

## Baromètre de locations 2025

**Le nombre de nouvelles locations continue de chuter malgré une demande toujours croissante.**

**Il est urgent de repenser les politiques en matière de logement**

La contraction du marché locatif se traduit, en 2025, par la disparition de plusieurs milliers de nouveaux baux malgré une demande toujours plus forte, portée par un contexte économique tendu et des évolutions démographiques et sociales qui accroissent le besoin de logements. Contrairement à l'image que s'en font les autorités, 76%\* des propriétaires bailleurs belges sont des petits investisseurs, des particuliers n'ayant pas plus de 1 à 4 biens en location. Or, les mesures prises ces dernières années n'ont eu de cesse de décourager - en particulier - les petits investisseurs avec, pour conséquence, une crise du logement qui s'enlise.

Le secteur alerte une nouvelle fois sur l'impact des mesures politiques mises en place par les précédentes législatures qui, maintenues en l'état, ont pour effet de freiner les investissements immobiliers et donc l'accès à un logement décent, durable et accessible.

Federia, la Fédération des agents immobiliers francophones, publie une nouvelle édition de son baromètre de locations en partenariat avec CIB et Korfine pour la collecte des données. Près de 70.000 baux en Belgique - gérés par des agents immobiliers et signés en 2025 - ont ainsi été analysés pour l'élaboration de ce baromètre. **Le constat est sans appel.**

### Chiffres-clés 2025 à Bruxelles et en Wallonie :

- **Bruxelles :**
  - La normalisation des loyers à Bruxelles se confirme, avec une hausse moyenne limitée à 3,7 % en 2025, après des années exceptionnellement marquées en 2023 et 2024.
  - Cependant, l'offre se contracte encore, alimentant les tensions structurelles sur le marché locatif bruxellois avec des loyers moyens dépassant désormais les 1.300 € pour les appartements et 900 € pour les studios.
  - Le parc locatif le plus abordable disparaît de plus en plus rapidement, ce qui se traduit par une hausse marquée du loyer médian de 4,2%, soit au-delà de l'évolution du prix moyen.

\*Source : Etude « La structure de la propriété des logements en Wallonie et en Belgique » (IWEPS – 2023). Cette étude repose sur des données du Censur 2011. La comparaison avec le Censur 2021 montre toutefois une certaine stabilité.

- Ganshoren, Anderlecht et Jette ont passé le cap des 1.000 € de loyer moyen. Toutes les communes bruxelloises affichent donc à présent un loyer moyen à 4 chiffres pour les appartements.
- **Wallonie :**
  - Le prix moyen des loyers a augmenté de 5,4 % à 888 €, poursuivant un effet de rattrapage entamé au 1er semestre 2025 par rapport à la Flandre (4,5 %) et à Bruxelles (3,7 %).
  - Toutes les provinces affichent désormais un loyer moyen de plus de 800 € :
    - Le Brabant wallon a connu la plus forte hausse à 1.238 € (8,3 %), creusant encore l'écart avec les autres provinces wallonnes qui, elles, se tiennent entre 825 € et 881 € de loyer moyen.
    - Bien que l'on y observe un ralentissement de la hausse des loyers, le Hainaut et la province de Liège ont franchi, à leur tour, le cap des 800 € de loyer moyen.
  - Wavre, en tant que chef-lieu, a signé la plus grosse progression (6,65 %) et est la seule agglomération dont le loyer moyen a atteint les 1.000 €. De son côté, seule l'agglomération de Liège reste sous la barre des 800 €.

## **Le parc locatif bruxellois le plus abordable disparaît à un rythme accéléré**

***« Le fait que les loyers à Bruxelles augmentent moins rapidement que ces deux dernières années peut sembler rassurant. Mais le problème demeure et s'intensifie même :***

- ***Il y a de moins en moins de logements mis en location dans la capitale.***
- ***On note une baisse de mobilité. Les locataires bougent moins dans les petits logements, connaissant la difficulté d'en retrouver.***
- ***On pensait que les loyers atteindraient un certain plafond mais la pénurie de biens continue de faire grimper les loyers.***

***La situation devient intenable. Il est urgent que les politiques prennent enfin la mesure du problème et décident de favoriser les investissements plutôt que de les freiner.*** » Charlotte De Thaye, Directrice générale de Federia.

***« En surface, le marché locatif bruxellois donne l'impression de se normaliser. Mais structurellement, tous les signaux sont au rouge : moins d'offres, moins d'investissements et des prix qui restent élevés. Sans changement de cap politique, ce problème risque de s'inscrire dans la durée.*** » Patrick Boterbergh, CEO de Korfine

En 2025, le marché locatif bruxellois a effectivement connu une certaine forme de normalisation. Globalement, la hausse des loyers a ralenti après des augmentations particulièrement marquées en 2023 (8,8 %) et 2024 (5,5 %). La progression moyenne de 3,7 % correspond à un niveau attendu pour Bruxelles, soit environ un point au-dessus de l'inflation.

En revanche, le recul du nombre de nouvelles locations constitue un signal d'alarme supplémentaire, qui ne semble pas encore pleinement pris en compte par le gouvernement bruxellois sortant.

En effet, en arrière-plan, les indicateurs restent préoccupants. Le ralentissement de la hausse globale des loyers en 2025 s'explique principalement par une correction observée sur les maisons mitoyennes. Après des augmentations de 11,1 % en 2023 et 13,7 % en 2024, une baisse était prévisible et s'est effectivement matérialisée cette année. Il n'en reste pas moins qu'un locataire doit toujours déboursier plus de 2.000 € par mois pour louer une maison mitoyenne en Région de Bruxelles-Capitale via une agence immobilière.

Prix de location moyen Région Bruxelles-Capitale	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Evolution 2024-2025
Appartements	1.005 €	1.035 €	1.044 €	1.058 €	1.115 €	1.207 €	1.266 €	1.330 €	5,1%
Maisons mitoyennes (2 façades)	1.527 €	1.701 €	1.660 €	1.732 €	1.729 €	1.921 €	2.185 €	2.053 €	-6,0%
Studios	627 €	628 €	640 €	651 €	743 €	797 €	858 €	905 €	5,4%
Tout type de logement	1.055 €	1.084 €	1.099 €	1.113 €	1.156 €	1.258 €	1.327 €	1.376 €	3,7%

Source : Federia en collaboration avec CIB et Korfine

Les maisons mitoyennes ne représentent toutefois qu'un peu plus de 6 % de l'ensemble des locations. Les appartements dominent très largement le marché bruxellois : ils concentrent chaque année environ 85 % du segment locatif. Pour ce type de bien, la hausse des loyers tend à se stabiliser autour de 5 %. Après une augmentation de 4,9 % en 2024, celle-ci a atteint 5,1 % en 2025, portant le loyer moyen au-delà de 1.300 € par mois.

Les studios, qui représentent encore 5 % du marché, enregistrent quant à eux une hausse de 5,4 %, avec des loyers moyens dépassant les 900 € par mois.

Ces chiffres confirment une pression persistante sur le marché locatif. À titre de comparaison, en Flandre, les loyers des appartements n'ont augmenté « que » de 4 % en 2025, contre 3,6 % pour les studios. En Wallonie, les hausses s'élèvent à 4,1 % pour les appartements et 4,7 % pour les studios. Bruxelles se situe donc nettement au-dessus de ces deux Régions.

Le marché locatif bruxellois suscite dès lors une préoccupation particulière, d'autant plus que l'on observe également une forte baisse du nombre de nouvelles locations. Ainsi, pour la première fois, l'analyse repose sur moins de 8.000 nouveaux contrats de location.

Quand bien même la base de données pouvait encore évoluer, on resterait loin des 11.000 en 2021 et

10.000 en 2022 et 2023. Il apparaît donc clairement que de moins en moins de biens arrivent sur le marché locatif bruxellois.

**« L’offre se contracte et les autorités bruxelloises n’agissent pas. Au contraire, les mesures prises ces dernières années par la secrétaire d’État Nawal Ben Hamou ont encore davantage découragé les investisseurs. En l’absence d’un nouveau gouvernement, cette politique se poursuit, alors qu’un changement de cap est pourtant indispensable »**, déclarent Charlotte De Thaye et Patrick Boterbergh d’une même voix.

La baisse du nombre de biens mis en location s’observe particulièrement sur le segment des petits logements. Par ailleurs, d’importantes difficultés administratives subsistent en matière de permis d’urbanisme ou de régularisation, liées à la création de nouvelles unités de logement. Tant à Bruxelles qu’en Wallonie, les démarches urbanistiques concernant les petites unités sont insuffisamment soutenues par l’administration, alors même qu’elles constituent un levier essentiel pour répondre à la pénurie croissante de logements.

Prix médian (Région Bruxelles-Capitale)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Evolution 2024-2025
Appartements	877 €	908 €	940 €	950 €	1.000 €	1.100 €	1.200 €	1.250 €	4,2%
Maisons mitoyennes (2 façades)	1.300 €	1.500 €	1.450 €	1.435 €	1.500 €	1.650 €	1.950 €	1.850 €	-5,1%
Studios	586 €	600 €	600 €	630 €	700 €	750 €	800 €	850 €	6,3%
Tout type de logement	890 €	915 €	950 €	950 €	1.000 €	1.100 €	1.200 €	1.250 €	4,2%

Source : Federia en collaboration avec CIB et Korfine

L’analyse est encore renforcée par la progression soutenue des loyers médians. En 2025, tous types de logements confondus, le loyer médian atteint 1.250 €. Concrètement, cela signifie que la moitié des locataires ayant signé un nouveau bail en 2025 via une agence immobilière ont payé 1.250 € par mois ou plus.

Les studios enregistrent eux aussi une hausse marquée, avec une augmentation de 50 €, soit 6,3 %.

### **Plus une seule commune bruxelloise sous les 1.000 € de loyer moyen pour un appartement**

Woluwe-Saint-Pierre reste la commune bruxelloise affichant le loyer moyen le plus élevé pour un appartement, à 1.576 € par mois. Uccle se maintient également à un niveau élevé, avec un loyer moyen de 1.474 €.

Watermael-Boitsfort, Ganshoren et Anderlecht enregistrent les hausses les plus marquées, avec des progressions supérieures à 10 % sur un an.

Ganshoren, Anderlecht et Jette sont par ailleurs les trois dernières communes bruxelloises à avoir franchi le seuil des 1.000 € de loyer moyen pour un appartement, un cap désormais dépassé dans l'ensemble de la capitale.

Prix de location moyen d'un appartement Communes bruxelloises	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Woluwe-Saint-Pierre	1.155 €	1.249 €	1.280 €	1.309 €	1.299 €	1.456 €	1.496 €	1.576 €
Uccle	1.121 €	1.140 €	1.133 €	1.149 €	1.234 €	1.336 €	1.392 €	1.474 €
Watermael-Boitsfort	956 €	1.021 €	1.067 €	1.039 €	1.065 €	1.149 €	1.219 €	1.445 €
Ixelles	1.058 €	1.111 €	1.139 €	1.129 €	1.196 €	1.309 €	1.345 €	1.432 €
Woluwe-Saint-Lambert	991 €	1.060 €	1.078 €	1.119 €	1.161 €	1.291 €	1.351 €	1.419 €
Bruxelles-Ville	1.079 €	1.075 €	1.052 €	1.073 €	1.133 €	1.227 €	1.291 €	1.333 €
Saint-Gilles	969 €	978 €	952 €	989 €	1.044 €	1.181 €	1.204 €	1.322 €
Auderghem	1.001 €	1.030 €	1.024 €	1.046 €	1.132 €	1.168 €	1.258 €	1.301 €
Etterbeek	996 €	1.013 €	1.012 €	1.026 €	1.083 €	1.152 €	1.203 €	1.274 €
Forest	884 €	941 €	977 €	1.010 €	1.030 €	1.111 €	1.194 €	1.230 €
Evere	1.025 €	1.078 €	1.032 €	1.091 €	1.136 €	1.171 €	1.186 €	1.223 €
Schaerbeek	846 €	887 €	926 €	909 €	977 €	1.048 €	1.081 €	1.191 €
Saint-Josse-ten-Noode	913 €	940 €	875 €	909 €	1.023 €	1.011 €	1.199 €	1.178 €
Molenbeek-Saint-Jean	788 €	791 €	841 €	867 €	890 €	984 €	1.020 €	1.101 €
Koekelberg	794 €	764 €	921 €	1.008 €	1.064 €	1.154 €	1.210 €	1.100 €
Berchem-Sainte-Agathe	769 €	758 €	1.045 €	812 €	926 €	955 €	1.019 €	1.097 €
Ganshoren	739 €	755 €	804 €	895 €	879 €	900 €	972 €	1.089 €
Anderlecht	768 €	792 €	850 €	817 €	868 €	952 €	992 €	1.082 €
Jette	749 €	781 €	807 €	793 €	849 €	929 €	995 €	1.036 €

Source : Federia en collaboration avec CIB et Korfine

Au cours des dernières années, les loyers médians ont par ailleurs fortement augmenté. Le seuil des 1.000 € par mois est, lui aussi, désormais dépassé dans toutes les communes bruxelloises.

Cette évolution traduit une convergence marquée du marché locatif. Comme le souligne Charlotte De Thaye, « **la hausse significative des loyers médians met en évidence la disparition disproportionnée des logements les plus abordables, principalement des appartements plus anciens et moins performants sur le plan énergétique. Ces biens quittent le marché à un rythme soutenu et ne sont pas remplacés par de nouvelles mises en location, ce qui accentue encore les tensions structurelles sur le marché** ».

## La Wallonie affiche la plus forte hausse, portée par un effet de rattrapage et la contraction de l'offre locative

En 2025, la Wallonie a enregistré la progression des loyers la plus marquée parmi les trois Régions - tout comme nous l'indiquions pour le 1<sup>er</sup> semestre 2025 -, avec une hausse moyenne de 5,4 %, contre 4,5 % en Flandre et 3,7 % à Bruxelles. Si les loyers wallons restent, en valeur absolue, inférieurs à ceux pratiqués dans les deux autres Régions, l'écart tend à se réduire. Le loyer moyen wallon atteint désormais 888 €, confirmant un effet de rattrapage après plusieurs années de hausses plus modérées, dans un contexte de pression croissante sur l'offre locative.

Prix de location moyen par Région (tout type de logement)	2024	2025	Evolution 2024-2025
Flandre	924 €	966 €	4,5%
Bruxelles	1.327 €	1.376 €	3,7%
Wallonie	842 €	888 €	5,4%

Source : Federia en collaboration avec CIB et Korfine

Cette dynamique se reflète également dans l'évolution par type de bien. En Wallonie, la hausse est particulièrement marquée pour les maisons individuelles (7,7 %) et les maisons mitoyennes (6,1 %), traduisant une tension accrue sur des segments particulièrement recherchés par les ménages. Les appartements (4,1 %) et les studios (4,7 %) poursuivent eux aussi leur progression, tandis que les maisons jumelées affichent une hausse plus contenue (3,9 %). Seules les villas enregistrent un léger recul (-3,0 %) ; un segment plus restreint et moins représentatif du marché locatif wallon. Tous types de logements confondus, la hausse atteint 5,4 % sur un an, confirmant la généralisation de la pression sur les loyers.

**« Les chiffres annuels confirment très clairement ce que nous avons déjà observé et signalé au 1<sup>er</sup> semestre 2025. Les mesures prises ont certes favorisé un certain report vers l'acquisition, mais elles n'ont pas permis de rétablir l'équilibre sur le marché locatif. La combinaison d'une demande soutenue et d'une offre qui se contracte continue d'alimenter la hausse des loyers. À défaut d'un cadre plus incitatif pour les investisseurs privés, d'une simplification des permis et procédures de régularisation urbanistiques pour la création d'unités de logement, ainsi que d'un soutien renforcé à la rénovation du parc existant, l'accès à un logement de qualité restera hors de portée pour un nombre croissant de ménages »,** souligne Charlotte De Thaye, Directrice générale de Federia.

Prix de location moyen Wallonie	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Evolution 2024-2025
Appartements	632 €	652 €	662 €	679 €	713 €	742 €	777 €	809 €	4,1%
Maisons jumelées (3 façades)	788 €	812 €	840 €	878 €	903 €	964 €	1.009 €	1.048 €	3,9%
Maisons mitoyennes (2 façades)	707 €	732 €	748 €	793 €	809 €	839 €	869 €	922 €	6,1%
Studios	446 €	454 €	450 €	470 €	494 €	511 €	549 €	574 €	4,7%
Villas	1.397 €	1.477 €	1.322 €	1.591 €	1.686 €	1.705 €	1.755 €	1.703 €	-3,0%
Maisons individuelles (4 façades)	888 €	911 €	918 €	956 €	982 €	1.022 €	1.071 €	1.154 €	7,7%
Tout type de logement	683 €	705 €	714 €	736 €	770 €	803 €	842 €	888 €	5,4%

Source : Federia en collaboration avec Korfine

### Disparités selon les provinces : le Brabant wallon creuse encore l'écart

En Wallonie, toutes les provinces affichent désormais un loyer moyen supérieur à 800 €, confirmant la poursuite de la hausse sur l'ensemble du territoire. Les évolutions restent toutefois contrastées.

Le Brabant wallon enregistre la progression la plus marquée (8,3 %) à 1.238 €, creusant encore l'écart avec les autres provinces, dans un contexte de pression soutenue liée à l'exode bruxellois.

À l'inverse, le Hainaut demeure la province la plus abordable, malgré une hausse plus modérée (4,1 %) à 825 €. Il franchit néanmoins, tout comme Liège, le cap symbolique des 800 €, signe que même les territoires historiquement les moins chers ne sont plus épargnés par la tension sur les loyers.

Les écarts entre provinces sont importants. Ainsi le Brabant wallon et le Hainaut affichent des écarts allant jusqu'à près de 1.000 € (78%) pour les villas, 590 € (60%) pour les maisons jumelées et 285 € (38%) pour les appartements. Autre fait marquant, il en coûte autant de louer une maison 4 façades en province de Liège (1.043 €) qu'un appartement dans le Brabant wallon (1.035 €).

Prix de location moyen (tout type de bien) Provinces wallonnes	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Evolution 2024-2025
Brabant Wallon	942 €	963 €	969 €	997 €	1.041 €	1.094 €	1.143 €	1.238 €	8,3%
Luxembourg	652 €	671 €	677 €	708 €	746 €	781 €	825 €	881 €	6,8%
Namur	653 €	667 €	684 €	699 €	748 €	784 €	804 €	856 €	6,4%
Liège	630 €	651 €	661 €	691 €	723 €	755 €	793 €	829 €	4,5%
Hainaut	653 €	664 €	678 €	697 €	722 €	752 €	792 €	825 €	4,1%

Source : Federia en collaboration avec Korfine

Le Luxembourg maintient quant à lui sa deuxième place juste devant la province de Namur.

Cette dynamique illustre le rôle croissant de la Wallonie comme zone de report pour des ménages à la recherche de logements plus accessibles, mais aussi comme espace de transition résidentielle à proximité des bassins d'emploi, en particulier dans le Brabant wallon et la région de Namur. La province de Luxembourg bénéficie quant à elle toujours de l'attractivité liée à la proximité immédiate du Grand-Duché.

Les loyers des studios et des appartements sont relativement plus stables entre les différentes provinces avec un écart maximal de 30 % pour les studios et 38 % pour les appartements.

Prix de location moyen Wallonie	Brabant Wallon	Luxembourg	Namur	Liège	Hainaut
Appartements	1.035 €	820 €	804 €	783 €	750 €
Maisons jumelées (3 façades)	1.572 €	1.011 €	975 €	972 €	982 €
Maisons mitoyennes (2 façades)	1.332 €	986 €	910 €	898 €	861 €
Studios	695 €	553 €	558 €	544 €	536 €
Villas	2.209 €	1.225 €	1.155 €	1.386 €	1.286 €
Maisons individuelles (4 façades)	1.849 €	1.038 €	1.048 €	1.043 €	1.036 €
Tout type de logement	1.238 €	881 €	856 €	829 €	825 €

Source : Federia en collaboration avec Korfine



## Evolution au sein des grandes agglomérations wallonnes pour les appartements

En 2025, la tension sur le marché locatif reste bien perceptible dans les grandes agglomérations wallonnes, avec des évolutions contrastées selon les villes. Wavre se distingue nettement, enregistrant la plus forte hausse sur un an (6,65 %) et s'affichant comme le seul chef-lieu wallon où le loyer moyen d'un appartement dépasse les 1.000 €, à 1.011 €. Cette évolution confirme l'attractivité persistante de la région, en lien direct avec la proximité de Bruxelles.

Arlon poursuit sa trajectoire haussière, avec un loyer moyen atteignant 968 €, et reste ainsi parmi les marchés locatifs les plus chers de Wallonie. Cependant, elle affiche la progression la plus modérée (2,11 %) ; sans doute due à une certaine normalisation après une forte hausse en 2023 (7,36 %).

Derrière ces deux villes, les loyers poursuivent leur hausse à Namur (844 € ; 4,98 %) et à Mons (814 € ; 5,99 %), confirmant une pression croissante dans les centres urbains régionaux. Liège ferme la marche des chefs-lieux wallons, avec un loyer moyen de 789 € (4,92 %). Elle demeure désormais la seule grande agglomération wallonne à rester sous le seuil des 800 €.

WAL-AGG Appartement	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Evolution 2024-2025
Wavre	756 €	793 €	811 €	827 €	861 €	917 €	948 €	1.011 €	6,6%
Arlon	720 €	755 €	777 €	814 €	856 €	883 €	948 €	968 €	2,1%
Namur	640 €	659 €	667 €	688 €	731 €	769 €	804 €	844 €	5,0%
Mons	640 €	648 €	667 €	682 €	708 €	743 €	768 €	814 €	6,0%
Liège	582 €	606 €	621 €	646 €	680 €	717 €	752 €	789 €	4,9%

Source : Federia en collaboration avec Korfine

---

### Pour de plus amples informations :

Laura Van Campenhout - 010 39 54 42 - [laura.vancampenhout@federia.immo](mailto:laura.vancampenhout@federia.immo)

### A propos de Federia

Federia, la Fédération des agents immobiliers francophones, compte aujourd'hui plus de 1.200 membres sur le territoire Wallonie-Bruxelles. Elle représente les différents métiers de la profession d'agent immobilier : courtiers, syndics et régisseurs immobiliers. La vocation de Federia est avant tout de représenter les agents immobiliers et de défendre leurs intérêts auprès des pouvoirs publics, des instances diverses et du grand public mais aussi d'accompagner ses membres au quotidien.

Plus d'informations sur [www.federia.immo](http://www.federia.immo).

### A propos de Korfine

Korfine est un souscripteur agréé par la FSMA, au sein du groupe Korfinae, spécialisé depuis 1993 dans les services destinés aux professionnels de l'immobilier.

L'entreprise propose aux locataires, propriétaires et agents immobiliers une large gamme de produits et services adaptés, notamment en matière d'assurances, d'état des lieux et, entre autres, de garanties locatives.

### **Remerciements et références**

Le Baromètre des loyers a été élaboré sur base de processus de nettoyage et d'analyse de données scientifiquement étayés. Ceux-ci ont été développés par le département d'économie de l'Université de Gand (UGent), en particulier par le chercheur doctorant Maarten Van Besien et prof. dr. Kris Boudt.

### **Que faut-il savoir pour interpréter correctement le Baromètre des loyers de Federia et de Korfine ?**

Le Baromètre de locations Federia, réalisé en collaboration avec CIB et Korfine, repose sur l'analyse de contrats de location conclus durant une période donnée par l'intermédiaire d'une agence immobilière. À ce titre, il offre une vision des prix les plus récents et conformes sur le marché locatif privé.

Conformément aux dispositions du droit du bail d'habitation, le loyer est librement négocié lors de la conclusion du contrat de location. Par la suite, en cours de bail, seule l'indexation est autorisée. Dans certains cas strictement définis par la loi, le loyer peut faire l'objet d'une révision, soit par voie judiciaire, soit d'un commun accord entre le locataire et le propriétaire. De telles révisions restent toutefois peu fréquentes dans la pratique.

Les chiffres présentés donnent une indication de ce qu'un locataire paierait en moyenne s'il recherchait aujourd'hui un nouveau logement à louer. C'est précisément pour cette raison que les données sont particulièrement actuelles. En effet, ce n'est qu'au moment de la conclusion d'un nouveau bail que le loyer reflète pleinement les conditions du marché. Pendant la durée du contrat, le marché ne joue plus de rôle et l'évolution du loyer se limite à l'indexation.

La valeur ajoutée majeure du Baromètre des locations Federia réside donc dans son focus sur les loyers actuels et réellement pratiqués sur le marché.

Il n'est toutefois pas possible d'en déduire le loyer moyen payé par l'ensemble des locataires en 2025, ce qui nécessiterait des informations sur les contrats en cours, objectif qui ne relève pas de la finalité de ce baromètre.

Les contrats analysés concernent exclusivement le segment résidentiel. Ne sont dès lors pas inclus :

- les locations commerciales (bureaux, commerces, autres surfaces commerciales, horeca, etc.) ;
- les locations mixtes (commerce avec logement, bureau avec logement ou terrain agricole avec logement) ;
- les résidences secondaires ;
- les logements étudiants ;
- les contrats de sous-location.

Les contrats pris en compte portent donc sur des résidences principales et couvrent sept types de logements :

les maisons mitoyennes, les maisons jumelées, les maisons individuelles, les appartements, les studios, les chambres et les villas.

Compte tenu du volume très important de contrats de location analysés, collectés en collaboration avec Korfine, le Baromètre de locations Federia constitue de loin la source la plus représentative des évolutions récentes et des loyers conformes au marché. Il s'agit toutefois exclusivement de contrats conclus via une agence immobilière.

Nous ne disposons pas de données permettant de déterminer si les logements mis en location directement par des particuliers, sans l'intervention d'un agent immobilier ou d'un gestionnaire, présentent une qualité équivalente. Si cette qualité devait être légèrement inférieure en moyenne, cela pourrait expliquer pourquoi les loyers issus de locations entre particuliers ne se situent pas systématiquement au même niveau. Cette hypothèse ne peut toutefois pas être quantifiée à ce stade.

Néanmoins, l'échantillon du Baromètre de locations Federia est suffisamment large pour que d'éventuelles distorsions, lorsqu'elles sont extrapolées à l'ensemble du marché, restent limitées. Les loyers sont classés selon la date d'entrée en vigueur du contrat, ce qui permet également, dans une certaine mesure, d'anticiper les évolutions à venir.

Enfin, seul le segment privé du marché locatif est pris en compte. Le baromètre ne contient aucune donnée relative aux loyers du secteur social, qu'il s'agisse des sociétés de logement social ou des agences immobilières sociales.

Les contrats figurant dans la base de données du Baromètre de locations sont classés en fonction de leur date de signature.