

IMMO

Les loyers hors contrôle à Bruxelles

Philippe Coulee

06:56 Mise à jour le: 08:59 Source : Trends-Tendances

Dans certaines communes bruxelloises, les loyers ont augmenté de 9 voire 13% sur un an. Rares sont celles où l'on peut encore trouver à louer sans déboursier en moyenne moins de 1.000 euros sans les charges.

Enfin un indice des loyers sérieux à échelle nationale ! Il était temps : Federia, la Fédération des agents immobiliers francophones de Belgique, vient de publier, en collaboration avec son homologue flamand de la CIB Vlaanderen et avec le soutien de Korfine, le nouveau baromètre de locations. La collecte des données permet pour la première fois l'analyse de l'évolution des prix locatifs sur 5 ans (2018 et 2022) et la présentation d'un prix médian. Reste que ces valeurs indicatives pondérées s'entendent encore sans mention des charges, qui ont souvent explosé ces derniers mois avec les hausses des coûts de l'énergie.

Zoom sur la région de Bruxelles-Capitale

Le moins qu'on puisse dire, c'est que les évolutions des loyers, sous pression, deviennent très variables d'une commune à l'autre. Ainsi, si Saint-Josse (+13% sur un an) et Berchem-Sainte-Agathe (+9%) subissent de solides corrections à la hausse qui les font d'un coup rentrer dans le peloton des communes toisant ou dépassant la barre des 1.000 euros mensuels, d'autres arrivent encore à limiter pour l'instant les dégâts, comme à Molenbeek-Saint-Jean, Anderlecht, Laeken, Jette ou Ganshoren, où les loyers moyens restent pour l'instant cantonnés sous la barre des 900 euros (hors charges).

Les appartements comme mètre étalon

«La hausse des prix a surtout concerné les appartements. Ceux-ci sont particulièrement dominants à Bruxelles puisqu'ils représentent 90% du marché locatif et 4% sont des studios. Les maisons mitoyennes ne représentent que 5 % du marché. Et cette part continue de diminuer, ce qui rend également les loyers plus volatils. La règle est connue : moins il y a de biens en location, plus les valeurs extrêmes influent sur le prix moyen. Et les premières indications pour 2023 montrent qu'il faut s'attendre à une nouvelle augmentation significative de loyers pour ce type de biens», précise Charlotte De Thaye, la secrétaire générale de Federia.

Pour la première fois, le loyer médian bruxellois (19 communes) passe la barre des 1.000 euros. Et le fait que cette médiane générale soit la même que celle des appartements n'est en rien surprenant, puisque les appartements sont absolument dominants sur le marché locatif bruxellois (9 biens en location sur 10).

Le podium des communes les plus chères n'évolue guère. Woluwe-Saint-Pierre reste en tête (1.310 euros), suivie d'Uccle (1.247 euros) et d'Ixelles (1.217 euros) qui connaissent une progression supérieure à +7% sur un an, toujours inférieure à l'inflation.

La Wallonie fait le grand écart

La pandémie avait provoqué un certain exode des Bruxellois vers la Wallonie et la Flandre, et plus particulièrement vers les Brabant limitrophes. La tendance semble progressivement se calmer.

Si les provinces de Luxembourg et de Namur enregistrent les plus fortes hausses locatives annuelles (+5,6% et +6,4%), c'est en province de Liège qu'on enregistre la plus forte hausse quinquennale (+15,5%).

En valeur absolue, les maisons 4 façades du Brabant wallon affichent désormais un prix locatif moyen culminant à 1.599 euros, soit le double du Hainaut pour le même type de bien.

Prix de location moyen Wallonie	2018	2019	2020	2021	2022	Evolution 2021-2022	Evolution 2018-2022
Maisons mitoyennes (2 façades)	704 €	727 €	747 €	787 €	807 €	2,5 %	14,6 %
Maisons jumelées (3 façades)	785 €	804 €	834 €	874 €	900 €	3,0 %	14,6 %
Maisons individuelles (4 façades)	959 €	983 €	1.031 €	1.052 €	1.086 €	3,2 %	13,3 %
Appartements	628 €	650 €	661 €	677 €	710 €	5,0 %	13,1 %
Studios	429 €	440 €	450 €	449 €	478 €	6,5 %	11,5 %
Villas	1.411 €	1.433 €	1.349 €	1.564 €	1.597 €	2,1 %	13,2 %
Tout type de logement	674 €	695 €	710 €	726 €	759 €	4,6 %	12,6 %

Source : Federia avec le soutien de Korfine