

# L'inflation est aussi présente dans les loyers

PAOLO LEONARDI

Selon le dernier baromètre de Federia, le loyer moyen a augmenté de 3,3 % au premier semestre 2023, pour s'afficher à 1.188 euros. Il n'a jamais été aussi élevé, et ce n'est sans doute pas fini.

Bruxelles fait la course en tête au rayon de la surenchère en matière de loyers. Ce montant, inédit, c'est Federia (Fédération des agents immobiliers francophones) qui vient de le communiquer via son baromètre du premier semestre 2023. Celui-ci ne concerne que les nouveaux baux (signés depuis le 1<sup>er</sup> janvier), mais il est significatif de la hausse en cours dans la capitale (et partout en Belgique) : un prix moyen de 1.188 euros, c'est 38 de plus que sur l'ensemble de 2022 (+3,30 %).

A l'exception des maisons mitoyennes (dont le loyer moyen est passé de 1.719 euros à 1.698), tant les appartements que les studios ont vu leur loyer augmenter de manière importante : +3,85 % pour les premiers (1.159 euros) et... +9,15 % pour les seconds (799 euros).

Au niveau des appartements, lesquels constituent tout de même 90 % du parc locatif bruxellois, les disparités sont importantes. Avec un loyer moyen de 1.371 euros (!), Woluwe-Saint-Pierre est la plus chère. Au bas de l'échelle, on trouve Jette (879 euros). On signalera toutefois que dans cette dernière, le loyer a tout de même augmenté de 50 euros par mois par rapport à 2022. C'est énorme.

Trois communes seulement ont vu leur loyer légèrement diminuer : Evere, Berchem-Sainte-Agathe et Saint-Josse. Sinon, la hausse est constatée partout,

## A Bruxelles, les loyers n'ont jamais été aussi élevés.

avec une hausse d'environ 4 %. Certaines communes font des bonds importants : Saint-Gilles, Koekelberg, Molenbeek-Saint-Jean ou Woluwe-Saint-Lambert.

Derrière Woluwe-Saint-Pierre, on trouve sur le podium Woluwe-Saint-Lambert (1.275 euros) et Uccle (1.273 euros). « Le second semestre est traditionnellement porteur d'une hausse plus importante », explique Charlotte De Thaye, la directrice générale de Federia. « Les premiers chiffres de juillet et d'août nous montrent en effet que les loyers vont encore grimper... »

Ce sera vraisemblablement le cas en Flandre et en Wallonie, qui ont entériné le déblocage du gel de l'indexation des loyers des logements avec une mauvaise PEB (E, F ou G) : à partir du 1<sup>er</sup> octobre en Flandre et du 1<sup>er</sup> novembre en Wallonie, les propriétaires pourront à nouveau indexer leurs loyers. Quant à Bruxelles, si ce sera le cas, les loyers auront également tendance à être tirés vers le haut.

## Des raisons multiples

Les raisons de cette hausse des loyers sont multiples. Citons-en quelques-unes : diminution importante de la pro-

duction de logements neufs en raison des retards dans la délivrance des permis ; imposition de superficies élevées dans les nouvelles constructions ; hausse des prix des matériaux de construction ; prix du foncier qui s'envole ; difficultés accrues pour obtenir un emprunt ; obligation de rénovation énergétique, qui pousse les propriétaires à augmenter leurs loyers (principalement dans l'immobilier ancien, le segment le plus important du parc locatif bruxellois).

Il semble de plus en plus clair que les choses vont devoir bouger dans les prochains mois si l'on veut éviter le chaos et satisfaire le gros de la demande en logements en Région de Bruxelles-Capitale, qui concerne avant tout, on l'oublie trop souvent, les ménages à faibles revenus et/ou les familles monoparentales dont les revenus sont, eux aussi, limités. Les acteurs de l'immobilier sont toutefois sceptiques. Le 9 juin 2024, la Belgique sera invitée aux urnes. L'année préélectorale est rarement porteuse de décisions importantes, car celles-ci pourraient froisser l'électorat...

## Plus de 1.300 euros à Woluwe-Saint-Pierre...

Voici le loyer moyen au premier semestre des différentes communes bruxelloises reprises dans le baromètre de Federia. Entre parenthèses, le loyer moyen en 2022.

- 1 Woluwe-Saint-Pierre : 1.371€ (1.297€)
- 2 Woluwe-Saint-Lambert : 1.275€ (1.161€)
- 3 Uccle : 1.273€ (1.240€)
- 4 Ixelles : 1.256€ (1.219€)
- 5 Bruxelles-Ville : 1.212€ (1.162€)
- 6 Koekelberg : 1.151€ (1.056€)
- 7 Saint-Gilles : 1.144€ (1.042€)
- 8 Auderghem : 1.160€ (1.119€)
- 9 Evere : 1.130€ (1.143€)
- 10 Forest : 1.115€ (1.032€)
- 11 Etterbeek : 1.102€ (1.085€)
- 12 Watermael-Boitsfort : 1.091€ (1.059€)
- 13 Schaerbeek : 1.000€ (969€)
- 14 Molenbeek-Saint-Jean : 960€ (887€)
- 15 Neder-Over-Hembeek : 957€ (924€)
- 16 Ganshoren : 926€ (889€)
- 17 Laeken : 910€ (839€)
- 18 Anderlecht : 907€ (864€)
- 19 Berchem-Sainte-Agathe : 900€ (925€)
- 20 Saint-Josse-ten-Noode : 883€ (1.040€)
- 21 Jette : 879€ (849€)

Neder-Over Hembeek et Laeken ne sont pas des communes à part entière de la capitale puisqu'elles font partie de Bruxelles-Ville, mais elles sont reprises telles quelles dans le baromètre de Federia. PAL

## **l'expert** « Il faut arrêter la démagogie ambiante »

P.L.

**E**ric Verlinden l'avoue sans détour : il ne regrette pas d'avoir vendu ses parts du réseau d'agences Trevi, qu'il avait fondé en 1980. Depuis deux ans, il dirige avec son fils la société Goddard Loyd RE, qui gère son propre patrimoine, riche de plus de 380 appartements, dont 85 % en Région bruxelloise. L'homme se dit étonné (pour rester poli) de voir que l'on s'émeut aujourd'hui de la hausse des loyers, à Bruxelles et ailleurs : « La hausse est réelle depuis début 2022. Tout le monde savait que les loyers allaient augmenter, mais nos politiques n'ont rien fait. Le plus désolant est de voir que ce sont les plus démunis qui sont les plus impactés, tant par la hausse des loyers que par la hausse des taux d'intérêt. »

« Il suffisait de voir la chute du nombre des nouveaux permis de construction et la forte augmentation de la demande en logements pour comprendre que la situation allait devenir intenable », dit-il. « Et elle l'est à la fois pour l'immobilier neuf et pour l'ancien. Plus vous raréfiez l'offre, surtout celle

### **Eric Verlinden tire une sonnette d'alarme, une de plus...**

du neuf, et plus les prix de l'ensemble du secteur immobilier augmentent. Voilà trois ans qu'on ne produit plus suffisamment de logements à Bruxelles... »

Là n'est pas l'unique point d'achoppement, selon lui : « L'autre gros problème concerne le RRU (Règlement régional d'urbanisme, qui dicte les règles de construction dans la capitale, NDLR). On ne peut plus construire en dessous de 60 à 65 m<sup>2</sup> pour un appartement une chambre et de 80 à 85 m<sup>2</sup> pour un deux chambres, sous le prétexte

qu'il faut vivre dans des espaces plus spacieux. Les politiques oublient que c'est le portefeuille qui dicte un achat immobilier. Les règles ne sont plus en adéquation avec le marché actuel, car le gros de la demande concerne aujourd'hui des logements plus petits, et donc, plus abordables financièrement... »

S'il est aussi remonté, c'est parce qu'il estime que rien n'a été fait alors que les sonnettes d'alarme retentissent depuis longtemps. Quand les professionnels du secteur disent que compliquer l'octroi de la délivrance des permis ne va rien arranger, au contraire, « tout le monde vous regarde, mais personne ne réagit. Si, en plus, la démagogie de nos hommes et femmes politiques s'en mêle, c'est le bouquet ! »

Eric Verlinden fait ici allusion au blocage des loyers des biens énergivores. A Bruxelles, on ne sait toujours pas si et quand l'indexation sera réactivée. « Nos politiques », note Eric Verlinden, « voulaient protéger les gens les plus démunis, disaient-ils. Or, que constate-t-on ? Que les loyers ont malgré tout augmenté. De deux choses l'une : ou bien on lâche la bride, ou bien on continuera à

dire aux investisseurs immobiliers que la situation ne bougera pas. Conséquence : ils placeront leur argent ailleurs que dans l'immobilier et il y aura toujours moins de logements disponibles pour le locatif. Et les loyers continueront donc à grimper. »

### **« Une foire aux beaux discours »**

Notre homme regrette l'immobilisme ambiant. Le sommet de l'immobilier Realty, qui aura lieu ces 19 et 20 septembre (lire en page 3), pourrait-il faire bouger les choses ? « On assistera une nouvelle fois à une foire aux beaux discours avec, d'un côté, les professionnels du secteur qui vont dénoncer la situation actuelle et, de l'autre, nos responsables politiques qui vont déclarer vouloir changer les choses, mais personne ne passera à l'acte. A ces derniers, je dis : "Faites comme les Flamands, qui sont beaucoup plus pragmatiques." Voilà quinze ou vingt ans qu'ils ont aboli le nombre minimum de mètres carrés habitables dans les nouvelles constructions : le marché s'est adapté, avec des promoteurs qui ont compris qu'ils devaient avant tout répondre à la de-

mande de logements plus petits. »

L'avenir ? Eric Verlinden voit deux événements dans sa boule de cristal. Primo, la hausse des loyers va se poursuivre : « Quelles que soient les mesures qui pourraient être prises, elles n'auront pas un impact direct sur la situation actuelle. » Secundo, l'Etat sera contraint à court terme de reconsidérer et d'assouplir les normes PEB en fonction des prix de l'énergie : « Si ceux-ci restent stables, on va finir par lâcher du lest et les propriétaires ne seront plus contraints d'adhérer aux obligations de rénovation d'ici 2035 et 2050. Celles-ci sont inapplicables en l'état, car elles manquent de finesse, sont trop strictes et trop rapides. »

Et quand on lui fait remarquer que le zéro carbone à atteindre d'ici 2050 est une norme européenne qui vise avant tout le bien de la planète, l'homme répond du tac au tac : « Tout le monde sait que les lignes directrices de la Communauté économique européenne sont malléables. Il y a plus de quarante ans, l'Europe avait imposé que toutes les habitations soient raccordées aux égouts. On est encore très loin du compte... »