



# Pratiques locatives :

## Résultats d'une enquête dans les quartiers



Une campagne d'action des Equipes Populaires pour l'accès au logement

Equipes Populaires



|   |    |
|---|----|
| <b>Introduction</b>   | 2  |
| <b>Partie 1 : Analyse de l'ensemble des résultats</b>                 | 5  |
| <b>1. Caractéristiques des logements</b>                              | 5  |
| 1.1. Catégories de logements  |    |
| 1.2. Superficie   |    |
| 1.3. Confort  |    |
| 1.4. Proximité  |    |
| <b>2. Les loyers pratiqués</b>  | 8  |
| 2.1. Prix de la location au m <sup>2</sup>                            |    |
| 2.2. Comparaison avec l'enquête du journal Le Soir                    |    |
| 2.3. Impact de l'inclusion d'un forfait pour charges dans les loyers  |    |
| 2.4. Moyennes des variations de loyer par tranche de 20m <sup>2</sup> |    |
| <b>3. Montant des charges énergétiques</b>                            | 14 |
| <b>4. Dispositions légales</b>  | 14 |
| 4.1. Enregistrement des baux  |    |
| 4.2. Affichage des loyers   |    |
| <b>5. Commentaires recueillis</b>                                     | 17 |
| <b>Partie 2 : Résultats par zone identifiées</b>                      | 18 |
| 1. Résultats pour Anderlecht  | 18 |
| 2. Résultats pour Ixelles   | 20 |
| 3. Résultats pour Bruxelles (hors Anderlecht et Ixelles)              | 22 |
| 4. Résultats pour le Brabant wallon                                   | 24 |
| 5. Résultats pour commune de Charleroi                                | 26 |
| 6. Résultats pour périphérie de Charleroi                             | 28 |
| 7. Résultats pour le Hainaut occidental                               | 30 |
| 8. Résultats pour Liège-Waremme                                       | 32 |
| 9. Résultats pour le Luxembourg                                       | 35 |
| 10. Résultats pour Mons-La Louvière                                   | 37 |
| 11. Résultats pour Namur  | 39 |
| 12. Résultats pour Verviers   | 41 |
| <b>Annexe : Questionnaire</b>   | 43 |

# Introduction

## **Un contexte de crise du logement**

Voilà plus de vingt ans que la crise du logement se fait sentir. Dénoncée à Bruxelles dans un premier temps, elle s'étend et se généralise aujourd'hui un peu partout en Wallonie aussi. De plus en plus de ménages éprouvent des difficultés à trouver un logement adapté à leurs besoins et à leurs revenus.

Les pouvoirs publics belges ont toujours privilégié l'accès à la propriété, par le biais d'incitants fiscaux. Nous sommes donc une majorité de propriétaires (70%) mais ce chiffre global doit être nuancé à la fois par les réalités régionales et par les constats sur l'évolution de la société. Ainsi la Région bruxelloise compte une majorité de locataires. Et l'on voit aussi que la précarisation de l'emploi ainsi que la moindre durée de vie des couples modifient les conditions d'accès à la propriété. Acquérir un logement tant qu'on n'a pas d'emploi stable ; continuer à le payer si l'on perd cet emploi ; racheter quelque chose après une rupture... Beaucoup ne s'y risquent pas ou ne pourraient même pas l'envisager !

Le parc locatif social est quant à lui plutôt pauvre en Belgique. A Bruxelles, ce parc comprend 38.000 logements sociaux répartis sur les 19 communes, soit 7,6% à peine du parc immobilier locatif. Or plus de la moitié des habitants sont dans les conditions financières pour y accéder. En Wallonie, c'est mieux : on y compte quelque 104.000 logements, soit 25% du parc locatif. Mais plus de 40.000 ménages sont en attente. Malgré les efforts consentis ces dernières années par les gouvernements régionaux, le logement social reste trop faible, tant pour répondre aux besoins que pour peser sur les prix du marché locatif.

## **Le droit au logement passe par une régulation des loyers**

Une part importante des ménages à modestes revenus se voit donc contrainte de se rabattre sur le parc locatif privé dont les prix sont, à quelques exceptions près, librement fixés.

Voilà pourquoi, si l'on veut combattre la crise du logement, une régulation des prix des loyers du parc immobilier privé s'impose. Nous pensons que cette régulation doit se traduire par un système d'objectivation des prix. Autrement dit, le prix devrait être déterminé en tenant compte, d'une part des caractéristiques que présente un logement (superficie habitable, équipements sanitaires, environnement, etc.) et, d'autre part de l'investissement consenti par le propriétaire bailleur.

Mais pour pouvoir élaborer un tel système, il faut d'abord acquérir une meilleure connaissance des pratiques locatives. Que loue-t-on, dans quel état, à quel prix, dans quelle région ? Les statistiques manquent à ce sujet.

La raison principale est que, jusque récemment les baux n'étaient quasi pas enregistrés. Et il n'y avait pas non plus d'obligation d'afficher le prix des logements mis en location. Par ailleurs, seule la Région de Bruxelles-capitale dispose d'un observatoire des loyers.

## **Mieux connaître le marché locatif**

Les choses sont en train de changer. En 2007, des dispositions ont été prises par le gouvernement fédéral dans le but de mieux protéger le locataire et de récolter des données indispensables.

Ainsi, depuis le 18 mai 2007, la loi oblige les bailleurs à afficher le montant des loyers et des charges communes pour tout bien mis en location.

Et surtout, toute location qui fait l'objet d'un bail écrit implique désormais que ce bail soit enregistré, de même que l'état des lieux. Par cette obligation, le gouvernement belge s'est donné un moyen de mieux connaître le marché locatif. Les spécialistes estiment que, d'ici quelques années, nous aurons (enfin) une base statistique nationale utile. A condition évidemment, que la nouvelle législation soit correctement appliquée partout, et que les données ainsi engrangées soient traitées et leurs analyses rendues disponibles.

## **La campagne d'action**

En 2009, les Equipes Populaires ont lancé une campagne d'action en faveur d'un encadrement des loyers. Cette campagne a pour but à la fois de sensibiliser le public et d'interpeller les autorités, sur les conditions d'une régulation des loyers privés. Nous demandons en particulier:

- De mettre en œuvre un observatoire national des loyers, sur la base de l'enregistrement, désormais obligatoire, des baux à loyers ;
- D'instaurer une grille de critères objectifs des loyers ;
- De relancer l'initiative de commissions paritaires locatives locales, rassemblant les représentants des propriétaires bailleurs, des locataires et des pouvoirs publics dans une dynamique de concertation ;
- De poursuivre le développement et la promotion des Agences immobilières sociales, qui facilitent l'accès au logement des ménages précarisés à des prix conventionnés.

## **Une enquête pour observer les pratiques**

Afin de soutenir concrètement la première de nos revendications, nous avons mené une enquête pour observer ce qui se passe sur le terrain en matière de pratiques locatives. Le questionnaire élaboré pour l'occasion s'est intéressé non seulement aux prix de location des logements mais aussi aux caractéristiques de ceux-ci. Il a également permis de récolter des informations sur le coût énergétique ainsi que sur le respect des contraintes légales, en ce qui concerne l'enregistrement du bail écrit et l'affichage du prix, au moment de la mise en location.

Le présent document livre les constats et les conclusions que nous tirons de cette enquête, en particulier par rapport à la pertinence d'une objectivation des loyers.

## **Note méthodologique**

L'enquête réalisée n'a pas de prétention scientifique. Mais elle se veut une contribution à l'observation de réalités locatives. Le questionnaire a été diffusé principalement par le biais des groupes locaux qui composent le mouvement et par le réseau associatif. Une version numérique était également disponible sur le site du mouvement et pouvait nous être renvoyée par mail.

Toutefois, dans le cadre de la campagne menée, nous ne souhaitons pas nous contenter de faire remplir ce document. Autant que possible, les militants des Equipes Populaires ont cherché à établir un contact avec la population ciblée dans leurs entités locales respectives, de façon à pouvoir également expliquer nos revendications et recueillir des opinions. Par exemple, les groupes impliqués dans l'enquête à Charleroi et à Bruxelles ont organisé des animations à l'intention d'un public de personnes sans emploi pour établir un dialogue autour du questionnaire. A Namur, une asbl d'insertion socioprofessionnelle a également utilisé le questionnaire dans une animation avec des personnes sans emploi.

De manière générale, il ressort très clairement des résultats de l'enquête que celle-ci a **recueilli majoritairement les réponses d'un public disposant de petits revenus.**

L'enquête a été réalisée sur le territoire de la Communauté française. Le découpage s'est effectué selon l'organisation interne du mouvement en neuf régions : Bruxelles, le Brabant Wallon, Charleroi, le Hainaut occidental, Liège-Waremme, Luxembourg, Mons-La Louvière, la province de Namur et Verviers.

Nous avons reçu et dépouillé **728 réponses**. La plus grande partie de celles-ci provient de trois grandes villes : Bruxelles, Charleroi et Liège.

La première partie du document porte sur les résultats pour l'ensemble des régions, tandis que la seconde permet de voir les détails région par région. Compte tenu de la provenance des réponses reçues, nous avons estimé nécessaire d'analyser séparément des zones géographiques appartenant à une même région, pour Bruxelles et Charleroi. Ainsi, Charleroi est divisé en deux zones, l'une comprenant la commune de Charleroi, l'autre sa périphérie. Bruxelles, pour sa part, est divisée en trois zones : la commune d'Anderlecht, celle d'Ixelles et le reste de Bruxelles regroupé en une seule zone. Ces découpages ont pour objectif de ne pas englober dans un même ensemble, des réalités trop différentes.

Un autre élément à renseigner avant de passer à l'analyse proprement dite porte sur la fiabilité des données. Un certain nombre de répondants présents à l'origine dans l'échantillon bénéficie d'un logement social. Nous avons tenté de les écarter de notre analyse, mais il est possible que certains soient passés inaperçus. De ce fait, certaines moyennes se trouvent être en deçà de la réalité.

Enfin, le nombre de réponses varie d'une région à l'autre et certaines régions n'offrent que peu d'éléments d'informations. Nous avons là aussi tenté d'écarter les réponses marginales ne s'inscrivant pas dans une tendance qui serait confirmée par l'ensemble de l'enquête ou renseignée par d'autres travaux, tel le « baromètre des loyers » publié par le Journal Le Soir avec immovlan.be, le 15 mai 2010.

Le questionnaire a été élaboré de manière à pouvoir recueillir des données sur certains aspects des pratiques locatives. Les montants des loyers demandés par les bailleurs sont évidemment l'élément central analysé, dans le cadre de la campagne du mouvement. Ces prix reflètent-ils une certaine logique ou au contraire, confortent-ils l'idée qu'il faut imposer davantage d'objectivité ?

L'analyse s'intéresse également au respect des contraintes légales imposées depuis 2007 à propos de l'enregistrement des baux écrits et de l'affichage des loyers lors de la mise en location du logement. C'était aussi, au passage, l'occasion d'attirer l'attention des participants à l'enquête sur ces deux mesures prises en faveur d'une meilleure protection des locataires.

Nous remercions chaleureusement M. Thomas Fyon, étudiant stagiaire en sciences politiques à l'ULB, qui a collaboré au dépouillement de cette enquête.

# Partie 1 : Analyse de l'ensemble des résultats

## 1. Caractéristiques des logements

Le questionnaire comprenait une série de questions portant sur diverses caractéristiques des logements occupés par les personnes interrogées : catégorie, superficie, confort, proximité d'infrastructures et d'espaces verts.

### 1.1. Catégories de logements

Nous avons demandé aux participants de préciser quel type de logement ils occupent. Nous obtenons les moyennes suivantes :

- **10,13 % de kots ou studios ;**
- **54,98 % d'appartements ;**
- **27,49 % de maisons unifamiliales de 3 ou 4 façades ;**
- **19 % de maisons unifamiliales mitoyennes.**

Le tableau ci-dessous détaille ces moyennes en fonction de la provenance des réponses. Rappelons que nous avons choisi de grouper les réponses provenant de Bruxelles en trois « zones » (Anderlecht, Ixelles et le reste des communes) et celles émanant de Charleroi en deux zones (commune et périphérie).

**Types de logements occupés par les répondants selon la zone identifiée (en %)**

|  | Anderlecht | Ixelles | Reste Bruxelles | Brabant wallon | Charleroi commune | Charleroi périphérie | Hainaut Occidental | Liège-Waremme | Luxembourg | Mons   | Namur   | Verviers |
|--|------------|---------|-----------------|----------------|-------------------|----------------------|--------------------|---------------|------------|--------|---------|----------|
| Appartements                           | 80 %       | 80 %    | 76,9 %          | 28,5 %         | 55,1 %            | 40 %                 | 37,5 %             | 58 %          | 57 %       | 19,5 % | 66,6 %  | 62,5 %   |
| Kots                                   | 10 %       | 17,9 %  | 14,4 %          | 14,2 %         | 20,8 %            | 8 %                  | 12,5 %             | 4,1 %         | 7,1 %      | 10,8 % | 15,87 % | 0        |
| Maisons unifamiliales (3 ou 4 façades) | 2,5 %      | 0       | 3 %             | 42,85 %        | 4,3 %             | 26 %                 | 20,8 %             | 24 %          | 21,4 %     | 21,7 % | 9,52 %  | 0        |

Si l'imaginaire collectif se représente le plus souvent un logement sous la forme d'une maison, la réalité est autre, particulièrement en ce qui concerne les **locataires** : **ceux-ci**

**occupent majoritairement des appartements.** Et plus particulièrement encore, ceux qui habitent les grandes villes. En ce sens, les réponses apportées au questionnaire reflètent une tendance observée par ailleurs.

## 1.2. Superficie

Les répondants ont également indiqué le nombre de m<sup>2</sup> que comprend leur logement. **La superficie moyenne** pour l'ensemble de l'échantillon est de **83,15m<sup>2</sup>**. Mais ce chiffre masque de grandes disparités, évidemment. **Les moyennes par type de logements** nous intéresseront davantage. Elles correspondent respectivement à :

- **28,31m<sup>2</sup> pour les kots ;**
- **68,76m<sup>2</sup> pour les appartements ;**
- **149,70m<sup>2</sup> pour les maisons 3 ou 4 façades ;**
- **107,14m<sup>2</sup> pour les maisons mitoyennes.**

Le tableau ci-dessous détaille ces moyennes en fonction de la provenance des réponses. Rappelons que nous avons choisi de grouper les réponses provenant de Bruxelles en trois « zones » (Anderlecht, Ixelles et le reste des communes) et celles émanant de Charleroi en deux zones (commune et périphérie).

## 1.3. Confort

Nous avons demandé aux personnes interrogées si elles estiment que leur logement dispose du confort standard, intégrant le chauffage central, une salle de bain, un wc faisant partie du logement. Le tableau ci-dessous reprend le taux de satisfaction par région.

**Nombre de logements disposant du confort standard**

| <b>Zone</b>          | <b>Oui</b> | <b>Non</b> | <b>Sans avis</b> |
|----------------------|------------|------------|------------------|
| Anderlecht           | 87,8%      | 12,2%      |                  |
| Ixelles              | 80%        | 20%        |                  |
| Reste de Bruxelles   | 89,2%      | 10,8%      |                  |
| Brabant wallon       | 100%       | 0%         |                  |
| Charleroi commune    | 74,4%      | 17,6%      | 3,7%             |
| Charleroi périphérie | 77,7%      | 20%        | 2,2%             |
| Hainaut occidental   | 66,6%      | 33,3%      |                  |
| Liège-Waremme        | 95%        | 5%         |                  |
| Luxembourg           | 100%       | 0%         |                  |
| Mons-La Louvière     | 86,3%      | 13,7%      |                  |
| Namur                | 68,9%      | 13,7%      | 17,2%            |
| Verviers             | 100%       | 0%         |                  |

Comme on peut le voir, c'est dans le Hainaut occidental que ce taux est le plus bas (66,6%), tandis qu'il est très élevé dans la région de Liège-Waremme (95%). Notons que les répondants au Brabant wallon, à Verviers et au Luxembourg estiment tous disposer du confort standard mais il faut prendre en compte que l'échantillon est très faible pour ces trois régions (voir détails en partie 2).

## 1.4. Proximité

Une autre caractéristique non négligeable est celle de la proximité du logement par rapport à des équipements collectifs. Plus précisément, nous avons demandé aux participants à l'enquête d'indiquer si leur logement se trouve proche de transports publics ; de commerces ; de services publics et d'espaces verts.

Globalement, il ressort que la toute grande majorité des répondants disent être logés à proximité de **transports publics**, soit **94,7%**.

En ce qui concerne les **commerces**, **83,7%** des répondants estiment habiter non loin de ceux-ci, ce qui reste très honorable.

Le taux de satisfaction est plus faible pour ce qui est des **services publics**, soit **76,4%**. C'est surtout du côté de Mons-La Louvière (65%), en Hainaut occidental (58,3%) et au Brabant wallon (58%) que les répondants se montrent moins satisfaits.

En haut de l'échelle, les répondants bruxellois (de 85,3% à 87,5%) et les Namurois (92%) sont les mieux placés.

Nous nous garderons ici de nous risquer à des interprétations qui pourraient s'avérer fantaisistes, étant donné la diversité des situations et des échantillons selon les régions. Soulignons cependant qu'une majorité de répondants habitent en milieu urbain, ce qui explique en partie le haut taux de satisfaction.

Enfin, en ce qui concerne la proximité des logements par rapport à des **espaces verts**, le taux de satisfaction globale est de **75,5%**. Les Bruxellois semblent confirmer le statut de leur ville en tant que capitale parmi les plus vertes d'Europe, avec des taux de satisfaction allant de 80,5% pour Ixelles à 92,5% pour Anderlecht. Les répondants brabançons (86%) et namurois (87%) s'estiment aussi bien situés. A l'autre bout de l'échelle, les Liégeois (68,71%), les répondants habitant la région de Charleroi (65,1%) ou le Hainaut occidental (62,5%) s'estiment les moins bien lotis pour cette caractéristique.

## 2. Les loyers pratiqués

Le **loyer moyen** pour l'ensemble de l'échantillon s'élève à **502,61 €**. Si l'on regarde quelles sont les moyennes par type de logement, on obtient :

- **350,97 € pour les kots ;**
- **490,72 € pour les appartements ;**
- **647,09 € pour les maisons 3 ou 4 façades ;**
- **524,24 € pour les maisons mitoyennes.**

Dans les tableaux qui suivent nous allons détailler un peu cette observation, en nous intéressant à trois aspects : d'abord les moyennes de prix par m<sup>2</sup> ; ensuite la comparaison entre les loyers qui incluent des charges d'énergie et ceux qui n'en incluent pas. Enfin nous observerons les variations de prix par tranche de superficie de 20m<sup>2</sup>.

### 2.1. Prix de la location au m<sup>2</sup>

Le tableau ci-dessous détaille pour les différentes zones ou régions déterminées, le prix de la location au m<sup>2</sup>, dans chaque catégorie de logements observés. La prudence impose de rappeler ici que certains répondants peuvent ne pas avoir signalé qu'ils occupent un logement social et non privé. Notons aussi que l'enquête apporte davantage d'informations en ce qui concerne les kots et les appartements.

**Prix moyens de location par type de logement et par zone (en euros)**

|  | Anderlecht | Ixelles | Reste de Bruxelles | Brabant wallon | Charleroi (commune) | Charleroi (périphérie) | Hainaut occidental | Liège-Waremme | Luxembourg | Mons- La Louvière | Namur  | Verviers |
|--|------------|---------|--------------------|----------------|---------------------|------------------------|--------------------|---------------|------------|-------------------|--------|----------|
| Appartements                           | 8,33       | 8,48    | 7,57               | N/A            | 6,16                | 5,6                    | N/A                | 6,18          | 6,43       | 6,94              | 7,38   | N/A      |
| Kot                                    | 14,09      | 11,70   | 11,8               | N/A            | 11,75               | 13,75                  | N/A                | 11,78         | N/A        | 12,82             | 15,04  | N/A      |
| Maisons unifamiliales (3 ou 4 façades) | N/A*       | N/A     | N/A                | N/A            | N/A                 | 3,36                   | N/A                | 5,94          | N/A        | 4,18              | (3,30) | N/A      |
| Maisons Mitoyennes                     | 6,28       | N/A     | N/A                | N/A            | N/A                 | 3,48                   | N/A                | 7,8           | N/A        | 4,41              | 4,28   | N/A      |

\*N/A= Non applicable (cette dénomination est utilisée lorsque les données ne peuvent être prises en considération, parce qu'elles sont marginales ou absentes).

Sans grande surprise, les prix les plus élevés se situent à Bruxelles (Ixelles en tête) tandis que les moins chers sont en périphérie de Charleroi. Ce qui saute aussi aux yeux en observant ce tableau, c'est **que le prix moyen des très petits appartements, (kots ou studios), est nettement plus élevé que celui des appartements**. A Namur, le prix moyen au m<sup>2</sup> d'un kot dépasse même le double de celui d'un appartement.

Autrement dit, plus le logement est petit plus il est cher.

## 2.2. Comparaison avec l'enquête du journal Le Soir

Sachant que le public approché pour cette enquête est majoritairement composé de personnes ne disposant que de petits revenus, nous pouvions bien supposer que la tendance généralement de notre enquête irait vers des moyennes de prix plus faibles, comparé au marché locatif privé global. Un peu ou beaucoup plus faible ? Pour en juger, il nous paraissait intéressant de comparer nos résultats avec ceux d'une autre étude. Dans son édition du 15 mai 2010, le journal Le Soir a présenté les résultats d'une enquête menée conjointement avec le groupe Vlan et portant sur le prix moyen de la location d'un appartement au m<sup>2</sup>.

Le tableau ci-dessous permet de comparer les résultats de cette enquête avec ceux de la nôtre se rapportant aux appartements.

### Comparaison des moyennes de prix en euros/m<sup>2</sup>, pour les appartements

|                 | Anderlecht  | Ixelles     | Reste de BXL | Brabant wallon | Charleroi (commune) | Charleroi (périphérie) | Hainaut Occidental | Liège-Waremme | Luxembourg  | Mons-La Louvière | Namur       | Verviers |
|-----------------|-------------|-------------|--------------|----------------|---------------------|------------------------|--------------------|---------------|-------------|------------------|-------------|----------|
| Enquête du Soir | 8,91        | 11,61       | 9,26         | N/A            | 6,72                | 6,33                   | 8,23               | 6,49          | 6,85        | 8                | 7,21        | 5,91     |
| Enquête EP      | <b>8,33</b> | <b>8,48</b> | <b>7,57</b>  | N/A            | <b>6,16</b>         | <b>5,6</b>             | N/A                | <b>6,18</b>   | <b>6,43</b> | <b>6,94</b>      | <b>7,38</b> | N/A      |

Il ressort de cette comparaison que, tout en reflétant des tendances similaires, **nos moyennes sont en effet relativement plus faibles**. L'écart varie cependant d'une zone à l'autre. Ainsi à Bruxelles, la différence est peu sensible dans la commune d'Anderlecht, et l'est davantage à Ixelles, l'une des communes les plus chères. Dans la même logique, l'écart est plus sensible dans la périphérie de Charleroi, qu'au centre. Plus étonnant à première vue : si l'écart est peu important en province de Luxembourg, il est nettement plus marqué à Mons. Mais une fois encore, cela s'explique vraisemblablement par le public approché au cours de l'enquête, plus précarisé à Mons qu'au Luxembourg.

L'analyse des prix de location permet-elle de distinguer une logique objective dans la manière de les fixer ? On peut se poser la question lorsque l'on constate la surestimation des prix au m<sup>2</sup> pour les petits logements. Pour tenter de cerner cette question de plus près, nous nous sommes intéressés à de plus près à deux données.

La première donnée concerne l'inclusion ou non d'un forfait pour charges énergétiques dans les prix de location. Si l'on compare des logements similaires, trouve-t-on un écart logique entre celui qui intègre un forfait et celui qui ne l'intègre pas ?

L'autre donnée qui nous semblait intéressante concerne la variation du prix des logements de superficie similaire. Existe-t-il une cohérence par rapport aux prix moyens par m<sup>2</sup> pratiqués dans les différentes entités (la référence étant l'enquête du Soir) ?

C'est ce que nous détaillons dans les points suivants.

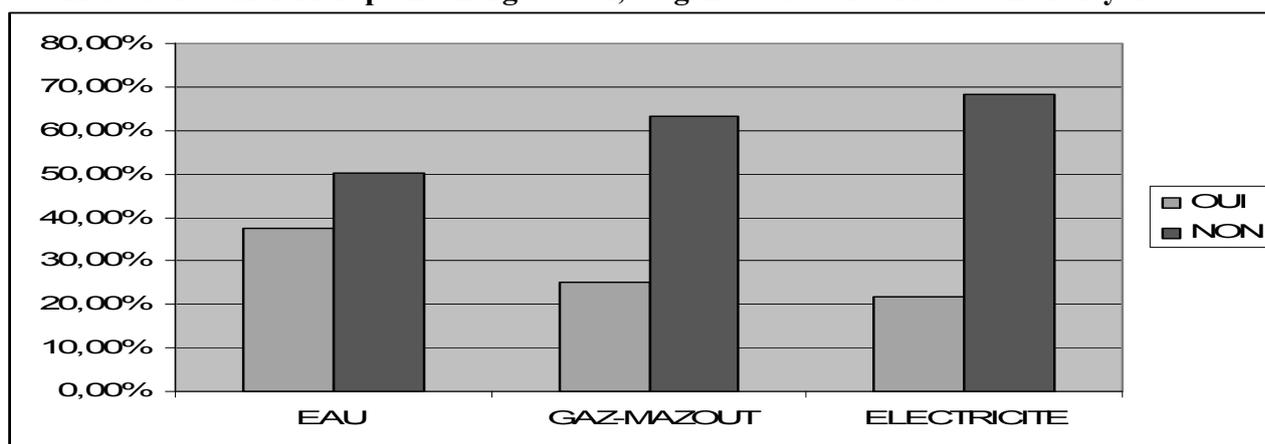
## 2.3. Impact de l'inclusion d'un forfait pour charges dans les loyers

Dans un certain nombre de cas, le loyer demandé comprend un forfait pour des charges d'eau, de gaz et/ou d'électricité. De manière générale, plus **de la moitié des répondants n'ont pas de forfait inclus dans le montant du loyer**.

Et lorsqu'une charge est effectivement comprise, il s'agit plus souvent de l'eau, suivi du gaz/mazout et, plus rarement, de l'électricité.

Les variations observées dans le nombre total de réponses entre les différents postes, dans le tableau ci-dessous, sont liées au taux de non-réponses. Ce taux est de 12% pour les postes concernant l'eau et gaz/mazout et de 10 % pour le poste électricité.

**Inclusion d'un forfait pour charge d'eau, de gaz et/ou d'électricité dans le loyer**



A priori, les loyers demandés pour des logements de même type et de superficie similaire devraient être significativement plus élevés si des forfaits de charges sont inclus. Mais comme le montre le tableau qui suit, c'est loin d'être le cas.

Pour réaliser ce tableau, nous avons isolé une série de logements qui présentent un maximum de caractéristiques communes permettant la comparaison entre eux.

Dans la partie gauche du tableau se retrouvent les biens dont le loyer inclut un forfait en eau, gaz, mazout et électricité. Dans la partie droite se retrouvent les biens dont les loyers n'incorporent pas ces différents éléments.

Nous avons ainsi effectué 21 comparaisons.

**Logements dont le loyer  
inclut un forfait pour charge  
d'eau, de gaz et/ou d'électricité**

| Type de logement      | Superficie totale en m <sup>2</sup> | Montant du loyer |
|-----------------------|-------------------------------------|------------------|
| Kot                   | 16                                  | 350              |
| Kot                   | 23                                  | 377              |
| Kot                   | 25                                  | 400              |
| Kot                   | 29                                  | 330              |
| Kot                   | 30                                  | 400              |
| Kot                   | 30                                  | 350              |
| Kot                   | 35,7                                | 400              |
| Kot                   | 40                                  | 556              |
| Appartement           | 40                                  | 530              |
| Appartement           | 40                                  | 556              |
| Appartement           | 40                                  | 530              |
| Appartement           | 45                                  | 400              |
| Appartement           | 50                                  | 425              |
| Appartement           | 60                                  | 450              |
| Appartement           | 60                                  | 400              |
| Maison 3 ou 4 façades | 60                                  | 310              |
| Appartement           | 60                                  | 450              |
| Appartement           | 65                                  | 550              |
| Appartement           | 70                                  | 680              |
| Appartement           | 75                                  | 620              |
| Appartement           | 75                                  | 530              |
| <b>MOYENNES</b>       | <b>46,76</b>                        | <b>458,82</b>    |

**Logements dont le montant du loyer  
n'inclut pas de forfait**

| Type de logement      | Superficie totale en m <sup>2</sup> | Montant du loyer |
|-----------------------|-------------------------------------|------------------|
| Kot                   | 16                                  | 400              |
| Kot                   | 24                                  | 399,41           |
| Kot                   | 25                                  | 350              |
| Kot                   | 28                                  | 450              |
| Kot                   | 30                                  | 300              |
| Kot                   | 30                                  | 430              |
| Appartement           | 36                                  | 400              |
| Appartement           | 40                                  | 590              |
| Appartement           | 40                                  | 500              |
| Appartement           | 40                                  | 600              |
| Appartement           | 40                                  | 312              |
| Appartement           | 45                                  | 515,45           |
| Appartement           | 50                                  | 465              |
| Appartement           | 60                                  | 450              |
| Appartement           | 60                                  | 550              |
| Maison 3 ou 4 façades | 60                                  | 450              |
| Appartement           | 60                                  | 400              |
| Appartement           | 65                                  | 480              |
| Appartement           | 70                                  | 700              |
| Appartement           | 75                                  | 750              |
| Appartement           | 75                                  | 620              |
| <b>MOYENNES</b>       | <b>46,77</b>                        | <b>481,52</b>    |

Logiquement, on devrait trouver des montants de loyers plus élevés dans le tableau de gauche. Or, on constate que, dans 13 cas sur 21, le loyer s'avère moins élevé lorsqu'un forfait pour charges est inclus et que dans deux autres cas, le montant réclamé est le même. Autrement dit, **dans plus de la moitié des comparaisons effectuées, le loyer « charges comprises » est moins onéreux qu'un loyer « charges non-comprises »** ou bien identique, ce qui est pour le moins étonnant.

Si l'on opère une moyenne pour les logements répertoriés dans ce tableau, le même constat apparaît.

Bien entendu, ces exemples ont été choisis parmi un échantillon relativement restreint lui aussi, ces tendances sont donc à confirmer. Mais la comparaison permet tout de même de souligner et questionner l'apparente absence d'objectivité entourant la fixation des loyers.

## 2.4. Moyennes des variations de loyer par tranche de 20m<sup>2</sup>

Concernant la fixation des prix, une autre indication peut être donnée en observant **comment varient ces prix pour des logements de superficie similaire**.

Nous avons donc procédé au découpage des loyers en fonction de la superficie et sur base de tranches de 20m<sup>2</sup> (*voir aussi détails en partie 2*)

Il ressort de ce découpage que, **pour l'ensemble des résultats de l'enquête, la variation moyenne sur une tranche de 20m<sup>2</sup>** (par exemple les logements entre 20 et 40m<sup>2</sup>) **est de 291 €**. Or, d'après l'étude du journal Le Soir, le coût le plus élevé au m<sup>2</sup> correspond à 9,76 €/m<sup>2</sup>. Ce prix moyen est celui de la Région bruxelloise. En toute logique, **l'augmentation pour 20m<sup>2</sup> ne devrait pas dépasser une moyenne de 185,2€**. C'est pourtant le cas.

De plus, des variations importantes peuvent être observées pour des biens ayant la même superficie. Les trois tableaux ci-dessous (A, B et C) illustrent cette variation des prix.

### A. Moyenne des variations de prix en euros par tranche de 20m<sup>2</sup> à Anderlecht

|                         | Loyer minimal | Loyer maximal | Écart au sein de la tranche |
|-------------------------|---------------|---------------|-----------------------------|
| 20 - 40m <sup>2</sup>   | 300           | 525           | 225                         |
| 40 - 60m <sup>2</sup>   | 420           | 680           | 240                         |
| 60 - 80m <sup>2</sup>   | 416           | 750           | 334                         |
| 80 - 100m <sup>2</sup>  | 550           | 760           | 210                         |
| 100 - 120m <sup>2</sup> | 700           | 1200          | 500                         |

### B. Moyenne des variations de prix en euros par tranche de 20m<sup>2</sup> à Charleroi

|                         | Loyer minimal | Loyer maximal | Écart au sein de la tranche |
|-------------------------|---------------|---------------|-----------------------------|
| 20 - 40m <sup>2</sup>   | 300           | 700           | 400                         |
| 40 - 60m <sup>2</sup>   | 300           | 500           | 200                         |
| 60 - 80m <sup>2</sup>   | 330           | 630           | 300                         |
| 80 - 100m <sup>2</sup>  | 320           | 980           | 660                         |
| 100 - 120m <sup>2</sup> | 380           | 980           | 500                         |

### C. Moyenne des variations de prix en euros par tranche de 20m<sup>2</sup> à Liège

|                            | Loyer minimal | Loyer maximal | Écart au sein de la tranche |
|----------------------------|---------------|---------------|-----------------------------|
| 30 - 50m <sup>2</sup>      | 300           | 560           | 260                         |
| 50 - 70m <sup>2</sup>      | 560           | 600           | 40                          |
| 70 - 90m <sup>2</sup>      | 390           | 700           | 310                         |
| 90 - 110m <sup>2</sup>     | 480           | 750           | 270                         |
| 110 - 130m <sup>2</sup>    | 580           | 975           | 395                         |
| 130 - 150m <sup>2</sup>    | 650           | 900           | 250                         |
| 150 - ...200m <sup>2</sup> | 500           | 1250          | 750                         |

Comme on peut le voir, **les loyers peuvent aller du simple au double, dans la même commune, pour le même type de bien disposant du confort standard et situé dans une tranche de superficie similaire.** Ainsi, pour un appartement « A » de 3 chambres, le loyer s'élève à 600 euros. Pour un appartement « B », de trois chambres également, le loyer est de 1.200 euros. Cette observation renforce l'impression d'anarchie entourant la fixation des loyers.

Elle oblige en tous les cas à questionner ici aussi les logiques de fixation des prix. Comme on avait déjà pu l'observer dans les tableaux qui précèdent, l'enquête montre que les prix moyens au m<sup>2</sup> sont plus élevés pour les petits et très petits appartements (type kots ou studios). Prenons le tableau A concernant la commune d'Anderlecht : il faut compter un minimum de 300 € pour un appartement entre 20 et 40 m<sup>2</sup> tandis qu'un logement de 100 à 120 m<sup>2</sup> (soit 3 à 4 fois plus de surface) peut déjà être accessible à partir de 700 € (un peu plus du double du prix).

Les comparaisons pour Charleroi et Liège donnent des résultats plus anarchiques encore. En effet, l'écart apparaît souvent plus important au sein d'une même tranche que d'une tranche à l'autre. En résumé, il paraît illusoire de trouver un logement, même très petit, en dessous de 300 €. En revanche on trouve parfois à louer des logements nettement plus grands et disposant d'un confort standard, pour moins du double.

Il faut rapprocher ce constat d'un autre que nous faisons dans plusieurs villes qui disposent d'universités (Bruxelles, Mons, Liège mais aussi Gembloux...). C'est que les kots et studios ne sont pas réservés aux seuls étudiants. De plus en plus, des ménages à petits revenus (souvent des isolés mais pas uniquement eux) ne trouvent pas de logements répondant à leurs besoins à des prix accessibles et doivent se contenter de ces logements réduits, qui s'avèrent plus chers au m<sup>2</sup>.

Cette tendance à « découper » des appartements ou des maisons en logements plus petits doit faire l'objet d'une grande vigilance, non pas seulement en termes de salubrité<sup>1</sup> mais aussi au niveau des prix locatifs pratiqués.

---

<sup>1</sup> Un permis de location est obligatoire en Région wallonne pour les logements d'une superficie de 28m<sup>2</sup> ou moins, ainsi que pour les kots d'étudiants. En Région bruxelloise la mise en location de kots d'étudiants requiert une attestation de conformité.

### 3. Montant des charges énergétiques

Nous avons demandé aux répondants de préciser le montant qu'ils paient chaque mois pour les charges énergétiques. Ce montant n'inclut pas les dépenses en eau. Précisons d'emblée que les variations importantes dans les données recueillies, d'un territoire à l'autre, obligent à lire le tableau ci-dessous avec la plus grande prudence, pour ne pas en tirer de conclusion erronée. Nous avons reçu trop peu de réponses au Brabant wallon, à Verviers ou encore au Hainaut occidental (indiquées en italiques dans le tableau), pour pouvoir en retirer des tendances. Ces chiffres sont donc présentés à titre indicatif.

Montant mensuel en euros des dépenses énergétiques

| Anderlecht | Ixelles | Reste de Bruxelles | Brabant Wallon | Charleroi (commune) | Charleroi (périphérie) | Hainaut occidental | Liège-Waremme | Luxembourg | Mons | Namur | Verviers | MOYENNE |
|------------|---------|--------------------|----------------|---------------------|------------------------|--------------------|---------------|------------|------|-------|----------|---------|
| 105,8      | 139,2   | 125,7              | 261            | 118,84              | 133,93                 | 200                | 116           | 102        | 126  | 97    | 100      | 135,4   |

### 4. Dispositions légales

Une partie de l'enquête a porté sur des aspects légaux qui ont fait l'objet de modification. Comme nous l'avons évoqué dans l'introduction, l'un de ces aspects consiste en l'obligation de faire enregistrer le bail écrit ainsi que l'état des lieux auprès de l'Administration des finances. Cette disposition est d'application depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007.

L'autre mesure concerne l'obligation d'afficher les montants des loyers demandés pour toute mise en location d'un logement et ce, quel que soit le canal d'information (affiche, site web...). Cette disposition est d'application depuis le 18 mai 2007.

#### 4.1. Enregistrement des baux

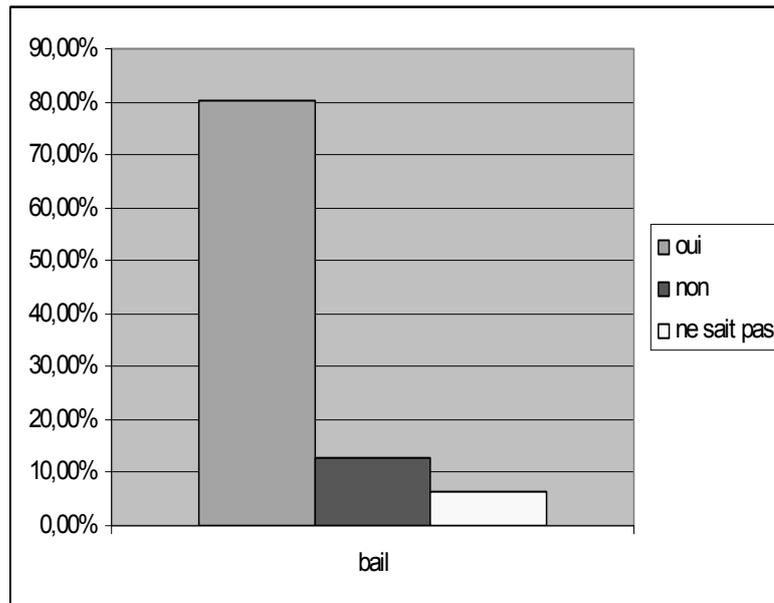
Nous avons demandé aux répondants d'indiquer si le logement qu'ils louent fait ou non l'objet d'un bail écrit. Et de préciser si, à leur connaissance, ce bail écrit a été transmis à l'administration. Le bailleur est en effet tenu d'en informer le locataire et de donner copie des pièces (bail et état des lieux).

Comme le montre le tableau A, **dans 80% des cas**, les personnes interrogées ont affirmé disposer d'un **bail écrit**, contre 10% qui n'en ont pas. Notons que 7% des répondants ignorent ce qu'il en est.

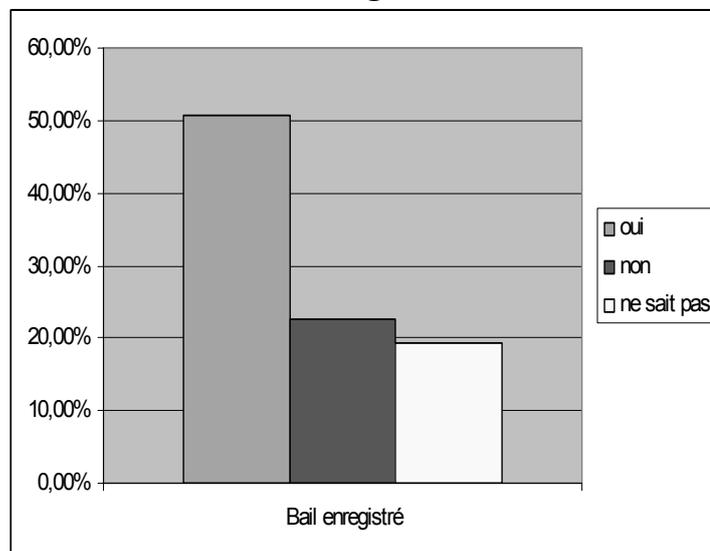
Le tableau B fait apparaître que, selon les répondants, **à peine plus de la moitié des baux écrits ont été enregistrés (51%)**. Pour 22% des personnes le bail n'a pas été enregistré, tandis que 18,5% des répondants ignorent ce qu'il en est.

Ces données semblent confirmer une tendance observée par l'administration des Finances : si, dans les six premiers mois qui ont suivi le début de l'application de cette disposition légale, une majorité de propriétaires bailleurs se sont empressés de faire rentrer les baux, on a constaté un relâchement sensible par la suite.

**Tableau A : Existence d'un bail écrit**



**Tableau B. Enregistrement du bail écrit**



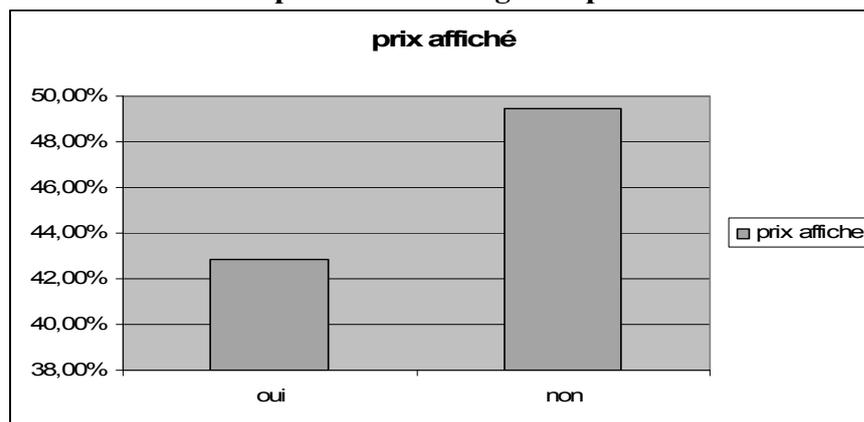
## 4.2. Affichage des loyers

D'après les résultats de l'enquête, l'affichage du montant du loyer (pour des mises en location postérieure à avril 2007) n'est une réalité que dans 42,5% des cas contre **49,5 % des cas où cette obligation n'est pas rencontrée**. Ajoutons que 8 % des questionnaires n'apportent pas de réponse à cette question.

Sur ce point, l'enquête corrobore les résultats d'autres actions menées par des militants des Equipes Populaires, mais aussi de Solidarités Nouvelles, du Front commun des SDF et de l'Observatoire national de l'urbanisme et de l'habitat. Ces actions de repérage dans différents quartiers ont en effet mis en évidence le peu de respect de cette législation. Actuellement, les choses s'améliorent dans certaines communes mais c'est loin d'être le cas partout. L'un des problèmes consiste en ce que les communes peuvent exercer un contrôle et appliquer des sanctions, mais ne sont pas tenues de le faire, ce qui ne les prédispose pas à intervenir. L'autre versant tient au manque d'information des bailleurs, mais aussi à l'incurie de sociétés immobilières privées qui, bien qu'outillées pour se tenir au courant, ne se soucient pas d'appliquer cette législation.

Rappelons que cette loi vise à améliorer la protection du locataire notamment en limitant les possibilités de fixer les prix de manière totalement arbitraire « à la tête du client ».

### Respect de l'affichage des prix :



## 5. Commentaires recueillis

Nous avons recueilli 312 commentaires livrés par les répondants à l'enquête.

La variabilité du nombre de réponses au questionnaire sur le logement ne nous permettant pas d'identifier des spécificités régionales, notre analyse portera sur les commentaires récoltés dans l'ensemble de l'enquête.

Des divers aspects abordés par les répondants, **trois thématiques** émergent de façon nette. La première est celle du **coût** : montant du loyer, importance des charges et difficultés financières qui s'ensuivent. Un deuxième aspect concerne la taille du logement. Le troisième est celui de la **qualité du bâti et des équipements**.

L'analyse de ces commentaires a été réalisée à l'aide du logiciel Lexico3. Cette étude systématique a pour ambition de dégager les thèmes abordés par les répondants en soulignant l'utilisation importante d'un même mot ou expression dans l'ensemble des commentaires.

Les mots : « **cher** », « **loyer** » et « **trop** » occupent les trois premières places du classement des formes pleines les plus utilisées. Si l'on analyse les segments répétés, on constate que les segments « **pas de** » et « **trop cher** » occupent les deux premières places du classement.

D'autres éléments tels que **l'isolation**, **le chauffage** et **l'humidité** ou encore le **manque de place** semblent poser problème.

Autrement dit, la première chose dont se plaignent les répondants qui ont apporté des commentaires au questionnaire d'enquête, c'est la cherté du loyer qu'ils doivent déboursier. Cet aspect apparaît dans 83 commentaires de manière très explicite. Il est à noter que la majorité d'entre eux (52) proviennent des questionnaires émanant de la région bruxelloise – et constituent d'ailleurs la plainte formulée le plus souvent pour cette région (52 commentaires sur les 81 provenant de Bruxelles). Lorsque des précisions sont apportées, les personnes expriment le plus souvent que le loyer est trop cher par rapport à leurs revenus (31 commentaires). Mais il arrive aussi que le montant apparaisse trop élevé par l'état du logement (31 commentaires).

Si le problème du montant est plus fréquent à Bruxelles, c'est à Charleroi que l'on enregistre le plus de plaintes concernant des problèmes d'isolation, de chauffage, voire d'insalubrité. Sur 39 commentaires exprimant des problèmes d'humidité et/ou de vétusté importants, 21 émanent des questionnaires recueillis dans la région carolorégienne.

Enfin, 14 personnes se plaignent de la petite taille de leur logement. Sans surprise, ce sont en très grande majorité des locataires de kots ou de studios.

# Partie 2 :

## Résultats par zones

### 1. résultats pour Anderlecht

#### Type de logement

L'échantillon est composé de :

- 80% d'appartements
- 2,5% de maisons unifamiliales (3 à 4 façades)
- 7,5% de maisons unifamiliales mitoyennes
- 10% de kots ou studios non garni (moins de 30m<sup>2</sup>)

#### Superficie

La **superficie moyenne** pour l'ensemble de l'échantillon est de **61,33m<sup>2</sup>**

Par type de logements, la superficie moyenne est de **26,6m<sup>2</sup>** pour les kots ; de **62m<sup>2</sup>** pour les appartements et de **95,33m<sup>2</sup>** pour les maisons mitoyennes.

#### Prix

Les **loyers** s'élèvent en **moyenne à 484,69 €**. En ce qui concerne les appartements ce chiffre est de **519,83 euros**, pour les maisons mitoyennes, il est de **599 €** et pour les kots, il est de **375 €**.

Le **prix moyen dum<sup>2</sup>** est globalement de **7, 90 €/m<sup>2</sup>**. Pour les appartements, il est de **8,33 €/m<sup>2</sup>** ; pour les kots, de **14,09 €/m<sup>2</sup>**, et pour les maisons mitoyennes **6,28 €/m<sup>2</sup>**.

Rappelons que pour la commune d'Anderlecht, le prix moyen indiqué dans l'enquête du journal le Soir pour les appartements se monte à 8,91€/m<sup>2</sup>.

Lorsque l'on découpe l'échantillon sur base de la superficie et par tranche de 20m<sup>2</sup>, on constate certes des variations d'une tranche à l'autre, mais également des variations au sein même des tranches :

|                      | Loyer minimal (en euros) | Loyer maximal (en euros) | Écart au sein de la tranche ( en euros) |
|----------------------|--------------------------|--------------------------|---|
| 20-40m <sup>2</sup>  | 300                      | 600                      | 300                                     |
| 40-60m <sup>2</sup>  | 350                      | 600                      | 250                                     |
| 60-80m <sup>2</sup>  | 348                      | 680                      | 332                                     |
| 80-100m <sup>2</sup> | 348                      | 750                      | 402                                     |

## Charges

a. **Charges d'entretiens incluses/exclues :**

Dans 34,1% des cas, le montant du loyer **comprend des charges d'entretiens des communs**, contre 65,8% ou celles-ci ne sont pas comprises ;

b. **Montant des charges**

Le montant moyen des **charges énergétiques** est de **105,08 euros**

c. **Eau-Gaz-Electricité**

|     | <b>Eau comprise<br/>(non-réponses 4,1%)</b> | <b>Gaz/mazout compris<br/>(non-réponses 4,1%)</b> | <b>Électricité comprise</b> |
|-----|---|---|-----------------------------|
| OUI | 54,1%                                       | 16,6%   | 16,6%                       |
| NON | 45,8%                                       | 79,1%   | 83,3%                       |

## Confort et proximité des infrastructures

En ce qui concerne les équipements de **confort standard**, **87,8%** des répondants affirment en disposer.

En ce qui concerne la **proximité** du logement occupé par rapport aux infrastructures et commerces, le niveau de satisfaction est important, comme le montre le tableau.

|     | <b>Proximité des transports</b> | <b>Proximité des commerces</b> | <b>Proximité des services</b> | <b>Proximité des espaces verts</b> |
|-----|---------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|
| Oui | 97,5%                           | 87,5%                          | 87,5%                         | 92,5%                              |
| Non | 2,5%                            | 12,5%                          | 12,5%                         | 7,5%                               |

## Dispositions légales

a. **Existence d'un bail écrit**

Pour 14,6 % des locations, il n'existe pas de bail locatif écrit. Dans 82,9 % des cas en revanche ce bail existe. Enfin dans 2,4% les répondants ne savent pas s'il existe un bail.

b. **Enregistrement du bail**

Il apparaît que **21,7% des baux n'ont pas fait l'objet d'un enregistrement** contre 65,2% de baux enregistrés. Et 13,0% des personnes interrogées ne savent si leur bail est enregistré.

c. **Date de signature du bail**

Nous notons que 37,5% des baux ont été signés depuis 2006 dont plus de la moitié en 2009. Enfin, 62,5% des baux ont été signés en 2005 et avant.

d. **Prix de location affiché**

Dans **68,1% des cas le prix de la location ne se trouvait pas dans l'annonce**, contre 31,8% de cas positifs.

## 2. Résultats pour Ixelles

### Type de logement

L'échantillon est composé de :

- 82,05% d'appartements
- 17,9% de kots ou studios non garni (moins de 30m<sup>2</sup>)

### Superficie

La **superficie moyenne** pour l'ensemble de l'échantillon est de **59,51m<sup>2</sup>**

Par type de logements, la superficie moyenne est de **31,78m<sup>2</sup>** pour les kots et de **66,57m<sup>2</sup>** pour les appartements.

### Prix

Les **loyers** s'élèvent en **moyenne à 524,85 €**. En ce qui concerne les appartements ce chiffre est de **564,54 euros**, et pour les kots de **366,09 €**.

Le **prix moyen du m<sup>2</sup>** est globalement de **8,81 €/m<sup>2</sup>**. En ce qui concerne les appartements, il est de **8,48 €/m<sup>2</sup>** (11,61 €/m<sup>2</sup> d'après Le Soir) et pour les kots, il est de **11,70 €/m<sup>2</sup>**

Lorsque l'on découpe l'échantillon sur base de la superficie et par tranche de 20m<sup>2</sup> on constate certes des variations d'une tranche à l'autre, mais également des variations au sein même des tranches :

|                       | Loyer minimal<br>(en euros) | Loyer maximal<br>(en euros) | Écart au sein de la<br>tranche ( en euros) |
|-----------------------|-----------------------------|-----------------------------|--|
| 20-40m <sup>2</sup>   | 300                         | 525                         | 225  |
| 40-60m <sup>2</sup>   | 420                         | 680                         | 240  |
| 60-80m <sup>2</sup>   | 416                         | 750                         | 334  |
| 80-100m <sup>2</sup>  | 550                         | 760                         | 210  |
| 100-120m <sup>2</sup> | 700                         | 1200                        | 500  |

### Charges

a. **Charges d'entretiens incluses/exclues :**

Dans **40,5%** des cas, le montant du loyer **comprend des charges d'entretiens des communs**, contre 51,3% ou celles-ci ne sont pas comprises, ajoutons que 8,1% des personnes interrogées n'apportent pas de réponse à cette question

b. **Montant des charges**

Le montant moyen des **charges énergétiques** est de **139,21 euros**

c. **Eau-Gaz-Électricité**

|             | Eau comprise | Gaz/mazout compris | Électricité comprise |
|-------------|--------------|--------------------|----------------------|
| OUI         | 64,8%        | 37,1%              | 33,3%                |
| NON         | 32,4%        | 35%                | 61,1 %               |
| Ne sait pas | 2,7%         | 5,7%               | 5,5%                 |

## Confort et proximité des infrastructures

En ce qui concerne les équipements de **confort standard**, **80%** des répondants affirment en disposer.

En ce qui concerne la **proximité** du logement occupé par rapport aux infrastructures et commerces, le niveau de satisfaction est important, comme le montre le tableau.

|     | Proximité des transports | Proximité des commerces | Proximité des services | Proximité des espaces verts |
|-----|--------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------------|
| Oui | 97,5%                    | 94,8%                   | 85,3%                  | 80,5%                       |
| Non | 2,5%                     | 5,1%                    | 12,1%                  | 16,7%                       |

## Dispositions légales

- a. **Existence d'un bail**  
**10,5 % des locations n'ont pas donné lieu à un bail locatif.** Dans 81,5 % des cas en revanche il existe un bail, enfin dans **5,2%** les répondants **ne savent** pas s'il existe un bail.
- b. **Enregistrement du bail**  
Il apparaît que **27,5% des baux n'ont pas fait l'objet d'un enregistrement** contre 51,7% de baux enregistrés. **20,6%** des personnes interrogées ne savent si leur bail est enregistré.
- c. **Date de signature du bail**  
Nous noterons que 37,5% des baux ont été signés depuis 2006 dont plus de la moitié en 2009. Enfin 62,5 % des baux ont été signés en 2005 et avant.
- d. **Prix de location affiché**  
Dans **24,1% des cas le prix de la location ne se retrouvait pas dans l'annonce**, contre 58,6% de cas positifs. (17,2% de non-réponses).

## 3. Résultats pour Bruxelles (hors Ixelles et Anderlecht).

### Type de logement

L'échantillon est composé de :

- 76,9% d'appartements
- 14,4% de kots ou studios non garni (moins de 30m<sup>2</sup>)
- 3% de maisons unifamiliales 3 ou 4 façades
- 5% de maisons mitoyennes 2 façades

### Superficie

La **superficie moyenne** pour l'ensemble de l'échantillon est de **69,70m<sup>2</sup>**

Par type de logements, la superficie moyenne est de **37m<sup>2</sup>** pour les kots ; de **71,05m<sup>2</sup>** pour les appartements ; de **107,5m<sup>2</sup>** pour les maisons unifamiliales 3 à 4 façades.

### Prix

Les **loyers** s'élèvent en **moyenne à 513,29 euros**. En ce qui concerne les appartements, ce chiffre est de **527,89 euros**, et pour les kots de **410 euros**.

**Le prix moyen du m<sup>2</sup> est globalement de 7,36 €/m<sup>2</sup>**. En ce qui concerne les appartements, il est de **7,57 €/m<sup>2</sup>** et pour les kots, il est de **11,08 €/m<sup>2</sup>**

Nous pouvons également préciser que selon les résultats du Soir, le prix moyen au m<sup>2</sup> dans les communes concernées est de 9,26 €/m<sup>2</sup> pour les appartements

Lorsque l'on découpe l'échantillon sur base de la superficie et par tranche de 20m<sup>2</sup> on constate certes des variations d'une tranche à l'autre, mais également des variations au sein même des tranches :

|                       | Loyer minimal<br>(en euros) | Loyer maximal<br>(en euros) | Écart au sein de la tranche<br>(en euros) |
|-----------------------|-----------------------------|-----------------------------|---|
| 20-40m <sup>2</sup>   | 300                         | 725                         | 425                                       |
| 40-60m <sup>2</sup>   | 300                         | 620                         | 320                                       |
| 60-80m <sup>2</sup>   | 342                         | 700                         | 358                                       |
| 80-100m <sup>2</sup>  | 370                         | 850                         | 480                                       |
| 100-120m <sup>2</sup> | 500                         | 900                         | 400                                       |

## Charges

### a. Charges d'entretiens incluses/exclues :

Dans **36,3 %** des cas le montant du loyer **comprend des charges d'entretiens des communs**, contre 61,8 % ou celles-ci ne sont pas comprises. Ajoutons que 1,8 % des personnes interrogées n'apportent pas de réponse à cette question.

### b. Montant des charges

Le montant moyen des **charges énergétiques** est de **125,79 euros**

### c. Eau-Gaz-Électricité

|             | Eau comprise | Gaz/mazout compris | Électricité comprise |
|-------------|--------------|--------------------|----------------------|
| OUI         | 41,8%        | 20%                | 11,7%                |
| NON         | 56,3%        | 78%                | 86,2 %               |
| Ne sait pas | 1,8%         | 2%                 | 1,9%                 |

## Confort et proximité des infrastructures

En ce qui concerne les équipements de **confort standard**, **89,2%** des répondants affirment en disposer.

En ce qui concerne la **proximité** du logement occupé par rapport aux infrastructures et commerces, le niveau de satisfaction est important, comme le montre le tableau.

|     | Proximité des transports | Proximité des commerces | Proximité des services | Proximité des espaces verts |
|-----|--------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------------|
| Oui | 96,4%                    | 81,8%                   | 85,7%                  | 85,7%                       |
| Non | 3,5%                     | 18,2%                   | 14,2%                  | 12,5%                       |

## Dispositions légales

### a. Existence d'un bail

**Pour 9,0 % des locations, il n'existe pas de bail écrit.** Dans 87,2 % des cas en revanche il existe un tel bail. Enfin **3,63%** les répondants ne savent s'il existe un bail.

### b. Enregistrement du bail

Il apparaît que **28,5% des baux n'ont pas fait l'objet d'un enregistrement** contre 52,3% de baux enregistrés. **19,04%** des personnes interrogées ne savent si leur bail est enregistré.

### c. Date de signature du bail

Nous noterons que 60,86% des baux ont été signés depuis 2006 dont plus de la moitié en 2009. Enfin, 39,1 % des baux ont été signés en 2005 et avant.

### d. Prix de location affiché

Dans **27,2% des cas le prix de la location ne se retrouvait pas dans l'annonce**, contre 43,6% de cas positifs. (10,5% de non-réponses).

## 4. Résultats pour le Brabant Wallon

**Attention**, ces résultats doivent être pris à titre purement indicatif, étant donné le très faible échantillon (7 répondants).

### Type de logement

L'échantillon est composé de :

- 28% d'appartements
- 42% de maisons unifamiliales (3 à 4 façades)
- 28% de maisons unifamiliales mitoyennes
- 14% de kots ou studios non garni (moins de 30m<sup>2</sup>)

### Superficie

La **superficie moyenne** pour l'ensemble de l'échantillon est de **132m<sup>2</sup>**

Par type de logements, la superficie moyenne est de **70m<sup>2</sup>** pour les appartements et de **173,3m<sup>2</sup>** pour les maisons unifamiliales 3 à 4 façades.

### Prix

Les **loyers** s'élèvent en **moyenne à 539,29 €**. En ce qui concerne les kots, le montant moyen est de **375 €** ; pour les appartements, il est de **575 €**. Pour les maisons 3 ou 4 façades, il revient à **650 €** et pour les maisons mitoyennes à **800 €**.

Le **prix moyen du m<sup>2</sup>** d'après notre échantillon est de **4,57 €/m<sup>2</sup>**.

Nous pouvons tout de même préciser que selon les résultats du Soir, le prix moyen au m<sup>2</sup> à Nivelles est de 8,45 €, à Wavre il est de 8,38 € et à Ottignies/ Louvain-la-Neuve de 9,26 €

Les variations de prix en fonction des surfaces pour cet échantillon sont faibles et très relatives étant donné le faible échantillon.

### Charges

**a. Charges d'entretiens incluses/exclues :**

Dans **28%** des cas, le montant du loyer **comprend des charges d'entretiens des communs**, contre 57% ou celles-ci ne sont pas comprises, ajoutons que 14 % des personnes interrogées n'apportent pas de réponse à cette question.

**b. Montant des charges**

Le montant moyen des **charges énergétiques** est de **261 euros**.

**c. Eau-Gaz-Électricité**

|     | Eau comprise | Gaz/mazout compris | Électricité comprise |
|-----|--------------|--------------------|----------------------|
| OUI | 42%          | 42%                | 42%                  |
| NON | 56%          | 56%                | 56%                  |

## Confort et proximité des infrastructures

En ce qui concerne les équipements de **confort standard**, **100 %** des répondants affirment en disposer.

En ce qui concerne la **proximité** du logement occupé par rapport aux infrastructures et commerces, le niveau de satisfaction est important pour les commerces et les espaces verts mais nettement moins pour les services, comme le montre le tableau.

|     | Proximité des transports | Proximité des commerces | Proximité des services | Proximité des espaces verts |
|-----|--------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------------|
| Oui | 100%                     | 86 %                    | 58%                    | 86%                         |
| Non |                          | 14 %                    | 42%                    | 14%                         |

## Dispositions légales

### a. *Existence d'un bail*

**28 % des locations n'ont pas donné lieu à un bail** locatif écrit. Dans 72 % des cas en revanche il existe un tel bail.

### b. *Enregistrement du bail*

Il apparaît que 14% des baux n'ont pas fait l'objet d'un enregistrement contre 28 % de baux enregistrés. 56% des personnes interrogées ne savent si leur bail est enregistré.

### c. *Date de signature du bail*

Malgré un faible de taux de réponse, nous noterons 42% des répondants ont signé leur bail dans les 5 dernières années, les 58% restant n'ont pas apporté de réponse.

### d. *Prix de location affiché*

Dans **42% des cas, le prix de la location ne se retrouvait pas dans l'annonce**, contre 14% de cas positifs. Attention : 42% de non-réponses.

## 5. Résultats pour la commune de Charleroi

### Type de logement

L'échantillon est composé de :

- 55,1% d'appartements
- 20,8% de kots ou studios non garni (moins de 30m<sup>2</sup>)
- 4,3% de maisons unifamiliales 3 ou 4 façades
- 19,6% de maisons mitoyennes 2 façades

### Superficie

La **superficie moyenne** pour l'ensemble de l'échantillon est de **68,74m<sup>2</sup>**

Par type de logements, la superficie moyenne est de **28,48m<sup>2</sup>** pour les kots ; de **72,1m<sup>2</sup>** pour les appartements ; de **85,33m<sup>2</sup>** pour les maisons unifamiliales 3 à 4 façades) et de **134,62m<sup>2</sup>** pour les maisons mitoyennes.

### Prix

Les **loyers** s'élèvent en **moyenne à 415,74 €**. En ce qui concerne les appartements, ce montant est de **444,27 €**. Pour les kots, il est de **334,69 €** ; pour les maisons unifamiliales de 3 à 4 façades, il revient à **448,25 €** et pour les maisons mitoyennes à **398,3 €**.

Le **prix moyen du m<sup>2</sup>** est de **6,04 €/m<sup>2</sup>**. En ce qui concerne les appartements, il est de 6,16 €/m<sup>2</sup> et **pour les kots, il est de 11,75 €/m<sup>2</sup>**.

Enfin, selon Le Soir, le prix moyen au m<sup>2</sup> dans la commune de Charleroi est de 6,72 € pour les appartements.

Lorsque l'on découpe l'échantillon sur base de la superficie et par tranche de 20m<sup>2</sup> on constate certes des variations d'une tranche à l'autre, mais également des variations au sein même des tranches :

|                       | Loyer minimal<br>(en euros) | Loyer maximal<br>(en euros) | Écart au sein de<br>la tranche<br>(en euros) |
|-----------------------|-----------------------------|-----------------------------|--|
| 20-40m <sup>2</sup>   | 300                         | 700                         | 400  |
| 40-60m <sup>2</sup>   | 300                         | 500                         | 200  |
| 60-80m <sup>2</sup>   | 330                         | 630                         | 300  |
| 80-100m <sup>2</sup>  | 320                         | 980                         | 660  |
| 100-120m <sup>2</sup> | 380                         | 980                         | 500  |

## Charges

### a. Charges d'entretiens incluses/exclues :

Dans **32,8%** des cas le montant du loyer **comprend des charges d'entretiens des communs**, contre 57,2% ou celles-ci ne sont pas comprises, ajoutons que 9,9% des personnes interrogées n'apportent pas de réponse à cette question

### b. Montant des charges

Le montant moyen des **charges énergétiques** est de **118,84 euros**

### c. Eau-Gaz-Électricité

|             | Eau comprise | Gaz/mazout compris | Électricité comprise |
|-------------|--------------|--------------------|----------------------|
| OUI         | 42,4%        | 31,6%              | 25,4%                |
| NON         | 49,7%        | 60,6%              | 67,2 %               |
| Ne sait pas | 7,7%         | 7,6%               | 7,2%                 |

## Confort et proximité des infrastructures

En ce qui concerne les équipements de **confort standard**, **74,4%** des répondants affirment en disposer contre 17,6% de l'échantillon ne pensant pas en disposer. A noter que 3,7% des personnes interrogées n'apportent pas de réponse à cette question.

En ce qui concerne la **proximité** du logement occupé par rapport aux infrastructures et commerces, le niveau de satisfaction est important, en particulier au niveau des transports. C'est, sans grande surprise, la proximité des espaces verts qui satisfait moins.

|     | Proximité des transports | Proximité des commerces | Proximité des services | Proximité des espaces verts |
|-----|--------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------------|
| Oui | 96%                      | 89,8%                   | 83,0%                  | 68,4%                       |
| Non | 4%                       | 10,1%                   | 16,9%                  | 31,5%                       |

## Dispositions légales

### a. Existence d'un bail

**20,8 % des locations n'ont pas donné lieu à un bail locatif écrit.** Dans 64,9 % des cas en revanche il existe un bail. Enfin dans **14,2%** les répondants ne savent s'il existe un bail.

### b. Enregistrement du bail

Il apparaît que **31,6% des baux n'ont pas fait l'objet d'un enregistrement** contre 36,6% de baux enregistrés. **22,5%** des personnes interrogées ne savent si leur bail est enregistré.

### c. Date de signature du bail

Nous noterons que 77,4% des baux ont été signés depuis 2006 dont plus de la moitié en 2009. Enfin, 22,5 % des baux ont été signés en 2005 et avant.

### d. Prix de location affiché

Dans **45,5% des cas le prix de la location ne se retrouvait pas dans l'annonce**, contre 42,0% de cas positifs. (12,4% de non-réponses).

## 6. Résultats pour la périphérie de Charleroi

### Type de logement

L'échantillon est composé de :

- 40% d'appartements
- 8% de kots ou studios non garni (moins de 30m<sup>2</sup>)
- 26% de maisons unifamiliales 3 ou 4 façades
- 26% de maisons mitoyennes 2 façades

### Superficie

La **superficie moyenne** pour l'ensemble de l'échantillon est de **108m<sup>2</sup>**.

Par type de logements, la superficie moyenne est de **24m<sup>2</sup>** pour les kots ; de **79,78m<sup>2</sup>** pour les appartements ; de **167,77m<sup>2</sup>** pour les maisons unifamiliales 3 à 4 façades) et de **113,83m<sup>2</sup>** pour les maisons mitoyennes.

### Prix

Les **loyers** s'élèvent en **moyenne à 453,94 €**. En ce qui concerne les appartements ce montant est de **451,28 €** et pour les kots, de **330 €**. Pour les maisons unifamiliales de 3 à 4 façades il revient à **565 €** et pour les maisons mitoyennes à **396,6 €**.

Le **prix moyen du m<sup>2</sup>** est de **4,2 €/m<sup>2</sup>**. En ce qui concerne les appartements, il est de 5,6 €/m<sup>2</sup> et pour les kots, il est de **13,75 €/m<sup>2</sup>**. Pour les maisons unifamiliales 3 ou 4 façades il revient à 3,36 €/m<sup>2</sup> et pour les maisons mitoyennes à 3,48 €/m<sup>2</sup>.

D'après l'enquête du Soir, dans les communes concernées, le prix au m<sup>2</sup> pour les appartements est de 6,33€.

Lorsque l'on découpe l'échantillon sur base de la superficie et par tranche de 20m<sup>2</sup> on constate certes des variations d'une tranche à l'autre, mais également des variations au sein même des tranches :

|                       | Loyer minimal<br>(en euros) | Loyer maximal<br>(en euros) | Écart au sein de la<br>tranche (en euros) |
|-----------------------|-----------------------------|-----------------------------|---|
| 20-40m <sup>2</sup>   | 220                         | 450                         | 230                                       |
| 40-60m <sup>2</sup>   | 300                         | 450                         | 150                                       |
| 60-80m <sup>2</sup>   | 300                         | 518                         | 218                                       |
| 80-100m <sup>2</sup>  | 400                         | 518                         | 118                                       |
| 100-120m <sup>2</sup> | 400                         | 620                         | 220                                       |

## Charges

### a. *Charges d'entretiens incluses/exclues :*

Dans **21,4%** des cas, le montant du loyer **comprend des charges d'entretiens des communs**, contre 71,4% ou celles-ci ne sont pas comprises, ajoutons que 7,1% des personnes interrogées n'apportent pas de réponse à cette question

### b. *Montant des charges*

Le montant moyen des **charges énergétiques** est de **133,93 euros**

### c. *Eau-Gaz-Électricité*

|             | Eau comprise | Gaz/mazout compris | Électricité comprise |
|-------------|--------------|--------------------|----------------------|
| OUI         | 31,8%        | 29,2%              | 20,9%                |
| NON         | 65,9%        | 68,2%              | 74,4 %               |
| Ne sait pas | 2,27%        | 2,4%               | 4,6%                 |

## Confort et proximité des infrastructures

En ce qui concerne les équipements de **confort standard**, **77,7%** des répondants affirment en disposer contre 20% de l'échantillon qui estime ne pas en disposer. A noter que 2,2% des personnes interrogées n'apportent pas de réponse à cette question.

En ce qui concerne la **proximité** du logement occupé par rapport aux infrastructures et commerces, le niveau de satisfaction reste très important en ce qui concerne les transports, mais connaît une baisse à propos des commerces et des services, par rapport au centre de Charleroi. Le taux de satisfaction par rapport à la proximité des espaces verts par contre rejoint la relative faiblesse exprimée par les répondants habitant le centre.

|     | Proximité des transports | Proximité des commerces | Proximité des services | Proximité des espaces verts |
|-----|--------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------------|
| Oui | 90,6%                    | 79%                     | 74,4%                  | 65,1%                       |
| Non | 9,3%                     | 20,9%                   | 25,5%                  | 34,8%                       |

## Dispositions légales

### d. *Existence d'un bail*

**25,5 % des locations n'ont pas donné lieu à un bail locatif écrit.** Dans 62,7 % des cas en revanche il existe un bail. Enfin dans **11,6%** les répondants ne savent s'il existe un bail.

### e. *Enregistrement du bail*

Il apparaît que **29,8% des baux n'ont pas fait l'objet d'un enregistrement** contre 38,2% de baux enregistrés. **11,6%** des personnes interrogées ne savent si leur bail est enregistré.

### f. *Date de signature du bail*

Nous noterons que 75% des baux ont été signés depuis 2006 dont plus de la moitié en 2009. Enfin 25 % des baux ont été signés en 2005 et avant.

### g. *Prix de location affiché*

Dans **52,7% des cas le prix de la location ne se retrouvait pas dans l'annonce**, contre 33,3% de cas positifs. (13,8% de non-réponses).

## 7. Résultats pour le Hainaut Occidental

### Type de logement

L'échantillon est composé de :

- 37,5% d'appartements
- 20,8% de maisons unifamiliales (3 à 4 façades)
- 29,1% de maisons unifamiliales mitoyennes
- 12,5% de kots ou studios non garni (moins de 30m<sup>2</sup>)

### Superficie

La **superficie moyenne** pour l'ensemble de l'échantillon est de **71, 86m<sup>2</sup>**

Par type de logements, la superficie moyenne est de **54,42m<sup>2</sup>** pour les appartements ; de **75m<sup>2</sup>** pour les maisons unifamiliales 3 à 4 façades et de **94,4m<sup>2</sup>** pour les maisons mitoyennes.

### Prix

Les **loyers** s'élèvent en **moyenne à 407 €**. En ce qui concerne les appartements ce montant s'élève à **423 euros**. Pour les maisons 3 ou 4 façades il est de **596,09 €**, pour les maisons mitoyennes de **368 €** et pour les kots de **287 €**.

Le **prix moyen du m<sup>2</sup>** est de **3,72 €/m<sup>2</sup> (résultat marginal)**. D'après l'enquête du Soir, dans les communes concernées, le prix au m<sup>2</sup> pour les appartements est de 8,23 €.

Lorsque l'on découpe l'échantillon sur base de la superficie et par tranche de 20m<sup>2</sup> on constate certes des variations d'une tranche à l'autre, mais également des variations au sein même des tranches :

|                       | Loyer minimal<br>(en euros) | Loyer maximal<br>(en euros) | Écart au sein de la<br>tranche ( en euros) |
|-----------------------|-----------------------------|-----------------------------|--|
| 40-60m <sup>2</sup>   | 220                         | 480                         | 260  |
| 60-80m <sup>2</sup>   | 227                         | 700                         | 473  |
| 80-100m <sup>2</sup>  | 227                         | 374                         | 147  |
| 100-120m <sup>2</sup> | 480                         | 625                         | 145  |

Une autre façon d'illustrer cet élément réside dans l'analyse des variations au sein des mêmes catégories. Ainsi s'il on s'en tient aux appartements d'une chambre, et d'une superficie allant de 40 à 60m<sup>2</sup>, on constate des variations importantes allant de 220 à 520 euros soit une différence de 300 euros. S'ajoutant à cela que pour l'appartement à 220 euros l'électricité est comprise dans le loyer ce qui n'est pas le cas du second.

## Charges

### a. Charges d'entretiens incluses/exclues :

Dans **12,5%** des cas, le montant du loyer **comprend des charges d'entretiens des communs**, contre 75% ou celles-ci ne sont pas comprises, ajoutons que 12,5% des personnes interrogées n'apportent pas de réponse à cette question.

### b. Montant des charges

Le montant moyen des **charges énergétiques** est de **200 euros**.

### c. Eau-Gaz-Électricité

|             | Eau comprise | Gaz/mazout compris | Électricité comprise |
|-------------|--------------|--------------------|----------------------|
| OUI         | 37,5%        | 25%                | 33,3%                |
| NON         | 62,5%        | 70,8%              | 66,6%                |
| Ne sait pas | 0            | 4,1%               | 0%                   |

## Confort et proximité des infrastructures

En ce qui concerne les équipements de **confort standard**, **66,6%** des répondants affirment en disposer contre 33,3% qui affirment que leur logement ne répond pas à ces critères

En ce qui concerne la **proximité** du logement occupé par rapport aux infrastructures et commerces, ce sont ici aussi les transports qui font le moins défaut. En revanche le taux de satisfaction est moins important pour les services et un quart des répondants estiment que leur logement est éloigné des commerces.

|     | Proximité des transports | Proximité des commerces | Proximité des services | Proximité des espaces verts |
|-----|--------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------------|
| Oui | 87,5%                    | 75%                     | 58,3%                  | 62,5%                       |
| Non | 12,5%                    | 25%                     | 41,6%                  | 37,4%                       |

## Dispositions légales

### a. Existence d'un bail

**4,3 % des locations n'ont pas donné lieu à un bail locatif écrit**. Dans 86,9 % des cas en revanche il existe un bail. Enfin dans **8,6%** les répondants ne savent s'il existe un bail.

### b. Enregistrement du bail

Il apparaît que **16,6% des baux n'ont pas fait l'objet d'un enregistrement** contre 50% de baux enregistrés. **16,66%** des personnes interrogées ne savent si leur bail est enregistré.

### c. Date de signature du bail

Nous noterons que 68,42% des baux ont été signés depuis 2006 et que 31,4% des baux ont été signés en 2005 et avant.

### d. Prix de location affiché

Dans **38 % des cas le prix de la location ne se retrouvait pas dans l'annonce**, le chiffre est identique pour les cas positifs. (23,8 % de non-réponses).

## 8. Résultats pour Liège-Waremme

Il nous apparaît important à ce stade de préciser que 72 questionnaires sur 121 concernent la région de **Hannut**, soit 59,5%. Les 40,49% restants portants sur Liège et sa proche banlieue.

### Type de logement

L'échantillon est composé de :

- 58% d'appartements
- 24% de maisons unifamiliales (3 à 4 façades)
- 13% de maisons unifamiliales mitoyennes
- 4,1% de kots ou studios non garnis (moins de 30m<sup>2</sup>)

### Superficie

La **superficie moyenne** pour l'ensemble de l'échantillon est de **94,29m<sup>2</sup>**

Par type de logements, la superficie moyenne est de 87,81m<sup>2</sup> pour les appartements ; de **129,23m<sup>2</sup>** pour les maisons unifamiliales 3 à 4 façades et de 85,90m<sup>2</sup> pour les maisons mitoyennes.

Par type de logements, la superficie moyenne est de **87,81m<sup>2</sup>** pour les appartements ; de **129,23m<sup>2</sup>** pour les maisons unifamiliales 3 à 4 façades et de **85,90m<sup>2</sup>** pour les maisons mitoyennes.

### Prix

Les **loyers** s'élèvent en **moyenne à 601,47 €**. En ce qui concerne les appartements ce chiffre est de **542,84 €**, les maisons 3 ou 4 façades **723 €**, les maisons mitoyennes **671 €**, et les kots **330 €**.

Le **prix moyen du m<sup>2</sup>** est de **6,37 €/m<sup>2</sup>**. D'après l'enquête du Soir, dans les communes concernées, le prix au m<sup>2</sup> pour les appartements est de 6,49 €.

Lorsque l'on découpe l'échantillon sur base de la superficie et par tranche de 20m<sup>2</sup> on constate certes des variations d'une tranche à l'autre, mais également des variations au sein même des tranches :

|                       | Loyer minimal<br>(en euros) | Loyer maximal<br>(en euros) | Écart au sein de la tranche<br>( en euros) |
|-----------------------|-----------------------------|-----------------------------|--|
| 30-50m <sup>2</sup>   | 300                         | 560                         | 260  |
| 50-70m <sup>2</sup>   | 560                         | 600                         | 40   |
| 70-90m <sup>2</sup>   | 390                         | 700                         | 310  |
| 90-110m <sup>2</sup>  | 480                         | 750                         | 270  |
| 110-130m <sup>2</sup> | 580                         | 975                         | 395  |
| 130-150m <sup>2</sup> | 650                         | 900                         | 250  |
| 150-200m <sup>2</sup> | 500                         | 1250                        | 750  |

Une autre façon d'illustrer cet élément réside dans l'analyse des variations au sein des mêmes catégories, mais circonscrite aux appartements 2 chambres :

|                       | Loyer minimal<br>(en euros) | Loyer maximal<br>(en euros) | Écart au sein de la tranche<br>(en euros) |
|-----------------------|-----------------------------|-----------------------------|---|
| 60-80m <sup>2</sup>   | 400                         | 603                         | 203                                       |
| 80-100m <sup>2</sup>  | 495                         | 650                         | 155                                       |
| 100-120m <sup>2</sup> | 445                         | 750                         | 305                                       |
| 120-140m <sup>2</sup> | 618                         | 900                         | 282                                       |

## Charges

### a. Charges d'entretiens incluses/exclues :

Dans **12,29%** des cas, le montant du loyer **comprend des charges d'entretiens des communs**, contre 30% ou celles-ci ne sont pas comprises, ajoutons que 57,3% des personnes interrogées n'apportent pas de réponse à cette question.

### b. Montant des charges

Le montant moyen des **charges énergétiques** est de **116 euros**

### c. Eau-Gaz-Électricité

|             | Eau comprise | Gaz/mazout compris | Électricité comprise |
|-------------|--------------|--------------------|----------------------|
| OUI         | 5,45%        | 13%                | 4,5%                 |
| NON         | 15%          | 34,2%              | 40,5%                |
| Ne sait pas | 79%          | 52%                | 54,9%                |

## Équipement et proximité des infrastructures

En ce qui concerne les équipements de **confort standard**, **95%** des répondants affirment en disposer.

En ce qui concerne la **proximité** du logement occupé par rapport aux infrastructures et commerces, le niveau de satisfaction est élevé pour les transports, un peu moins pour les services, les commerces et les espaces verts.

|     | Proximité des transports | Proximité des commerces | Proximité des services | Proximité des espaces verts |
|-----|--------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------------|
| Oui | 84%                      | 68,4%                   | 73%                    | 68%                         |
| Non | 15,9%                    | 31,5%                   | 26,9%                  | 31,9%                       |

## Dispositions légales

**a. Existence d'un bail**

**9,2 % des locations n'ont pas donné lieu à un bail locatif écrit.** Dans 77 % des cas en revanche il existe un bail. Enfin dans **12,96%** les répondants **ne savent** s'il existe un bail.

**b. Enregistrement du bail**

Il apparaît que **24,3% des baux n'ont pas fait l'objet d'un enregistrement** contre 53,6% de baux enregistrés. **21,9%** des personnes interrogées **ne savent** si leur bail est enregistré.

**c. Date de signature du bail**

Malgré un faible de taux de réponse, nous noterons que 69% des baux ont été signés depuis 2006 dont plus de la moitié en 2009. Enfin, 36% des baux ont été signés en 2005 et avant.

**d. Prix de location affiché**

Dans **41% des cas le prix de la location ne se retrouvait pas dans l'annonce**, contre 53,6% de cas positifs. (21,9% de non-réponses).

## 9. Résultats pour le Luxembourg

**Attention** : vu le faible échantillon, les résultats sont présentés à titre indicatif (14 répondants).

### Type de logement

L'échantillon est composé de :

- 57% d'appartements
- 21,4% de maisons unifamiliales (3 à 4 façades)
- 14,2% de maisons unifamiliales mitoyennes
- 7,1% de kots ou studios non garnis (moins de 30m<sup>2</sup>)

### Superficie

La **superficie moyenne** pour l'ensemble de l'échantillon est de **89,66m<sup>2</sup>**

En ce qui concerne les appartements, elle est de **73,4m<sup>2</sup>**. Il y a trop peu de données pour détailler par type de logements.

### Prix

Les **loyers** s'élèvent en **moyenne à 497 €**. Les données recueillies sont trop peu nombreuses pour qu'il soit utile de détailler par type de logements.

Le **prix moyen du m<sup>2</sup>** est de **5,43 €/m<sup>2</sup>**. D'après l'enquête du Soir, dans les communes concernées, le prix au m<sup>2</sup> pour les appartements est de 6, 85 €.

Étant donné le peu d'informations à notre disposition, nous nous contenterons de souligner l'écart pouvant exister entre les coûts au m<sup>2</sup>. Ainsi, un appartement d'une chambre à Virton, 45m<sup>2</sup>, se loue 470 €. Soit le même prix qu'un autre appartement d'une seule chambre à Arlon, mais ayant une superficie de 70m<sup>2</sup>. Dans les deux cas, il n'y a pas de forfait pour charges inclus.

### Charges

**a. Charges d'entretiens incluses/exclues :**

Dans **30,7%** des cas, le montant du loyer **comprend des charges d'entretiens des communs**, contre 61,5% ou celles-ci ne sont pas comprises, ajoutons que 7,6% des personnes interrogées n'apportent pas de réponse à cette question.

**b. Montant des charges**

Le montant moyen des **charges énergétiques** est de **102 euros**.

**c. Eau-Gaz-Électricité**

|     | <b>Eau comprise</b> | <b>Gaz/mazout compris</b> | <b>Électricité comprise</b> |
|-----|---------------------|---------------------------|-----------------------------|
| OUI | 38,4%               | 23%                       | 23%                         |
| NON | 61,5%               | 76,9%                     | 76,9%                       |

## Confort et proximité des infrastructures

En ce qui concerne les équipements de **confort standard**, **100%** des répondants affirment en disposer.

En ce qui concerne la **proximité** du logement occupé par rapport aux infrastructures et commerces, on notera que les répondants se montrent globalement plutôt satisfaits, avec une mention particulière pour la proximité des transports qui satisfait totalement.

|     | Proximité des transports | Proximité des commerces | Proximité des services | Proximité des espaces verts |
|-----|--------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------------|
| Oui | 100%                     | 78,5%                   | 78,5%                  | 71,4%                       |
| Non | 0 %                      | 21,4%                   | 21,4%                  | 28,5%                       |

## Dispositions légales

### a. *Existence d'un bail*

**7,1 % des locations n'ont pas donné lieu à un bail locatif écrit.** Dans 92,8 % des cas en revanche il existe un tel bail.

### b. *Enregistrement du bail*

Il apparaît que **23% des baux n'ont pas fait l'objet d'un enregistrement** contre 69,2% de baux enregistrés. **7,6%** des personnes interrogées **ne savent** si leur bail est enregistré.

### c. *Date de signature du bail*

Nous noterons que 76,9% des baux ont été signés depuis 2006 dont plus de la moitié en 2009. Enfin, 23% des baux ont été signés en 2005 et avant.

### d. *Prix de location affiché*

Dans **69% des cas le prix de la location ne se retrouvait pas dans l'annonce**, contre 30,7% de cas positifs.

# 10. Résultats pour Mons - La Louvière

## Type de logement

L'échantillon est composé de :

- 19,5% d'appartements
- 21,7% de maisons unifamiliales (3 à 4 façades)
- 47,8% de maisons unifamiliales mitoyennes
- 10,8% de kots ou studios non garnis (moins de 30m<sup>2</sup>)

## Superficie

La **superficie moyenne** pour l'ensemble de l'échantillon est de **106m<sup>2</sup>**

Par type de logements, la superficie moyenne est de **28m<sup>2</sup>** pour les kots ; de **50m<sup>2</sup>** pour les appartements ; de **130,71m<sup>2</sup>** pour les maisons unifamiliales 3 à 4 façades et de **99m<sup>2</sup>** pour les maisons mitoyennes.

## Prix

Les **loyers** s'élèvent en **moyenne à 441 €**. En ce qui concerne les appartements ce montant est de **347€**. Pour les maisons 3 ou 4 façades il s'élève à **547 euros**, pour les maisons mitoyennes à **437 euros** et pour les kots à **359 euros**.

Le **prix moyen du m<sup>2</sup>** est de **4,21 euros/m<sup>2</sup>**

Pour les appartements, il est de 6,94 euros/m<sup>2</sup>, pour les kots de 12,82 euros/m<sup>2</sup>, les maisons 3ou 4 façades 4,18euros/m<sup>2</sup>, et enfin pour les maisons mitoyennes 4,41 euros/m<sup>2</sup>. D'après l'enquête du Soir, dans les communes concernées, le prix au m<sup>2</sup> pour les appartements est de 8,00€.

Lorsque l'on découpe l'échantillon sur base de la superficie et par tranche de 20m<sup>2</sup> on constate certes des variations d'une tranche à l'autre, mais également des variations au sein même des tranches :

|                       | Loyer minimal<br>(en euros) | Loyer maximal<br>(en euros) | Écart au sein de la tranche<br>( en euros) |
|-----------------------|-----------------------------|-----------------------------|--|
| 20-40m <sup>2</sup>   | 250                         | 399                         | 149  |
| 40-60m <sup>2</sup>   | 250                         | 340                         | 90   |
| 60-80m <sup>2</sup>   | 320                         | 340                         | 20   |
| 80-100m <sup>2</sup>  | 320                         | 560                         | 240  |
| 100-120m <sup>2</sup> | 467                         | 750                         | 317  |
| 130-150m <sup>2</sup> | 520                         | 590                         | 70   |

## Charges

### a. Charges d'entretiens incluses/exclues :

Dans **16,2%** des cas, le montant du loyer **comprend des charges d'entretiens des communs**, contre 83,7% où celles-ci ne sont pas comprises ;

### b. Montant des charges

Le montant moyen des **charges énergétiques** est de **126 euros**

### c. Eau-Gaz-Électricité

|     | Eau comprise | Gaz/mazout compris | Électricité comprise |
|-----|--------------|--------------------|----------------------|
| OUI | 13,3%        | 6,6%               | 11,1%                |
| NON | 86,6%        | 93,3%              | 88,8%                |

## Confort et proximité des infrastructures

En ce qui concerne les équipements de **confort standard**, **86,3%** des répondants affirment en disposer.

En ce qui concerne la **proximité** du logement occupé par rapport aux infrastructures et commerces, les répondants expriment une grande satisfaction par rapport à la proximité des transports et (un peu moins) des commerces. Mais quelque 35% des personnes interrogées estiment leur logement éloigné des services et des espaces verts.

|     | Proximité des transports | Proximité des commerces | Proximité des services | Proximité des espaces verts |
|-----|--------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------------|
| Oui | 93%                      | 86%                     | 65,1%                  | 65,1%                       |
| Non | 6,9%                     | 13,9%                   | 34,8%                  | 34,1%                       |

## Dispositions légales

### a. Existence d'un bail

**23,8 % des locations n'ont pas donné lieu à un bail locatif écrit.** Dans 73,8 % des cas en revanche il existe un tel bail. Enfin dans **2,3%** les répondants ne savent s'il existe un bail.

### b. Enregistrement du bail

Il apparaît que **33,3% des baux n'ont pas fait l'objet d'un enregistrement** contre 36% de baux enregistrés. **16,6%** des personnes interrogées ne savent si leur bail est enregistré.

### c. Date de signature du bail

Nous noterons que 53,8% des baux ont été signés depuis 2006 dont plus de la moitié en 2009. Enfin, 46,1% des baux ont été signés en 2005 et avant.

### d. Prix de location affiché

Dans **61,1% des cas le prix de la location ne se retrouvait pas dans l'annonce**, contre 38,8% de cas positifs.

# 11. Résultats pour Namur

## Type de logement

L'échantillon est composé de :

- 66,6% d'appartements
- 9,52% de maisons unifamiliales (3 à 4 façades)
- 7,93% de maisons unifamiliales mitoyennes
- 15,87% de kots ou studios non garni (moins de 30m<sup>2</sup>)

## Superficie

La **superficie moyenne** pour l'ensemble de l'échantillon est de **86,66m<sup>2</sup>**

Par type de logements, la superficie moyenne est de **22,8m<sup>2</sup>** pour les kots ; de **69,24m<sup>2</sup>** pour les appartements ; de **286,6m<sup>2</sup>** pour les maisons unifamiliales 3 à 4 façades et de **126,6m<sup>2</sup>** pour les maisons mitoyennes.

## Prix

Les **loyers** s'élèvent en **moyenne à 521 €**. En ce qui concerne les appartements, ce montant est de **511,56 €**. Pour les maisons 3 ou 4 façades il s'élève à **950 €**, pour les maisons mitoyennes à **540 €**, et pour les kots à **343 €**.

Le **prix moyen du m<sup>2</sup>** est de **6,126 €/m<sup>2</sup>**. D'après l'enquête du Soir, dans les communes concernées, le prix au m<sup>2</sup> pour les appartements est de 7,21€.

Lorsque l'on découpe l'échantillon sur base de la superficie et par tranche de 20m<sup>2</sup> on constate certes des variations d'une tranche à l'autre, mais également des variations au sein même des tranches :

|                       | Loyer minimal<br>(en euros) | Loyer maximal<br>(en euros) | Écart au sein de la<br>tranche (en euros) |
|-----------------------|-----------------------------|-----------------------------|---|
| 30-50m <sup>2</sup>   | 300                         | 475                         | 175                                       |
| 50-70m <sup>2</sup>   | 382                         | 590                         | 108                                       |
| 70-90m <sup>2</sup>   | 350                         | 700                         | 350                                       |
| 90-110m <sup>2</sup>  | 350                         | 690                         | 340                                       |
| 110-130m <sup>2</sup> | 610                         | 1050                        | 460                                       |

Une autre façon d'illustrer cet élément réside dans l'analyse des variations au sein des mêmes catégories, mais circonscrites aux appartements 2 chambres :

|                      | Loyer minimal<br>(en euros) | Loyer maximal<br>(en euros) | Écart au sein de la tranche<br>(en euros) |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|---|
| 60-90m <sup>2</sup>  | 430                         | 700                         | 270                                       |
| 90-110m <sup>2</sup> | 210                         | 650                         | 440                                       |

## Charges

### a. Charges d'entretiens incluses/exclues :

Dans **21%** des cas, le montant du loyer **comprend des charges d'entretiens des communs**, contre 30,3% ou celles-ci ne sont pas comprises, ajoutons que 48,2% des personnes interrogées n'apportent pas de réponse à cette question.

### b. Montant des charges

Le montant moyen des **charges énergétiques** est de **97 euros**.

### c. Eau-Gaz-Électricité

|             | Eau comprise | Gaz/mazout compris | Électricité comprise |
|-------------|--------------|--------------------|----------------------|
| OUI         | 39,2%        | 28,6%              | 19,7%                |
| NON         | 19,6%        | 44,6%              | 51,7%                |
| Ne sait pas | 41,1%        | 26,7%              | 28,5%                |

## Équipement et proximité des infrastructures

En ce qui concerne les équipements de **confort standard**, **68,9%** des répondants affirment en disposer. 13,7% n'en disposent pas et 17,2% n'apportent pas de réponse à la question.

En ce qui concerne la **proximité** du logement occupé par rapport aux infrastructures et commerces, le taux de satisfaction est élevé, comme le montre le tableau :

|     | Proximité des transports | Proximité des commerces | Proximité des services | Proximité des espaces verts |
|-----|--------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------------|
| Oui | 94,8%                    | 94,7%                   | 92%                    | 87%                         |
| Non | 5,1%                     | 5,2%                    | 8%                     | 12,9%                       |

## Dispositions légales

**NB. Les non-réponses provenant d'affiches ne sont pas comptabilisées dans le pourcentage.**

### a. Existence d'un bail

**3,5 % des locations n'ont pas donné lieu à un bail locatif écrit.** Dans 92 % des cas en revanche il existe un tel bail. Enfin dans **3,5%** les répondants **ne savent** s'il existe un bail.

### b. Enregistrement du bail

Il apparaît que **22,2% des baux n'ont pas fait l'objet d'un enregistrement**, la proportion des baux enregistrés est identique. Enfin, **55,5%** des personnes interrogées **ne savent** si leur bail est enregistré.

### c. Date de signature du bail

Malgré un faible de taux de réponse, nous noterons que 72% des baux ont été signés depuis 2006 dont plus de la moitié en 2009. Enfin, 28% des baux ont été signés en 2005 et avant.

### d. Prix de location affiché

Dans **41% des cas le prix de la location ne se retrouvait pas dans l'annonce**, contre 58 % de cas positifs.

## 12. Résultats pour Verviers

**Attention**, ces résultats doivent être pris à titre purement indicatif, étant donné le très faible échantillon (8 répondants).

### Type de logement

L'échantillon est composé de :

- 62 % (5) de maisons unifamiliales (3 à 4 façades)
- 37,5% (3) de maisons unifamiliales mitoyennes

### Superficie

La **superficie moyenne** pour l'ensemble de l'échantillon est de **98,3m<sup>2</sup>**

### Prix

Les **loyers** s'élèvent en **moyenne à 626,50 €**. En ce qui concerne les maisons 3 ou 4 façades, ce montant s'élève à **697,40 €** et pour les maisons mitoyennes il est de **508,3 €**.

Le prix moyen du m<sup>2</sup> est de **4,71 €/m<sup>2</sup>**. D'après l'enquête du Soir, dans les communes concernées, le prix au m<sup>2</sup> pour les appartements est de 5,91€.

### Charges

**a. Charges d'entretiens incluses/exclues :**

Aucun des loyers renseignés ne **comprend des charges d'entretiens des communs**.

**b. Montant des charges**

Un seul des montants est indiqué sur cet échantillon et il est de 100 euros.

**c. Eau-Gaz-Electricité**

|             | <b>Eau comprise</b> | <b>Gaz/mazout compris</b> | <b>Électricité comprise</b> |
|-------------|---------------------|---------------------------|-----------------------------|
| OUI         | 0                   | 0                         | 0                           |
| NON         | 100%                | 100%                      | 100%                        |
| Ne sait pas | 0                   | 0                         | 0                           |

## Équipement et proximité des infrastructures

En ce qui concerne les équipements de **confort standard**, **100%** des répondants affirment en disposer.

En ce qui concerne la **proximité** du logement occupé par rapport aux infrastructures et commerces, nous relèverons comme indication le taux de satisfaction maximal pour les transports.

|     | Proximité des transports | Proximité des commerces | Proximité des services | Proximité des espaces verts |
|-----|--------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------------|
| Oui | 100%                     | N/A                     | N/A                    | N/A                         |
| Non | 0%                       | N/A                     | N/A                    | N/A                         |

## Dispositions légales

### **a. Existence d'un bail**

**7,14 % des locations n'ont pas donné lieu à un bail locatif écrit.** Dans 92 % des cas en revanche il existe un tel bail.

### **b. Enregistrement du bail**

Il apparaît **qu'aucun bail n'a fait l'objet d'un enregistrement**, mais les données manquent pour assurer la fiabilité.

### **c. Date de signature du bail**

Nous noterons qu'un bail a été signé après 2005 et deux autres avant.

### **d. Prix de location affiché**

Dans **1 cas sur deux rapporté**, le prix était affiché, dans l'autre pas.

# Annexe : Questionnaire

Voici le contenu des questions qui ont été proposées dans le cadre de cette enquête



*Ce questionnaire permet de faire un inventaire des prix locatifs pratiqués dans votre commune.*

*Il peut être utilisé de manière individuelle ou dans le cadre d'un travail collectif.*

## **Comment l'utiliser ?**

- Si vous êtes vous-même locataire ou propriétaire bailleur, remplissez-le pour le logement que vous louez ou mettez en location ;
- Demandez aux personnes locataires de votre entourage de participer au questionnaire (famille, collègues, voisins, commerçants...);
- Faites un petit tour dans le quartier pour repérer les prix affichés en cas de location. C'est aussi l'occasion de vérifier si la loi (qui impose l'affichage des prix) est appliquée. Informez-vous auprès du propriétaire ou de l'agence immobilière pour connaître les détails du bien mis en location.

*Les informations que vous avez recueillies seront très utiles pour mieux connaître les prix pratiqués dans votre commune. Elles nous permettront d'enrichir notre inventaire. Transmettez-les au secrétariat des Equipes Populaires de votre région (adresse au verso).*

*Merci de votre participation !*

# Questionnaire

Pour chaque logement observé :

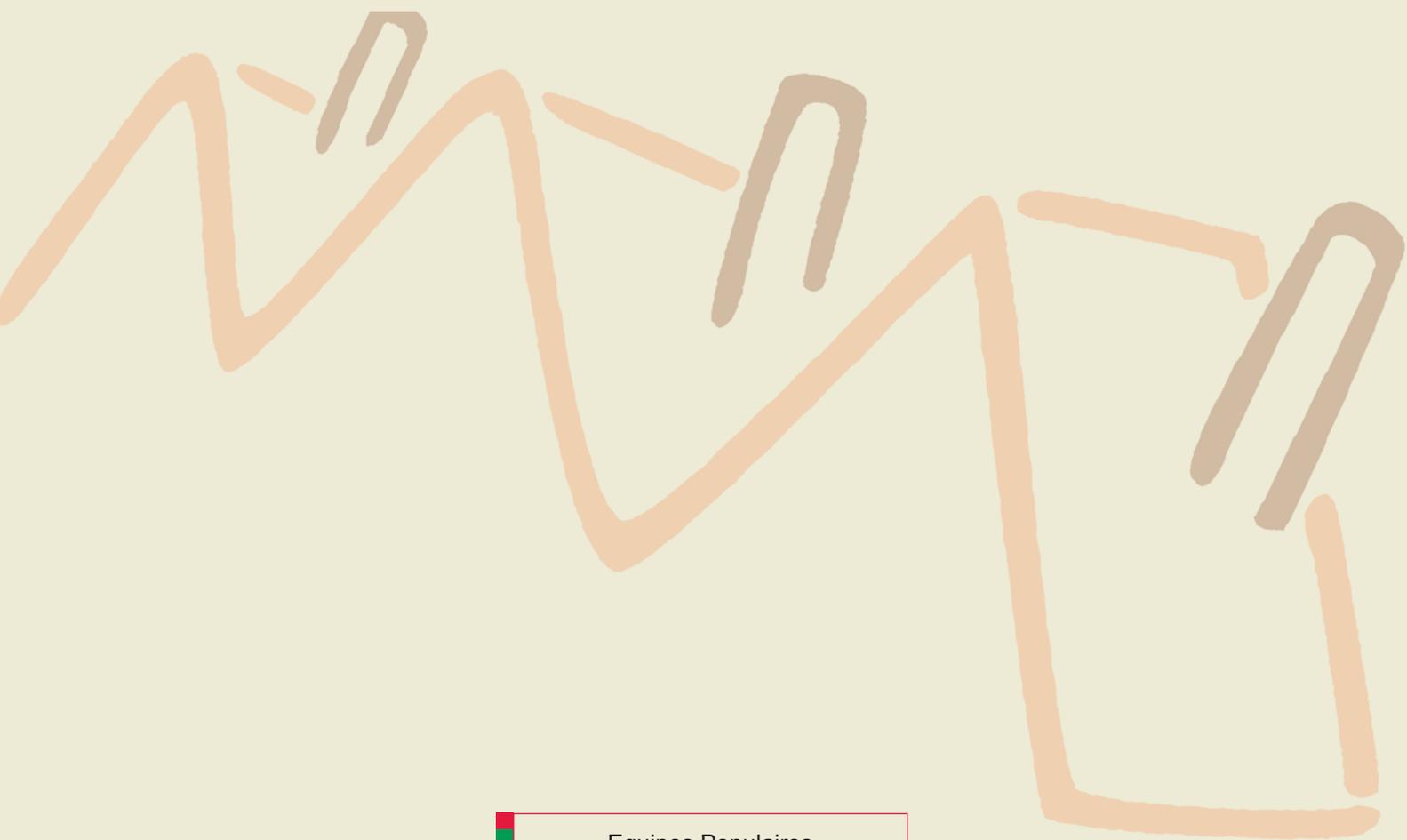
1. Commune : .....
2. Rue ou quartier (facultatif) .....
3. De quel type de logement s'agit-il ?
  - Kot ou studio non garni (moins de 30m<sup>2</sup>)
  - Kot ou studio garni (moins de 30m<sup>2</sup>)
  - Appartement
  - Maison unifamiliale 3 ou 4 façades
  - Maison unifamiliale mitoyenne
4. Quelle est la superficie totale du logement ? ..... m<sup>2</sup>
5. De combien de chambres dispose ce logement ? .....
6. Est-il équipé du confort standard (chauffage central **et** salle de bains / WC intégrés dans le logement) ?  
Oui  Non  Ne sais pas
7. Quel est le montant du loyer ? ..... €
8. Ce montant comprend-il des charges d'entretien des communs ?  
Oui  Non  Ne sais pas
9. Ce montant comprend-il un forfait pour les charges suivantes :
  - Eau ? Oui  Non  Ne sais pas
  - Gaz, mazout ? Oui  Non  Ne sais pas
  - Electricité ? Oui  Non  Ne sais pas
10. Quel montant mensuel payez-vous pour les charges énergétiques (eau **non** comprise) ? ..... €
11. Le logement est-il suffisamment proche (10 min à pied max) de :
  - Transport en commun Oui  Non  Ne sais pas
  - Commerces Oui  Non  Ne sais pas
  - Espace vert Oui  Non  Ne sais pas
  - Services (école, poste, banque...) Oui  Non  Ne sais pas
12. S'il s'agit d'un logement déjà loué :
  - La location du logement a-t-elle donné lieu à un bail écrit ?  
Oui  Non  Ne sais pas
  - A quelle date le bail a-t-il été signé ? .....
  - Si la mise en location est postérieure au mois d'avril 2007 :
    - le prix de la location était-il affiché ?  
Oui  Non  Ne sais pas
    - le bail a-t-il été enregistré ?  
Oui  Non  Ne sais pas

Commentaires, remarques : .....

.....

.....

.....



Equipes Populaires  
Rue de Gembloux, 48  
5002 Saint-Servais  
Tel. : 081/73.40.86  
*secretariat@equipespopulaires.be*  
[www.equipespopulaires.be](http://www.equipespopulaires.be)

Ed. resp. : M. Di Nanno, 48, rue de Gembloux, 5002 Saint-Servais. Novembre 2010



COMMUNAUTÉ  
FRANÇAISE  
DE BELGIQUE



Wallonie

Avec le soutien de la Communauté française, de la Région de Bruxelles capitale et de la Wallonie