

Les loyers à Bruxelles ont augmenté de 2% au premier semestre 2022, et l'automne s'annonce encore plus rude. La Wallonie, elle, subit déjà une hausse de 4%.

L'inflation pousse le loyer moyen d'un appartement à Bruxelles au-delà de 1.000 euros

EWA KUCZYNSKI

Les nuages s'accumulent au-dessus des locataires belges: alors que leurs charges augmentent en raison de la flambée des prix de l'énergie, les loyers subissent, eux aussi, les premiers revers de la pression inflationniste.

Selon le baromètre des locations de la Fédération des agents immobiliers francophones de Belgique (Federia), dont les chiffres obtenus donnent une idée de ce qu'un locataire paierait (en moyenne) s'il cherchait à louer un nouveau logement, les loyers proposés en Belgique ont connu, au premier semestre 2022, un renchérissement.

+2% à Bruxelles, voire plus...

Avec un prix locatif moyen de 1.104 euros (soit une augmentation de 2% sur six mois), peu importe le type de logement, Bruxelles reste la Région la plus chère. Les appartements, qui englobent plus de neuf logements sur dix (92%) en location à Bruxelles, ont connu, en moyenne et pour toutes les communes, une hausse du loyer de 2,5% sur un semestre (pour atteindre un prix moyen de 1.069 euros), explique Federia, qui s'est basé sur près de 120.000 baux dans le segment résidentiel, conclus depuis 2018 à Bruxelles et en Wallonie, dont 14.258 rien qu'au printemps 2022.

Selon Charlotte De Thaye, directrice générale de Federia, cette croissance devrait encore se poursuivre dans les mois à venir: «Bruxelles, bien plus que la Flandre et la Wallonie, suit une

certaine saisonnalité dans les contrats locatifs. On y enregistre généralement beaucoup plus de baux à l'automne. (...) Louer un appartement coûte aujourd'hui en moyenne 1.069 euros par mois, mais on table plutôt sur 1.080 euros d'ici à la fin de l'année, soit une augmentation de 3,5 à 4% sur 2022.»

Les maisons mitoyennes, quant à elles, préservent, pour le moment, un loyer stable. Ces dernières font à présent l'objet d'une demande plus stable, après deux ans de forte croissance (suite au covid, certains locataires ont ressenti le besoin d'occuper des volumes d'espace plus importants, avec un jardin).

En ce qui concerne les communes bruxelloises, Federia observe que «quasiment toutes les communes affichent désormais un loyer moyen au-delà de 1.000 euros». Le top trois reprend aussi les mêmes communes qu'en 2021, avec, en tête du classement, Woluwe-Saint-Pierre (1.405 euros pour le loyer d'un appartement), suivi d'Ixelles (1.321 euros) et d'Uccle (1.277 euros).

Federia note également que c'est la première fois, au sein de la Région, que le cap des 1.300 euros de loyer moyen pour un appartement est franchi dans une commune bruxelloise. «Le pas est d'autant plus important que la barre des 1.400 euros est, elle aussi, directement passée», explique Federia.

La Wallonie subit la plus forte hausse

Le baromètre indique que c'est en Wallonie que les prix des loyers ont le plus augmenté. Au premier semestre, le prix moyen d'un loyer, tous biens confondus, s'évaluait à 741 euros, soit une augmentation de 4% (contre 3,7% en Flandre, qui

affiche un prix moyen de 801 euros). Les biens de petite taille y connaissent les plus fortes hausses (4% pour les appartements à 7,5% pour les studios), tandis que les maisons quatre façades et villas ne semblent pas encore affectées par la hausse des loyers (-0,1% et +0,5%).

Selon Federia, ces chiffres s'expliquent notamment par le fait qu'un nombre croissant de Bruxellois cherchent à se reloger: «Les agents immobiliers continuent d'observer un exode important des Bruxellois vers la Wallonie et la Flandre. Rien qu'en 2021, il concernait plus de 35.000 déménagements. Par ailleurs, la Région wallonne connaît généralement une évolution plus linéaire des loyers, moins saisonnière qu'à Bruxelles», commente Charlotte De Thaye.

Le Brabant wallon en tête

Au niveau des provinces, Liège se détache avec une progression plus importante qu'ailleurs. Pendant les six premiers mois de l'année, elle a enregistré une hausse de 6,8% (les loyers sont passés de 668 euros, en 2021, à 714 euros).

Le Hainaut a connu la plus faible hausse (2,3%) et est le seul à maintenir un loyer moyen sous les 700 euros. Le Brabant wallon, quant à lui, n'a connu une hausse du loyer moyen que de 2,6% à 982 euros, mais reste largement en tête.

Enfin, certaines grandes villes du pays ont vu leur loyer moyen s'envoler par rapport à la moyenne régionale. C'est notamment le cas de Wavre où il faut désormais compter 888 euros, contre 808 euros en 2021 (+9,91%), Verviers (+9,84%), Tournai (+9,53%) ou encore Mons (+8,37%).

ÉVOLUTION DU PRIX MOYEN D'UN LOYER POUR UN APPARTEMENT DANS LES 19 COMMUNES BRUXELLOISES

En €	2021	2022	Évolution
Auderghem	1.046	1.259	+20,4%
Ixelles	1.125	1.321	+17,4%
Schaerbeek	911	1.030	+13,1%
Uccle	1.154	1.277	+10,7%
Bxl Ville	1.095	1.211	+10,6%

Source: Federia