

Pourquoi les loyers bruxellois sont-ils si chers?



Difficile de ne pointer qu'un seul élément pour expliquer ce qui entretient le feu sous la marmite bouillonnante du marché locatif bruxellois...

ISABELLE DYKMANS

10 février 2024 03:00

Mise à jour 11 février 2024 13:46

Sur le marché locatif, comme sur tous les autres, la seule loi économique qui fonctionne est celle de l'offre et de la demande. La Région bruxelloise subit un fort déséquilibre qui fait exploser les prix.

Les loyers ont bondi de près de 9% l'année dernière en Région bruxelloise, selon les chiffres de la fédération des agents immobiliers Federia. Une hausse inédite qui dépasse de loin celle observée en Wallonie (+4,3%) et en Flandre (+6,4%).

La faute aux politiques considérées comme "décourageantes" pour les investisseurs immobiliers imposées par **la Secrétaire d'État bruxelloise au Logement, Nawal Ben Hamou (PS)**? La faute **aux propriétaires bailleurs** qui ont perdu le sens des réalités? La faute à la règle universelle **de l'offre et de la demande**? La faute à l'envol de la **colocation** et d'**Airbnb**? Difficile de ne pointer qu'un seul élément pour expliquer ce qui entretient le feu sous la marmite bouillonnante du marché locatif bruxellois... Reprenons point par point...

Les investisseurs découragés?

Selon le SNPC (le Syndicat national des propriétaires et copropriétaires), "la Région mène actuellement une politique qui décourage l'investissement immobilier locatif. Cela entraîne une réduction des investissements nouveaux et dès lors une hausse des prix tant à la vente qu'à la location car la population de Bruxelles a fortement augmenté ces dernières années". Parmi les bâtons placés dans les roues des investisseurs, le SNPC cite **le moratoire hivernal, l'interdiction (partielle) d'indexation** des biens énergivores lors de la crise énergétique, les complications à charge des propriétaires pour **les procédures devant les juges de paix** et l'instauration d'un **droit de préemption** pour le locataire lorsque le bailleur met le logement en vente, le tout intervenant après une hausse historique du précompte immobilier (toutefois liée à l'inflation en 2023 et aux décisions budgétaires de chaque commune bruxelloise, NDLR). De son côté, Federia pointe un déséquilibre entre l'offre et la demande qui serait, côté offre, à mettre sur le compte également des "différentes politiques mises en place qui ont découragé les investisseurs immobiliers".

Nawal Ben Hamou s'en défend. "**Les mesures pointées ne sont en application que depuis quelques semaines**, on ne peut donc pas, si l'on veut rester raisonnable, leur attribuer l'état actuel du marché. Le moratoire hivernal (interdiction d'expulsion en hiver et possibilité pour le bailleur d'introduire une demande d'indemnisation auprès du Fonds régional de solidarité en cas de non-paiement du loyer, NDLR), **protège bien les locataires** mais il **indemnise aussi intégralement les propriétaires**. C'est donc une mesure équilibrée que je suis fière de défendre. Le droit de préférence, c'est juste **une vente de gré à gré** (entre le propriétaire et le locataire, NDLR). Mais peut-être que l'absence d'intermédiaire dérange les fédérations d'agents immobiliers?"

De manière objective, les chiffres de Federia concernant les nouveaux baux conclus en 2023, la forte hausse reflète automatiquement **les fortes indexations qui ont eu lieu l'année dernière, en raison de l'inflation galopante**. "Avec l'indexation, le propriétaire a pu augmenter ses loyers de manière importante. Aujourd'hui, il ne serait plus disposé à louer au niveau de loyer précédent et il adapte donc son prix en conséquence lorsqu'il remet en location", explique Nicolas Vincent, co-fondateur du bureau de conseil en investissement immobilier BuyerSide. Et hormis ce constat, la méfiance des investisseurs par rapport au marché bruxellois ne serait pas en cause dans la hausse des prix. "Les prix augmentent en raison de **la pénurie de logements de qualité** et d'une demande plus élevée. En plus du **boom démographique**, les candidats locataires sont plus nombreux car ils ont **du mal à devenir propriétaires** en raison de la hausse des taux d'intérêt."

Offre et demande

C'est ce que confirme Jean-Baptiste Van Ex, CEO du fonds immobilier Vicinity. "La seule loi économique qui fonctionne est celle de l'offre et de la demande." En plus de l'élément "taux" cité plus haut qui exclut une partie des ménages du marché acquisitif, il estime que le marché devient "volontairement" locatif. "**Les gens veulent être locataires car ils recherchent de la flexibilité professionnelle et privée**. Ils ne se rabattent pas sur la location pour des raisons économiques, mais c'est un modèle qui leur génère moins de soucis."

"Les gens veulent être locataires car ils recherchent de la flexibilité professionnelle et privée. Ils ne se rabattent pas sur la location pour des raisons économiques, mais c'est un modèle qui leur génère moins de soucis."

JEAN-BAPTISTE VAN EX
CEO DU FONDS IMMOBILIER VICINITY

Du côté de l'offre, la pénurie de logements abordables et de qualité trouve sa source dans plusieurs problèmes : "les promoteurs rencontrent des difficultés à obtenir des **permis**. Au niveau des coûts, ils doivent faire face à une explosion des **coûts de construction** et à **l'abolition de la TVA à 6% pour les démolitions/reconstructions**. Ce régime permettait depuis 2006 aux investisseurs de bénéficier d'un taux réduit de TVA à 6% dans le cadre d'opération de démolition/reconstruction à la condition de garder l'immeuble et de mettre en location les logements développés. Cette mesure a permis le développement de milliers de logements ces vingt dernières années. C'est donc une décision politique qui a - et qui aura - un effet catastrophique sur l'offre de logements locatifs", prévient-il. Sans oublier l'impact du développement des autres types de logements comme la **colocation et les locations touristiques**, qui offrent de juteux rendements à ceux qui ont le courage d'y investir. "On assiste donc à un glissement du long stay vers le short stay", constate Jean-Baptiste Van Ex, ce qui signifie simplement que moins de logements sont disponibles pour les locations "classiques". Ainsi, selon le dernier focus de l'IBSA, l'institut bruxellois de statistique et d'analyse, **au moins 2.400 logements ont été retirés du marché locatif bruxellois en 2023** car réservables sur la plateforme Airbnb plus de 120 nuits par an.

C'est aussi le constat dressé par Nawal Ben Hamou, qui reconnaît que la situation du marché bruxellois est plus préoccupante que dans les autres Régions. "Cela peut aisément s'expliquer par ses spécificités: un espace qui n'est pas extensible, une croissance démographique bien plus rapide, **des particularités comme la recrudescence du co-living ou d'Airbnb** qui contribuent à tendre le marché locatif, et une population partagée entre, d'un côté la précarité des habitants qui ont subi de plein fouet plusieurs crises successives, et, d'un autre, une catégorie certes plus aisée mais qui a aussi du mal à répondre aux hausses successives du marché."

Encadrer les loyers, la solution?

C'est dans ce contexte que la Secrétaire d'État affirme qu'un encadrement des loyers devient donc **une nécessité**. "Nous en ferons une priorité si nous sommes dans le prochain gouvernement. L'encadrement est en vigueur dans des villes de plusieurs pays dont l'Allemagne et la France, et les investissements ne s'y sont pas effondrés." Pour le moment, la Région bruxelloise, comme la Wallonie, a établi **une grille des loyers destinée à donner une estimation du loyer correct d'un bien donné**. Elle n'est pas (encore) contraignante. Le loyer de référence doit toutefois être mentionné sur les nouveaux baux. Selon Olivier de Clippele, président du SNPC de Bruxelles et notaire, "l'encadrement **obligatoire** des loyers va directement à l'encontre d'une politique incitative pour les propriétaires bailleurs. Si le blocage des loyers est instauré, le nombre de nouveaux logements mis en location chutera fort. **Pour Bruxelles, ce serait une catastrophe** car cela interviendra après les mesures déjà prises récemment pour décourager les bailleurs de logements."

L'encadrement des loyers est-il une bonne ou une mauvaise chose? Selon l'économiste Philippe Defeyt, les autorités devraient en tout cas être **plus strictes sur les petits logements**. "On sait qu'au mètre carré, les petits logements sont plus chers que les grands. Or, ils sont souvent occupés par un public plus fragilisé, par des personnes seules qui consacrent proportionnellement davantage au logement que des ménages de deux personnes ou plus. Et c'est un secteur dans lequel il existe de l'exploitation. **Le gouvernement devrait a minima réguler ce marché, avec un prix maximum au mètre carré**", estime-t-il.

"Les contours (encore à préciser) d'un tel contrat s'inspireraient de ce qu'on fait en matière d' AIS, à savoir que chacun fait un effort."

PHILIPPE DEFEYT
ECONOMISTE

Mais pour le reste du marché, avant de penser à un encadrement des loyers, Philippe Defeyt se dit a priori favorable à tester d'abord un nouveau contrat de confiance entre bailleurs et locataires, **sur base volontaire** : "il faudrait généraliser pour tous les propriétaires le système des agences immobilières sociales (AIS)." En louant via une AIS, le propriétaire accepte une réduction de loyer en échange d'une garantie de paiement des loyers et de remise en état du bien en cas de dégâts. "Les contours (encore à préciser) d'un tel contrat s'inspireraient de ce qu'on fait en matière d' AIS, à savoir que **chacun fait un effort**. Le loyer serait basé sur une grille objective, raisonnable (donc moins cher que certains prix du marché). Le locataire pourrait mettre fin rapidement au bail s'il obtient un logement social ou à loyer modéré ou si le changement de sa situation familiale le justifie. En contrepartie, le bailleur recevrait deux garanties : la possibilité de pouvoir mettre rapidement fin au bail en cas de retards de paiement et/ou de faits de dégradation établis et une assurance dégâts", détaille l'économiste. Pour lui, la fiscalité pourrait aussi jouer un rôle, par exemple en prévoyant un incitant fiscal si le loyer proposé est très raisonnable.

Le résumé

- Les loyers ont flambé de près de 9% en Région bruxelloise l'année dernière.
- Les mesures du gouvernement bruxellois protectrices pour le locataire sont souvent considérées comme responsables de la hausse des prix.
- Le marché ferait surtout face actuellement à un grand déséquilibre entre l'offre et la demande.