

Qui perçoit les loyers des logements loués à Bruxelles ?

Midi de l'IRIB
5 octobre 2023

Hugo Périlleux
hugo.perilleux@ulb.be



Résumé

- ▶ Deux idées reçues contredites par les résultats :
 - Les propriétaires ont besoin des loyers pour s'en sortir
 - Des entreprises liées à la finance achètent des milliers de logements pour les mettre en location
- ▶ Résultats principaux :
 - petits propriétaires personnes physiques,
 - plutôt aisés,
 - une partie importante en dehors de Bruxelles,
 - la structure de la propriété est liée à la division sociale de l'espace bruxellois
 - surreprésentation des hommes 45-70 ans

En Espagne, les hausses de loyers sont plafonnées temporairement à 2 %

Le gouvernement espagnol a inscrit dans son grand plan anticrise la limitation durant trois mois des hausses de loyers.

Ajouter à mes articles

Commenter

Partager

Budget de l'Etat et impôts

Espagne



L'encadrement des loyers est la norme générale en Espagne, mais une marge de négociation existe pour les petits propriétaires. (SvetlanaSF/Shutterstock)

Par **Cécile Thibaud**

Publié le 18 mai 2022 à 18:01 | Mis à jour le 18 mai 2022 à 18:12

Le texte prévoit que l'encadrement des loyers sera la norme générale, mais il ouvre une marge de négociation pour les petits propriétaires. Il précise que les particuliers, **avec un maximum de 10 biens en location**, pourront néanmoins passer exceptionnellement cette barrière, à condition de négocier la hausse avec leurs locataires. S'ils n'arrivent pas à un accord à l'amiable, ils seront contraints de respecter le plafond de 2 %.

L'encadrement du prix des loyers sur une plus longue période est l'un des grands débats au sein du gouvernement de coalition dirigé par le socialiste Pedro Sanchez. **Un projet de loi logement** est prévu avec l'idée de création d'indices de référence dans les « zones tendues », d'un plafonnement chez les grands bailleurs **(au-delà 10 logements sur le marché)** et de réductions d'impôts jusqu'à 90 % pour les petits propriétaires qui baisseraient les loyers.

Plan

1. Contexte du logement à Bruxelles
2. Question de recherche
3. Littérature
4. Données
5. Résultats
6. Conclusion



1. Contexte du logement à Bruxelles

- ▶ 60 % de locataires à Bruxelles (AGDP, 2015)
- ▶ Loyers +20 % tous les 10 ans depuis 1985 (Observatoire des loyers, 2018)
- ▶ Pour les 25 % les plus pauvres, loyer = 40 % du budget (EU SILC, 2017)
- ▶ 11 expulsions par jour, surtout liées à des arriérés de loyers (Godart et al., 2023)
- ▶ 1 ménage sur 6 : report de soin de santé pour des raisons financière (Enquête nationale de santé, 2018)

2. Question de recherche

- ▶ Pourtant, connaissances très limitées sur les bailleurs
- ▶ Changement de focale : « loyers » pour le locataires vs « rentes » pour les bailleurs
- ▶ Rente= revenu tiré par un propriétaire en échange de l'usage d'un bien, justifié par le droit de propriété.
- ▶ Question de recherche : « Qui perçoit la rente liée à la location de logement ? »

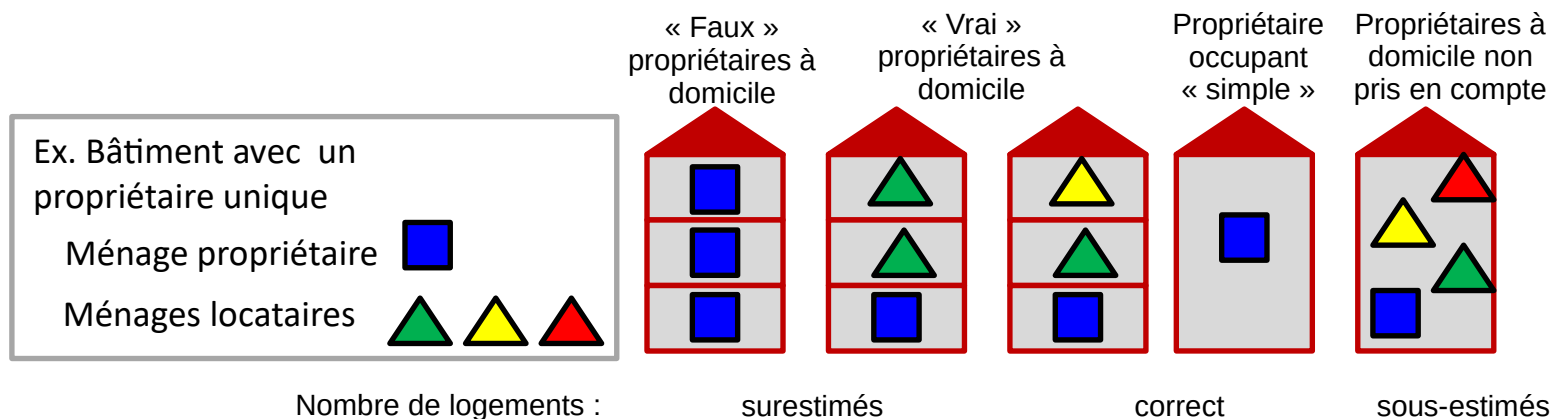
3. Littérature

- ▶ 3 types d'acteurs propriétaires :
 - Entreprises liées à la finance (Aalbers et Holm, 2008 ; Fields, 2015 Aalbers, 2016 ; August et Walks, 2018 ; Janoschka, 2018 ; Nethercote, 2020) ~ *financiarisation*
 - Ménages issus des classes intermédiaires et supérieurs (DCLG, 2010 ; Walks et Clifford, 2015 ; Ronald et Kadi, 2018 ; Benites-Gambirazio et Bonneval, 2022) ~ *financiarisation ordinaire / patrimonialisation / rentierisation / housing as asset-based welfare*
 - Ménages issus des classes populaires (Rosa Bonheur, 2019) ~ *propriétaires bailleurs populaires*
- ▶ *Quel est le poids de ces différents types de propriétaires ?*
 - En France (André et Meslin, 2021), en Angleterre (DCLG, 2010), à Barcelone (O-HB, 2020), en Allemagne (Trautvetter, 2020), en Belgique (Ghesquière, 2023): poids prépondérant des propriétaires individuels avec une patrimoine de petite et moyenne envergure
 - Cas de Berlin (Trautvetter, 2020) : poids importants de grandes sociétés
- ▶ *Quelle géographie ?*
 - France : plus grands propriétaires dans les centres des villes (André et Meslin, 2021)

4. Données

► Cadastre 2015 :

- Possibilité d'identifier chaque logement, propriétaire, quotité
- H0 de travail liées aux données :
 - Logement non-occupé par son propriétaire = logement loué
 - la rente est capté par le dernier propriétaire (1,5 % logements vendus chaque années, nombre d'emprunts ~ 50 % du nombre de logements possédés par des bruxellois dont les propriétaires occupants)
- Problème de l'unité logement : logements divisés ou remembrés mal pris en compte



Accueil Les Marchés **LIVE** Mon Argent Sabato **ABON**

L'ECHO

L'économie toujours au ralenti en zone euro

Bruxelles perd encore des plumes en tant que place financière

ACTU > ECONOMIE & POLITIQUE > BELGIQUE > BRUXELLES

Rajae Maouane, coprésidente d'Ecolo: "Il y a suffisamment de logements à Bruxelles"

COPIER LE LIEN
E-MAIL
SAUVER
OFFRIR CET ARTICLE
RÉAGIR



La coprésidente des verts dit vouloir répondre urgemment à la crise bruxelloise du logement. Mais en explorant d'autres pistes que la construction. ©Photo News

PAULINE DEGLUME
05 mai 2022 03:00 | Mise à jour 04 mai 2022 21:06

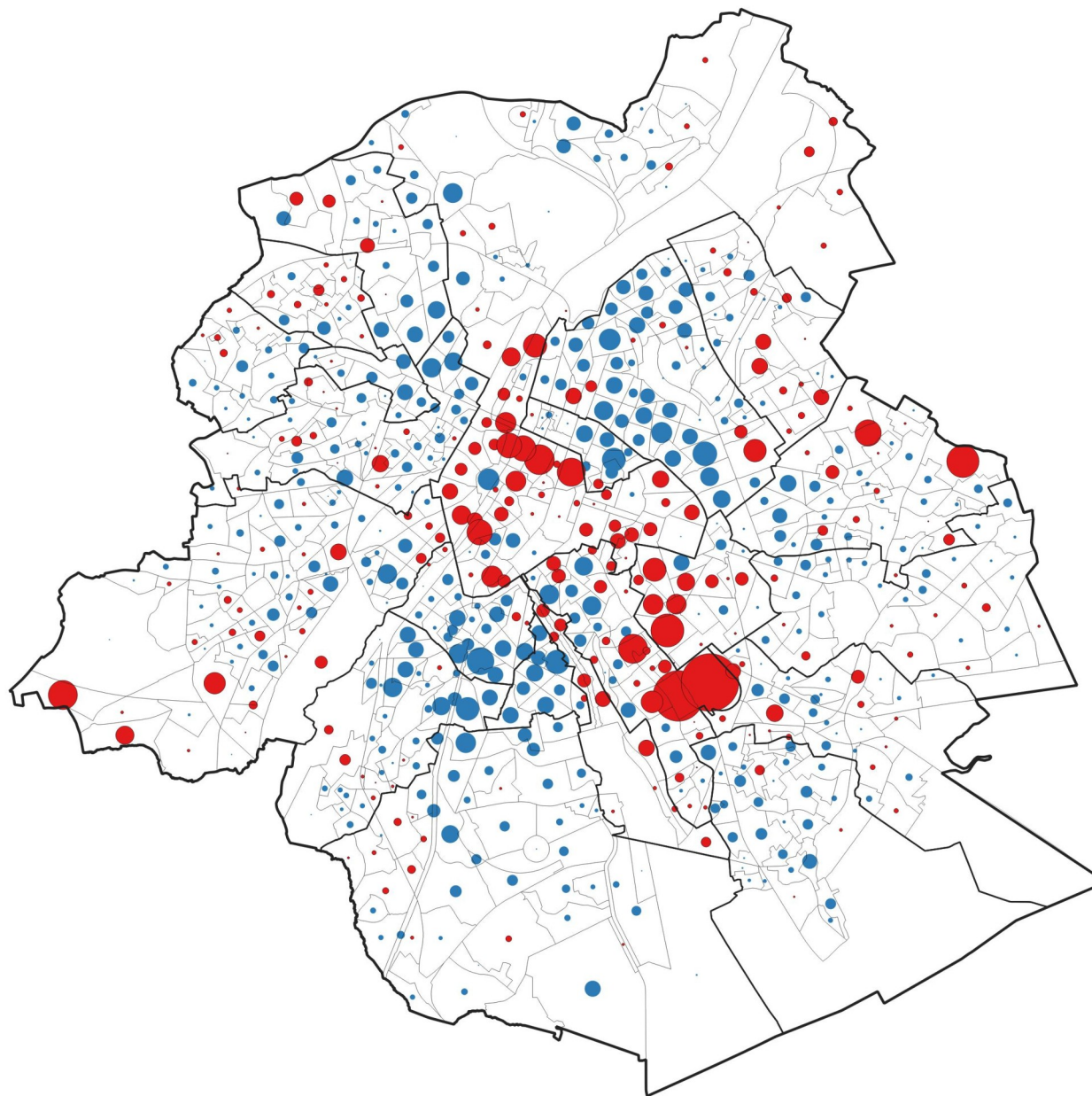
+ de logements
que de
ménages ?

En s'appuyant sur des chiffres de l'Ibsa faisant état d'un nombre plus élevé de logements que de ménages à Bruxelles, Ecolo désavoue sans le dire le politique de construction. "Il faut produire du logement, mais il y a

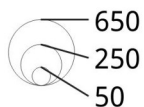
4. Données

- ▶ Quelle fiabilités des données sur le logement ?
- ▶ Deux sources sur le nombre de logements sur le nombre de logements
 - Cadastre (2015) : 563 000
 - Census (2011) : 488 000
 - Écart de 75 000 logements
 - Logements construits (autorisés) : 3000-4000 par an
 - Somme des écarts par secteurs statistiques = 93 000 logements (~20 %)
 - ➔ On ne sait pas précisément combien il y a de logements à Bruxelles = résultat de l'abandon des recensement papier ~ État qui ne se donne pas les moyens
 - ➔ Nettoyage + Utilisation de fourchettes (avec et sans logement loués à domicile)

- ▶ Hormis les quartiers d'établissement d'enseignements supérieurs, baisse du nombre d'isolés 18-29 ans partout sauf dans la Ville de Bruxelles
- ▶ Suspicion forte de \neq d'enregistrements entre communes des collocations
- ▶ Personnes en collocation traités de façon différentes parfois même au sein d'un même logement
- ▶ + personnes sans-papiers non domiciliées
→ nombre de ménages incertains



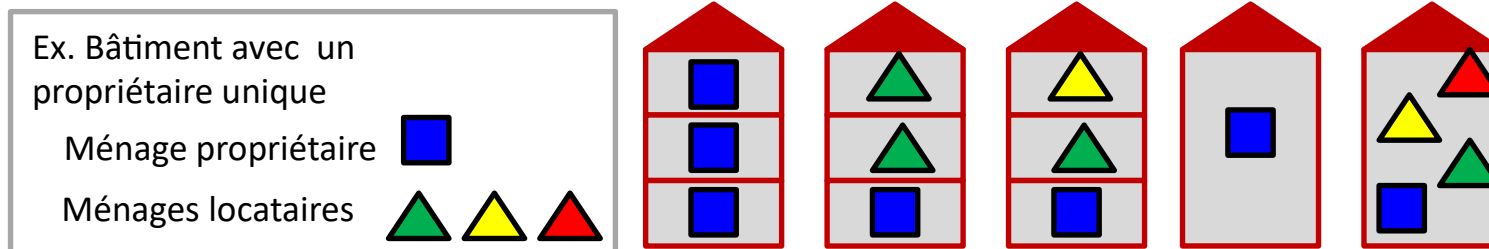
Évolution des isolés 18-29 ans sur la période 2001-2021 :



- hausse du nombre d'isolés de 18 à 29 ans
- baisse du nombre d'isolés de 18 à 29 ans

4. Données

- ▶ Incertitude sur le nombre de logements
- ▶ Besoin d'un cadastre des logements
- ▶ Stratégie pour cette étude :
 - nombre présentés avec et sans logements loués à domiciles



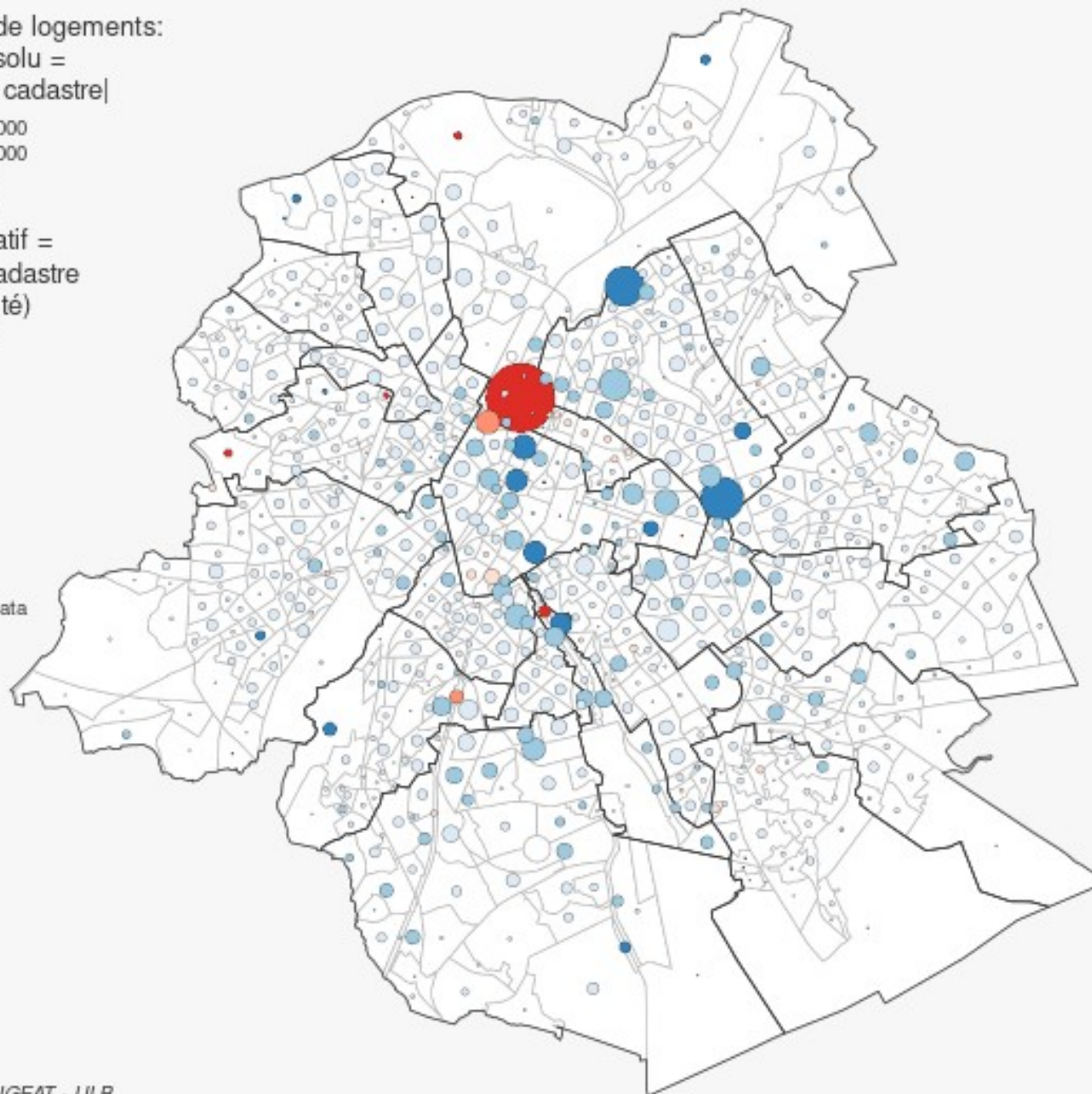
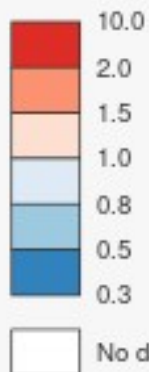
Census 2011 vs cadastre 2015 - Avant nettoyage

Nombre de logements:

Écart absolu =
 $|\text{census} - \text{cadastre}|$



Écart relatif =
 $\text{census}/\text{cadastre}$
(1 = égalité)



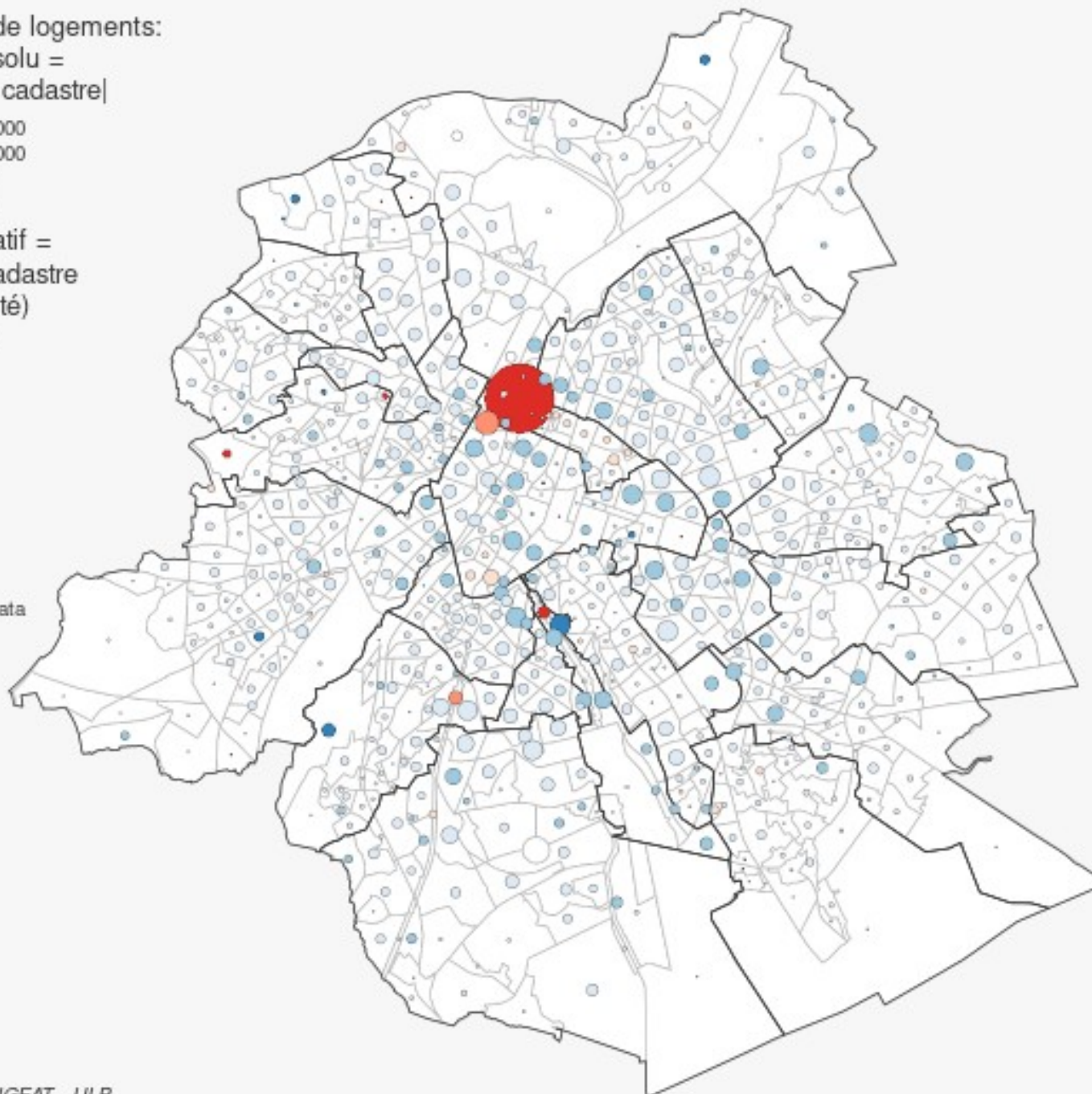
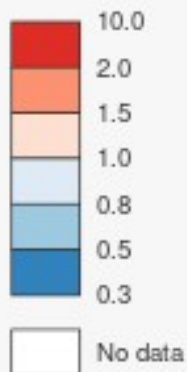
Census 2011 vs cadastre 2015 - Après nettoyage

Nombre de logements:

Écart absolu =
 $|\text{census} - \text{cadastre}|$



Écart relatif =
 $\text{census}/\text{cadastre}$
(1 = égalité)

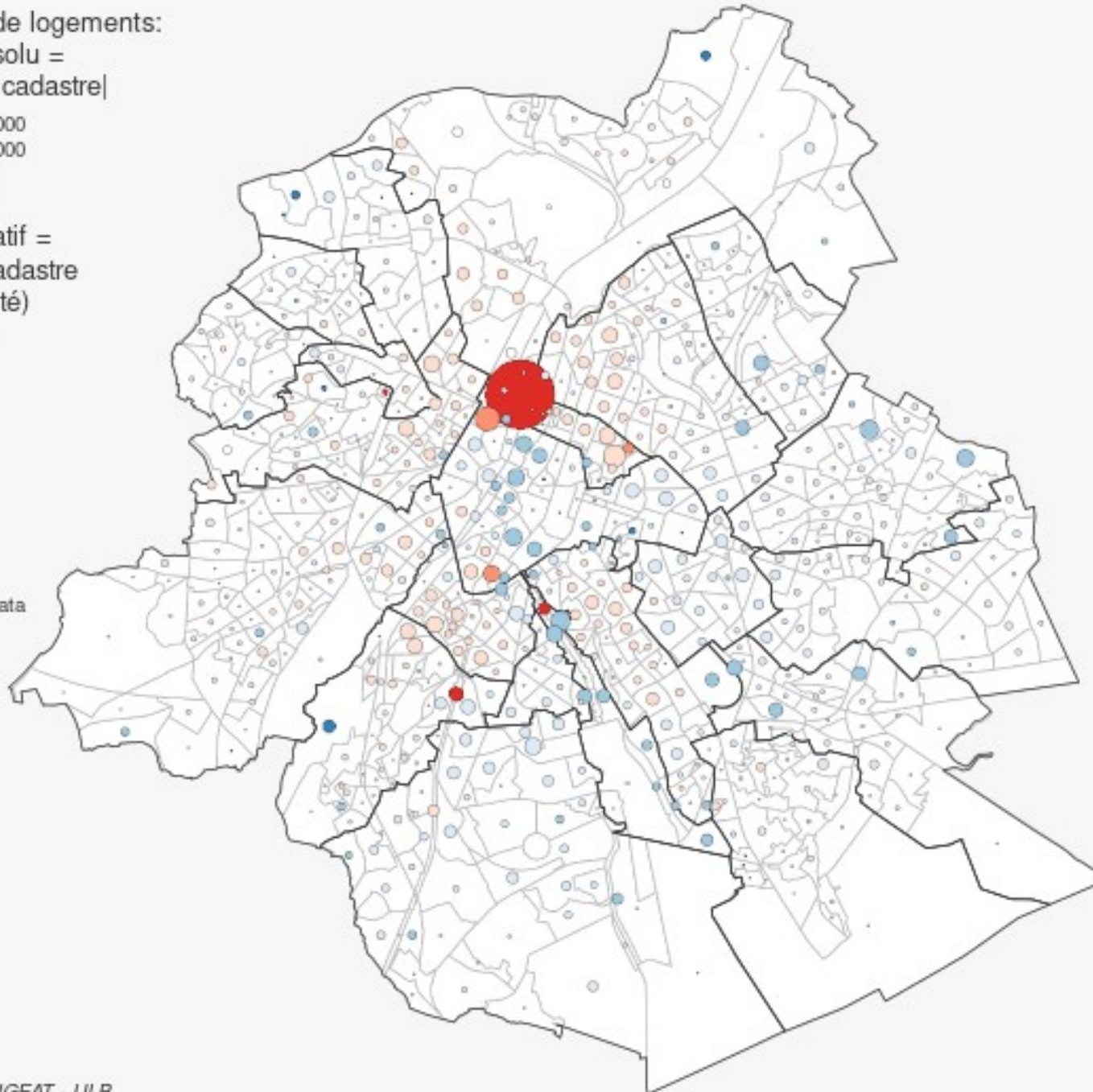
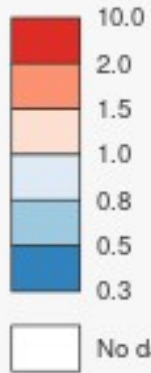


Census 2011 vs cadastre 2015 - Après nettoyage, sans logements loués à domiciles

Nombre de logements:
Écart absolu =
 $|\text{census} - \text{cadastre}|$



Écart relatif =
 $\text{census}/\text{cadastre}$
(1 = égalité)



5. Résultats

- ▶ Deux idées reçues :
 - Les propriétaires ont besoin des loyers pour s'en sortir
 - Des entreprises achètent des milliers de logements pour les mettre en location

- ▶ Résultats principaux :
 - petits propriétaires personnes physiques,
 - plutôt aisés,
 - une partie importante en dehors de Bruxelles,
 - la structure de la propriété est liée à la division sociale de l'espace bruxellois
 - surreprésentation des hommes 45-70 ans

5. Résultats

► Statut juridique (en % des logements loués:

- 70 % personnes phys. résidentes en Belgique
- 10 % logements sociaux
- 11 % entreprises privées

Distribution des logements loués selon le statut juridique des propriétaires

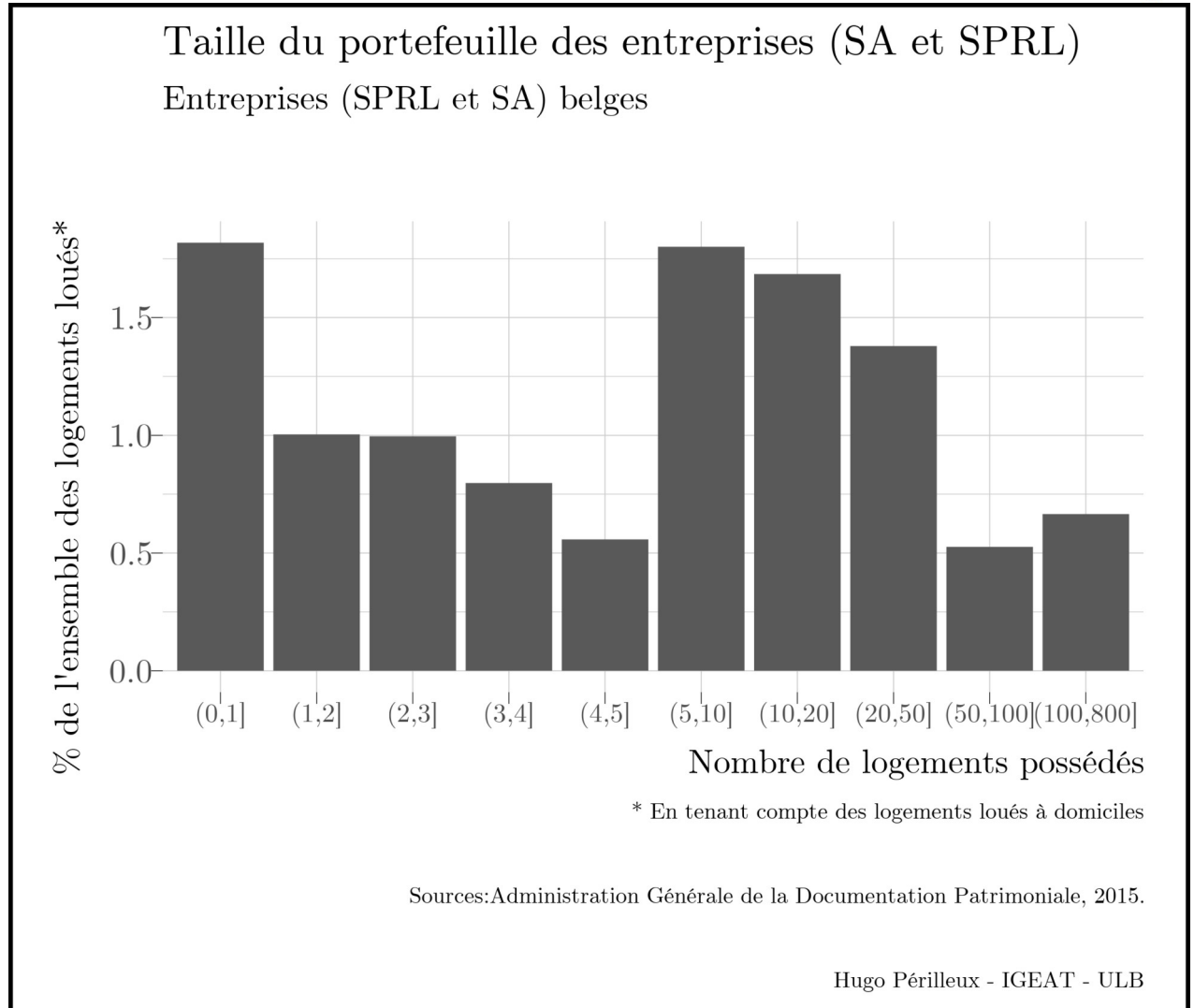
Statut juridique	Avec les logements loués à domicile			
	Nombre de logements	% de logements	% du rev.cad.	% des surf. ut.
Personnes physiques résidentes en Belgique	252700	69.2	56.5	65.2
Personnes physiques hors Belgique	14200	3.9	4.4	4.0
Entreprises (SPRL et SA) avec leur siège en Belgique	41000	11.2	16.9	15.4
Entreprises (SPRL et SA) hors Belgique	700	0.2	0.9	0.4
Logements sociaux	37700	10.3	7.9	7.7
État hors logements sociaux, établissements publics et para-étatiques	12200	3.3	8.3	4.5
Entreprises à but social (ASBL et fondations)	5800	1.6	2.1	2.2
États (et régions) étrangers	900	0.2	3.0	0.6
Total	365200	100.0	100.0	100.0

Sources: Administration Générale de la Documentation Patrimoniale, 2015.

Hugo Périlleux - IGEAT - ULB

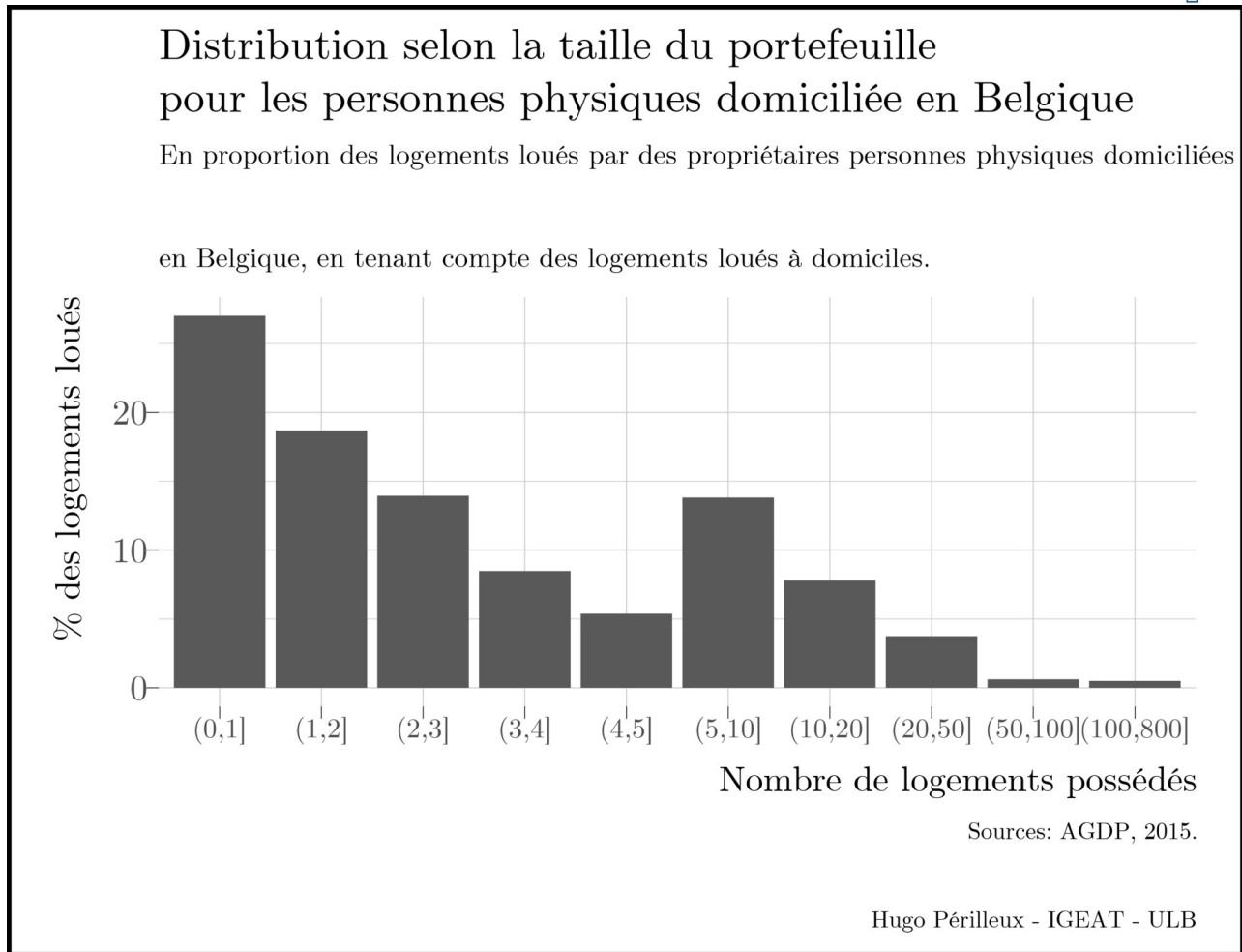
5. Résultats

- ▶ Toutes les entreprises ne sont pas forcément des entreprises actives dans la location de multiples logements :
 - + de 20 logements ~ 3 %
 - + de 50 logements ~ 1,2 %
- ▶ BXL : HomeInvest ~700 logements
- ▶ Berlin : Deutsche Wohnen ~115 000 logements, Vonovia ~40 000
- ▶ Le secteur de location de logement est faiblement financiarisé



5. Résultats

- ▶ La propriété est plutôt dispersée parmi les propriétaires individuels (pers. phys.):
 - 1, 2 ou 3 ~ 60%
 - 1 à 5 ~ 75 %
 - + de 10 ~ 12 %
 - + de 20 ~ 5 %
- ▶ Cas de la régulation en Espagne :
 - pers. phys. et entreprises + de 10 logements ~18 % des logements loués
- ▶ 10 à 15 % des ménages bruxellois sont propriétaires bailleurs
- ▶ 60 % locataires - 40 % propriétaires
- ▶ Entre 25 % et 30 % des ménages bruxellois sont « uniquement » propriétaires occupants
- ▶ La propriété des logements loués est plutôt dispersée ... auprès d'une minorité



5. Résultats

Répartition en % des logements non-cumulée des logements loués par des pers. physique selon les déciles de revenus fiscaux

Répartition non-cumulée (en %)	DEC01	DEC02	DEC03	DEC04	DEC05	DEC06	DEC07	DEC08	DEC09	DEC10
Locataires (1)	13.7	12.3	11.3	12.2	11.1	9.7	9.7	7.4	6.8	5.8
Équirépartition	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0
Tous les bailleurs	4.0	6.2	7.7	6.2	8.1	10.0	9.8	14.1	15.8	18.2
Bailleurs à domicile	5.0	9.1	11.5	9.3	10.4	11.2	9.5	11.8	11.0	11.1
Bailleurs non BXL	1.7	3.0	4.7	3.7	6.6	9.7	10.3	16.5	20.5	23.4
Bailleurs BXL hors dom.	5.4	7.2	8.3	6.8	8.3	9.6	9.6	13.2	14.2	17.3

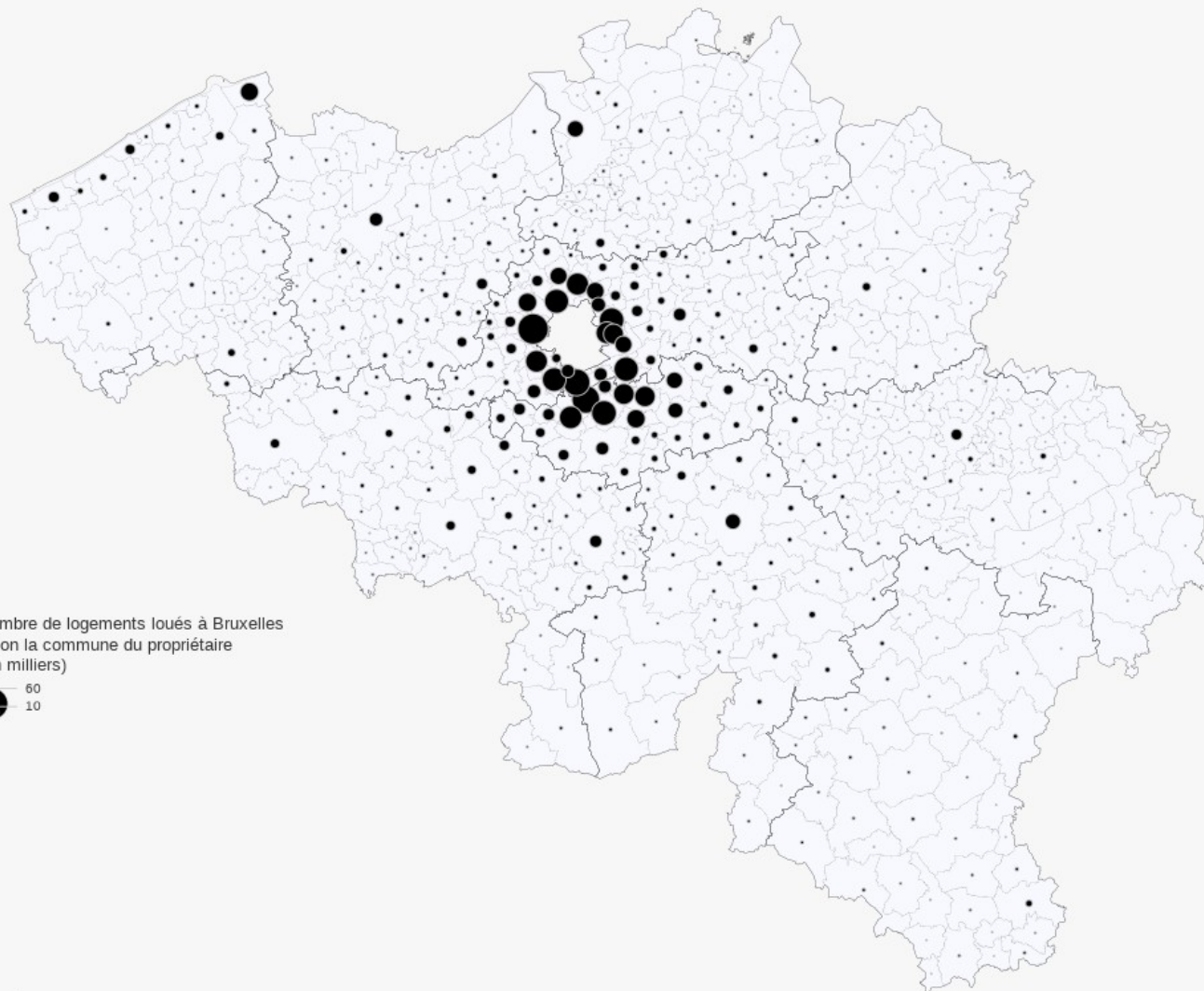
Source: Administration Générale de la Documentation Patrimoniale, 2015. (1) Census, 2011.

- ▶ **Locataires sur-représenté parmi les déciles inférieurs**
- ▶ Loyer = transfert de plus pauvres vers des plus riche : **75 % logements loués propriétaires des 5 derniers déciles**
- ▶ « bailleurs pauvres » : 3 premiers déciles = 18 % (Revenu fiscaux → revenu locatifs pas pris en compte), 1 seul logement loués = 4,4 %, 1 seule adresse = 8,4 %

5. Résultats

- ▶ Bailleurs non bruxellois : 30 à 40 % des logements loués
- ▶ Nombre équivalent à environ 10 % du nombre de ménages bruxellois
- ▶ Hypothèses :
 - investissements depuis la périphérie
 - liés aux déménagements

Logements loués à Bruxelles détenus par des propriétaires personnes physiques non-Bruxellois

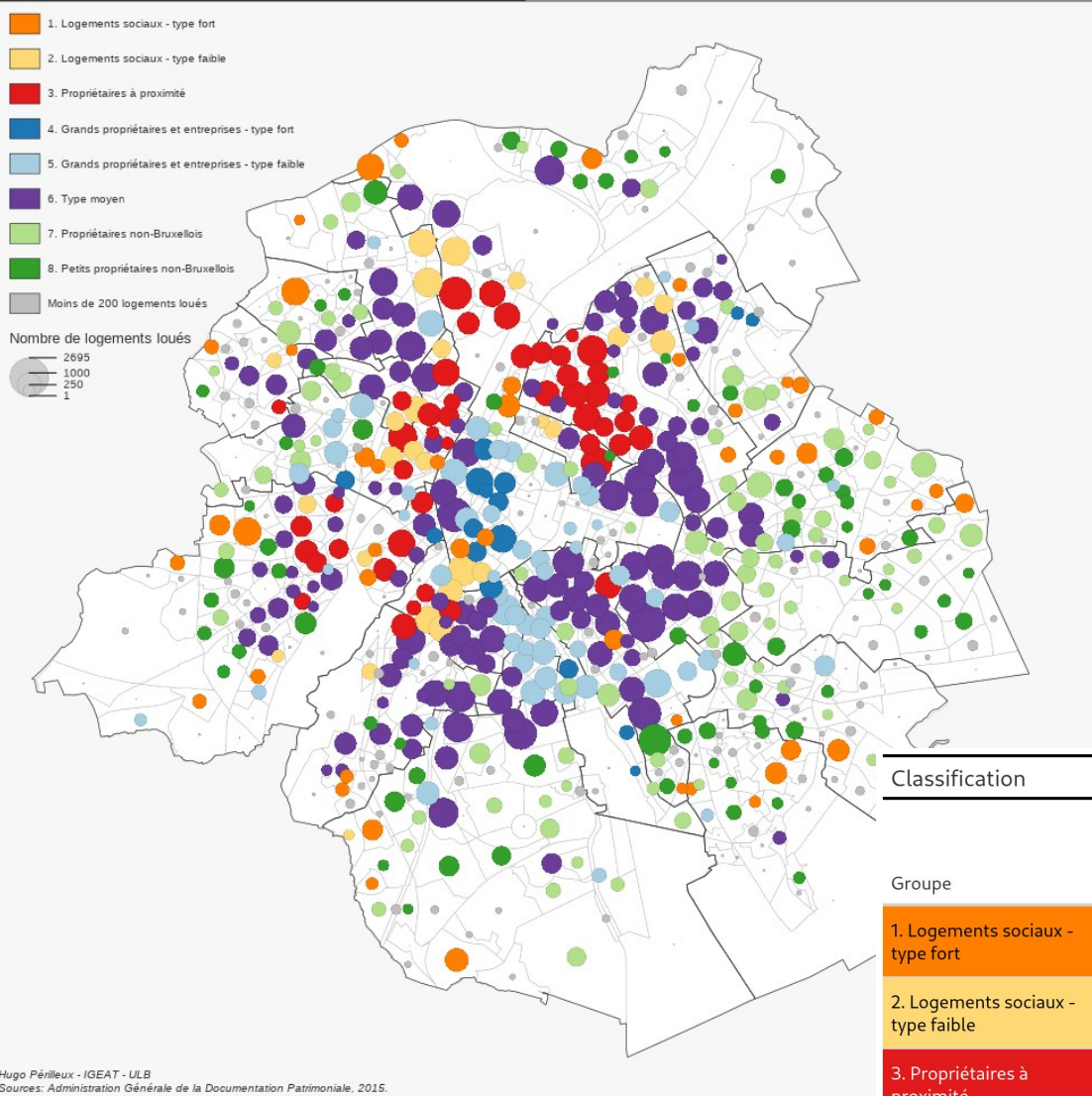


Nombre de logements loués à Bruxelles selon la commune du propriétaire (en milliers)

● 60
● 10

- ▶ Propriétaires à proximité surtout dans les quartiers populaires
- ▶ Grands propriétaires et entreprises surtout dans le centre et le long des axes de prestiges
- ▶ Non-Bruxellois surtout dans les quartiers aisés de seconde couronne

Classification sur la structure de la propriété des logements loués



Hugo Périlleux - IGEAT - ULB
Sources: Administration Générale de la Documentation Patrimoniale, 2015.

Classification

Groupe	Total des logements	Localisation				Statut juridique		Taille du portefeuille	
		Propriétaires occupants	Propriétaires à domicile*	Moins de 200 m*	Non-Bruxellois*	Logements sociaux*	Entreprises (SPRL ou SA)*	5 et plus*	20 et plus*
1. Logements sociaux - type fort	7%	17%	2%	1%	7%	78%	2%	16%	3%
2. Logements sociaux - type faible	6%	24%	17%	5%	16%	32%	5%	30%	6%
3. Propriétaires à proximité	12%	30%	34%	11%	20%	3%	6%	26%	4%
4. Grands propriétaires et entreprises - type fort	3%	13%	5%	3%	21%	2%	32%	56%	30%
5. Grands propriétaires et entreprises - type faible	11%	25%	10%	5%	30%	3%	19%	39%	12%
6. Type moyen	36%	31%	17%	7%	31%	3%	11%	32%	7%
7. Propriétaires non-Bruxellois	12%	41%	8%	5%	40%	1%	15%	24%	6%
8. Petits propriétaires non-Bruxellois	9%	49%	10%	7%	36%	6%	7%	15%	2%
Bruxelles	100%	33%	15%	6%	28%	10%	11%	25%	6%

* Variables utilisées dans la classification

Classification

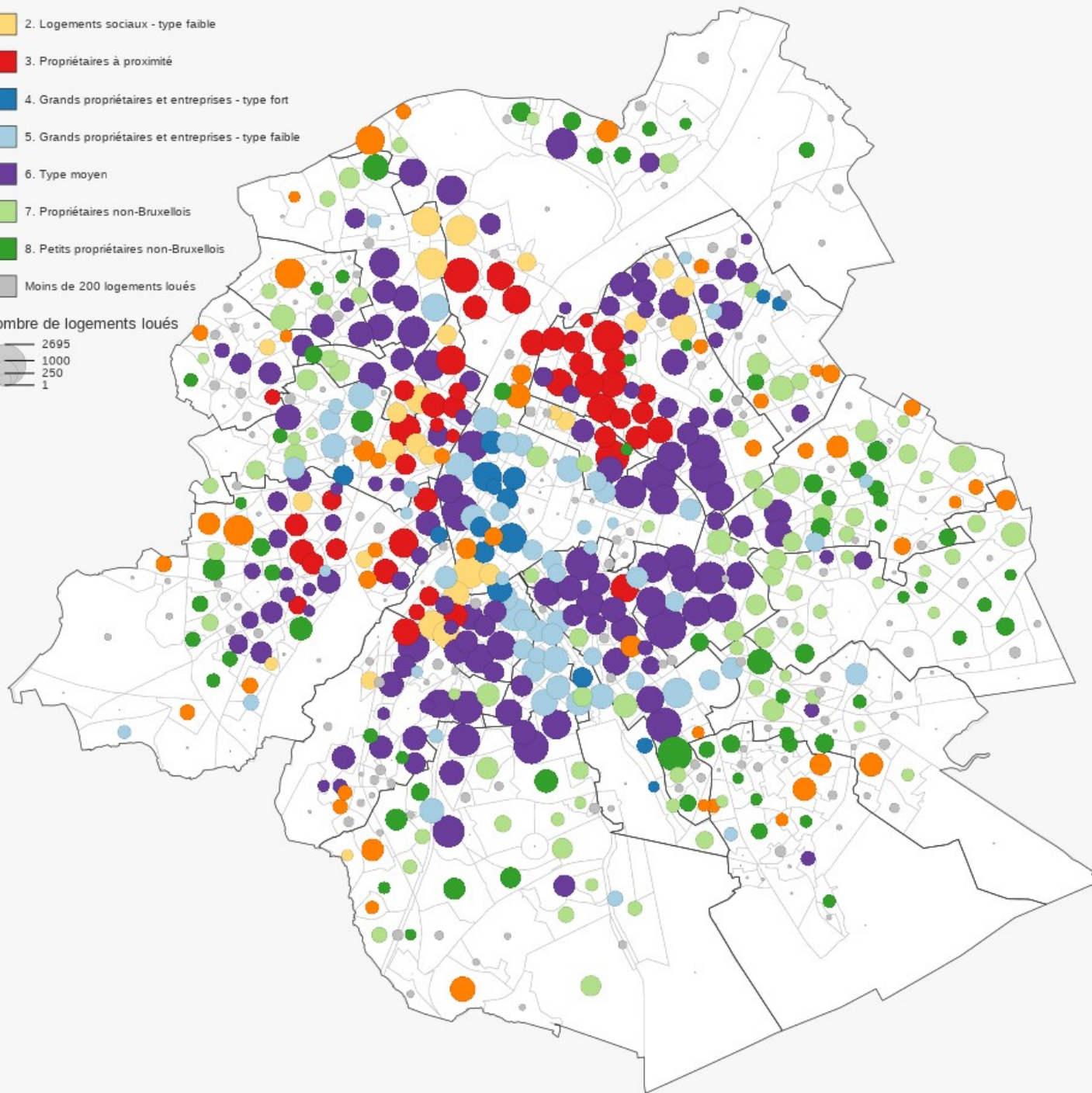
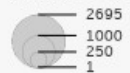
Groupe	Total des logements	Localisation				Statut juridique		Taille du portefeuille	
		Propriétaires occupants	Propriétaires à domicile*	Moins de 200 m*	Non-Bruxellois*	Logements sociaux*	Entreprises (SPRL ou SA)*	5 et plus*	20 et plus*
1. Logements sociaux - type fort	7%	17%	2%	1%	7%	78%	2%	16%	3%
2. Logements sociaux - type faible	6%	24%	17%	5%	16%	32%	5%	30%	6%
3. Propriétaires à proximité	12%	30%	34%	11%	20%	3%	6%	26%	4%
4. Grands propriétaires et entreprises - type fort	3%	13%	5%	3%	21%	2%	32%	56%	30%
5. Grands propriétaires et entreprises - type faible	11%	25%	10%	5%	30%	3%	19%	39%	12%
6. Type moyen	36%	31%	17%	7%	31%	3%	11%	32%	7%
7. Propriétaires non-Bruxellois	12%	41%	8%	5%	40%	1%	15%	24%	6%
8. Petits propriétaires non-Bruxellois	9%	49%	10%	7%	36%	6%	7%	15%	2%
Bruxelles	100%	33%	15%	6%	28%	10%	11%	25%	6%

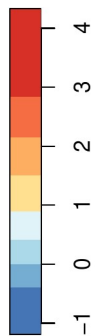
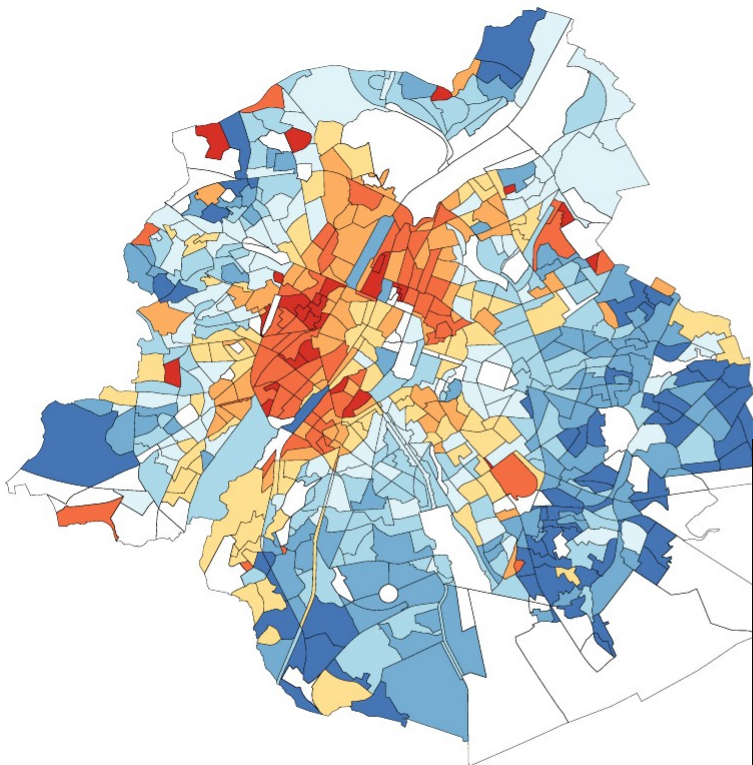
* Variables utilisées dans la classification

Classification sur la structure de la propriété des logements loués

- 1. Logements sociaux - type fort
- 2. Logements sociaux - type faible
- 3. Propriétaires à proximité
- 4. Grands propriétaires et entreprises - type fort
- 5. Grands propriétaires et entreprises - type faible
- 6. Type moyen
- 7. Propriétaires non-Bruxellois
- 8. Petits propriétaires non-Bruxellois
- Moins de 200 logements loués

Nombre de logements loués

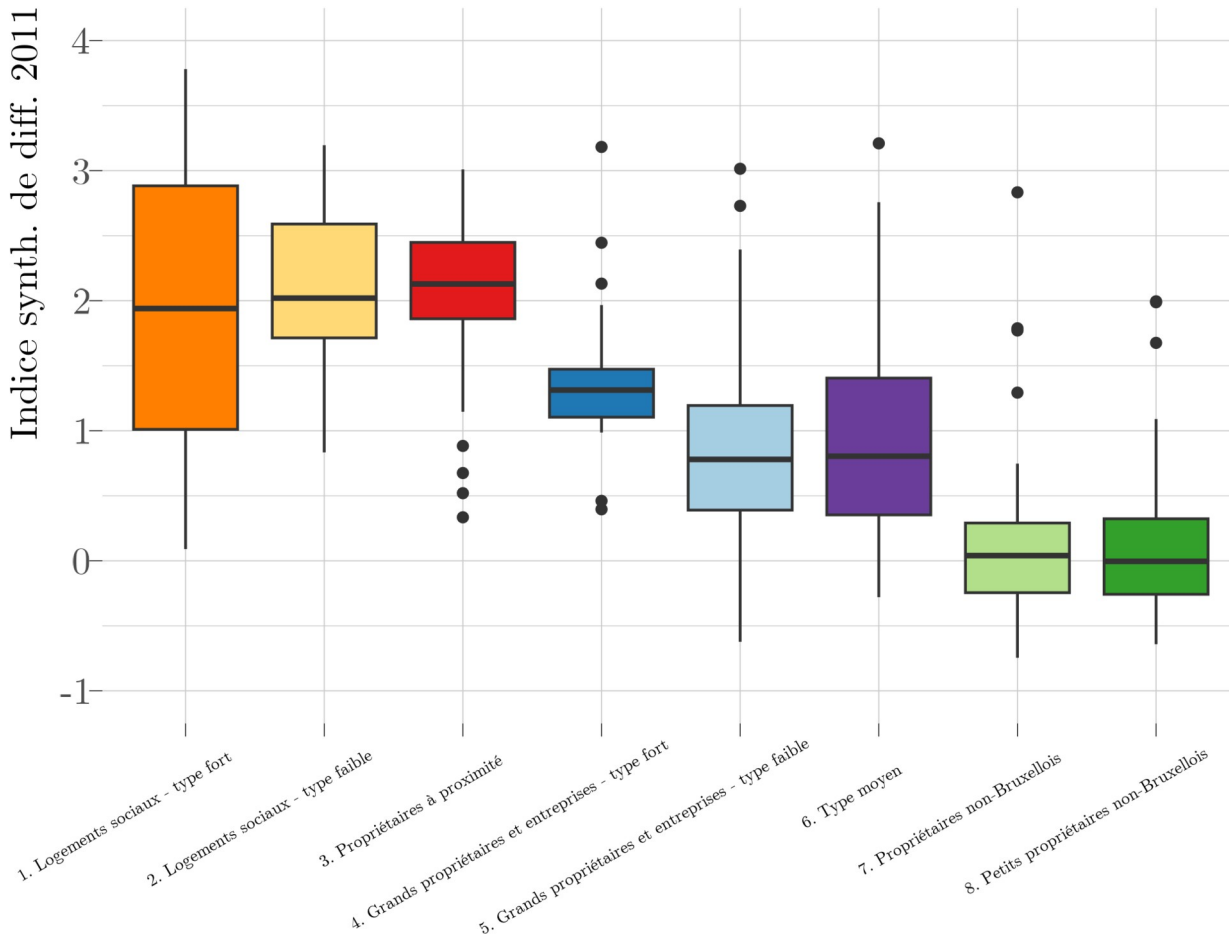




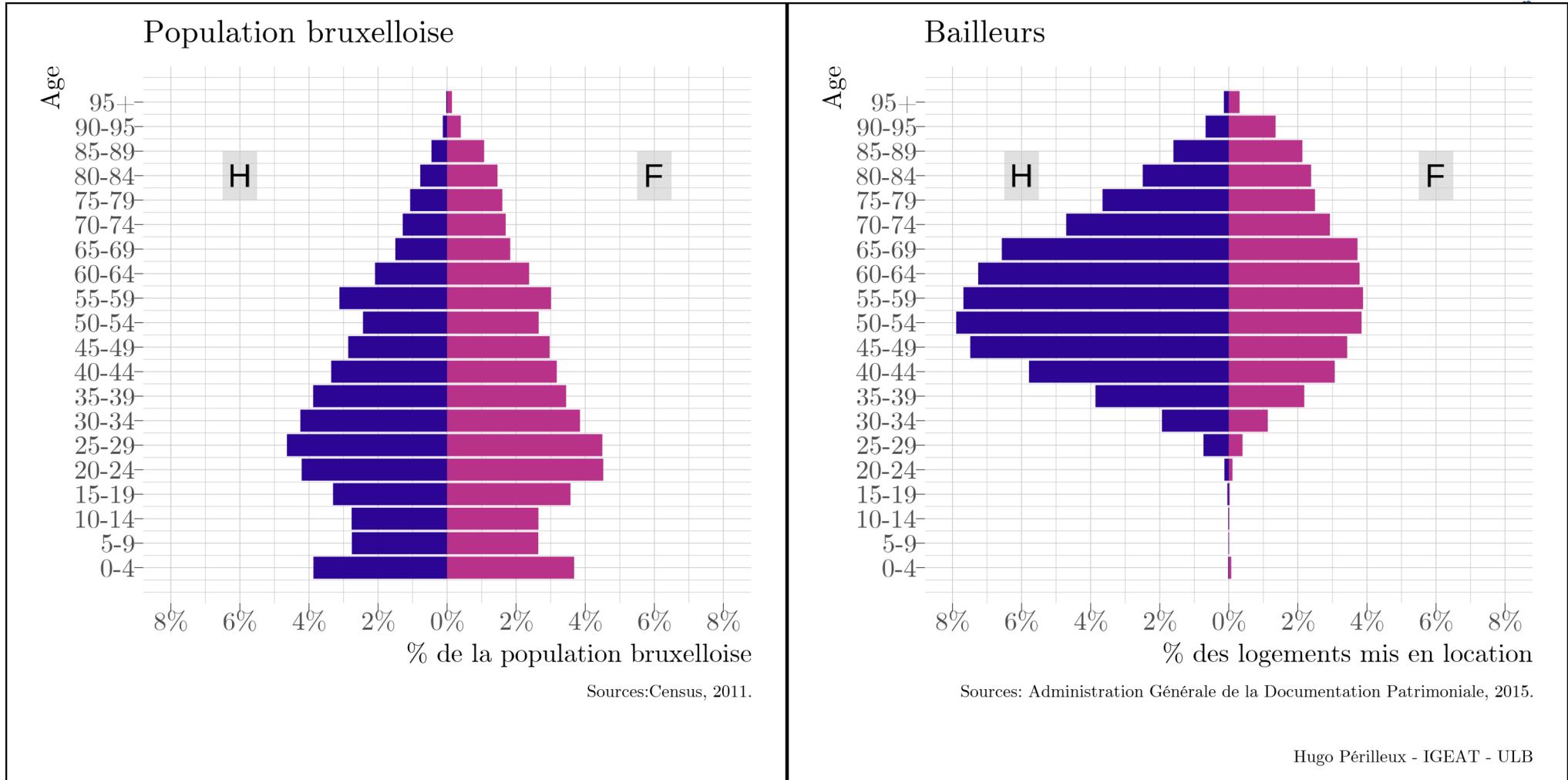
Indice synthétique de difficulté (2011)

► Lien entre la structure de la propriété et la division sociale de l'espace

Relation classification et indice synthétique de difficulté



5. Résultats



- ▶ Surreprésentation des hommes (2/3 - 1/3) de 45-70 ans

6. Conclusion

- ▶ Qui perçoit la rente liée à la location de logements ?
- ▶ La rente est captée par des parties diverses de la société
 - Petits propriétaires individuels issus des classes intermédiaires et supérieures → loyers = transferts de ménages plus pauvres vers ménages plus riches, le logement comme 4ème pilier du système de pension
 - faible présence d'acteurs liés à la finance, opposition 20-25 % vs 60 % et non pas 1 % vs 99 %
 - lien entre la structure de la propriété et la division sociale de l'espace
 - H0 pour des recherches futures :
 - Proximité = propriété populaire
 - Propriétaires hors de BXL= investissement ou lié mobilité résidentielle
 - Tendance à la concentration, à l'intervention d'acteurs financiers et le fait de ménage de plus en plus riche

Références

- ▶ Ma thèse de doctorat : <https://difusion.ulb.ac.be/vufind/Record/ULB-DIPOT:oai:dipot.ulb.ac.be:2013/359086/Holdings>
- ▶ Rapport de François Ghesquière : <https://www.iweps.be/publication/la-structure-de-la-propriete-des-logements-en-wallonie-et-en-belgique/>

DI-fusion UNIVERSITÉ LIBRE DE BRUXELLES

Recherche avancée | Historique de recherche | Mon DI-fusion | À propos de DI-fusion | Contact

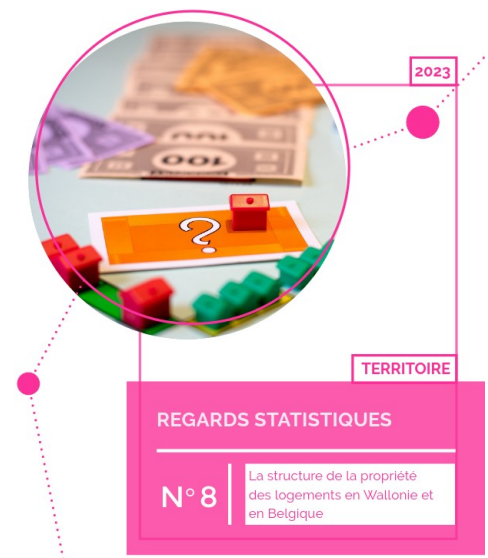
Extraction de la rente dans le secteur de la location de logements

par Perilleux, Hugo
 Président du jury Van Crielingen, Mathieu
 Promoteur Decroly, Jean-Michel
 Publication Non publié, 2023-05-25
 Thèse de doctorat

Fichier	Version	Accès	Description	Droits d'auteur
Perilleux 2023 Extraction de la rente Table matieres.pdf			Table des matières	Conditions d'utilisation
Perilleux 2023 Extraction de la rente.pdf			Œuvre complète ou partie de l'œuvre	Conditions d'utilisation
Perilleux 2023 Extraction de la rente presentation.pdf			Présentation	Conditions d'utilisation
ContratDiPerilleux.pdf		Demander un tiré à part	Document(s) administratif(s)/Contrat lié à l'œuvre	Conditions d'utilisation

L'Institut wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique

Wallonie iweps



Prochaines présentations

- ▶ « La question du logement : un enjeu majeur pour Bruxelles » au Collège Belgique en 2024
- ▶ 17h-19h à Bruxelles, au Palais des Académies - Écuries royales
 1. **Me 24/01** Introduction (Christian Vandermotten) et Théorie de la rente (Hugo Périlleux)
 2. **Je 25/01** Le logement social et l'expérience des cités-jardins coopératives (Christian Vandermotten)
 3. **Ma 30/01** Logement et délogements à Bruxelles (Mathieu Van Criekingen et Pernelle Godart)
 4. **Me 31/01** Entre flexibilisation et financiarisation : nouvelles formes d'utilisation du parc immobilier (Charlotte Casier et Hugo Périlleux)

Merci beaucoup pour votre
écoute !