

Le loyer moyen au-dessus de 1.000 euros dans seize communes bruxelloises

La Fédération des agents immobiliers publie son baromètre des locations, basé uniquement sur les baux signés l'année passée. A Bruxelles, elle mesure une offre locative en baisse et des prix en hausse de 15 % sur deux ans, à 1.321 euros en moyenne.

AMANDINE CLOOT

Sur l'existence d'une crise du logement à Bruxelles, cela fait un bon moment qu'il y a consensus. Sur les moyens à déployer pour endiguer la problématique, il y a par contre deux écoles.

Celle qui prône avant tout un encadrement du marché privé pour contenir la hausse des prix et éviter les loyers abusifs. Soit une partie de la majorité sortante dans la Région – PS et Ecolo – et le milieu associatif qui lutte pour le droit fondamental au logement.

Et celle qui estime par contre que la loi du marché donne toujours le ton et que la crise actuelle relève avant tout d'un déséquilibre entre l'offre et la demande, à corriger. Un message porté, entre autres, par Federia, qui représente les agents immobiliers francophones.

« La demande ne fait qu'augmenter »

La Fédération mesure chaque année l'évolution du marché locatif, à l'aide des nouveaux baux enregistrés (70.000 environ l'année passée) par ses membres. En 2024, elle constate que ces derniers ont signé 10 % de contrats locatifs en moins. Bref que l'offre est en berne, en particulier à Bruxelles. « Pour la première fois, c'est une tendance générale dans le pays mais clairement marquée dans la capitale. Nous avons déjà alerté sur les effets pervers des mesures politiques prises dans la Région. Il

est grand temps d'arrêter de décourager les investisseurs privés si l'on souhaite rétablir un équilibre car la demande, elle, ne fait qu'augmenter », attaque d'emblée Charlotte De Thaye, directrice générale.

Pour rappel, à Bruxelles, le pourcentage de propriétaires (38,1 %) est bien moins important qu'en Wallonie (63,8 %) et en Flandre (69,8 %). Le revenu disponible y est aussi le plus faible du pays, à 29.548 euros par ménage vs 30.711 euros au sud et 34.862 euros au nord.

Bientôt plus de studios que de maisons mis en location

Et les chiffres avancés par Federia – qui ne disent donc pas tout du marché locatif bruxellois mais reflète sa dynamique – sont effectivement impressionnants.

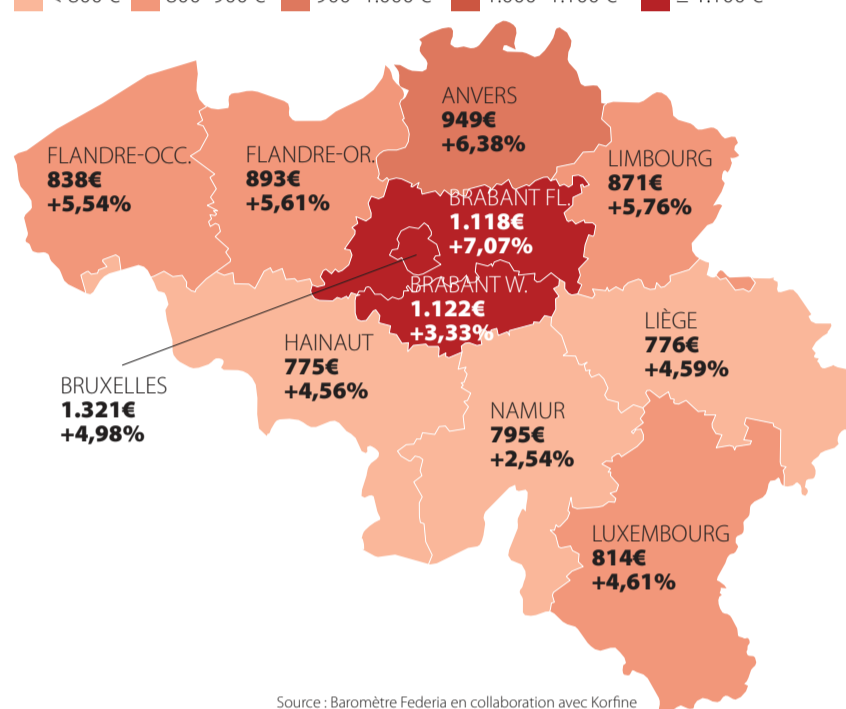
Les « nouveaux » loyers de la Région ont ainsi augmenté en moyenne de quasi 5 % en 2024, après avoir grimpé de 10 % en 2023 ; portant la rente mensuelle moyenne des biens fraîchement retirés du marché, toutes communes et types confondus à 1.321 euros. Seules Ganshoren, Jette et Anderlecht affichent encore des loyers moyens inférieurs à 1.000 euros (Laeken et Berchem-Sainte-Agathe faisaient encore partie de ce cercle réduit en 2023).

Par type de bien loué l'année passée, le loyer moyen se situe à 1.255 euros pour un appartement (+ 5,5 %), 854 euros pour un studio (+ 6,7 %) et

L'écart entre les loyers bruxellois et wallons se creuse encore en 2024

Loyers moyens pour tout type de bien, évolution sur un an

< 800 € 800-900 € 900-1.000 € 1.000-1.100 € ≥ 1.100 €

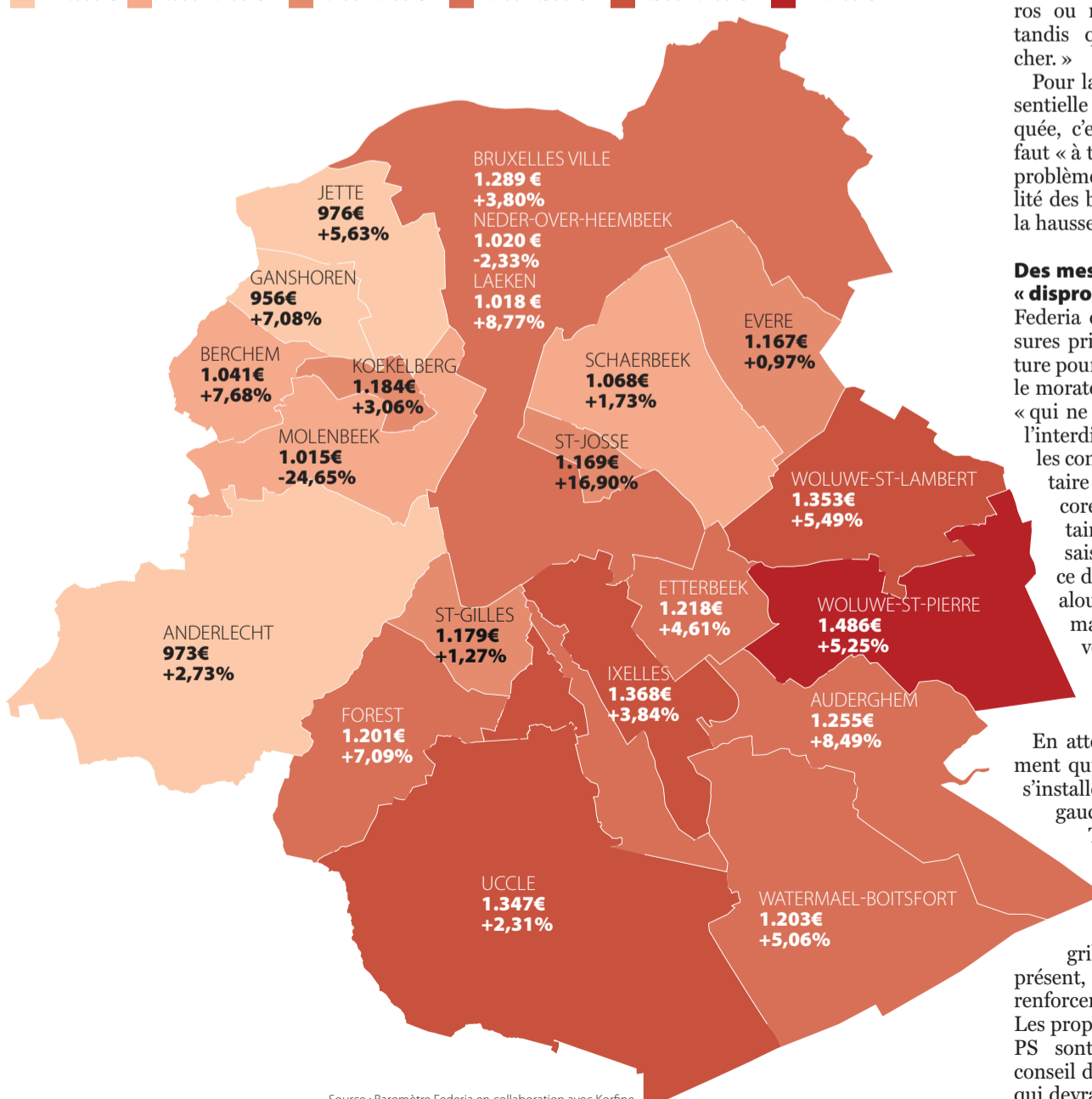


Source : Baromètre Federia en collaboration avec Korfine

A Bruxelles, Woluwe-Saint-Pierre reste la commune la plus chère à la location

Loyers moyens des appartements, évolution sur un an

< 1.000 € 1.000-1.100 € 1.100-1.200 € 1.200-1.300 € 1.300-1.400 € ≥ 1.400 €



Source : Baromètre Federia en collaboration avec Korfine

2.220 euros pour les maisons mitoyennes (+ 24,7 %), « devenues rares sur le marché, la tendance indique que les studios disponibles à la location pourraient bientôt être plus en nombre que les maisons », précise Federia. « Les appartements, ce sont neuf loyers sur dix à Bruxelles. Et l'évolution médiane nous montre que l'offre abordable se fait de plus en plus rare, puisque la moitié des Bruxellois qui ont signé un contrat l'année passée paient 1.160 euros ou moins pour un appartement, tandis que l'autre moitié paie plus cher. »

Pour la représentante, la variable essentielle dans cette équation compliquée, c'est l'investissement privé qu'il faut « à tout prix encourager car, le vrai problème, c'est le manque de disponibilité des biens mis en location, plus que la hausse des prix qui en découle ».

Des mesures pro-locataires « disproportionnées »

Federia dénonce donc en bloc les mesures prises sous la précédente législature pour protéger les locataires comme le moratoire hivernal sur les expulsions « qui ne fonctionne pas en pratique » ; l'interdiction de réviser le loyer pour les contrats de courte durée si le locataire résilie anticipativement ou encore le droit de préférence du locataire. La Fédération a d'ailleurs saisi la Cour constitutionnelle sur ce dernier point. « Cette obligation alourdit inutilement les démarches, reporte longuement la vente d'un bien et dissuade une fois de plus les propriétaires d'aller sur le marché locatif », assure Charlotte De Thaye.

En attendant un nouveau gouvernement qui n'est visiblement pas près de s'installer à Bruxelles, une majorité de gauche alternative (PS-Ecolo-PTB-Team Fouad Ahidar) au parlement semble en tout cas vouloir aller au bout du projet de la majorité sortante qui prévoit que la grille des loyers, indicative jusqu'à présent, devienne contraignante, pour renforcer la lutte contre les prix abusifs. Les propositions d'ordonnance Ecolo et PS sont actuellement à l'étude au conseil d'Etat à la demande du MR. Ce qui devrait décaler – sinon empêcher si retournement de situation il y a – de

plusieurs mois ce passage en force.

« La grille des loyers date de 2021, elle ne tient aucunement compte des différentes évolutions sur le marché. Cette proposition vise en théorie les loyers excessifs mais les propriétaires y voient un pas supplémentaire vers un encadrement général des loyers. Ce que nous aimerions, c'est être invité à participer aux discussions, comme le restant du secteur d'ailleurs. Car personne ne nous a demandé notre avis ces dernières années », conclut la boss de Federia.

En Wallonie, la barre symbolique des 800 euros franchie

Au sud du pays, les baux enregistrés en 2024 confirment la tendance à la hausse des prix sur le marché locatif. Tout type de logements confondus, le loyer moyen des biens loués l'année passée passe à 827 euros contre 795 un an plus tôt.

Une progression en légère décélération sur un an (de 4,43 % à 4,12 %) mais « qui bat l'inflation (3,2 % en 2024, NDLR), comme en Flandre et à Bruxelles », précise Charlotte De Thaye, directrice générale de Federia, le représentant des agents immobiliers francophones.

« En Wallonie, de nombreux ménages ont dû reporter leur projet d'achat en raison d'une inflation persistante et de taux d'intérêt qui restent élevés. L'offre est, face à cette nouvelle demande, insuffisante », poursuit la lobbyiste.

La fédération salue à ce niveau la baisse des droits d'enregistrement à 3 %, votée récemment – « on espère que cela insufflera une nouvelle dynamique sur le marché » – mais regrette la baisse des primes à la rénovation récemment annoncées également par le nouveau gouvernement wallon (MR-Engagés) : « L'amélioration énergétique des biens est essentielle et, si on veut éviter une raréfaction plus marquée de l'offre locative, des mesures incitatives supplémentaires seront nécessaires. » A.C.