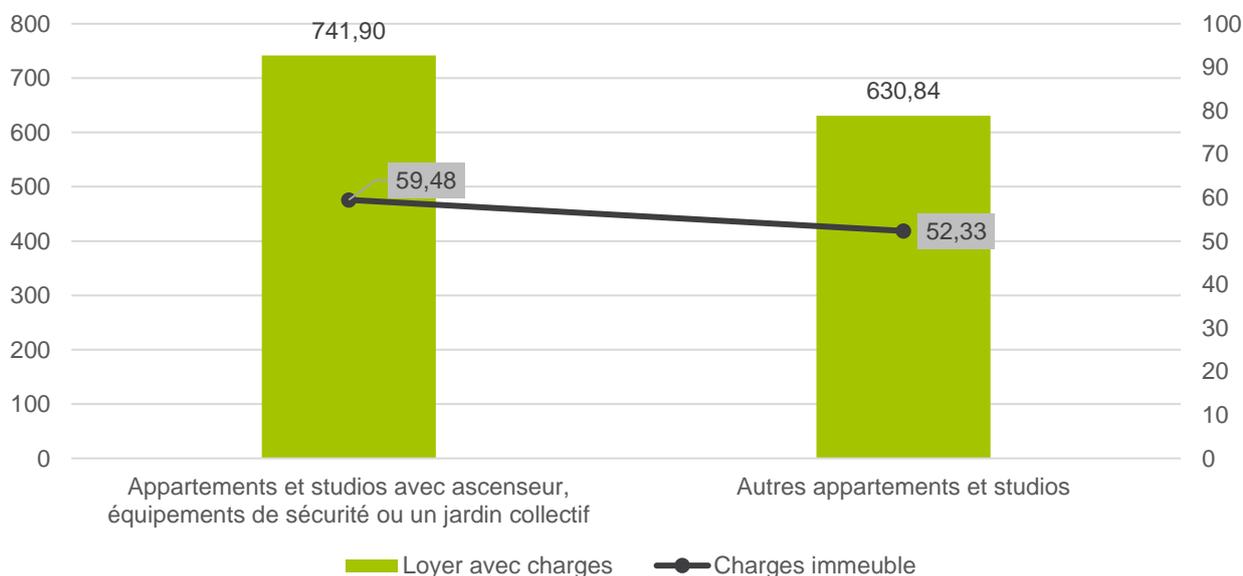
cette interprétation des résultats avec l'évolution de la superficie moyenne au sein de l'échantillon.

### 3. Le loyer avec les charges

Les charges mensuelles liées à 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 nettoyage<sup>13</sup>. Ces charges mensuelles sont communiquées pour 399 appartements et studios (18,6%) loués repris au sein de l'échantillon de l'enquête. Parmi ces cas, le montant moyen des charges est de 57 € et le montant moyen du loyer avec les charges – pour les logements concernés – est de 698 €.

Pour les logements loués avec paiement de charges renseigné, deux groupes (cf. Graphique 6) se distinguent : 1) les appartements et studios avec ascenseur, équipements supplémentaires de sécurité (service de gardiennage, présence de concierge, vidéosurveillance, vidéophone, etc.) ou un jardin collectif ; 2) les autres appartements et studios. Les loyers et les charges pour le premier groupe sont les plus élevés, en moyenne 742 € et 59 €, contre respectivement 631 € et 52 € pour les appartements et studios non dotés de ces équipements. Le logement du premier groupe a des charges plus élevées et le montant de loyer avec les charges (liés à l'immeuble) supérieur de 111 € par rapport au deuxième groupe.

**Graphique 6 : Loyers moyens avec les charges liées à l'immeuble et charges moyennes selon les groupes d'appartements, en €**



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019).

Calcul : CEHD à partir de 399 observations avec les charges locatives liées à l'immeuble

<sup>13</sup> Les charges liées au gaz, à l'électricité, au chauffage ou à l'eau sont exclues des charges liées à l'entretien du logement. Quasiment la totalité du parc locatif privé dispose des compteurs individuels. Il est donc normalement possible pour les locataires de différencier leurs dépenses énergétiques et hydriques des charges liées à l'entretien du logement.

Les charges mensuelles pour l'eau (renseignées pour 65,8% de l'échantillon) sont égales à 25 €. Les charges pour l'électricité et/ou le gaz<sup>14</sup> sont 103 € par mois, elles sont connues pour 71,7% de l'échantillon.

Entre 2018 et 2019, la méthode de collecte des données relatives aux charges liées à l'immeuble a été améliorée. Les montants des charges liées à l'immeuble ne peuvent pas être comparés entre les deux années. En effet, en 2018, la distinction des charges locatives communes pour l'eau et l'énergie n'a pas été précisée.

## 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 Pearson<sup>15</sup> (cf. Tableau 6). Le nombre de chambres à coucher et la superficie habitable sont corrélés très fortement avec les loyers, soit 64,5% et 67,0% 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 l'évolution positive des loyers (+36,3%), alors qu'un appartement ou un studio sont corrélés négativement (-31,6% et -16,9%, respectivement). Dans une certaine mesure, 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 -11,2% pour la période d'avant 1919 et de -15,1% pour la période entre 1919 et 1945 avec le niveau des loyers. La valeur absolue du coefficient de l'époque la plus ancienne est moins élevée, en raison probablement des travaux de rénovation. Sans surprise, les périodes de construction plus récentes (entre 1971 et 1990 et entre 1991 et 2010) ont un impact positif sur les loyers (coefficients supérieurs à 15%). Pour l'époque de construction la plus récente (après 2010), la corrélation est positive, mais un peu inférieure (12%).

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 w.c. ont des corrélations très fortes (de 44,6%, de 48,8% et de 54,3%, respectivement). À l'inverse, le défaut de salles de bain ou de w.c. est lié à une diminution des loyers. La taille de la cuisine est corrélée positivement avec le loyer (27,1%, si plus de 4 m<sup>2</sup>), mais cette corrélation est inférieure par rapport à celle pour la cuisine équipée.

---

<sup>14</sup> Dans une enquête sur les loyers, il est impossible de demander tous les détails de la consommation énergétique résidentielle des ménages locataires. Les coûts de mazout, butane, propane, etc. ne sont pas analysés.

<sup>15</sup> 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.

L'équipement de la cuisine est donc plus important que sa taille. Si le paiement pour le garage est compris dans le loyer, la corrélation est très élevée (soit 46,3%). Si le logement est loué meublé, le coefficient de corrélation est négatif, mais faible. Une vue réduite à l'avant ou à l'arrière du logement diminue le loyer, la corrélation est de -11,7%.

Plus il y a d'espaces supplémentaires, plus les loyers augmentent. En effet, la corrélation est positive pour un jardin individuel (36,2%) et pour une cour (7,9%). Outre l'espace extérieur, on compte aussi les espaces de rangement (grenier, buanderie) (corrélation de 42,9%). La présence d'une terrasse (corrélation de 41,8%) est plus fortement associée au niveau de loyer que la véranda ou le balcon. Les autres éléments du logement positivement corrélés avec les loyers sont l'ascenseur (pour les appartements et studios, 22,1%), la pièce à l'usage exclusive de bureau (19,7%), les grandes baies vitrées (31,9%), le feu ouvert (37,9%), le revêtement de sol en matériaux nobles (30,2%), l'isolation sonore (29,1%) et la cave (13,1%). Les équipements domotiques de confort et de communication (pilotage électronique des appareils électroménagers et du chauffage, etc.) ont une corrélation assez haute (19,3%). La présence d'équipements de sécurité (service de gardiennage, présence de concierge, vidéosurveillance, vidéophone, etc.) augmente aussi les loyers (corrélation de 20,0%).

Certains attributs du logement sont, en réalité, des manquements qualitatifs qui décotent les loyers. 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, c'est-à-dire : 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 ne doit pas être comprise comme le report des surcoûts monétaires réels énergétiques entre les classes PEB. La corrélation met simplement 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 (-19,2%) ainsi qu'en cas de double ou triple vitrage partiel (-16,7%)<sup>16</sup>. Ils diminuent aussi lorsqu'il n'y a pas de système de chauffage central ou s'il n'y a aucun système de contrôle de chauffage (-20,5%)<sup>17</sup>.

À l'opposé, l'impact est positif pour un double ou triple vitrage à toutes les fenêtres (la corrélation de 17,5% et de 23,1% dans le cas de vitrage renforcé), un thermostat d'ambiance (29,6%), des vannes thermostatiques (14,5%) ou une sonde extérieure (24,0%). Les éléments de haute performance énergétique (l'habitat « basse énergie », la production d'énergie de sources renouvelables ou la présence de la chaudière « à condensation ») s'accompagnent de loyers plus élevés. Le chauffage central individuel affiche un coefficient positif de 22,7%.

---

<sup>16</sup> Selon l'enquête sur les loyers 2018, un double ou triple vitrage partiel avait un coefficient de corrélation avec les loyers de -8,6%. Donc, en 2019, le marché locatif pénalise ce vitrage partiel de manière plus forte.

<sup>17</sup> Cette corrélation est comparable avec celle de l'EQH 2012-2013 pour le parc locatif privé, de -21,8%.

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, C et D. Elle est négative pour les labels E, F et G. Toutefois, un faible effectif de logements ayant le label A explique une corrélation un peu plus modeste par rapport à celle du label B. Pour le label F, la corrélation est négative, mais non significative<sup>18</sup>.

---

<sup>18</sup> Par rapport aux données de l'enquête sur les loyers (2018), les coefficients de corrélation actuels correspondent mieux à l'ordre des labels. On constate donc que le marché locatif progressivement prend en compte les classes de la performance énergétique.

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

	<b>Corrélation</b>	<b>Effectifs concernés</b>
<b>Taille de logement</b>		
Nombre de chambres	64,5%	4.252
Superficie habitable	67,0%	4.252
<b>Type, étage et époque de construction de logement</b>		
Maison	36,3%	2.149
Appartement	-31,6%	2.019
Studio	-16,9%	84
Étage de l'appartement ou du studio	12,0%	2.103
Construction avant 1919	-11,2%	893
Construction entre 1919 et 1945	-15,1%	1.173
Construction entre 1971 et 1990	15,1%	527
Construction entre 1991 et 2010	15,2%	464
Construction après 2010	12,0%	143
<b>Niveau de confort</b>		
Cuisine équipée	44,6%	2.250
Cuisine de plus de 4 m <sup>2</sup>	27,1%	2.671
Nombre de salles de bain/salles de douche	48,8%	4.252
Pas de salle de bain/salle de douche	-11,8%	34
Une salle de bain/salle de douche	-40,8%	3.960
Deux ou plus de salles de bain/salles de douche	47,7%	258
Nombre de w.c. à l'intérieur du logement	54,3%	4.252
Pas de w.c. à l'intérieur du logement	-11,2%	38
Un WC à l'intérieur du logement	-48,7%	3.514
Deux w.c. ou plus à l'intérieur du logement	52,5%	700
Paiement pour garage/carport/emplacement de parking est compris dans le loyer	46,3%	1.706
Logement loué meublé	-6,6%	149
Une vue réduite à l'avant ou à l'arrière du logement	-11,7%	324

Tableau 6. Suite

	Corrélation	Effectifs concernés
<b>Espaces et éléments supplémentaires</b>		
Jardin individuel	36,2%	1.989
Jardin collectif	1,2%*	310
Cour arrière ou avant	7,9%	1.351
Balcon	2,8%*	529
Terrasse	41,8%	1.143
Véranda	24,5%	193
Cave	13,1%	2.203
Espace de rangement (grenier, buanderie ou dressing room)	42,9%	2.195
Ascenseur (pour les appartements et studios)	22,1%	375
Monte-escalier	4,0%**	10
Bureau	19,7%	292
Piscine	6,6%**	9
Grandes baies vitrées	31,9%	764
Revêtement de sol en matériaux nobles	30,2%	685
Feu ouvert	37,9%	451
Isolation sonore	29,1%	669
Équipement(s) domotique(s) de confort et de communication	19,3%	153
Équipement(s) de sécurité (gardiennage, concierge, vidéosurveillance, vidéophone, etc.)	20,0%	542
<b>Problèmes de vétusté et d'insalubrité</b>		
Système de chauffage central est âgé de plus de 20 ans	-12,2%	655
Installations d'électricité ou de gaz présentent un ou plusieurs problèmes de sécurité ou de vétusté	-9,0%	214
Chaudière ne fonctionne pas correctement	-10,2%	290
Sanitaires ou plomberie avec fuites ou avec défauts	-12,3%	246
Sanitaires sont rudimentaires (pas de toilettes avec chasse, douche ancienne, etc.)	-13,2%	197
Plomberie n'est pas correctement fixée aux murs ou sols	-13,5%	215
Revêtement du sol avec défauts importants	-11,6%	260
Portes intérieures avec défauts importants	-13,3%	213
Éclairage naturel insuffisant en journée	-15,2%	579
Signes importants d'humidité	-17,9%	448
Fissures ouvertes, risque d'effondrement	-9,5%	82
Isolation acoustique très mauvaise	-20,1%	664

Tableau 6. Suite

	Corrélation	Effectifs concernés
<b>Performances énergétiques</b>		
Simple vitrage à toutes les fenêtres	-19,2%	322
Double ou triple vitrage uniquement à certaines fenêtres	-16,7%	1.117
Double ou triple vitrage à toutes les fenêtres	17,5%	2.682
Double ou triple vitrage à isolation renforcée à toutes les fenêtres	23,1%	131
Thermostat d'ambiance	29,6%	2.845
Vannes thermostatiques	14,5%	3.003
Sonde extérieure	24,0%	313
Aucun système de contrôle de chauffage	-20,5%	743
Habitat « baisse-énergie », habitat « passif » ou habitat « zéro énergie »	16,0%	75
Production d'énergie de sources renouvelables (solaire, géothermique, biomasse, etc.)	26,4%	241
Chaudière « à condensation »	31,8%	926
Chauffage central individuel	25,3%	2.528
Chauffage central individuel au gaz de ville	10,5%	1.896
Chauffage central commun à plusieurs logements	-21,7%	1.057
Sans chauffage central	-8,4%	667
Pas de moyen de chauffage principal	-**	13
Label PEB A/A+/A++	14,9%	53
Label PEB B	18,6%	380
Label PEB C	9,0%	636
Label PEB D	7,5%	906
Label PEB E	-8,2%	851
Label PEB F	-3,1%*	528
Label PEB G	-21,9%	898
Absence de compteur individuel (eau, électricité, gaz)	-7,2%	84

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019).

Calcul : CEHD à partir de 4.252 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 urbains<sup>19</sup> (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 +27,4%). La province de Hainaut a une corrélation négative avec les loyers (-12,9%). En province de Liège, la corrélation est aussi négative, mais moins forte (-8,6%). En province de Namur, le coefficient est très faiblement positif (4,2%) et, en province de Luxembourg, il est non significatif. Il faut rappeler qu'à l'échelle du marché locatif wallon, le poids de la province de Luxembourg est faible.

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 (à l'exception de Soignies), de -3,5% dans l'arrondissement de Tournai-Mouscron à -15,1% dans l'arrondissement de Charleroi. Dans l'arrondissement de Liège, le coefficient est encore négatif (-7,9%), comme dans l'arrondissement de Verviers (-5,0%). Dans les arrondissements namurois, Namur est corrélé positivement (8,3%), à la différence des arrondissements de Dinant et de Philippeville. L'arrondissement d'Arlon est corrélé positivement avec les loyers (5,3%) ; cette localisation est attractive sur les marchés immobiliers en raison de la proximité 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 Tournai. Dans la ville de Mons, la corrélation avec les loyers n'est pas statistiquement significative. Seulement la ville de Namur dispose d'un coefficient de corrélation positif (+8,4%). Pour expliquer 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 -14,9% avec les loyers. Les banlieues, par contre, sont attractives, ayant une corrélation positive de +10,7%. 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 +13,4%. Ces coefficients de

---

<sup>19</sup> 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*).

corrélations pour les complexes résidentiels urbains sont très stables par rapport à la première vague de l'enquête (2018).

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

	Corrélation	Effectifs concernés
<b>Provinces</b>		
Brabant wallon	27,4%	415
Hainaut	-12,9%	1.562
Liège	-8,6%	1.395
Luxembourg	2,6%*	295
Namur	4,2%	585
<b>Arrondissements</b>		
Nivelles	27,4%	415
Ath	-1,6%*	116
Charleroi	-15,1%	516
Mons	-0,6%*	305
La Louvière	-3,9%	156
Soignies	3,9%	99
Thuin	1,0%*	96
Tournai-Mouscron	-3,5%	274
Huy	1,9%*	112
Liège	-7,9%	846
Verviers	-5,0%	370
Waremme	1,9%*	67
Arlon	5,3%	67
Bastogne	-0,5%*	46
Marche-en-Famenne	0,6%*	74
Neufchâteau	-2,5%*	60
Virton	2,8%*	48
Dinant	-2,4%*	142
Namur	8,3%	369
Philippeville	-3,6%	74

**Tableau 7. Suites**

	<b>Corrélation</b>	<b>Effectifs concernés</b>
<b>Grandes villes locatives</b>		
Liège	-11,5%	429
Charleroi	-15,7%	338
Namur	8,4%	178
Mons	-0,8%*	159
Tournai	-3,9%	112
Verviers	-12,3%	107
<b>Types de complexes résidentiels urbains 2019 (voir les Annexes 2 et 3)</b>		
Agglomérations	-14,9%	1.922
Banlieues	10,7%	399
Zones des migrants alternants	13,4%	813
Hors complexes résidentiels	-2,2%*	1.118

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019).

Calcul : CEHD à partir de 4.252 observations

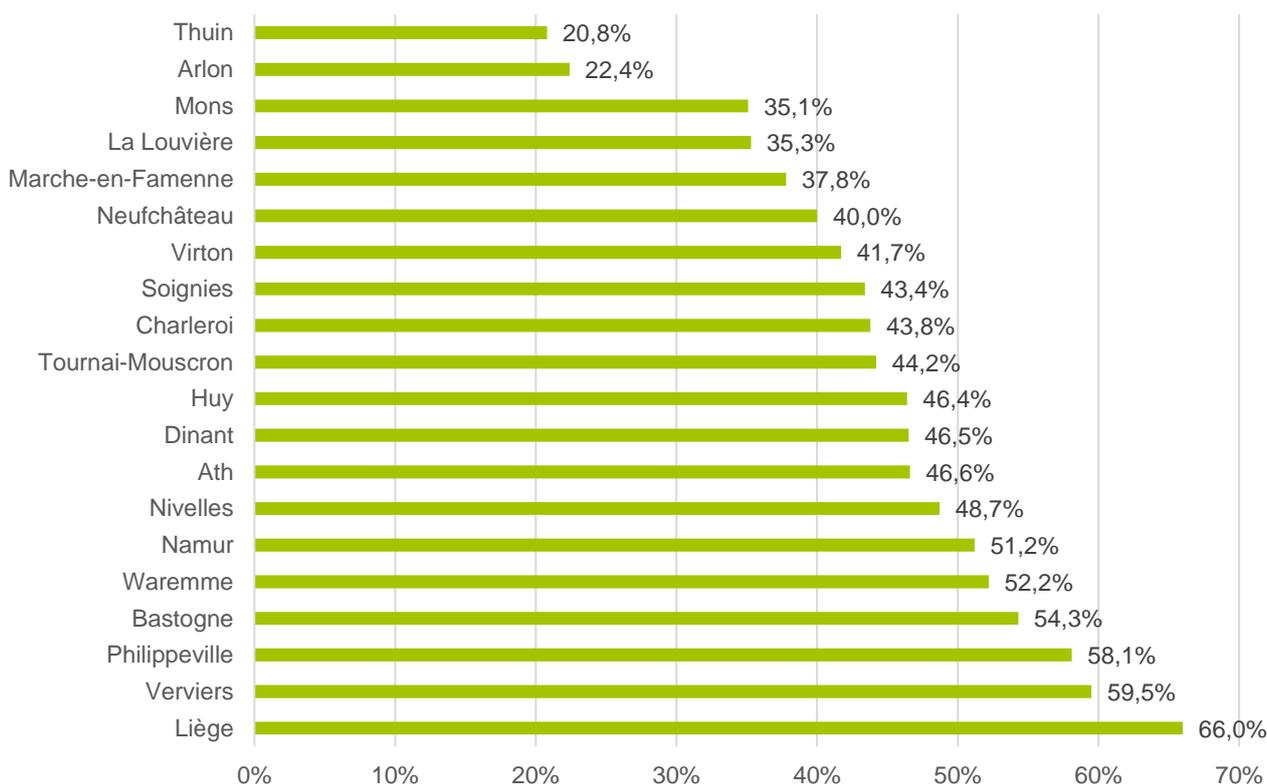
\* La corrélation est non significative.

## 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 pratiquement la moitié du parc locatif privé (49,5%), cette proportion change significativement selon les arrondissements administratifs wallons (cf. Graphique 7). Même entre les arrondissements urbanisés, il existe de fortes disparités : la proportion des appartements est de 66% dans l'arrondissement de Liège, de 51,2% dans l'arrondissement de Namur, de 44% dans l'arrondissement de Charleroi et seulement 25% dans les arrondissements de Mons et de La Louvière. Une forte proportion des appartements, de plus de 55%, est observée dans les arrondissements de Verviers et de Philippeville. Dans les arrondissements de Nivelles et de Waremme, environ la moitié du parc locatif privé se compose des appartements et des studios. Le pourcentage le plus faible des appartements (moins d'un quart) est observé dans les arrondissements de Thuin et d'Arlon.

**Graphique 7 : Pourcentage d'appartements et de studios loués par rapport au parc locatif selon les arrondissements, en %**



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)

Calcul : CEHD

Pour les maisons louées, le loyer moyen est supérieur de 144 € par rapport à celui des appartements et studios (cf. Tableau 8). Du point de vue des loyers médians, l'écart est de

110 €. Chaque quartile de loyers pour les maisons s'écarte d'une somme entre 100 € en plus (pour le premier quartile) et 140 € en plus (pour le troisième quartile) par rapport aux quartiles des 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 (7,71 €/m<sup>2</sup> et 7,38 €/m<sup>2</sup> respectivement) sont désormais inférieurs à ceux des appartements et studios (8,87 €/m<sup>2</sup> et 8,65 €/m<sup>2</sup> respectivement). Souvent constaté en économie immobilière, le loyer au m<sup>2</sup> des appartements est plus élevé que celui des maisons.

Par rapport à l'année 2018, les loyers moyens au mètre carré ont légèrement augmenté en 2019 de 8,17€/m<sup>2</sup> à 8,29 €/m<sup>2</sup> (soit + 1,5%). Néanmoins, selon les intervalles de confiance calculés autour de ces valeurs moyennes, il existe une faible chance statistiquement que ces valeurs restent stables entre les deux années dans la population étudiée.

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

	Loyer, en €		Loyer, en €/m <sup>2</sup>	
	Maisons	Appartements et studios	Maisons	Appartements et studios
Loyer moyen	700,90	556,74	7,71	8,87
Loyer médian	660,00	550,00	7,38	8,65
Loyer modal	650,00	550,00	8,00	10,00
Écart-type	217,68	145,06	1,95	2,26
1 <sup>er</sup> quartile	560,00	460,00	6,44	7,22
3 <sup>ème</sup> quartile	780,00	640,00	8,63	10,15
N	2.149	2.103	2.149	2.103

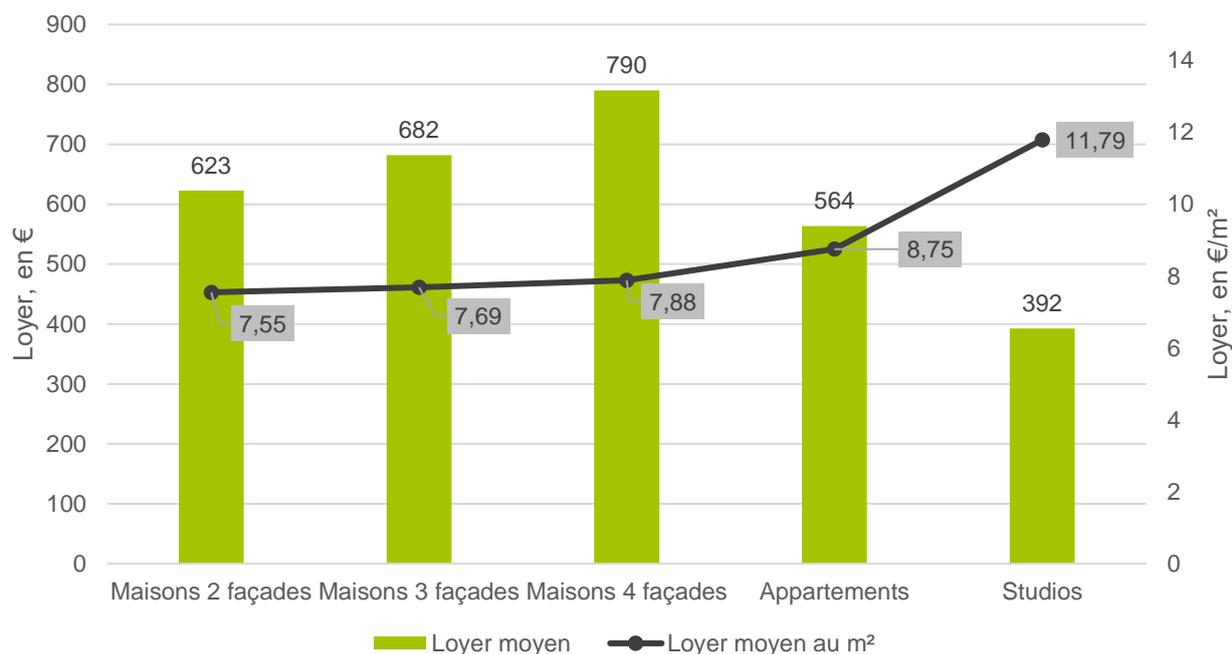
Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)

Calcul : CEHD

Les types de maisons créent aussi d'importantes différences dans le loyer moyen observé (cf. Graphique 8). Le loyer moyen en montant absolu, 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 623 € (soit 7,55 €/m<sup>2</sup>), d'une maison 3 façades est de 682 € (soit 7,69 €/m<sup>2</sup>) et d'une villa est de 790 € (soit 7,88 €/m<sup>2</sup>). Le loyer moyen des appartements (564 €) est moins élevé, même en comparaison des maisons 2 façades. Le loyer moyen des studios est 392 €. Cependant, les loyers au mètre carré des appartements (8,75 €/m<sup>2</sup>) et notamment des studios (11,79 €/m<sup>2</sup>) sont significativement supérieurs par rapport aux maisons, y compris villas. Ces constatations, déjà notées avec l'enquête sur les loyers 2018, s'expliquent 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.

En comparaison avec l'observatoire des loyers 2018, l'augmentation des loyers en 2019 concerne tous les types de logements à l'exception des appartements, mais cette différence à la baisse est minime et se situe dans l'intervalle de confiance (donc incertaine).

**Graphique 8 : Loyers moyens selon le type de logement, en €**

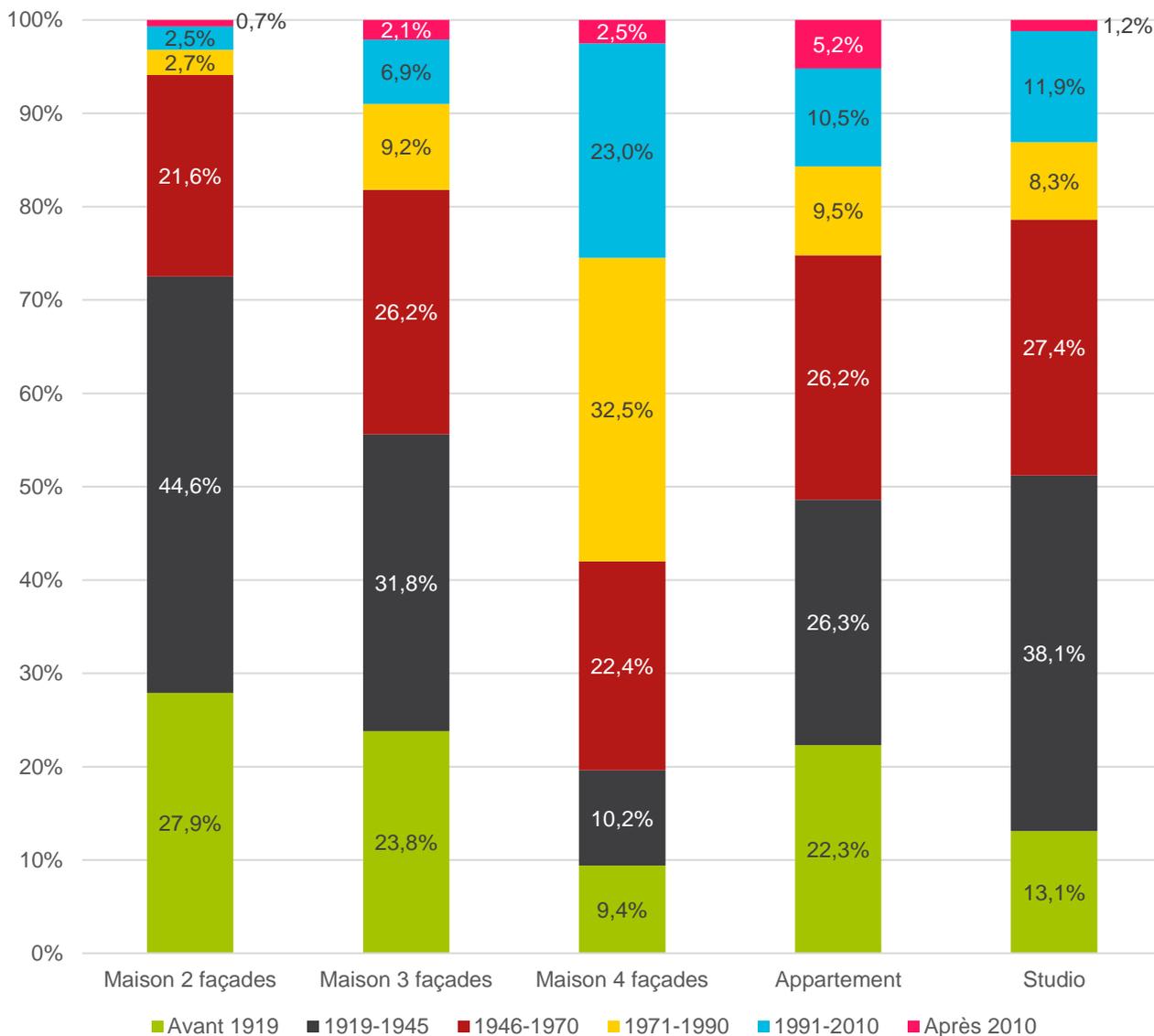


Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
 Calcul : CEHD

## 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 de logements associés à certaines époques de construction. (cf. Graphique 9). Ces deux critères déterminants du niveau de loyer sont donc très liés entre eux. Le parc des maisons 2 façades mises en location est le plus vieux. Trois maisons mitoyennes sur quatre ont été construites avant 1946 (dont 27,9% construits avant 1919). Seulement 5,9% de logements de ce type sont construits après l'année 1970. 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 (19,6% contre 48,6% datant d'avant 1946). Pourtant, on observe plus de logements loués très récents, construits après 2010, parmi les appartements (5,2%) que parmi les villas (2,5%).

**Graphique 9 : Les époques de construction selon le type de logement, en %**



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
 Calcul : CEHD

Le pourcentage de logements loués construits avant 1971 représente 73,3% pour l'ensemble du parc locatif wallon. Presque tous les arrondissements wallons disposent d'une proportion très forte de ces vieux logements, entre 64% et 80% (cf. Graphique 10). Dans les arrondissements de Neufchâteau et de Virton, cette proportion dépasse 80%. Il y a seulement deux arrondissements wallons ayant moins de 60% du parc locatif privé construit avant 1971 : Nivelles (57,1%) et Waremme (55,2%).

### Graphique 10 : Pourcentage de logements construits avant 1971 par rapport au parc locatif selon les arrondissements, en %



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)

Calcul : CEHD

Le loyer moyen tend à augmenter pour les époques de construction plus récentes. Ainsi, un logement construit avant 1919 est loué pour 587 € en moyenne alors que le loyer moyen d'un logement érigé après 2010 est de 758 €. Pourtant, les différences entre les loyers moyens ne sont pas significatives entre les époques plus anciennes d'avant 1919 et de 1919-1945 (587 € et 581 € respectivement) et entre les époques 1971-1990 (710 €) et 1991-2010 (716 €) (*cf.* Graphique 11).

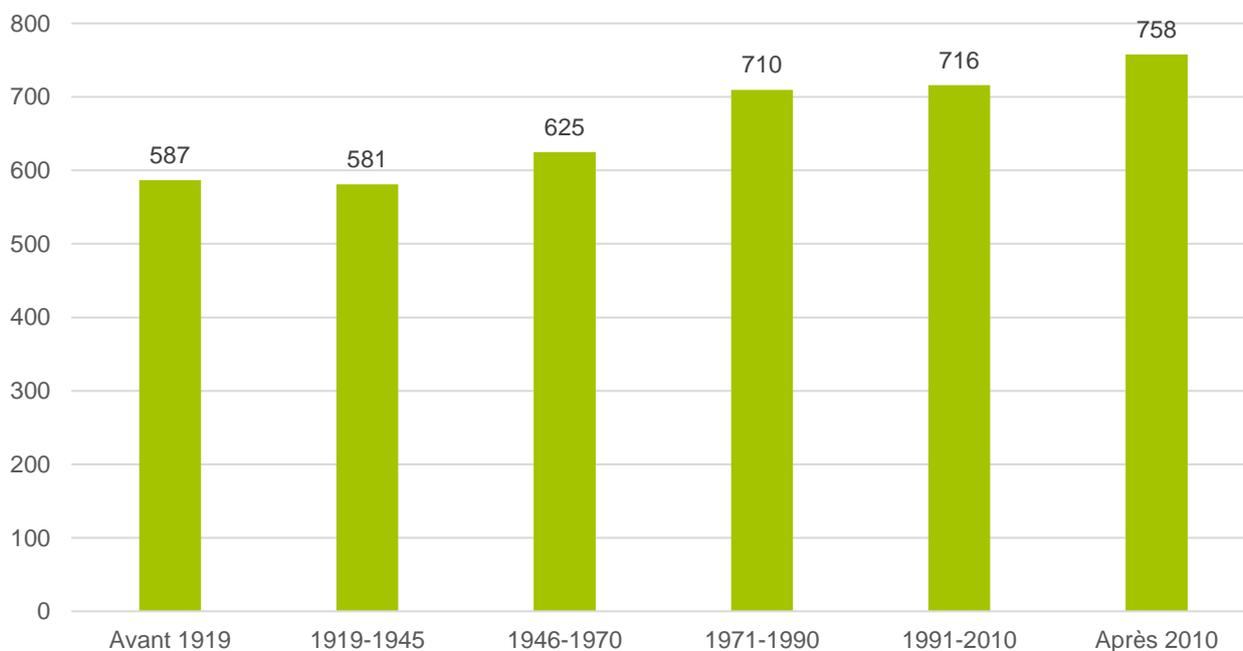
En 2018, les loyers moyens selon l'époque de construction présentaient la même relation de dépendance. Les valeurs moyennes observées en 2019 ont augmenté pour toutes les catégories d'époque de construction. Le loyer moyen des logements loués les plus récents (construit après 2010) a connu la plus forte augmentation (693 € en 2018, 758 € en 2019). Cela signifie que l'augmentation des loyers aurait concerné les logements loués de toutes les époques de construction. Plus précisément, l'augmentation des loyers est vraisemblablement aussi provoquée par les nouveaux baux de première mise en location de biens neufs et plus chers.

Le loyer au mètre carré augmente également avec chaque époque de construction (*cf.* Graphique 12). La valeur la plus haute est observée pour les logements construits le plus

récemment, après 2010 (9,25 €/m<sup>2</sup>). Ce loyer au mètre carré est significativement plus élevé par rapport à l'époque précédente, 1991-2010 (de 8,66 €/m<sup>2</sup>).

Si on prend en compte la réalisation des gros travaux dans le logement à partir de l'année 2009 (10 ans), le loyer moyen par époque de construction s'affine, notamment pour les anciennes périodes. Pour l'observatoire des loyers, 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 l'époque la plus ancienne, soit d'avant 1919, les travaux récents augmentent le loyer mensuel de 13 €, en moyenne, par comparaison avec les logements de la même époque sans travaux réalisés depuis 2009 (cf. Graphique 13). Pour la période 1919-1945, l'impact moyen sur le loyer en cas de travaux est plus important. En cas des travaux récents, un logement construit entre 1919 et 1945 est loué en moyenne au même prix (616 €) qu'un logement érigé entre 1946 et 1970, mais sans gros travaux. Lorsque les travaux sont effectués, le logement construit entre 1946 et 1970 est loué mensuellement à 660 €, soit une quarantaine d'euros plus chers.

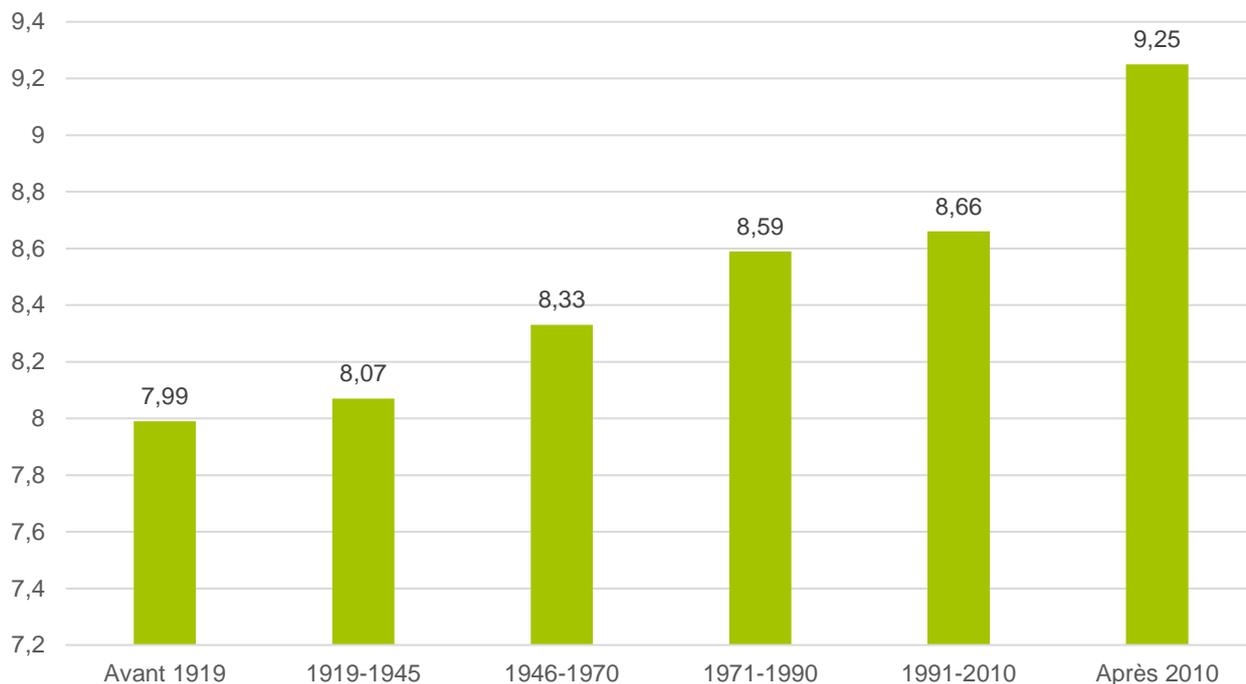
### Graphique 11 : Loyers moyens selon l'époque de construction, en €



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)

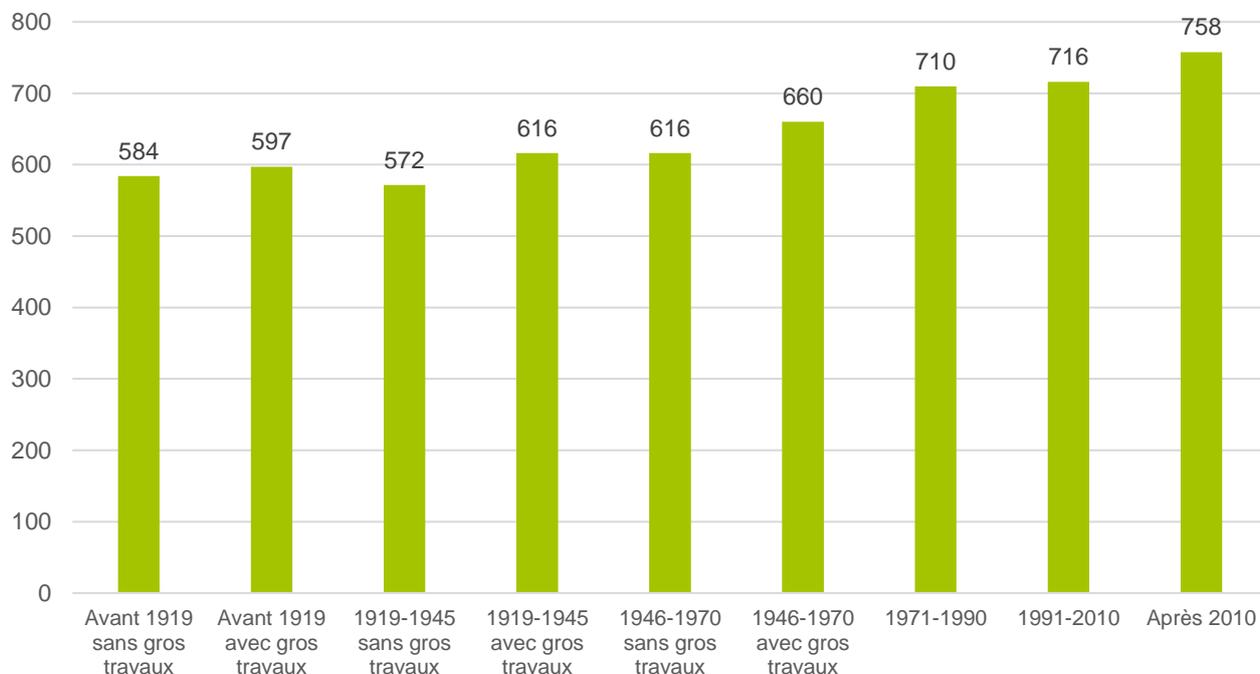
Calcul : CEHD

**Graphique 12 : Loyers moyens au mètre carré selon l'époque de construction, en €/m<sup>2</sup>**



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
 Calcul : CEHD

**Graphique 13 : Loyers moyens selon l'époque de construction en prenant en compte des gros travaux effectués depuis dix ans, en €**



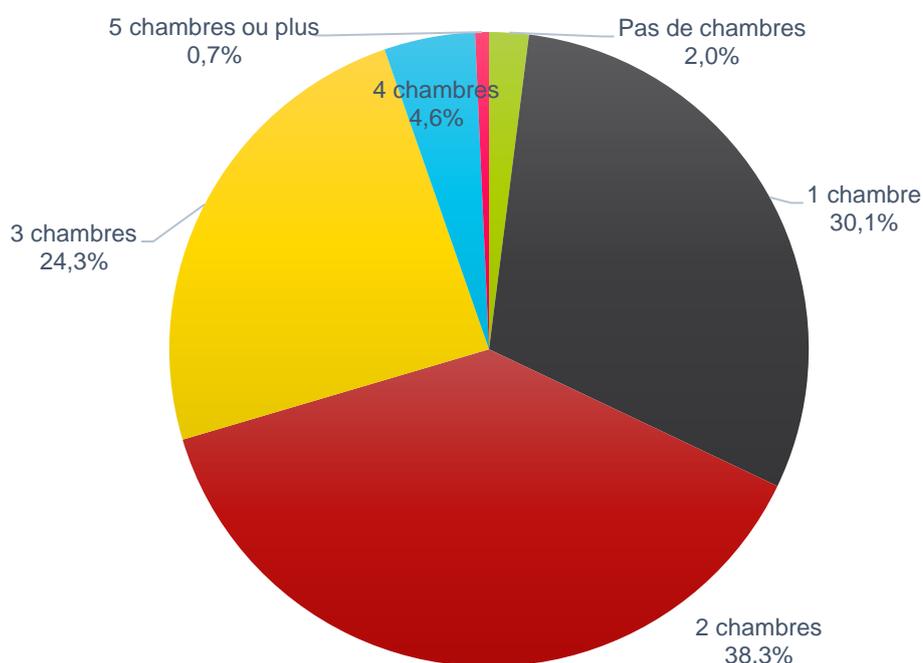
Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
 Calcul : CEHD

### 3. Le loyer selon le nombre de chambres à coucher

En moyenne, le logement loué dans le secteur privé en Wallonie dispose de 2 chambres à coucher<sup>20</sup>. Le nombre médian de chambres ainsi que le nombre modal vaut 2. Le nombre maximum de chambres dans l'échantillon est de 6.

Les logements loués sans chambres (2,0%, cf. Graphique 14) sont principalement les studios. Deux logements sur cinq (38,3%) possèdent deux chambres. Trois logements sur dix n'ont qu'une seule chambre et un quart des logements dispose de trois chambres. Il y a nettement moins de logements avec plus de trois chambres. Ainsi, 4,6% de l'échantillon disposent de quatre chambres et 0,7% de cinq chambres ou plus.

**Graphique 14 : Logements loués selon le nombre de chambres à coucher**



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)

Calcul : CEHD à partir de 4.252 observations

L'ensemble des maisons comptent 2,5 chambres en moyenne. Les appartements (sans prendre en compte les studios) possèdent 1,5 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, plus d'un appartement sur deux (53,9%) possède une seule chambre alors que 8,9% des maisons ont une chambre unique. Pour deux chambres, les proportions sont pratiquement égales pour les maisons et les appartements (39%). Ensuite, les maisons sont plus fréquemment équipées de trois chambres (42,3%) alors que les appartements de ce genre sont très rares (seulement 6,2%). Une maison sur dix (9,8%) dispose de quatre chambres ou plus, contre moins d'un appartement sur cent (0,8%).

<sup>20</sup> Pour les studios, le nombre de chambres est considéré comme zéro.

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

	Maisons	Appartements
Pas de chambres	0,0%	0,0%
1 chambre	8,9%	53,9%
2 chambres	39,0%	39,1%
3 chambres	42,3%	6,2%
4 chambres	8,4%	0,7%
5 chambres ou plus	1,4%	0,1%
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)

Calcul : CEHD

Chaque chambre supplémentaire augmente le loyer de manière très importante, au moins d'une centaine d'euros (cf. Graphique 15). Le nombre de chambres reste un critère déterminant du prix de la location. La première chambre à coucher ajoute en moyenne 102 € par comparaison avec le loyer d'un logement sans chambres (studios). La deuxième chambre augmente le loyer moyen de 125 €. Le loyer moyen d'un logement de deux chambres atteint donc la valeur de 621 €. La troisième chambre à coucher augmente en moyenne le loyer de 131 € et la quatrième de 192 €. Finalement, si le logement compte cinq chambres ou plus, la valeur supplémentaire (par comparaison avec un logement de quatre chambres) est de 208 €. Le loyer moyen d'un logement ayant plus de quatre chambres est de 1.152 €.

Pour le logement de moins de 4 chambres, le loyer au mètre carré diminue si le nombre de chambres augmente. Le loyer au mètre carré est le plus élevé pour les studios (11,80 €/m<sup>2</sup>). Pour un logement d'une chambre, ce montant diminue de 2,90 €/m<sup>2</sup>, soit 8,90 €/m<sup>2</sup>. Entre une chambre et deux chambres, le loyer au mètre carré baisse de 0,75 €/m<sup>2</sup>. Entre deux chambres et trois chambres, l'indicateur se réduit de 0,64 €/m<sup>2</sup>. Comme pour la superficie, les nombres supplémentaires de chambres tendent à être marginalement moins utiles. On observe donc une diminution du loyer au m<sup>2</sup>. Entre trois chambres et quatre chambres, il y a une très légère augmentation du loyer au mètre carré, de 0,37 €/m<sup>2</sup>. La hausse du loyer moyen entre 4 chambres et 5 chambres est de 0,75 €/m<sup>2</sup>. À partir de 4 chambres, il s'agit souvent de biens exceptionnels, pas seulement de grande taille, mais aussi avec d'autres attributs de confort. Cela explique le niveau relativement élevé du loyer au mètre carré (qui reste toutefois inférieur par rapport au logement de moins de 2 chambres).

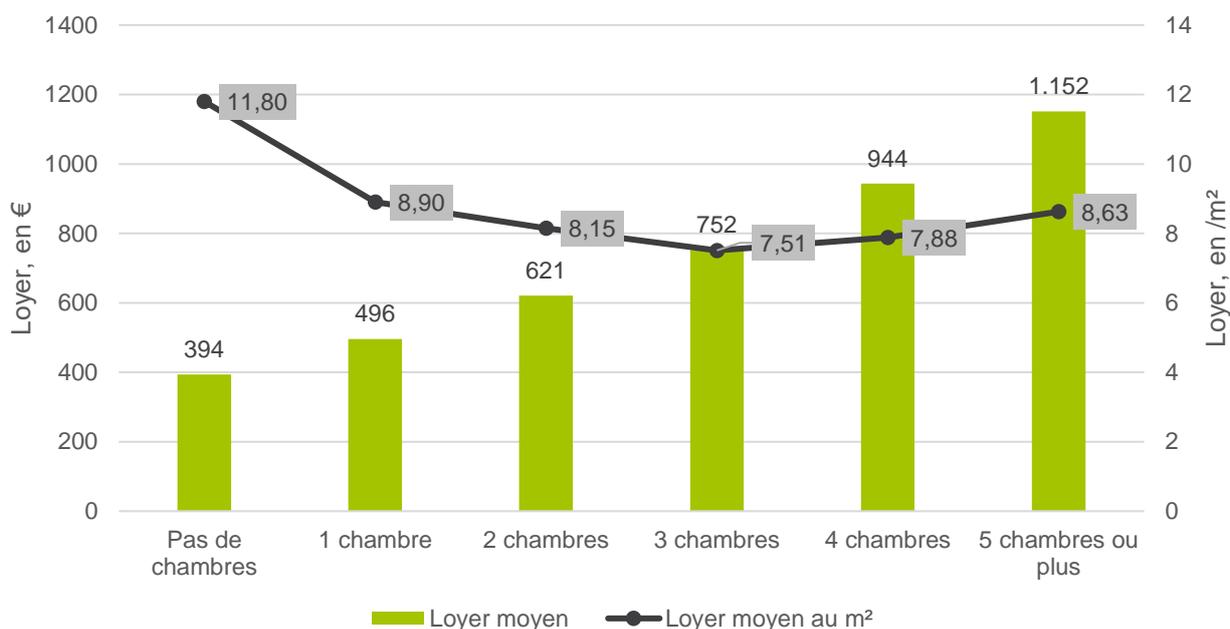
En raison de la composition sociologique des ménages de nos jours, ce sont les logements avec deux chambres qui sont particulièrement recherchés du côté de la demande sur le marché. Le loyer moyen au mètre carré pour ce logement de deux chambres (8,15 €/m<sup>2</sup>) est proche à la moyenne pour la totalité de l'échantillon.

Les constats dressés en 2019 sur l'évolution du loyer moyen selon le nombre de chambres sont identiques à ceux de l'année dernière. La seule différence concerne la progression du loyer moyen au m<sup>2</sup> qui, en 2019, se stabilise à partir de 4 chambres voire réaugmente à 5 chambres. En 2018, cet indicateur stabilisait sa progression à partir de 5 chambres. Cela

tend à confirmer l’hypothèse de l’équipement et de la qualité des logements dotés de nombreuses chambres. Il ne faut pas non plus négliger que les variations sont plus susceptibles de se produire, car l’échantillon des logements de plus de 5 chambres est faible pour calculer une moyenne.

Par rapport à l’année 2018, les loyers moyens au mètre carré en fonction du nombre de chambres ont augmenté (exemple : studios et au moins 4 chambres) ou sont restés stables (exemple : 2 chambres) cette année. La hausse des loyers concerne les logements loués sans ou avec plusieurs chambres.

**Graphique 15 : Loyers moyens selon le nombre de chambres à coucher, en €**

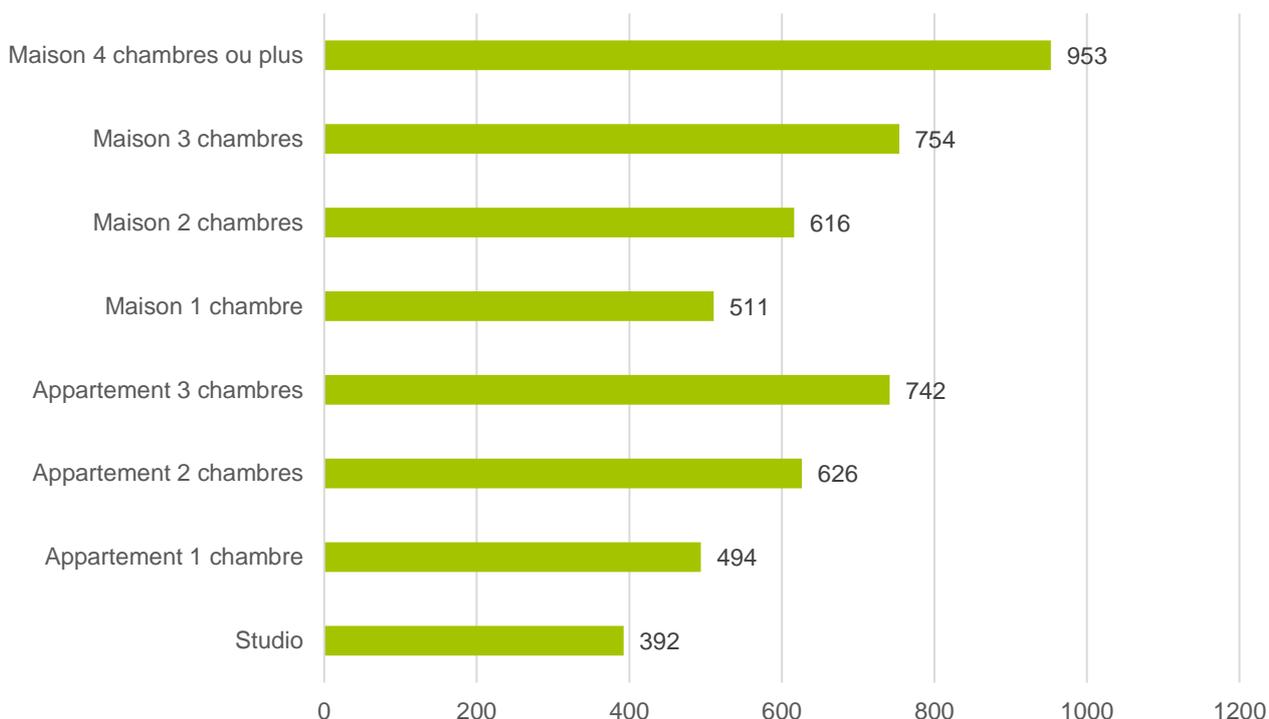


Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
 Calcul : CEHD

Les appartements ayant une chambre coûtent, en moyenne, 494 € par mois. Cela est inférieur au loyer moyen d’une maison ayant une chambre (511 €) (cf. Graphique 16). Les appartements avec deux chambres sont plus chers que les maisons de la même catégorie (626 € et 616 €, respectivement). Par contre, les maisons avec trois chambres sont en peu plus chères que les appartements avec le même nombre de chambres (754 € et 742 €, respectivement).

Entre 2018 et 2019, les loyers moyens des appartements auraient progressé principalement sur les catégories d’appartements de 3 chambres (+5%) et des studios (+3,4%). Cependant, la proportion de ces biens est marginale sur le parc locatif. La hausse des loyers en 2019 ne peut donc pas être imputée à ce seul segment du marché locatif.

## Graphique 16 : Loyers moyens selon le type de logement et le nombre de chambres à coucher, en €



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)

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 détente<sup>21</sup>. La superficie moyenne d'un logement mis en location privée est estimée à 79,7 m<sup>2</sup>, selon l'enquête sur les loyers réalisée en Wallonie<sup>22</sup> (cf. Tableau 10). Cette valeur est supérieure à la superficie médiane (75 m<sup>2</sup>) en raison de l'influence de quelques logements de très grande taille dans l'échantillon (comme dans la population étudiée). L'écart interquartile est 66,7%, 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. Cela indique que le loyer ne dépend pas seulement du bien, mais aussi des revenus disponibles du public locataire. Un logement sur trois possède une superficie habitable comprise entre 61 m<sup>2</sup> et 80 m<sup>2</sup> (cf. Graphique 17). Un

<sup>21</sup> Les pièces et les locaux suivants ne sont pas compris dans la superficie habitable : les sanitaires (w.c./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.

<sup>22</sup> La superficie habitable moyenne du parc locatif privé était de 79,1 m<sup>2</sup>, selon l'Enquête sur la qualité de l'habitat (2012-2013) et de 81,3 m<sup>2</sup>, selon l'enquête sur les loyers (2018). On constate donc une stabilisation en tenant compte des intervalles de confiance (puisque'il s'agit d'échantillons).

quart du parc locatif privé se compose de logements ayant une superficie inférieure à 61 m<sup>2</sup>. Plus d'un logement sur cinq possède une superficie entre 81 m<sup>2</sup> et 100 m<sup>2</sup>. Enfin, 19,3% de logements ont une taille supérieure à 100 m<sup>2</sup>, dont 12,8% comprenant entre 101 m<sup>2</sup> et 120 m<sup>2</sup> et 4,3% entre 121 m<sup>2</sup> et 140 m<sup>2</sup>. Une partie marginale de logements (0,1%) est de très grande taille, supérieure à 200 m<sup>2</sup>.

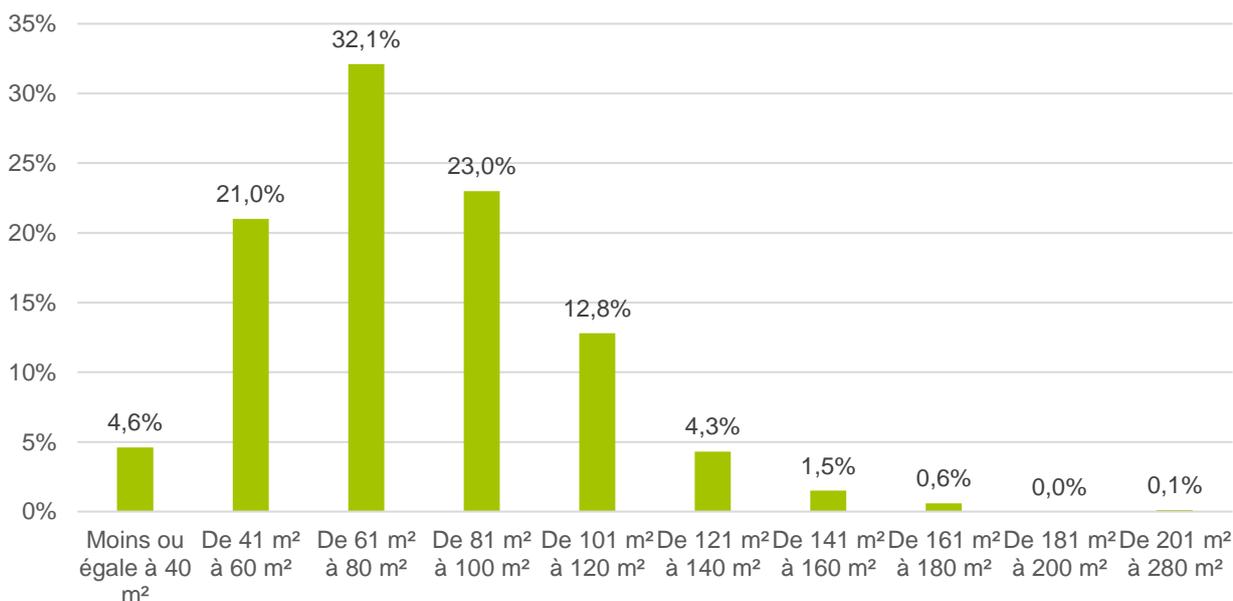
**Tableau 10 : Statistiques descriptives de la superficie habitable, en m<sup>2</sup>**

Moyenne	79,7
Médiane	75
1 <sup>er</sup> quartile	60
3 <sup>ème</sup> quartile	100
Minimum	23
Maximum	230

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)

Calcul : CEHD à partir de 4.252 observations

**Graphique 17 : Distribution de la superficie habitable par tranche, en %**



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)

Calcul : CEHD à partir de 4.252 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 101,9 m<sup>2</sup> en moyenne. Même pour les maisons 2 façades, la superficie moyenne dépasse de 20 m<sup>2</sup> en moyenne celle pour les appartements. La superficie moyenne des studios est de 34,4 m<sup>2</sup>.

La superficie habitable varie non seulement avec le type, mais aussi avec l'âge de logement (cf. Graphique 18). Notamment, la superficie moyenne des maisons augmente de 90,7 m<sup>2</sup>

pour ceux construits avant 1971 à 100,3 m<sup>2</sup> pour ceux construits après. Notons que l'écart entre l'ensemble des maisons et les appartements ou studios confondus était de 30 m<sup>2</sup> pour les constructions plus anciennes, mais qu'il s'est réduit à 26,5 m<sup>2</sup> pour les logements plus récents.

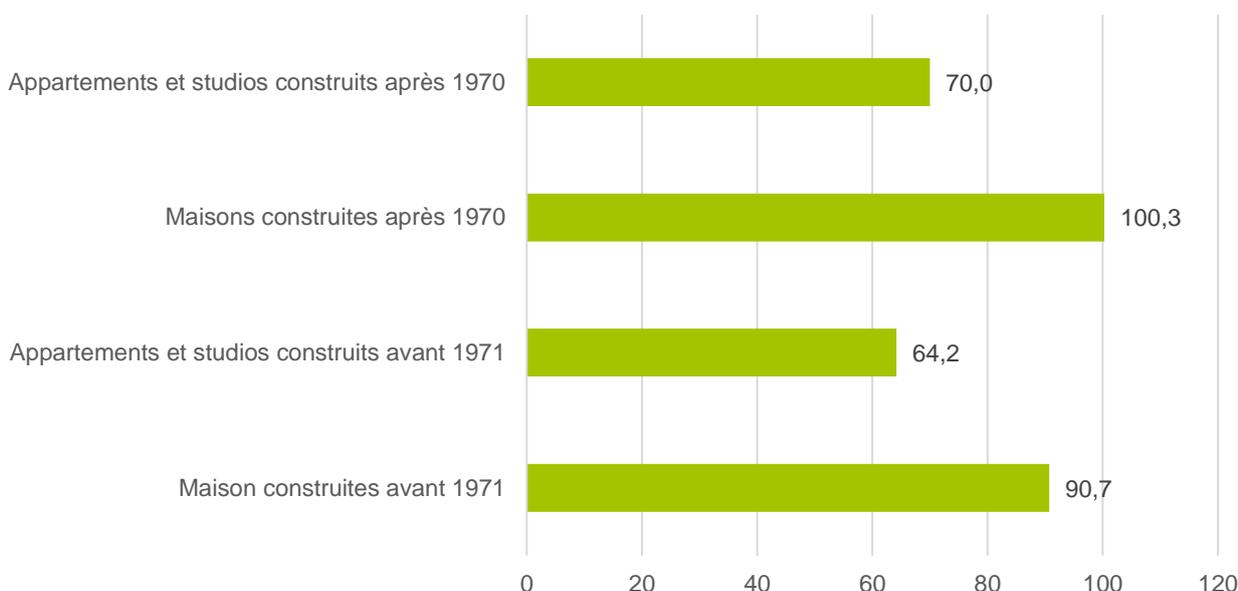
**Tableau 11 : La superficie habitable selon le type de logement, en m<sup>2</sup>**

Maison 2 façades	86,5
Maison 3 façades	91,1
Maison 4 façades	101,9
Appartement	67,0
Studio	34,4

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)

Calcul : CEHD à partir de 4.252 observations

**Graphique 18 : Superficie habitable selon le type de logement et l'époque de construction, en m<sup>2</sup>**



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)

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.

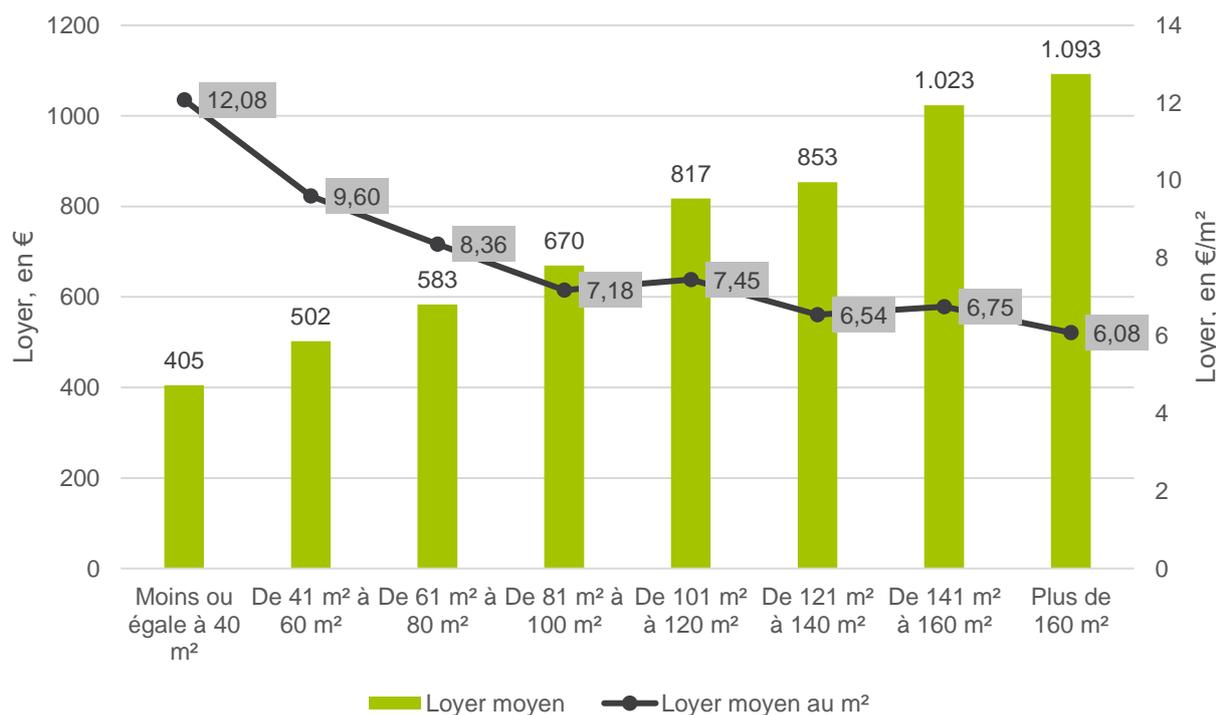
**Tableau 12 : La superficie habitable selon le type de logement et le nombre de chambres, en m<sup>2</sup>**

Maison 1 chambre	65,5	Appartement 1 chambre	57,0
Maison 2 chambres	81,8	Appartement 2 chambres	75,5
Maison 3 chambres	102,8	Appartement 3+ chambres	96,4
Maison 4+ chambres	125,0		

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
 Calcul : CEHD

Le loyer moyen augmente toujours avec l'accroissement de la superficie habitable du logement (cf. Graphique 19), de 405 € pour un petit logement (de 40 m<sup>2</sup> ou moins) jusqu'à 1.093 € pour un très grand logement (de plus de 160 m<sup>2</sup>). En montant total, le loyer moyen double entre le logement de moins de 40 m<sup>2</sup> et celui de 101 m<sup>2</sup> à 120 m<sup>2</sup>, alors que la superficie a triplé. Entre les deux tranches précitées, on constate une baisse du loyer au mètre carré de 12,08 €/m<sup>2</sup> jusqu'à 7,45 €/m<sup>2</sup>.

**Graphique 19 : Loyers moyens selon la superficie habitable, en €**



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
 Calcul : CEHD

En comparaison avec l'année 2018, le loyer moyen progresse de manière quasiment symétrique en fonction de la superficie. Les hausses des loyers au mètre carré entre 2018 et 2019 concerneraient surtout les logements de 101-120 m<sup>2</sup> (+20%), de 121-140 m<sup>2</sup> (+15%) et de 141-160 m<sup>2</sup> (+24%). Ces logements représentent 18,6% du parc. Il est possible qu'il concentre une partie de l'augmentation générale des loyers relevée en 2019.

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). Cela s'explique par l'ancienneté du parc de petites maisons. Concernant les logements avec trois chambres, les loyers des appartements et des maisons sont très proches. Ainsi, dans l'intervalle compris entre 81 m<sup>2</sup> et 100 m<sup>2</sup>, les appartements sont un peu plus chers, selon les loyers moyens (de 15 €), mais un peu moins chers (de 5 €), selon les loyers médians. Cela signifie que, par comparaison avec les maisons 3 chambres, il y a plus d'appartements très chers du type 3 chambres (à cause de localisation ou des éléments de luxe). Dans l'intervalle de superficie de plus de 100 m<sup>2</sup>, les loyers des appartements et des maisons sont pratiquement égaux. Le segment le plus cher est celui des maisons ayant quatre chambres ou plus. Dans ce groupe, le loyer moyen atteint 832 € pour une superficie habitable comprise entre 81 m<sup>2</sup> et 100 m<sup>2</sup> et 1.019 € pour la superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup>. 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 <sup>2</sup>	391,10	392,50
Appartement 1 chambre	Moins ou égale à 40 m <sup>2</sup>	406,70	400,00
	De 41 m <sup>2</sup> à 80 m <sup>2</sup>	500,91	500,00
	De 81 m <sup>2</sup> à 100 m <sup>2</sup>	545,44	550,00
Appartement 2 chambres	De 41 m <sup>2</sup> à 80 m <sup>2</sup>	603,28	600,00
	De 81 m <sup>2</sup> à 100 m <sup>2</sup>	645,94	642,50
	Plus de 100 m <sup>2</sup>	772,00	750,00
Appartement 3 chambres	De 81 m <sup>2</sup> à 100 m <sup>2</sup>	717,08	675,00
	Plus de 100 m <sup>2</sup>	841,71	800,00
Maison 1 chambre	De 41 m <sup>2</sup> à 80 m <sup>2</sup>	499,00	500,00
Maison 2 chambres	De 41 m <sup>2</sup> à 80 m <sup>2</sup>	579,20	572,50
	De 81 m <sup>2</sup> à 100 m <sup>2</sup>	637,24	630,00
	Plus de 100 m <sup>2</sup>	726,70	700,00
Maison 3 chambres	De 41 m <sup>2</sup> à 80 m <sup>2</sup>	640,70	620,00
	De 81 m <sup>2</sup> à 100 m <sup>2</sup>	702,18	680,00
	Plus de 100 m <sup>2</sup>	840,42	800,00
Maison 4 chambres ou plus	De 81 m <sup>2</sup> à 100 m <sup>2</sup>	832,38	792,50
	Plus de 100 m <sup>2</sup>	1.019,54	960,00

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)

Calcul : CEHD

Par rapport à l'année 2018, le tableau des loyers moyens selon le croisement de la superficie et du nombre de chambres confirme les analyses précédentes. L'augmentation des loyers concerne pratiquement toutes les catégories et, lorsqu'il y a une diminution, il faut l'interpréter avec beaucoup de prudence, car les intervalles de confiance autour de ces

valeurs tirées d'un échantillon se recoupent. Il y a donc une incertitude statistique sur l'évolution annuelle prétendue. On note toutefois que les augmentations sont les plus fortes pour les logements dotés d'un plus grand nombre de chambres et spacieux (de +11% pour les appartements 2 chambres de plus de 100 m<sup>2</sup> à +20% pour les maisons d'au moins 4 chambres de plus de 100 m<sup>2</sup>). La prudence méthodologique est de rigueur, car ces catégories sont proportionnellement très faibles dans le parc et, par conséquent, dans l'échantillon. Sur un petit effectif, le moindre loyer plus élevé peut entraîner la moyenne à la hausse. Ces tendances ne pourront être vérifiées avec certitudes qu'au moyen de plusieurs vagues annuelles d'enquêtes.

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 <sup>2</sup>	Avant 1946	383,13	375,00
	1946-2000	417,73	400,00
	Après 2000	-*	-*
De 41 m <sup>2</sup> à 60 m <sup>2</sup>	Avant 1946	486,36	495,00
	1946-2000	515,92	520,00
	Après 2000	560,61	557,50
De 61 m <sup>2</sup> à 80 m <sup>2</sup>	Avant 1946	565,91	560,00
	1946-2000	591,57	580,00
	Après 2000	651,97	650,00
De 81 m <sup>2</sup> à 100 m <sup>2</sup>	Avant 1946	635,67	630,00
	1946-2000	689,09	675,00
	Après 2000	724,40	690,00
De 101 m <sup>2</sup> à 120 m <sup>2</sup>	Avant 1946	750,21	725,00
	1946-2000	844,08	800,00
	Après 2000	911,95	850,00
Plus de 120 m <sup>2</sup>	Avant 1946	799,76	800,00
	1946-2000	988,80	950,00
	Après 2000	1.079,72	940,00

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

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)

Calcul : CEHD

L'âge de logement (notamment les plus récents) est souvent plus important que sa taille. Par exemple, le loyer moyen d'un logement entre 81 m<sup>2</sup> et 100 m<sup>2</sup> construit avant 1946 (soit 636 €) est inférieur à celui d'un logement entre 61 m<sup>2</sup> et 80 m<sup>2</sup> et construit après 2000 (652 €) ou entre 1946 et 2000 (592 €). De manière similaire, le loyer moyen de 912 € d'un logement entre 101 m<sup>2</sup> et 120 m<sup>2</sup> plus récent (construit après 2000) dépasse le loyer moyen de plus grand logement (plus de 120 m<sup>2</sup>), mais construit avant 1946 (800 €).

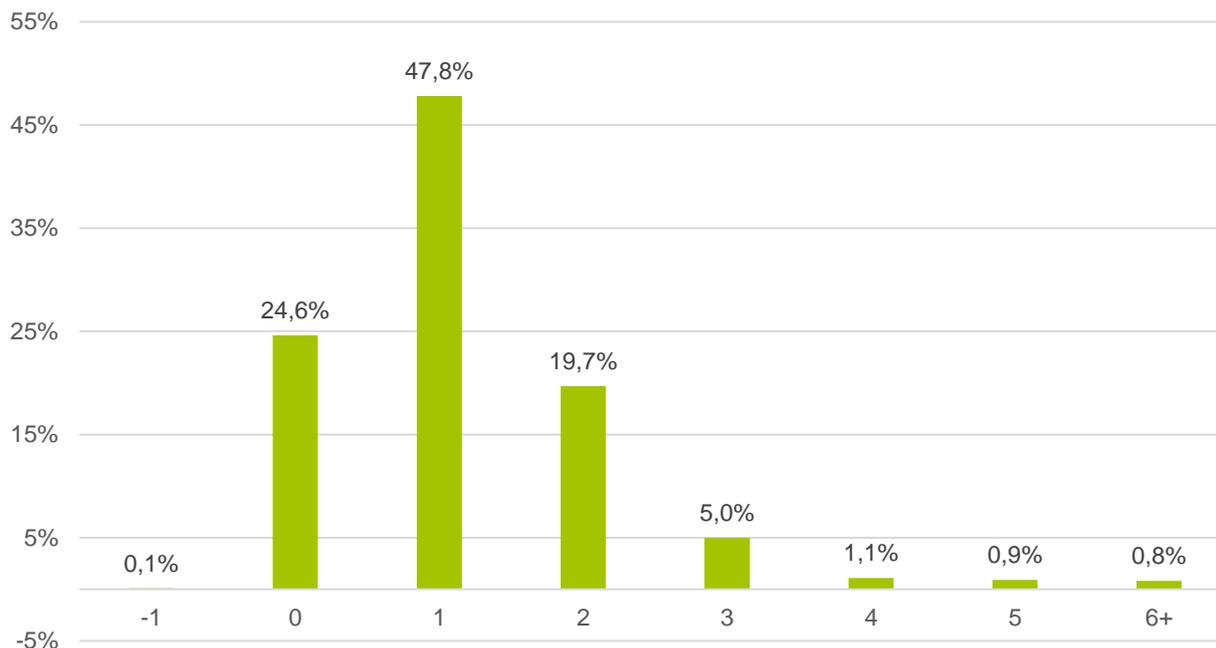
Pour les grands logements, soit de la taille supérieure à 100 m<sup>2</sup>, les valeurs moyennes dépassent significativement les valeurs médianes à cause de quelques loyers plus élevés. La seule exception est l'ancien logement (d'avant 1946) de très grande taille, de plus de 120 m<sup>2</sup>.

En comparaison avec l'enquête 2018, les loyers moyens en fonction de la taille croisée avec l'époque de construction ont surtout augmenté pour les logements de plus de 100 m<sup>2</sup> quelle que soit la période de construction (par exemple : +20% environ pour les logements de 101 m<sup>2</sup> à 120 m<sup>2</sup> construits après 1945). Il faut rappeler que les grands logements représentent une part minoritaire du parc locatif privé wallon. Cette analyse souligne que l'augmentation des loyers en 2019 serait en partie due à une hausse des loyers pour les logements les plus spacieux. Il faudra toutefois observer la tendance lors des prochaines vagues annuelles de l'observatoire des loyers. Pour les autres catégories de logements, les évolutions des loyers moyens entre 2018 et 2019 sont dans les intervalles de confiance ; il n'est pas possible de tirer une conclusion définitive (sur une hausse ou une baisse).

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

Parmi les appartements et les studios, l'étage auquel ils se situent a un impact sur le niveau du loyer. En moyenne, les appartements et les studios se situent entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> étage (1,17) et sept sur dix entre eux se situent au premier étage ou au rez-de-chaussée (la valeur médiane est égale à 1). Les immeubles de logements collectifs en Wallonie sont très fréquemment de faible hauteur (« REZ + 2 ou 3 » maximum). Précisément, un appartement sur deux se trouve au premier étage, 24,6% au rez-de-chaussée et 19,7% au deuxième étage (cf. Graphique 20). Plus rarement, un appartement sur treize se situe entre le troisième étage et le sixième étage ou plus haut. Une partie très marginale (0,1%) se trouve au sous-sol souvent d'anciennes maisons bourgeoises (fin XIXe – début XXe).

## Graphique 20 : Étage des appartements et des studios



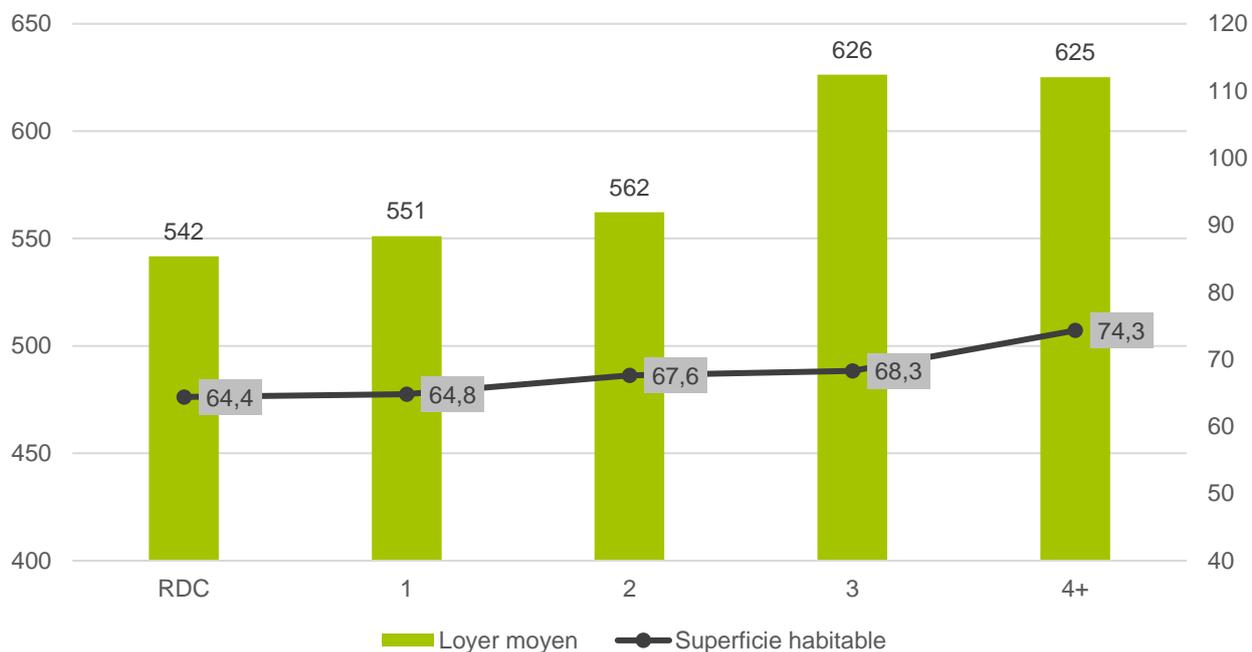
Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)

Calcul : CEHD à partir de 2.103 appartements et studios

Le niveau de loyer dépend de l'étage d'un appartement ou d'un studio (cf. Graphique 21). Le loyer moyen le plus bas est observé pour les appartements en rez-de-chaussée (542 €). Un logement au premier étage coûte une dizaine d'euros en plus. Il faut ajouter encore une dizaine d'euros pour le deuxième étage. L'écart entre le deuxième étage et le troisième étage est plus important, de 64 €. Ensuite, pour les logements au quatrième étage et plus haut, le loyer moyen se stabilise au même niveau (625 €).

Plus prisé, le dernier étage est souvent occupé par des appartements spacieux. En général, la superficie habitable moyenne change peu entre le RDC et le troisième étage ; elle oscille dans l'intervalle de 64 m<sup>2</sup> à 68 m<sup>2</sup>. En revanche, les appartements qui se trouvent au quatrième étage ou plus haut (souvent le dernier étage) disposent d'une superficie habitable de 74,3 m<sup>2</sup> 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.

En 2019, les loyers moyens ont augmenté ou se sont stabilisés (1<sup>er</sup> étage et 2<sup>ème</sup> étage), quel que soit leur étage – de manière plus ou moins significative statistiquement selon le cas – par rapport à 2018.

**Graphique 21 : Loyers moyens selon l'étage des appartements et des studios, en €**

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
 Calcul : CEHD à partir de 2.101 appartements et studios

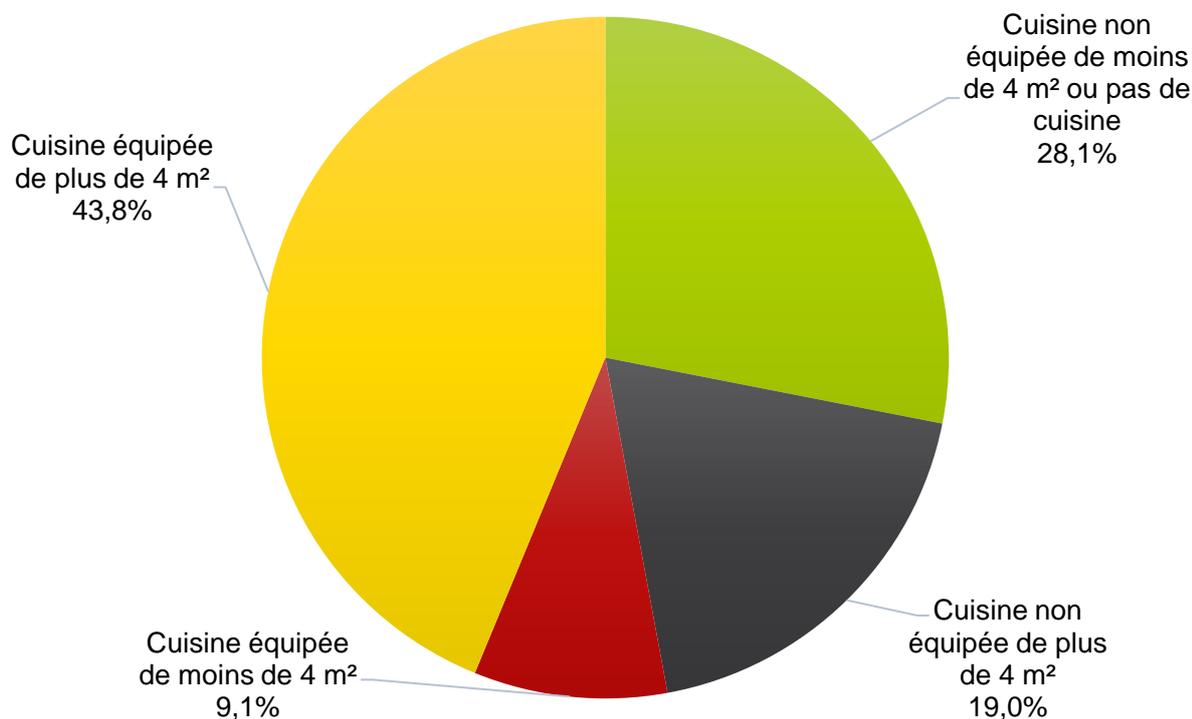
## 6. Le loyer selon la disponibilité des pièces supplémentaires et du garage

### 6.1. Cuisine

Une cuisine de plus de 4 m<sup>2</sup> (taille minimale requise selon la législation en vigueur) est présente dans 62,8% de logements mis en location. Il y a donc plus d'un tiers des logements loués soit avec une cuisine de très petite taille, soit sans cuisine. Seulement 6,5% de ces petites cuisines comportent une table ou un îlot avec quatre chaises ou tabourets et des meubles d'arrangement. Parmi les logements avec une petite cuisine ou sans cuisine, deux tiers sont des studios ou petits appartements et plus de trois quarts ont été construits avant 1971.

Plus d'un logement loué sur deux (52,9%) dispose d'une cuisine équipée (cf. Graphique 22), incluant tous les éléments suivants *intégrés* : réfrigérateur, lave-vaisselle, four, hotte, cuisinière ou taque de cuisson. Parmi les cuisines équipées, 9,1% sont petites, de moins de 4 m<sup>2</sup>. Une cuisine sur cinq (19,0%) est de plus de 4 m<sup>2</sup>, mais non équipée.

## Graphique 22 : Présence d'une cuisine équipée, en %

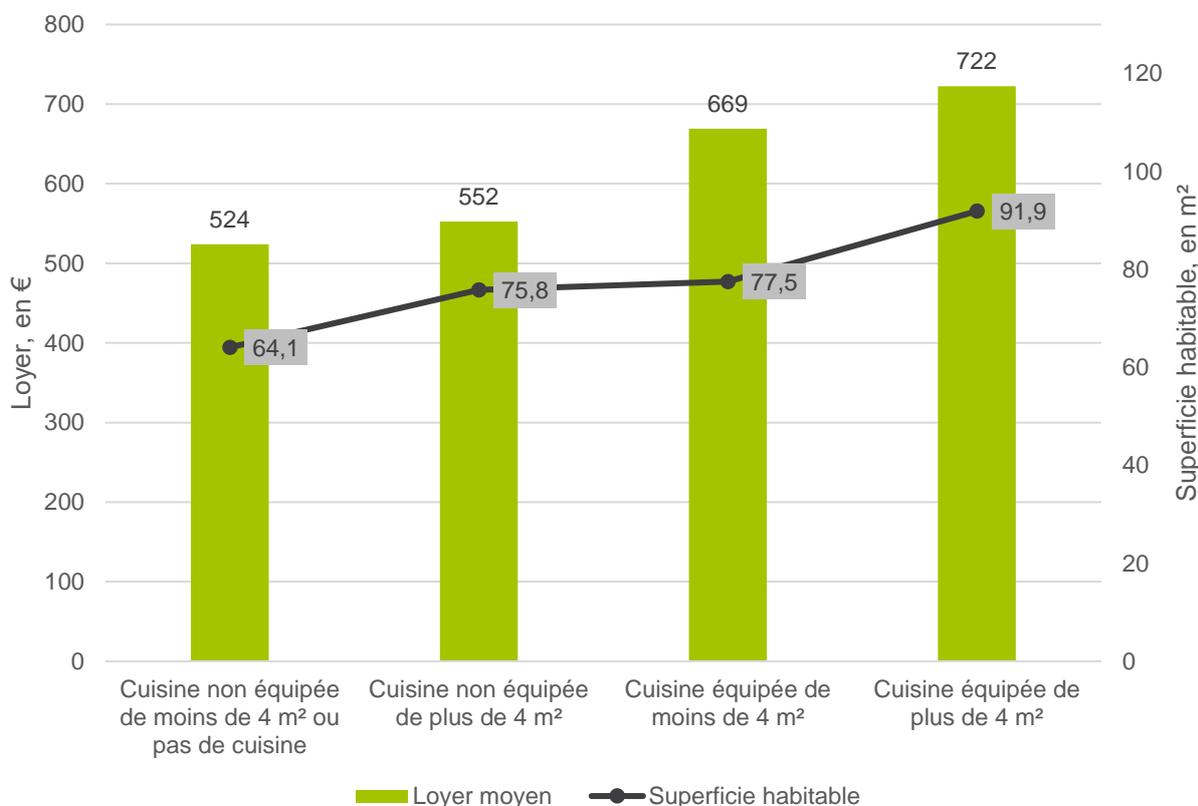


Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
Calcul : CEHD à partir de 4.252 observations

Un logement avec une cuisine équipée possède une superficie habitable de 89,4 m<sup>2</sup> et le loyer est de 713 €, en moyenne. Un logement sans cuisine équipée est plus petit (68,8 m<sup>2</sup>, en moyenne) et moins cher (536 €, en moyenne). La présence d'équipement ainsi que la taille de la cuisine influencent les loyers de manière importante (cf. Graphique 23). Pour les cuisines plus grandes, les loyers sont plus élevés, mais cette augmentation est plus significative pour les cuisines équipées (de 53 €) que pour les cuisines non équipées (28 €). Si une petite cuisine (de moins de 4 m<sup>2</sup>) est équipée (moins de 10%), le logement coûte de 145 € plus cher. Pour les grandes cuisines équipées, l'augmentation du loyer est plus importante de 170 €. Un logement avec une petite cuisine équipée a une superficie habitable supérieure à celle d'un logement avec une grande cuisine non équipée (77,5 m<sup>2</sup> et 75,8 m<sup>2</sup>, respectivement).

Entre 2018 et 2019, le loyer moyen a augmenté pour les logements équipés d'une cuisine. Pour les logements ayant une cuisine non équipée, le loyer moyen semblerait stagner, mais il faut tenir compte des intervalles de confiance qui se recoupent pour les deux années. Par ailleurs, le questionnaire d'enquête a été amélioré et permet plus de détails, ce qui n'était pas le cas lors de la première enquête en 2018.

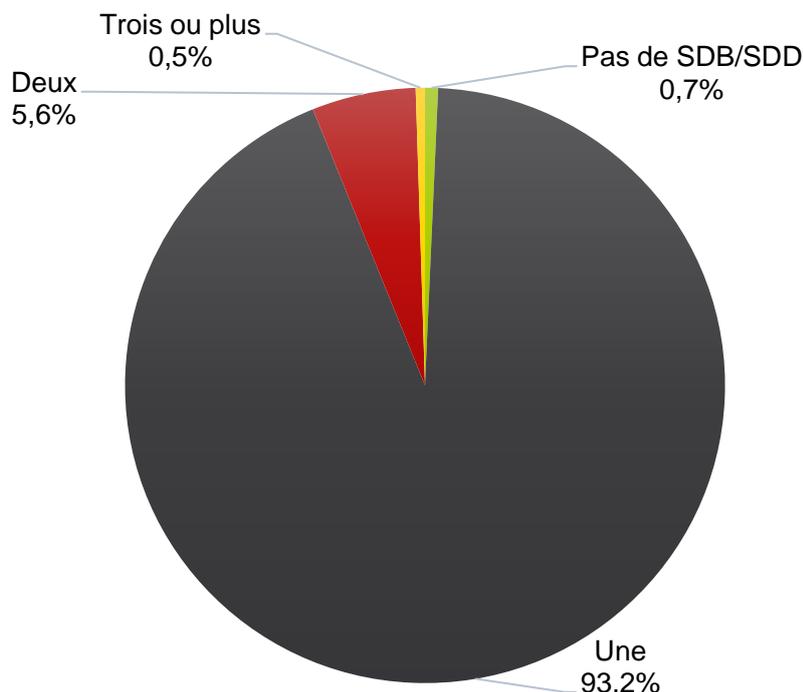
**Graphique 23 : Loyers moyens selon la présence d'une cuisine équipée et la taille de cuisine, en €**



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
 Calcul : CEHD

## 6.2. Sanitaires

Plus de neuf logements loués sur dix (93,2%) disposent d'une salle de bain ou d'une salle de douche (cf. Graphique 24). Plus d'un logement loué sur vingt (5,6%) a deux salles de bains/salles de douche. Une partie marginale du parc locatif privé (0,5%) dispose de trois ou plus de salles d'eau. Dans un logement loué sur cent quarante-trois, il n'y a pas de salle de bain ou de salle de douche (tous ces logements sont vieux, construits avant 1971).

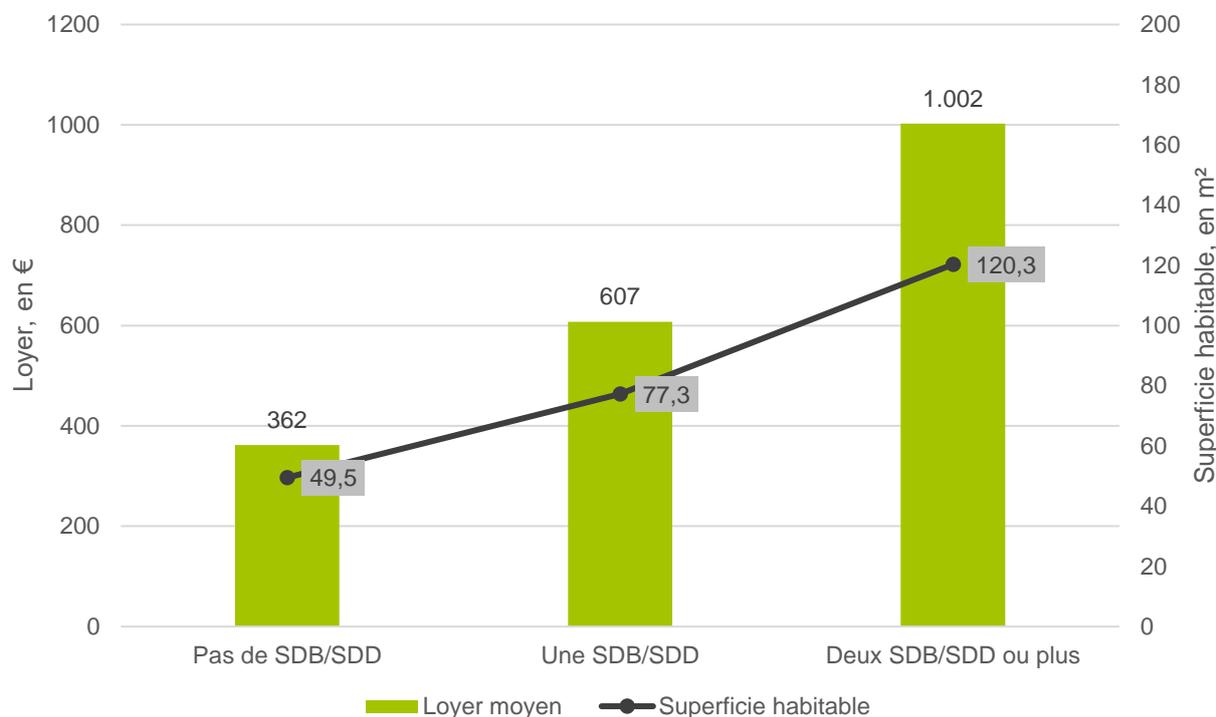
**Graphique 24 : Nombre de salles de bain et de salles de douche, en %**

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
Calcul : CEHD à partir de 4.252 observations

Le nombre de salles d'eau évolue logiquement avec une plus grande superficie habitable ; le loyer moyen augmente en conséquence (cf. Tableau 6 et Graphique 25). Un logement avec une SDB/SDD possède une superficie habitable de 77,3 m<sup>2</sup> (soit 28 m<sup>2</sup> plus qu'un logement sans SDB/SDD) et affiche un loyer de 607 € (soit 245 € supérieur par rapport à un logement sans SDB/SDD). Un logement ayant deux SDB/SDD ou plus est significativement plus grand (120 m<sup>2</sup>) et plus cher (1.002 €).

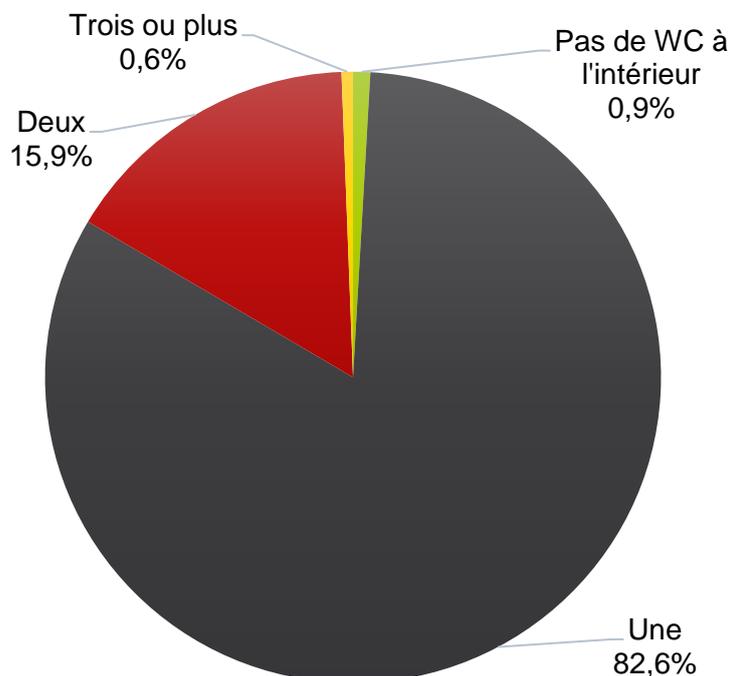
En comparaison avec l'observatoire 2018, le loyer des logements avec deux salles de bain a augmenté de 10,5% en 2019. Toutefois, l'effectif de l'échantillon de ce groupe de logement est faible ; il est donc plus susceptible de variations incertaines statistiquement. Pour les logements avec une salle de bain ou sans, l'augmentation coïncide avec la hausse du loyer moyen générale entre 2018 et 2019.

**Graphique 25 : Loyers moyens selon le nombre de salles de bain/salles de douche, en €**



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
 Calcul : CEHD

Un logement sur cent (0,9%) ne dispose pas de w.c. à l’intérieur. Un w.c. est présent dans quatre logements sur cinq ; deux w.c. dans un logement sur six (cf. Graphique 26). Dans 0,6% de logements loués, il y a trois w.c. voire plus.

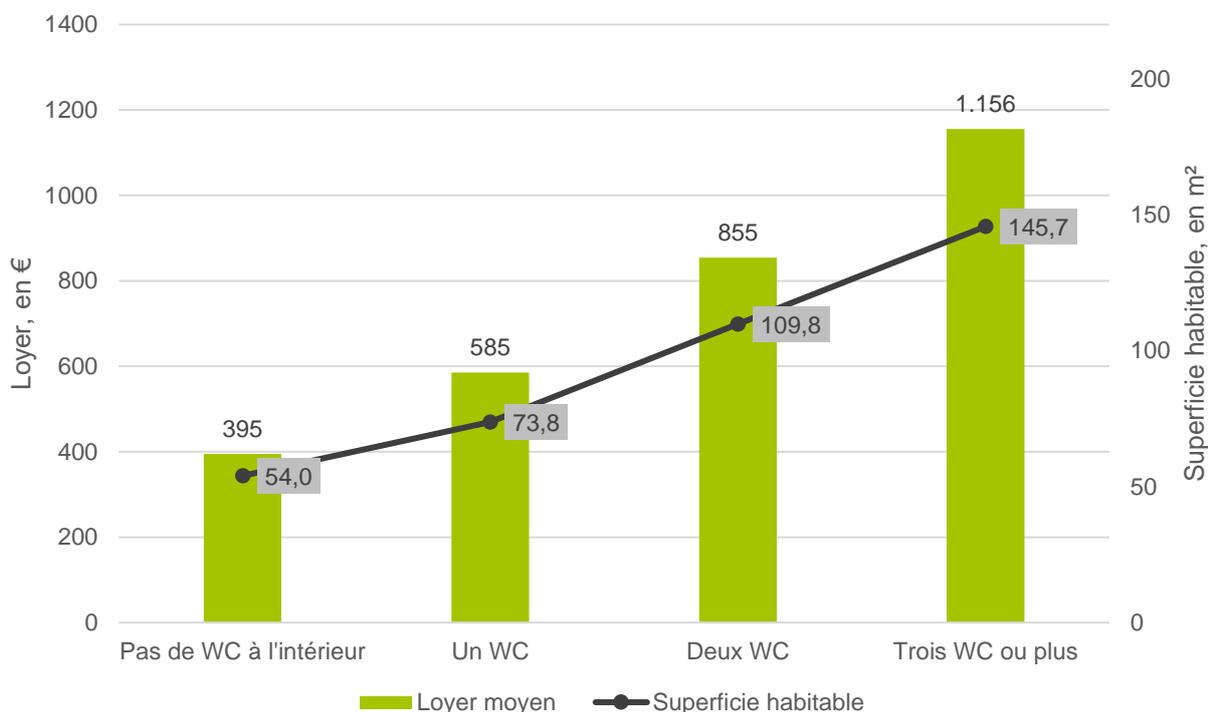
**Graphique 26 : Nombre de w.c. à l'intérieur du logement, en %**

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
Calcul : CEHD à partir de 4.252 observations

La superficie habitable d'un logement sans w.c. à l'intérieur (situation très rare sur le parc locatif actuellement) est de 54 m<sup>2</sup>. Assez logiquement, plus le nombre de w.c. augmente, plus la superficie grimpe également. Un logement disposant de trois w.c. ou plus a une superficie de 146 m<sup>2</sup>. Au-delà de ce constat, il est important de noter que l'ajout d'un w.c. supplémentaire fait augmenter le loyer (cf. Graphique 27). Le premier w.c. indispensable ajoute au loyer 190 € par rapport au logement non conforme « sans w.c. ». Le deuxième w.c. et le troisième w.c. ajoutent beaucoup plus, de 270 € et de 301 € respectivement.

Par rapport aux valeurs moyennes observées en 2018, l'augmentation des loyers moyens touche tous les logements, quel que soit le nombre de w.c. disponibles en 2019. Pour un logement sans w.c. à l'intérieur, on observe une stagnation, voire une légère diminution des loyers sur la même période.

**Graphique 27 : Loyers moyens selon le nombre de w.c. à l'intérieur du logement, en €**



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
 Calcul : CEHD

### 6.3. Garage

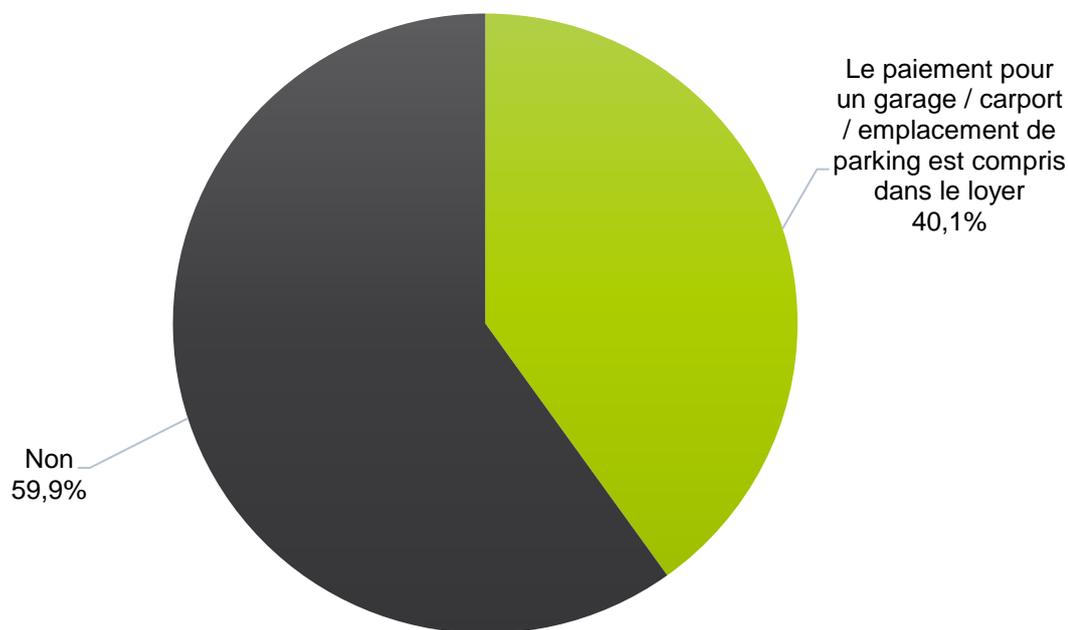
Pour 40,1% des locataires auprès du secteur privé, le paiement pour un garage / carport / emplacement de parking<sup>23</sup> est compris dans le loyer (cf. Graphique 28). C'est notamment le cas des locataires de maisons disposant d'un garage attenant. Plus de la moitié des locataires privés (59,9%) n'utilisent pas ou ne louent pas de garage en supplément du loyer<sup>24</sup>.

Un tiers des ménages locataires dispose d'un seul garage compris dans le loyer (cf. Graphique 29). Un ménage locataire sur dix-huit utilise deux garages / carports / emplacements de parking. Pour un ménage sur cent (1,1%), le paiement de loyer inclut le coût de trois (voire plus) garages / carports / emplacements de parking.

<sup>23</sup> Les emplacements de parking sont pris en compte s'ils sont individuels privatifs, délimités ou fermés.

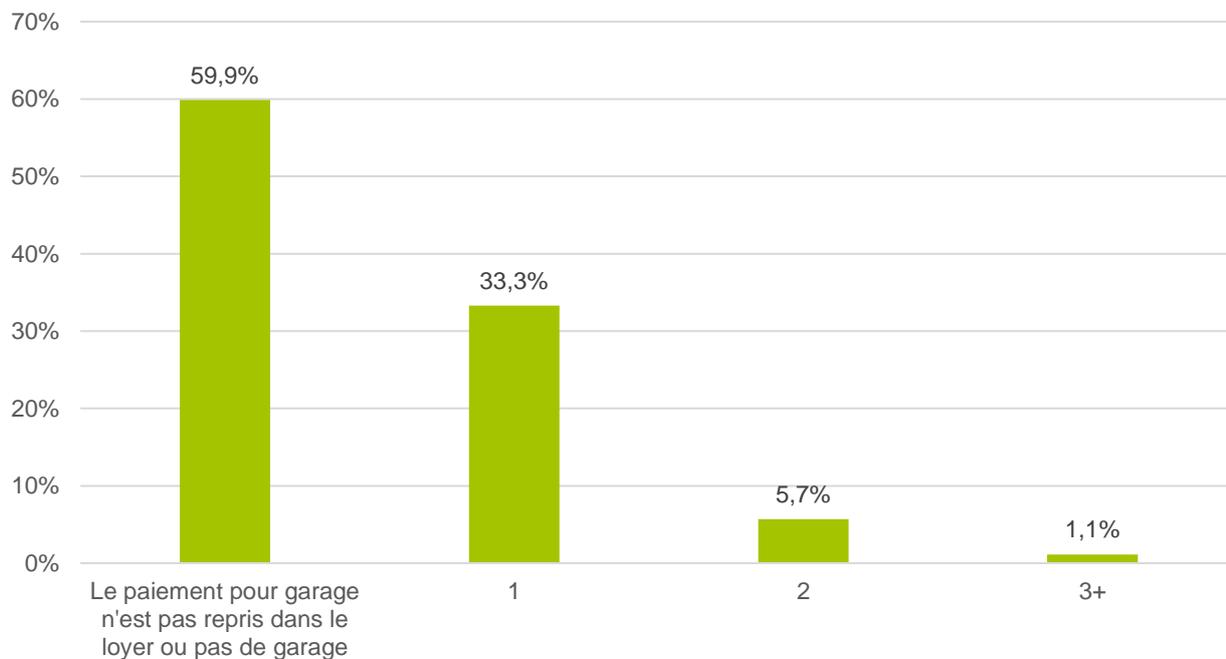
<sup>24</sup> Selon l'Enquête sur la Qualité de l'Habitat (2012-2013), 35,7% des ménages locataires avec un bailleur particulier sont non motorisés.

**Graphique 28 : Paiement pour un garage/carport/emplacement de parking est compris dans le loyer, en %**



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
 Calcul : CEHD à partir de 4.252 observations

**Graphique 29 : Nombre de garages/carports/emplacements de parking compris dans le loyer, en %**



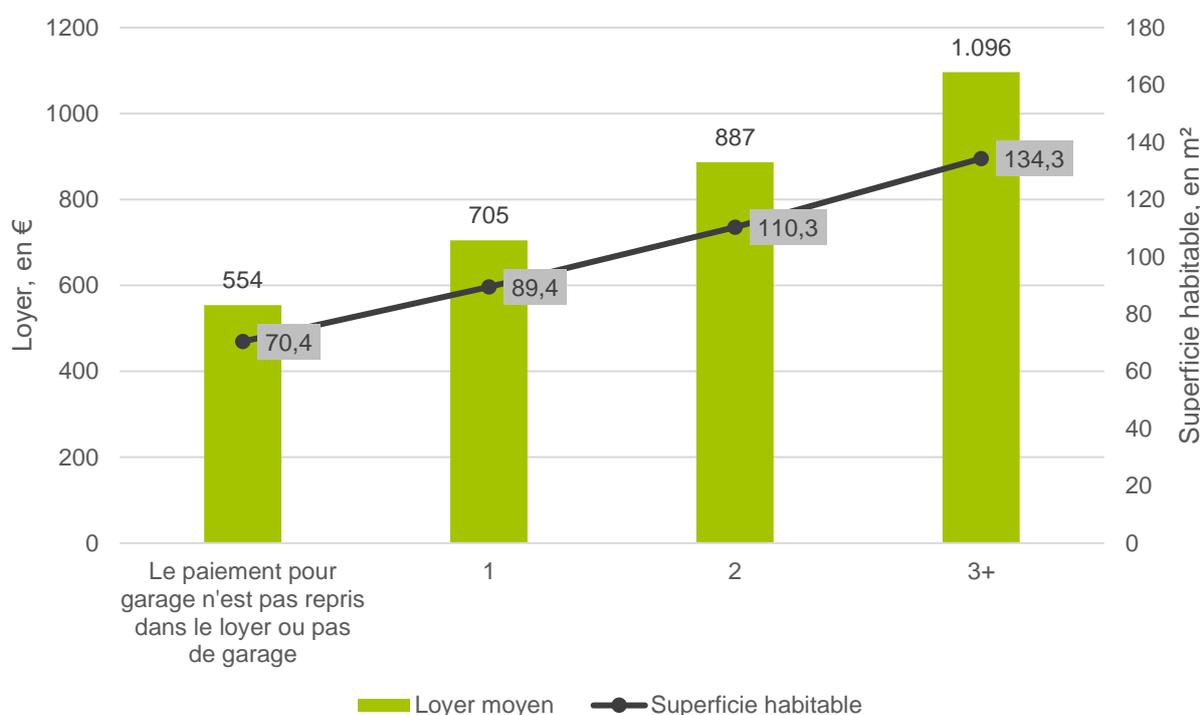
Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
 Calcul : CEHD à partir de 4.252 observations

Le logement dont la location d'un garage/carport/emplacement de parking est comprise dans le loyer se loue logiquement plus cher que le logement mis en location sans garage (705 € versus 554 €) (cf. Graphique 30). Ce n'est pas uniquement le garage qui explique la différence de 151 €. La superficie entre en compte également. En effet, en cas de présence d'un garage, la superficie habitable augmente d'une vingtaine de mètres carrés, en moyenne. Il s'agit de maisons dans 72% des cas.

Avec le deuxième garage / carport / emplacement, s'ajoute encore un supplément de 182 €. La superficie habitable du logement est égale à 110 m<sup>2</sup>, en moyenne, soit d'une vingtaine de mètres carrés de plus. Pour 87% de ces locations, ce sont des maisons.

Finalement, un logement loué avec trois (voire plus) garages / carports / emplacements est encore plus spacieux (de 134 m<sup>2</sup>, en moyenne). Il coûte 1.096 € mensuellement, en moyenne. Ce sont toutes des maisons louées.

### Graphique 30 : Loyers moyens selon le nombre de garages / carports / emplacements de parking dont la location est comprise dans le loyer, en €

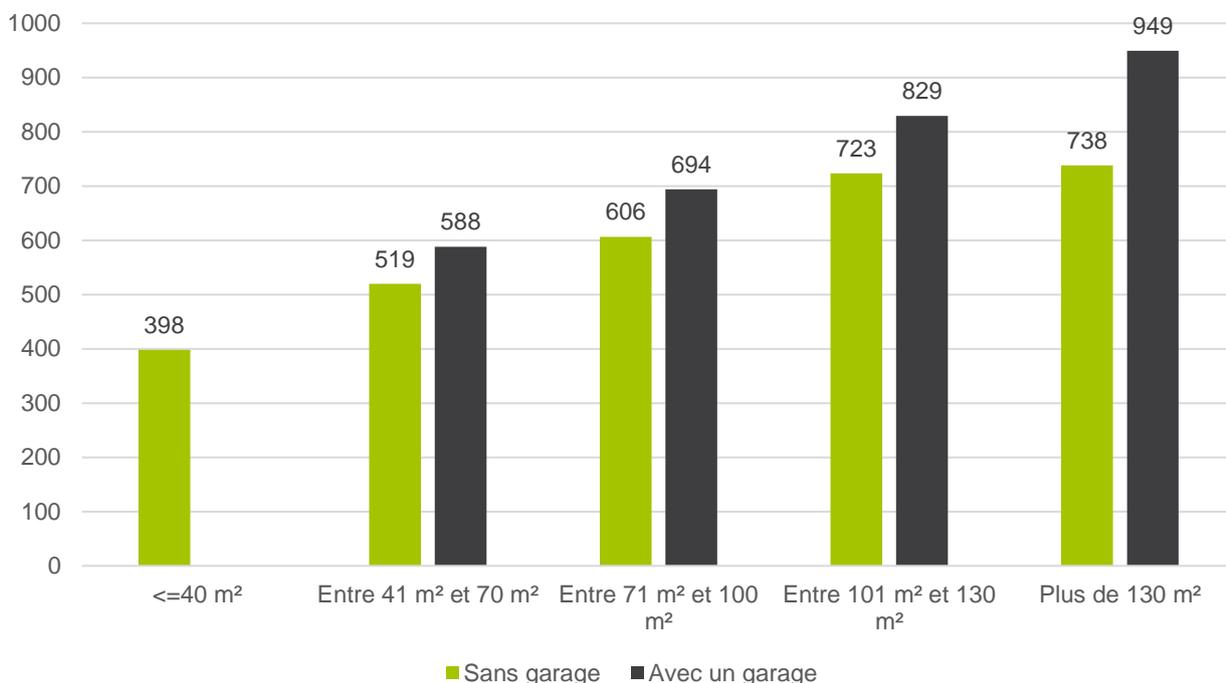


Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)

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 31). Ainsi, le loyer augmente de moins d'une centaine d'euros s'il y a un garage dans les tranches de la superficie habitable du logement comprise entre 41 m<sup>2</sup> et 70 m<sup>2</sup> (69 €) et entre 71 m<sup>2</sup> et 100 m<sup>2</sup> (88 €). Le logement dont la taille est entre 101 m<sup>2</sup> et 130 m<sup>2</sup> coûte de 106 € plus cher si le garage est compris dans le loyer. Pour le logement de très grande superficie (supérieure à 130 m<sup>2</sup>, souvent avec d'autres éléments de confort), l'écart de loyer moyen est plus élevé, de 211 €. Notons que presque tous les petits logements (<=40 m<sup>2</sup>) sont sans garage.

**Graphique 31 : Loyers moyens par tranche de la superficie habitable selon la présence d'un garage, en €**



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
 Calcul : CEHD

Par rapport aux valeurs moyennes observées en 2018, les loyers moyens exprimés en fonction de la superficie habitable ont augmenté en 2019 tant pour les logements avec garage que sans garage. L'exception concerne notamment les grands logements de plus de 130 m² de superficie habitable où les loyers moyens des logements sans garages auraient diminué. Il y a un effectif trop faible du sous-échantillon pour que cela soit statistiquement significatif.

## 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 795 €, soit 165 € supérieur par rapport au loyer moyen régional et environ 150 € supérieur par rapport aux provinces de Luxembourg et de Namur (ayant les valeurs moyennes de 649 € et de 650 €, respectivement). Dans la province de Liège, le loyer moyen est de 600 €. Le Hainaut a le loyer moyen le plus bas, de 596 €. Les loyers au mètre carré en Hainaut et dans la province de Liège sont égaux, de 8,04 €/m<sup>2</sup>. L'écart entre le Brabant wallon et le Hainaut est estimé à 200 € et 1,64 €/m<sup>2</sup>. Exprimé en mètre carré, le loyer moyen de la province de Luxembourg (8,20 €/m<sup>2</sup>) est plus faible que celui de la province voisine de Namur (8,57 €/m<sup>2</sup>). La raison est une plus grande taille de logements en province de Luxembourg (bâti plus rural et plus dispersé).

Dans quatre provinces sur cinq, on constate une augmentation du loyer moyen entre 2018 et 2019. Pour la province du Brabant wallon, la valeur moyenne en 2019 serait légèrement en deçà du loyer moyen observé l'année dernière. Malheureusement, les intervalles de confiance autour de ses valeurs moyennes se recoupent et il n'est pas permis d'en tirer une conclusion statistique définitive à partir de l'échantillon. Il est possible que les données de 2018 soient influencées par trop d'observations élevées ou que les données 2019 soient influencées par trop d'observations faibles. La province du Brabant wallon reste en tout cas caractérisée par les loyers les plus chers de Wallonie.

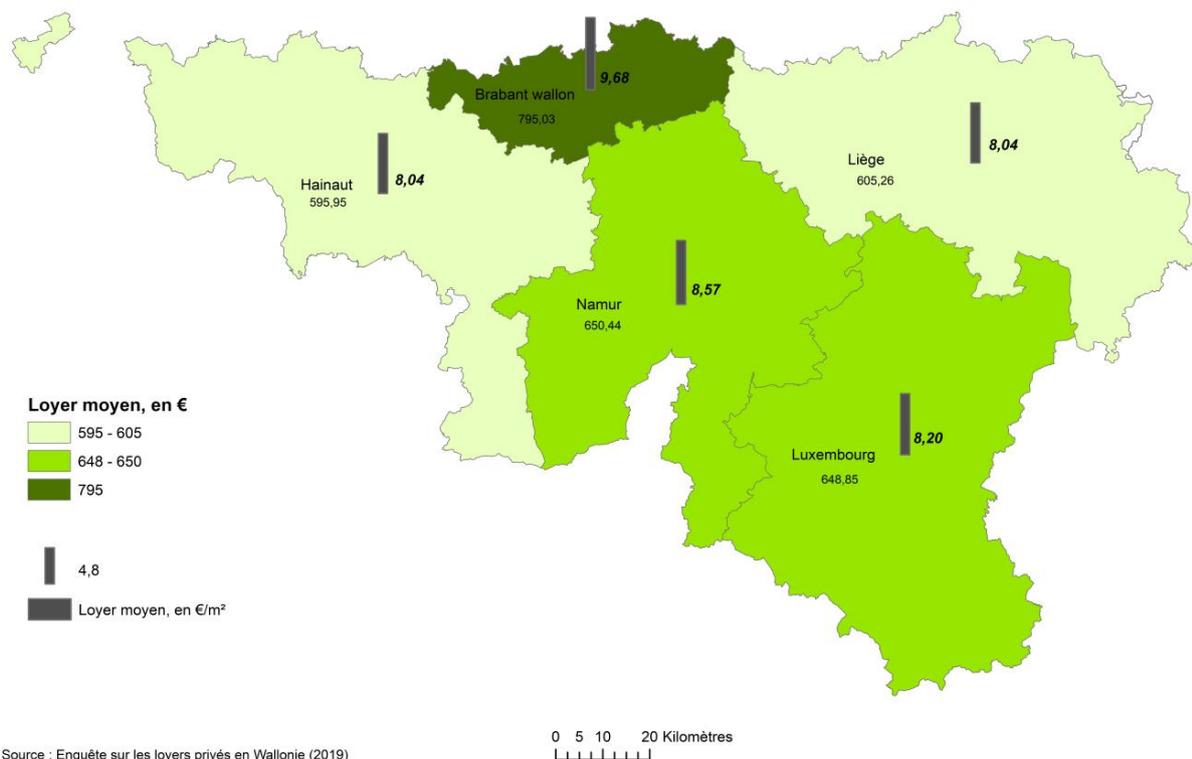
**Tableau 15 : Loyers moyens selon les provinces wallonnes, en €**

Province	Loyer moyen, en €	Loyer moyen, en €/m <sup>2</sup>
Brabant wallon	795,03	9,68
Hainaut	595,95	8,04
Liège	605,26	8,04
Luxembourg	648,85	8,20
Namur	650,44	8,57

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)

Calcul : CEHD

### Carte 1 : Loyers moyens selon les provinces wallonnes



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
Analyse : CEHD

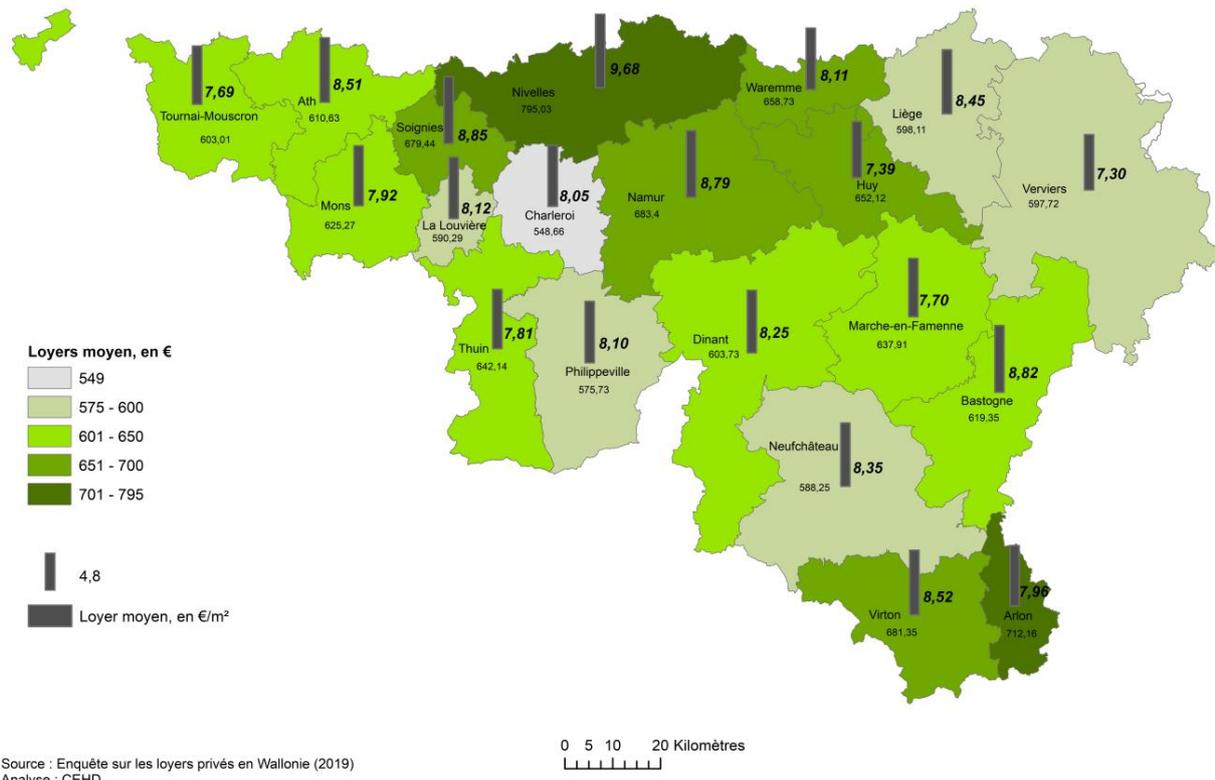
Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
Calcul : CEHD

## 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 795 €, soit 9,68 €/m² (cf. Tableau 16, Carte 2). L'arrondissement d'Arlon (712 €) est en deuxième place par rapport au loyer total. Dans les arrondissements de Namur, de Virton, de Soignies, de Waremme et de Huy, le loyer moyen est compris entre 650 € et 685 €. Les loyers moyens oscillant entre 600 € et 645 € sont observés dans les arrondissements de Thuin, de Mons, d'Ath et de Tournai-Mouscron (Hainaut), de Bastogne et de Marche-en-Famenne (province de Luxembourg) ainsi que de Dinant (province de Namur). Le loyer moyen est moins élevé, de 575 € à 600 €, dans les arrondissements de Liège, de Verviers (province de Liège), de La Louvière (Hainaut), de Neufchâteau (province de Luxembourg) et de Philippeville (province de Namur). Les loyers moyens le plus bas sont observés dans l'arrondissement de Charleroi (549 €).

Dans douze arrondissements sur vingt, le loyer moyen au mètre carré est compris entre 8 € et 9 €. Sept arrondissements affichent des loyers moyens en dessous de 8 €/m² : Arlon, Mons, Thuin, Tournai-Mouscron, Marche-en-Famenne, Huy et Verviers. Le loyer le plus bas au mètre carré est celui de Verviers (7,30 €/m²).

### Carte 2 : Loyers moyens selon les arrondissements administratifs



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
Calcul : CEHD

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

Arrondissement	Loyer moyen, en €	Loyer moyen, en €/m <sup>2</sup>
Province du Brabant wallon		
Nivelles	795,03	9,68
Province de Hainaut		
Ath	610,63	8,51
Charleroi	548,66	8,05
Mons	625,27	7,92
La Louvière	590,29	8,12
Soignies	679,44	8,85
Thuin	642,14	7,81
Tournai-Mouscron	603,01	7,69
Province de Liège		
Huy	652,12	7,39
Liège	598,11	8,45
Verviers	597,72	7,30
Waremme	658,73	8,11
Province de Luxembourg		
Arlon	712,16	7,96
Bastogne	619,35	8,82
Marche-en-Famenne	637,91	7,70
Neufchâteau	588,25	8,35
Virton	681,35	8,52
Province de Namur		
Dinant	603,73	8,25
Namur	683,40	8,79
Philippeville	575,73	8,10

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)

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 32). Cela concerne tant le montant total (de 709 €) que le loyer au mètre carré (de 9,31 €/m<sup>2</sup>). Namur est la seule ville (parmi les six) où le niveau de loyer dépasse la moyenne de la région. Dans les autres cinq grandes villes, le niveau de loyer est inférieur à la moyenne, notamment à Charleroi (524 €) et à Liège (561 €). Les loyers moyens au mètre carré dans ces deux villes sont proches de la moyenne régionale (8,29 €). C'est le résultat de petits logements plus fréquents à Charleroi et à Liège.

À Mons et à Tournai, les loyers moyens sont plus élevés qu'à Liège, mais les loyers au mètre carré sont plus bas que dans la cité ardente. La superficie de logements loués y est donc plus petite.

Concernant l'attractivité des villes wallonnes par rapport à leurs voisinages périurbains, il est important de constater que le loyer au mètre carré (ainsi que le loyer total) est plus élevé dans la ville de Namur par comparaison avec son arrondissement. La ville de Liège, par contre, est un peu moins attractive que ses communes voisines, selon les loyers au mètre carré dans cette ville et dans l'arrondissement de Liège.

Les villes de La Louvière et de Seraing ont les loyers inférieurs à 600 €. À Verviers, le loyer moyen est inférieur à 500 €.

La ville brabançonne d'Ottignies-Louvain-la-Neuve 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 824 € (et de 10,94 €/m<sup>2</sup>). Ce résultat est distinctement supérieur à toutes les autres villes mentionnées ci-dessus et supérieur à la moyenne en Brabant wallon.

La comparaison entre 2018 et 2019 appelle une interprétation prudente, car les sous-échantillons sur les villes ont des effectifs très faibles. Les indicateurs moyens sont donc soumis à plus d'incertitude statistique dans la mesure où les intervalles de confiance sont plus importants et se recoupent d'une année à l'autre. Trois villes verraient leur loyer moyen en baisse : Ottignies-Louvain-la-Neuve, Seraing et Verviers. Les diminutions ne sont toutefois pas significatives compte tenu du faible échantillon. À Tournai, le loyer moyen stagne. Trois villes connaissent une évolution à la hausse : Charleroi, La Louvière et Liège. Et enfin trois villes subiraient une augmentation très importante de plus ou moins 10% des loyers en moyenne : Mons, Mouscron et Namur. Cette variabilité annuelle ne peut pas être affirmée avec certitude sur le plan statistique. Il est absolument nécessaire d'observer ces indicateurs au cours des prochaines vagues d'enquêtes par échantillon. Des enquêtes sur les loyers au niveau local devraient pouvoir être conduites avec le partenariat des communes, par exemple.

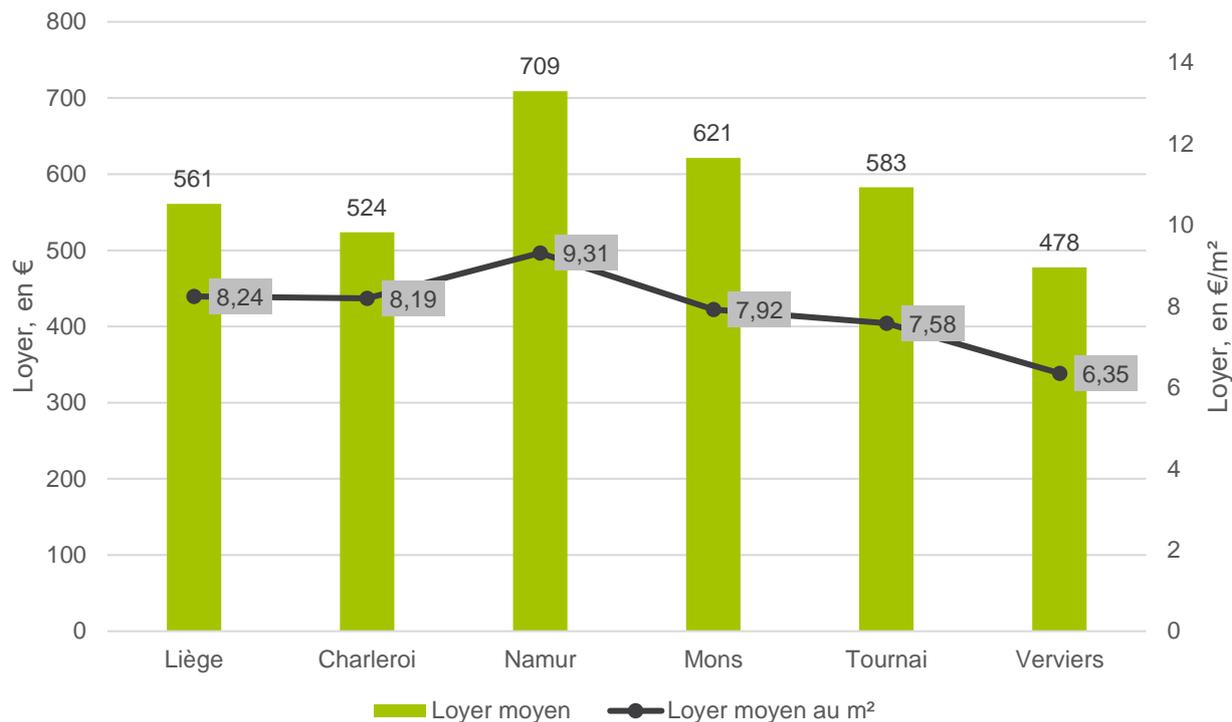
**Tableau 17 : Loyers moyens dans les villes locatives wallonnes, en €**

Ville	Loyer moyen, en €	Loyer moyen, en €/m <sup>2</sup>
Liège	561,21	8,24
Charleroi	523,54	8,19
Namur	709,06	9,31
Mons	621,23	7,92
Tournai	582,68	7,58
Verviers	477,56	6,35
La Louvière	594,94	8,63
Seraing	519,74	8,04
Mouscron	634,28	7,41
Ottignies-Louvain-la-Neuve	823,57	10,94

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)

Calcul : CEHD

**Graphique 32 : Loyers moyens dans les grandes villes locatives wallonnes, en €**



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
 Calcul : CEHD

#### 4. Le loyer selon le type de complexes résidentiels urbains

Selon le découpage de la Wallonie en complexes résidentiels urbains de 2019<sup>25</sup>, les loyers les plus élevés sont observés dans les banlieues (696 €) et dans les zones des migrants alternants (684 €) (cf. Tableau 18, Graphique 33). Le loyer moyen au mètre carré le plus élevé est observé dans les zones des migrants alternants (8,62 €/m²). Les loyers au mètre carré dans les banlieues et dans les agglomérations sont presque égaux (8,31 €/m² et 8,27 €/m², respectivement). Une petite taille de logements dans les agglomérations explique le loyer au mètre carré plus haut par rapport aux zones hors complexes résidentiels, alors que le loyer total dans les zones urbanisées est le plus bas.

Hors complexes résidentiels urbains, soit dans les zones rurales principalement, le loyer moyen est aussi supérieur par rapport au loyer moyen dans les agglomérations. Le loyer moyen exprimé en mètre carré est le plus bas dans ces zones rurales.

<sup>25</sup> 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 2 et 3.

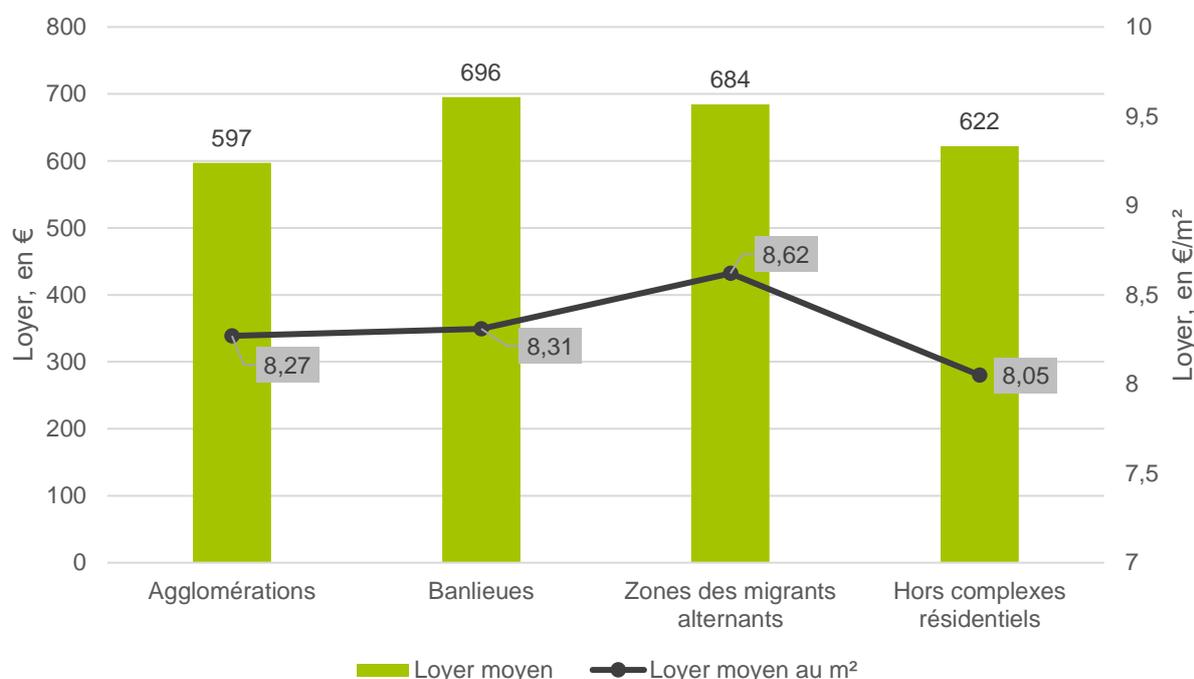
Ce résultat confirme une faible attractivité des centres urbains wallons, constatée également dans l'enquête EQH 2012-2013, ainsi que dans la première vague de l'Observatoire des loyers (2018)<sup>26</sup>.

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

Type de complexe résidentiel 2019	Loyer moyen, en €	Loyer moyen, en €/m <sup>2</sup>
Agglomérations	597,07	8,27
Banlieues	695,51	8,31
Zones des migrants alternants	684,45	8,62
Hors complexes résidentiels	622,12	8,05

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

**Graphique 33 : Loyers moyens selon le type de complexe résidentiel, en €**



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
Calcul : CEHD

Entre 2018 et 2019, les loyers moyens, quel que soit le type de complexe résidentiel, ont augmenté. L'augmentation est toutefois moins certaine – en raison des intervalles de confiance statistique qui entourent les valeurs moyennes – en ce qui concerne les zones des migrants alternants et hors complexes (environ un pour cent).

<sup>26</sup> Voir aussi Kryvobokov, M., Pradella, S., and Des Rosiers, F. (2020). « Urban and peri-urban residential rental markets in Wallonia: Similar or different? », *Applied Spatial Analysis and Policy*, Vol. 13 No 2, pp. 461-487

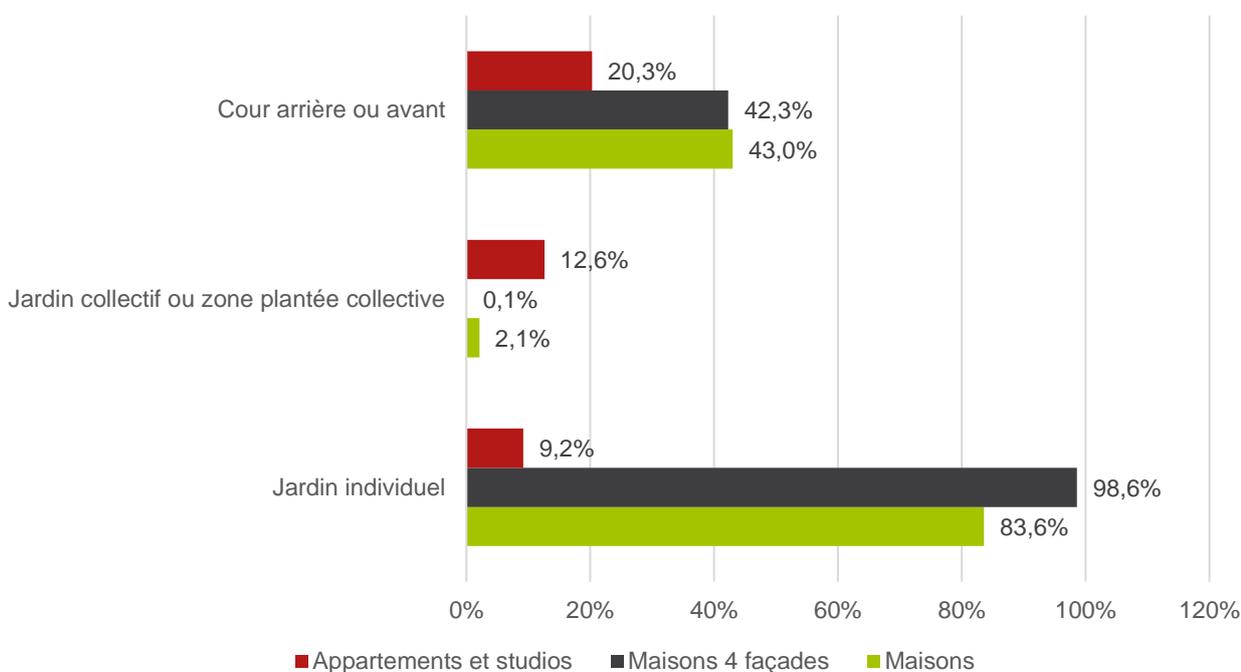
## Partie 5. Le loyer selon les éléments de confort du logement

### 1. Jardin et cour

Quasiment la moitié des logements loués (46,8%) dispose d'un jardin individuel, selon l'enquête (cf. Graphique 34). Sans surprises, 90% des logements avec jardin sont des maisons. Le reste est constitué des appartements au rez-de-chaussée.

Un tiers des logements (31,8%) possède une cour arrière ou avant. Un jardin collectif (ou une zone plantée collective) est moins fréquent, sa présence est observée pour 7,3% du parc locatif privé. Un logement sur dix (9,9%) dispose d'abris de jardin. En termes de répartition par type de logement, la tendance est similaire entre le jardin individuel et une cour arrière ou avant, mais avec les proportions moins élevées. En revanche, le jardin collectif partagé entre les résidents d'un immeuble occupe 12,6% d'appartements et studios.

**Graphique 34 : Présence d'un jardin et d'une cour selon le type de logement, en %**

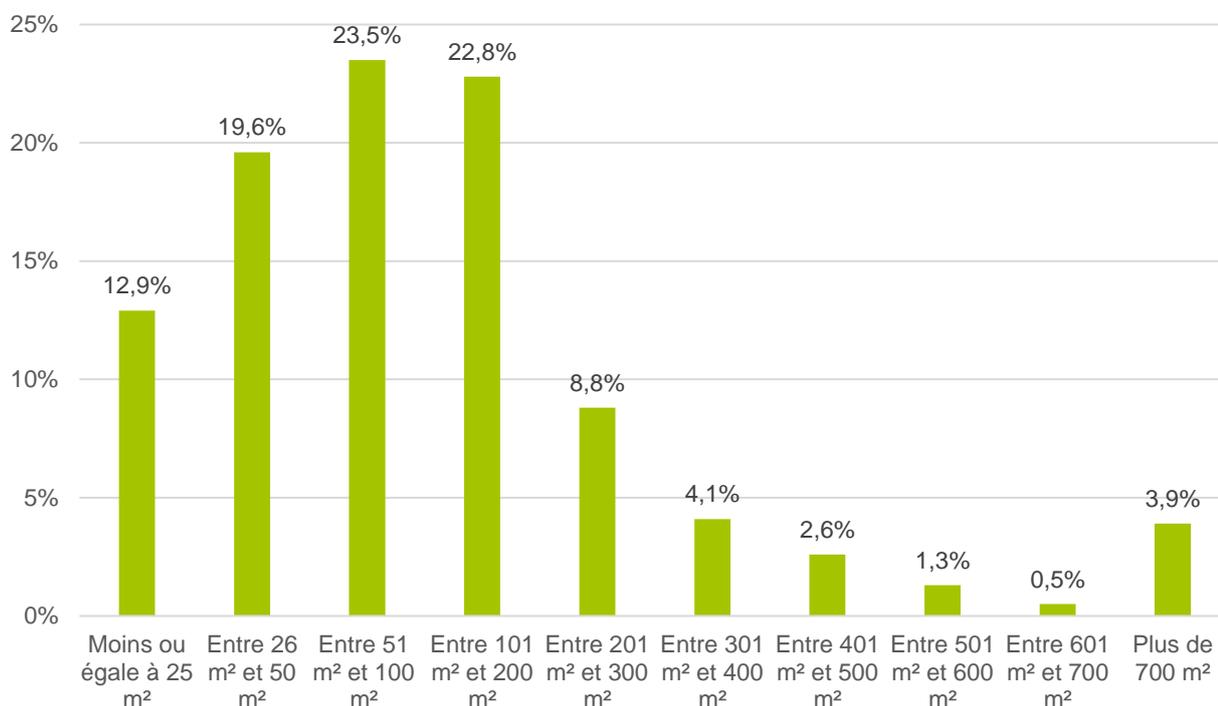


Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)

Calcul : CEHD

La superficie habitable de logements avec un jardin privatif est de 93 m<sup>2</sup>, en moyenne. La surface moyenne d'un jardin individuel est de 178 m<sup>2</sup>, la surface médiane est de 90 m<sup>2</sup>. La plupart des jardins sont petits (cf. Graphique 35). Un tiers des logements avec un jardin individuel dispose d'un jardin de 50 m<sup>2</sup> ou moins (y compris 12,9% de très petits jardins, soit de 25 m<sup>2</sup> ou moins). Pour un quart environ de logements (23,5%) ayant un jardin, sa surface est entre 51 m<sup>2</sup> et 100 m<sup>2</sup>. Encore 22,8% des logements possèdent un jardin individuel de 101 m<sup>2</sup> jusqu'à 200 m<sup>2</sup>. Pour seulement un logement sur cinq, la surface d'un jardin dépasse 200 m<sup>2</sup>. Un logement sur vingt-six dispose d'un grand jardin, de plus de 700 m<sup>2</sup>.

**Graphique 35 : Distribution de la surface d'un jardin individuel par tranche, en %**



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
 Calcul : CEHD à partir de 1.503 observations avec les surfaces des jardins individuels

La superficie du jardin individuel d'un appartement ou d'un studio situé en rez-de-chaussée est petite, de 33 m² en moyenne (cf. Tableau 19). Pour les maisons, la superficie du jardin individuel augmente plus il y a de façades. Les maisons 3 façades disposent d'un jardin de 140 m², soit deux fois plus grands que celui des maisons mitoyennes (73 m² du jardin). La superficie moyenne d'un jardin d'une villa est de 304 m².

**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	73,4	331
Maisons 3 façades	140,2	412
Maisons 4 façades	304,2	591
Appartements et studios	33,3	169
<b>Ensemble du parc locatif</b>	<b>178,0</b>	<b>1.503</b>

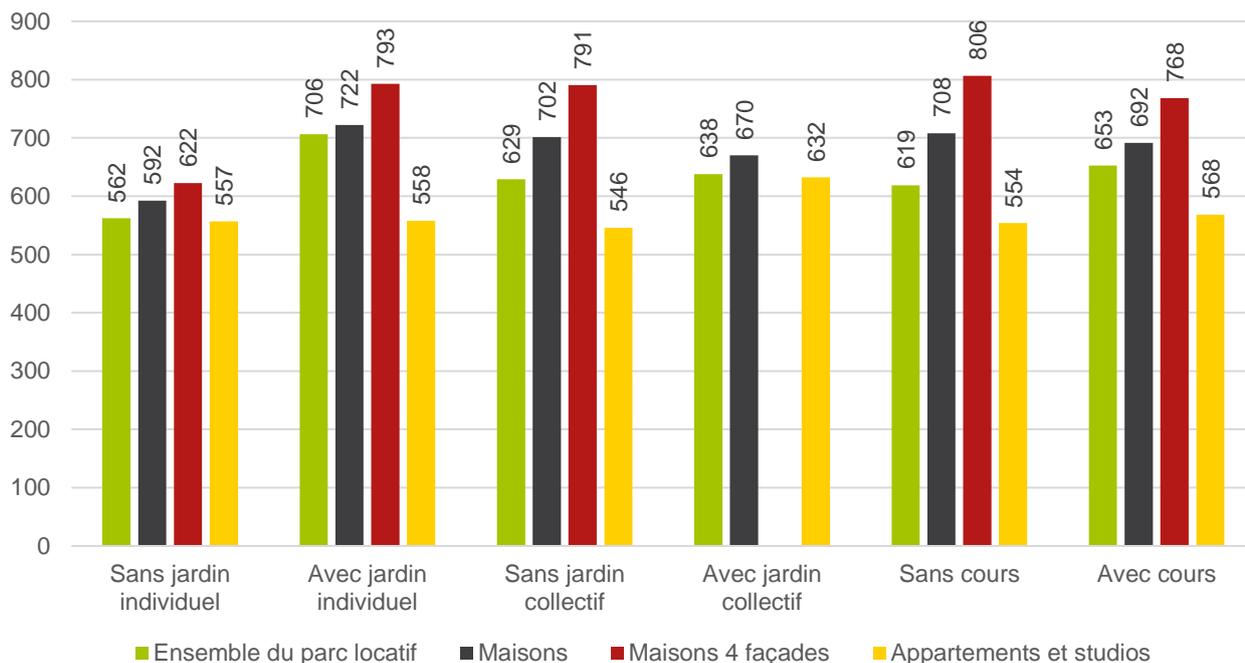
Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
 Calcul : CEHD

Un logement sans jardin individuel se loue en moyenne 562 € contre 706 € pour un logement avec jardin individuel (cf. Graphique 36). Cette augmentation de 144 € 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 793 € 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 équivalent à celui des autres appartements.

Par contre, la disponibilité d'un jardin collectif ajoute en moyenne 86 € au loyer d'un appartement par rapport à celle qui n'en dispose pas. Rappelons qu'il y a très peu de maisons (et qu'il n'y a presque pas de villas) avec un jardin collectif.

**Graphique 36 : Loyers moyens et jardin ou cour selon le type de logement, en €**



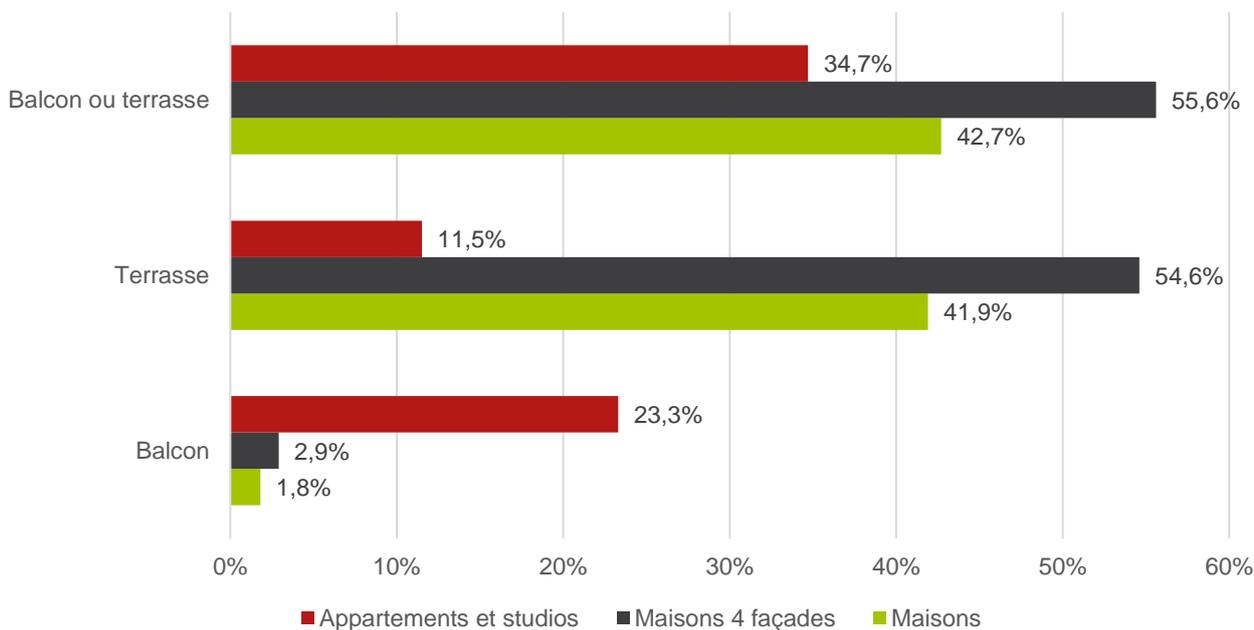
Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
Calcul : CEHD

La comparaison entre 2018 et 2019 n'est pas possible, car la méthode de collecte de la superficie sur les jardins a été améliorée, ce qui explique les importants écarts – pratiquement le double – par rapport aux observations relevées en 2018. Par conséquent, les évolutions des loyers moyens en fonction de la disponibilité d'un jardin ou non ne sont pas rigoureusement calculables.

## 2. Balcon et terrasse

Un logement sur huit (12,4%) dispose d'un balcon. Plus d'un quart du parc locatif privé (26,9%) profite d'une terrasse. Ainsi, deux logements loués sur cinq (38,8%) possèdent soit un balcon, soit une terrasse. Comme pour le jardin, ces agréments dépendent largement du type de logement (cf. Graphique 37). Ainsi, il y a nettement plus d'appartements avec un balcon que de maisons 4 façades (23,3% versus 1,8%). La situation est inverse par rapport à une terrasse, présente dans 41,9% des villas et dans 11,5% des appartements. Portant, la présence d'un balcon ou d'une terrasse est observée pour 42,7% des villas et pour 34,7% des appartements.

**Graphique 37 : Présence d'un balcon et d'une terrasse selon le type de logement, en %**

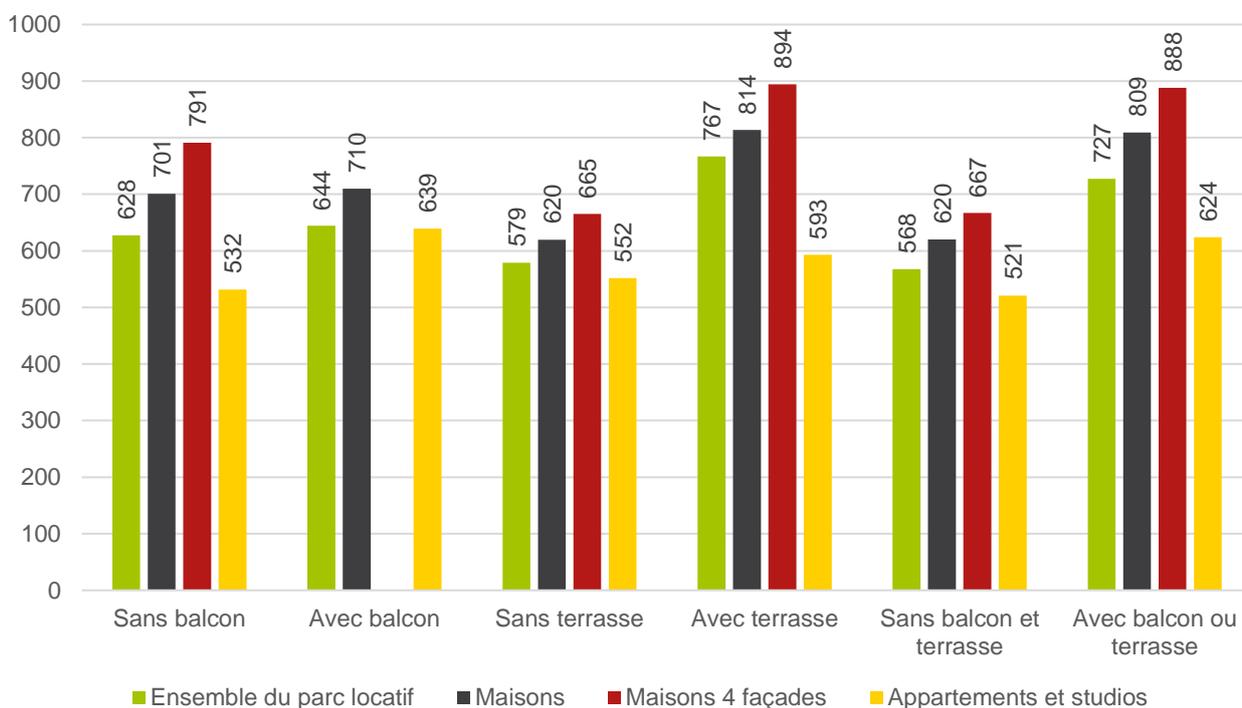


Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
 Calcul : CEHD

Pour l'ensemble du parc locatif privé, un logement avec balcon se loue 2,5% plus cher qu'un logement sans balcon (cf. Graphique 38). L'écart est bien plus marqué pour les appartements (107 €). Il y a très peu de maisons avec balcon. La différence de loyer est de 194 € pour les maisons et de 41 € pour les appartements et studios avec terrasse par rapport à ces biens sans terrasse. Le loyer d'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 (189 € pour les maisons et 103 € pour les appartements et studios).

Tendanciellement, la hausse des loyers entre 2018 et 2019 semble concerner les logements loués avec ou sans terrasses ou balcons. Rappelons que certaines différences observées, notamment pour les maisons avec balcon, entre les deux années ne peuvent pas être confirmées statistiquement en raison d'un sous-échantillon trop faible.

**Graphique 38 : Loyers moyens et balcon ou terrasse selon le type de logement, en €**



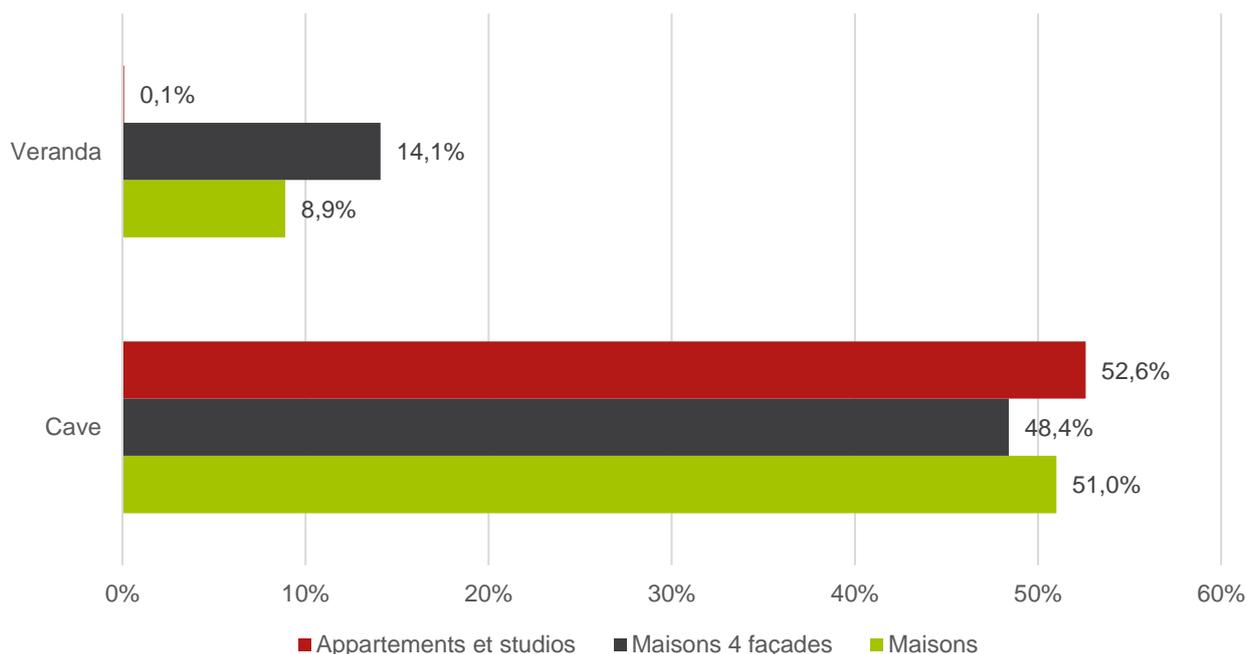
Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)

Calcul : CEHD

### 3. Cave et véranda

La moitié des logements loués (51,8%) dispose d’une cave. Cette proportion reste stable tant pour les maisons que les appartements (cf. Graphique 39). Une véranda est moins répandue. Elle est présente pour 4,5% de l’ensemble des logements loués. Il y a proportionnellement plus de vérandas dans les maisons (8,9%) que dans les appartements (0,1%).

**Graphique 39 : Présence d'une cave ou d'une véranda selon le type de logement, en %**

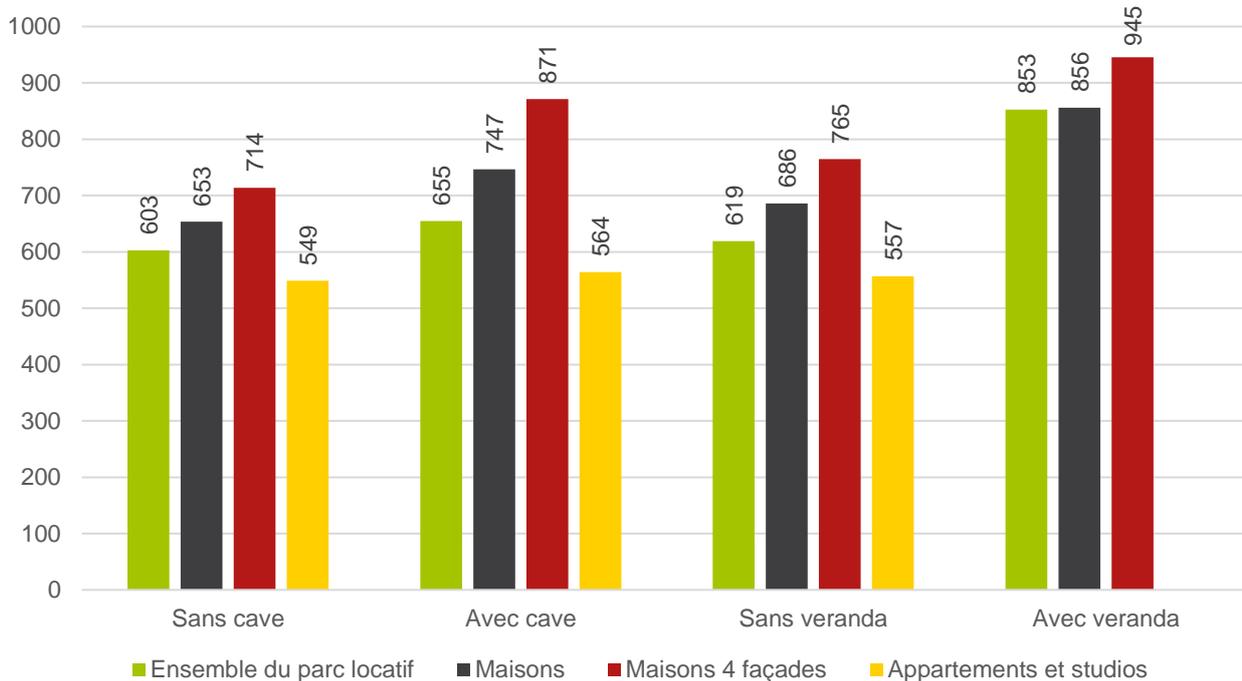


Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
 Calcul : CEHD

Les logements avec une cave sont loués en moyenne plus cher (de 52 €, en moyenne) que ceux sans cave (cf. Graphique 40). Par rapport aux logements qui en sont dépourvus, le loyer est plus élevé en moyenne pour les maisons (94 €), et notamment pour les villas (157 €), que pour les appartements et studios (15 €) avec une cave. La présence d'une véranda augmente le loyer des maisons en moyenne de 686 € (sans véranda) jusqu'à 856 € (avec une véranda). Notons qu'il n'y a quasiment pas d'appartements avec une véranda.

Tendanciellement, la hausse des loyers entre 2018 et 2019 semble concerner les logements loués avec ou sans cave ou véranda.

**Graphique 40 : Loyers moyens et cave ou véranda selon le type de logement, en €**

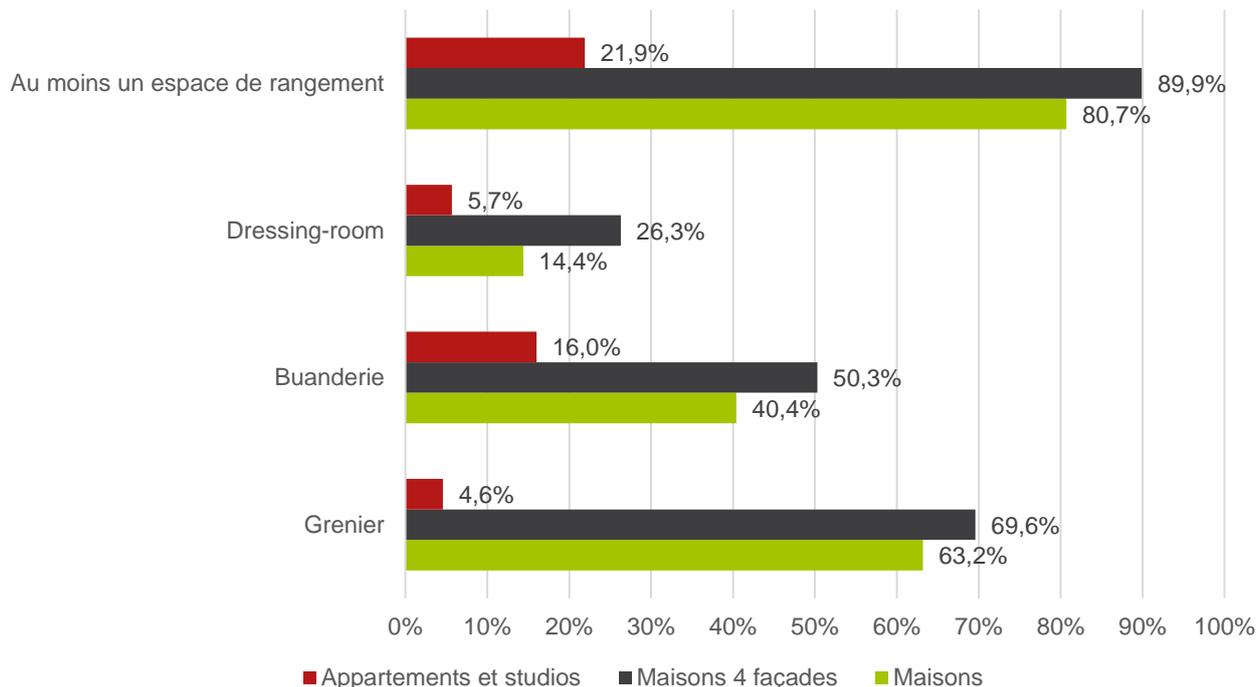


Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
 Calcul : CEHD

#### 4. Espace de rangement

Au moins un espace de rangement équipé plus de la moitié des logements loués (51,6%). Il s’agit soit d’un grenier (présent dans 34,2% de logements), soit d’une buanderie (28,3%), soit d’un dressing-room (10,1%). Dans les maisons 4 façades, il y a logiquement beaucoup plus de greniers, de buanderies et de dressing-rooms que dans les appartements et studios (cf. Graphique 41). Neuf villas sur dix (89,9%) possèdent au moins un espace de rangement tandis que ce dernier se trouve dans un appartement sur cinq (21,9%).

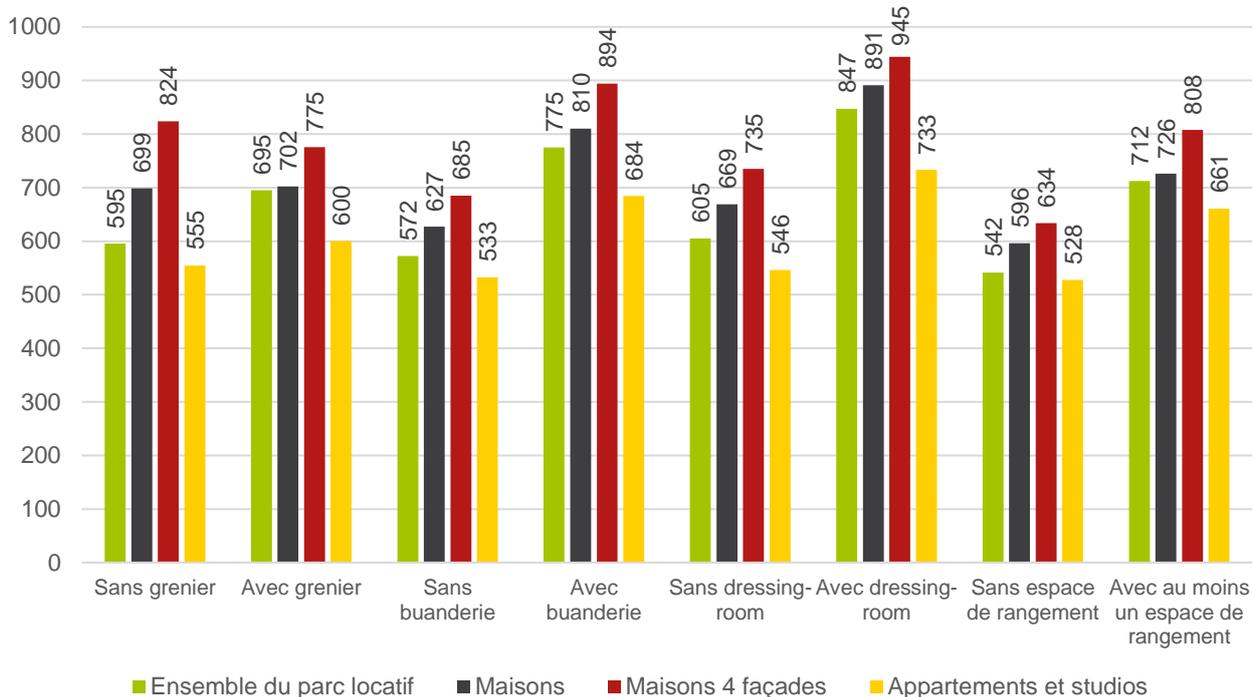
**Graphique 41 : Présence d'un espace de rangement selon le type de logement, en %**



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
 Calcul : CEHD

Parce qu'il rare, un grenier est très apprécié dans les appartements et studios sur le marché locatif (cf. Graphique 42). Comparé aux logements qui n'en sont pas équipés, le loyer est 45 € supérieur en moyenne pour les appartements avec grenier. Il est seulement de 3 € pour les maisons, car la plupart en sont pourvues, ce qui ne les distingue pas sur le marché locatif. On constate aussi un loyer supérieur en moyenne pour les logements avec une buanderie (+ 183 € pour les maisons et + 151 € pour les appartements et studios) ainsi qu'avec un dressing-room (respectivement + 222 € et + 187 €). 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 moyen est plus élevé de 130 € pour les maisons et de 133 € pour les appartements et studios. Il faut bien garder à l'esprit que cette différence moyenne ne s'explique pas par la présence du seul élément considéré, mais que, plus fréquemment, l'écart de loyer reflète aussi des types de logements et plusieurs autres éléments qui se conjuguent.

**Graphique 42 : Loyers moyens et espace de rangement selon le type de logement, en €**

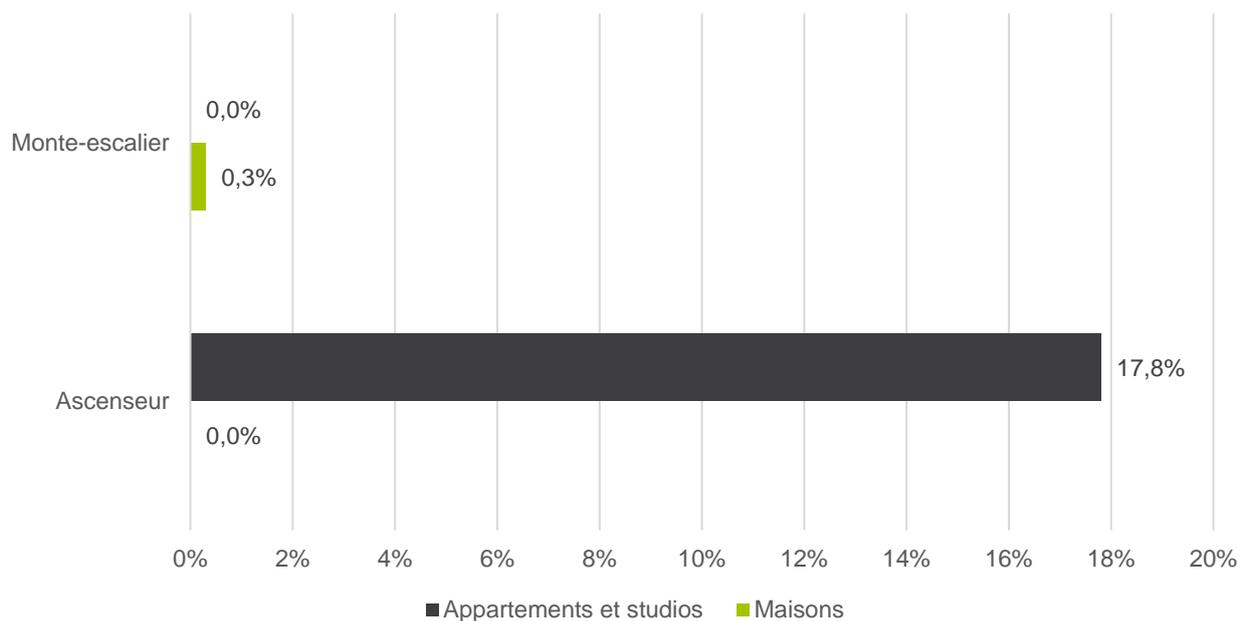


Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
 Calcul : CEHD

## 5. Ascenseur et monte-escalier

Au sein de l'ensemble des logements mis en location dans le secteur privé, 8,8% en ont un ascenseur et, pour 0,2%, un monte-escalier. Parmi les appartements et les studios, la proportion d'ascenseurs est de 17,8% (cf. Graphique 43). 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 (48,8%).

**Graphique 43 : Présence d'un ascenseur et d'un monte-escalier selon le type de logement, en %**

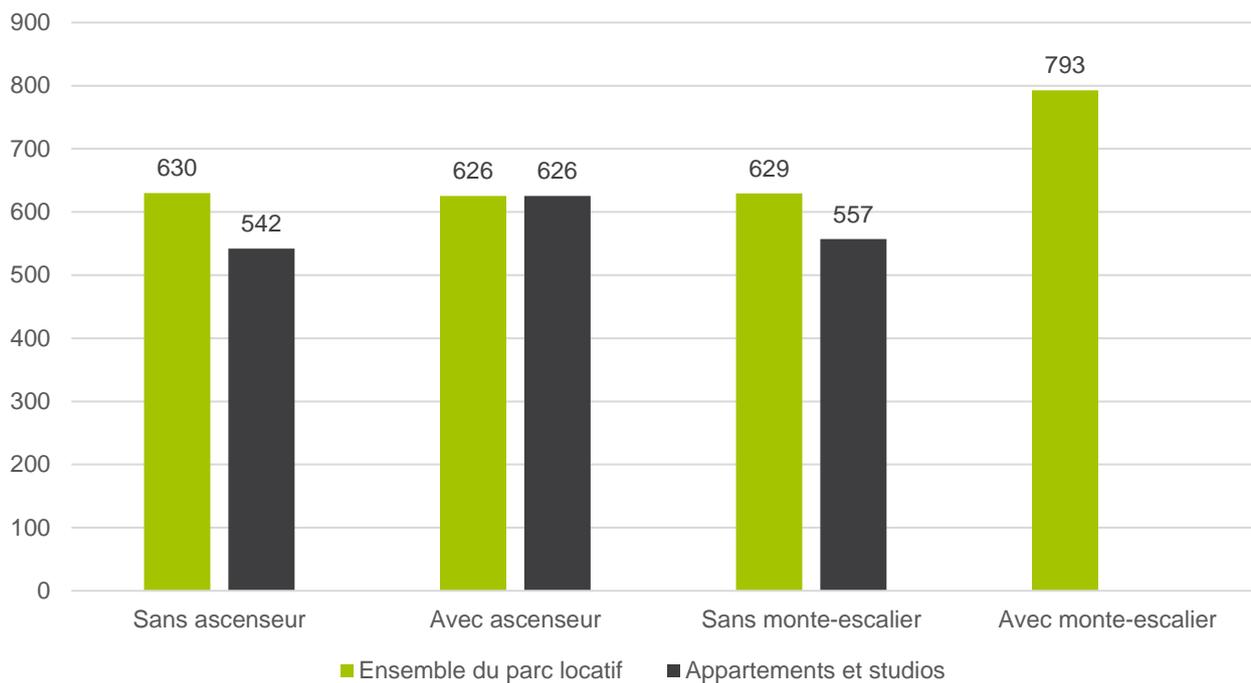


Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
 Calcul : CEHD

Le loyer moyen d'un appartement ou d'un studio avec un ascenseur est supérieur de 84 € par rapport à celui sans ascenseur (cf. Graphique 44).

Les écarts entre les loyers moyens des logements loués avec ou sans ascenseur sont similaires entre 2018 et 2019. Ils ont augmenté en valeur absolue. Ils ne le sont pas en revanche pour les logements équipés ou non d'un monte-escalier. Cet élément est trop singulier sur le marché locatif pour tirer des conclusions d'évolution.

### Graphique 44 : Loyers moyens et ascenseur ou monte-escalier selon le type de logement, en €



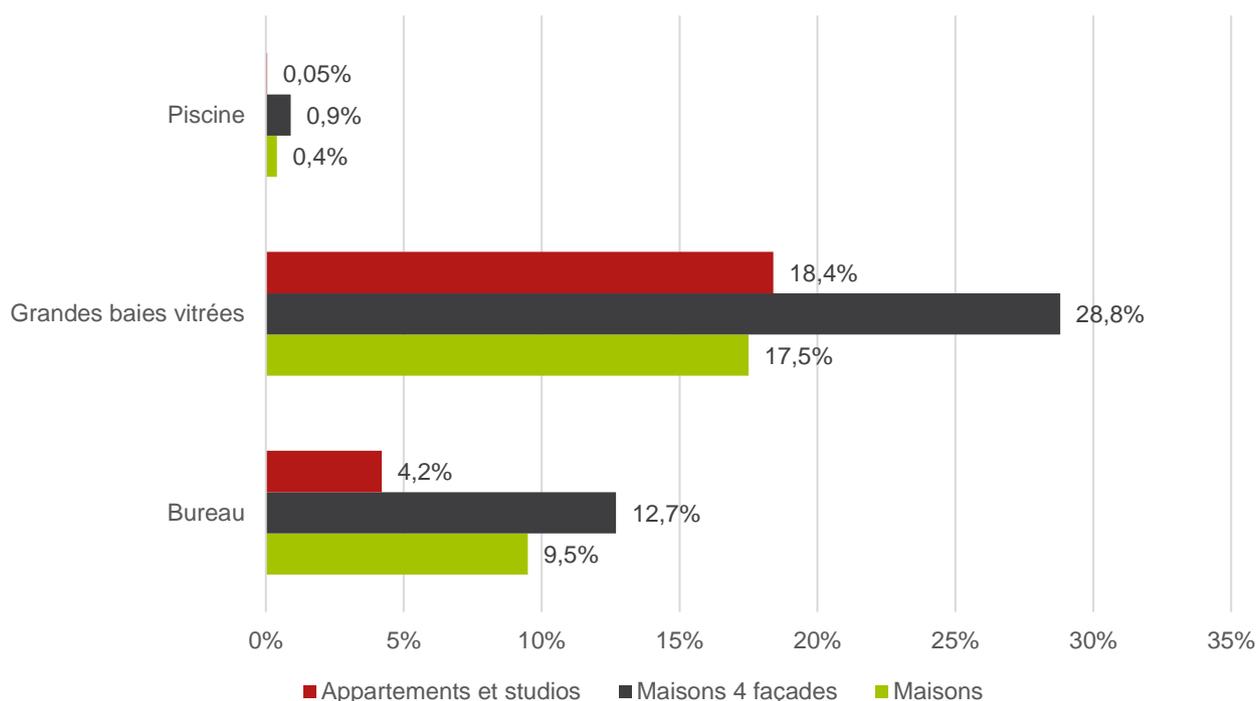
Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)

Calcul : CEHD

## 6. Bureau, grandes baies vitrées et piscine

Selon l'enquête 2019, 6,9% des logements loués bénéficient d'une pièce à l'usage exclusif de bureau. Plus d'un quart des maisons 4 façades en profitent également (*cf.* Graphique 45). Les grandes baies vitrées sont observées pour 18,0% de l'ensemble des logements loués. Proportionnellement, il y a plus de grandes baies vitrées dans les villas (28,8%). La piscine construite en « dur » est un élément très luxueux. Son taux de présence dans le parc locatif est de 0,2% pour l'ensemble des logements et de 0,9% pour les villas.

### Graphique 45 : Présence d'une pièce à usage exclusif de bureau, des grandes baies vitrées et de la piscine selon le type de logement, en %

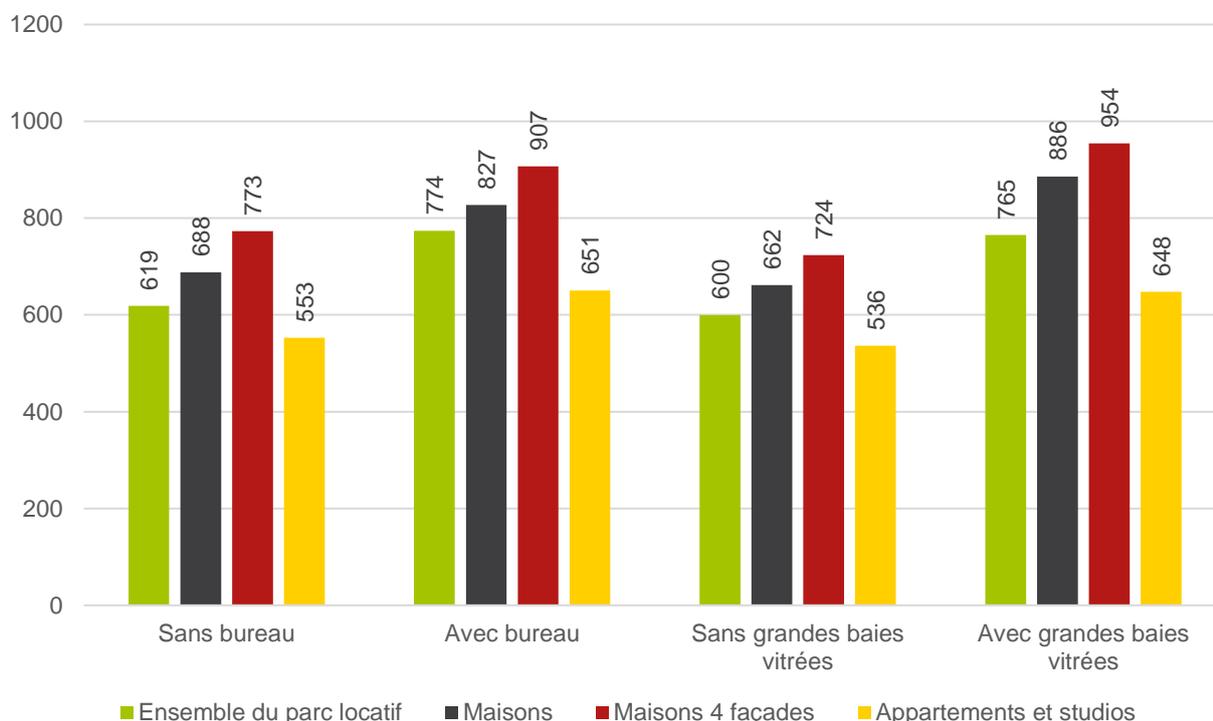


Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
Calcul : CEHD

Les maisons dotées d'une pièce à l'usage exclusif de bureau ont un loyer moyen de 827 € contre un loyer de 688 € sans bureau. On constate un loyer moyen de 651 € contre 553 € pour les appartements et studios avec ou sans bureau (cf. Graphique 46). 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 224 €) que celui des appartements et studios (écart moyen de 112 €).

Entre 2018 et 2019, les loyers moyens des maisons avec ou sans bureau ont augmenté. On constate une augmentation également pour les maisons avec ou sans grandes baies vitrées. Pour les appartements, les écarts entre les deux années d'enquête ne sont pas toujours comparables en raison de sous-échantillons relativement faibles.

**Graphique 46 : Loyers moyens et pièce à usage exclusif de bureau ou grandes baies vitrées selon le type de logement, en €**

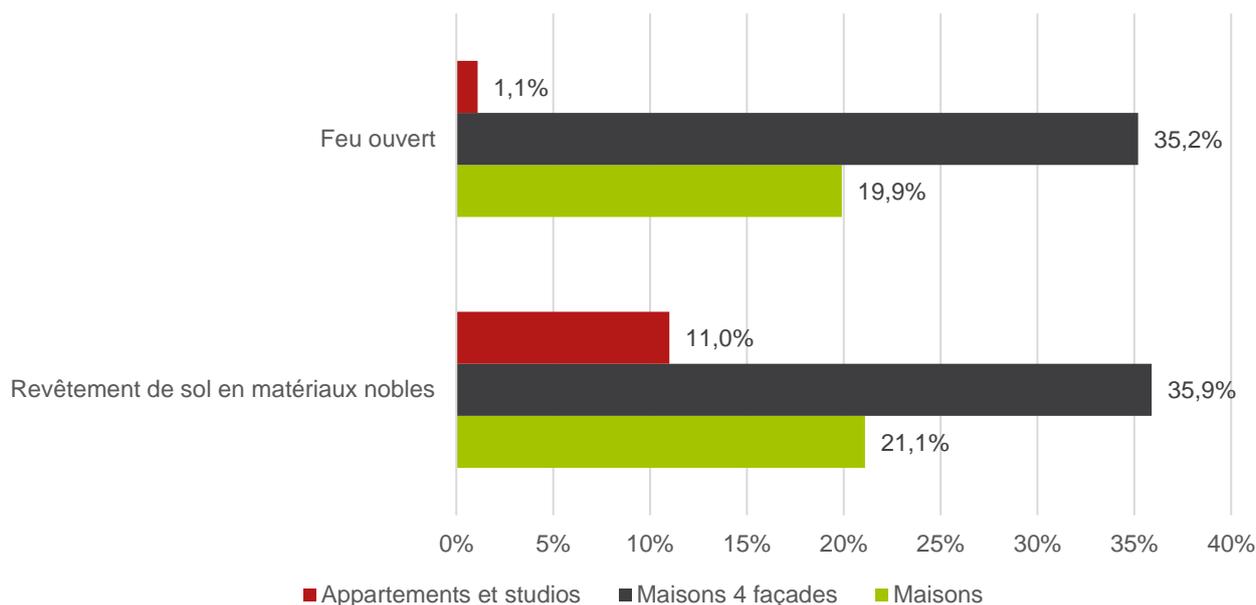


Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
 Calcul : CEHD

## 7. Revêtement de sol en matériaux nobles et feu ouvert

Certains équipements de confort et de luxe les plus fréquents sont relevés sur le parc locatif privé. 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 revêtement de sol en matériaux nobles (parquet chêne, marbre, etc.) est présent dans un logement sur six (16,1%) et un feu ouvert dans un logement sur dix (10,6%). Ces éléments de luxe sont en fait très associés au type de logement. En effet, il y a beaucoup plus de villas (plus d’un tiers) avec un revêtement de sol en matériaux nobles ou avec un feu ouvert (cf. Graphique 47). Parmi les appartements, ces proportions sont nettement inférieures, notamment pour un feu ouvert (1,1%).

**Graphique 47 : Présence d'un revêtement de sol en matériaux nobles et d'un feu ouvert selon le type de logement, en %**

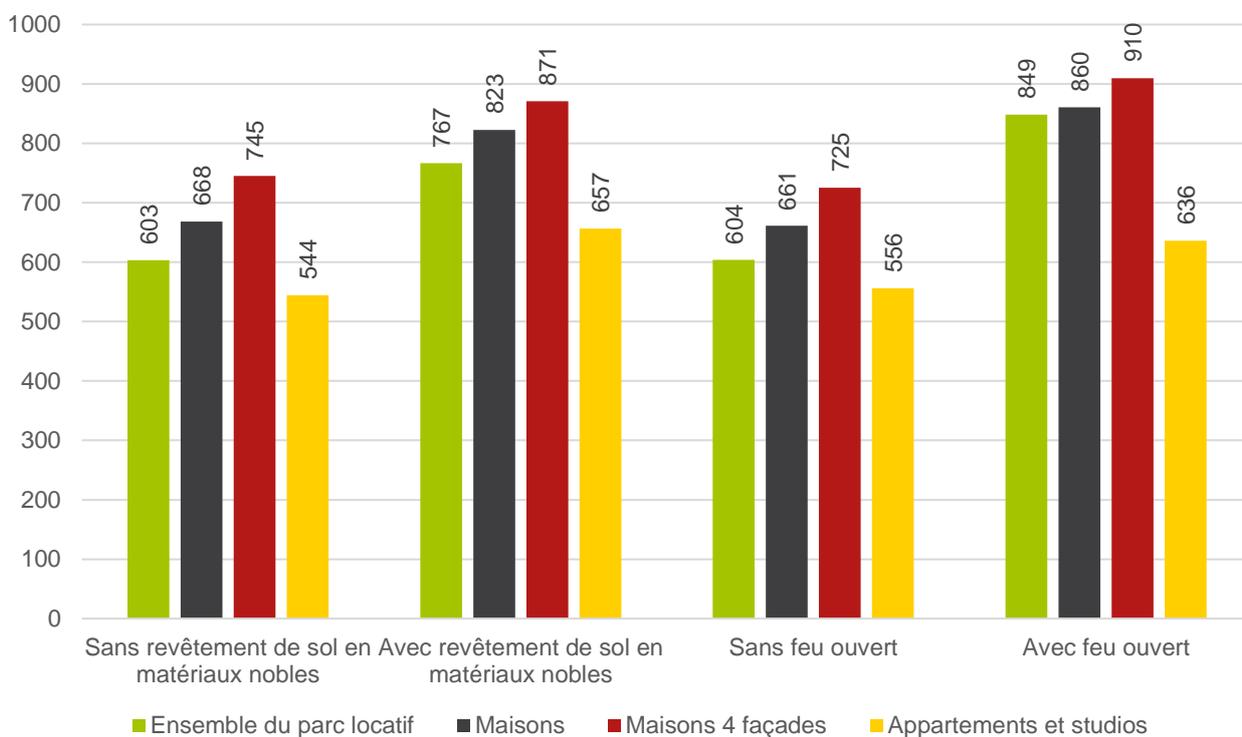


Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
 Calcul : CEHD

Par rapport aux logements qui sont dépourvus de cette caractéristique, le loyer moyen d'un logement disposant d'un revêtement de sol en matériaux nobles est 155 € supérieur pour les maisons et 113 € supérieur pour les appartements et studios (cf. Graphique 48). 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 (185 €) entre les maisons 4 façades avec un feu ouvert contre celles sans feu ouvert.

Les équipements de luxe ou de confort des logements ne sont pas de nature à être à l'origine des hausses de loyers moyens d'une année à l'autre, comme le montre la comparaison des données recueillies en 2018 et en 2019. Ce rapport effectue la comparaison systématique ; cependant, certaines comparaisons doivent être interprétées avec prudence, car certains équipements sont peu fréquents et les loyers peuvent donc varier au sein des échantillons.

**Graphique 48 : Loyers moyens en cas de présence d'un revêtement de sol en matériaux nobles ou d'un feu ouvert selon le type de logement, en €**

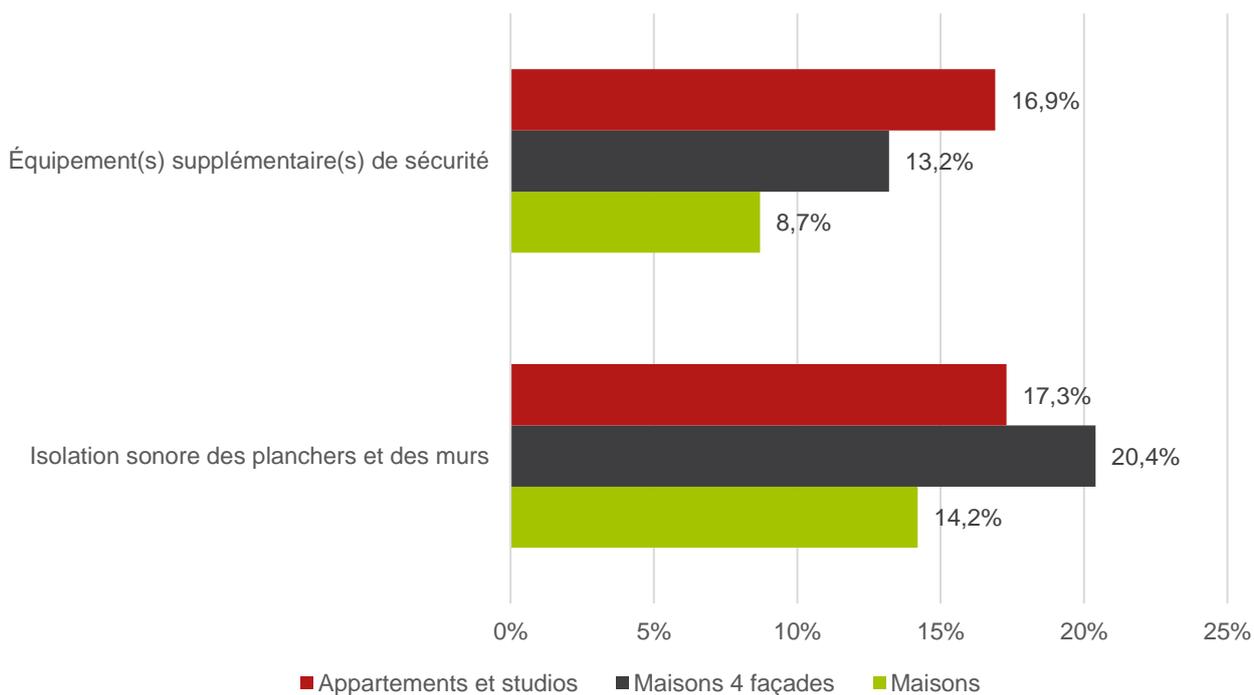


Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
 Calcul : CEHD

## 8. Isolation sonore et équipements supplémentaires de sécurité

Un logement loué sur six (15,7%) dispose d'une isolation sonore. Les appartements sont plus fréquemment isolés sur le plan phonique que l'ensemble des maisons (cf. Graphique 49). Les éléments supplémentaires de sécurité incluent le service de gardiennage, la présence de concierge, la vidéosurveillance, le vidéophone, alarme, etc. Au moins un de ces éléments est présent pour 12,7% des biens immobiliers du parc locatif. Le taux de pénétration des éléments de sécurité est entre 13% et 17% pour les villas et les appartements.

**Graphique 49 : Présence d’isolation sonore des planchers et des murs et d’équipements supplémentaires de sécurité selon le type de logement, en %**

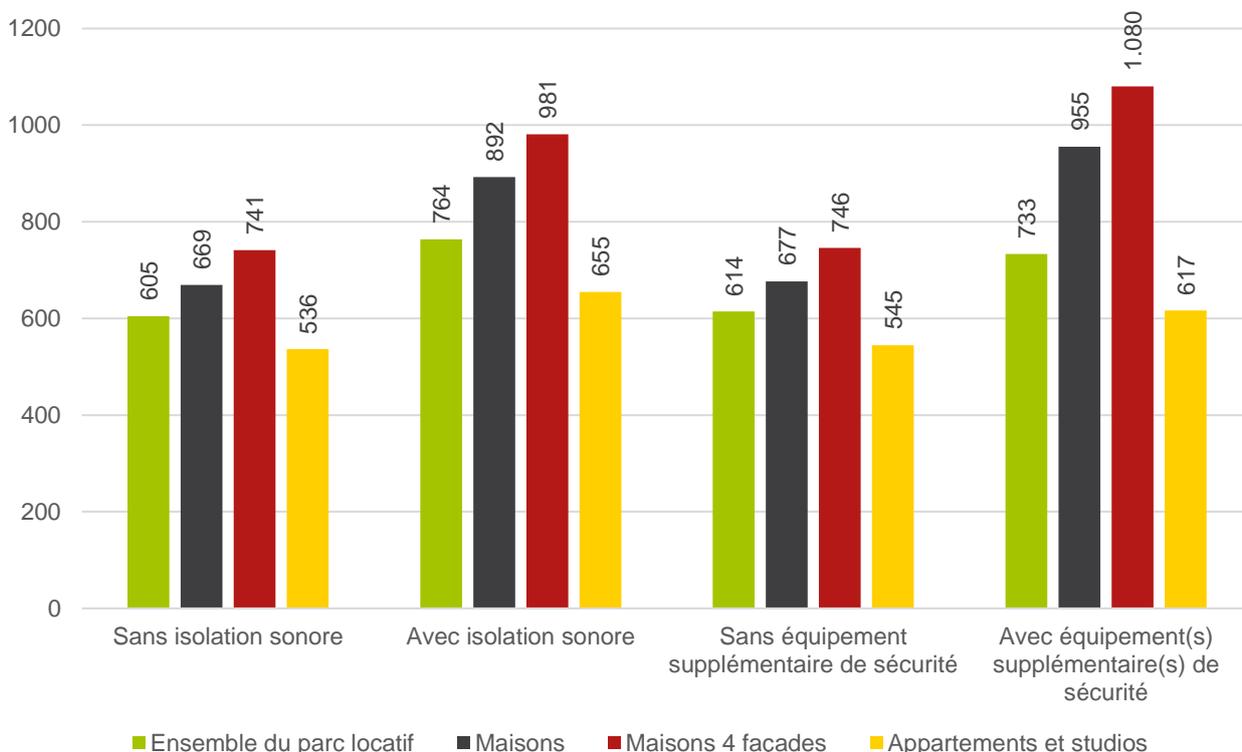


Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
 Calcul : CEHD

Une maison avec l’isolation sonore des planchers et des murs se loue en moyenne 223 € plus cher qu’une maison sans isolation sonore (cf. Graphique 50). Pour un appartement ou un studio, ce même écart est de 119 €, en moyenne. Les équipements supplémentaires de sécurité ajoutent en moyenne au loyer 278 € pour les maisons et 72 € 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.

Nous ne comparons pas les données entre 2018 et 2019 pour les petits équipements des logements. Leur analyse ne permettrait pas de cibler les segments du marché plus spécifique où se situerait l’augmentation des loyers.

**Graphique 50 : Loyers moyens et isolation sonore des planchers et des murs ou équipements supplémentaires de sécurité selon le type de logement, en €**

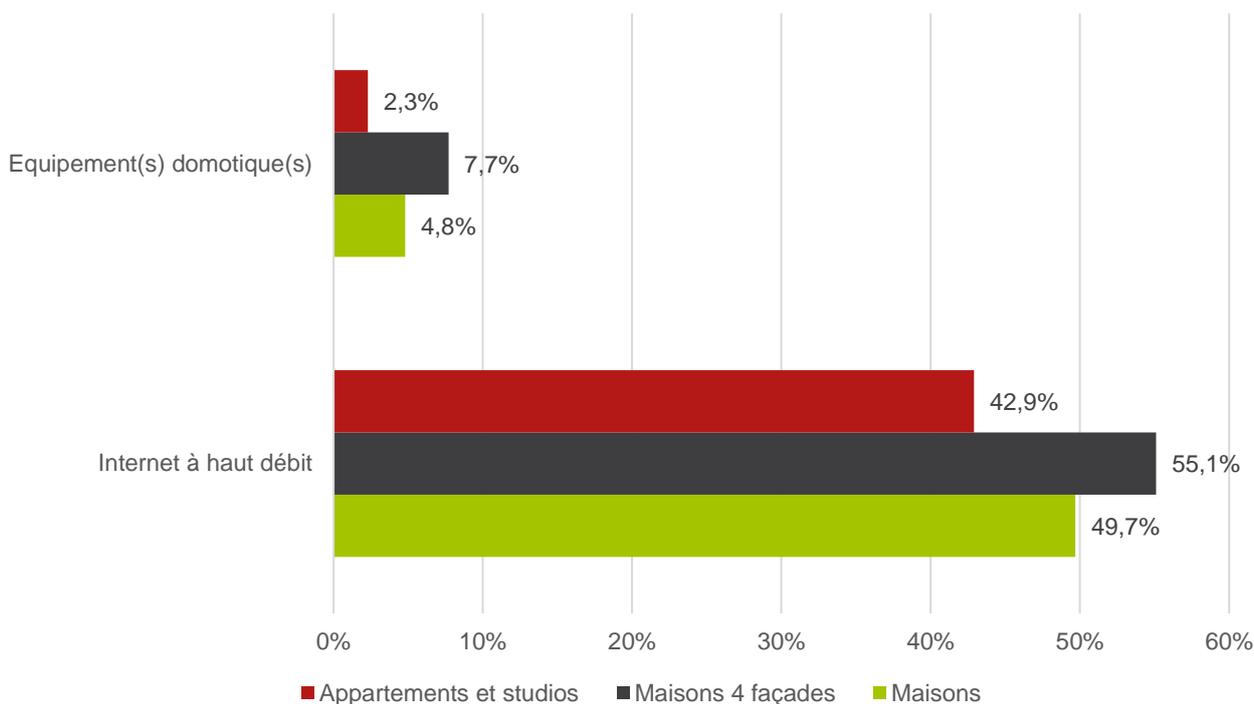


Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
 Calcul : CEHD

## 9. Internet à haut débit et équipements domotiques

Environ la moitié du parc locatif privé (46,4%) dispose d’Internet à haut débit. Les maisons, et notamment les villas, sont équipées mieux que les appartements (cf. Graphique 51). Ainsi, 55,1% de villas louées sont avec l’Internet à haut débit. Les équipements domotiques de confort et de communication concernent, par exemple, le pilotage des appareils électroménagers par programmation d’horaires, la gestion du chauffage en fonction de l’enveloppe thermique du bâtiment, le contrôle des équipements via smartphone/Internet, etc. Au moins un de ces éléments est présent pour 3,6% de logements loués. Le taux de pénétration des équipements domotiques est plus élevé pour les maisons (et notamment pour les villas, 7,7%) que pour les appartements.

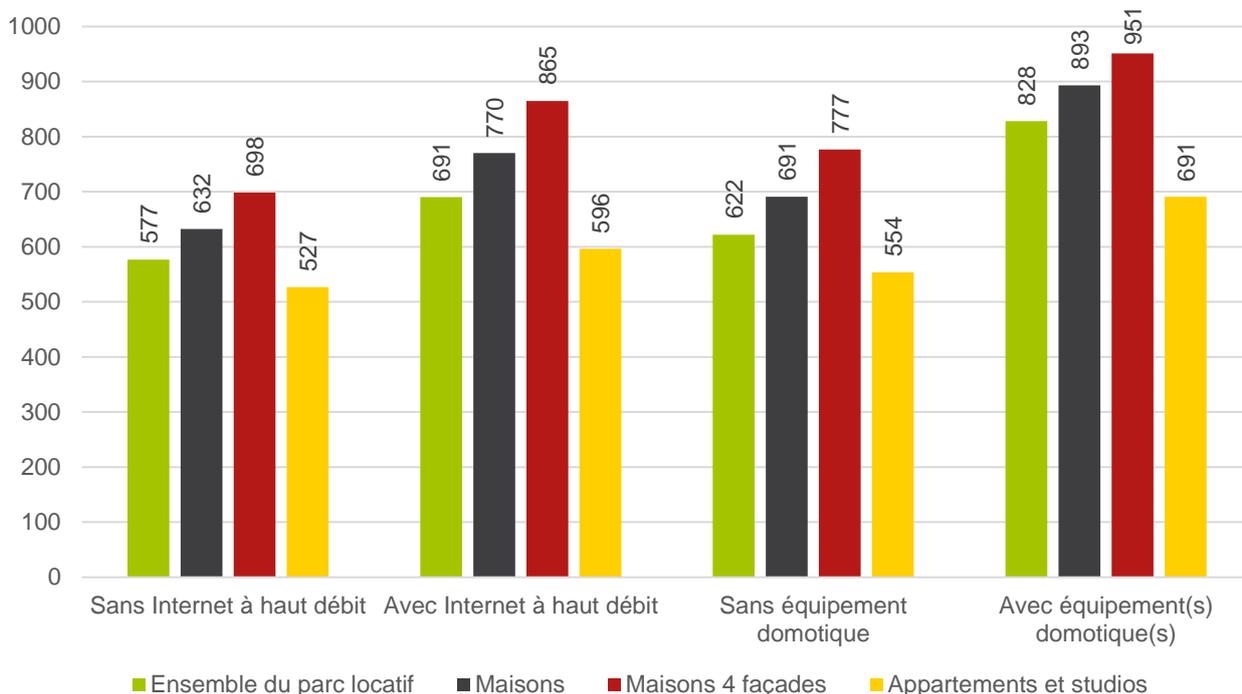
### Graphique 51 : Présence d’Internet à haut débit et d’équipements domotiques selon le type de logement, en %



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
 Calcul : CEHD

Pour une maison avec l’Internet à haut débit, le loyer moyen est de 138 € plus, en moyenne, par rapport à celle sans cet équipement (cf. Graphique 56). Pour un appartement, l’écart fait 69 €. Même si le paiement pour Internet n’est pas inclus dans le montant de loyer, un logement équipé dispose normalement d’autres éléments de confort. Il convient donc de ne pas lire la différence comme imputable à l’existence de l’internet. Les comparaisons qui sont faites dans ce rapport ont pour but de montrer en comparant les indicateurs moyens – vérification faite de leur significativité statistique – les caractéristiques qui ont impact positif ou négatif sur le niveau des loyers. Les équipements domotiques sont encore rarement représentés sur le marché locatif. Avec ces attributs (liés avec une meilleure qualité générale de logement), une maison coûte 202 € plus et un appartement 137 € plus, en moyenne.

**Graphique 52 : Loyers moyens et Internet à haut débit ou équipements domotiques selon le type de logement, en €**



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
 Calcul : CEHD

## 10. Logement loué meublé

Seulement 3,5% de logements sont loués meublés. Le ratio est un peu plus élevé pour les appartements (4,9%) que pour les maisons (2,1%). Parmi les studios, il y a 17,9% de cas loués meublés, ce qui correspond d'ailleurs à une spécificité de ce type de bien.

Les logements meublés sont loués moins cher que les logements non meublés, en moyenne. Assez logiquement, le loyer au mètre carré d'un logement meublé (9,14 €) est plus élevé que celui d'un logement non meublé (8,25 €/m<sup>2</sup>) (cf. Tableau 20). Notons que la superficie habitable de logements loués meublés est inférieure de 13 m<sup>2</sup>, en moyenne.

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

	Loyer moyen, en €	Loyer moyen, en €/m <sup>2</sup>	N
Logement loué meublé	560,65	9,17	149
Logement loué non meublé	632,10	8,25	4.103

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
 Calcul : CEHD

Le loyer moyen des logements loués meublés aurait baissé entre 2018 et 2019. Ce constat ne peut toutefois pas être confirmé statistiquement, car il est calculé sur un sous-échantillon faible avec des intervalles de confiance importants.

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

Souvent évoquée comme un argument qualitatif valorisant un logement, la « vue » bonne ou mauvaise reste un attribut subjectif du logement. Il génère toutefois des différences de loyers sur le marché locatif. Un logement loué sur treize (7,6%) a une vue réduite à l'avant ou à l'arrière. Cela est en moyenne associé à un loyer de 548,35 € (cf. Tableau 21), soit 88 € inférieur par rapport au loyer d'un logement avec une vue non réduite. Le loyer au mètre carré est également moins élevé en cas de vue réduite.

**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 <sup>2</sup>	N
Vue réduite à l'avant et à l'arrière du logement	548,35	7,81	324
Vue non réduite	636,30	8,32	3.928

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)

Calcul : CEHD

Par rapport à l'année 2018, le loyer moyen des logements pénalisés par une vue réduite reste stable, mais, pour les raisons évoquées au point suivant, cela ne peut être affirmé avec certitude statistiquement.

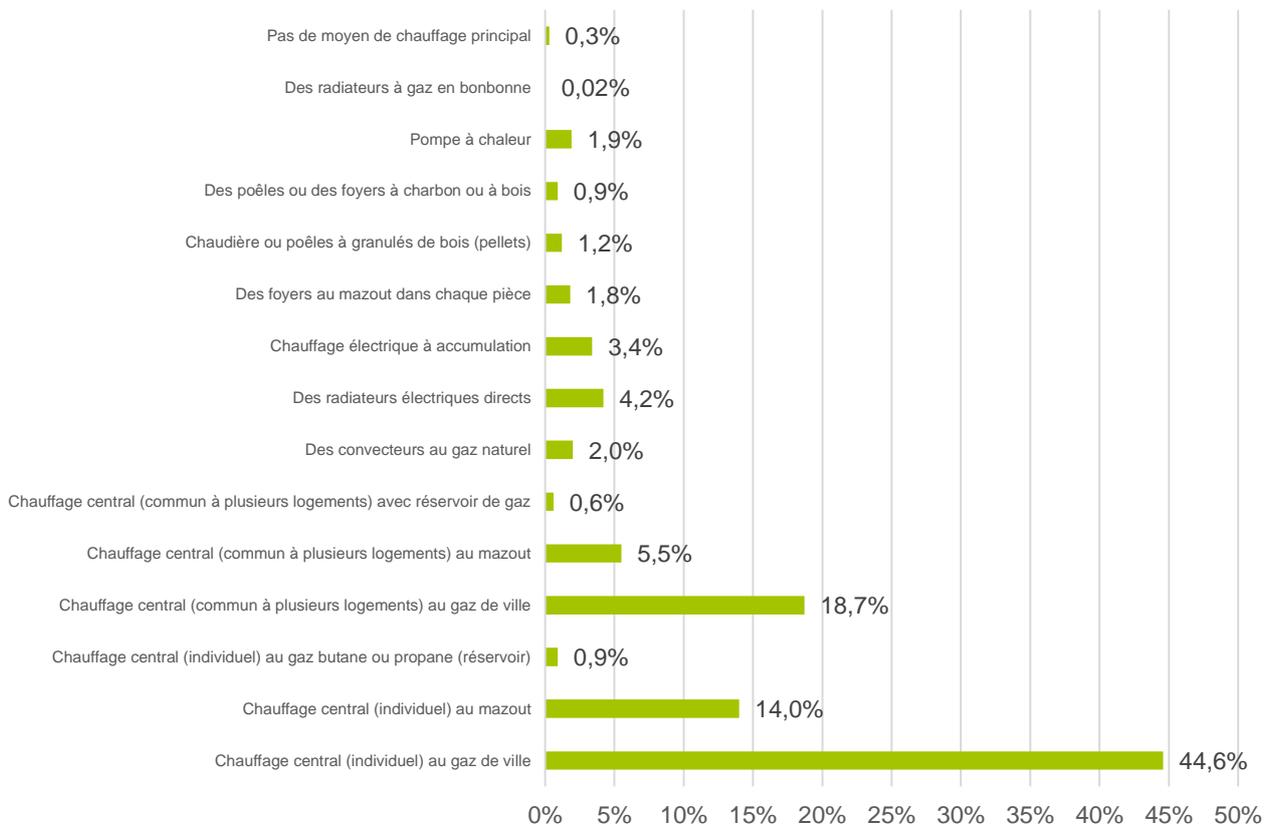
## Partie 6. Le loyer selon les caractéristiques énergétiques du logement

### 1. Chauffage principal

Plus de quatre logements loués sur cinq (84,3%) 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 plus de deux logements loués sur cinq (44,6%) et le chauffage central individuel au mazout un logement sur sept (14,0%) (cf. Graphique 53). Ces deux sources d'énergie sont bien représentées aussi dans le chauffage central commun à plusieurs logements (18,7% et 5,5% du parc locatif, respectivement). Le gaz butane ou propane est répandu plus faiblement, avec seulement 0,9% pour le chauffage central individuel et 0,6% 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 entre 2% et 4% 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 0,9% du parc de logements loués. Les parts des moyens écologiques modernes ne sont pas très élevées non plus, soit 1,2% de pellets et 1,9% de pompes à chaleur. Des radiateurs à gaz en bonbonne représentent une part très petite de 0,02%. Finalement, moins d'un pour cent (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 plus les maisons (54,0%) que les appartements et les studios (35,0%). Plus d'un appartement ou studio sur trois (36,9%) est chauffé au gaz de ville via un chauffage central commun à plusieurs logements.

### Graphique 53 : Le moyen de chauffage principal du logement, en %



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)

Calcul : CEHD à partir de 4.252 observations

Le type de mode de chauffage principal équipant le logement contribue à déterminer le niveau du loyer. Le Tableau 22 représente 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 642 €. Lorsque le logement ne possède qu'un chauffage local, son loyer moyen est de 543 €, soit 99 € 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 <sup>2</sup>	N
Chauffage central	642,36	8,29	3.717
Chauffage local uniquement	543,26	8,31	522

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)

Calcul : CEHD

Entre 2018 et 2019, le loyer moyen des logements avec chauffage central a augmenté suivant la tendance observée d'augmentation générale des loyers en Wallonie. En revanche, le loyer moyen des logements disposant uniquement d'un chauffage local (le segment le moins qualitatif) reste stable sur la même période. La taille des sous-échantillons et les intervalles de confiance autorisent cette conclusion.

## 2. Régulation thermique

Plus de sept logements sur dix (70,6%) disposent des vannes thermostatiques en état de marche (cf. Tableau 23). Le thermostat d'ambiance en état de marche est présent dans deux tiers des logements loués (66,9%). Une sonde extérieure est un système plus sophistiqué de gestion de la température ambiante en fonction des besoins qui concerne 7,4% des logements loués. Plus d'un logement sur six (17,5%) ne dispose d'aucun élément de régulation thermique.

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

Éléments de régulation thermique	Présence
Vannes thermostatiques	70,6%
Thermostat d'ambiance	66,9%
Sonde extérieure	7,4%

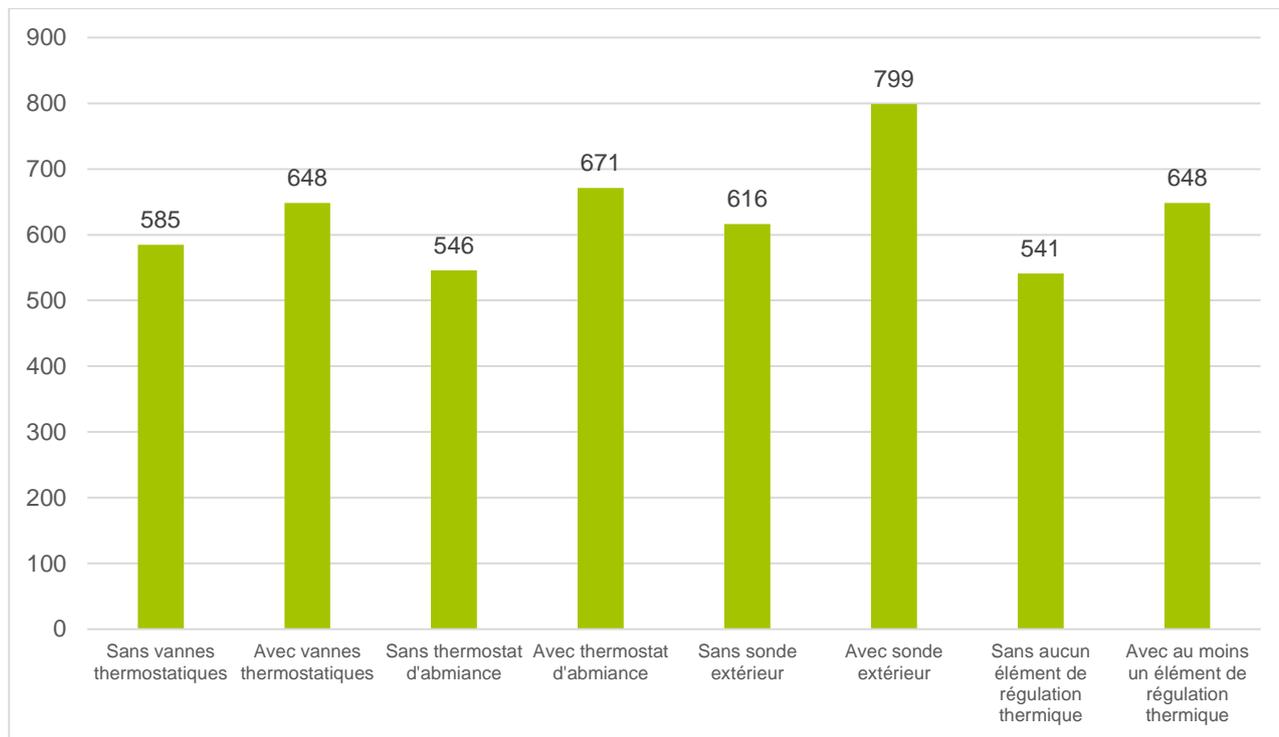
Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)

Calcul : CEHD à partir de 4.252 observations

La présence des vannes thermostatiques s'accompagne en moyenne d'un loyer de 648 € contre 585 € sans (cf. Graphique 54). L'écart se constate aussi entre les logements loués équipés d'un thermostat d'ambiance (plus 125 €) ou une sonde extérieure (plus 183 €) 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.

Ces équipements spécifiques ne sont pas a priori à la source d'une variation annuelle des loyers. Ils ne sont donc pas comparés entre les deux années de données disponibles (2018 et 2019).

**Graphique 54 : Loyers moyens selon la présence d'éléments de régulation thermique, en €**



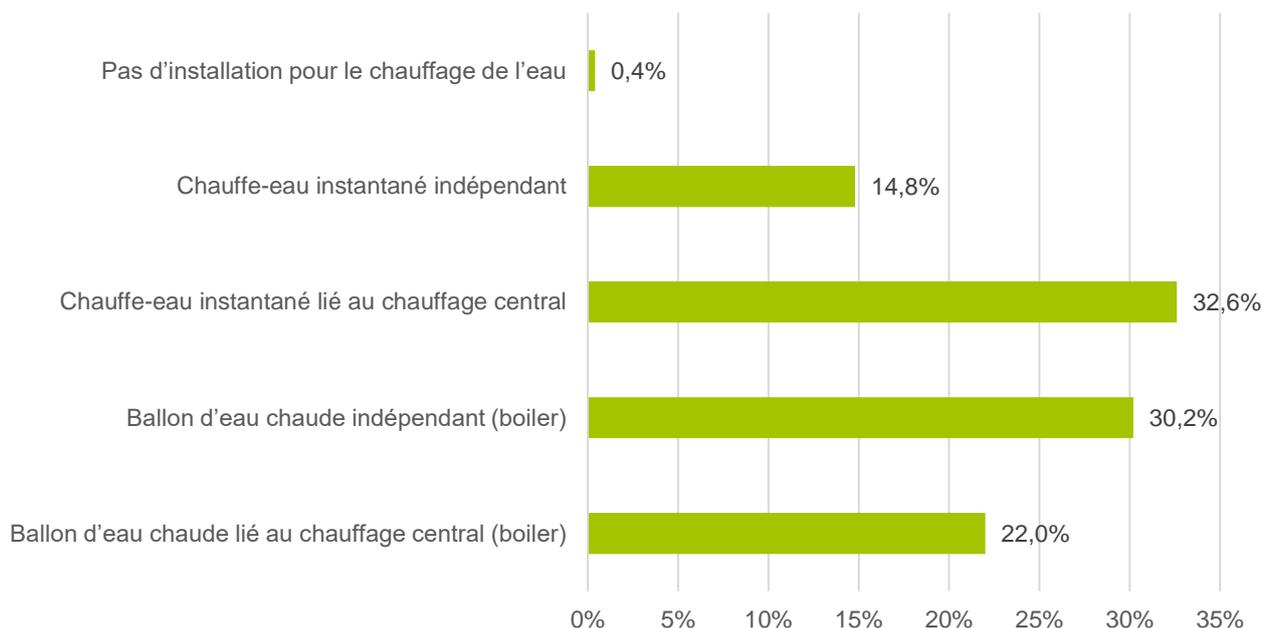
Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)

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 (30,2%), soit lié au chauffage central (22,0%) (cf. Graphique 55). Pour un tiers des logements loués (32,6%), 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. Un logement sur deux cent cinquante (0,4%) n'a pas d'installation pour le chauffage de l'eau. Ces logements ont été construits majoritairement avant 1946.

### Graphique 55 : L'installation pour le chauffage de l'eau sanitaire, en %



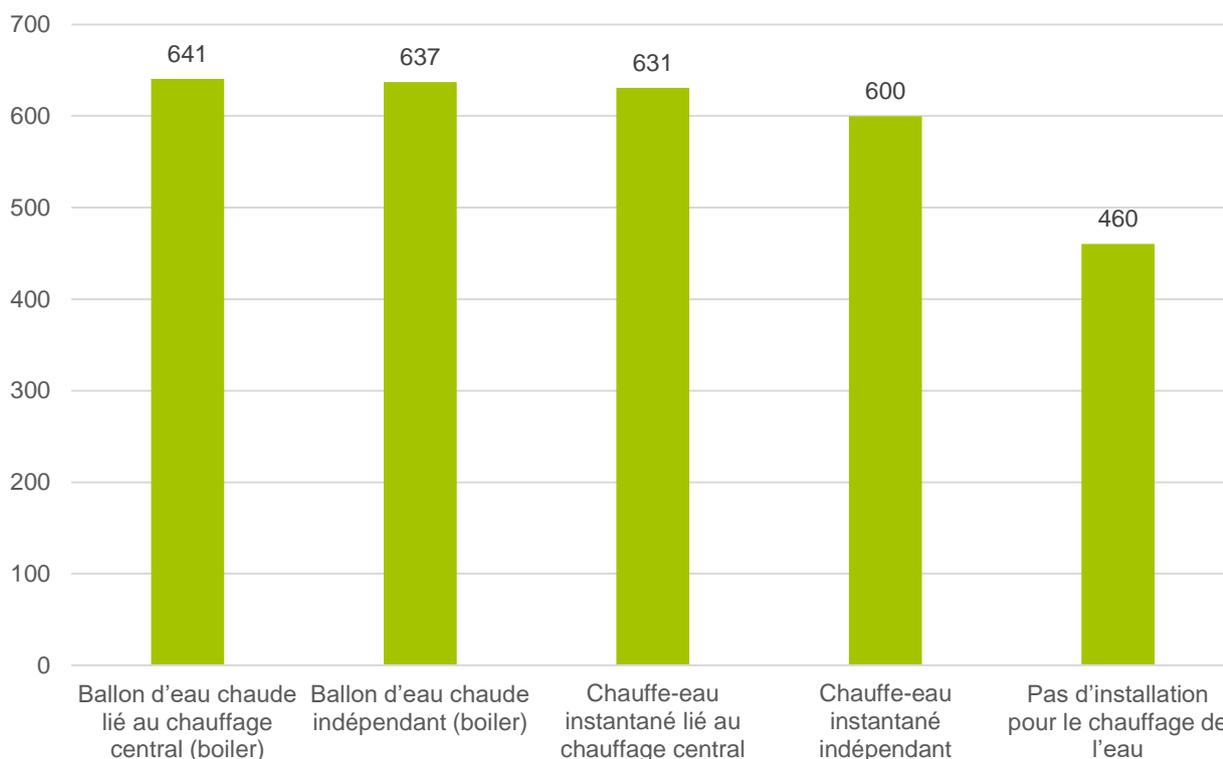
Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)

Calcul : CEHD à partir de 4.252 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 lié au chauffage central (*cf.* Graphique 56). Cela concerne surtout le chauffe-eau instantané (l'écart de 31 €). Les locations avec un système indépendant de chauffage de l'eau ont un loyer moyen de 460 €, moindre. Le loyer moyen dans un logement sans installation pour le chauffage d'eau est de 427 €, soit 27% 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.

Entre 2018 et 2019, les loyers moyens de logements avec boiler ou sans installation pour le chauffage de l'eau ont augmenté. L'évolution annuelle des loyers pour les logements équipés d'un chauffage instantané présenterait une stagnation. Il n'y a pas d'explications plausibles à ce constat. Il faut plutôt mettre sur le compte des limites qu'imposent une analyse des données sur la base d'échantillons d'enquêtes.

**Graphique 56 : Loyers moyens selon le type d'installation pour le chauffage de l'eau sanitaire, en €**



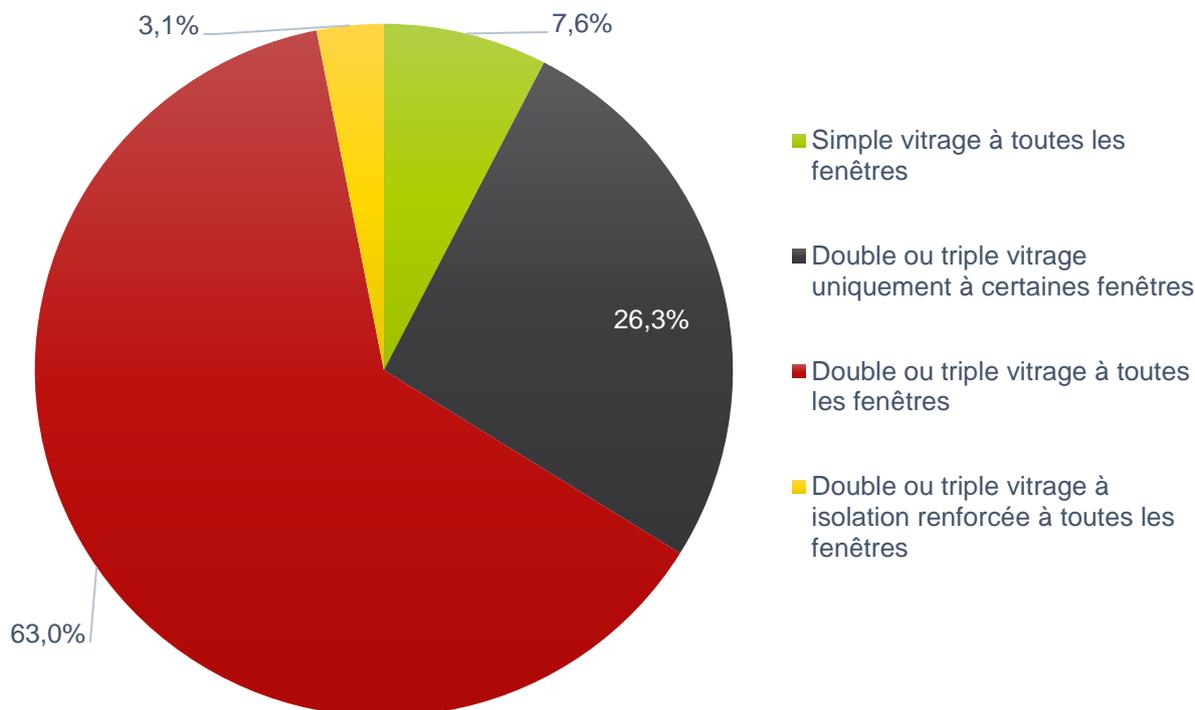
Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)

Calcul : CEHD

## 4. Vitrage

Deux tiers des logements loués disposent d'un double ou triple vitrage à toutes les fenêtres, y compris 3,1% avec un vitrage à isolation renforcée, soit la qualité énergétique maximum (cf. Graphique 57). Un peu plus d'un quart des logements (26,3%) a un double ou triple vitrage uniquement à certaines fenêtres. Un logement sur treize (7,6%) a seulement un simple vitrage à toutes les fenêtres.

**Graphique 57 : Vitrage, en %**

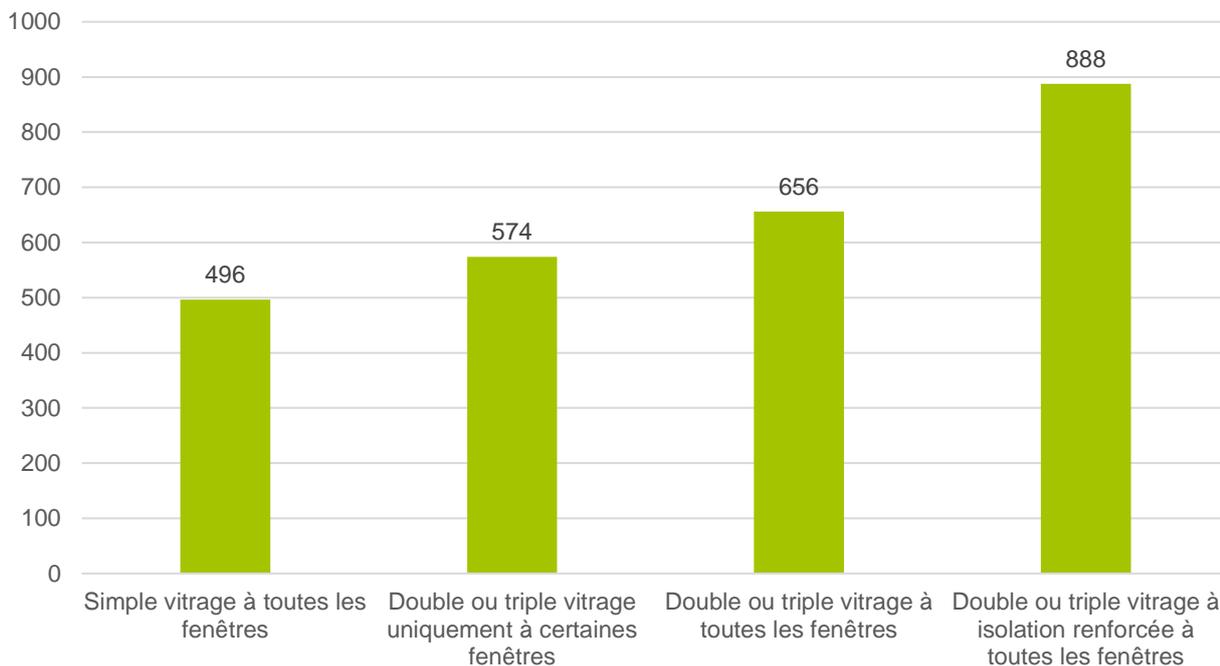


Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
 Calcul : CEHD à partir de 4.252 observations

Reflétant sa faible qualité générale, le logement équipé d'un simple vitrage à toutes les fenêtres se loue en moyenne 496 € (cf. Graphique 58), soit 21% en moins que le loyer moyen (630 €). Évidemment, lorsque le logement est de meilleure qualité pour son vitrage, le loyer moyen tend à augmenter à 574 € (double vitrage uniquement à certaines fenêtres), à 656 € (double ou triple vitrage à toutes les fenêtres) et jusqu'à 888 € (double ou triple vitrage à isolation renforcée à toutes les fenêtres).

Par rapport à l'année 2018, l'augmentation des loyers caractérise, en 2019, tous les logements, quel que soit le vitrage, à l'exception des logements ayant double ou triple vitrage uniquement à certaines fenêtres.

### Graphique 58 : Loyers moyens selon le type de vitrage, en €



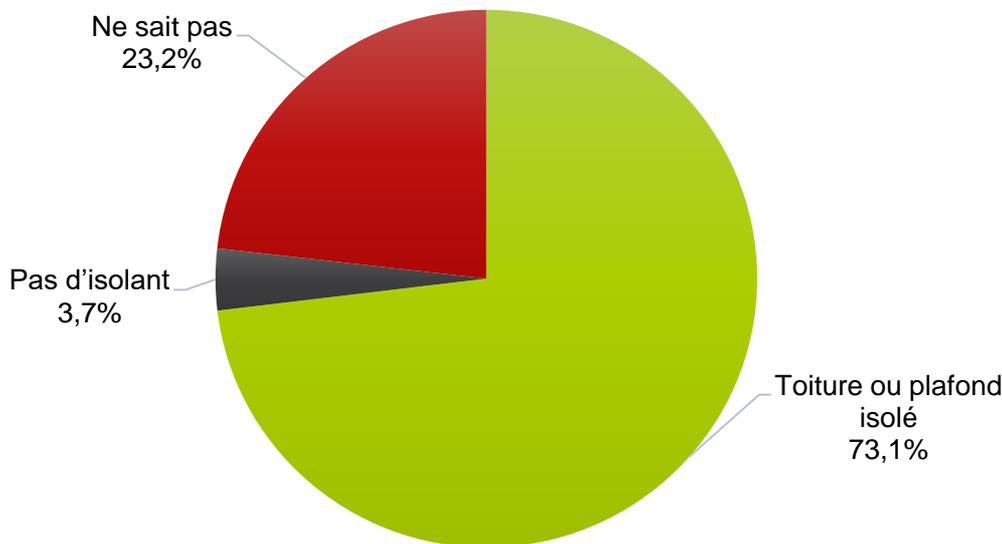
Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
Calcul : CEHD

## 5. Isolation de la toiture ou du plafond

Pour trois quarts du parc locatif privé (73,1%), la toiture ou le plafond est isolé (cf. Graphique 59). 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 3,7% de logements, principalement dans les appartements et les studios construits avant 1971. Pour 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.

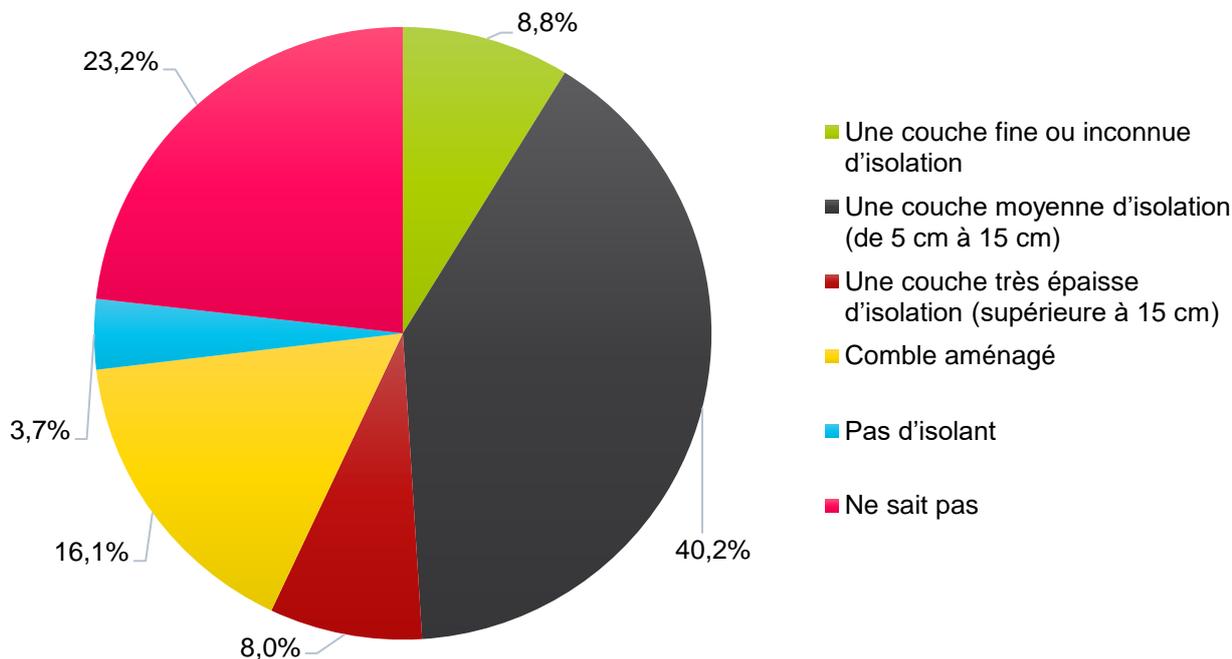
Les renseignements plus techniques sur le type d'isolation sont communiqués par les occupants, pour autant que ceux-ci aient l'information. Pour un logement sur onze, la couche d'isolant est fine (de moins de 5 cm) ou inconnue, pour 40,2% une couche moyenne (de 5 cm à 15 cm), pour 8,0% une couche très épaisse (supérieure à 15 cm) (cf. Graphique 60). Encore 16,1% de logements ont un comble aménagé où on peut supposer une isolation suffisante.

**Graphique 59 : L'isolation de la toiture ou du plafond, en %**



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
 Calcul : CEHD à partir de 4.252 observations

**Graphique 60 : Les détails d'isolation de la toiture ou du plafond, en %**

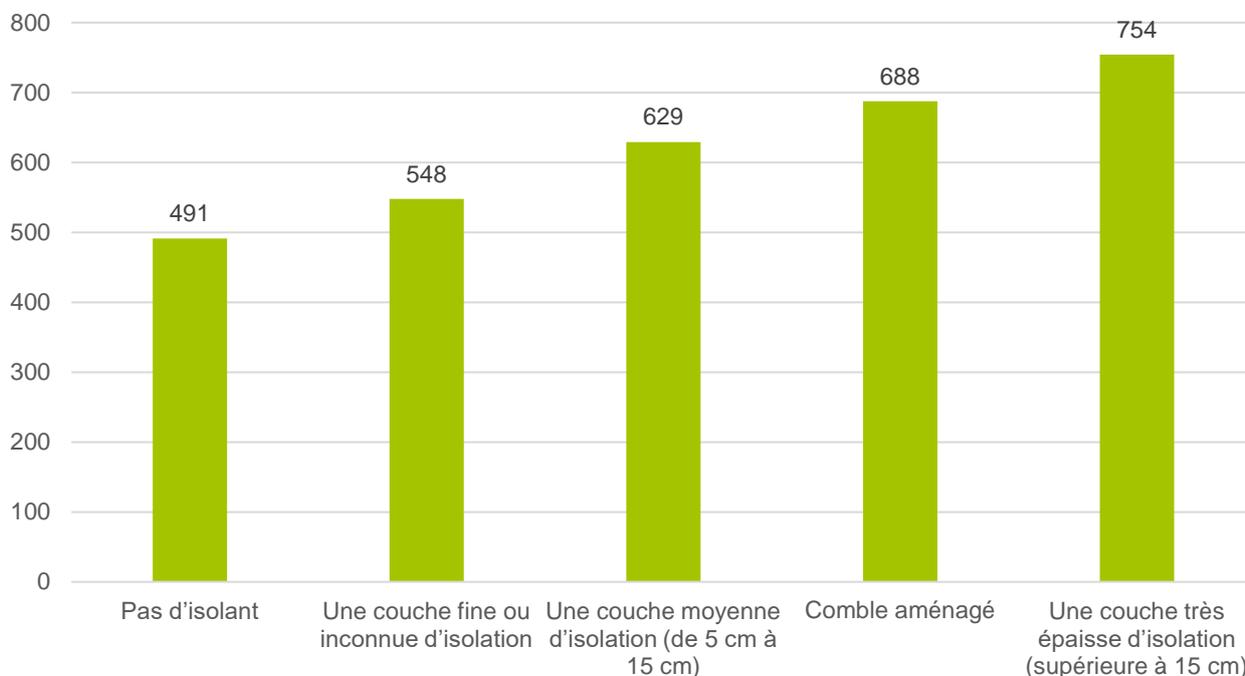


Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
 Calcul : CEHD à partir de 4.252 observations

Subissant une performance énergétique moindre, un logement sans isolation de la toiture ou du plafond est loué pour 491 € en moyenne (cf. Graphique 61). Un logement ayant une couche fine d'isolation a un loyer de 548 € en moyenne. Le loyer moyen d'un logement isolé (couche moyenne) correspond au loyer moyen régional. Le loyer est significativement plus

élevé si ses combles sont aménagés (688 €) ou si une couche d'isolation est très épaisse (754 €). L'isolation du toit est donc un critère qualitatif recherché par les ménages locataires sur le marché locatif privé.

### Graphique 61 : Loyers moyens selon l'isolation de la toiture ou du plafond, en €



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
Calcul : CEHD

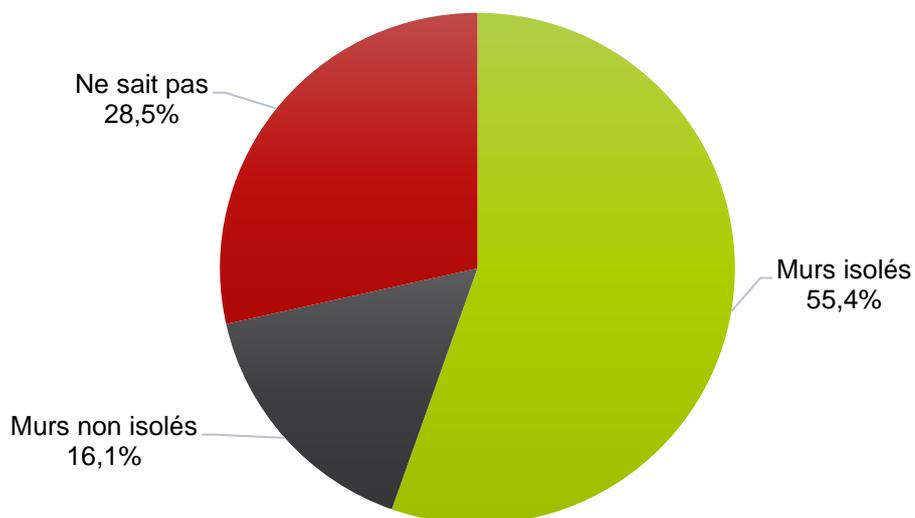
L'évolution annuelle des loyers n'est pas susceptible d'être sensible à l'épaisseur de l'isolant. La comparaison des valeurs moyennes entre 2018 et 2019 ne fournit pas d'information pertinente.

## 6. Isolation des murs

Concernant l'isolation des murs, l'information n'est pas disponible pour plus d'un quart des logements sondés (*cf.* Graphique 62) vu la technicité requise pour observer cette donnée dans le cadre d'une enquête statistique. Selon les renseignements déclaratifs obtenus auprès des occupants, les murs de la majorité des logements loués (55,4%) sont isolés. Pour 16,1% de cas, les murs sont non isolés.

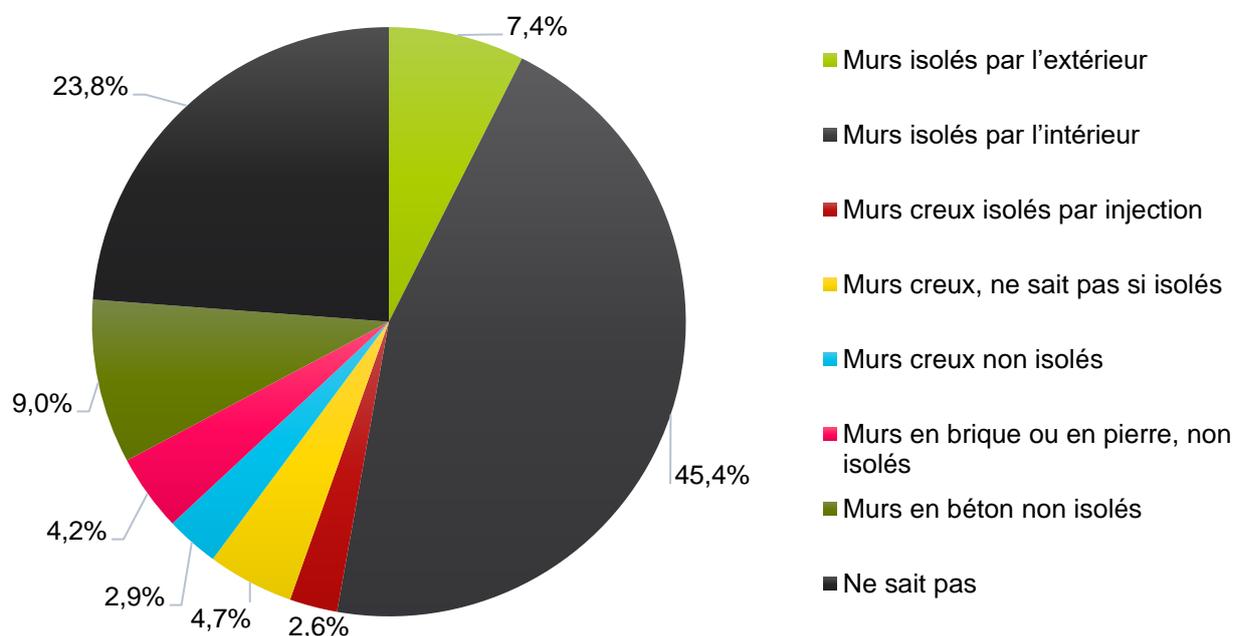
Parmi les 55,4% de logements ayant les murs isolés, une grande partie dispose des murs isolés par l'intérieur (45,4%) (*cf.* Graphique 63). Beaucoup moins de murs sont isolés par l'extérieur (7,4%) ou par l'injection, dans le cas de murs creux (2,6%). Plus d'un logement sur vingt dispose des murs creux sans connaître l'isolation exacte. Pour les logements concernés, les murs non isolés sont soit creux (2,9%), soit en brique ou en pierre (4,2%), soit en béton (9,0%).

**Graphique 62 : L'isolation des murs, en %**



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
 Calcul : CEHD à partir de 4.252 observations

**Graphique 63 : Les détails d'isolation des murs, en %**



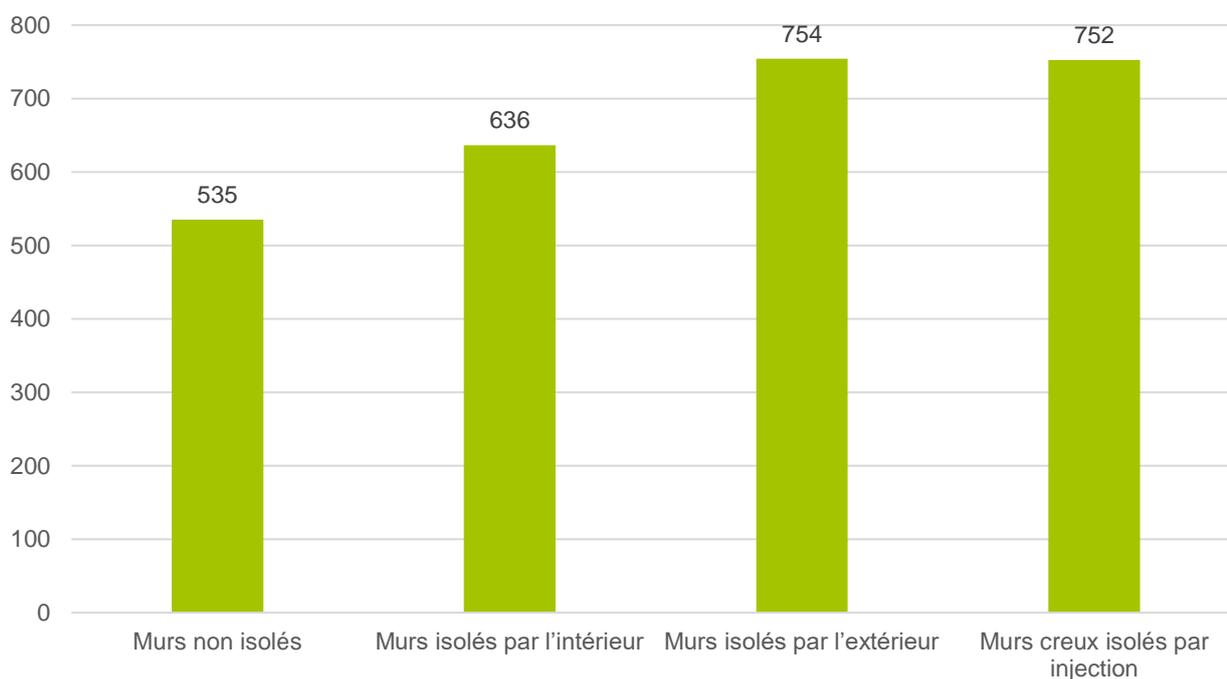
Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
 Calcul : CEHD à partir de 4.252 observations

Un logement sans isolation des murs est mis en location pour 535 €, en moyenne (cf. Graphique 64), ce qui est bien inférieur au loyer moyen régional. Le loyer augmente jusqu'à 636 € si les murs sont isolés par l'intérieur et jusqu'à 754 € si les murs sont isolés par l'extérieur. En cas d'isolation des murs creux par injection, le loyer est de 752 €, en moyenne.

La qualité de l'isolation, qui se conjugue aussi souvent avec d'autres caractéristiques de meilleure performance énergétique, est donc intégrée dans la détermination du prix sur le marché locatif privé.

À l'exception des logements aux murs non isolés, les loyers moyens des logements suivant la qualité de l'isolation thermique ont augmenté entre 2018 et 2019. Nous effectuons la comparaison systématique des indicateurs de loyers. Toutefois, la qualité de l'isolation thermique va de pair avec les nombreuses autres caractéristiques ; il est donc plus pertinent théoriquement d'analyser l'évolution des loyers suivant la classe PEB (voir ci-après).

### Graphique 64 : Loyers moyens selon l'isolation des murs, en €



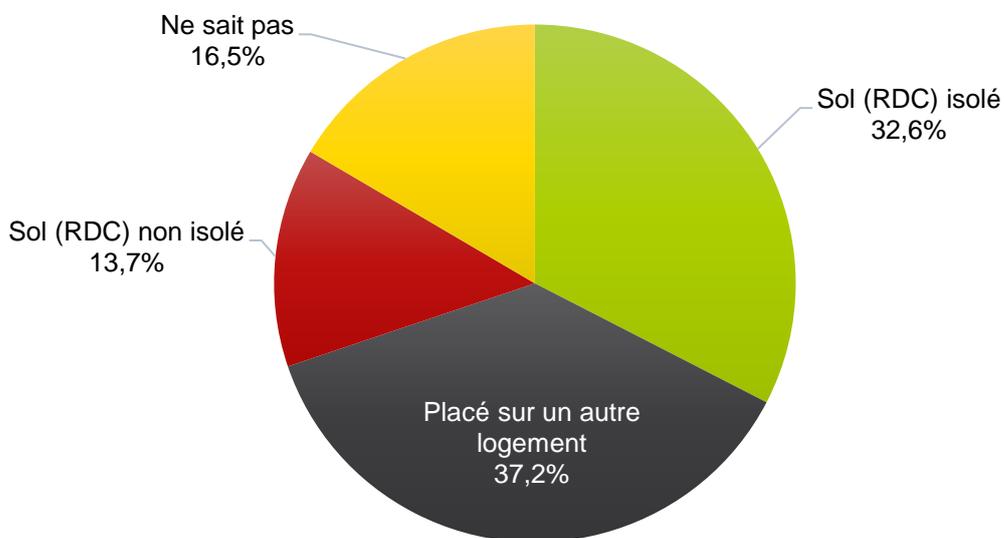
Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
Calcul : CEHD

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

Logiquement, cette information n'a pas été recueillie pour les appartements et les studios qui se trouvent au premier étage ou plus haut (37,2%) ; ceux-ci ne sont pas concernés par l'isolation du sol avec l'extérieur et bénéficient de la présence d'un autre logement en dessous. Dans les graphiques ci-dessous, ces cas sont désignés sous la catégorie « isolant placé sur un autre logement ». Pour l'ensemble des logements loués concernés, le sol ou le rez-de-chaussée est isolé dans 32,6% de cas et non isolé dans 13,7% de cas (cf. Graphique 65). Pour un logement sur six (16,5%), l'information sur l'isolation du sol du logement n'a pas pu être obtenue auprès des occupants.

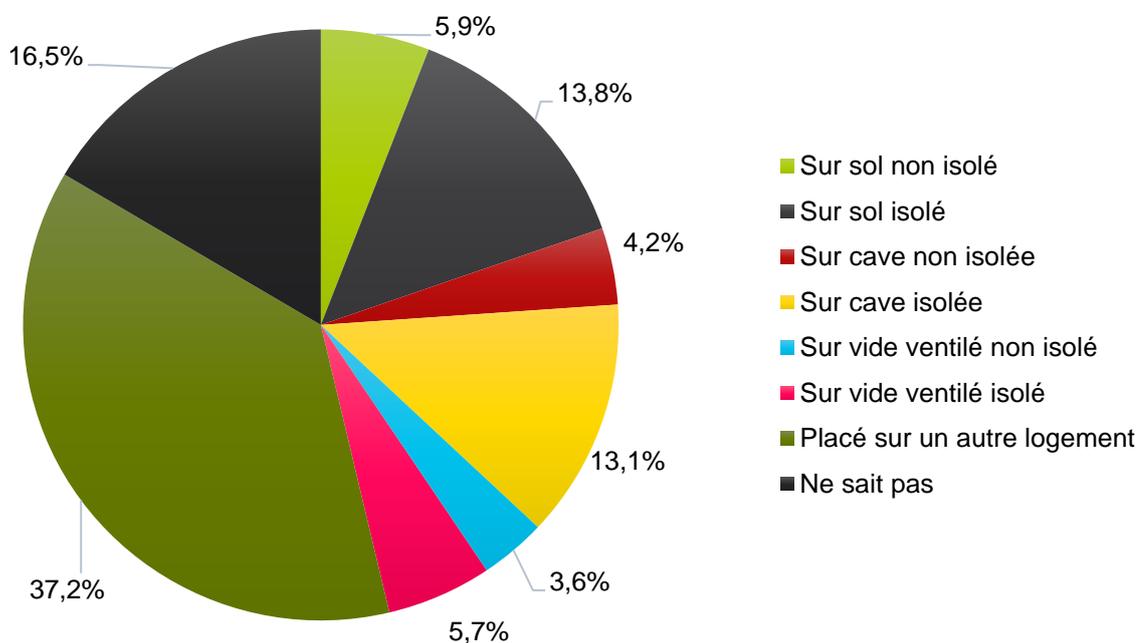
De manière plus détaillée (cf. Graphique 66), il existe trois types d'isolation du sol : sur sol (5,9% « non isolé » et 13,8% « isolé »), sur cave (4,2% « non isolé » et 13,1% « isolé ») et sur vide ventilé (3,6% « non isolé » et 5,7% « isolé »).

**Graphique 65 : L'isolation du sol (rez-de-chaussée), en %**



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
 Calcul : CEHD à partir de 4.252 observations

**Graphique 66 : Les détails d'isolation du sol (rez-de-chaussée), en %**



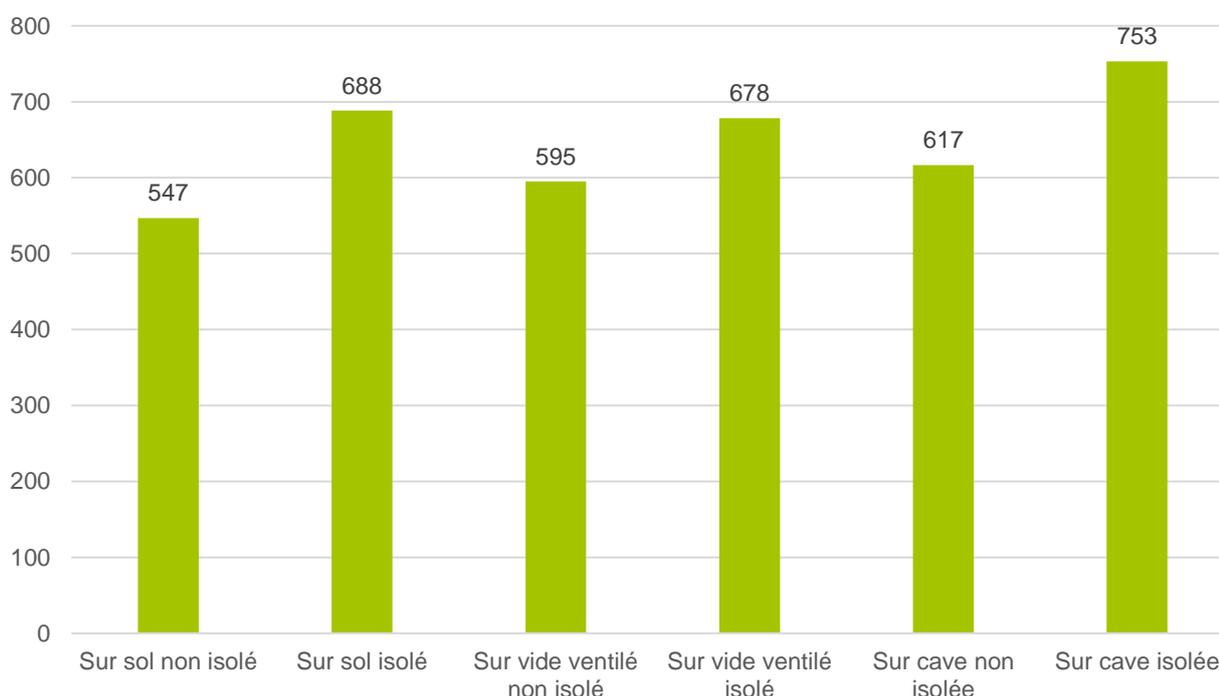
Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
 Calcul : CEHD à partir de 4.252 observations

Sans surprises, un logement sans isolation du sol se loue en moyenne moins cher, quelle que soit la configuration : sur sol, sur vide ventilé ou sur cave (cf. Graphique 67). Si une

cave est présente, le loyer moyen est le plus haut parmi les cas non isolés (617 €) ainsi que parmi les cas isolés (753 €). Le vide ventilé étant la caractéristique des nouvelles constructions, le loyer moyen d'un logement sur vide ventilé non isolé (595 €) est plus élevé que celui d'un logement sur sol non isolé (plutôt caractéristique des vieilles constructions) (547 €).

L'évolution annuelle des loyers moyens entre 2018 et 2019 n'est pas pertinente dans la mesure où la qualité énergétique est mieux appréhendée par un critère d'ensemble comme la classe PEB. À l'instar de l'année 2018, les loyers moyens des logements isolés sont plus élevés que ceux non isolés.

### Graphique 67 : Loyers moyens selon l'isolation du sol (rez-de-chaussée), en €



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)

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 la moitié des logements loués (50,9%), le certificat a pu être produit. Pour le reste, il apparaît qu'un logement loué sur dix-huit (5,5%) ne dispose pas d'un certificat PEB. Ensuite, un tiers des ménages locataires (32,2%) ne connaît pas l'existence du certificat PEB (pourtant obligatoire). Dans un logement sur neuf (11,4%), 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 consiste en 1) la consultation de la base de données des certificats enregistrés auprès du SPW et 2) la

simulation à partir des autres informations recueillies sur le logement<sup>27</sup>. 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)<sup>28</sup>. 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 énergétique<sup>29</sup>.

Seulement 0,2% du parc locatif privé wallon dispose des meilleurs labels A+ ou A++ et 1,1% du label A (cf. Graphique 68). Un logement sur onze affiche le label B et un logement sur sept le label C. Au milieu de l'échelle de performance énergétique, les labels D et E représentent chacun un logement sur cinq<sup>30</sup>. Les plus mauvaises performances énergétiques touchent un tiers des logements loués. Ainsi, 12,4% des logements loués disposent du label F et 21,1% du label G<sup>31</sup>.

---

<sup>27</sup> L'algorithme utilisé dans l'observatoire repose sur la même philosophie que le Quickscan proposé par le SPW (<https://www.monquickscan.be>) à défaut de performance énergétique.

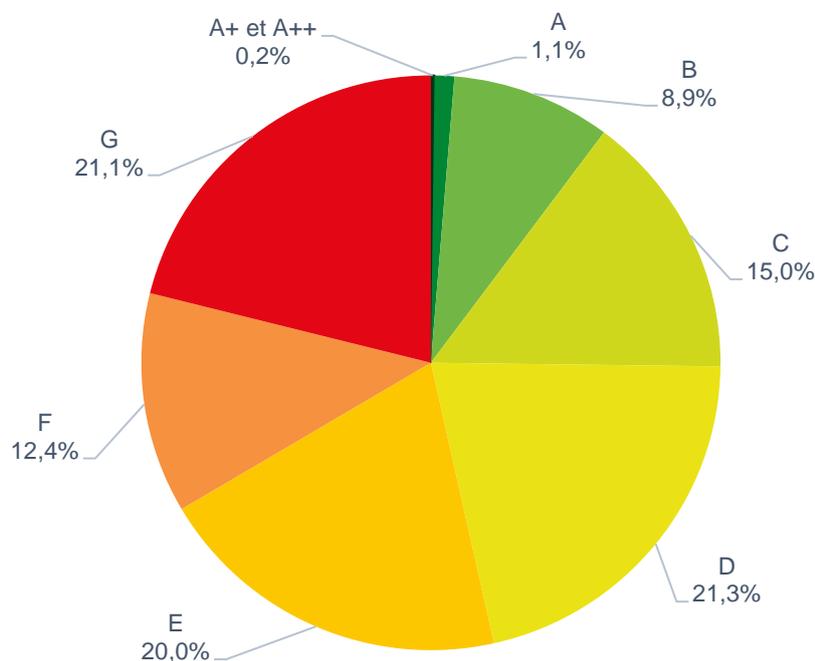
<sup>28</sup> Environ deux adresses sur cinq de l'enquête loyers (37,4%) ont été retrouvées dans la base de données de la PEB. On peut expliquer le manquement des adresses restantes soit par l'absence de la certification des logements loués, soit par les différences d'encodage des adresses dans les deux 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.

<sup>29</sup> 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.

<sup>30</sup> À titre de comparaison, pour l'ensemble des logements en Wallonie en 2018, il y a proportionnellement moins de logements avec ces labels du milieu de gamme : D (15,7%) et E (14,5%).

<sup>31</sup> 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%).

## Graphique 68 : Répartition du label du certificat de performance énergétique des bâtiments (PEB), en %



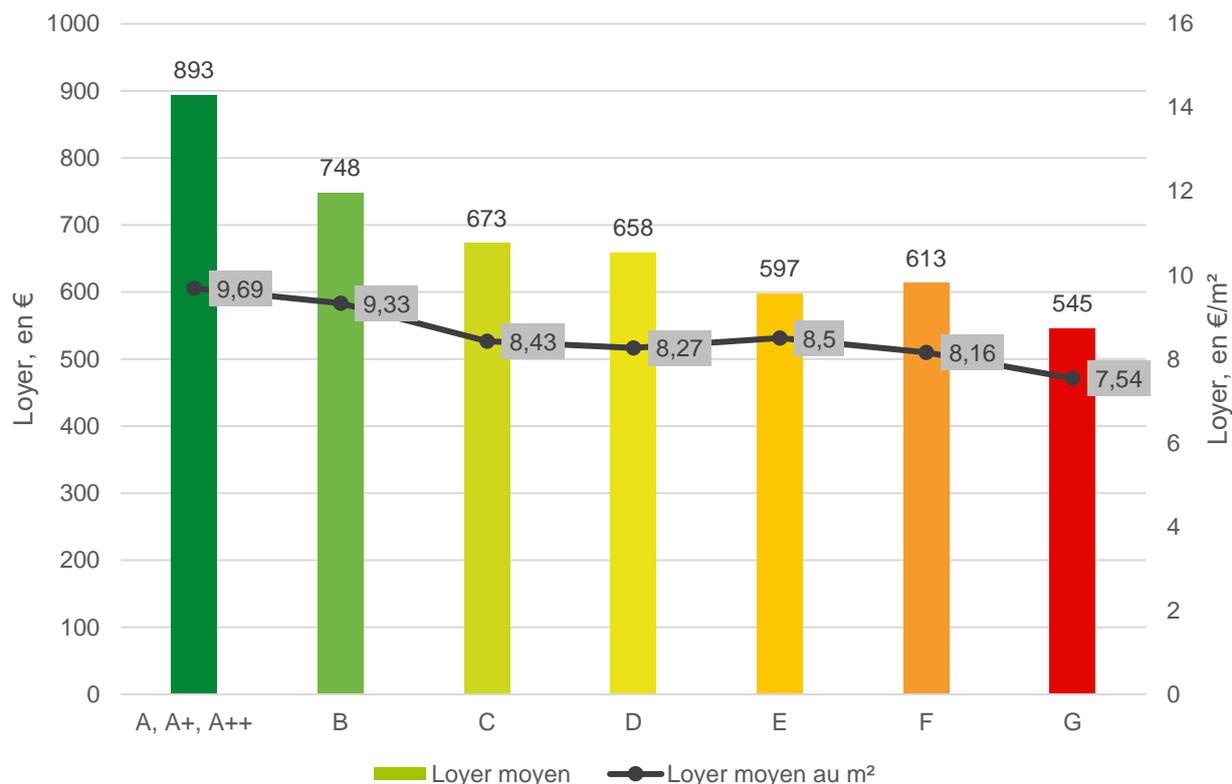
Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
Calcul : CEHD à partir de 4.252 observations

Les niveaux de loyers moyens selon le label énergétique reflètent aussi l'échelle allant du plus performant (A, A+ et A++) au plus médiocre ou énergivore (G) (cf. Graphique 69). Ainsi, le loyer moyen diminue drastiquement de 893 € à 545 €, soit 39% d'écart, entre un logement de label PEB « A, A+, 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 proches (597 € et 613 €).

Il faut rappeler clairement ici que l'écart de loyer moyen présenté n'équivaut pas à un report comptable des gains ou surcoûts de la facture énergétique entre les différentes classes. Ce calcul technico-comptable n'est pas l'objet de l'observatoire des loyers qui réalise 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. Le « prix » sur le marché locatif ne coïncide pas nécessairement avec le coût et les gains théoriques de l'investissement énergétique (comme pour de nombreux autres investissements d'ailleurs).

En ce qui concerne le loyer moyen par mètre carré, les différences significatives existent notamment entre les classes énergétiques supérieures (A et B), d'un côté, et la classe la plus énergivore (G), de l'autre côté. Pour les labels C, D, E et F, le loyer moyen au mètre carré est plutôt stable, toujours dans l'intervalle compris entre 8,16 €/m<sup>2</sup> et 8,50 €/m<sup>2</sup>.

**Graphique 69 : Loyers moyens selon le certificat PEB, en €**



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
 Calcul : CEHD

Entre 2018 et 2019, l’augmentation des loyers moyens selon la performance énergétique concerne les classes A (+18,0%), B (+6,9%), C (+2,7%) et D (+6,0%). Cette augmentation est bien sûr soumise aux marges d’erreur. Calculées à partir d’un échantillon, ces valeurs peuvent osciller fortement d’une année à l’autre. En revanche, la tendance générale d’une hausse des loyers sur les bons et moyens labels est intéressante à observer. À l’inverse, les loyers moyens des labels les plus mauvais (E, F et G) resteraient stables (voire en diminution). Les sections précédentes relatives à l’isolation, aux équipements de performance énergétique et au chauffage ont montré que les catégories des biens les moins performants énergétiquement ne connaissent pas d’augmentation moyenne, sans doute l’effet d’une décote sur le marché locatif. Cette analyse devrait être poursuivie en 2021 (données 2020).

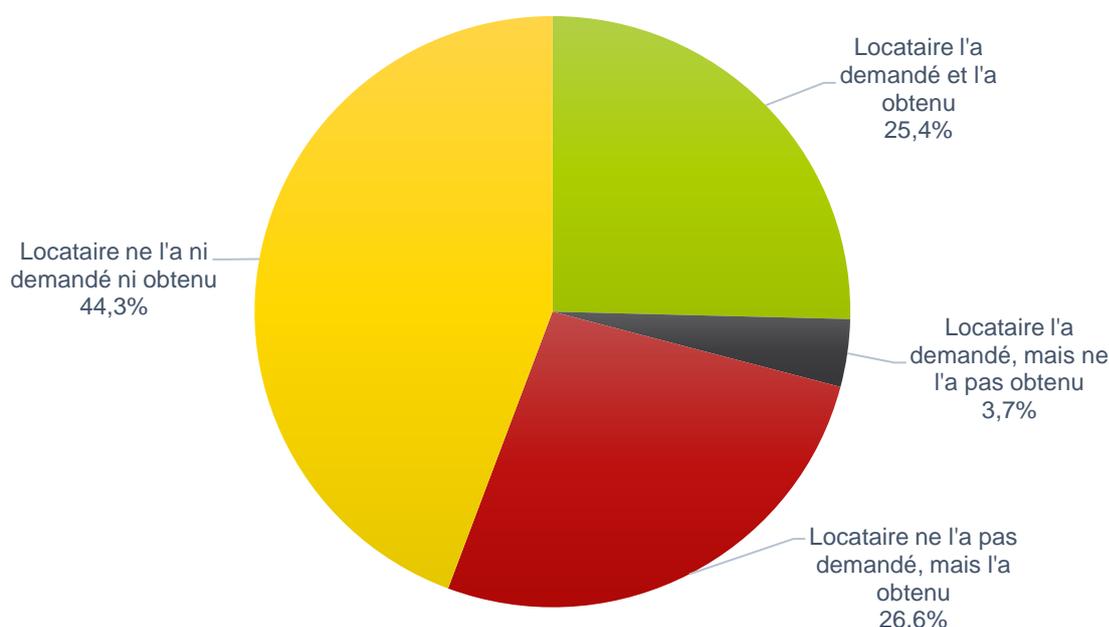
L’enquête permet d’observer un aspect des relations entre le locataire et le propriétaire, à savoir la communication du certificat PEB du logement. Pour rappel, le certificat doit être fourni au locataire lors de la signature du bail. Selon les réponses récoltées auprès des ménages occupants locataires, seulement la moitié d’entre eux (52%) a obtenu le certificat<sup>32</sup> (cf. Graphique 70). Parmi eux, 26,6% ne l’ont pas réclamé, mais l’ont obtenu. Pratiquement un locataire sur deux (48%) n’a pas obtenu le certificat, même si c’était réclamé par 3,7% des répondants. Parmi ces locataires sans certificat, une grande majorité est entrée dans

<sup>32</sup> Cette proportion est un peu supérieure par rapport au cas où les locataires peuvent dire le label (50,9%). Il ressort donc qu’1% de locataires a obtenu le certificat lors de la signature du bail, mais ne connaît pas son label au moment de réponse à l’enquête.

leur logement depuis l'année 2011<sup>33</sup>. Il est donc normal que le certificat n'ait pas été fourni puisque la mesure n'était pas encore entrée en vigueur. De plus, au sein de ce groupe, un locataire sur cinq est sûr que son logement dispose d'un certificat PEB.

Deux constats interpellent. Premièrement, pour une importante proportion des logements mis (ou remis) en location depuis 2011, le certificat énergétique n'existe pas alors que le décret est en vigueur. Deuxièmement, il arrive assez souvent que le propriétaire dispose d'un certificat PEB, mais le locataire ne l'aurait pas obtenu (10,2% de l'échantillon).

### Graphique 70 : La disponibilité du certificat PEB pour le locataire lors de la signature du bail, en %



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)

Calcul : CEHD

## 9. Équipements de haute performance énergétique

Les habitats « basse énergie », « passifs » ou « zéro-énergie » composent 1,8% du parc locatif privé, selon l'enquête (cf. Tableau 24). Dans deux tiers de ces cas, il s'agit des labels « A » ou « B ». La production d'énergies renouvelables concerne une proportion un peu plus élevée, de 5,7%. Cela comprend les sources suivantes : solaire thermique, solaire photovoltaïque, géothermique, biomasse, air et autres. Les chaudières « à condensation » existent pour un logement loué sur cinq. Les thermostats sophistiqués, avec différents

<sup>33</sup> La Directive européenne du 19 mai 2010 relative à la PEB impose aux États membres la mise en place d'un système de certification. En Wallonie, depuis le 1<sup>er</sup> juin 2011, le bailleur doit présenter le certificat PEB au plus tard lors de la signature du bail. Depuis 2015, les principaux indicateurs du certificat PEB doivent être mentionnés dans toute publicité de location. Le certificat PEB doit être communiqué au locataire avant la signature du bail. En cas d'absence du certificat, des sanctions financières sont prévues sous la forme d'amendes.

modes de programmation, existent pour un logement sur huit (12,1%). Ainsi, chaque sixième thermostat est sophistiqué (cf. Tableau 23).

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

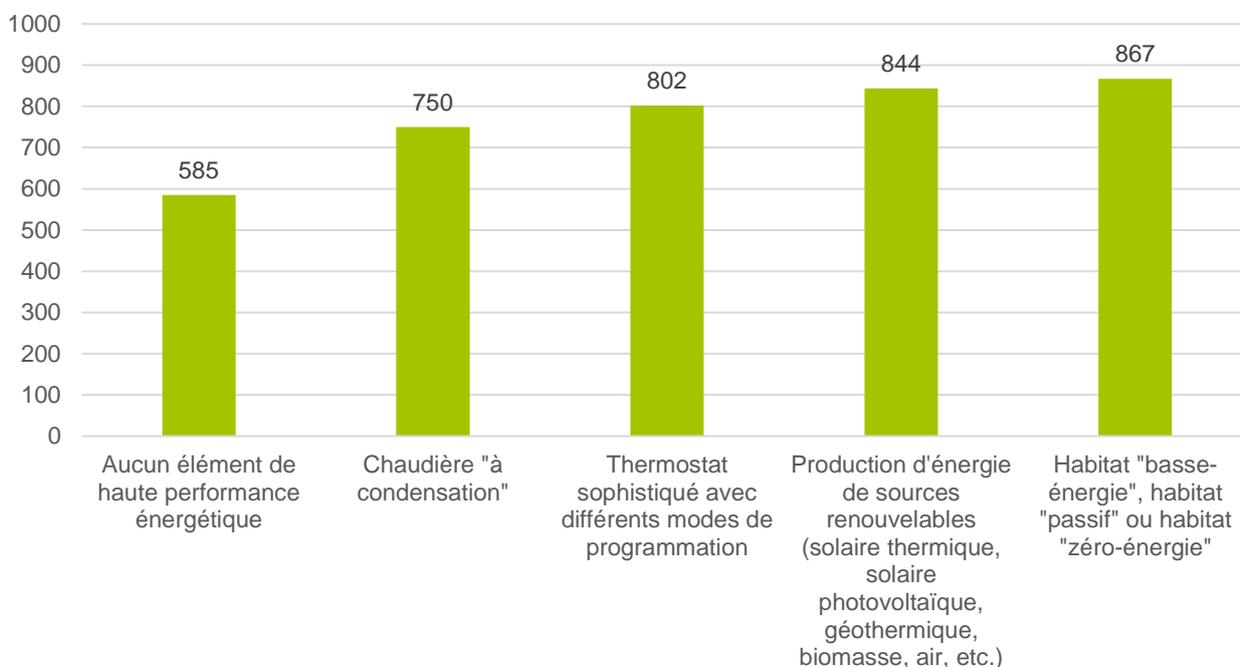
Équipements de haute performance énergétique	Présence
Habitat « basse énergie », habitat « passif » ou habitat « zéro énergie »	1,8%
Production d'énergie de sources renouvelables (solaire thermique, solaire photovoltaïque, géothermique, biomasse, air, etc.)	5,7%
Chaudière « à condensation »	21,8%
Thermostat sophistiqué avec différents modes de programmation	12,1%

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)

Calcul : CEHD à partir de 4.252 observations

Le loyer moyen d'un logement sans aucun élément de haute performance énergétique est de 585 € (cf. Graphique 71). Le loyer moyen grimpe à 750 € ou plus dès que le logement compte au moins un des éléments de haute performance énergétique. Ainsi, le loyer moyen d'un logement disposant d'une chaudière « à condensation » est 750 €. Si un thermostat sophistiqué est présent, le logement vaut 802 €. En cas de production d'énergie d'une source renouvelable, son loyer est de 844 €. Finalement, un habitat « basse énergie », « passif » ou « zéro-énergie » coûte 867 €, en moyenne.

**Graphique 71 : Loyers moyens selon la présence d'équipements de haute performance énergétique, en €**



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)

Calcul : CEHD

Les sous-échantillons de logements avec des équipements de haute performance énergétique sont trop faibles. Les intervalles de confiance autour des valeurs moyennes ne permettent pas de faire une comparaison entre 2018 et 2019.

## 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 2% des logements loués sur le parc locatif privé. Sans compteur individuel, le logement se loue 529,45 € en moyenne (cf. Tableau 25). Souvent, ce défaut se conjugue avec d'autres manquements, ce qui justifie le loyer plus bas relevé. Alors que les logements sans compteurs individuels sont plus petits (70 m<sup>2</sup>, en moyenne), leur loyer au mètre carré est plus bas que celui des logements avec des compteurs.

**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 <sup>2</sup>	N
Absence de compteur individuel pour l'eau, l'électricité ou le gaz	529,45	8,06	84
Présence de compteurs individuels	631,62	8,29	4.168

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)

Calcul : CEHD

Par rapport à 2018, le loyer moyen des maisons sans compteur resterait stable en 2019, ce qui corrobore le constat déjà dressé plus haut d'une stagnation ou décote des logements les plus médiocres du parc de logement locatif. Cela ne veut pas dire que ce loyer ne reste pas élevé comparativement aux autres segments du parc et par rapport aux revenus des ménages occupants plus précaires.

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

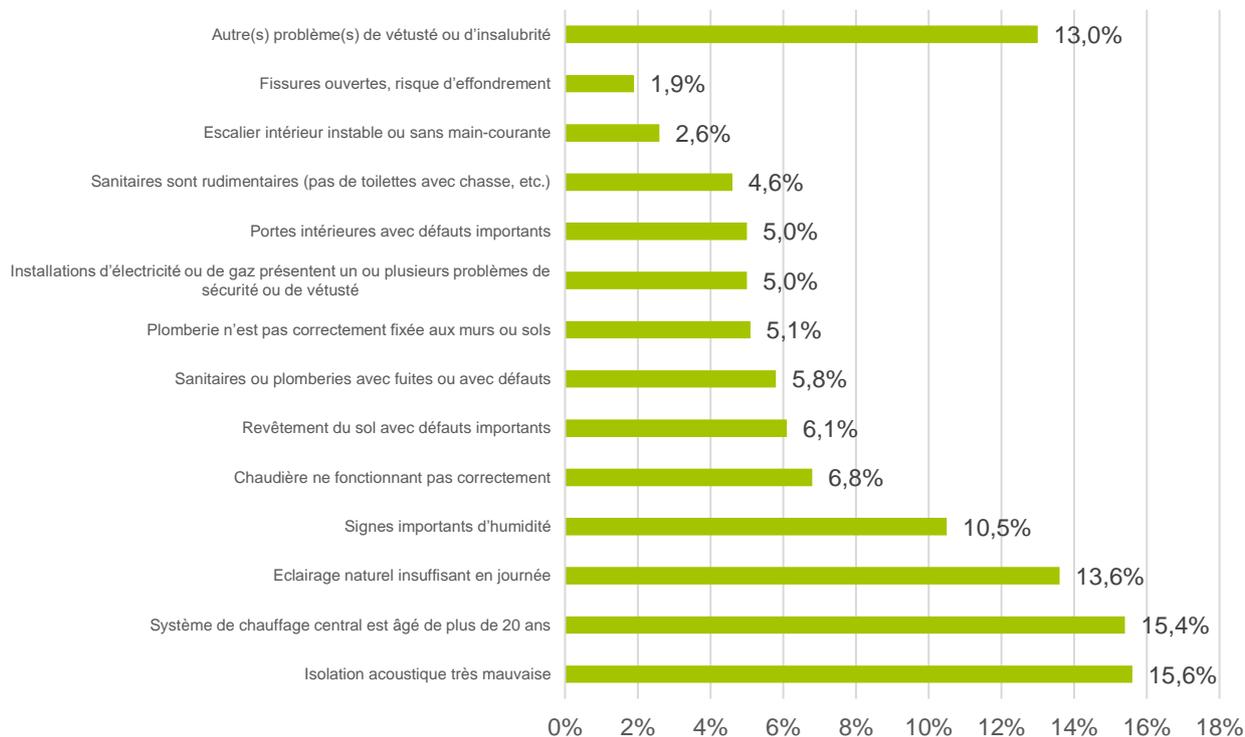
### 1. Problèmes de vétusté ou d'insalubrité

Cette section passe en revue, dans l'ordre de leur fréquence, les problèmes de vétusté et d'insalubrité sur le parc locatif privé<sup>34</sup> (cf. Graphique 72). Une isolation acoustique très mauvaise est mentionnée par un ménage locataire sur six (15,6%). Le système de chauffage est âgé de plus de 20 ans pour 15,4% des logements. Un logement sur sept (13,6%) n'a pas d'éclairage naturel suffisant en journée. Des signes importants d'humidité existent pour un logement loué sur dix (10,5%). Pour 6,8% des logements loués, notamment construits avant 1946, la chaudière ne fonctionne pas correctement. Le revêtement du sol présente des défauts importants (carrelages cassés, d'un tapis plain déchiré et d'autres problèmes de ce type) pour 6,1% des logements loués. Un logement sur dix-sept a des sanitaires (soit w.c., baignoire, douche, lavabo) ou plomberies avec fuites ou défauts. La plomberie n'est pas correctement fixée aux murs ou sols pour 5,1% des logements mis en location privée. Les installations d'électricité ou de gaz présentent un ou plusieurs problèmes de sécurité ou de vétusté pour un logement sur vingt. La même proportion de logements loués (5,0%) a des défauts importants sur les portes intérieures (soit hors des gonds, avec déformations, avec brisures, etc.). Pour 4,6% 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 proportion élevée (3,6%) ne dispose pas d'une salle de bain ou d'une salle de douche. Un escalier intérieur instable ou sans main-courante est un problème pour 2,6% des logements loués. L'existence des fissures ouvertes et même de risques d'effondrement concerne un logement sur cinquante (1,9%). Les vieux logements construits avant 1946 sont particulièrement à risque. Dans 13,0% des logements, il existe un ou plusieurs autre(s) problème(s) de vétusté ou d'insalubrité.

---

<sup>34</sup> 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.

### Graphique 72 : Problèmes de vétusté ou d'insalubrité dans le logement, en %



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)

Calcul : CEHD à partir de 4.252 observations

Un logement loué avec un des problèmes mentionnés ci-dessus se loue en moyenne à un montant inférieur à 575 € (cf. Tableau 26). Par rapport à un logement identique qui ne présente pas le défaut visé, le logement loué avec des fissures ouvertes et un risque d'effondrement (le loyer moyen de 494 €), des sanitaires rudimentaires (511 €) et des signes importants d'humidité (526 €) 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	534,49	664
Système de chauffage central est âgé de plus de 20 ans	572,56	655
Éclairage naturel insuffisant en journée	553,25	579
Signes importants d'humidité	526,09	448
Chaudière ne fonctionnant pas correctement	554,72	290
Revêtement du sol avec défauts importants	538,90	260
Sanitaires ou plomberies avec fuites ou avec défauts	531,28	246
Plomberie n'est pas correctement fixée aux murs ou sols	513,54	215
Installations d'électricité ou de gaz présentent un ou plusieurs problèmes de sécurité ou de vétusté	552,27	214
Portes intérieures avec défauts importants	514,86	213
Sanitaires sont rudimentaires	510,63	197
Escalier intérieur instable ou sans main-courante	543,79	109
Fissures ouvertes, risque d'effondrement	494,44	82
Autre(s) problème(s) de vétusté ou d'insalubrité	533,32	554

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)

Calcul : CEHD

Entre 2018 et 2019, les écarts de loyers moyens selon différents manquements à la salubrité n'évoluent pas tous à la baisse ou à la hausse. Il n'est pas possible de tirer de conclusions sur ces indicateurs de moyennes compte tenu des limites posées par les données d'échantillon.

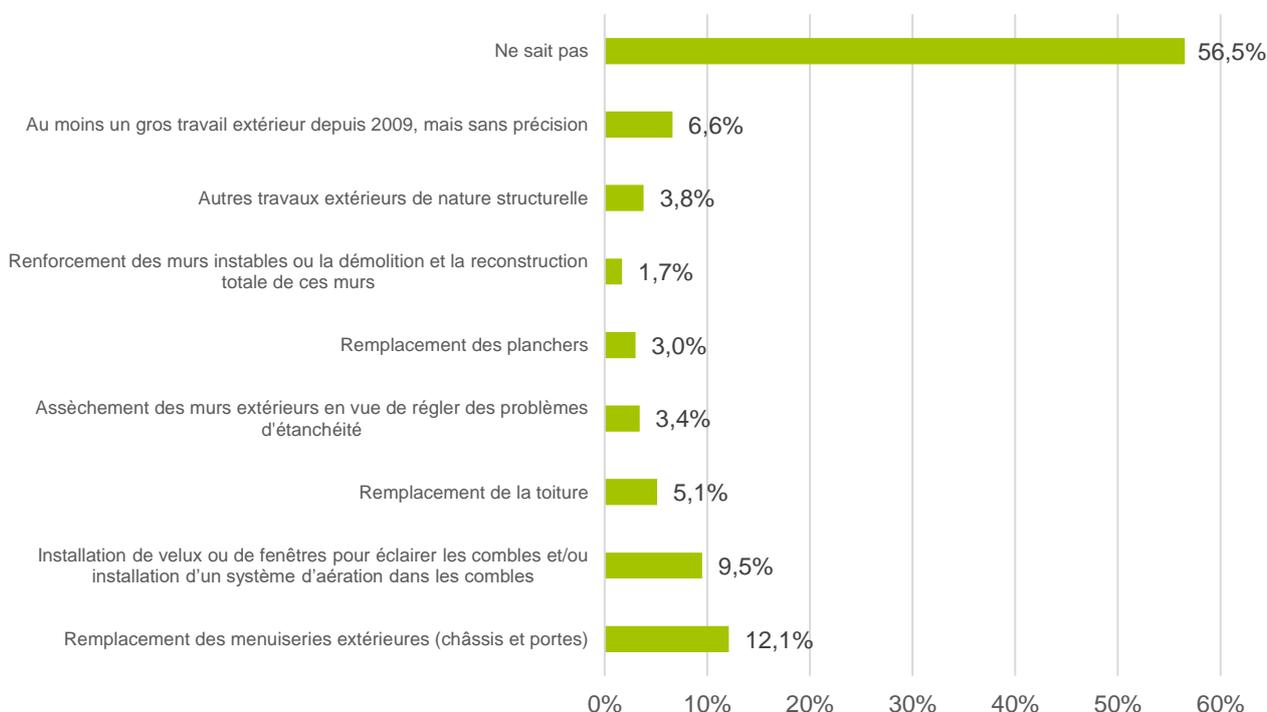
## 2. Gros travaux extérieurs réalisés depuis 2009

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 réalisée n'était pas obsolète techniquement et ne devait normalement pas avoir subi trop d'usures. Notons que, pour plus de la moitié des occupants interrogés (56,5%), ils n'avaient pas la connaissance de l'exécution de gros travaux de rénovation extérieurs depuis 2009, ou pas (cf. Graphique 73). Cela n'est pas étonnant, car un tiers des locataires habite dans leur logement depuis 3 ans ou moins.

Les travaux les plus fréquemment rencontrés sont : le remplacement des menuiseries (soit châssis et portes) (12,1%), l'installation de velux ou de fenêtres pour éclairer les combles

et/ou l'installation d'un système d'aération dans les combles (9,5%) et le remplacement de la toiture (au minimum un versant de toiture, changement de charpente, remplacement gouttière) (5,1%). Les travaux d'assèchement des murs extérieurs en vue de régler des problèmes d'étanchéité, soit d'infiltration ou d'humidité ascensionnelle, sont intervenus pour environ un logement sur trente (3,4%) ainsi que le remplacement des planchers (3,0%). Dans une infime minorité de logements loués (1,7%), le renforcement des murs instables ou la démolition et la reconstruction totale de ces murs ont été effectués. D'autres travaux extérieurs de nature structurelle ont été effectués pour 3,8% des logements. Finalement, au moins un gros travail extérieur a eu lieu au cours de dix dernières années dans moins d'un logement sur cinq (6,6%), sans autres précisions. Généralement, pour 29,0% des logements loués, au moins un gros travail extérieur a été réalisé depuis 2009.

### Graphique 73 : Gros travaux extérieurs réalisés depuis 2009, en %



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)

Calcul : CEHD à partir de 4.252 observations

Pour voir l'impact des travaux extérieurs sur les loyers, regardons les logements construits avant 1971. Ces vieux logements (constituant 73,3% du parc locatif privé) ont un loyer moyen de 597,32 €. Les vieux logements dans lesquels des murs instables ont été renforcés ou démolis et reconstruits ensuite ont un loyer moyen le plus bas, de 596 € (cf. Tableau 27). Ces gros travaux effectués en vue de régler des problèmes graves concernaient les logements les plus vieux et les plus vétustes. Il est fort probable d'ailleurs qu'ils aient simplement rattrapé le niveau qualitatif moyen des logements d'âge similaire. Tous les autres gros travaux extérieurs augmentent le loyer à un niveau supérieur au loyer moyen des logements de la même époque de construction. Ainsi, en cas du remplacement de la toiture, du remplacement des menuiseries extérieures (châssis et portes), d'assèchement des murs extérieurs ou d'installation de velux ou de fenêtres (et/ou d'un système d'aération

dans les combles), le loyer est dans l'intervalle compris entre 625 € et 630 €, en moyenne. Si des planchers ont été remplacés ou autres travaux extérieurs de nature structurelle ont été réalisés, le loyer moyen est de 633 €.

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

	Loyer moyen, en €	N
Renforcement des murs instables ou la démolition et la reconstruction totale de ces murs	595,57	68
Remplacement de la toiture	624,75	174
Remplacement des menuiseries extérieures (châssis et portes)	627,64	456
Assèchement des murs extérieurs	628,09	69
Installation de velux ou de fenêtres pour éclairer les combles et/ou installation d'un système d'aération dans les combles	628,89	352
Remplacement des planchers	632,57	111
Autres travaux extérieurs de nature structurelle	633,43	135

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)

Calcul : CEHD

### 3. Gros travaux intérieurs réalisés depuis 2009

L'information sur la réalisation de gros travaux de rénovation intérieurs réalisés au cours de dix dernières années n'est pas connue pour la moitié de l'échantillon (51,5%) (cf. Graphique 74). 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 (6,7%), le remplacement ou l'installation d'un chauffe-eau (5,4%), l'installation ou le remplacement total d'un système d'égouttage des eaux usées (5,2%), l'installation d'un premier w.c. à chasse (4,1%) et le remplacement des installations d'eau courante dans la cuisine et la salle de bain (4,0%).

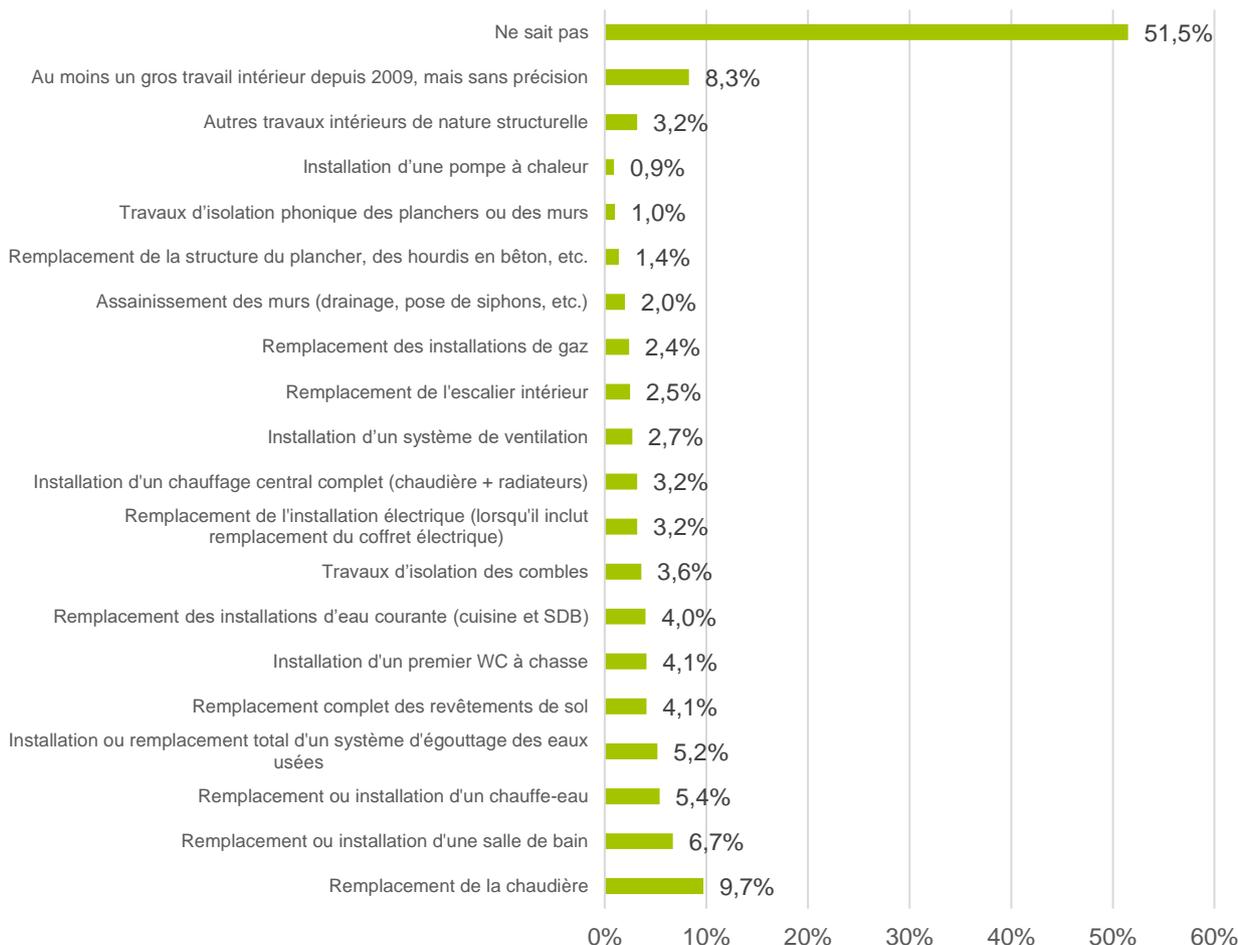
Les travaux liés au chauffage incluent le remplacement de la chaudière (9,7%), l'installation d'un chauffage central complet, soit de la chaudière et des radiateurs (3,2%) et l'installation d'une pompe à chaleur (0,9%). Environ un logement sur quarante (2,4%) a des installations de gaz remplacées. L'installation électrique (dont le remplacement du coffret électrique) a été changée pour 3,2% du parc locatif.

Le remplacement complet des revêtements de sol a été réalisé pour 4,1% des logements. Les travaux d'isolation des combles concernent 3,6% de logements. Chacun des travaux suivants concerne entre deux et trois pour cent du parc locatif privé : l'installation d'un système de ventilation (2,7%), le remplacement de l'escalier intérieur (2,5%) et l'assainissement des murs (drainage, pose de siphons, etc.) (2,0%). Le remplacement de la structure du plancher, des hourdis en béton, etc. a été fait dans 1,4% de logements loués.

Dans un logement sur cent (1,0%), les travaux d'isolation phonique des planchers ou des murs ont été lieu.

D'autres travaux intérieurs de nature structurelle ont été réalisés depuis 2009 dans un logement loué sur trente (3,2%). Au moins un gros travail intérieur sans précision a été mentionné pour 8,3% de logements. Généralement, pour un peu plus d'un tiers des logements loués (34,5%), au moins un gros travail intérieur a été réalisé depuis 2009.

### Graphique 74 : Gros travaux intérieurs réalisés depuis 2009, en %



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
 Calcul : CEHD à partir de 4.252 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 597,32 €. À l'exception d'installation d'un premier w.c. à chasse et du remplacement de l'installation électrique, 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 du loyer est observée pour les travaux d'isolation des combles, les travaux d'isolation phonique des planchers ou des murs et surtout pour l'installation d'une pompe à chaleur. Lorsqu'un logement datant d'avant 1971

bénéficie d'installation récente d'une pompe à chaleur, le loyer s'élève en moyenne à 818 €. Notons que cette installation concerne notamment des logements de grande taille, avec une superficie moyenne de 96 m<sup>2</sup>.

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

	Loyer moyen, en €	N
Installation d'un premier w.c. à chasse	588,38	172
Remplacement de l'installation électrique (lorsqu'il inclut remplacement du coffret électrique)	596,25	120
Remplacement de la structure du plancher, des hourdis en béton, etc.	601,98	57
Remplacement complet des revêtements de sol	607,47	152
Remplacement des installations d'eau courante (cuisine et SDB)	624,51	159
Assainissement des murs (drainage, pose de siphons, etc.)	628,09	69
Installation ou remplacement total d'un système d'égouttage des eaux usées	635,84	183
Installation d'un chauffage central complet (chaudière + radiateurs)	641,46	111
Remplacement des installations de gaz	647,85	87
Remplacement de l'escalier intérieur	652,29	87
Remplacement de la chaudière	658,18	330
Installation d'un système de ventilation	664,04	81
Remplacement ou installation d'une salle de bain	668,14	244
Remplacement ou installation d'un chauffe-eau	674,89	195
Travaux d'isolation des combles	729,71	132
Travaux d'isolation phonique des planchers ou des murs	778,43	35
Installation d'une pompe à chaleur	817,74	31
Autres travaux intérieurs de nature structurelle	601,62	111

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)

Calcul : CEHD

## Partie 8. Locataires

Cette partie présente des indicateurs sur un échantillon de la population de ménages locataires du parc privé en Wallonie. Il est donc probable que, notamment pour les catégories les moins représentées, les indicateurs varient plus ou moins d'une année à l'autre sans pour autant pouvoir tirer de conclusions définitives sur une évolution sociologique des ménages locataires.

En ce qui concerne les loyers moyens selon certaines caractéristiques des ménages locataires, la comparaison entre les données 2018 et 2019 n'est pas réalisée. En effet, contrairement aux caractéristiques du parc immobilier, les facteurs qui font évoluer le comportement, les choix et les revenus des ménages sont nombreux. Ainsi, l'évolution du loyer moyen selon les caractéristiques des ménages peut résulter – outre les transformations possibles des biens immobiliers occupés par certains types de ménage – de l'évolution des revenus pour certains statuts socioprofessionnels, des préférences changeantes de logement ou de localisation en fonction des générations, du taux de déménagement, etc. Par ailleurs, la taille des sous-échantillons sur lesquels sont basés les loyers moyens en fonction des caractéristiques du ménage (ex. familles nombreuses, colataires, etc.) est très faible, ce qui favorise les fluctuations annuelles de plus grande ampleur.

### 1. Type de ménages locataires

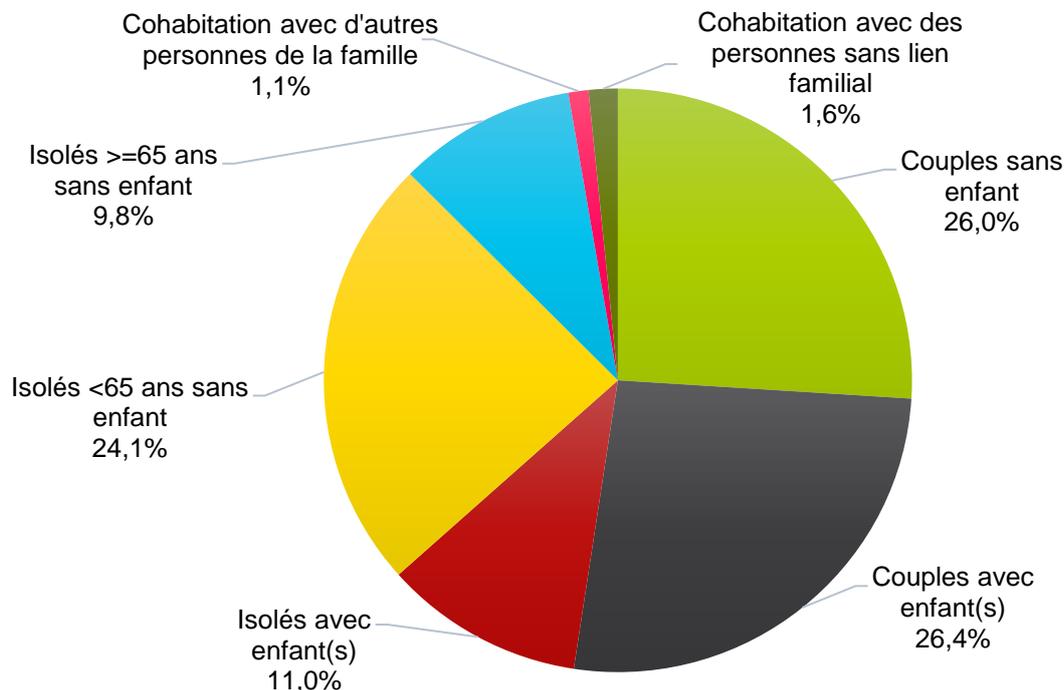
La taille moyenne d'un ménage locataire estimée est 2,26 personnes<sup>35</sup>. Il faut interpréter ce chiffre en conservant les marges d'erreur propres à l'échantillon (+/-0,04). En moyenne, un ménage locataire se compose de 1,7 adulte, de 0,3 enfant (de moins de 10 ans) et de 0,3 adolescent (de 10 à 17 ans).

Un peu plus de la moitié des ménages locataires (52,4%) vivent en couples, soit sans enfant (26%), soit avec un ou plusieurs enfants (26,4%) (cf. Graphique 75). Les ménages catégorisés ici comme « isolés » incluent les personnes qui vivent seules dans leur logement. Les familles monoparentales (soit les isolés avec un ou plusieurs enfant(s)) représentent 11% des ménages locataires wallons et 33,9% sont isolés sans enfant. Les isolés plus âgés (de 65 ans ou plus) représentent un ménage locataire sur dix (9,8%). Au sein d'un ménage sur cent (1,1%), le chef cohabite avec des personnes de la famille autres que les enfants ou le/la conjoint(e) (frères et sœurs, cousins, oncles et neveux, ascendants ou petits enfants). Pour finir, dans 1,6% des ménages locataires, le chef cohabite avec des personnes sans lien familial. La moitié de ce dernier groupe est constitué des colocations.

---

<sup>35</sup> Selon le Censur 2011, la taille moyenne des ménages (tous types confondus) en Wallonie était de 2,3 personnes et la taille moyenne des ménages locataires auprès du secteur privé était de 2,0 personnes.

### Graphique 75 : Type de ménages locataires



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
 Calcul : CEHD à partir de 4.252 observations

Les couples avec enfant(s) paient un loyer moyen de 763 €, 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 98,5 m<sup>2</sup> (cf. Graphique 76). Comme la taille de leur logement est plus grande, leur loyer par rapport au mètre carré (7,89 €/m<sup>2</sup>) est en revanche plus bas que celui des autres types de ménages, à l'exception des isolés avec enfant(s). Les couples sans enfant paient un loyer moyen de 652 € et leur loyer par mètre carré est de 8,22 €.

Les familles monoparentales paient en moyenne 623 €. Un seul adulte subvient aux revenus du ménage. Les familles monoparentales donc louent une superficie moyenne de 82 m<sup>2</sup>, ce qui est bien inférieur par rapport aux couples avec enfant(s) et pratiquement égale par rapport aux couples sans enfant.

Le loyer le plus bas (entre 494 € et 536 €) ainsi que la superficie la plus petite (entre 60 m<sup>2</sup> et 65 m<sup>2</sup>) sont ceux des isolés sans enfant. Les petits groupes des cohabitants, soit avec d'autres personnes de la famille (autres que les enfants ou le/la conjoint(e)), soit avec des personnes sans lien familial, occupent un logement assez grand (entre 82 m<sup>2</sup> et 89 m<sup>2</sup>) et cher (entre 669 € et 717 €), mais il s'agit souvent de logements partagés avec des colocataires.

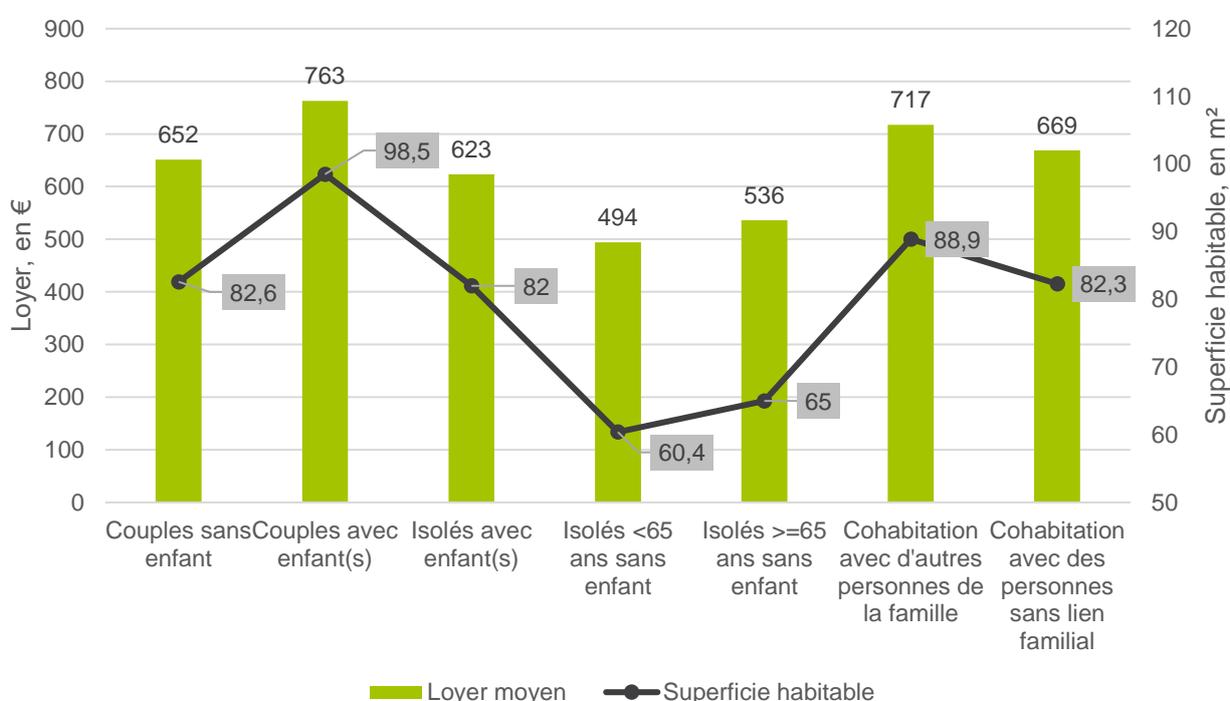
**Tableau 29 : Loyers moyens selon le type de ménages locataires, en €**

	Loyer moyen, en €	Loyer moyen, en €/m <sup>2</sup>	N
Couples sans enfant	651,50	8,22	1.105

Couples avec enfant(s)	762,84	7,95	1.023
Isolés avec enfant(s)	623,30	7,92	470
Isolés de moins de 65 ans sans enfant	494,24	8,72	1.023
Isolés de 65 ans ou plus sans enfant	535,84	8,66	417
Cohabitation avec d'autres personnes de la famille	717,11	8,50	46
Cohabitation avec des personnes sans lien familial	668,91	8,43	68

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
 Calcul : CEHD

**Graphique 76 : Loyers moyens selon le type de ménages locataires, en €**

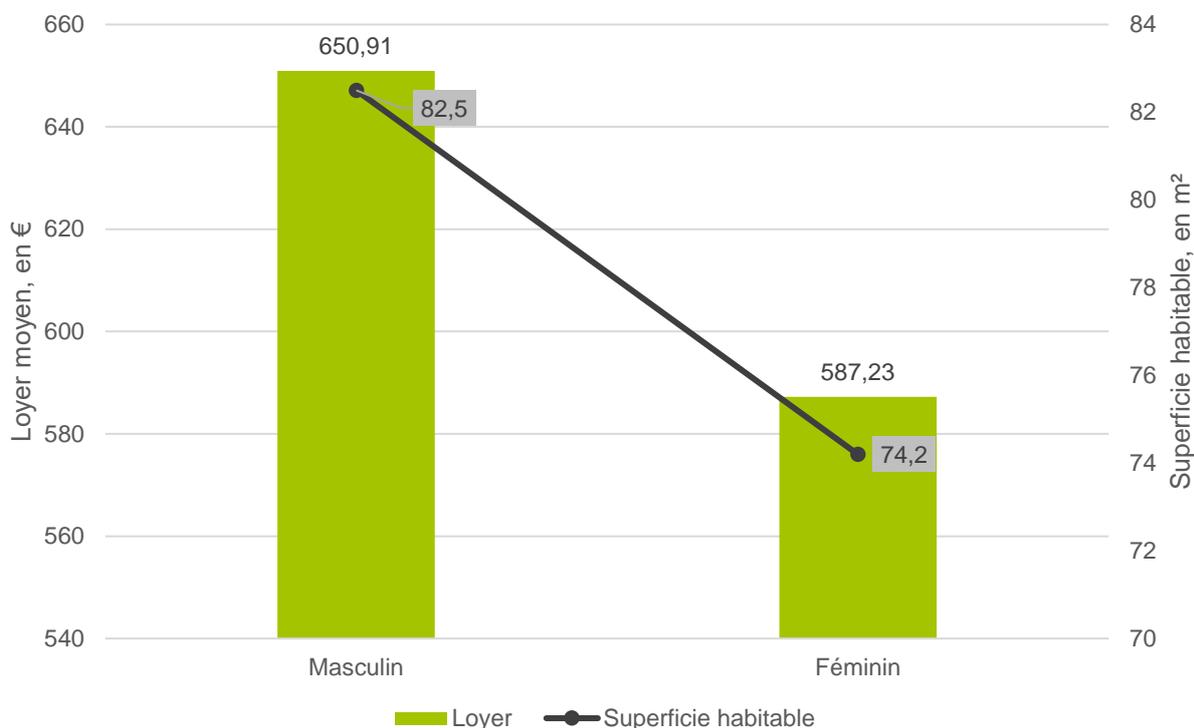


Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
 Calcul : CEHD

## 2. Sexe du chef de ménage

Pour l'ensemble des ménages locataires privés, deux tiers des chefs de ménages sont hommes (66,4%), un tiers est les femmes (33,5%) et 0,1% sont d'autre sexe. Les ménages locataires dirigés par une femme habitent dans un logement plus petit et paient un loyer inférieur par rapport aux ménages dirigés par un homme (cf. Graphique 77). L'écart de la superficie habitable est de 8 m² et l'écart du loyer est de 64 €.

**Graphique 77 : Loyers moyens et superficies habitables moyennes selon le sexe du chef de ménage pour l'ensemble des locataires, en € et en m<sup>2</sup>**

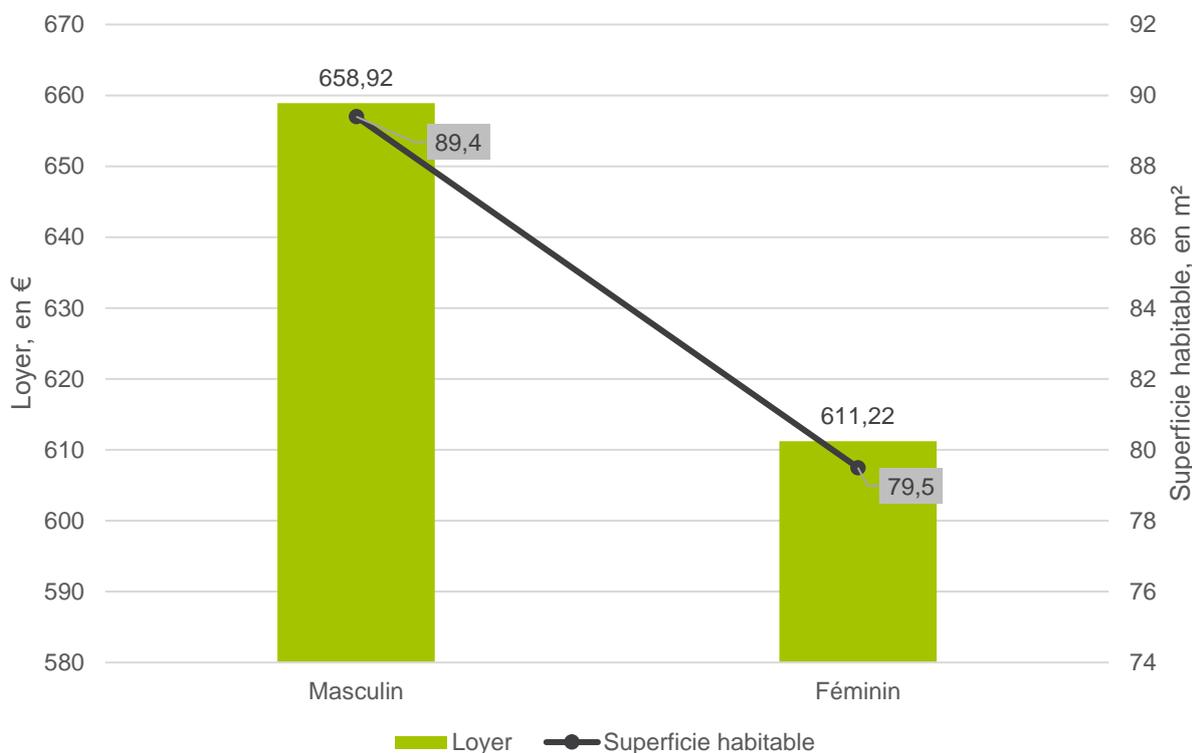


Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)

Calcul : CEHD (2.824 ménages dirigés par un homme et 1.425 ménages dirigés par une femme)

Parmi les familles monoparentales, au contraire, il y a beaucoup plus de ménages dirigés par une femme (74,5%) que ceux ayant un chef masculin (25,3%). Pour ces ménages, la différence entre les sexes est plus visible. Ainsi, les familles monoparentales dirigées par une femme louent un logement qui est 10 m<sup>2</sup> plus petit, en moyenne, par rapport au logement loué par les familles monoparentales dirigées par un homme (cf. Graphique 78).

**Graphique 78 : Loyers moyens et superficies habitables moyennes selon le sexe du chef de ménage pour les familles monoparentales, en € et en m<sup>2</sup>**



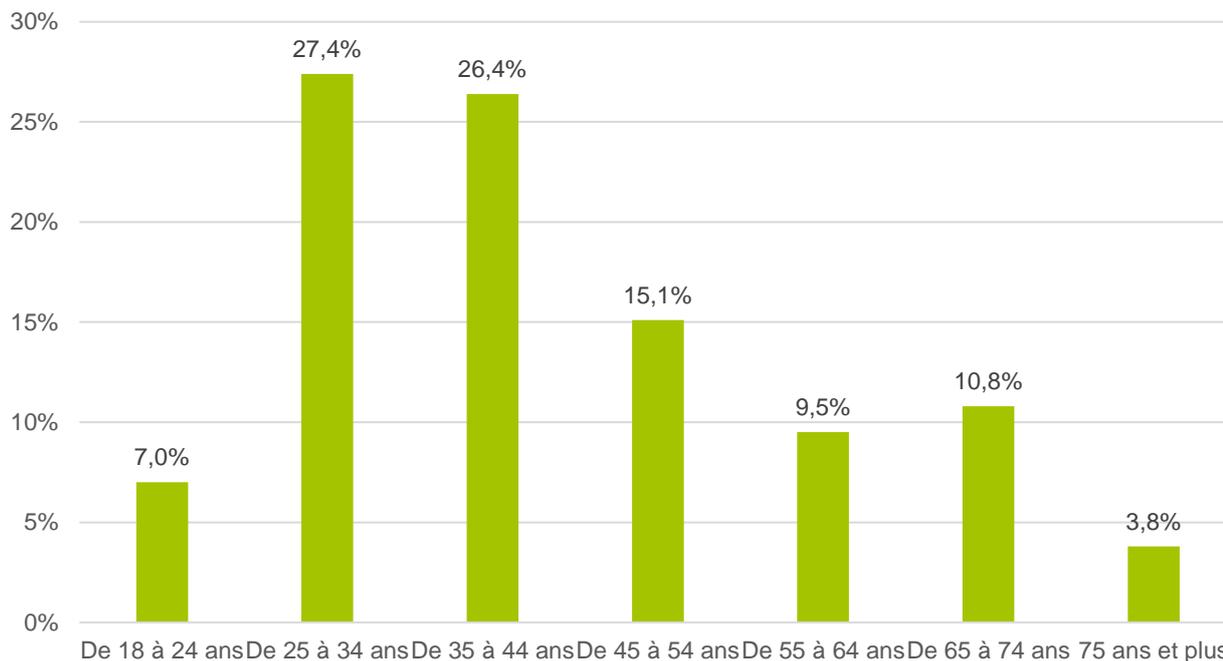
Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)

Calcul : CEHD à partir de familles monoparentales (119 ménages dirigés par un homme et 351 ménages dirigés par une femme)

### 3. Âge du chef de ménage

Plus de la moitié des personnes de référence des ménages locataires en Wallonie (60,8%) ont moins de 45 ans (cf. Graphique 79). Pour un ménage locataire sur quatorze, le chef est très jeune, de moins de 25 ans. Un peu plus d'un quart des ménages (27,4%) a un chef âgé entre 25 ans et 34 ans. Les chefs de ménages locataires âgés de 35 à 44 ans font une proportion similaire (26,4%). Un ménage locataire sur sept a un chef âgé de 45 ans à 54 ans. La part entre 65 et 74 ans est un peu plus élevée, de 10,8%. Pour 3,8% des ménages, le chef est plus âgé.

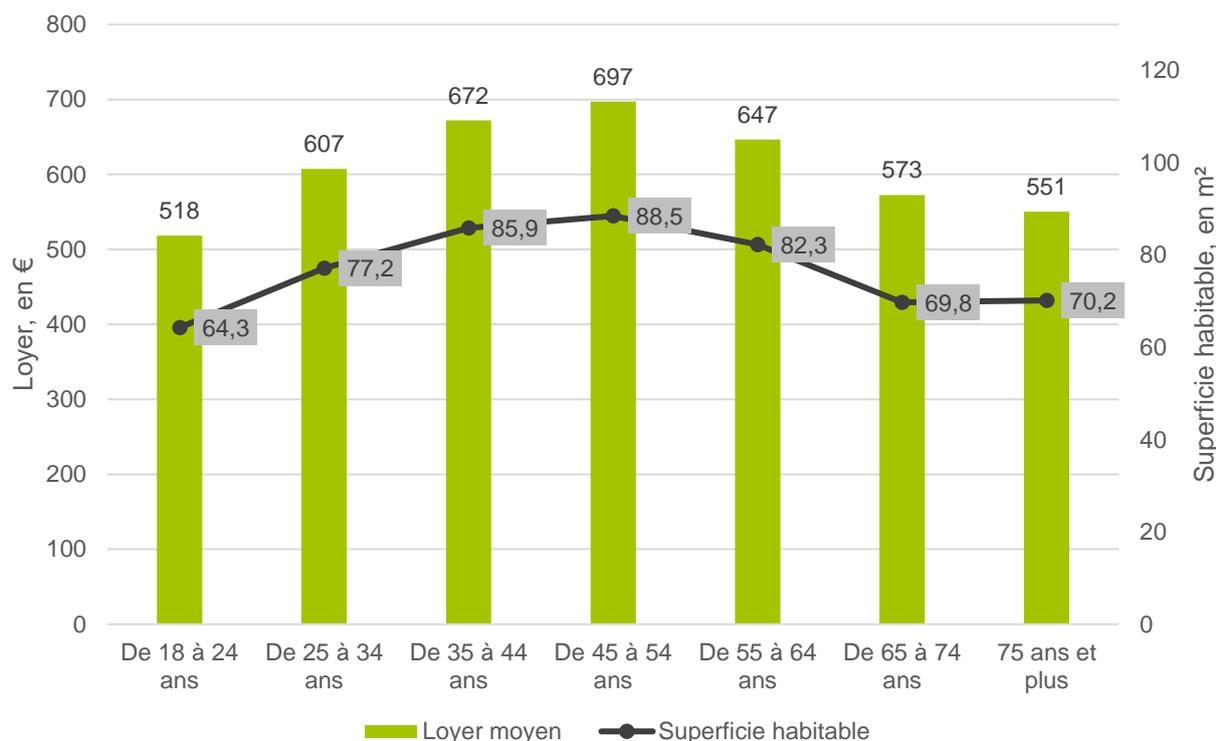
### Graphique 79 : Distribution de l'âge du chef de ménage, en %



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
 Calcul : CEHD à partir de 4.252 observations

Les ménages les plus jeunes louent le logement de plus petite taille (de 64,3 m<sup>2</sup>) et paient en moyenne un loyer de 518 € (cf. Graphique 80). Ensuite, la superficie habitable et le loyer augmentent avec l'âge du chef de ménage pour atteindre 88,5 m<sup>2</sup> et 697 € 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 entre 551 € et 573 € pour 70 m<sup>2</sup>, en moyenne.

**Graphique 80 : Loyers moyens et superficies habitables moyennes selon l'âge du chef de ménage, en € et en m<sup>2</sup>**

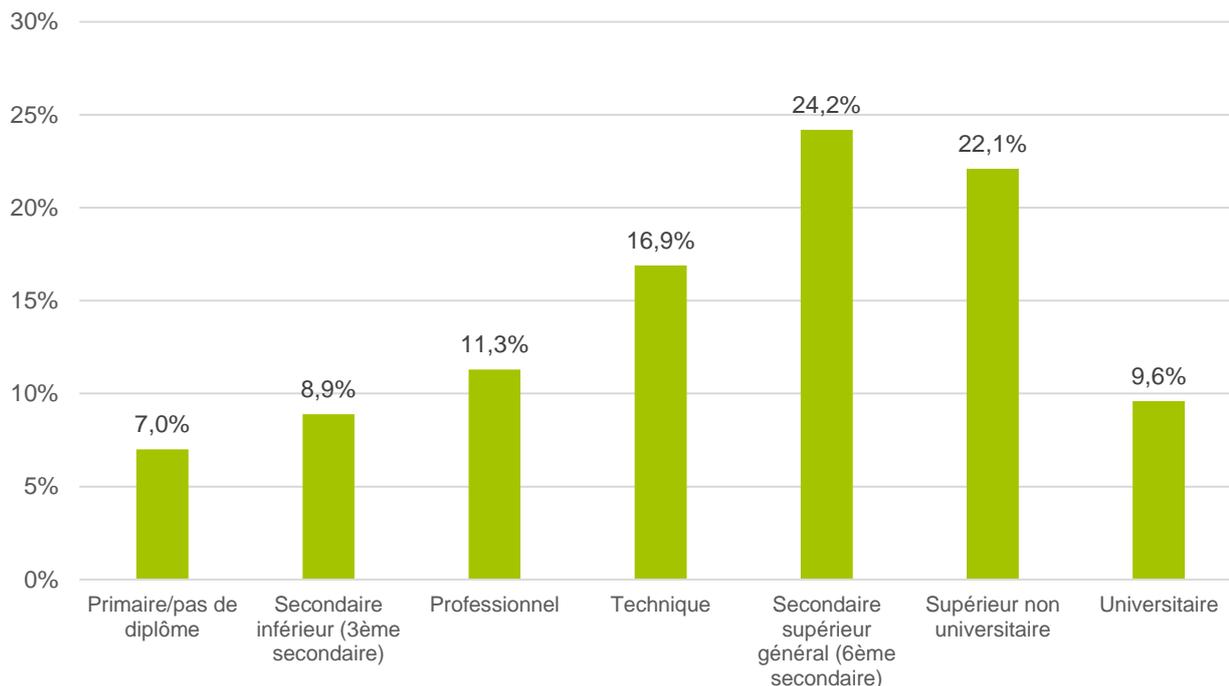


Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
 Calcul : CEHD à partir de 4.252 observations

#### 4. Niveau de diplôme du chef de ménage

Un ménage locataire sur quatorze (7%) a le chef sans diplôme ou avec un diplôme de l'enseignement primaire. Pour un ménage sur onze, le plus haut niveau de diplôme dont le chef dispose est le secondaire inférieur. Un peu plus d'un chef de ménage sur dix à l'éducation professionnelle et encore 16,9% l'éducation technique. Pour un quart des chefs de ménage (24,2%), le plus haut niveau de diplôme est le secondaire supérieur. Un peu moins d'un tiers des ménages locataires privés a un chef disposant d'un diplôme supérieur, soit non universitaire (22,1%), soit universitaire (9,6%).

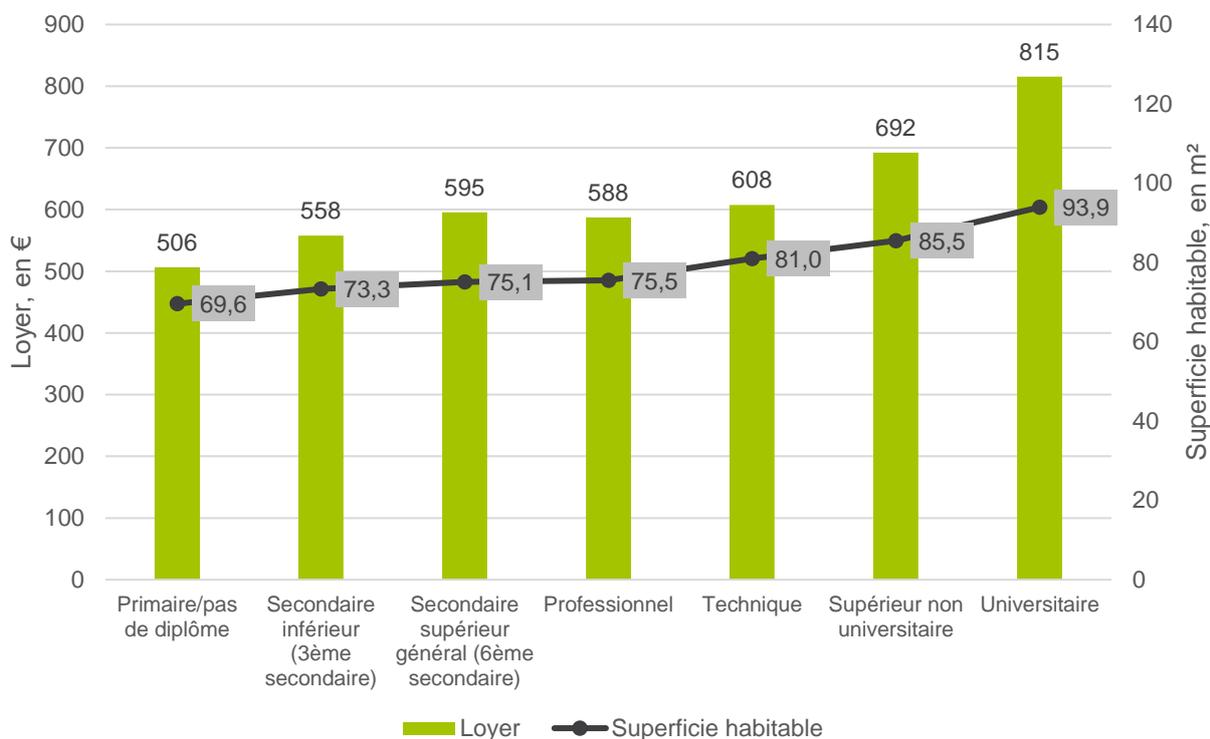
### Graphique 81 : Distribution de niveaux de diplôme du chef de ménage, en %



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
 Calcul : CEHD à partir de 4.252 observations

Logiquement, les locataires avec plus haut niveau de diplôme sont capables de louer un logement plus grand et donc plus cher (cf. Graphique 88). Si le chef de ménage est sans diplôme, le logement loué a une superficie habitable de moins de 70 m<sup>2</sup> et coûte 506 €, en moyenne. Si le chef dispose d'un diplôme universitaire, le logement est significativement plus grand (94 m<sup>2</sup>, en moyenne) et beaucoup plus cher (815 €, en moyenne). On constate que seulement les ménages dont le chef dispose d'un diplôme supérieur (non universitaire ou universitaire) paient un loyer supérieur au loyer moyen régional (soit 630 €), en moyenne. Pour tous les autres niveaux de diplôme des chefs de ménage, les loyers moyens sont inférieurs au loyer moyen wallon.

**Graphique 82 : Loyers moyens et superficies habitables moyennes selon le niveau de diplôme du chef de ménage, en € et en m<sup>2</sup>**

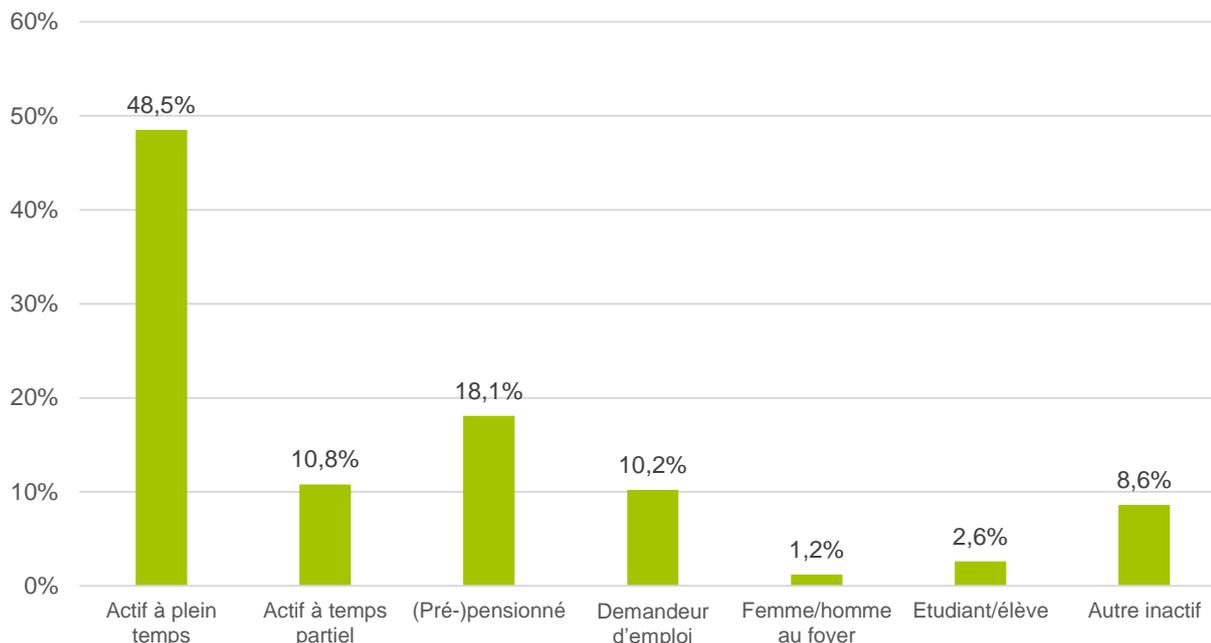


Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
 Calcul : CEHD à partir de 4.252 observations

## 5. Statut économique du chef de ménage

Trois chefs de ménage sur cinq sont actifs, soit à plein temps (48,5%), soit à temps partiel (10,2%) (cf. Graphique 83). Un chef de ménage sur cinq (18,1%) est pensionné ou prépensionné. Encore 20% des ménages locataires privés ont un chef inactif : demandeur d’emploi (10,2%), femme/homme au foyer (1,2%) ou autre inactif, soit bénéficiaire d’une indemnité maladie invalidité ou d’un revenu d’intégration (8,6%). Une petite proportion des chefs de ménage (2,6%) est représentée par étudiants ou élèves.

### Graphique 83 : Distribution du statut économique du chef de ménage, en %



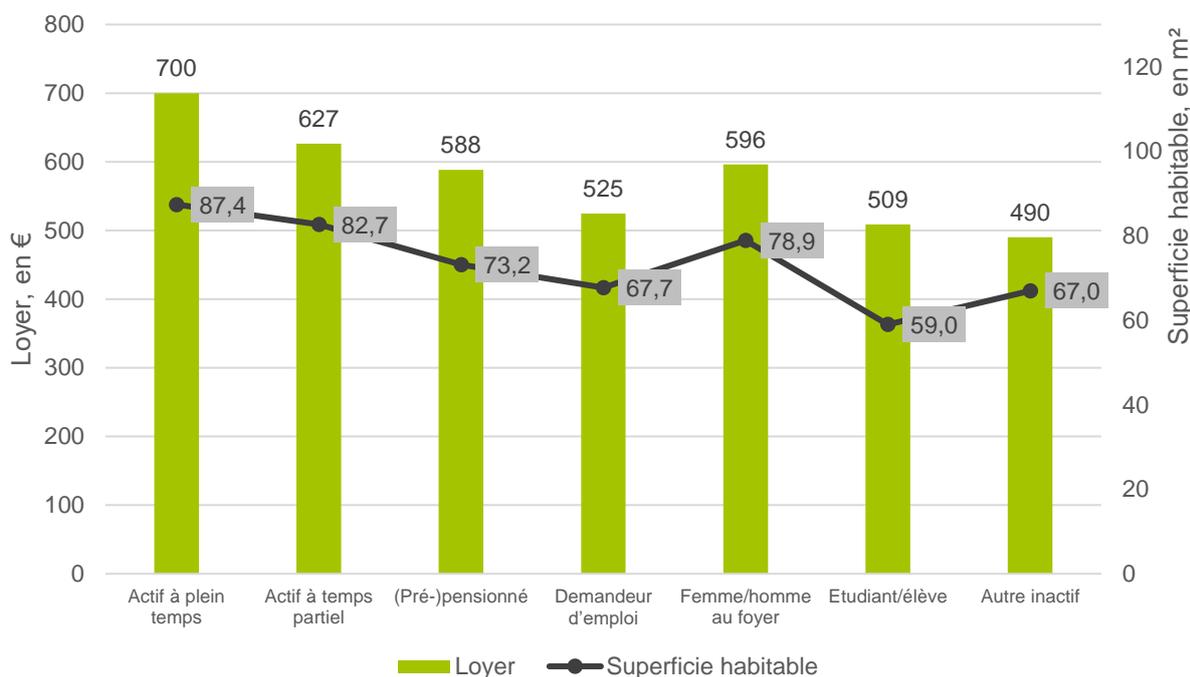
Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)

Calcul : CEHD à partir de 4.252 observations

Le statut économique du chef de ménage joue un rôle important dans le choix du logement loué (cf. Graphique 84). Sans surprise, les ménages ayant un chef actif à plein temps louent les logements les plus grands (87,4 m<sup>2</sup>, en moyenne) et les plus chers (700 €, en moyenne). Ils sont suivis par les ménages dont le chef travaille à temps partiel, qui paient 627 € pour 82,7 m<sup>2</sup>, en moyenne. Si le chef de ménage est un (pré-)pensionné, son logement coûte 588 €, en moyenne. Pour les chefs de ménage demandeurs d'emploi et autres inactifs, le logement loué est plus petit (moins de 68 m<sup>2</sup>), il coûte entre 490 € et 525 €. En cas de femme/homme au foyer, par contre, on observe un logement relativement plus grand et plus cher (mais inférieur à 600 €)<sup>36</sup>. Finalement, le logement loué par des étudiants/élèves est le plus petit (59 m<sup>2</sup>), ce sont notamment les petits appartements et les studios.

<sup>36</sup> Pour une partie de ce petit groupe (50 effectifs), il est possible qu'une femme/un homme de foyer habite avec une personne active ou quelques personnes actives (enfants, etc.).

**Graphique 84 : Loyers moyens et superficies habitables moyennes selon le statut économique du chef de ménage, en € et en m<sup>2</sup>**



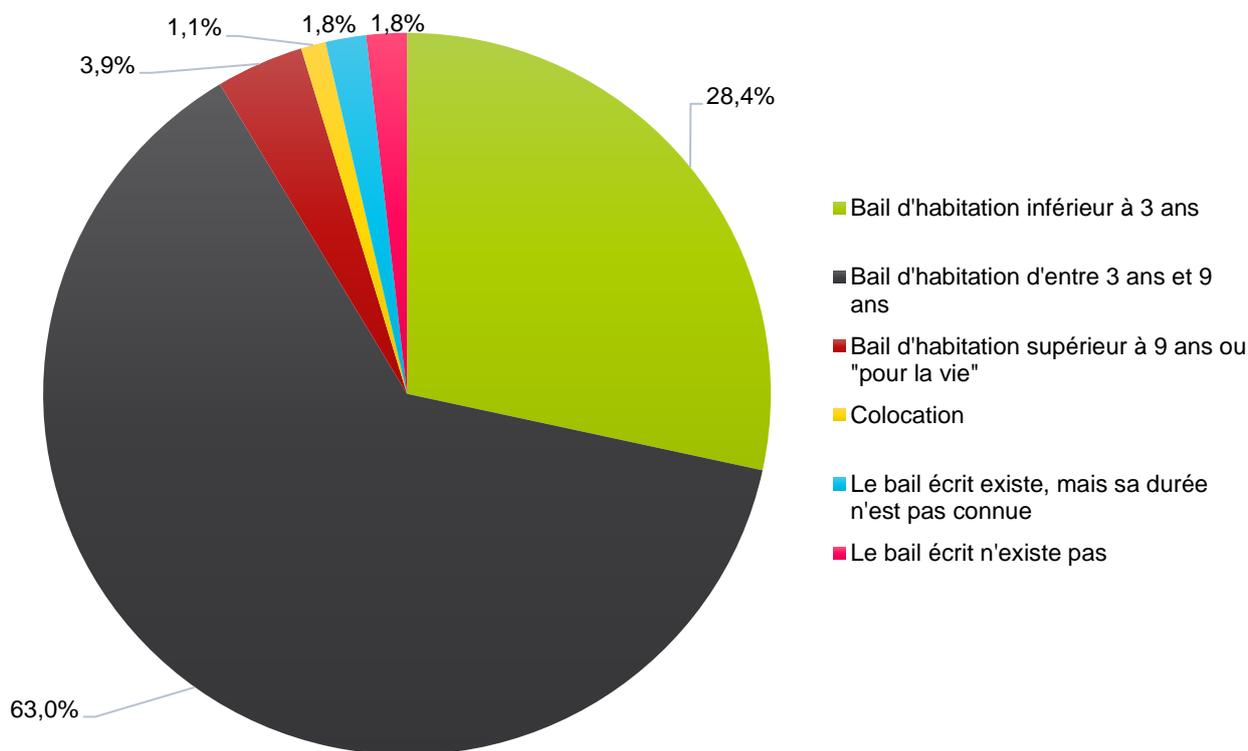
Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
 Calcul : CEHD

## 6. 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 (98,2%) de ménages locataires enquêtés (cf. Graphique 85). Seulement pour 1,8% de locataires, le bail écrit n'existe pas.

Trois ménages locataires sur cinq (63%) disposent d'un bail d'habitation ayant entre 3 ans et 9 ans. Pour plus d'un quart entre eux, la durée de bail est inférieure à 3 ans. Un ménage locataire sur vingt-cinq (3,9%) 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. Moins d'un locataire sur cinquante (1,8%) ne connaît pas la durée de son bail.

**Graphique 85 : Bail d'habitation, en %**



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
 Calcul : CEHD à partir de 4.252 observations

## 7. Colocation

La colocation, soit la location d'un logement par plusieurs personnes, concerne 1,1% de l'échantillon<sup>37</sup>. Une grande majorité de colocataires cohabite avec des personnes sans lien familial et n'a pas d'enfant. Parmi ces adultes, 36% sont très jeunes (de 18 à 24 ans) et 73% ont moins de 35 ans. Deux colocataires sur cinq habitent dans les appartements. Ayant une superficie habitable moyenne (de la totalité d'un logement en colocation) supérieure par rapport à la moyenne de l'ensemble des locataires (88,9 m<sup>2</sup> et 79,7 m<sup>2</sup>, respectivement), ils paient avec leurs colocataires un loyer moyen de 668,89 €, soit 6,2% supérieur au loyer moyen de l'échantillon<sup>38</sup>.

## 8. Bailleur

Un ménage locataire privé sur six en Wallonie (17,1%) loue son logement auprès d'un organisme privé (sociétés immobilières, entreprises, notamment). Leur loyer est, en

<sup>37</sup> Le bail de colocation a été adopté en Wallonie par le décret du 15 mars 2018. Pendant 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.

<sup>38</sup> 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.

moyenne, 2,1% 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 8 m<sup>2</sup> pour les locataires auprès d'un organisme privé. En raison de plus grand logement, leur loyer moyen au mètre carré est plus bas.

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

Bailleur	Loyer moyen, en €	Loyer moyen, en €/m <sup>2</sup>	N
Un particulier	627,30	8,42	3.523
Un organisme privé	640,70	7,62	729

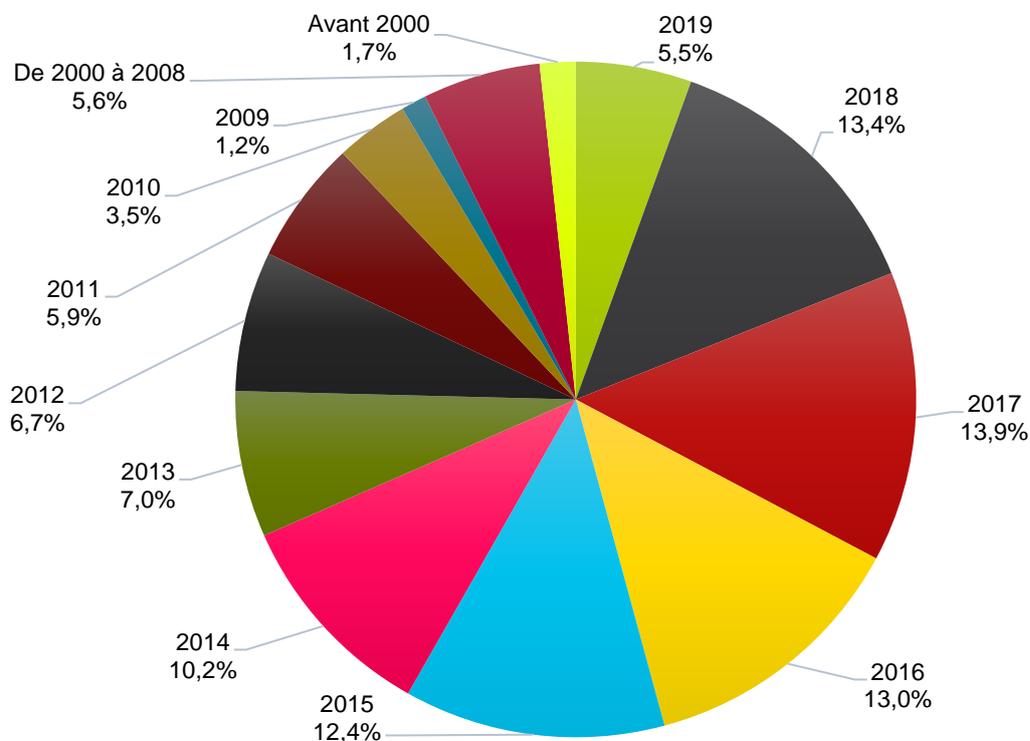
Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)

Calcul : CEHD

## 9. Durée d'occupation du logement

Plus d'un ménage locataire sur vingt (5,5%) est entré dans le logement au cours de l'année de l'enquête (jusqu'en août 2019) et encore un ménage sur sept (13,4%) au cours de l'année précédente, soit 2018 (cf. Graphique 86). Chacune des proportions de locataires qui sont arrivés en 2017, 2016, 2015 et 2014 est entre 10% et 14%.

**Graphique 86 : Année d'entrée dans le logement, en %**



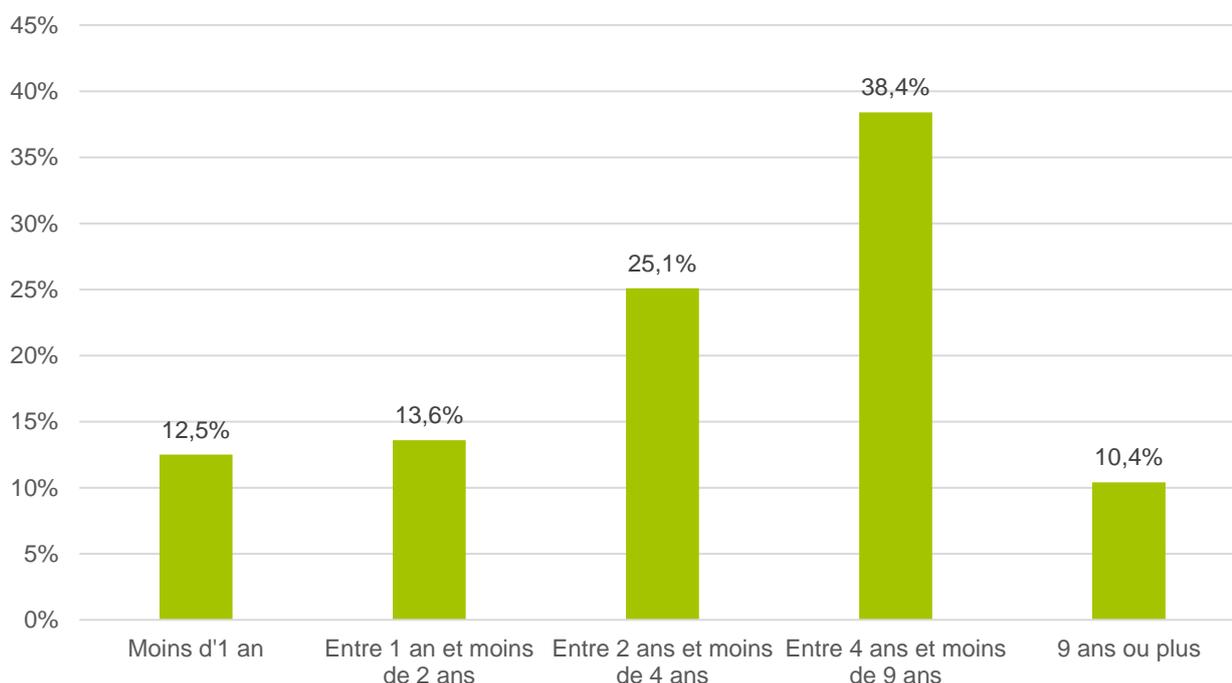
Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)

Calcul : CEHD à partir de 4.252 observations

En prenant en compte l'année et le mois d'entrée dans le logement, la durée d'occupation moyenne du logement est de 4,4 ans. La durée moyenne d'occupation d'une maison est deux ans plus longue que celle d'un appartement (5,4 ans contre 3,4 ans, en moyenne).

Un ménage locataire sur quatre habite dans le logement loué moins de 2 ans, y compris 12,5% moins d'un an et 13,6% entre un an et deux ans (cf. Graphique 87). Un quart des locataires privés occupe le logement depuis 2 à 4 ans. Deux ménages locataires sur cinq habitent dans leur logement depuis 4 ans et moins de 9 ans et un ménage sur dix (10,4%) loue leur logement depuis 9 ans ou plus.

### Graphique 87 : Durée d'occupation du logement



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)

Calcul : CEHD à partir de 4.252 observations

Pour une analyse du marché actuel, il est important de distinguer les loyers des nouveaux arrivants<sup>39</sup>. Pour une durée d'occupation la plus courte, soit moins d'un an, le loyer moyen est de 653,84 €, soit 3,9% supérieur à la valeur moyenne de l'ensemble des locataires (cf. Tableau 31). Pour une durée d'occupation entre 1 an et 2 ans, le loyer moyen est inférieur de deux euros (651,59 €). Le loyer moyen diminue jusqu'à 646,39 € pour une durée d'occupation entre 2 ans et 4 ans. Pour une durée entre 4 ans et 9 ans, le loyer est inférieur à la moyenne, de 0,6%. Pour la durée d'occupation la plus longue (de 9 ans ou plus), le loyer moyen est de 623,68 €, soit 0,9% 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

<sup>39</sup> Dans cette analyse, le calcul de loyer moyen est pondéré pour limiter une forte influence des logements de petite taille pour les nouveaux arrivants (beaucoup de petits appartements sans garage).

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.

**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	653,84	+3,9%
Entre 1 an et moins de 2 ans	651,59	+3,5%
Entre 2 ans et moins de 4 ans	646,39	+2,7%
Entre 4 ans et moins de 9 ans	625,81	-0,6%
9 ans ou plus	623,68	-0,9%

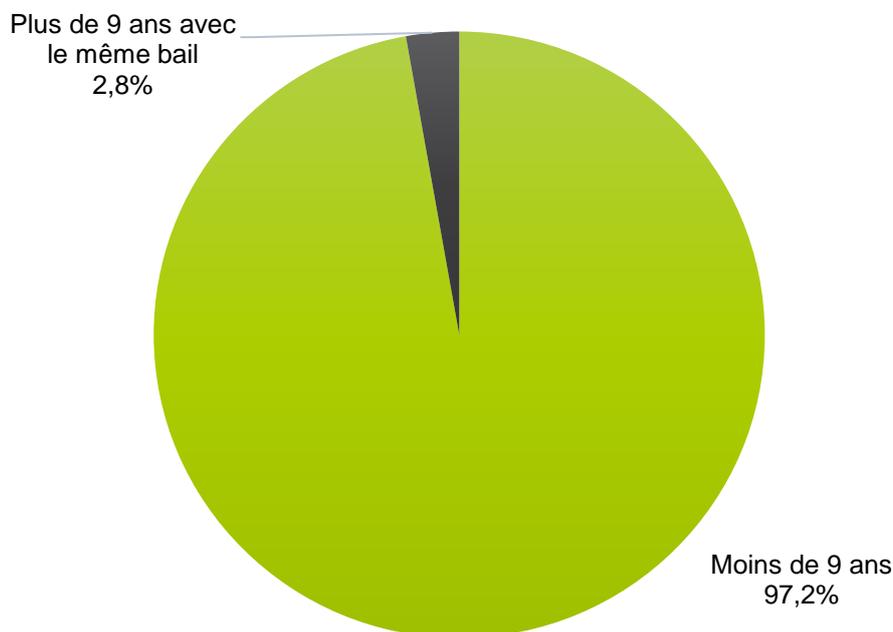
Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)

Calcul : CEHD

NB : données pondérées

Il y a une proportion très minoritaire (2,8%) de ménages locataires occupant leur logement plus de 9 ans avec le même bail d'habitation (cf. Graphique 88). Le loyer moyen pour ce groupe de locataires est de 620,83 €, soit 1,4% inférieur à ceux qui occupent le logement moins de 9 ans (ou plus de 9 ans, mais avec un bail renouvelé). Cet écart existe, alors que la superficie habitable pour le premier groupe est supérieure de 8 m<sup>2</sup> (87,3 m<sup>2</sup> versus 79,5 m<sup>2</sup>). 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 88 : Durée d'occupation du logement de plus de 9 ans avec le même bail, en %



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
Calcul : CEHD à partir de 4.252 observations

## 10. Sur/sous-peuplement du logement

L'indicateur de sur/sous-peuplement est l'écart entre le nombre effectif de chambres<sup>40</sup> 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 (de 10 à 17 ans) peut partager sa chambre avec un enfant (de moins de 10 ans) 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

<sup>40</sup> Dans le calcul de cet indicateur, les studios sont analysés comme possédant une chambre.

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	0,9%	1,1%	<b>1,0%</b>
Surpeuplement léger	5,3%	11,2%	<b>8,3%</b>
Logement approprié à la composition du ménage	33,8%	62,6%	<b>48,0%</b>
Sous-occupation légère	47,9%	23,2%	<b>35,7%</b>
Sous-occupation importante	12,1%	1,9%	<b>7,0%</b>
N	2.149	2.103	<b>4.252</b>

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)

Calcul : CEHD

Pour un logement loué sur deux (48%), le nombre de chambres disponibles correspond bien à la composition du ménage. Un peu moins d'un logement sur dix (9,3%) est surpeuplé (dont 1% du surpeuplement important) et plus de deux logements sur cinq (42,7%) sont sous-occupés (*cf.* Tableau 32). La situation est nuancée en fonction du type de logements. Pour les maisons, le problème est moins grave (6,2% sont surpeuplées et trois maisons sur cinq sont sous-occupées). Parmi les appartements et studios, il y a toutefois plus de logements surpeuplés (12,3%) et moins de logements sous-occupés (un sur quatre). La situation pourrait s'avérer plus tendue pour les locataires d'appartements.

## 11. Pièces partagées avec d'autres personnes que le ménage

Plus d'un ménage locataire sur quatre-vingts (1,3%) partage au moins une pièce avec des personnes qui n'appartiennent pas à son ménage. Cette situation se produit principalement pour les appartements (2,3%) et notamment pour les studios (7,1%).

## 12. Revenu de ménages locataires et taux d'effort locatif

Le revenu mensuel net<sup>41</sup> moyen des ménages locataires auprès du secteur privé, selon l'enquête 2019, est estimé à 2.272 €<sup>42</sup>. Les deux distributions du revenu des ménages issus des enquêtes 2018 et 2019 (cf. Graphique 89) montrent que les tranches de revenus comprises entre 1.000 € et 1.999 € et entre 2.500 € et 3.499 € représentent des parts stables respectivement de plus de 40% et environ 25% en 2018 et en 2019 puisque les écarts ne dépassent pas les intervalles de confiance (autrement dit les différences entre les deux années ne sont pas significatives).

Cependant, on constate une certaine polarisation dans la distribution des revenus des locataires privés en 2019 par rapport à l'année précédente. Ainsi, 15% des ménages locataires ont des revenus entre 2.000 € et 2.499 € (où se trouve la valeur moyenne) contre 19,4% en 2018. Par ailleurs, en 2019, il y a proportionnellement plus de ménages avec un revenu plus élevé (tous les intervalles à partir de 4.000 €) et avec un bas revenu (moins de 1.000 €)<sup>43</sup>. Selon l'enquête 2019, un ménage locataire sur vingt gagne mensuellement moins de 1.000 €. À l'opposé, un peu plus d'un ménage sur vingt dispose d'un revenu entre 4.000 € et 4.999 €. Et 1,7% de locataires privés gagne plus de 5.000 mensuellement.

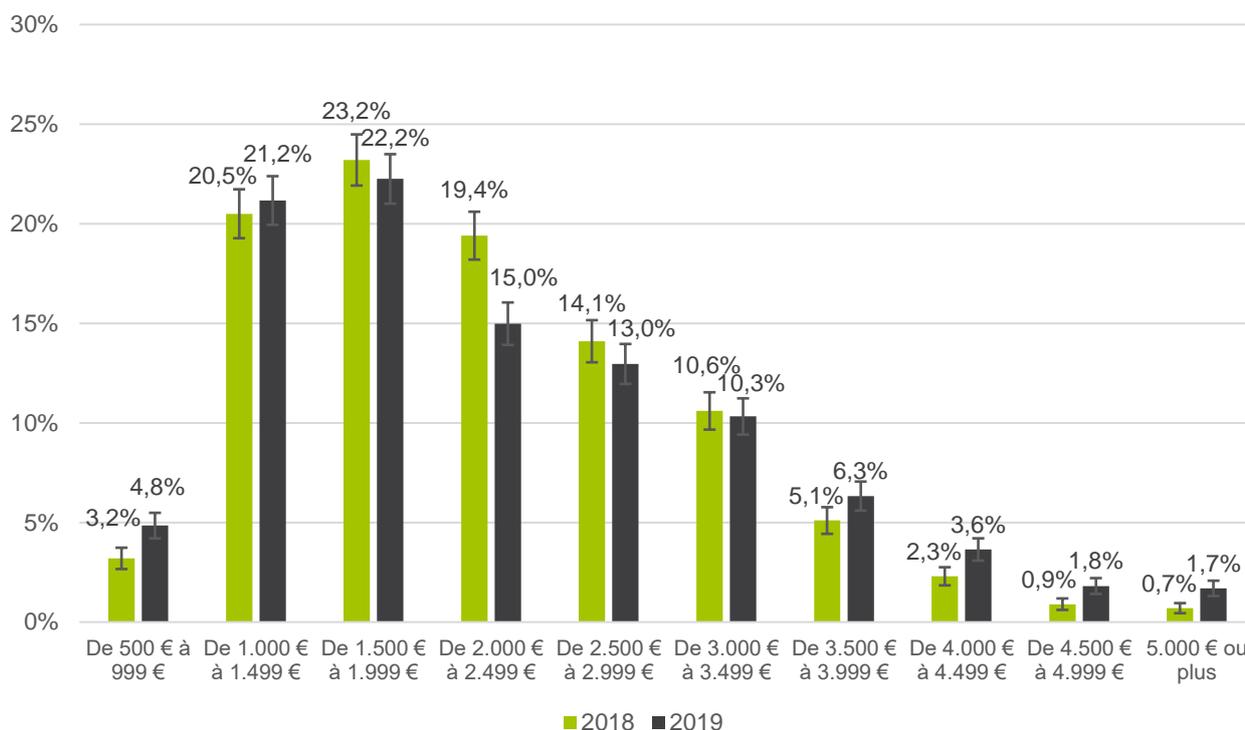
---

<sup>41</sup> 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<sup>ème</sup> mois ; revenus annexes tels que les intérêts perçus, etc.

<sup>42</sup> Selon l'enquête sur les loyers (2018), le revenu moyen était estimé à 2.228 €.

<sup>43</sup> En ce moment, les données existent seulement pour deux vagues de l'enquête sur les loyers. La tendance observée doit être vérifiée avec les suivantes vagues de l'observatoire.

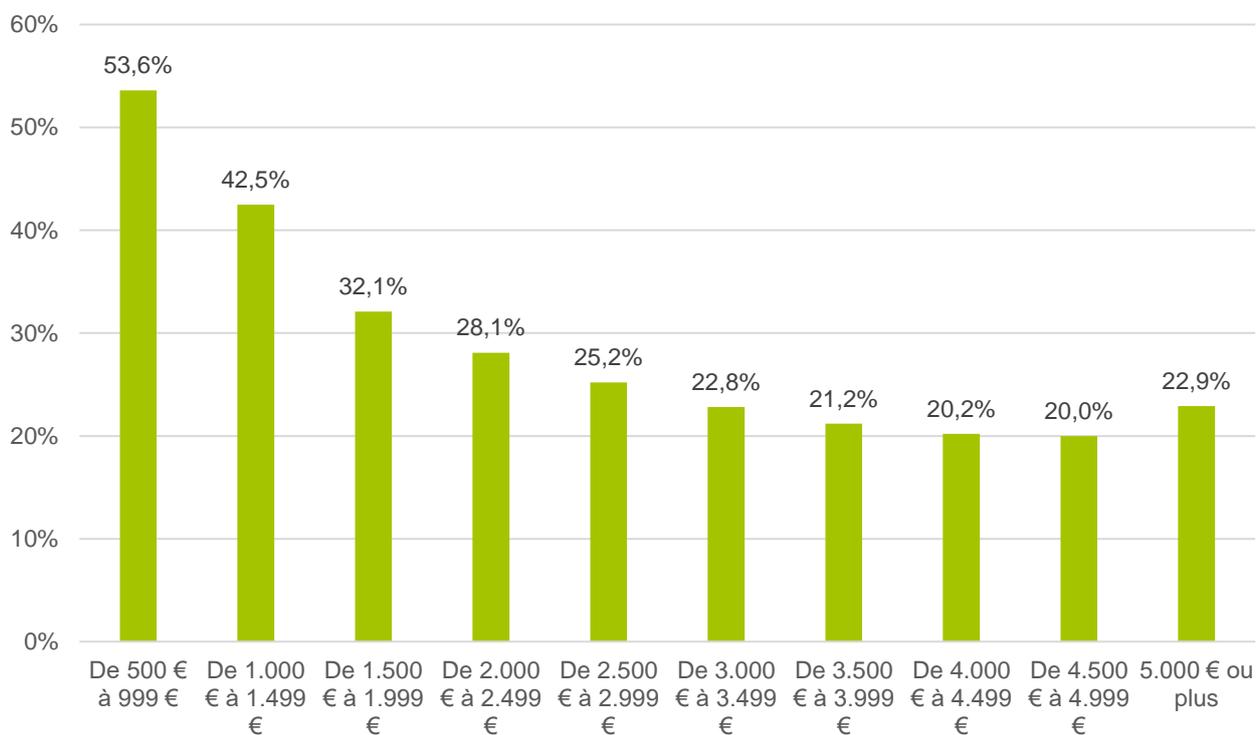
### Graphique 89 : Distribution des tranches de revenu mensuel net des ménages locataires, en %



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2018 et 2019)  
 Calcul : CEHD à partir de 4.112 et 4.252 observations  
 NB : Les intervalles de confiance au niveau de 95% sont présentés avec les barres

La part de loyer (hors charges) dans le revenu de ménages locataires est 31,4%, en moyenne. Ce taux d’effort locatif est distribué de manière très inégale entre les tranches de revenus (cf. Graphique 90). Ainsi, les locataires les plus pauvres (ayant le revenu inférieur à 1.000 €) paient plus de la moitié de leur revenu (53,6%) pour se loger. Pour la tranche suivante de revenu (de 1.000 € à 1.499 €), ce taux atteint 42,5%. On voit une diminution de ce taux d’effort avec l’augmentation de revenu jusqu’à 20,0% pour la tranche de revenus compris entre 4.000 € et 4.499 €. La tendance est inversée seulement pour les ménages ayant un revenu de plus de 5.000 €. Le taux d’effort locatif de ces ménages s’élève à 22,9%, car ils louent souvent un logement de qualité plus élevée et plus chère. Le reste à vivre de ces ménages pour les achats de première nécessité est quant à lui, ce qui pose moins de difficultés pour supporter un taux d’effort plus élevé pour le logement.

**Graphique 90 : Taux d'effort locatif (hors charges) selon les tranches de revenu, en %**



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
 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 29,1%. Le dernier quartile des locataires supporte un taux d'effort 37,1% ou plus.

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

	Taux d'effort locatif (sans charges)	Taux d'effort locatif (avec les charges)
Moyenne	31,4%	37,5%
1 <sup>er</sup> quartile	23,3%	28,0%
Médiane	29,1%	34,6%
3 <sup>ème</sup> quartile	37,1%	44,1%
N	4.252	2.713

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
 Calcul : CEHD

Entre 2018 et 2019, le taux d'effort locatif sans charges semblerait rester stable (+1,2%), car les intervalles de confiance se recoupent autour de ces deux valeurs de proportions. Il ne peut, en effet, être exclu statistiquement que la légère augmentation soit le résultat des aléas de l'échantillonnage. Le taux d'effort locatif avec les charges repose sur un échantillon

plus réduit, ce qui appelle davantage de prudence dans l'appréciation des évolutions annuelles.

Les trois postes des charges sont renseignés : les charges liées à l'entretien de l'immeuble (pour une partie des appartements), pour l'eau et pour l'électricité et/ou le gaz<sup>44</sup>. Chacun de deux derniers postes est connu pour environ deux tiers de l'échantillon. Lorsque les charges sont ajoutées<sup>45</sup> (ce qui rencontre davantage la définition théorique du concept de « taux d'effort »), les ménages locataires wallons consacrent en moyenne 37,5% de leurs revenus pour se loger. La moitié des ménages locataires dédie 34,6% de leur revenu pour payer le loyer et les charges. Le dernier quartile de locataire doit affronter un taux d'effort de plus 44,1% pour louer son logement.

Les couples avec enfant(s) disposent d'un revenu moyen le plus élevé, de 3.161 €. Le revenu moyen des couples sans enfant est plus haut que celui des isolés avec enfant(s) (de 2.562 € et 2.083 €, en moyenne). Les isolés sans enfant ont le revenu moyen le plus bas, de 1.417 € (pour les personnes âgées de moins de 65 ans) et de 1.357 € (pour les personnes plus âgées). Dans les cas de cohabitation (soit avec des personnes de la famille autres que les enfants ou le/la conjoint(e), soit avec personnes sans lien familial), le revenu mensuel moyen oscille entre 2.465 € et 2.550 €.

La part du loyer (hors charges) dans le revenu varie selon les types de ménages (cf. Graphique 91). Pour les couples avec ou sans enfant(s), ce taux d'effort locatif (hors charges) est respectivement de 25,3% et 27,2%. Le taux d'efforts (hors charges) des familles monoparentales est plus élevé, de 32,1%. C'est plus que dans les cas de cohabitation (entre 30 % et 31%). Les ménages isolés sans enfant atteignent le niveau maximal : 38,1% avant l'âge de 65 ans et 41,8% après 65 ans.

Les familles monoparentales dirigées par un homme et celles dirigées par une femme se trouvent dans une situation inégale. On constate que le revenu mensuel moyen des premiers (2.284 €) est 13,4% supérieur au revenu des seconds (2.014 €). Cela entraîne un taux d'effort locatif (hors charges<sup>46</sup>) plus élevé pour les familles monoparentales dirigées par une femme (32,4%) par rapport aux familles monoparentales dirigées par un homme (31,1%), alors que les familles avec une cheffe féminine louent un logement plus petit et moins cher (voir la section 2 de cette partie du rapport).

Plus proche d'une mesure complète des coûts du logement, le taux d'effort avec les charges (locatifs, énergétiques et hydriques) présenté sur le même graphique oscille entre 30,5% (pour les couples avec enfant(s)) et la moitié du budget (50,8%) (pour les isolés plus âgés sans enfant). L'écart entre le taux d'effort avec charges et le taux d'effort hors charges est situé entre 5% et 9%.

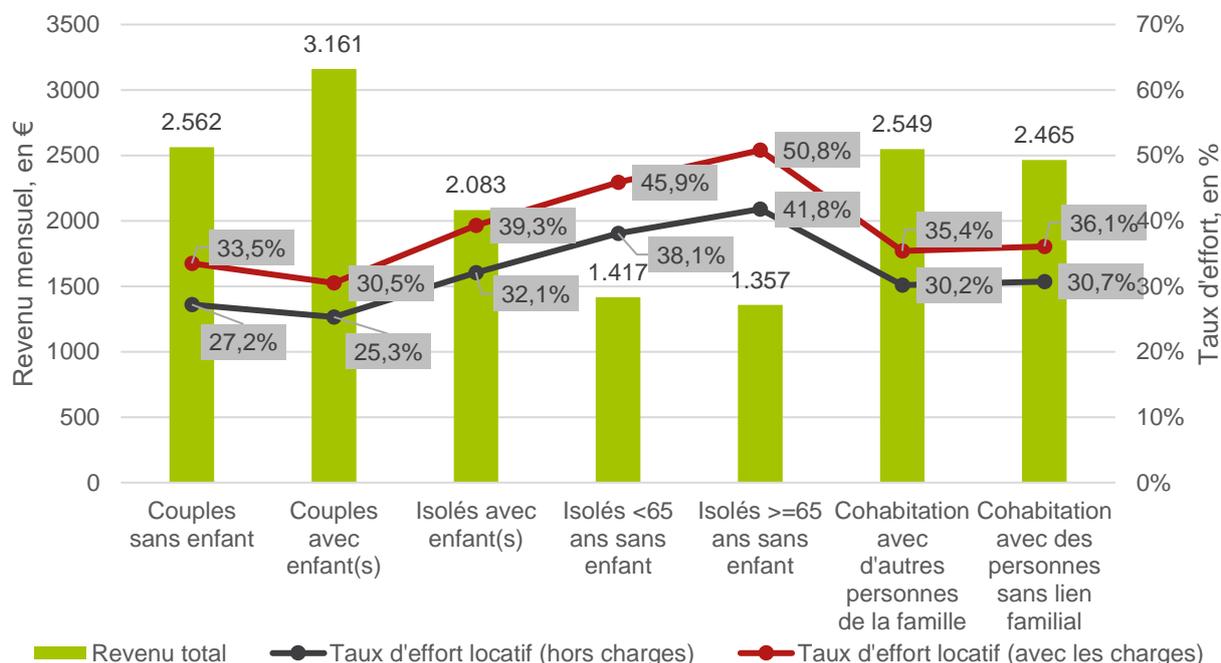
---

<sup>44</sup> Les données plus détaillées sur les dépenses énergétiques demandent une enquête spécifiquement. Le CEHD a réalisé une enquête sur les consommations résidentielles des ménages wallons en 2015, en partenariat avec AQUAWAL.

<sup>45</sup> On prend en compte l'ensemble des charges pour les appartements pour lesquels on connaît les trois postes et pour les maisons pour lesquelles on connaît deux postes.

<sup>46</sup> L'effectif des familles monoparentales dirigées par un homme n'est pas suffisant pour estimer le taux d'effort locatif avec les charges.

**Graphique 91 : Revenu du ménage, taux d'effort locatif (hors charges) et taux d'effort locatif (avec les charges) selon le type de ménages locataires, en € et en %**



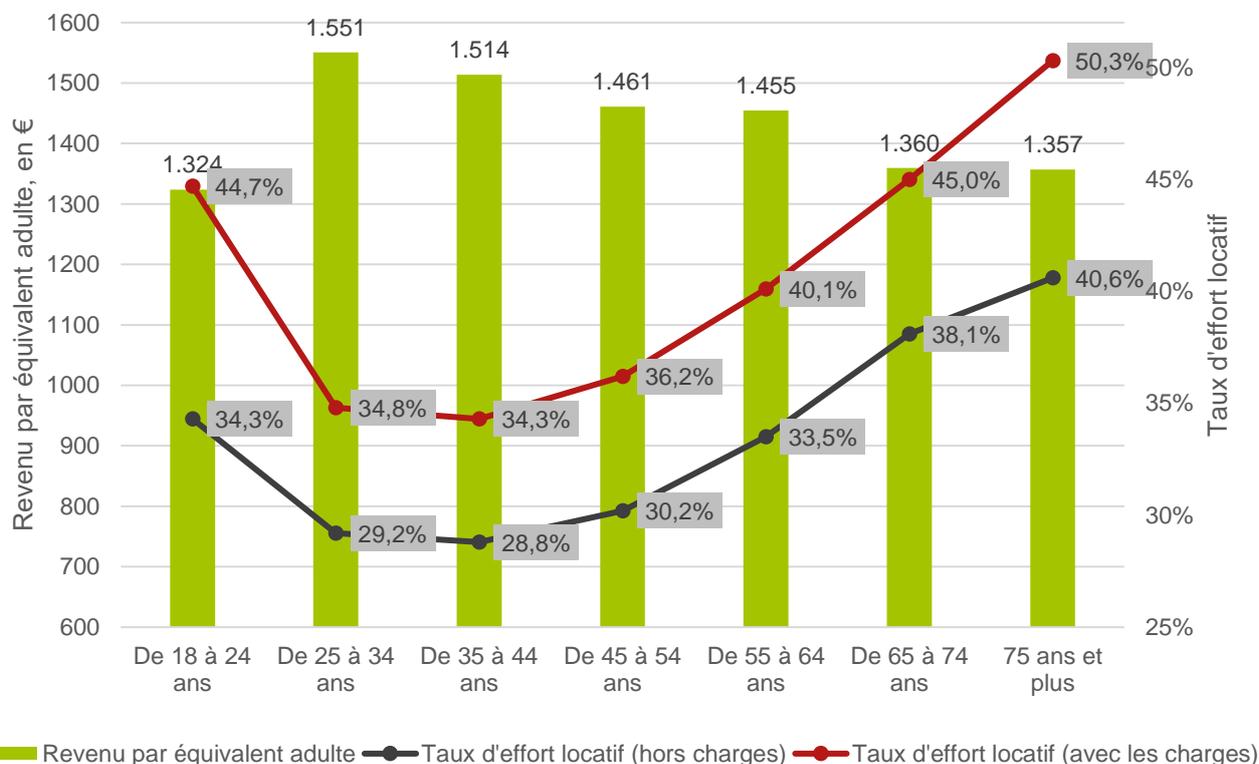
Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
 Calcul : CEHD

Le revenu par équivalent adulte<sup>47</sup> des ménages locataires (soit pour le ménage d'une seule personne) est estimé à 1.474 €, en moyenne. Selon l'estimation, 36,6% de ménages locataires auprès du secteur privé vivent sous le seuil de risque de pauvreté (1.230 € en 2019). Le revenu par équivalent adulte change avec l'âge du chef de ménage (cf. Graphique 92). Les ménages avec un chef très jeune (moins de 25 ans) disposent le revenu le plus bas (1.324 €, en moyenne). Le revenu équivalent est au niveau entre 1.514 € et 1.550 € pour les ménages ayant un chef âgé de 25 ans à 44 ans. Pour les ménages dont le chef est âgé de 45 à 64 ans, le revenu équivalent est au niveau de 1.460 €, en moyenne. Les ménages ayant un chef plus âgé (de 65 ans et plus), gagnent beaucoup moins, 1.360 € par équivalent adulte. Les graphiques des taux d'effort locatifs (hors charges ou avec les charges) en fonction de l'âge du chef de ménage présentent une forme en « U ». En clair, les taux plus élevés sont atteints par les ménages les plus jeunes et les plus âgés (de 44,7% et de 50,3% avec les charges, respectivement). La partie droite des graphiques est donc significativement plus haute, montrant un taux d'effort maximal pour les ménages dont le chef a 75 ans ou plus. Le taux d'effort des ménages dont le chef de ménage est âgé entre

<sup>47</sup> 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.

35 ans et 44 ans, soit au milieu de la carrière professionnelle, est minimal parmi toutes les tranches d'âge, de 28,8% hors charges et de 34,3% avec les charges.

**Graphique 92 : Revenu par équivalent adulte, taux d'effort locatif (hors charges) et taux d'effort locatif (avec les charges) selon l'âge du chef de ménage, en € et en %**



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)  
 Calcul : CEHD

### 13. Locataires bénéficiant de réduction de loyer

Les locataires privés peuvent bénéficier de réduction de loyers par rapport au prix du marché. Ainsi, 2,6% ménages locataires disposent d'allocation loyer (cf. Tableau 34). Le revenu moyen par équivalent adulte de ces ménages est seulement de 1.003 €, soit inférieur au seuil de risque de pauvreté. Un locataire sur seize déclare bénéficiant d'un loyer à « prix d'ami » de la part de son bailleur et encore plus d'un sur vingt-cinq déclare bénéficiant 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 3,1% des locataires<sup>48</sup>.

<sup>48</sup> Cette proportion est 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.

Les ménages disposant d'allocation loyer paient 503 € par mois pour se loger, soit 127 € inférieur au loyer moyen de l'ensemble des locataires privés. Leur superficie habitable est petite (73,9 m<sup>2</sup>), soit inférieure de 5,8 m<sup>2</sup> par rapport à la moyenne de l'échantillon.

Un ménage locataire sur cent (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 (1.895 € contre 1.474 €). Les ménages profitant d'indemnités de résidence versées par l'employeur paient le loyer de 835 €, soit 205 € supérieur par rapport à l'ensemble des locataires. Leur logement est significativement plus grand (109 m<sup>2</sup>, en moyenne).

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

Allocation loyer	2,6%
Une réduction de loyer en contrepartie de petits services rendus	4,2%
Réduction au précompte immobilier	3,1%
Indemnité de résidence versée par l'employeur	1,0%

Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)

Calcul : CEHD à partir de 4.252 observations

## 14. Demandeurs de logement social

Parmi les ménages locataires auprès du secteur privé, 12,5% 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) (19,4%) gagnent mensuellement 1.172 € par équivalent adulte, en moyenne, ce qui est inférieur au seuil de risque de pauvreté. Effectivement, deux tiers de ces ménages demandeurs (67%) se trouvent en dessous de ce seuil. Ils occupent actuellement proportionnellement plus de maisons 2 façades (21,7%) et de studios (4,2%) et très peu de maisons 4 façades (8,1% seulement). Leur loyer moyen actuellement payé sur le marché privé est de 529,90 € (cf. Tableau 35), soit 100 € inférieur au loyer moyen de l'ensemble des locataires et 114 € inférieur par rapport aux autres ménages. En disposant d'un logement nettement plus petit (67,1 m<sup>2</sup> contre 81,5 m<sup>2</sup> pour les autres ménages), les demandeurs de logement social paient plus au mètre carré que les autres ménages (8,43 €/m<sup>2</sup> contre 8,26 €/m<sup>2</sup>). Surtout, ils supportent un taux d'effort plus important, de 36,2% (hors charges) et de 42,9% (avec charges).

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

	Loyer moyen, en €	Loyer moyen, en €/m <sup>2</sup>	N
Demandeurs de logement social	529,90	8,43	530
Autres ménages locataires	643,80	8,26	3.722

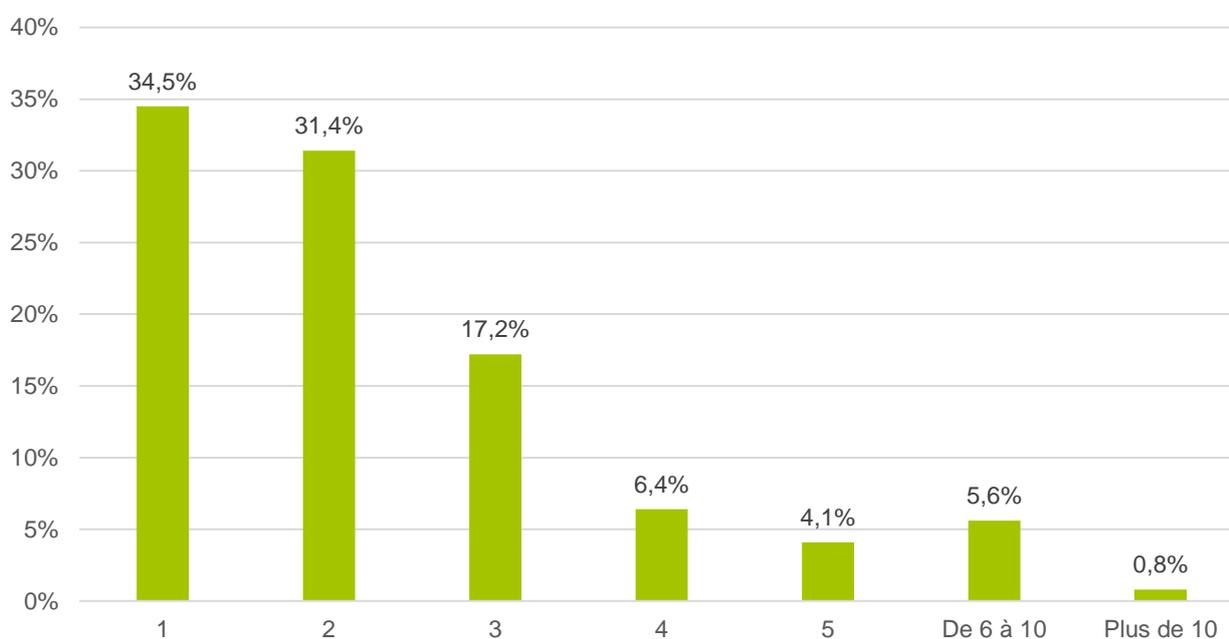
Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)

Calcul : CEHD

## 15. Expérience de location privée

Environ la moitié des locataires (46,2%) a déjà loué un logement à un propriétaire bailleur privé (ou à de multiples propriétaires bailleurs privés) dans le passé. Au sein de ce sous-groupe, les locataires ont déjà eu en moyenne 2,5 locations précédentes<sup>49</sup>. Environ trois locataires actuels sur cinq ont une expérience de locations par le passé (34,5%) ou deux maximum (31,4%) (cf. Graphique 93). Un troisième ensemble des locataires regroupant 27,7% se caractérise par le vécu de 3 à 5 expériences passées de location. Plus d'un vingtième des locataires (5,6%) ont déjà eu entre 6 et 10 expériences de locations précédemment. Et 0,8% de ménages locataires ont loué plus dix fois par le passé. Dans ce dernier groupe le plus mobile, les isolés sans enfant forment deux tiers (68,8%).

**Graphique 93 : Distribution de nombre de cas de locations privés dans le passé, en %**



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)

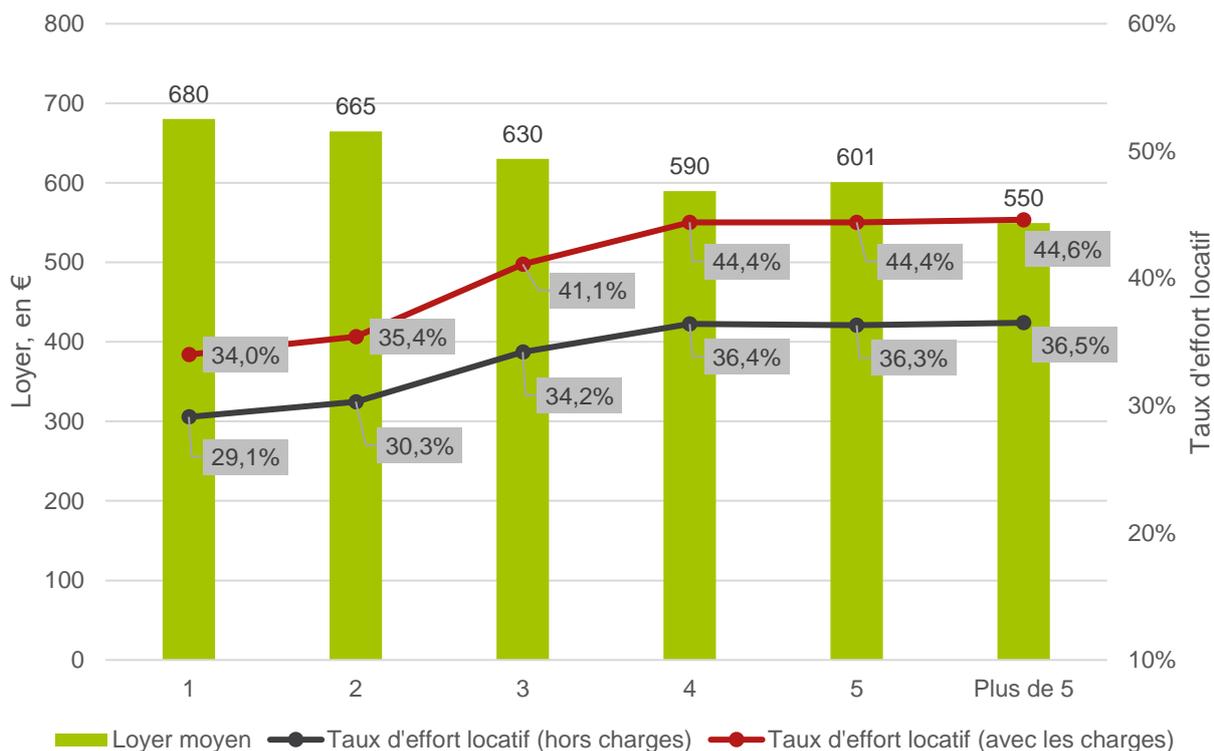
Calcul : CEHD à partir de 1.964 observations avec l'expérience de location privée dans le passé

Le loyer moyen des ménages locataires tend à diminuer avec l'augmentation du nombre de locations privées précédentes (cf. Graphique 94). Ainsi, le loyer moyen diminue de 680 € (pour une seule location dans le passé) jusqu'à 630 € (pour trois locations précédentes). Pour plus de trois locations privées dans le passé, le loyer moyen varie entre 550 € et 601 €. Il est important de noter que le taux d'effort locatif (hors charges, ainsi qu'avec les charges) augmente avec l'augmentation du nombre de locations précédentes entre 1 et 4. Ensuite, le taux d'effort se stabilise au niveau maximum. Par exemple, le taux d'effort avec les charges est de 34% pour un locataire ayant une seule expérience de location à son actif, de 44,4% pour celui ayant eu quatre locations (et stagne au niveau proche à 44,5% pour

<sup>49</sup> Autrement dit, dans deux ou trois logements différents.

les locataires avec plus de locations précédentes). Donc, l'hypothèse suivante est confirmée la deuxième fois (en 2019 ainsi qu'en 2018) : une multiplication des expériences de locations est étroitement associée avec une fragilité financière, ce qui pose la question des expulsions locatives.

**Graphique 94 : Loyers moyens, taux d'effort locatif (hors charges) et taux d'effort locatif (avec les charges) selon le nombre de locations privées dans le passé, en € et en %**



Source : Enquête sur les loyers privés en Wallonie (2019)

Calcul : CEHD à partir de 1.964 observations avec l'expérience de location privée dans le passé

## Conclusion

En 2019, le loyer mensuel moyen (hors charges) en Wallonie est estimé à 629,60 € (soit 8,29 €/m<sup>2</sup>). Par rapport au loyer moyen observé en 2018, la hausse équivaut à 2,15% et elle dépasse l'inflation annuelle mesurée avec l'indice santé (1,47%). L'augmentation du loyer moyen est confirmée statistiquement par le fait que son intervalle de confiance (au niveau de 95%) en 2019 est au-dessus de l'intervalle de confiance de la valeur de 2018. Néanmoins, le loyer médian en 2019 reste au niveau de 600 €, comme l'année précédente. En 2019, il y a donc plus de valeurs élevées (voire extrêmes) qui ont été relevées sur le terrain. Effectivement, pour le dernier quartile des logements les plus chers, le loyer dépasse 720 € (contre 700 € en 2018). Le montant moyen de loyer avec les charges locatives (pour l'entretien de l'immeuble) en 2019 est de 698 €. Grâce à la deuxième vague de l'enquête, les charges énergétiques et hydriques des locataires privés sont estimées.

À l'échelle de la région, une maison (tous les types confondus) se loue en moyenne 144 € 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 sept logements sur dix construits avant 1971. Le loyer moyen tend à augmenter pour les logements construits plus récemment. Pour les vieux logements (construits avant 1971), la réalisation de gros travaux récents augmente le loyer moyen par comparaison avec les mêmes logements sans travaux.

En moyenne, le logement mis en location privée dispose de 2 chambres à coucher et d'une superficie habitable de 79,7 m<sup>2</sup>. Cet indicateur peut varier légèrement d'une année à l'autre puisqu'il est calculé à partir d'échantillons d'enquête. Néanmoins, l'écart de superficie habitable entre les maisons et les appartements construits récemment se réduit doucement : de 30 m<sup>2</sup> avant 1971 jusqu'à 26,5 m<sup>2</sup> après. Le nombre de chambres et la superficie habitable sont des attributs déterminants du niveau de loyer.

En ce qui concerne la localisation, les biens situés en Brabant wallon connaissent les loyers les plus élevés. Le loyer moyen à Ottignies-Louvain-la-Neuve est de 824 € contre 524 € à Charleroi. Entre 2018 et 2019, le classement des zones urbaines où les loyers sont les plus chers et les moins chers restent stables, compte tenu des intervalles de confiance qui entourent ces valeurs moyennes. Outre l'arrondissement de Nivelles, l'arrondissement d'Arlon connaît des loyers très élevés. Les centres urbains wallons restent faiblement attractifs sur le marché locatif. Ainsi, le loyer moyen dans l'ensemble d'agglomérations wallonnes est significativement inférieur aux loyers observés dans les banlieues et dans les zones périurbaines plus lointaines. À l'échelle des villes, cette tendance existe à Liège, à Charleroi et à Mons où les loyers moyens sont plus bas que les loyers moyens des leurs arrondissements respectifs et aussi plus bas que la valeur moyenne régionale. Parmi les quatre les plus grandes villes de la région, Namur est la seule où le loyer moyen dépasse la valeur moyenne wallonne.

Par rapport à l'année 2018, le marché locatif intègre davantage les classes de la performance énergétique (PEB) dans la détermination du prix. Effectivement, la corrélation avec les loyers est positive pour les labels A, B, C et D et négative pour les labels E, F et G, même si les valeurs absolues des coefficients de corrélation ne changent toujours pas de manière attendue. Si le loyer moyen des logements de classes A, B, C et D a augmenté en 2019, il resterait en revanche stable pour les logements de labels E, F et G. Les prochaines

vagues d'enquêtes permettront de confirmer si la décote entre les logements les plus et les moins performants énergétiquement se creuse ou non.

La situation avec la certification énergétique du parc locatif privé et la disponibilité des certificats PEB pour les locataires est loin d'être idéale. Selon les réponses obtenues auprès des ménages locataires wallons, seulement la moitié des locataires a obtenu le certificat dont la communication est pourtant obligatoire en Wallonie.

Ce rapport livre aussi le profil statistique des ménages locataires en Wallonie. Environ la moitié des ménages sont des isolés ou des familles monoparentales. Le chef de ménage locataire est âgé le plus souvent entre 25 ans et 44 ans. La taille du logement loué et son coût dépendent fortement du niveau d'éducation et du statut économique du chef de ménage. Les familles monoparentales dirigées par une femme louent un logement plus petit (de 10 m<sup>2</sup>) et moins cher, mais leur taux d'effort locatif est plus élevé en raison de plus bas revenu.

Avec un revenu moyen par équivalent adulte de 1.474 € mensuellement, 36,6% des ménages locataires privés vivent sous le seuil de risque de pauvreté. La part du loyer dans le revenu des ménages locataires privés wallons grimpe à 31,4% (hors charges) et à 37,5% (avec les charges locatives, énergétiques et hydriques). Les locataires les plus pauvres (ayant le revenu inférieur à 1.000 €) consacrent plus de la moitié de leur revenu (53,6%) pour se loger, sans compter les charges. Les isolés de 65 ans ou plus sans enfants sont à risque de situation de mal-logement, car leur taux d'effort locatif est de 41,8% (et 50,8% en ajoutant les charges). 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.

## 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., Pradella, S., and Des Rosiers, F. (2020). « Urban and peri-urban residential rental markets in Wallonia: Similar or different? », *Applied Spatial Analysis and Policy*, Vol. 13 No 2, pp. 461-487

Pradella, S., Kryvobokov, M. (2019), « Observatoire des loyers – Édition 2019 (enquête 2018) », Centre d'Etudes en Habitat Durable de Wallonie, *Rapport*, Charleroi, 135 pages

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

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. Questionnaire

Conception : Centre d'Etudes en Habitat Durable de Wallonie – Enquête loyers Wallonie 2019



#### Enquête sur les loyers privés en Wallonie 2019

##### STATUT D'OCCUPATION DU LOGEMENT

1. Occupez-vous votre logement en tant que locataire à titre payant ?

*Question obligatoire. Une seule réponse possible*

1. Oui
2. Non

**SI Q1=2, ABANDON DU QUESTIONNAIRE**

2. Louez-vous un kot ?

*Question obligatoire. Une seule réponse possible*

(Un kot est un logement loué à des étudiants pendant l'année scolaire ou universitaire. Les étudiants kotteurs sont ceux qui conservent leur domicile officiel chez leurs parents ou chez un autre membre de leur famille)

1. Oui
2. Non

**SI Q2=1, ABANDON DU QUESTIONNAIRE**

3. Votre bailleur est ... ?

*Question obligatoire. Une seule réponse possible*

1. Un particulier
2. Un organisme privé
3. Un organisme public (un CPAS, une SLSP, une commune, etc.)
4. Une agence immobilière sociale (AIS)

**SI Q3=3,4, ABANDON DU QUESTIONNAIRE**

4. Quel est votre bail d'habitation ?

*Question obligatoire. Une seule réponse possible*

1. Bail d'habitation inférieure à 3 ans
2. Bail d'habitation d'entre 3 ans et 9 ans
3. Bail d'habitation supérieure à 9 ans ou « pour la vie »
4. Bail de colocation
5. Le bail écrit n'existe pas
6. Le bail écrit existe, mais je ne sais pas sa durée

5. Année d'entrée dans votre logement : \_\_\_\_

*Question obligatoire.*

6. Mois d'entrée dans votre logement : \_\_

*Question obligatoire. Réponse « Ne sait pas » est acceptable.*

##### ADRESSE

7. Quelle est l'adresse du logement mis en location

*Question obligatoire*

Commune : .....

Code postal : \_\_\_\_

Rue ..... n° \_\_\_\_ boîte : \_\_\_\_

##### LOGEMENT ET CONSTRUCTION

8. Dans quel type de logement habitez-vous ?

*Question obligatoire. Une seule réponse possible*

1. Maison unifamiliale 2 façades (mitoyenne ou rangée)
2. Maison unifamiliale 3 façades (jumelée)
3. Maison unifamiliale 4 façades
4. Appartement
5. Studio

Conception : Centre d'Etudes en Habitat Durable de Wallonie – Enquête loyers Wallonie 2019

**FILTRE : Si Q8= 4, 5**

9. Quel est l'étage de votre logement ?

*Question obligatoire. Une seule réponse possible.*

1. -1 (sous-sol)
2. 0 (rez-de-chaussée)
3. 1
4. 2
5. 3
6. 4
7. 5
8. 6
9. 7
10. 8
11. 9
12. 10
13. + de 10, saisir : \_\_

10. Quelle est l'époque de construction du logement ?

*Question obligatoire. Une seule réponse possible*

1. Avant 1919
2. 1919-1945
3. 1946-1970
4. 1971-1990
5. 1991-2000
6. 2001-2010
7. Après 2010

**FILTRE : Si Q8 = 1, 2, 3, 4 (pour les studios, 0 chambre par défaut)**

11. Combien de chambres à coucher compte le logement ? \_\_

*Question obligatoire*

12. Quelle est la superficie habitable du logement ? \_\_\_ m<sup>2</sup>

*Question obligatoire*

*(Les pièces suivantes ne sont pas comprises dans la superficie habitable : sanitaires (WC/Salle de bain), hall d'entrée, garage, débarras, cave et grenier non aménagé, espaces communs à plusieurs logements, balcon et terrasse)*

**FILTRE : Si Q8 = 1, 2, 3 ou Q9=0 (RDC)**

12a. Quelle est la surface du jardin privatif ? \_\_\_ m<sup>2</sup>

*Question facultative*

13. Le logement possède-t-il les éléments suivants ?

*Question obligatoire. Pour chaque sous-question, une seule réponse possible*

- a) Salle de bains / salle de douches :  0  1  2  3 ou plus
- b) WC (à l'intérieur du logement) :  0  1  2  3 ou plus

c) Cuisine :  équipée  non-équipée

d) Cuisine :  de plus de 4 m<sup>2</sup>  pas de cuisine de plus de 4 m<sup>2</sup>

**FILTRE : Si la cuisine ne fait pas plus de 4 m<sup>2</sup>**

e) La cuisine, comporte-t-elle une  Oui  Non

table/un îlot avec quatre chaises/tabourets et des meubles d'arrangement ?

Conception : Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie – Enquête loyers Wallonie 2019

**LOYER ET OCCUPATION**14. a) Quel est le montant mensuel actuel du loyer (*hors charges*) ?

☞ Question obligatoire. Le montant minimal est 100 €. Le montant maximal est 5000 €.

- . - - - €

☞ **ABANDON DU QUESTIONNAIRE SI MONTANT DU LOYER ABSENT****FILTRE : Si Q8 = 4, 5**15. b1) Avez-vous des charges pour l'entretien de l'immeuble ? (*entretien de l'ascenseur ou cage d'escalier, éclairage des communs, services gardiennage et nettoyage, entretien chaudière, taxes autres que le précompte immobilier*) ?

☞ Question obligatoire. Il faut obligatoirement exclure les charges liées à l'eau, au gaz, à l'électricité. Une seule réponse possible

Oui, il y a des charges pour l'entretien de l'immeuble	<input type="checkbox"/>
Oui, mais je ne peux pas distinguer les charges pour l'entretien de l'immeuble du loyer	<input type="checkbox"/>
Non, il n'y a pas de tout de charges pour l'entretien de l'immeuble	<input type="checkbox"/>
Je ne sais pas s'il y a des charges pour l'entretien de l'immeuble	<input type="checkbox"/>

**FILTRE : Si Q14b1 = Oui, il y a des charges pour l'entretien de l'immeuble**Quel est le montant mensuel des charges pour l'entretien de l'immeuble ?

- . - - - €

☞ Question obligatoire. Le montant minimal est 0 €. Le montant maximal est 5000 €.

☞ Mettre « 0 » comme réponse si le répondant dit « Je ne sais pas le montant des charges ».

b2) Avez-vous des charges pour l'eau et l'électricité et/ou de gaz ?

☞ Question obligatoire. Une seule réponse possible

Oui, il y a des charges pour l'eau, l'électricité et/ou de gaz et je reçois une facture	<input type="checkbox"/>
Oui, mais je ne peux pas distinguer les charges pour l'eau, électricité/gaz du loyer	<input type="checkbox"/>
Non, il n'y a pas de tout de charges pour l'eau, électricité/gaz	<input type="checkbox"/>
Je ne sais pas s'il y a des charges pour l'eau, électricité/gaz	<input type="checkbox"/>

**FILTRE : Si Q14b1 = Oui, il y a des charges pour l'eau, l'électricité et/ou de gaz**Quel est le montant mensuel des charges pour l'eau, l'électricité et/ou de gaz ?

- . - - - €

☞ Question obligatoire. Le montant minimal est 0 €. Le montant maximal est 5000 €.

☞ Mettre « 0 » comme réponse si le répondant dit « Je ne sais pas le montant des charges ».

16. Combien y a-t-il de garages / carports / emplacements privatifs de parking dont la location est comprise dans le montant du loyer ?

☞ Question obligatoire. Une seule réponse possible

1. Pas de garage
2. 1
3. 2
4. 3
5. 4
6. 5 ou plus

17. Avez-vous introduit ou renouvelé un dossier de candidature pour obtenir un logement social dans les 6 derniers mois ?

☞ Question obligatoire. Une seule réponse possible

1. Oui
2. Non

Conception : Centre d'Etudes en Habitat Durable de Wallonie – Enquête loyers Wallonie 2019

### 18. Bénéficiez-vous de ... ?

*Question obligatoire. Plusieurs réponses possibles*

	Oui	Non
Réduction au précompte immobilier	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Allocation loyer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Indemnité de résidence versée par votre employeur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Une réduction de loyer en contrepartie de petit service rendu (concierge, garde enfants, soins, petites réparations, etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Un « prix d'ami »	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## ENERGIE

### 19. Quel est le moyen de chauffage principal du logement ?

*Question obligatoire. Une seule réponse possible*

1. Chauffage central (individuel) au mazout
2. Chauffage central (individuel) au gaz de ville
3. Chauffage central (individuel) au gaz butane ou propane (réservoir)
4. Chauffage central (commun à plusieurs logements) au mazout
5. Chauffage central (commun à plusieurs logements) au gaz de ville
6. Chauffage central (commun à plusieurs logements) avec réservoir de gaz
7. Chauffage électrique à accumulation
8. Des radiateurs électriques directs
9. Des poêles ou des foyers à charbon ou à bois
10. Des foyers au mazout dans chaque pièce
11. Des convecteurs au gaz naturel
12. Des radiateurs à gaz en bonbonne
13. Chaudière ou poêles à granulés de bois (pellets)
14. Pompe à chaleur
15. Pas de moyen de chauffage principal

**FILTRE : Si Q19= 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 14**

### 20. Y a-t-il présence des éléments de régulation thermique ?

*Question obligatoire. Plusieurs réponses possibles*

	Oui	Non
Thermostat d'ambiance en état de marche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vannes thermostatiques en état de marche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonde extérieure	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

### 21. Quelle est l'installation pour le chauffage de l'eau sanitaire ?

*Question obligatoire. Une seule réponse possible*

1. Ballon d'eau chaude lié au chauffage central (boiler)
2. Ballon d'eau chaude indépendant (boiler)
3. Chauffe-eau instantané lié au chauffage central
4. Chauffe-eau instantané indépendant
5. Pas d'installation pour le chauffage de l'eau

### 22. Quel est le vitrage du logement ?

*Question obligatoire. Une seule réponse possible*

1. Simple vitrage à toutes les fenêtres
2. Double ou triple vitrage uniquement à certaines fenêtres
3. Double ou triple vitrage à toutes les fenêtres
4. Double ou triple vitrage à isolation renforcée à toutes les fenêtres

### 23. Quelle est l'isolation de la toiture ou du plafond ?

*Question obligatoire. Une seule réponse possible*

1. Une couche fine ou inconnue d'isolation
2. Une couche moyenne d'isolation (de 5 cm à 15 cm)
3. Une couche très épaisse d'isolation (supérieure à 15 cm)
4. Comble aménagé
5. Pas d'isolant
6. Ne sait pas

Conception : Centre d'Etudes en Habitat Durable de Wallonie – Enquête loyers Wallonie 2019

**24. Quelle est l'isolation des murs ?**

*Question obligatoire. Une seule réponse possible*

1. Murs isolés par l'extérieur
2. Murs isolés par l'intérieur
3. Murs creux isolés par injection
4. Murs creux, je ne sais pas si isolés
5. Murs creux non isolés
6. Murs en brique ou en pierre, non isolés
7. Murs en béton non isolés
8. Murs en bois non isolés
9. Ne sait pas

**FILTRE : Si Q8=1, 2, 3 ou Q9=0, -1**

**25. Quelle est l'isolation du sol (rez-de-chaussée) ?**

*Question obligatoire. Une seule réponse possible*

1. Sur sol non isolé
2. Sur sol isolé
3. Sur cave non isolée
4. Sur cave isolée
5. Sur vide ventilé non isolé
6. Sur vide ventilé isolé
7. Ne sait pas

**26. Votre logement dispose-t-il d'un ou plusieurs équipement(s) de haute performance énergétique ?**

*Question obligatoire. Plusieurs réponses possibles*

	Oui	Non
Habitat « basse-énergie », habitat « passif » ou habitat « zéro-énergie »	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Production d'énergie de sources renouvelables (solaire thermique, solaire photovoltaïque, géothermique, biomasse, air, etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Chaudière « à condensation »	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Thermostat sophistiqué avec différents modes de programmation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Autre(s) élément(s) de haute performance énergétique	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**27. a) Si votre logement dispose d'un certificat de performance énergétique des bâtiments (PEB) de la Région wallonne, quel est le label attribué ?**

*Question obligatoire. Une seule réponse possible. Il est souhaitable de consulter le certificat.*

*Depuis l'entrée en vigueur du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, le bail écrit doit obligatoirement indiquer le label.*

1. A++
2. A+
3. A
4. B
5. C
6. D
7. E
8. F
9. G
10. Le logement dispose d'un certificat PEB, mais je ne sais pas son label
11. Le logement ne dispose pas d'un certificat PEB
12. Je ne sais pas si le logement dispose d'un certificat PEB

**b) Avez-vous demandé et obtenu le certificat PEB lors de la signature du bail ?**

*Question obligatoire. Une seule réponse possible*

1. Oui, je l'ai demandé et je l'ai obtenu
2. Je l'ai demandé, mais je ne l'ai pas obtenu
3. Je ne l'ai pas demandé, mais je l'ai obtenu
4. Je ne l'ai ni demandé ni obtenu

Conception : Centre d'Etudes en Habitat Durable de Wallonie – Enquête loyers Wallonie 2019

**ÉLÉMENTS DU LOGEMENT ET SON ETAT****28. Indiquez si le logement possède les éléments suivants***Question obligatoire. Plusieurs réponses possibles*

	Oui	Non
Jardin individuel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Jardin collectif (ou zone plantée collective)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cour arrière ou avant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Balcon	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Terrasse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Véranda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cave	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Grenier	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Buanderie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dressing-room	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abri de jardin	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ascenseur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Monte-escalier	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pièce à usage exclusif de bureau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Logement loué meublé	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pièces partagées avec d'autres personnes que votre ménage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Piscine	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Grandes baies vitrées	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Revêtement de sol en matériaux nobles ( <i>parquet en chêne, marbre, etc.</i> )	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Feu ouvert (ou foyer ouvert)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Isolation sonore des planchers et des murs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Connexion Internet à haut débit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Équipement(s) domotique(s) de confort et de communication ( <i>exemples : pilotage des appareils électroménagers par programmation d'horaires, gestion du chauffage en fonction de l'enveloppe thermique du bâtiment, contrôle des équipements via smartphone/internet, etc.</i> )	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Équipement(s) supplémentaire(s) de sécurité ( <i>exemples : service de gardiennage, présence de concierge, vidéosurveillance, vidéophone, alarme, etc.</i> )	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**29. Y a-t-il des problèmes de vétusté ou d'insalubrité dans le logement ?***Question obligatoire. Plusieurs réponses possibles*

	Oui	Non
Système de chauffage central est âgé de plus de 20 ans	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Installations d'électricité ou de gaz présentent un ou plusieurs problèmes de sécurité ou de vétusté	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Chaudière ne fonctionnant pas correctement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sanitaires ( <i>WC, baignoire, douche, lavabo</i> ) ou plomberie avec fuites ou avec défauts	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sanitaires sont rudimentaires ( <i>pas de toilettes avec chasse, douche ancienne, etc.</i> )	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Plomberie n'est pas correctement fixée aux murs ou sols	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Revêtement du sol avec défauts importants ( <i>des carrelages cassés, un tapis plain déchiré, etc.</i> )	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Portes intérieures avec défauts importants ( <i>hors des gonds, déformés, avec brisures, etc.</i> )	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Escalier intérieur instable ou sans main-courante	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Éclairage naturel insuffisant en journée	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Signes importants d'humidité	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fissures ouvertes, risque d'effondrement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Isolation acoustique très mauvaise	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Absence de compteur individuel (eau, électricité, gaz)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Une vue réduite à l'avant et à l'arrière du logement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Conception : Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie – Enquête loyers Wallonie 2019

Autre(s) problème(s) de vétusté ou d'insalubrité	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	--------------------------	--------------------------

## 30. Quel est l'état global du logement ?

*Question pour enquêteur sur place. En cas d'interview par téléphone, c'est la question qualitative pour le répondant. Une seule réponse possible*

Très mauvais	Mauvais	Moyen	Bon	Supérieur
<input type="checkbox"/>				

**TRAVAUX DE RENOVATION****FILTRE : Si Q10= 1, 2, 3, 4, 5**31. Dans votre logement, un ou plusieurs gros travaux extérieurs suivants ont été réalisés depuis 2009 ?

*Question obligatoire. Plusieurs réponses possibles*

	Oui	Non
Remplacement de la toiture (au minimum un versant de toiture, changement de charpente, remplacement gouttière)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Assèchement des murs extérieurs en vue de régler des problèmes d'étanchéité (infiltration et humidité ascensionnelle)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Renforcement des murs instables, ou la démolition et la reconstruction totale de ces murs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Remplacement des menuiseries extérieures (châssis et portes)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Installation de velux ou de fenêtres pour éclairer les combles et/ou installation d'un système d'aération dans les combles	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Remplacement des planchers	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Autres travaux extérieurs de nature structurelle (pas de simple entretien)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Je pense qu'il y avait au moins un gros travail extérieur depuis 2009, mais je ne peux pas préciser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ne sait pas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**FILTRE : Si Q10= 1, 2, 3, 4, 5**32. Dans votre logement, un ou plusieurs gros travaux intérieurs suivants ont été réalisés depuis 2009 ?

*Question obligatoire. Plusieurs réponses possibles*

	Oui	Non
Remplacement de la structure du plancher, des hourdis en béton, etc.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Assainissement des murs (drainage, pose de siphons, etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Installation d'un système de ventilation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Remplacement de l'installation électrique (lorsqu'elle inclut remplacement du coffret électrique !)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Remplacement complet des revêtements de sol	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Remplacement de l'escalier intérieur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Remplacement ou installation d'une salle de bains	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Installation ou remplacement total d'un système d'égouttage des eaux usées	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Installation d'un premier WC à chasse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Remplacement des installations d'eau courante (cuisine et SDB)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Remplacement des installations de gaz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Installation d'un chauffage central complet (chaudières + radiateurs)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Remplacement de la chaudière	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Installation d'une pompe à chaleur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Remplacement ou installation d'un chauffe-eau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Conception : Centre d'Etudes en Habitat Durable de Wallonie – Enquête loyers Wallonie 2019

Travaux d'isolation des combles	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Travaux d'isolation phonique des planchers ou des murs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Autres travaux intérieurs de nature structurelle (pas de simple entretien)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Je pense qu'il y avait au moins un gros travail intérieur depuis 2009, mais je ne peux pas préciser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ne sait pas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## MENAGE

### 33. Quel est le sexe de la personne de référence du ménage ?

*☞ Si le ménage est composé d'une seule personne, cette dernière est la personne de référence. Si le ménage est composé de deux personnes ou plus, la personne de référence est la personne active la plus âgée, ou si aucune des personnes ou plus n'est active, la personne la plus âgée.*

*☞ Question obligatoire. Une seule réponse possible*

1. Masculin
2. Féminin
3. Autre

### 34. Quelle est l'année de naissance de la personne de référence du ménage ? \_ \_ \_ \_

*☞ Question obligatoire.  
(de 2005 à 1900)*

### 35. Quel est le plus haut niveau de diplôme de la personne de référence du ménage ?

*☞ Question obligatoire. Une seule réponse possible*

1. Primaire/pas de diplôme
2. Secondaire inférieur (3<sup>ème</sup> secondaire)
3. Professionnel
4. Technique
5. Secondaire supérieur général (6<sup>ème</sup> secondaire)
6. Supérieur non universitaire
7. Universitaire

### 36. Quel est le statut économique de la personne de référence du ménage ?

*☞ Question obligatoire. Une seule réponse possible*

1. Actif à plein temps
2. Actif à temps partiel
3. (Pré-)pensionné
4. Demandeur d'emploi
5. Femme/homme au foyer
6. Étudiant/élève
7. Autre inactif (bénéficiaire d'une indemnité maladie invalidité ou d'un revenu d'intégration)

### 37. Quelle est la situation familiale de la personne de référence du ménage ?

*☞ Question obligatoire. Une seule réponse possible*

1. Isolé(e) sans enfant
2. Isolé(e) avec enfant(s)
3. En couple (marié, en cohabitation légale, en union de fait) sans enfant
4. En couple (marié, en cohabitation légale, en union de fait) avec enfant(s)
5. Cohabite avec des personnes de la famille autres que les enfants ou le/la conjoint(e) (frères et sœurs, cousins, oncles et neveux, ascendants ou petits enfants)
6. Cohabite avec des personnes sans lien familial

Conception : Centre d'Etudes en Habitat Durable de Wallonie – Enquête loyers Wallonie 2019

**FILTRE : Si Q37=3,4,5,6**

38. Quels sont le sexe et l'année de naissance d'autres adultes (de 18 ans ou plus, sauf la personne de référence) qui vivent dans votre logement ?

*Question obligatoire.*

	Sexe	Année de naissance
Adulte 2	M/F/Autre	----
Adulte 3	M/F/Autre	----
Adulte 4	M/F/Autre	----
Adulte 5	M/F/Autre	----
Adulte 6	M/F/Autre	----
Adulte 7	M/F/Autre	----
Adulte 8	M/F/Autre	----

**FILTRE : Si Q37=2,4,5,6**

39. Quels sont le sexe et l'année de naissance des d'enfants (de moins de 18 ans) qui vivent dans votre logement ?

*Question obligatoire.*

	Sexe	Année de naissance
Enfant 1	M/F/Autre	----
Enfant 2	M/F/Autre	----
Enfant 3	M/F/Autre	----
Enfant 4	M/F/Autre	----
Enfant 5	M/F/Autre	----
Enfant 6	M/F/Autre	----
Enfant 7	M/F/Autre	----
Enfant 8	M/F/Autre	----

40. Quelle est la tranche de revenu mensuel net de votre ménage ?

*Question obligatoire. Une seule réponse possible.*

*Le revenu total mensuel 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, 13ème mois ;
- revenus annexes tels que les revenus locatifs, intérêts perçus, etc.

*Si colocation, il s'agit de revenu total de tous les colocataires.*

1. Moins de 250 €
2. Entre 250 € et 499 €
3. Entre 500 € et 999 €
4. Entre 1.000 € et 1.499 €
5. Entre 1.500 € et 1.999 €
6. Entre 2.000 € et 2.499 €
7. Entre 2.500 € et 2.999 €
8. Entre 3.000 € et 3.499 €
9. Entre 3.500 € et 3.999 €
10. Entre 4.000 € et 4.499 €
11. Entre 4.500 € et 4.999 €
12. 5.000 € ou plus
13. Information donnée par le répondant :

Conception : Centre d'Etudes en Habitat Durable de Wallonie – Enquête loyers Wallonie 2019

#### EXPERIENCE DE LOCATION PRIVEE

41. a) Dans le passé, avez-vous déjà loué un logement à un (ou plusieurs) propriétaire(s)-bailleur(s) privé(s) ?

*Question obligatoire. Une seule réponse possible*

1. Oui
2. Non

#### SI 2, LE QUESTIONNAIRE EST TERMINE

**FILTRE : Si Q41a= Oui**

b) Avec combien de propriétaires différents avez-vous signé le bail ? \_\_

**FILTRE : Si Q41a= 1**

42. Depuis que vous avez quitté le domicile parental, combien de logements différents avez-vous occupés en tant que locataire sur le marché privé (hors la location actuelle) ? \_\_

*Question obligatoire.*

43. Dans combien de cas est-ce qu'il est arrivé que la garantie locative ne vous soit pas restituée intégralement ou partiellement ? \_\_

*Question obligatoire*

**FILTRE : Si Q43>0**

44. Quel a été le montant le plus élevé de dégâts locatifs qui vous a été réclamé ? \_\_

*Question obligatoire*

**Nous vous remercions pour votre collaboration.**

## 2. 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	<p>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).</p> <p>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.</p> <p>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 km<sup>2</sup>.</p> <p>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/km<sup>2</sup> sont rattachés à l'agglomération morphologique.</p> <p>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.</p>
Banlieue	<p>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.</p> <p>La composition des indicateurs de la banlieue a été légèrement modifiée par rapport à 2001. Les critères utilisés en 2017 sont les suivants :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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).</li> </ol>

	<ol style="list-style-type: none"> <li>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).</li> <li>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).</li> <li>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).</li> <li>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).</li> <li>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).</li> </ol> <p>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.</p>
Zone des migrants alternants	<p>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.</p> <p>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%.</p>

Source : Vanderstraeten et Van Hecke (2019)

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

Agglomération	Banlieue	Zone des migrants alternants
<b>Complexe résidentiel urbain de Bruxelles</b>		
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, Lincinet, 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
<b>Complexe résidentiel urbain de Charleroi</b>		
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
<b>Complexe résidentiel urbain de Liège</b>		
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, Remicourt, Stoumont, Villers-le-Bouillet, Tintlot, Verlaine, Wanze, Waremmé
<b>Complexe résidentiel urbain de Mons</b>		
Boussu, Colfontaine, Dour, Frameries, Mons, Quaregnon	Hensies, Honnelles, Jurbise, Quévy, Quiévrain, Saint-Ghislain	
<b>Complexe résidentiel urbain de Namur</b>		
Namur	Assesse, Éghezée, Gesves, Fernelmont, Floreffe, La Bruyère, Profondeville	Anhée, Andenne, Fosses-la-ville, Hamois, Jemeppe-sur-Sambre, Yvoir
<b>Complexe résidentiel urbain de Tournai</b>		
Tournai	Antoing, Brunehaut, Celles, Estaimpuis, Pecq, Rumes	
<b>Complexe résidentiel urbain de Verviers</b>		
Dison, Pepinster, Verviers	Limbourg	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 € .....	18
Tableau 5 : Statistiques descriptives des loyers mensuels au mètre carré (hors charges) en Wallonie, en €.....	20
Tableau 6 : Corrélation linéaire entre le loyer (hors charges) et les attributs du logement loué, en %.....	25
Tableau 7 : Corrélation linéaire entre le loyer (hors charges) et les attributs géographiques, en %.....	29
Tableau 8 : Statistiques descriptives des loyers selon le type de logement, en €.....	32
Tableau 9 : Distribution des maisons et des appartements selon le nombre de chambres, en %.....	39
Tableau 10 : Statistiques descriptives de la superficie habitable, en m <sup>2</sup> .....	42
Tableau 11 : La superficie habitable selon le type de logement, en m <sup>2</sup> .....	43
Tableau 12 : La superficie habitable selon le type de logement et le nombre de chambres, en m <sup>2</sup> .....	44
Tableau 13 : Loyers moyens et médians selon le type de logement, le nombre de chambres et la superficie habitable, en €.....	45
Tableau 14 : Loyers moyens et médians selon la superficie habitable et l'époque de construction, en €.....	46
Tableau 15 : Loyers moyens selon les provinces wallonnes, en €.....	59
Tableau 16 : Loyers moyens selon les arrondissements administratifs, en €.....	62
Tableau 17 : Loyers moyens dans les villes locatives wallonnes, en €.....	63
Tableau 18 : Loyers moyens selon le type de complexe résidentiel, en €.....	65
Tableau 19 : Superficie du jardin individuel selon le type de logement, en m <sup>2</sup> .....	67
Tableau 20 : Loyers moyens des logements loués meublés ou non, en €.....	84
Tableau 21 : Loyers moyens des logements avec une vue réduite à l'avant et à l'arrière ou non réduite, en €.....	85
Tableau 22 : Loyers moyens selon le mode de chauffage, en €.....	87
Tableau 23 : Présence d'éléments de régulation thermique, en %.....	88
Tableau 24 : Présence d'équipements de haute performance énergétique, en %.....	104
Tableau 25 : Loyers moyens des logements en cas d'absence de compteur individuel pour l'eau, l'électricité ou le gaz, en €.....	105

Tableau 26 : Loyers moyens selon la présence de problèmes de vétusté ou d'insalubrité, en €.....	108
Tableau 27 : Loyers moyens selon les gros travaux extérieurs effectués dans les logements construits avant 1971, en €.....	110
Tableau 28 : Loyers moyens selon les gros travaux intérieurs effectués dans les logements construits avant 1971, en €.....	112
Tableau 29 : Loyers moyens selon le type de ménages locataires, en €.....	114
Tableau 30 : Loyers moyens selon le type de bailleur, en €.....	125
Tableau 31 : Loyers moyens selon la durée d'occupation du logement .....	127
Tableau 32 : Sur/sous-peuplement de logements loués, en %.....	129
Tableau 33 : Taux d'effort locatif, en % de revenu.....	132
Tableau 34 : Ménages locataires bénéficiant de réduction de loyer, en % .....	136
Tableau 35 : Loyers moyens des demandeurs de logement social et d'autres ménages, en €.....	136

## 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 : Loyers mensuels moyens (hors charges), en €.....	18
Graphique 4 : La distribution des loyers mensuels (hors charges) .....	19
Graphique 5 : La distribution des loyers mensuels au mètre carré (hors charges) .....	20
Graphique 6 : Loyers moyens avec les charges liées à l'immeuble et charges moyennes selon les groupes d'appartements, en € .....	21
Graphique 7 : Pourcentage d'appartements et de studios loués par rapport au parc locatif selon les arrondissements, en % .....	31
Graphique 8 : Loyers moyens selon le type de logement, en € .....	33
Graphique 9 : Les époques de construction selon le type de logement, en %.....	34
Graphique 10 : Pourcentage de logements construits avant 1971 par rapport au parc locatif selon les arrondissements, en % .....	35
Graphique 11 : Loyers moyens selon l'époque de construction, en €.....	36
Graphique 12 : Loyers moyens au mètre carré selon l'époque de construction, en €/m <sup>2</sup> ..	37
Graphique 13 : Loyers moyens selon l'époque de construction en prenant en compte des gros travaux effectués depuis dix ans, en €.....	37
Graphique 14 : Logements loués selon le nombre de chambres à coucher .....	38
Graphique 15 : Loyers moyens selon le nombre de chambres à coucher, en € .....	40
Graphique 16 : Loyers moyens selon le type de logement et le nombre de chambres à coucher, en € .....	41
Graphique 17 : Distribution de la superficie habitable par tranche, en % .....	42
Graphique 18 : Superficie habitable selon le type de logement et l'époque de construction, en m <sup>2</sup> .....	43
Graphique 19 : Loyers moyens selon la superficie habitable, en €.....	44
Graphique 20 : Étage des appartements et des studios .....	48
Graphique 21 : Loyers moyens selon l'étage des appartements et des studios, en € .....	49
Graphique 22 : Présence d'une cuisine équipée, en % .....	50
Graphique 23 : Loyers moyens selon la présence d'une cuisine équipée et la taille de cuisine, en €.....	51
Graphique 24 : Nombre de salles de bain et de salles de douche, en %.....	52
Graphique 25 : Loyers moyens selon le nombre de salles de bain/salles de douche, en € .....	53
Graphique 26 : Nombre de w.c. à l'intérieur du logement, en %.....	54

Graphique 27 : Loyers moyens selon le nombre de w.c. à l'intérieur du logement, en € ...	55
Graphique 28 : Paiement pour un garage/carport/emplacement de parking est compris dans le loyer, en % .....	56
Graphique 29 : Nombre de garages/carports/emplacements de parking compris dans le loyer, en % .....	56
Graphique 30 : Loyers moyens selon le nombre de garages / carports / emplacements de parking dont la location est comprise dans le loyer, en € .....	57
Graphique 31 : Loyers moyens par tranche de la superficie habitable selon la présence d'un garage, en € .....	58
Graphique 32 : Loyers moyens dans les grandes villes locatives wallonnes, en € .....	64
Graphique 33 : Loyers moyens selon le type de complexe résidentiel, en € .....	65
Graphique 34 : Présence d'un jardin et d'une cour selon le type de logement, en % .....	66
Graphique 35 : Distribution de la surface d'un jardin individuel par tranche, en % .....	67
Graphique 36 : Loyers moyens et jardin ou cour selon le type de logement, en € .....	68
Graphique 37 : Présence d'un balcon et d'une terrasse selon le type de logement, en % .....	69
Graphique 38 : Loyers moyens et balcon ou terrasse selon le type de logement, en € .....	70
Graphique 39 : Présence d'une cave ou d'une véranda selon le type de logement, en % .....	71
Graphique 40 : Loyers moyens et cave ou véranda selon le type de logement, en € .....	72
Graphique 41 : Présence d'un espace de rangement selon le type de logement, en % .....	73
Graphique 42 : Loyers moyens et espace de rangement selon le type de logement, en € .....	74
Graphique 43 : Présence d'un ascenseur et d'un monte-escalier selon le type de logement, en % .....	75
Graphique 44 : Loyers moyens et ascenseur ou monte-escalier selon le type de logement, en € .....	76
Graphique 45 : Présence d'une pièce à usage exclusif de bureau, des grandes baies vitrées et de la piscine selon le type de logement, en % .....	77
Graphique 46 : Loyers moyens et pièce à usage exclusif de bureau ou grandes baies vitrées selon le type de logement, en € .....	78
Graphique 47 : Présence d'un revêtement de sol en matériaux nobles et d'un feu ouvert selon le type de logement, en % .....	79
Graphique 48 : Loyers moyens en cas de présence d'un revêtement de sol en matériaux nobles ou d'un feu ouvert selon le type de logement, en € .....	80
Graphique 49 : Présence d'isolation sonore des planchers et des murs et d'équipements supplémentaires de sécurité selon le type de logement, en % .....	81
Graphique 50 : Loyers moyens et isolation sonore des planchers et des murs ou équipements supplémentaires de sécurité selon le type de logement, en € .....	82

Graphique 51 : Présence d'Internet à haut débit et d'équipements domotiques selon le type de logement, en %.....	83
Graphique 52 : Loyers moyens et Internet à haut débit ou équipements domotiques selon le type de logement, en € .....	84
Graphique 53 : Le moyen de chauffage principal du logement, en %.....	87
Graphique 54 : Loyers moyens selon la présence d'éléments de régulation thermique, en € .....	89
Graphique 55 : L'installation pour le chauffage de l'eau sanitaire, en %.....	90
Graphique 56 : Loyers moyens selon le type d'installation pour le chauffage de l'eau sanitaire, en € .....	91
Graphique 57 : Vitrage, en %.....	92
Graphique 58 : Loyers moyens selon le type de vitrage, en € .....	93
Graphique 59 : L'isolation de la toiture ou du plafond, en %.....	94
Graphique 60 : Les détails d'isolation de la toiture ou du plafond, en %.....	94
Graphique 61 : Loyers moyens selon l'isolation de la toiture ou du plafond, en € .....	95
Graphique 62 : L'isolation des murs, en % .....	96
Graphique 63 : Les détails d'isolation des murs, en % .....	96
Graphique 64 : Loyers moyens selon l'isolation des murs, en € .....	97
Graphique 65 : L'isolation du sol (rez-de-chaussée), en %.....	98
Graphique 66 : Les détails d'isolation du sol (rez-de-chaussée), en % .....	98
Graphique 67 : Loyers moyens selon l'isolation du sol (rez-de-chaussée), en € .....	99
Graphique 68 : Répartition du label du certificat de performance énergétique des bâtiments (PEB), en % .....	101
Graphique 69 : Loyers moyens selon le certificat PEB, en € .....	102
Graphique 70 : La disponibilité du certificat PEB pour le locataire lors de la signature du bail, en %.....	103
Graphique 71 : Loyers moyens selon la présence d'équipements de haute performance énergétique, en €.....	104
Graphique 72 : Problèmes de vétusté ou d'insalubrité dans le logement, en % .....	107
Graphique 73 : Gros travaux extérieurs réalisés depuis 2009, en % .....	109
Graphique 74 : Gros travaux intérieurs réalisés depuis 2009, en % .....	111
Graphique 75 : Type de ménages locataires .....	114
Graphique 76 : Loyers moyens selon le type de ménages locataires, en €.....	115
Graphique 77 : Loyers moyens et superficies habitables moyennes selon le sexe du chef de ménage pour l'ensemble des locataires, en € et en m <sup>2</sup> .....	116

Graphique 78 : Loyers moyens et superficies habitables moyennes selon le sexe du chef de ménage pour les familles monoparentales, en € et en m <sup>2</sup> .....	117
Graphique 79 : Distribution de l'âge du chef de ménage, en % .....	118
Graphique 80 : Loyers moyens et superficies habitables moyennes selon l'âge du chef de ménage, en € et en m <sup>2</sup> .....	119
Graphique 81 : Distribution de niveaux de diplôme du chef de ménage, en %.....	120
Graphique 82 : Loyers moyens et superficies habitables moyennes selon le niveau de diplôme du chef de ménage, en € et en m <sup>2</sup> .....	121
Graphique 83 : Distribution du statut économique du chef de ménage, en % .....	122
Graphique 84 : Loyers moyens et superficies habitables moyennes selon le statut économique du chef de ménage, en € et en m <sup>2</sup> .....	123
Graphique 85 : Bail d'habitation, en %.....	124
Graphique 86 : Année d'entrée dans le logement, en % .....	125
Graphique 87 : Durée d'occupation du logement.....	126
Graphique 88 : Durée d'occupation du logement de plus de 9 ans avec le même bail, en % .....	128
Graphique 89 : Distribution des tranches de revenu mensuel net des ménages locataires, en %.....	131
Graphique 90 : Taux d'effort locatif (hors charges) selon les tranches de revenu, en % .	132
Graphique 91 : Revenu du ménage, taux d'effort locatif (hors charges) et taux d'effort locatif (avec les charges) selon le type de ménages locataires, en € et en % .....	134
Graphique 92 : Revenu par équivalent adulte, taux d'effort locatif (hors charges) et taux d'effort locatif (avec les charges) selon l'âge du chef de ménage, en € et en %.....	135
Graphique 93 : Distribution de nombre de cas de locations privés dans le passé, en % .	137
Graphique 94 : Loyers moyens, taux d'effort locatif (hors charges) et taux d'effort locatif (avec les charges) selon le nombre de locations privées dans le passé, en € et en % ...	138

## Liste des cartes

Carte 1 : Loyers moyens selon les provinces wallonnes .....	60
Carte 2 : Loyers moyens selon les arrondissements administratifs .....	61



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](http://WWW.CEHD.BE)