CENTURY 21 BENELUX NV
CENTURY 21
9934

auxipress
Media Monitoring & Analyses

L'Immo (Le Soir)
07.10.2010 Circulation: 116944 2842b3
Page: 2 726

L'IMMO

Les taux d'intérêts mettent les loyers sous pression

L'ESSENTIEL

- Voici, commune par commune, le loyer moyen demandé par mètre carré, pour un appartement.
- Malgré la « bonne saison » pour les locations, les prix ne sont pas partis à la hausse, concurrencés par la faiblesse des taux hypothécaires.
- Liège et Louvain-la-Neuve sont portés par les étudiants.

« La rentrée secoue le marché locatif liégeois de juin à septembre. De plus en plus d'appartements sont pris en colocation par des étudiants »

Sur le marché locatif belge, les cartes n'ont pas fondamentalement été redistribuées. Sans surprise, Bruxelles est en tête du classement, suivie par la côte qui chipe, de peu, la deuxième place à la « banlieue ». Deux précisions s'imposent : les chiffres en provenance de la mer excluent la villégiature et ciblent les locations à un an ou plus. Ensuite, par banlieue, il faut entendre les deux Brabants, flamand et wallon, rejoints ici par un bout de Flandre-Orientale (Alost et Ninove) et là par un bout de la province d'Anvers (Malines). Ce qui explique le loyer modeste affiché par la Flandre, amputée de ses deux locomotives que sont la côte et le Brabant flamand.

Après une année 2009 morose et à la baisse, les loyers jouent la carte de la stabilité en 2010. Par rapport au début de l'année 2010, les mois de mai, juin, juillet et août n'ont pas enregistré de changements notoires. Ce qui ne veut pas dire qu'il ne se passe rien sur le front des loyers. « *Ils sont sous pression* », tranche Patrick Menache, le fondateur du réseau Macnash. En cause : la faiblesse des taux hypothécaires. « *Les loyers de moins de 850 euros sont stables ; ils ne concernent généralement pas un public qui a les moyens d'acquérir un bien.* » Par contre, les loyers plus élevés subissent la concurrence. « *Avec des taux bas, il est devenu plus cher de louer que de rembourser un emprunt* », approuve la porte-parole de Century 21, Sybille Colin.

« L'effet estudiantin »

« *Les gens qui disposent d'une réserve d'argent se tournent vers une acquisition* », reprend Patrick Menache. Quant à ceux qui ne peuvent compter sur un matelas financier, ils restent sur le marché locatif. « *Les gens ont peur pour leur emploi.* » Preuve supplémentaire de cette tension : des locataires commencent à contacter les agences afin de faire évaluer leur loyer. « *Surprenant !* »

Un autre phénomène ressort de l'étude des chiffres de notre baromètre. La rentrée dans l'enseignement supérieur et universitaire a dopé certains marchés. Prenez Liège, dont le loyer moyen a grimpé de 14,75 % par rapport à notre précédent baromètre. « *Liège connaît un redressement général*, estime Eric Meuris, directeur de l'agence Century 21 bureau Blavier. *Son image s'améliore, les gens se rendent compte de son attractivité. Cela touche principalement le marché de la vente, mais n'est pas sans effet sur la location.* » Pas de quoi toutefois expliquer un bond de près de 15 %.

L'explication réside dans la rentrée du supérieur. « *Elle secoue le marché locatif liégeois depuis la fin juin jusque septembre. Les résultats tardifs des secondes sessions et des examens d'entrée des hautes écoles génèrent une hausse*

©AuxiPress s.a./n.v.

subite de la demande, exploitée par les propriétaires qui connaissent le phénomène. Cela ne touche pas que les kots ou les studios, de plus en plus d'appartements sont pris en colocation par des étudiants. » Une situation que connaît également Louvain-la-Neuve. Oui, la cité universitaire a la cote, mais cet intérêt ne justifie pas à lui seul la hausse de 8,14 % des loyers. « *Les prix sont portés par la rentrée,* explique Dominique Dumont de l'agence Brabimo. *Toute la vie économique de Louvain-la-Neuve est rythmée par l'année académique, cela dépasse le seul secteur des kots, qui ne sont d'ailleurs pas assez nombreux.* » BENOÎT MATHIEU

Aperçu global

	Prix au m (en euros
Bruxelles	9,88
La Côte	8,27
Banlieue	8,19
Namur-Luxembourg	7,24
Hainaut	7,02
Flandre	6,34
Liège	6,27

LE SOIR - 07.10.

Entre juin et septembre, la demande locative gonfle subitement à Liège. En cause : les étudiants du supérieur. © ALAIN DEWEZ.

©AuxiPress s.a./n.v.