



L'indice des prix et la comptabilité nationale sous-estiment la hausse des loyers

par Philippe DEFEYT - août 2011

C'est volontairement que j'ai repris, pour cette note, le titre d'une étude semblable faite en 2004¹, tant les conclusions de ces deux études se rejoignent : en effet, l'indice des prix et la comptabilité nationale sous-estiment encore et toujours la hausse des loyers.

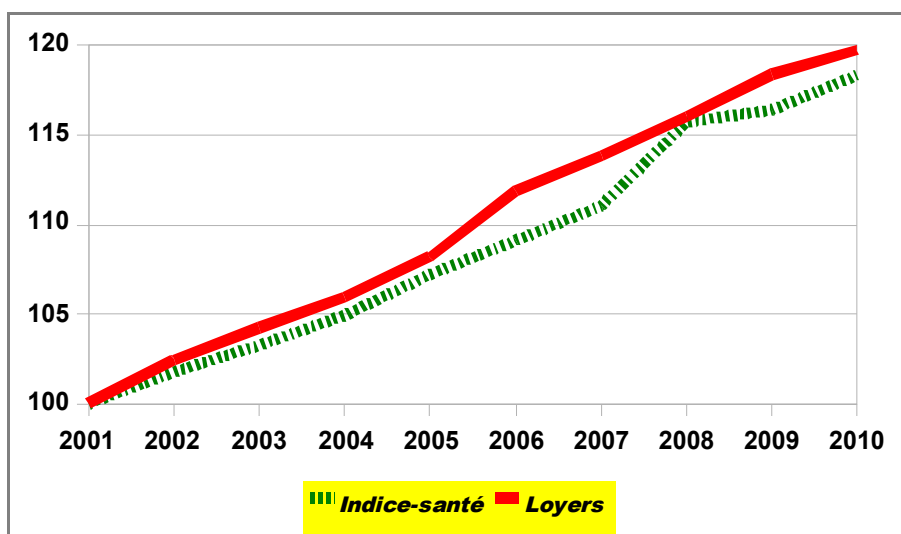
Note méthodologique : Cette étude examine la période 2001-2008/2010 (en fonction de la disponibilité des données) dans la mesure où l'estimation des loyers dans les Comptes nationaux est calée sur 2001. Le lecteur intéressé trouvera à la fin de la note un tableau reprenant les données statistiques utilisées.

L'indice des prix à la consommation

Commençons par examiner les évolutions données par l'indice des prix à la consommation.

Le graphique ci-dessous indique que de 2001 à 2010 les loyers ont augmenté – sur base de la méthodologie de l'indice des prix – plus ou moins en phase avec l'indice-santé. En fin de période la différence est d'environ un point et demi.

Loyers et indice-santé – 2001=100



Source : Belgostat – Calculs : IDD

¹ Philippe Defeyt, « L'indice des prix et la comptabilité nationale sous-estiment la hausse des loyers », Institut pour un Développement Durable, 2004 (voir : <http://users.skynet.be/idd/documents/divers/IDD001.pdf>)

Note méthodologique : L'indice des loyers a été recalculé – pour la période 2001-2004 – sur base de la pondération loyers sociaux/loyers non sociaux introduite dans la réforme de 2004.

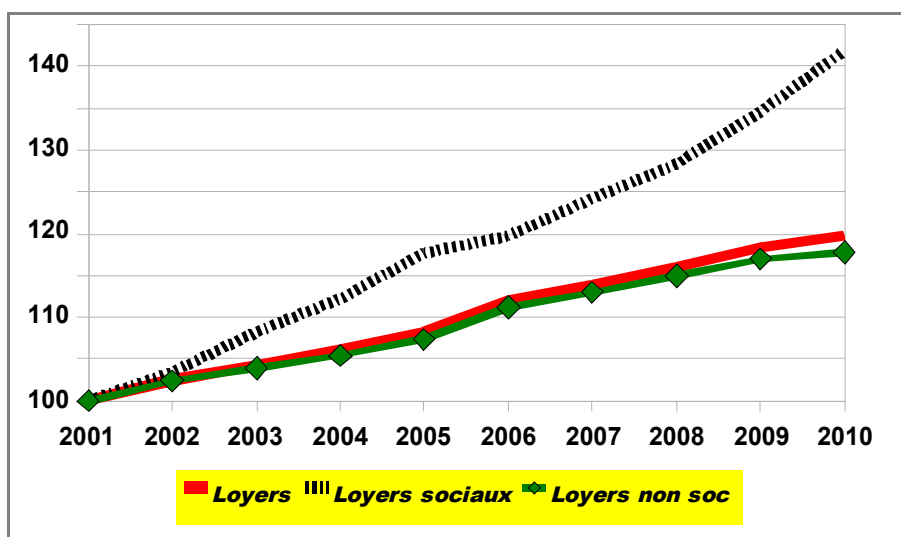
Cette évolution est le résultat de la méthodologie même du calcul de l'indice des loyers (voir Annexe 1). On reste dans une pure logique d'évolution des prix entre deux dates, quelles que soient les évolutions des caractéristiques des biens consommés.

Ainsi, à titre de comparaison et d'explication pédagogique, si, demain, tous les acheteurs d'un appareil-photo achetaient un appareil de haut de gamme, l'indice des prix n'en serait pas affecté puisqu'il mesure l'évolution des prix (en l'occurrence celui des différents types d'appareils), non l'évolution du prix moyen. De même, l'écart important de niveau de prix entre les anciens téléviseurs cathodiques et ceux à écran plat n'a pas eu d'effet sur l'évolution de l'indice quand le SPF Economie a remplacé les premiers par les seconds pour le calcul de l'indice des prix.²

On peut cependant se poser la question de savoir si la logique qui préside au calcul des indices des prix à la consommation est pertinente pour la mesure de l'évolution des loyers, notamment pour les locataires à revenus modestes qui changent de logement plus souvent que d'autres et qui ne peuvent en général que subir les hausses de loyer qui interviennent hors indexation.

Ce n'est pas la seule question méthodologique que pose le calcul de l'indice des loyers. Comme le montre le graphique suivant, l'indice des loyers est la moyenne pondérée d'un indice des loyers sociaux et d'un indice des loyers non sociaux, ce dernier évoluant moins vite que la moyenne.

Loyers sociaux et loyers non sociaux – 2001=100



Source : Belgostat – Calculs : IDD

Première observation : il est difficile de comprendre un tel écart d'évolution entre ces deux sous-indices, celui des loyers sociaux et celui des loyers non sociaux.

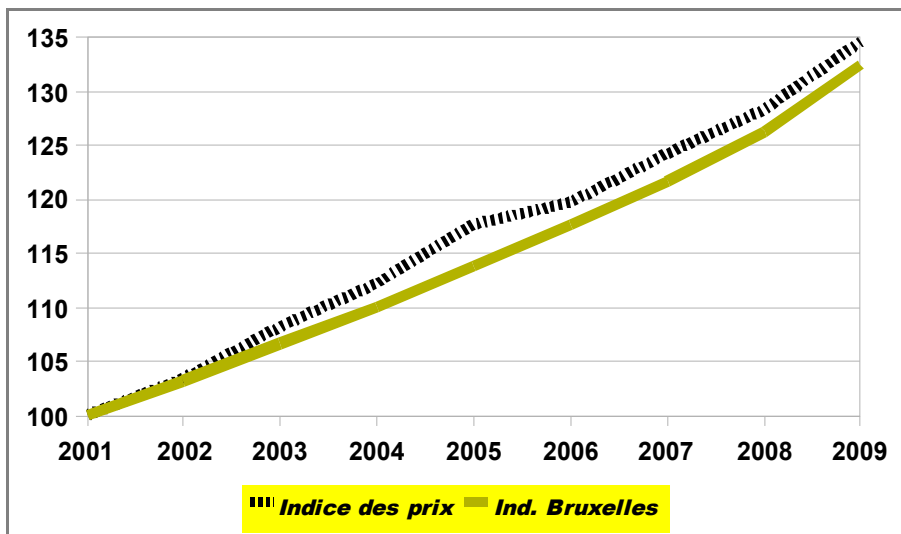
On notera que l'augmentation des loyers sociaux calculée par l'indice (national) des loyers est en phase, sur la période 2001-2009, avec celle calculée par l'Observatoire régional de l'habitat pour la région bruxelloise³, comme l'indique le graphique ci-après.

² Voir : Philippe Defeyt, « Niveaux et indices de prix – Deux illustrations : le yaourt et les téléviseurs », Institut pour un Développement Durable, mai 2011

³ Voir le lien suivant pour les données de base : <http://www.slr.be/irisnet.be/site12/slr/publications/statistiques>

Note méthodologique : L'indice des loyers sociaux pour la région bruxelloise a été calculé en faisant la moyenne, pour chaque année, entre le loyer réel moyen du 31/12 de l'année précédente et celui du 31/12 de l'année en cours.

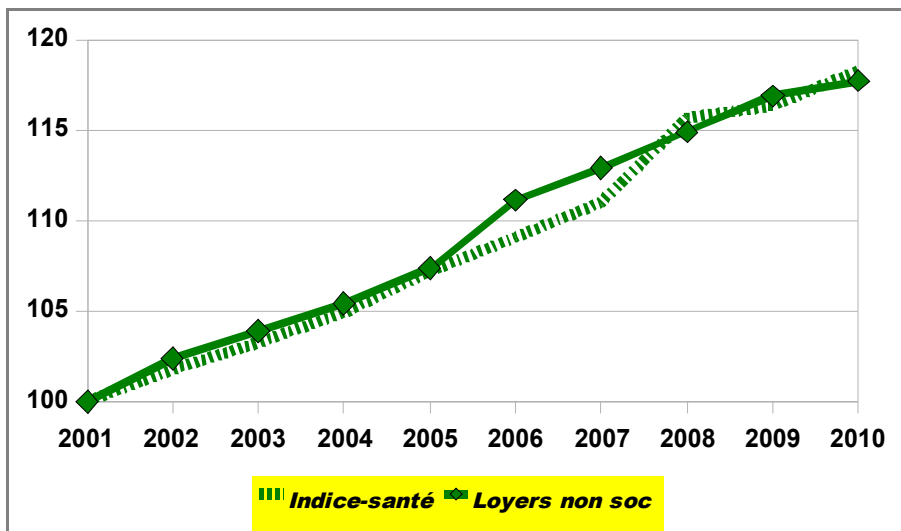
Loyers sociaux – indice (national) des prix et indice bruxellois – 2001=100



Sources : Belgostat et Observatoire (bruxellois) de l'habitat – Calculs : IDD

Deuxième observation (voir graphique ci-dessous) : à partir de 2007, l'indice des loyers non sociaux a évolué tendanciellement moins vite que l'indice-santé, avec, en fin de période, une différence d'un plus plus d'un demi-point. Ceci est difficilement explicable. De même, je n'ai pas d'explication pour l'écartement des deux courbes en 2006 et 2007.

Loyers non sociaux et indice-santé – 2001=100

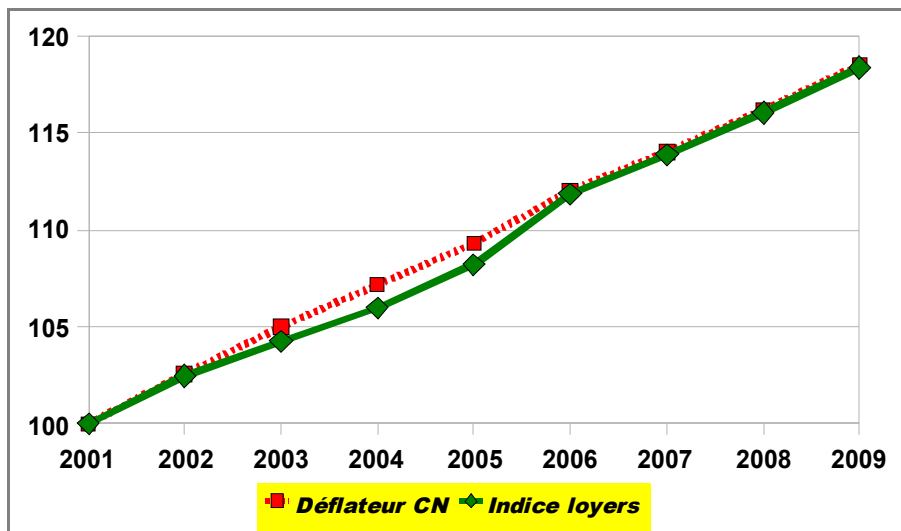


Source : Belgostat – Calculs : IDD

Les calculs de la Comptabilité nationale

Au vu de la méthodologie utilisée par la Comptabilité nationale pour le poste "loyers" (voir Annexe 2), on ne s'étonnera pas que le "déflateur" (qu'on peut assimiler à un indice de prix) des loyers dans la Comptabilité nationale (CN) évolue comme l'indice des loyers (voir graphique ci-après).

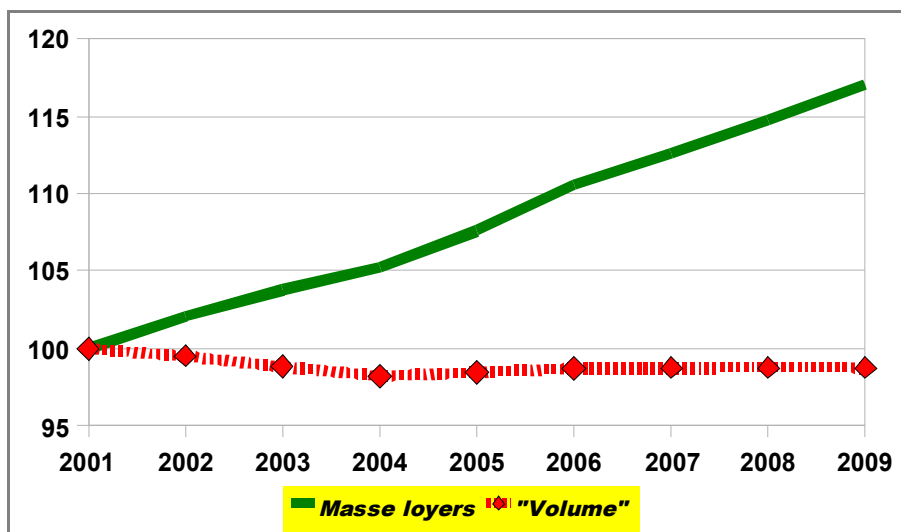
Déflateurs des loyers (CN) et indice des loyers – 2001=100



Source : Belgostat – Calculs : IDD

La Comptabilité nationale donne également l'évolution du "volume" des loyers, à savoir l'évolution de la consommation des loyers déduction faite de l'augmentation des prix. Le graphique ci-après indique que pour l'ICN le volume des loyers est inférieur à celui de 2001 tout au long de la période considérée.

Masse totale des loyers et "volume" dans la comptabilité nationale - 2001=100



Source : Belgostat – Calculs : IDD

Cette observation amène à considérer que – pour les comptes nationaux – la résultante des évolutions suivantes : 1° l'augmentation du nombre de ménages locataires et 2° les évolutions (tantôt positives, tantôt négatives) de la "qualité" des logements est, au total, (légèrement) négative sur la période 2001-2009. Ceci n'est certainement pas l'évolution la plus plausible au vu des observations suivantes.

Critique des données de l'indice des loyers et des postes "loyers" de la comptabilité nationale

Voyons d'abord ce que peuvent nous apprendre d'autres sources de données.

Le Registre national indique que le nombre de ménages privés a augmenté sur la période considérée, passant de 4.298.000 en 2001 à 4.587.000 en 2008, soit une hausse de près de 300.000 ménages (environ + 7%)⁴.

Nombre de ménages privés – moyennes annuelles

2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008(e)
4.298.355	4.340.463	4.382.096	4.420.980	4.460.730	4.502.600	4.546.455	4.587.373

Source : Belgostat – Calculs et estimations : IDD

Sur base des données de l'Enquête sur les budgets des ménages et celles de l'enquête SILC (Statistics on Income and Living Conditions), on peut estimer que l'évolution de la proportion de locataires soit restée plus ou moins stable, soit a quelque peu augmenté sur la période considérée. On peut donc considérer que le nombre de locataires a augmenté au minimum de 7%.

Certes, il est possible, voire probable, que la proportion de ménages à logements modestes (par ex : les studios) ait (quelque peu) augmenté sur la période considérée, au vu de la paupérisation d'une partie des locataires et/ou des conséquences du nombre croissant de séparations (qui explique d'ailleurs en partie l'évolution du nombre de ménages), ce qui pèse négativement sur l'évolution de la "qualité" moyenne des logements.

Note méthodologique : La qualité des logements doit être entendue ici au sens de l'analyse hédonique, « approche utilisée en économie se basant sur l'hypothèse que les biens sont formés d'un ensemble hétérogène d'attributs ou de caractéristiques. Lors de l'acquisition d'un bien (ou la location d'un logement) par un individu, le prix (le loyer) qu'il est prêt à payer pour ce bien est égal à la somme des prix payés pour chacune des caractéristiques »⁵. Dans le cas des loyers, ces caractéristiques sont la surface, le nombre de chambres, de salles de bain, la présence ou pas d'un ascenseur, d'une terrasse, d'un garage, etc. Exemple : si tous les appartements qui n'en possèdent pas bénéficiaient du jour au lendemain d'une terrasse, il est clair que l'augmentation des loyers qui en découlerait probablement pourrait, en partie au moins, être assimilée à une augmentation du "volume" (au sens de la Comptabilité nationale) des loyers.

Parallèlement, la modernisation (d'une partie) du parc locatif s'est poursuivie, par les rénovations, notamment énergétiques, menées à bien aussi bien dans le secteur du logement public que dans dans le secteur locatif privé, et par l'introduction de biens neufs sur le marché.

Au total, mon estimation est que sur la période considérée il doit y avoir une croissance en volume en tout état de cause positive du poste "loyers", qui pourrait être située entre 5 et 10%

L'Enquête sur le budget des ménages (EBM) permet aussi d'avoir une idée de l'évolution des loyers à prix courants (masse totale et loyer moyen). Ses estimations sont très différentes de celles de la Comptabilité nationale comme le montrent les deux graphiques suivants.

Notes méthodologiques :

1° Les données de la CN portent sur l'ensemble des loyers tandis que celles que nous avons retenues pour l'EBM concernent les seuls logements.

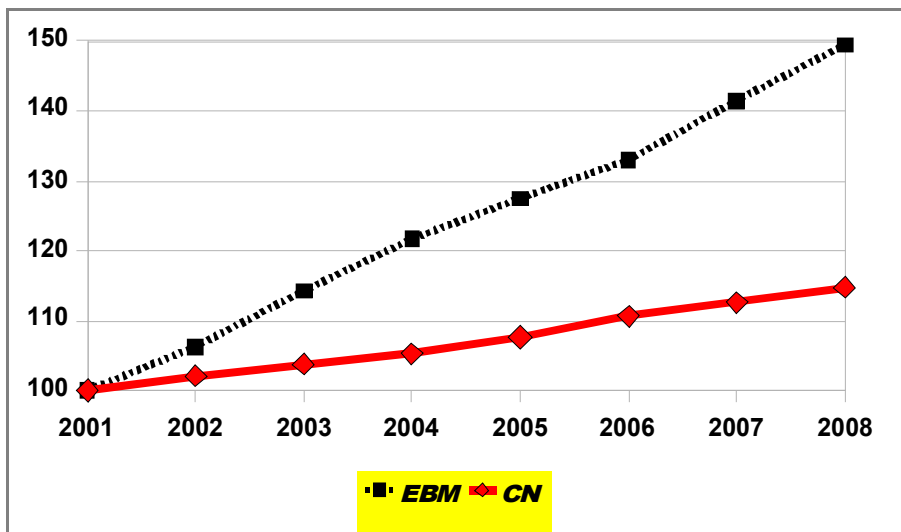
⁴ Cette augmentation correspond à peu de choses près à celle du nombre de logements (voir INS, Statistiques cadastrale du nombre de bâtiments : http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/economie/construction_industrie/parc/)

⁵ In Marie-Laurence de Keersmaecker, « Observatoire des Loyers – Enquête 2010 », Observatoire de l'Habitat de la Région de Bruxelles-Capitale, p. 41

2° Pour améliorer l'estimation des loyers de l'EBM j'ai calculé des moyennes mobiles sur trois ans.

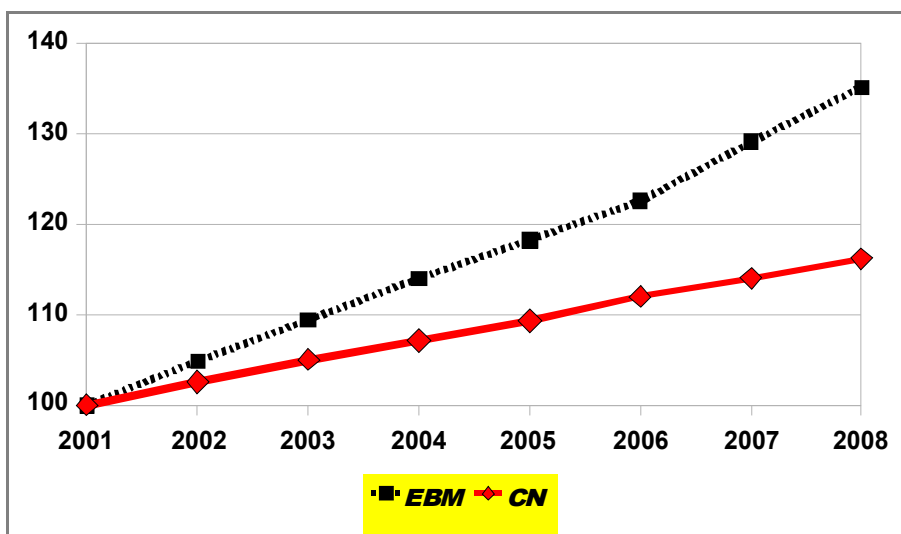
3° Attention : l'indice des loyers pour la CN est un déflateur tandis que l'indice des loyers calculé sur les données de EBM donne l'évolution du loyer moyen.

Masse totale des loyers à prix courants - 2001=100



Source : Belgostat – Calculs et estimations : IDD

Loyer moyen à prix courants – 2001=100



Source : Belgostat – Calculs et estimations : IDD

Trois observations :

- il est normal d'avoir des divergences entre les deux sources, celles-ci recourant à des méthodologies différentes, mais pas à ce point ! ;
- certes, rien ne dit a priori que les données de l'EBM à propos des loyers sont plus ou moins fiables ; mais 1° c'est à partir des données de l'EBM que les comptables nationaux "calent" tous les cinq ans les principaux postes des dépenses des ménages ; 2° ce sont aussi les données de l'EBM qui servent de point d'appui pour les réformes, globales et intermédiaires, de l'indice des prix ; on peut donc supposer que cette enquête est considérée comme crédible par les statisticiens officiels⁶ ;

⁶ Ceci dit, la baisse sensible du nombre de locataires entre 2007 et 2008 donnée par l'EBM est totalement inexplicable et

- enfin, d'autres sources confirment que – a minima – le loyer moyen a augmenté plus vite que l'indice-santé (voir ci-dessous).

Augmentation réelle des loyers – taux de croissance annuel moyen*

- Enquête sur le budget des ménages (2001-2008) : + 2,3%
- Observatoire bruxellois (2004-2010) : + 1,0%
- Enquête SILC (2004-2009)** : + 1,2%

*** Les taux de croissance moyens ont été calculés à partir de la tendance**

**** Le loyer moyen a été calculé pour les logements de 1 à 7 pièces**

Il est donc plus que probable que les loyers augmentent tendanciellement au minimum d'environ 1% par an en plus de l'indice-santé. Je ne dispose pas des données nécessaires pour déterminer dans quelle mesure la partie de la hausse qui excède l'indexation correspond à une amélioration de la "qualité" du stock de logements mis en location. Mais il est peu probable que cette hausse soit entièrement "justifiée" par cela⁷, ne serait-ce que parce que les améliorations apportées au stock (suppression de vieux logements, construction de logements et rénovations de toute nature) sont (en partie au moins) compensées par l'augmentation du nombre de petits logements et une probable diminution de la taille moyenne des logements.

jeté donc un doute sérieux sur la représentativité de l'échantillon pour les années 2008 et 2009 !

⁷ Si c'était le cas, ce pourcentage supplémentaire serait considéré par les comptes nationaux comme une augmentation en volume et non comme une augmentation de prix.

Conclusions et recommandations

D'évidence, la Comptabilité nationale et l'indice des prix sous-estiment la hausse des loyers.

En ce qui concerne la Comptabilité nationale, j'estime que la sous-estimation de la hausse concerne à la fois la masse des loyers à prix courants, le "volume" des loyers et le déflateur des loyers.

En ce qui concerne l'indice des loyers (dans l'indice des prix), la méthodologie relative aux loyers sociaux et les données qui en découlent semblent correctes.

Il n'en va pas de même pour l'indice des loyers non sociaux. Il est évident – sur base de multiples observations – que celui-ci doit augmenter plus vite que l'indice-santé. On notera au passage qu'on se demande à quoi servent les calculs du SPF Economie si c'est pour arriver à la conclusion que les loyers non sociaux évoluent comme l'indice-santé, ce qui est tautologique si on considère les seules évolutions des loyers en cours de bail.

Certes, on peut diverger d'opinion quant à la méthodologie à appliquer pour l'indice des loyers. Mais on ne peut se contenter d'enregistrer les hausses en cours de bail, liées à la seule indexation; il faut, à mon avis, y ajouter les hausses qui s'opèrent à chaque changement de bail. Or celles-ci sont une réalité si on en croît les observations de terrain, en particulier pour les logements comme les studios ou les chambres dites d'étudiant⁸.

Sans plus d'informations il est difficile de donner une estimation sur la hausse réelle du loyer moyen. Mais elle pourrait, à mon estime, être tendanciellement d'au moins 1% par an en plus que la hausse de l'indice-santé.

Cette sous-estimation de la hausse des loyers conduit aussi à une sous-estimation du "revenu imputé" aux propriétaires, à savoir une estimation du loyer qu'ils devraient payer s'ils étaient locataires, et non propriétaires, du bien qu'ils occupent.

L'Enquête sur les budgets des ménages et celle sur les revenus et les conditions de vie aboutissent toutes les deux à un loyer mensuel moyen d'environ 440 € par mois pour 2009. On peut estimer qu'en 2011 le loyer moyen est d'environ 470 € par mois.

Si le loyer moyen en 2009 tourne bien autour de 440 €/mois, on peut estimer que la masse totale des loyers estimée par la Comptabilité nationale devrait être d'un milliard € au moins plus élevée.

Ces constats m'amènent à formuler 2 grandes recommandations

1. Il est urgent de revoir les méthodologies relatives aux loyers tant dans la Comptabilité nationale que dans l'indice des prix.
2. Pour ce faire il faut améliorer très significativement les données de référence, sur base des lignes directrices suivantes :
 - faire appliquer véritablement la loi qui prévoit l'enregistrement obligatoire des baux
 - exploiter les données contenues dans les baux enregistrés
 - compléter les informations par des enquêtes plus poussées qui permettent de mesurer la "qualité" du parc immobilier locatif et son évolution ;
 - accorder une importance particulière (avec l'aide notamment des CPAS et des acteurs associatifs concernés) aux logements modestes dont tout indique que les

⁸ Les données SILC donnent une augmentation significativement plus élevée pour les loyers des logements à une pièce.

loyers ont augmenté plus que d'autres, que leurs baux sont moins souvent enregistrés (en tout cas tant que la loi sur l'enregistrement ne sera pas mieux appliquée) et donc les loyers moins bien connus.

On ne peut continuer à traiter ainsi des données aussi importantes pour la vie quotidienne d'environ 1.500.000 ménages et pour des données socioéconomiques essentielles comme l'estimation du PIB, les évolutions du pouvoir d'achat, etc.

Il est urgent que les institutions concernées (l'Institut des Comptes Nationaux, l'INS, la Commission des prix et le Conseil supérieur de la statistique) se penchent sérieusement sur cette problématique, pour améliorer le diagnostic des faiblesses des méthodologies actuelles de mesure de la hausse des loyers et, surtout, proposer des démarches qui permettent de mieux connaître les loyers et leurs évolutions.

Annexe 1 : Éléments essentiels de la méthodologie relative au calcul de l'indice des loyers depuis la réforme de 1976

Extraits de la publication : « L'indice des prix à la consommation - Base 1996 »⁹

Dans la méthodologie développée pour la réforme de 1976 (année de référence = 1974-1975), qui est une réforme fondamentale car elle a conduit à un indice de type budgétaire¹⁰, « l'indice particulier des loyers est calculé à l'aide d'un sondage effectué auprès de 1800 locataires. (...) Ces logements sont répartis en diverses catégories selon, d'une part, des caractéristiques propres au logement (par exemple : les commodités) et, d'autre part, des caractéristiques propres au locataire (notamment le statut professionnel). Le loyer pris en considération pour le calcul de l'indice est le loyer net à l'exclusion de toutes charges et autres coûts (...) Chaque année on remplace un certain nombre de logements anciens sur base des données statistiques disponibles. Enfin, lors d'un remplacement, l'indice du logement nouvellement introduit, qui doit offrir les mêmes caractéristiques que le logement qu'il remplace, est calculé en lui donnant comme prix de base le prix moyen, au cours de la période de référence, du logement remplacé. » (pp.14-15)

Dans la réforme de 1984 (année de référence de l'indice = 1981), « la méthode mise au point lors de la réforme de 1976 est modifiée sur deux points :

- afin de neutraliser les effets des remplacements sur l'indice des loyers, les logements de remplacement sont désormais introduits à l'indice moyen des logements restés dans l'échantillon et ce quelle que soit la raison du remplacement ;
- le loyer d'un logement social dépend non seulement du marché locatif, mais encore de caractéristiques propres au locataire (revenus, composition du ménage) ; aussi, un changement de locataire qui risque d'entraîner une modification de loyer sans rapport avec l'évolution réelle des prix est-il considéré comme un remplacement (le nouveau loyer est introduit à l'indice national des autres logements. » (p.16)

Lors de la réforme de 1991 (année de référence = 1988), « un indice des loyers est calculé séparément (...) pour les logements sociaux et non sociaux (...) La méthode spécifique conçue pour le calcul de l'indice des loyers sociaux s'articule sur deux grands principes :

- le calcul de l'indice s'effectue en collectant auprès d'un certain nombre de sociétés agréées d'habitations sociales – les plus représentatives de la province – le loyer moyen relatif à l'ensemble des logements effectivement loués (loyer moyen hors charges) ;
- le calcul de l'indice s'effectue au niveau des onze provinces (...)

Pour les loyers non sociaux, la composition de l'échantillon de logements a été révisée pour la rendre, dans la mesure du possible, conforme à l'échantillon idéal¹¹ déterminé par l'Institut national de Statistique (...) » (pp.18-19)

Dans la réforme de 1998 (année de référence 1996), « la méthodologie mise en oeuvre lors de la réforme précédente reste d'application, à savoir le calcul, au niveau provincial, d'indices spécifiques des loyers pour les logements sociaux et non sociaux (...) » Pour les logements non sociaux, le remplacement d'un logement sorti de l'échantillon ne s'effectue plus à partir de l'indice moyen (maison ou appartement) de la province mais par un enchaînement¹² à partir de l'indice du logement à remplacer, au dernier mois où le locataire de ce logement a communiqué le montant de son loyer. Enfin, le principe de rétroactivité est maintenu de même que le remplacement chaque année d'un certain nombre de logements vétustes (environ deux par mois) par des logements nouvellement construits (...) » (pp.36-37)

⁹ Ministère des Affaires économiques, Administration de la politique commerciale, Service de l'indice, 1999

¹⁰ A savoir : un indice dont les pondérations et le nombre de produits reflètent les dépenses observées des ménages.

¹¹ Il s'agit ici de garantir un échantillon qui se rapproche le plus possible de la structure des logements estimée par l'INS sur base du Recensement de 1991.

¹² Un enchaînement d'indices se fait par modification du prix de base du produit remplacé.

« Loyers

Le calcul de l'indice des loyers sociaux tout comme celui des loyers non sociaux s'effectue au niveau des dix provinces et de la région bruxelloise. Pour le calcul de ces indices, le Royaume doit donc être considéré comme constitué de onze provinces.

Les indices provinciaux ainsi calculés sont alors intégrés, au niveau de chacune des localités faisant partie de la province concernée, dans le programme général de calcul de l'indice des localités, permettant ainsi le calcul de l'indice général du Royaume.

Loyers sociaux

Pour chacune des onze provinces, l'Unité Prix à la consommation collecte mensuellement, depuis le 1er janvier 2004, auprès d'un certain nombre de sociétés agréées d'habitations sociales, les plus représentatives de la province, deux types de renseignements:

- le montant du loyer relatif à l'ensemble des logements effectivement loués, calculé à partir des loyers hors charges réellement réclamés aux locataires,
- le nombre de logements effectivement loués.

A partir de ces données, il est possible :

- d'une part, d'établir un schéma de pondération donnant l'importance relative en 2004 (année de base) du parc locatif des sociétés reprises dans la province pour le calcul de l'indice ;
- d'autre part, de calculer des indices des loyers sociaux pour chacune des sociétés de la province et ensuite d'agréger ces indices (moyenne arithmétique pondérée) à l'aide des coefficients de pondération précédemment établis, pour obtenir l'indice provincial.

(...)

Loyers non sociaux

Dans chacune des onze provinces, l'Unité Prix à la consommation relève régulièrement, depuis le 1er janvier 2004, les loyers d'un certain nombre de logements non sociaux (échantillon provincial).

Cet échantillon a été constitué sur base des critères suivants:

- le type de logement: maison ou appartement ;
- la taille du logement, exprimée par le nombre de pièces (cinq catégories retenues: 1 ou 2 pièces, 3 pièces, 4 pièces, 5 pièces, 6 pièces et plus) ;
- le confort du logement (3 catégories retenues: sans salle de bains ni chauffage central, avec salle de bains mais sans chauffage central, avec salle de bains et chauffage central).

(...)

Remplacement d'un logement

Lorsqu'il n'est plus possible de relever le loyer d'un logement donné, ou par souci de renouveler l'échantillon des logements afin de suivre l'évolution du parc national, le logement de remplacement (de mêmes caractéristiques et situé dans la même province que le logement à remplacer) est introduit en enchaînant les indices des deux logements au dernier mois où le locataire du logement à remplacer a communiqué son loyer. » (pp.66-68)

¹³ SPF Economie, PME, Classes moyennes et Energie, Direction générale Statistique et Information économique, 2007

Annexe 2 : Méthodologie d'estimation des loyers dans les Comptes nationaux (extraits)

« 1. Estimation de l'année de base 2001

1.1. Production

D'une manière générale, la production de services de logement en 2001 est estimée par une multiplication du volume par le prix. Il s'agit du produit du nombre de logements par le loyer pour chaque type de logement distingué. Une estimation est faite aussi bien pour les locataires que pour les propriétaires.

Locataires

Volumes

Les résultats du Recensement de la population et des logements 2001 de la DGSIE¹⁴ ont permis de mettre à niveau le nombre de logements en Belgique.

Les logements ont été classés selon des caractéristiques. Étant donné la correspondance nécessaire avec les prix, les mêmes types de caractéristiques ont été retenus tant pour les volumes issus du Recensement 2001 que pour les prix. Les 4 caractéristiques retenues sont :

1. Le type de logement :
 - maison 4 façades
 - maison unifamiliale, autre que 4 façades
 - appartement/ studio
2. Le nombre de chambres à coucher :
 - 0 chambre à coucher
 - 1 chambre à coucher
 - 2 chambres à coucher
 - 3 chambres à coucher
 - 4 chambres à coucher ou plus
3. Date de construction :
 - avant 1945
 - après 1945
4. Garage
 - pas de garage
 - garage une voiture ou plus

Vu les différentes valeurs que peuvent prendre les caractéristiques, l'on obtient un total de $3 \times 5 \times 2 \times 2 = 60$ catégories différentes.

Prix

Le "Panel Study of Belgian Households" (PSBH), qui est le fruit d'enquêtes socio-économiques en panel des ménages belges réalisées par les universités d'Anvers (UIA) et de Liège (ULg), est disponible depuis 1992 jusque 2002. Ce Panel PSBH dispose d'informations sur les loyers réels par logement, en fonction des caractéristiques retenues.

L'on a décidé d'estimer les loyers totaux par extrapolation directe en multipliant les loyers (réels) fournis par l'enquête PSBH pour chaque type de logement par le nombre de logements de chaque type, fourni, lui, par le Recensement de la population et des logements.

(...)

Prix (actualisation)

Deux indices permettent de combler l'absence de mises à jour de l'enquête PSBH :

- L'indice de prix est l'indice des prix à la consommation des loyers non sociaux.
- L'indice de qualité (maintenu constant entre deux recensements). »

¹⁴ Direction générale Statistique et Information économique

DONNEES STATISTIQUES RELATIVES AUX LOYERS

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Indice des prix à la consommation											
2004=100											
Indice santé	92,7	95,3	97,0	98,4	100,0	102,1	104,0	105,8	110,3	110,9	112,8
Loyers sociaux	86,5	89,1	92,2	96,4	100,0	104,9	106,7	110,7	114,3	120,0	126,5
Loyers non sociaux	93,0	94,9	97,1	98,6	100,0	101,9	105,5	107,2	109,0	110,9	111,7
Loyers*	92,5	94,4	96,7	98,4	100,0	102,1	105,6	107,4	109,5	111,7	112,9
2010=100											
Indice santé	82,3	84,5	86,0	87,3	88,7	90,6	92,2	93,8	97,8	98,4	100,0
Loyers sociaux	68,4	70,5	72,9	76,3	79,1	82,9	84,4	87,5	90,4	94,9	100,0
Loyers non sociaux	83,3	84,9	86,9	88,2	89,5	91,2	94,4	95,9	97,6	99,3	100,0
Loyers	81,9	83,6	85,7	87,1	88,6	90,4	93,5	95,2	97,0	98,9	100,0
Observatoire loyers de Bruxelles – loyers sociaux – en € par mois											
A la date du 31/12											
Loyers de base	201	208	218	228	249	248	260	271	283	301	
Loyers réels	185	189	197	202	210	216	224	231	241	255	
Moyenne annuelle											
Loyers de base		204	213	223	238	249	254	265	277	292	
Loyers réels		187	193	199	206	213	220	228	236	248	
Observatoire loyers de Bruxelles – moyenne des loyers – en € de 2010											
Loyer mensuel moyen					544		554		566		591
Enquête SILC – prix courants											
Loyer mensuel moyen**					377	379	404	413	431	440	
Enquête sur le budget des ménages											
Proportion de ménages concernés											
Loyer de logement sans charges	27,1%	26,3%	26,9%	27,9%	28,8%	28,7%	28,3%	28,3%	22,4%	22,4%	
Logement social	5,3%	5,0%	5,0%	4,8%	4,4%	4,4%	4,5%	4,7%	4,5%	5,0%	
Dépense annuelle – en euros											
Loyer de logement sans charges	3.791	3.939	4.057	4.364	4.438	4.595	4.826	4.964	5.455	5.726	
Logement social	2.392	2.629	2.655	2.617	2.908	2.746	3.055	3.194	3.086	3.128	
Moyenne pondérée des loyers	3.563	3.729	3.838	4.108	4.234	4.351	4.582	4.713	5.062	5.250	
Loyer mensuel moyen	297	311	320	342	353	363	382	393	422	437	

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Comptabilité nationale – en millions €											
A prix courants	5.498	5.555	5.669	5.765	5.848	5.978	6.144	6.256	6.377	6.504	
En euros chaînés (référence 2008)	6.512	6.455	6.424	6.380	6.340	6.355	6.372	6.374	6.377	6.376	
Déflateur (2008=100)	84,4	86,1	88,3	90,4	92,2	94,1	96,4	98,1	100,0	102,0	
Nombre de ménages – INS											
Au 1er janvier	4.237.773	4.277.670	4.319.040	4.361.885	4.402.307	4.439.652	4.481.808	4.523.391	4.569.519	4.605.227	
Moyenne annuelle	4.257.722	4.298.355	4.340.463	4.382.096	4.420.980	4.460.730	4.502.600	4.546.455	4.587.373		

Sources : Belgostat, INS, Observatoire de l'Habitat de la Région de Bruxelles-Capitale - Calculs et estimations : IDD

* Les cases en italiques et avec un arrière-fond vert sont des estimations

** Calculé sur les logements de 1 à 7 pièces