

Wallonie : le prix des loyers en forte hausse

Alors qu'à Bruxelles et en Flandre, la hausse des loyers au premier semestre 2025 plafonne respectivement à 2 % et 1,8 %, par rapport à l'ensemble de l'année 2024, les prix en Wallonie atteignent + 6,2 %, la plus grande augmentation depuis les premiers relevés du baromètre de locations Federia (2018).

Méthodologie

Le baromètre de locations Federia contient les résultats d'une analyse des contrats de location conclus par l'intermédiaire d'une agence immobilière avec un aperçu des prix depuis le début de l'année 2025. Cependant, il n'est pas possible de déterminer ce que chaque locataire a pu payer en moyenne, en ce début d'année. Cela nécessiterait des informations sur les baux en cours, ce qui n'est pas l'objectif de ce baromètre de locations. Les contrats analysés concernent les résidences principales, qui se rapportent à sept types de logements : les maisons mitoyennes, les maisons jumelées, les maisons individuelles, les appartements, les studios, les chambres et les villas.

T.H.A.

THÉO ANBERRÉE

Les chiffres du premier semestre 2025 montrent une forte disparité entre les différentes Régions du pays sur le marché de la location, explique la Fédération des agents immobiliers francophones de Belgique (Federia) dans son baromètre réalisé en partenariat avec CIB (qui rassemble les professionnels de l'immobilier au sein d'un important réseau flamand) et avec la collaboration de Korfine pour la collecte et l'analyse des données.

Alors qu'à Bruxelles et en Flandre, la hausse des loyers plafonne pour le moment respectivement à 2 % et 1,8 %, par rapport à l'ensemble de l'année 2024, les prix en Wallonie augmentent fortement et atteignent + 6,2 %, la plus grande augmentation depuis les premiers relevés du baromètre de locations Federia (2018). En parallèle, le nombre de biens disponibles à la location, en particulier des biens abordables, continue de baisser.

« La réduction des droits d'enregistrement à 3 % est un premier signal positif pour le marché et semble déplacer une partie de la demande de la location vers l'achat. Cependant, le déséquilibre entre l'offre et la demande persiste au niveau de la location et continue d'exercer une pression à la hausse sur les loyers. Nous continuons d'alerter le gouvernement sur la nécessité de faciliter l'accès au logement pour tous. Cela implique d'encourager davantage les investissements privés mais aussi de mettre en place des solutions concrètes pour soutenir la rénovation énergétique des logements de manière générale », explique Charlotte De Thaye, directrice générale de Federia.

Toutes les provinces wallonnes ont vu le prix des loyers des nouveaux baux augmenter : de + 4,6 % (pour un prix moyen de 811 euros) dans le Hainaut, qui reste la province la moins chère, à + 8,4 % (à 1.214 euros) dans le Brabant wallon, porté par l'exode bruxellois vers les Brabants et vers Namur (+ 6,9 %).



Le déséquilibre entre l'offre et la demande persiste au niveau de la location et continue d'exercer une pression à la hausse sur les loyers

Charlotte De Thaye
Directrice générale de Federia



La Wallonie agit à la fois comme zone d'accueil pour des ménages en quête de logements plus abordables et comme espace relais à proximité des pôles d'emplois, en particulier le Brabant wallon et Namur, sans oublier la province de Luxembourg qui bénéficie de la proximité immédiate du Grand-Duché.

Wavre est, par ailleurs, le premier chef-lieu wallon à passer le cap symbolique des 1.000 euros pour les appartements.

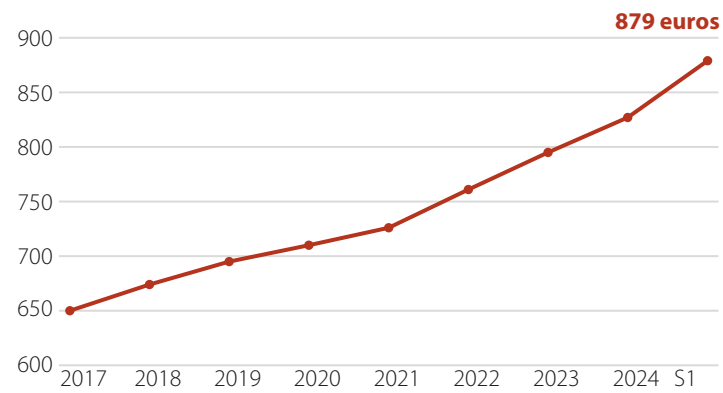
A Bruxelles, un loyer moyen partout supérieur à 1.000 euros

« Les loyers bruxellois continuent d'augmenter, de manière plus mesurée que ces dernières années. Malgré la pénurie de logement, les loyers atteignent eux aussi un certain plafond », constate par ailleurs Charlotte De Thaye. Limitée à 2 % à la mi-année, la progression devrait néanmoins s'intensifier dès l'automne selon un schéma qui se répète chaque année depuis 2019. Louer un appartement coûte désormais, en moyenne, 489 euros de plus qu'en Wallonie et 400 euros de plus qu'en Flandre.

Au premier semestre 2025, plus aucune commune bruxelloise n'affiche encore de loyer moyen inférieur à la barre symbolique des 1.000 euros par mois pour un appartement. Jette, Ganshoren et Anderlecht ont été les dernières à franchir ce cap.

Dans les communes les plus chères, la hausse des loyers est restée assez limitée durant la première partie de l'année. Plusieurs communes connaissent toutefois un rattrapage marqué, parmi lesquelles Watermael-Boitsfort, Saint-Gilles, Forest, Schaerbeek et Ganshoren.

Prix de location moyen en Wallonie pour tout type de logement, en euros



Source : Federia avec le soutien de Korfine

2025