

Les loyers ont augmenté et vont encore augmenter

■ Les premiers effets de l'inflation se font ressentir. Surtout en Wallonie.

Federia et CIB Vlaanderen, les fédérations des agents immobiliers francophones et flamands de Belgique, ont publié leur traditionnel baromètre des locations. Ils se sont basés, pour ce faire, sur non moins de 550 000 baux conclus depuis le 1^{er} janvier 2018, dont 120 000 à Bruxelles et en Wallonie, et même 14 258 pour le seul printemps 2022.

Avec un prix locatif moyen de 1 104 euros tous logements confondus, Bruxelles reste de loin la région la plus chère. La Flandre arrive derrière à 801 euros (+3,7%), suivie de près par la Wallonie à 741 euros. Le loyer des maisons individuelles (4 façades) est, quant à lui, quasi équivalent entre les deux régions car la plupart des biens de ce type se trouvent dans une même zone: la périphérie bruxelloise (Brabant wallon et Brabant flamand).

Bruxelles-Capitale

Dans la capitale, les premiers effets de l'inflation se font ressentir. Si l'augmentation des loyers s'est accélérée par rapport aux années précédentes, elle n'atteint néanmoins sur ce semestre "que" 2%. Mais, d'ici la fin de l'année, la hausse devrait se poursuivre. Selon Federia, le loyer moyen d'un appartement – qui représente 92% des locations enregistrées – passerait de 1 069 euros par mois (+2,5% sur un semestre) à 1 080 euros d'ici la fin de l'année, soit une augmentation de 3,5 à 4% sur 2022.

Les loyers des maisons mitoyennes sont restés assez stables au premier semestre après avoir connu deux années de forte croissance, boostés par l'envie de volumes et de jardins en plein Covid. Là aussi, une hausse est attendue, les locations se multipliant habituellement à l'automne et ravivant la concurrence.

En ce qui concerne le découpage par commune, l'analyse montre que quasiment toutes affichent désormais un loyer moyen pour un appartement supérieur à 1 000 euros. Le top 3 reprend les

mêmes communes qu'en 2021: Woluwe-Saint-Pierre (avec 1 405 euros), Ixelles (qui reprend la deuxième place après une baisse des loyers en 2021) et Uccle (avec un loyer moyen de 1 277 euros).

C'est la première fois 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, passée cette année. Pour sept des seize communes analysées, la hausse sonnante et rébuchante dépasse les 100 euros par mois. Elle frise même les 200 euros à Ixelles (+17% en un an) et les dépasse à Auderghem (+20%)!

Wallonie

Est-ce parce qu'elle part de loyers plus faibles ou qu'elle a vu débouler sur son territoire un nombre plus important de Bruxellois et de Flamands? Toujours est-il que la hausse des loyers est plus forte en Wallonie qu'ailleurs. La région affiche en effet une hausse moyenne de ses loyers de 4% contre 2% à Bruxelles et 3,7% en Flandre.

Rien ne dit toutefois que cette hausse se poursuivra au cours du second semestre, la Wallonie connaissant généralement une évolution plus linéaire des loyers, moins saisonnière qu'à Bruxelles, où le printemps est généralement plus calme et où l'activité s'intensifie plutôt à l'automne.

Sans surprise, l'augmentation des loyers est inversement proportionnelle à la taille des biens. Ainsi, les studios et appartements affichent respectivement des augmentations de tarifs de 4 et 7,4%, alors que les maisons mitoyennes et jumelées se contentent respectivement de hausses de 2,4 et 1,8%. Tout en restant, en moyenne, bien moins chères qu'un appartement dans la capitale.

Du côté des provinces, Federia note que celle de Liège a connu la plus forte progression au premier semestre (+6,8%), et celle de Hainaut la plus faible (+2,3%). Elle est d'ailleurs désormais la seule à maintenir un loyer moyen sous les 700 euros. De justesse. Le Brabant wallon, quant à lui, n'a connu une hausse du loyer moyen "que" de 2,6%, mais reste largement en tête.

C.M.

PRIX DE LOCATION MOYEN

PAR RÉGION

	Flandre	Bruxelles	Wallonie
Maisons mitoyennes (2 façades)	875 €	1 799 €	778 €
Maisons jumelées (3 façades)	942 €	2 384 €	882 €
Maisons individuelles (4 façades)	1 085 €	3 270 €	1 034 €
Appartements	759 €	1 069 €	694 €
Studios	574 €	697 €	502 €
Tout type de logement	801 €	1 104 €	741 €

RÉGION WALLONNE

	2020	2021	2022	Évol 21-22
Maisons mitoyennes (2 façades)	741 €	760 €	778 €	+18 €
Maisons jumelées (3 façades)	826 €	866 €	882 €	+16 €
Maisons individuelles (4 façades)	1 010 €	1 035 €	1 034 €	-1 €
Appartements	653 €	667 €	694 €	+27 €
Studios	450 €	468 €	502 €	+34 €
Villas	1 345 €	1 564 €	1 573 €	+9 €
Tout type de logement	700 €	713 €	741 €	+28 €
Provinces wallonnes	2020	2021	2022	Évol 21-22
Brabant wallon	938 €	957 €	982 €	+25 €
Luxembourg	675 €	700 €	738 €	+38 €
Namur	681 €	690 €	720 €	+30 €
Liège	644 €	668 €	714 €	+46 €
Hainaut	672 €	682 €	697 €	+15 €

RÉGION BRUXELLOISE

	2020	2021	2022	Évol 21-22
Maisons mitoyennes (2 façades)	1 736 €	1 797 €	1 799 €	+2 €
Appartements	1 028 €	1 044 €	1 069 €	+25 €
Studios	640 €	654 €	697 €	+43 €
Tout type de logement	1 072 €	1 083 €	1 104 €	+21 €
Communes bruxelloises	2020	2021	2022	Évol 21-22
Woluwe-Saint-Pierre	1 268 €	1 283 €	1 405 €	+122 €
Ixelles	1 147 €	1 125 €	1 321 €	+196 €
Uccle	1 134 €	1 154 €	1 277 €	+123 €
Auderghem	1 008 €	1 046 €	1 259 €	+213 €
Bruxelles-Ville	1 064 €	1 095 €	1 211 €	+116 €
Woluwe-Saint-Lambert	1 059 €	1 094 €	1 169 €	+75 €
Evere	1 033 €	1 075 €	1 146 €	+71 €
Etterbeek	988 €	1 026 €	1 130 €	+104 €
Forest	984 €	1 034 €	1 088 €	+54 €
Saint-Gilles	952 €	1 004 €	1 075 €	+71 €
Watermael-Boitsfort	1 076 €	1 024 €	1 074 €	+50 €
Schaerbeek	913 €	911 €	1 030 €	+119 €
Berchem-Sainte-Agathe	858 €	875 €	922 €	+47 €
Jette	801 €	787 €	866 €	+79 €
Anderlecht	849 €	805 €	831 €	+26 €
Molenbeek-Saint-Jean	843 €	891 €	818 €	-73 €

Source : Federia

IPM GRAPHICS