

Baromètre de locations 1^{er} semestre 2024

Les loyers s'ajustent à l'inflation, mais le nombre de locations diminue encore considérablement

Le marché immobilier est particulièrement tendu avec, comme le constatent les agents immobiliers, une baisse du nombre de biens disponibles à la location (avec environ 20 % de nouveaux contrats de location en moins par rapport au printemps 2023 et au printemps 2022) et un climat d'investissement défavorable consécutif à des mesures politiques contre-productives.

Outre l'inflation, l'augmentation des prix semble imputable à une demande plus importante en location due, d'une part, à l'augmentation des taux d'intérêts qui rendent l'acquisition moins abordable et, d'autre part, au ralentissement de la mise sur le marché de nouveaux biens locatifs.

Federia, la Fédération des agents immobiliers francophones de Belgique, publie une nouvelle édition de son baromètre des locations, en partenariat avec CIB et en collaboration avec Korfine pour la collecte des données. Ce baromètre a été élaboré en analysant quelque 30.000 nouveaux contrats de location, gérés par des agents immobiliers et entrés en vigueur au cours du premier semestre 2024.

→ **Quels en sont les principaux enseignements ?**

À Bruxelles :

« La baisse de 20 % du nombre de nouveaux contrats est particulièrement inquiétante d'autant que la demande, elle, ne diminue pas et reste (très) élevée. La seule manière de combler le fossé grandissant entre l'offre et la demande est de revoir les politiques en matière d'immobilier. Le gouvernement doit en être conscient : ce n'est pas le prix des loyers qui pose problème (celui-ci augmente d'environ 2,8 %, soit à peu près au niveau de l'inflation) mais bien la disponibilité des biens mis à la location. »

Charlotte De Thaye, Directrice générale de Federia

Le marché locatif privé a longtemps profité de taux d'intérêt bas, rendant les investissements immobiliers plus attractifs que les investissements mobiliers. 2023 a marqué un tournant... La hausse des taux d'intérêt a poussé les investisseurs vers d'autres horizons ; les projets de reconversion ont ralenti en raison de l'augmentation significative des coûts de construction (matériaux et salaires) et de la pénurie de main-d'œuvre ; la chaîne logistique a connu également de gros problèmes ; ... Tout cela s'est traduit par une flambée des prix voire l'abandon de projets. De plus, certaines décisions fiscales, comme la non-reconduction de la réduction du taux de TVA sur la démolition/reconstruction pour les promoteurs, ont eu un impact significatif. Dans un contexte urbain fortement densifié comme Bruxelles, cette baisse de TVA est cruciale pour la création d'offres via la construction de remplacement. Sans oublier les problématiques liées aux permis d'urbanisme.

Les effets de ce cocktail amer se manifestent aujourd'hui : moins d'investissements et donc moins de nouvelles locations.

« Bruxelles est particulièrement vulnérable, car les possibilités d'augmentation de l'offre dans un contexte urbain ne sont pas faciles à trouver. De plus, ces dernières années, des mesures contre-productives et impraticables ont éloigné les investisseurs. Le nouveau gouvernement bruxellois doit inverser cette tendance. »

Patrick Boterbergh, CEO de Korfine

Ajoutez à cela l'impact des nouvelles normes PEB (avec le calendrier des objectifs à atteindre) qui commence aussi à peser de manière importante sur les petits comme les plus grands investisseurs. **« Si les autorités bruxelloises continuent de décourager le marché privé, la pénurie de logement ne fera que s'alourdir et l'impact sur le prix des locations s'en ressentira rapidement. Il est important de garder des objectifs écologiques mais si ceux-ci sont déraisonnables aussi bien financièrement que dans la faisabilité (surtout avec le manque de main d'œuvre qualifiée disponible), les investisseurs et propriétaires quitteront la région et le secteur public n'aura pas plus les moyens de régler la question. »**

Charlotte De Thaye, Directrice générale de Federia

Évolution des loyers

Les loyers évoluent de manière stable à Bruxelles. Avec une augmentation à mi-année de 2,8 % et après la forte hausse des prix en 2023 (+8,5 %), la vague d'inflation semble plus ou moins digérée et les loyers continuent d'évoluer dans un rythme proche de l'inflation.

Il faut néanmoins rester vigilants. À Bruxelles, en particulier, les loyers augmentent généralement moins au printemps et plus fortement à l'automne. Si cette tendance se poursuit en 2024, l'augmentation des prix pourrait atteindre les 6 % d'ici la fin de l'année mais cela reste cependant à confirmer.

Loyer moyen par type de bien :

Prix de location moyen Région Bruxelles-Capitale	2019	2020	2021	2022	2023	S1 2024	Evolution
Maisons mitoyennes	1.687 €	1.745 €	1.927 €	1.713 €	1.853 €	2.140 €	15,5%
Appartements	1.047 €	1.051 €	1.058 €	1.115 €	1.205 €	1.235 €	2,5%
Studios	628 €	631 €	644 €	730 €	806 €	778 €	-3,5%
Tout type de logement	1.091 €	1.098 €	1.108 €	1.150 €	1.248 €	1.283 €	2,8%

Source : Federia en collaboration avec CIB et Korfine

Pour suivre l'évolution des loyers à Bruxelles, il faut toujours se concentrer sur les appartements, qui représentent environ 90 % de l'ensemble des locations. Louer un appartement est devenu en moyenne 30 € plus cher (+2,5 %). Les studios ont, quant à eux, vu leurs loyers baisser (-3,5 %), probablement en raison d'une correction après les fortes hausses de prix en 2022 et 2023. Pour la première fois, les prix moyens des maisons mitoyennes dépassent les 2.000 € par mois. Louer une telle maison dans la région de Bruxelles semble devenir inabordable pour une grande partie de la population.

Médiane :

Médiane Région Bruxelles-Capitale	2019	2020	2021	2022	2023	S1 2024
Maisons mitoyennes	1.545 €	1.600 €	1.675 €	1.500 €	1.600 €	1.700 €
Appartements	925 €	950 €	950 €	997 €	1.100 €	1.150 €
Studios	600 €	600 €	625 €	690 €	750 €	750 €
Tout type de logement	925 €	950 €	950 €	995 €	1.100 €	1.265 €

Source : Federia en collaboration avec CIB et Korfine

Le fossé croissant entre l'offre et la demande impacte également les prix médians. Plus de 50 % des nouveaux locataires à Bruxelles paient désormais 1.150 € par mois pour un appartement. Pour les maisons mitoyennes, le prix médian atteint 1.700 €, tandis que pour les studios, les prix se stabilisent après les fortes augmentations de 2022 et 2023.

Zoom sur les communes

Woluwe-Saint-Pierre, Ixelles et Uccle restent les communes les plus chères de Bruxelles. Ganshoren reste, quant à elle, la moins chère mais passe le cap des 900 €.

Le loyer moyen d'un appartement augmente dans la plupart des communes de la région. Les seules exceptions sont Uccle, Bruxelles-ville, Evere et Neder-Over-Heembeek. Les hausses les plus significatives s'observent à Woluwe-Saint-Pierre, Watermael-Boitsfort, Auderghem et Berchem-Sainte-Agathe, avec des augmentations de 9 % ou plus.

Globalement, le nombre de communes où le loyer moyen est inférieur à 1.000 € par mois pour un appartement continue de diminuer. Seules Jette, Laeken, Anderlecht et Ganshoren sont encore en dessous de ce seuil.

Loyer moyen par commune :

Prix de location moyen d'un appartement Communes bruxelloises	2019	2020	2021	2022	2023	S1 2024
Woluwe-Saint-Pierre (1150)	1.251 €	1.346 €	1.276 €	1.297 €	1.411 €	1.542 €
Ixelles (1050)	1.143 €	1.162 €	1.134 €	1.217 €	1.319 €	1.352 €
Uccle (1180)	1.165 €	1.149 €	1.164 €	1.236 €	1.359 €	1.347 €
Woluwe-Saint-Lambert (1200)	1.063 €	1.082 €	1.116 €	1.158 €	1.284 €	1.315 €
Watermael-Boitsfort (1170)	1.013 €	1.062 €	1.050 €	1.059 €	1.143 €	1.276 €
Auderghem (1160)	1.026 €	1.029 €	1.072 €	1.120 €	1.156 €	1.261 €
Bruxelles-Ville (1000)	1.122 €	1.073 €	1.095 €	1.163 €	1.240 €	1.226 €
Forest (1190)	979 €	989 €	1.030 €	1.034 €	1.130 €	1.215 €
Koekelberg (1081)	767 €	890 €	1.009 €	1.053 €	1.148 €	1.201 €
Sint-Gilles (1060)	998 €	955 €	998 €	1.041 €	1.190 €	1.196 €
Etterbeek (1040)	1.038 €	1.009 €	1.033 €	1.086 €	1.166 €	1.173 €
Evere (1140)	1.080 €	1.048 €	1.091 €	1.143 €	1.177 €	1.153 €
Berchem-Sainte-Agathe (1082)	754 €	845 €	848 €	925 €	950 €	1.087 €
Schaerbeek (1030)	891 €	926 €	912 €	968 €	1.050 €	1.064 €
Saint-Josse-ten-Node (1210)	958 €	883 €	907 €	1.031 €	1.000 €	1.046 €
Molenbeek-Saint-Jean (1080)	781 €	838 €	879 €	888 €	982 €	1.036 €
Neder-Over-Heembeek (1120)	826 €	835 €	860 €	926 €	1.044 €	1.005 €

Jette (1090)	766 €	811 €	793 €	849 €	925 €	990 €
Laeken (1020)	776 €	807 €	835 €	839 €	936 €	964 €
Anderlecht (1070)	795 €	861 €	810 €	866 €	949 €	957 €
Ganshoren (1083)	743 €	800 €	870 €	894 €	894 €	923 €

Source : Federia en collaboration avec CIB et Korfine

En Wallonie :

En Wallonie aussi, le prix moyen des locations a augmenté à un rythme moins rapide. Après une augmentation de 4,3 % en 2023, la Région poursuit son ralentissement avec une hausse des loyers moyens tous types de biens confondus de 2,52 % au premier semestre 2024 à 814 €. Ce sont les biens de petite taille, très demandés, qui connaissent la plus forte hausse et plus particulièrement les appartements avec +3,38 % à 764 €.

Comme à Bruxelles et en Flandre, l'écart entre l'offre et la demande s'est encore creusé au premier semestre 2024. **« L'augmentation des taux d'intérêt a incité les investisseurs à quitter le marché, et bien qu'ils se soient stabilisés, un retour massif des investisseurs n'est pas attendu sans une réaction des gouvernements. En effet, diverses interventions gouvernementales, comme le taux de TVA sur la démolition/reconstruction et les mesures concernant l'indexation des loyers, affectent particulièrement le climat d'investissement en Wallonie. Un taux d'investissement qui reste faible continuera d'avoir un impact significatif sur les loyers »**, explique Charlotte De Thaye.

Loyer moyen par type de bien :

Prix de location moyen Wallonie	2019	2020	2021	2022	2023	S1 2024	Evolution
Maisons mitoyennes (2 façades)	726 €	746 €	787 €	809 €	835 €	851 €	1,92%
Maisons jumelées (3 façades)	804 €	835 €	873 €	902 €	964 €	980 €	1,66%
Maisons individuelles (4 façades)	983 €	1.034 €	1.051 €	1.088 €	1.146 €	1.125 €	-1,83%
Appartements	650 €	661 €	677 €	710 €	739 €	764 €	3,38%
Tout type de logement	695 €	710 €	726 €	761 €	794 €	814 €	2,52%

Source : Federia avec le soutien de Korfine

A l'été dernier, les différents acteurs de l'immobilier (Federia, Embuild, Fednot, l'UPSI et l'UWA) avaient déjà alerté les autorités, dans un mémorandum commun, sur l'évolution inquiétante du marché. Ils ont à nouveau interpellé le gouvernement wallon fraîchement nommé sur la forte dégradation de l'accessibilité au logement et le risque d'une nouvelle crise. **« En effet, l'accessibilité au logement a déjà connu une chute de 50% en deux ans touchant tous les types de logements en Wallonie comme à Bruxelles et la situation ne peut continuer de se dégrader. Les discussions ont semblé constructives et le secteur attend des mesures concrètes, fortes et rapides – comme par exemple, la mesure phare de la réduction des droits d'enregistrement à 3 % - afin d'éviter une nouvelle crise du logement »**, poursuit Charlotte De Thaye.

Sans surprise, le Brabant wallon reste la province la plus chère à 1.094 € contre des loyers compris entre 762 € et 800 € dans les autres provinces. Il faudra ainsi dépenser 1.663 € pour une maison 4 façades en Brabant Wallon contre 1.023 € au Luxembourg, ou 949 € pour un appartement contre 718 € dans le Hainaut qui était pourtant la seule à proposer des appartements au loyer moyen sous la barre des 700 €. Autre cap franchi au niveau des 4 façades dont le prix moyen de location dépasse désormais les 1.000 € dans toutes les provinces wallonnes.

Loyer moyen par province :

Prix de location moyen Provinces wallonnes	2019	2020	2021	2022	2023	S1 2024	Evolution
Brabant wallon	936 €	962 €	975 €	1.017 €	1.084 €	1.094 €	0,92%
Luxembourg	666 €	682 €	702 €	740 €	778 €	800 €	2,83%
Namur	665 €	685 €	695 €	743 €	775 €	790 €	1,94%
Liège	640 €	652 €	681 €	714 €	741 €	762 €	2,83%
Hainaut	658 €	674 €	688 €	713 €	741 €	766 €	3,37%

Source : Federia avec le soutien de Korfine

Le prix médian s'élève quant à lui à 790 € tous types de biens confondus, soit une hausse de 5,3 %, en ligne avec 2023 (+5,6 %).

Pour de plus amples informations :

Laura Van Campenhout - 010 39 54 42 - laura.vancampenhout@federia.immo

A propos de Federia

Reconnue comme association professionnelle auprès du Conseil Supérieur des Indépendants, Federia, la Fédération des agents immobiliers francophones de Belgique, compte aujourd'hui plus de 1.150 membres sur le territoire Wallonie-Bruxelles. Elle représente les différents métiers de la profession d'agent immobilier : courtiers, syndics et régisseurs immobiliers. Aux côtés des agents immobiliers, Federia compte également parmi ses membres les employés d'agences immobilières.

La vocation de Federia est avant tout de représenter les agents immobiliers et de défendre leurs intérêts auprès des pouvoirs publics, des instances diverses et du grand public mais aussi d'accompagner ses membres au quotidien. Elle leur fournit une large gamme de conseils, de services et de formations pour développer leurs compétences, leur éthique et leur professionnalisme.

Plus d'informations sur www.federia.immo.

Bon à savoir pour comprendre correctement le baromètre de locations

Le baromètre de locations Federia, en collaboration avec CIB et avec le soutien de Korfine, contient les résultats d'une analyse des contrats de location conclus, dans une période déterminée, par l'intermédiaire d'une agence immobilière avec un aperçu des prix les plus récents sur le marché de la location privée.

Conformément aux dispositions de la loi sur la location résidentielle, le loyer est librement négociable lors de la conclusion d'un bail. Par la suite, en cours de contrat, seule l'indexation est autorisée. Dans certains cas, qui sont strictement définis par la loi, le loyer peut être révisé par le tribunal ou d'un commun accord entre le locataire et le propriétaire. Toutefois, une telle révision n'est pas (très) fréquemment appliquée.

Ces chiffres donnent une idée de ce qu'un locataire paierait (en moyenne) s'il cherchait maintenant un nouveau logement à louer. C'est notamment pour cette raison que les chiffres sont extrêmement actuels. Ce n'est que lorsqu'un nouveau contrat de location est conclu que le prix est pratiquement conforme au marché. En effet, pendant la durée du bail, le marché ne joue plus de rôle, mais on se limite à l'indexation. La grande valeur ajoutée du baromètre de locations de Federia est donc qu'il se concentre sur les prix actuels en phase avec le marché.

Il ne permet toutefois pas de déterminer ce que chaque locataire paie en moyenne en 2024. Cela nécessiterait des informations sur les baux en cours, ce qui n'est pas l'objectif de ce baromètre de locations.

Les baux analysés concernent le segment résidentiel. Ne sont pas inclus dans ce baromètre :

- Les locations commerciales telles que les bureaux, les magasins, les autres locaux commerciaux, les établissements de restauration, ...
- Les locations mixtes (immeuble commercial avec un logement, bureau avec un logement ou terrain agricole avec un logement),
- Les résidences secondaires,
- Les logements pour étudiants,
- Les contrats de sous-location.
- Et les loyers payés par les bailleurs sociaux (sociétés de logement social et offices de location sociale)

Les contrats analysés concernent donc les résidences principales qui se rapportent à sept types de logements :

- Les maisons mitoyennes,
- Les maisons jumelées,
- Les maisons individuelles,
- Les appartements,
- Les studios,
- Les chambres,
- Et les villas.

Si ce baromètre de locations se concentre sur les contrats conclus par l'intermédiaire d'une agence immobilière, l'important volume de contrats de location (grâce à la collaboration avec Korfine) sur lequel se fonde l'analyse, en fait de loin la source la plus représentative des tendances actuelles et du marché des loyers.

Nous ne disposons pas de chiffres permettant de savoir si les logements locatifs proposés directement sur le marché par des particuliers (sans l'aide d'un agent ou d'un régisseur immobilier) présentent la même qualité (de logement). Si la qualité est légèrement inférieure en moyenne, cela pourrait être une raison pour laquelle le loyer dans les locations privées n'est pas à 100% au même niveau. Nous ne pouvons pas l'évaluer aujourd'hui.

Néanmoins, l'échantillon du baromètre de locations est si important que les distorsions éventuelles, lorsqu'elles sont extrapolées à l'ensemble du marché, sont probablement limitées. Dans un souci d'exhaustivité, nous avons toutefois estimé qu'il était important de donner une interprétation correcte.

Enfin, il est à noter que les baux figurant dans la base de données du Baromètre de locations sont désormais classés en fonction de la date de leur entrée en vigueur.