



REGARDS STATISTIQUES N°2

Le marché locatif sous la loupe. Mesurer les loyers dans les communes belges et wallonnes

Pour la première fois, une étude analyse les annonces d'Immoweb et les croise avec les données tirées de l'enregistrement des baux, pour fournir des informations inédites sur le marché locatif, et ce jusqu'au niveau communal.

Un croisement de données inédit...

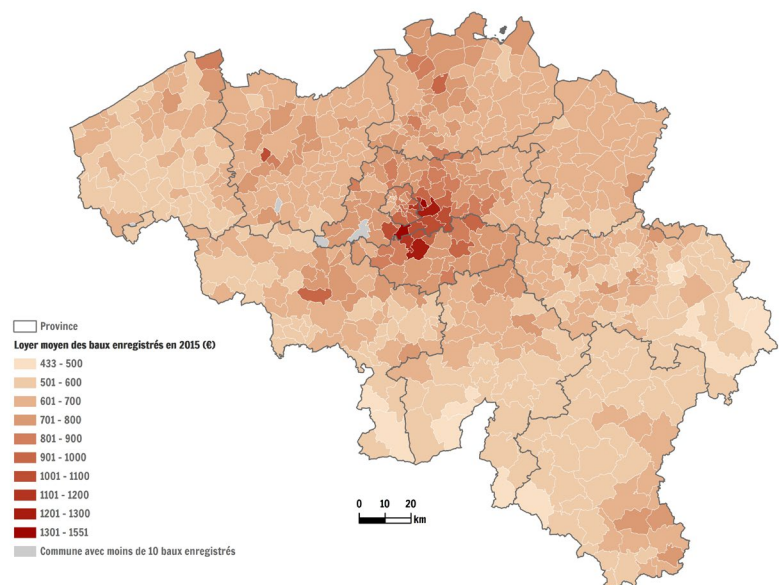
Grâce à la mise à disposition des annonces publiées sur son site depuis plus de dix ans, Immoweb a permis à l'IWEPs d'étudier en détail le marché locatif résidentiel en Belgique et en Wallonie. Les données issues de la plate-forme d'annonces immobilières enrichissent considérablement les statistiques nouvellement construites par l'IWEPs à partir des baux enregistrés auprès du SPF Finance. Bien qu'incontournable, cette dernière source d'informations souffre en effet de plusieurs limites. Tout d'abord, cette base de données ne couvre pas la totalité du marché locatif : environ un bail sur deux n'est pas enregistré malgré l'obligation légale. Mais surtout, au niveau de l'enregistrement des baux, on ne trouve que très peu d'informations sur le logement lui-même (type de logement, surface, nombre de chambres...); autant de facteurs essentiels pour comprendre le prix demandé pour la location d'un bien... Des informations bien présentes par contre dans les données d'Immoweb.

Les loyers des biens les plus modestes croissent plus vite

Le croisement des données met en évidence que le prix des logements mis sur le marché locatif (annonces et nouveaux baux) est largement supérieur au loyer que les locataires versent actuellement (baux en cours). Constat préoccupant pour les ménages les plus précaires, les loyers pour les petits logements bon marché s'accroissent plus rapidement que les loyers pour des logements plus chers et plus spacieux – qui ont même tendance à diminuer. Ainsi, en Wallonie, le prix moyen annoncé sur Immoweb pour un appartement d'une chambre a crû de 14% entre 2006 et 2016, alors que celui des maisons d'au moins quatre chambres a diminué de 11% sur la même période.

Des prix fortement différenciés d'une commune à l'autre

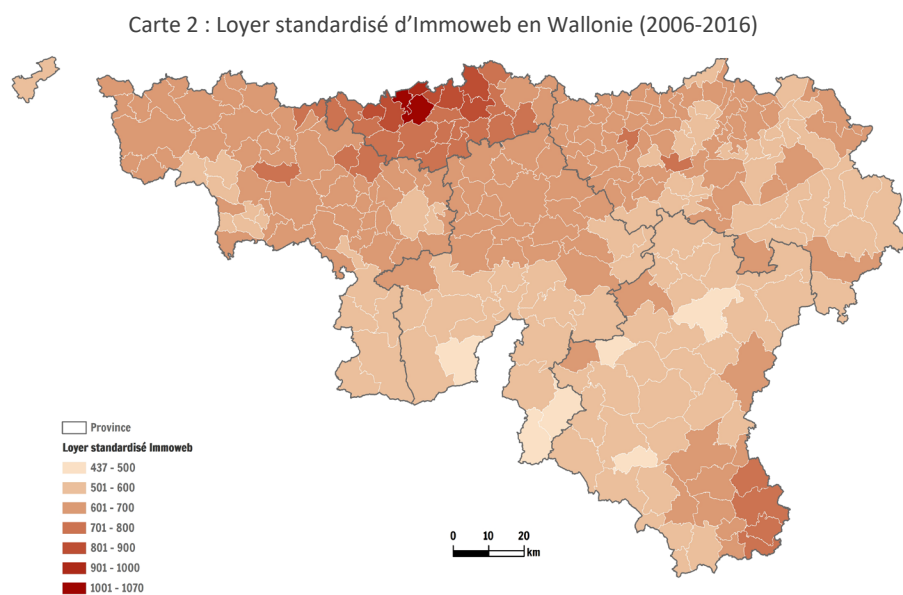
Le loyer moyen des baux résidentiels enregistrés varie fortement selon les communes, comme l'illustre la carte ci-contre. Par exemple, en 2015, le loyer moyen est estimé à 519€ à Charleroi, 613€ à Namur et 783€ à Wavre.



Carte 1 : Loyer moyen des baux enregistrés par commune en 2015

Un indicateur standardisé des loyers pour rendre les communes comparables

Il est difficile de comparer les loyers entre différentes communes tant la structure du bâti proposé à la location peut varier. Dans les annonces, on retrouve ainsi bien plus de petits appartements dans les grandes villes, davantage de grandes maisons dans la province du Brabant wallon et de petites maisons dans les communes rurales à population moins aisée. A titre d'exemple, les maisons d'au moins quatre chambres constituent près de la moitié des annonces à Waterloo, contre moins d'une sur vingt à Mons ; les appartements d'une chambre représentent la moitié des annonces à Liège contre moins d'une sur vingt à Gouvy.



Pour rendre comparable la situation des communes en Wallonie, l'IWEPS a élaboré un loyer standardisé à partir des données d'Immoweb. Il s'agit de calculer ce que serait le loyer moyen, si chaque commune avait la même répartition de types de logements à louer, correspondant à celle de l'ensemble de la Wallonie. Le résultat nous montre l'influence des pôles économiques bruxellois et luxembourgeois sur le prix des logements à louer. Il tend par ailleurs à amoindrir les écarts de prix entre communes. Une partie de ces écarts provient donc de différences dans la répartition des types de logements proposés à la location dans les communes.

L'étude complète est disponible (au format PDF) à cette adresse : <https://www.iweps.be/publication/marche-locatif-loupe-mesurer-loyers-communes-belges-wallonnes/>