

Pourquoi les loyers s'envolent à Bruxelles

Les loyers ont bondi de 15% en deux ans à Bruxelles. Les professionnels de l'immobilier pensent que les réglementations de plus en plus strictes aggravent la situation.

Selon le dernier Baromètre de la location à Bruxelles, réalisé par les fédérations d'agents immobiliers francophones (Federia) et flamands (CIB), le prix moyen d'une location dans la capitale s'élevait à 1.321€ par mois. Près de 90% des biens loués sont des appartements, dont le loyer moyen atteignait 1.255€ en 2024. La hausse des loyers à Bruxelles a été de 10% en 2023, suivie d'une nouvelle augmentation de 5% l'année dernière, une progression bien plus marquée qu'en Wallonie ou en Flandre.

Comment expliquer ce phénomène ?

Les fédérations constatent que l'offre ne parvient pas à suivre la demande. Pire, elle se réduit. Le nombre de nouveaux contrats de location a d'ailleurs chuté de 10% en 2024 par rapport à l'année précédente. Les agents immobiliers en sont convaincus: la surrégulation dissuade pour partie les investisseurs de mettre leur bien en location. Et si rien n'est fait par les pouvoirs publics, la pression sur le marché locatif va s'accroître.

Selon Federia, les investisseurs sont également découragés par plusieurs mesures récentes:

Le moratoire hivernal sur les expulsions, qui, en pratique, ne fonctionne pas et entraîne des situations difficiles, avec une accumulation des impayés et des dommages locatifs croissants.

Le droit de préférence du locataire en place qui alourdit inutilement les démarches administratives sans réel bénéfice.

L'interdiction de réviser le loyer pour les contrats de courte durée (moins de trois ans) en cas de résiliation anticipée par le locataire.

L'obligation d'enregistrer les baux à deux reprises, conséquence d'un blocage entre les autorités régionales et fédérales.

Ce climat d'investissement défavorable se traduirait par plusieurs tendances dont le retrait progressif des investisseurs, la diminution de l'offre de nouveaux logements et la baisse du nombre

de nouveaux contrats de location. Et selon la loi de l'offre et de la demande, cela contribuerait à une hausse continue des loyers médians et à une réduction du nombre de logements abordables.

Les professionnels de l'immobilier pensent que les réglementations aggravent la situation.

Quelle solution?

Il serait indispensable d'augmenter l'offre de logements abordables, estime Federia. Les pouvoirs publics n'ont cependant plus les moyens d'investir massivement dans du logement social. L'offre de logements abordables ne pourra donc se constituer qu'avec l'aide des investisseurs privés. Il faut donc leur redonner confiance plutôt que de les «encourager» à quitter Bruxelles.

Et qu'en pensent les locataires?

Le Syndicat des Locataires considère que l'interdiction de réviser le loyer pour les contrats de courte durée en cas de résiliation anticipée par le locataire est une mesure efficace pour freiner la hausse des loyers. Il réclame l'instauration d'un cadre réglementaire obligeant les groupes immobiliers privés à reloger ou indemniser les locataires contraints de quitter leur logement en raison de travaux.

Rodolphe Masuy