

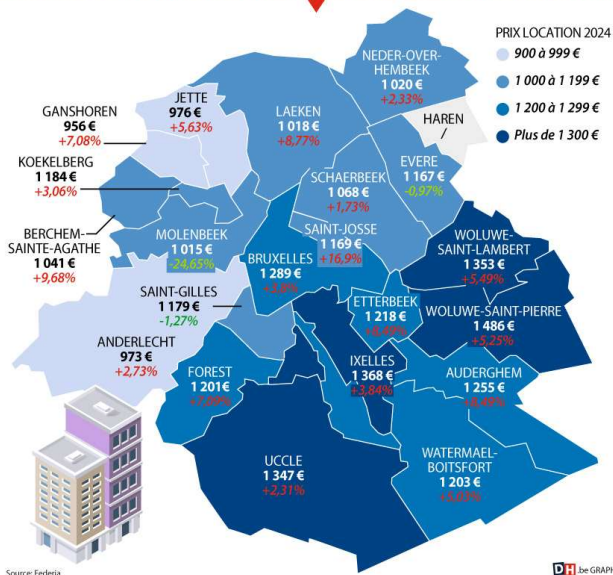
Louer à Bruxelles devient hors de prix: les loyers ont flambé de 15% en deux ans ! (INFOGRAPHIE)

Les loyers ont flambé de 15 % en deux ans : le logement abordable se fait de plus en plus rare.

Le marché locatif est sous pression. Malgré une forte demande, les agences immobilières observent une baisse significative du nombre de biens disponibles à la location : ils ont signé 10 % de contrats locatifs en moins en 2024. Ce déséquilibre entre l'offre et la demande a aussi entraîné une hausse des loyers supérieure à l'inflation. En partenariat avec CIB et en collaboration avec Korfine, Federia publie aujourd'hui son nouveau baromètre de la location.

Ce baromètre révèle que les loyers bruxellois ont augmenté de 5 % en 2024, atteignant une moyenne de 1 321 €. En deux ans, les loyers ont bondi de près de 15 % dans la capitale. On remarque que le loyer médian atteint 1 180 €, soit une hausse de 7,3 % par rapport à 2023.

PRIX MOYEN DE LOCATION D'UN APPARTEMENT EN RÉGION BRUXELLOISE



Woluwe-Saint-Pierre commune la plus chère de Bruxelles

Woluwe-Saint-Pierre reste la commune la plus chère de Bruxelles, tandis que seules Ganshoren, Jette et Anderlecht affichent encore des loyers moyens inférieurs à 1 000 € pour un appartement. L'offre de logements à loyers modérés se raréfie considérablement. En 2024, la moitié des Bruxellois ayant signé un contrat de location paient 1 160 € ou moins pour un appartement, tandis que l'autre moitié s'acquitte d'un montant supérieur.

"Le futur gouvernement bruxellois n'a pas de temps à perdre. Le nombre de nouveaux contrats de location a chuté de 10 % en 2024 par rapport à l'année précédente, alors que la demande ne cesse d'augmenter. Le seul moyen d'assurer un logement abordable est d'augmenter l'offre. Aujourd'hui, nous avons une demande largement supérieure à l'offre, ce qui fait grimper les prix au-delà de l'inflation. Le gouvernement doit en être conscient : le véritable problème est davantage lié à la disponibilité de biens mis à la location qu'à l'augmentation des prix qui en découle. Il est urgent d'opérer un changement de cap en favorisant les investissements plutôt que de les freiner", explique Charlotte De Thaye, Directrice générale de Federia.

"La pénurie sur le marché locatif est un signal qui ne doit pas être sous-estimé, confirme Patrick Boterbergh, CEO de Korfine. Une sur-régulation dissuade les investisseurs. Si rien n'est fait, la pression sur le marché locatif ne fera qu'augmenter."

Une moyenne de 63% de plus par mois qu'en 2023

En 2024, la hausse des loyers à Bruxelles a ralenti par rapport à 2023. Alors qu'ils avaient augmenté de près de 10 % l'année précédente, l'augmentation des loyers s'est établie à 5 % en 2024.

Concrètement, un locataire signant un nouveau bail a payé en moyenne 63 € de plus par mois qu'en 2023. Désormais, le loyer moyen se situe à 1.255 € pour un appartement, 854 € pour un studio et 2.220 € pour les maisons mitoyennes, devenues rares sur le marché. Bruxelles est par ailleurs la seule région où les locataires sont majoritaires (62 %) par rapport aux propriétaires (38 %).

Pour Federia, il est impératif d'augmenter l'offre de loyers abordables sur le marché bruxellois. *"Or, cela ne pourra se faire qu'avec l'aide d'investisseurs privés. Ces dernières années, le climat d'investissement dans la Région bruxelloise ne s'est pas amélioré, bien au contraire. Les clivages politiques restent marqués et des mesures récentes, comme les propositions du PS et d'Ecolo de réguler les loyers via la commission paritaire locative, inquiètent les investisseurs. Officiellement, ces mesures visent les "loyers excessifs", mais les propriétaires y voient un pas supplémentaire vers un encadrement général des loyers."*

Les investisseurs sont découragés

Les récentes mesures ont aussi découragé les investisseurs, comme le moratoire hivernal sur les expulsions qui entraîne des situations difficiles, avec une accumulation des impayés et des dommages locatifs croissants.

L'interdiction de révision du loyer pour les contrats de courte durée, en cas de résiliation anticipée par le locataire a aussi plombé le moral des investisseurs, tout comme l'obligation d'enregistrer les baux à deux reprises, conséquence d'un blocage entre les autorités régionales et fédérales. *“Ces mesures créent un climat d'investissement négatif et freinent la construction de nouveaux logements. Si rien ne change, la pression sur le marché locatif continuera à s'intensifier, avec des conséquences néfastes pour les locataires.”*

[Vincent Schmidt](#)