

Loyers à la hausse : le pire est peut-être encore à venir

Les loyers au premier semestre 2023 sont en augmentation partout. Mais ils pourraient encore grimper d'ici à la fin de l'année.

PAOLO LEONARDI

Sans surprise, les loyers sont en hausse partout en Belgique. Le dernier baromètre de la Fédération des agents immobiliers francophones (Federia), qui a analysé la situation en fonction des nouveaux baux enregistrés au premier semestre 2023, le confirme. Et à ce petit jeu de la surenchère, Bruxelles fait logiquement la course en tête. Un exemple révélateur : il coûte plus cher de louer un appartement dans la capitale (prix moyen à 1.159 euros) qu'une maison quatre façades en Wallonie (1.077 euros) ou en Flandre (1.123 euros).

Dans la plupart des 19 communes, les loyers ont augmenté d'environ 4 %. Dans un certain nombre d'entre elles, ils font des bonds importants, notamment à Saint-Gilles, Koekelberg, Molenbeek-Saint-Jean ou encore à Wo-



luwe-Saint-Lambert. Dans d'autres communes, les hausses sont plutôt limitées. Mais le constat est le même partout. « Acheter devient de plus en plus difficile », avance à ce sujet Charlotte De Thaye, la directrice générale de Federia. « Conséquence : beaucoup de personnes prolongent leur contrat de bail ou se dirigent vers la location plutôt que l'achat. Pour les candidats acheteurs, le temps est venu de revoir ses ambitions à la baisse le temps que le marché se calme. »

Attention au second semestre

Le problème est que personne ne peut dire si celui-ci va réellement se calmer. Chez Federia, on avertit d'ailleurs que certains chiffres récoltés en juillet et en août font état d'une nouvelle hausse à venir d'ici à la fin de l'année. « D'autant

A Bruxelles, les loyers atteignent des records...

© BRUNO DALIMONTE

que les années précédentes nous montrent que le second semestre est généralement plus impactant sur les prix des loyers », expose notre interlocutrice. « Il y a fort à parier que 2023 sera plus élevée que 2022, qui était déjà une année record... »

Covid, crise de l'énergie, hausse du prix des matériaux de construction, baisse du pouvoir d'achat, hausse des taux d'intérêt (pour un emprunt fixe de 20 ans, on est passé en moyenne de 1,38 % en janvier 2022 à 3,53 % en septembre 2023) : tous les indicateurs sont au rouge même si la Belgique dispose du mécanisme de l'indexation automatique des salaires qui a réduit l'érosion du pouvoir d'achat de nombreux Belges. Sans quoi, la situation aurait pu être encore plus grave. Et même si le secteur immobilier est traditionnellement plus lent à réagir à la conjoncture, il est lui aussi plongé désormais dans une situation difficile.

Sonnette d'alarme

Pour en revenir au baromètre précité, on constate que le loyer moyen des maisons mitoyennes s'élève à 1.698 euros (soit 21 euros de moins qu'en 2022). Mais les prévisions de Federia font état d'un loyer moyen qui grimpera à 1.780 euros (soit 61 euros de plus qu'en 2022). Le loyer moyen des appartements (il n'y a pas de distinction en fonction du nombre de chambres) est quant à lui passé de 1.116 à 1.159 euros (+3,85 %) et celui des studios a basculé

de 732 à 799 euros (+9,15 %). Un studio à 800 euros à Bruxelles, qui dit mieux ?

L'analyse détaillée des biens en Wallonie fait apparaître quant à elle un loyer moyen des maisons deux façades à 817 euros (+1,11 %), des maisons trois façades à 949 euros (+5,3 %) et des appartements à 728 euros (+2,54 %). Seule la maison quatre façades voit son loyer moyen diminuer à 1.077 euros (-1,10 %). « La situation en Wallonie est telle que plusieurs acteurs du secteur immobilier, dont Federia, se sont réunis récemment pour tirer la sonnette d'alarme et proposer au pouvoir politique un cahier de mesures à adopter pour rendre le logement plus abordable », explique Charlotte De Thaye.

Parmi ces mesures, on trouve la réduction des délais de délivrance des permis pour les logements neufs. « Nous espérons être entendus », poursuit la directrice générale. « Plusieurs partis politiques ont émis le souhait de nous rencontrer... » Reste à voir si ces bonnes intentions ne sont pas uniquement électorales – on vote en juin 2024.

En guise de conclusion, on rappellera ici qu'à partir du 1^{er} novembre, les loyers des biens énergivores pourront à nouveau être indexés après une interdiction qui a duré de longs mois. En Flandre, le gel de ces loyers sera levé au 1^{er} octobre. Une mesure qui tirera encore plus les loyers vers le haut. Les propriétaires (et locataires) bruxellois attendent encore de savoir à quelle sauce ils seront mangés...