

Après deux années de gel sanitaire, les loyers flambent



L'Echo - 12 fév. 2022
Page 3

L'immobilier locatif, surtout bruxellois, a souffert de la crise sanitaire et du manque de mouvements. Mais aujourd'hui, l'inflation rattrape les prix des loyers.

Les loyers en Belgique, en nette hausse suite à l'inflation, ont été freinés dans leur croissance durant deux ans suite à la crise sanitaire, selon les chiffres de Federia (Fédération des agents immobiliers francophones). Ce ralentissement est surtout marqué en Région bruxelloise. Alors que les loyers y ont évolué en moyenne de 6,25% entre 2018 et 2019, soit avant la pandémie, leur croissance n'a été que de 0,95% en 2020 et de 1,2% en 2021. «Les loyers ont augmenté moins rapidement au cours des deux dernières années. Le phénomène est particulièrement observé pour les studios. La crise du coronavirus a fortement touché le segment des expatriés», explique Federia.

«Il y a beaucoup plus de logements mis en location à Bruxelles que dans les deux autres Régions. Le fait d'avoir peu d'expatriés, alors que ce sont principalement eux qui poussent les loyers à la hausse, les a figés. Les propriétaires n'ont plus pu obtenir le rendement espéré, car ils peinaient à trouver des locataires et devaient parfois revoir leur loyer à la baisse», appuie la responsable des agences ERA Châtelain et Schuman, Andreea Coman.

Bruxelles de loin la plus chère

«Durant le confinement, le marché locatif a observé très peu de mouvement. Ce calme marque inévitablement une pause sur la croissance des loyers. Lorsque le marché est très actif, cela met la pression sur les prix», analyse Kim Ruysen, managing director chez Trevi.

De l'autre côté de l'échiquier, le loyer des maisons quatre façades a flambé de près de 18% en 2021 dans la capitale. Cela s'explique par la demande de maisons plus grande durant la pandémie et la diminution constante de l'offre pour ce type de bien en Région bruxelloise. «Durant la crise du Covid-19, pas mal de personnes ont eu envie de sortir de Bruxelles, avec le souhait de trouver plus d'espace, de verdure notamment grâce aux possibilités de télétravail», indique Caroline Lejeune, présidente de Federia. En Flandre et en Wallonie, les prix des loyers ont augmenté près deux fois plus vite qu'à Bruxelles l'année dernière, soit respectivement de 2,5% et 2,11%, mais toujours de manière «ralentie» par rapport aux années précédant la crise sanitaire (+3,7% en Flandre entre 2018 et 2019, par exemple). Mais malgré ce coup de frein observé dans la capitale, elle reste de loin la Région la plus chère. Le prix locatif moyen y est de 1.181 euros, contre 797 euros en Flandre et 751 euros en Wallonie.

L'indexation rattrape le retard

Ces évolutions de prix montrent que le prix moyen des loyers des baux en cours augmente actuellement plus vite que celui des nouveaux baux en raison de l'indexation liée à la forte inflation. De fait, les loyers indexés en ce mois de février verront leur montant progresser de pas moins de 7% par rapport à l'année dernière.

Le locataire aurait-il, dans ce cas, intérêt à déménager pour éviter de trop subir cette forte indexation? La question est légitime, mais les chiffres de Federia s'arrêtent à fin 2021, ce qui signifie que les indexations très élevées de début 2022 ne se répercuteront sur les chiffres que lors du prochain baromètre des loyers. En outre, un locataire qui souhaite déménager en cours de bail doit en principe rompre anticipativement ce bail et respecter un préavis et une indemnité qui s'élève en général à un mois de loyer. Il est donc important de bien calculer le rapport perte/bénéfice avant de signer un nouveau contrat de bail. Les propriétaires qui mettent actuellement en location un logement peuvent également déjà intégrer ces indexations dans le montant de loyer indiqué dans l'annonce.

Bref, rien ne garantit que le locataire sortirait gagnant d'une telle opération. «Le fait de déménager ne permettra pas d'éviter tôt ou tard l'inflation sur le marché locatif. C'est un effet de marché, qui se fait ressentir à tous les niveaux, et donc les loyers. Un propriétaire qui veut garantir son rendement et qui lui-même fait face à l'inflation indexera son loyer à un moment donné», souligne Kim Ruysen.

Marchés en sens opposés

«Alors que les prix sur le marché locatif ont été freinés durant la crise sanitaire, mais qu'ils subissent désormais une progression exceptionnelle en raison de l'inflation, ceux du marché de la vente ont été en sens inverse. Les prix ont nettement augmenté en 2020 et 2021, tandis que le marché semble se calmer en ce début d'année», analyse Olivier Anthone, manager de l'agence ERA La Clé à Namur, qui explique que ces phénomènes sont notamment dus à l'offre qui était très maigre pour la vente lors de la pandémie et qui se raréfie actuellement pour le locatif.

Kim Ruysen

Copyright © 2022 Mediafin. Tous droits réservés