

À Bruxelles, le loyer moyen pour un appartement dépasse les 1.000 euros dans toutes les communes

Après avoir augmenté de 15% sur les deux dernières années, les loyers ralentissent leur progression à 2% dans la capitale belge au premier semestre 2025.

MATHILDE RIDOLE

Les loyers bruxellois atteindraient-ils un plafond? En tout cas, au cours des six premiers mois de 2025, les loyers des nouveaux baux enregistrés dans la capitale affichent une hausse de «seulement» 2% par rapport à l'année dernière, selon les données du baromètre des loyers de Federia. «Seulement», parce qu'en 2023 et 2024, ils avaient respectivement progressé de 10% et 5%. Le loyer moyen, tous types de biens confondus, s'élève désormais à 1.346 euros.

«Les loyers bruxellois continuent d'augmenter mais de manière plus mesurée que ces dernières années. Malgré la pénurie de logements, les loyers atteignent, eux aussi, un certain plafond», reconnaît Charlotte De Thaye, directrice générale de la Fédération des agents immobiliers francophones de Belgique.

Cette pause pourrait n'être que de courte durée: «La hausse des loyers devrait s'intensifier dès l'automne, selon un schéma qui se répète chaque année depuis 2019», rappelle-t-elle.

Plus de 1.000 euros dans les 19 communes bruxelloises

D'autant plus que l'offre de biens abordables sur le marché locatif reste inférieure à la demande: «Nous craignons que cette tendance ne se renforce encore sous l'effet des ventes répétées de logements locatifs par les investisseurs privés qui ne se sentent pas suffisamment soutenus à Bruxelles», prévient Charlotte De Thaye.

Preuve en est, le loyer moyen pour un appartement a désormais dépassé la barre des 1.000 euros dans toutes les communes bruxelloises. Ganshoren, Jette et Anderlecht, qui étaient les trois dernières à encore proposer des loyers autour de 900 euros en 2024 ont toutes franchi le cap des 1.000 euros. Woluwé-Saint-Pierre, Ixelles et Uccle composent le trio de tête avec des loyers supérieurs à 1.400 euros.

Plusieurs communes connaissent un rattrapage marqué, parmi lesquelles Watermael-Boitsfort (+15,6%), Saint-Gilles (+10,8%), Forest (+7,6%), Schaerbeek (+9,4%) et Ganshoren (+14%).

«Ce sont surtout les logements les plus abordables qui disparaissent rapidement du marché. Nous voyons de moins en moins de biens proposés via les agences immobilières à

moins de 1.000 euros par mois. Même les appartements avec une seule chambre affichent aujourd'hui un loyer moyen largement supérieur à ce seuil», souligne Patrick Boterbergh, CEO de Korfine, spécialiste dans les services de courtage en immobilier.

Les loyers bruxellois ont évolué en ordre dispersé selon le type de bien. Une maison mitoyenne (deux façades) coûtait 7,7% de moins à des locataires sur les six premiers mois de 2025 par rapport à 2024 (2.031 euros en moyenne).

Le loyer des studios continue, plus lentement, sa progression, avec un coût moyen de 860 euros (+1,1%). Il en va de même pour les appartements (+3,4%).

Forte hausse des loyers en Wallonie

La Wallonie est la Région où les loyers ont le plus progressé au

cours des six derniers mois (+6,2 à 879 euros), puisque la Flandre (+1,8%) marque un ralentissement encore plus marqué que dans la capitale.

Pour Federia, cela s'apparente à un effet de rattrapage, car un déséquilibre entre l'offre et la demande persiste également au sud du pays.

Toutes les provinces ont vu les loyers des nouveaux baux augmenter. Le Hainaut reste la province la moins chère (+4,6% à 811 euros) et creuse toujours plus l'écart avec la province la plus chère qu'est le Brabant wallon (+8,4%), où les loyers frôlent les niveaux de la capitale à 1.214 euros.

Ce sont surtout les maisons quatre façades qui ont vu leur loyer le plus augmenter (+7,9% à 1.275 euros), suivies par les maisons mitoyennes (+6,4% à 918 euros).

LES APPARTEMENTS À JETTE, ANDERLECHT ET GANSHOREN PASSENT LA BARRE DES 1.000€ DE LOYER PAR MOIS

Prix de location moyen d'un appartement, en €

Commune	2017	2025	Évol. '25/'24
Woluwe-St.- Pierre	1.135	1.483	+0,7%
Ixelles	1.017	1.417	+3,3%
Uccle	1.013	1.411	+1,0%
Woluwe-St.-Lambert	896	1.399	+3,4%
Watermael-Boitsfort	818	1.387	+15,6%
Saint-Gilles	951	1.318	+10,8%
Bruxelles-Ville	1.064	1.301	+0,7%
Forest	852	1.284	+7,6%
Auderghem	841	1.280	+2,1%
Etterbeek	961	1.237	+1,3%
St.-Josse	846	1.219	+1,6%
Evere	986	1.180	+0,7%
Schaerbeek	825	1.168	+9,4%
Koekelberg	728	1.125	-5,0%
Molenbeek	789	1.087	+7,4%
Ganshoren	796	1.085	+14,0%
Berchem-Ste.- Agathe	768	1.070	+3,5%
Anderlecht	664	1.022	+5,4%
Jette	723	1.014	+4,0%

Source: Federia en collaboration avec CIB et Korfin