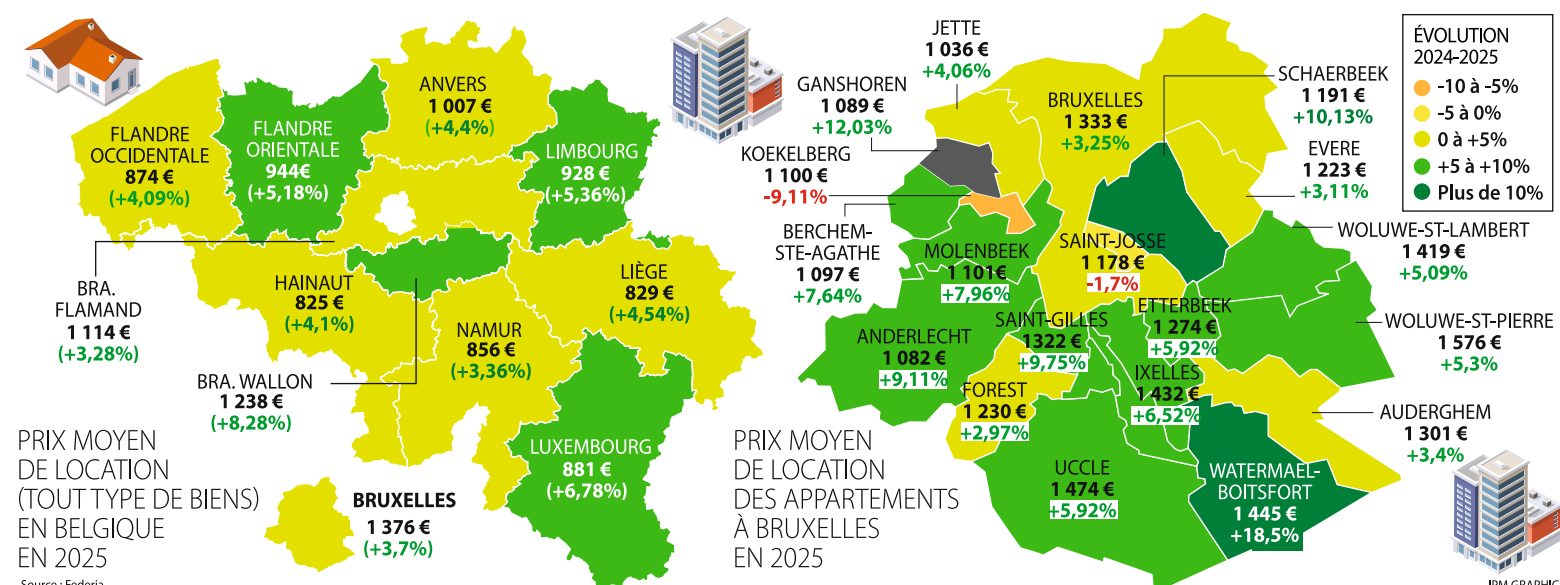




Le loyer moyen d'un appartement passe le cap des 1300 euros à Bruxelles

■ La pénurie est à craindre sur le marché bruxellois, selon les agents immobiliers.

Le marché belge de la location a connu une certaine normalisation en 2025, après deux années qui ont été marquées par une véritable flambée des prix dans de nombreux endroits en Belgique.

Mais cette apparente "normalisation" n'est sans doute que très passagère, si l'on en croit la Fédération des agents immobiliers francophones (Federia) qui publie son "Baromètre 2025 de la location". Explications.

1 À Bruxelles, la pénurie menace

À Bruxelles, le loyer moyen d'un logement (tout type de biens confondus) avait fortement augmenté en 2023 et 2024, avec des hausses respectives de 8,8% et 5,5%. En 2025, il a repris son souffle, ne progressant "que" de 3,7%, à 1 376 euros. Mais... "Cela peut sembler rassurant. Mais le problème demeure et s'intensifie même: de moins en moins de logements sont mis en location dans la capitale et les locataires bougent moins dans les petits logements", note Federia.

Comment expliquer cette contraction du marché locatif? "De moins en moins de nouveaux biens arrivent sur le marché locatif bruxellois. En 2025, pour la première fois, seulement moins de 8 000 nouveaux contrats de location ont été signés, contre 10 000 à 11 000 dans les années 2021 à 2023, indique Federia.

ria. L'offre se raréfie et les autorités bruxelloises n'agissent pas. Au contraire, les mesures prises ces dernières années par la secrétaire d'État Nawal Ben Hamou (PS) ont encore davantage découragé les 'petits' investisseurs."

Grilles de loyers, limitations des hausses entre deux locations, restrictions quant aux informations pouvant être demandées aux candidats locataires, droit de préemption et obligation d'un double enregistrement des baux... Plusieurs mesures ont en effet été imposées à ces "petits" investisseurs – des particuliers qui possèdent entre 1 et 4 biens et représentent la très grande majorité des propriétaires bailleurs.

"La situation devient intenable. Pour éviter que la crise du logement s'enlise, il est urgent que les politiques prennent enfin la mesure du problème et décident de favoriser les investissements plutôt que de les freiner", réclame Federia.

2 Woluwe-Saint-Pierre, commune la plus chère

Si le calme semble provisoirement revenu sur les tarifs de location dans la capitale, il est à nuancer. Le ralentissement de la hausse des loyers s'explique surtout par une correction (-6%) observée sur les maisons mitoyennes, après des hausses des loyers de 11% et 13,7% en 2023 et 2024. Les loyers des appartements (85% du parc locatif bruxellois), par contre, sont en nette hausse (+5%) en 2025, après avoir déjà connu la même progression en 2024. Si bien que le loyer moyen d'un appartement a passé pour la première fois le cap des 1 300 euros dans la capitale (1 330 euros exactement).

Si Woluwe-Saint-Pierre reste la commune avec le loyer moyen le plus élevé, celle de Watermael-Boitsfort affiche un tarif de location en hausse de près de 20% en 2025.

Quant au loyer moyen des studios, il dépasse à présent les 900 euros (905 euros), alors qu'il n'était que de 640 euros il y a 5 ans à peine.

Des différences très notables sont constatées entre les communes, voire les quartiers. Si Woluwe-Saint-Pierre reste la commune avec le loyer moyen le plus élevé pour un appartement, celle de Watermael-Boitsfort affiche un tarif de location en hausse de près de 20% en 2025. Et le seuil de 1 000 euros a été dépassé dans toutes les communes de la capitale.

3 Wallonie: la plus forte hausse du pays

Beaucoup moins d'appartements, les maisons qui dominent... Le marché locatif wallon est très différent de celui de la capitale. Pourtant, on y observe aussi le même phénomène: une contraction de l'offre qui pousse les tarifs de location à la hausse. La Wallonie est la Région où les loyers moyens ont le plus augmenté en 2025 (+5,4% à 888 euros). Même s'ils restent les plus modérés du pays, ils se rapprochent désormais des loyers pratiqués en Flandre (966 euros).

En Wallonie, la hausse est particulièrement marquée pour les biens les plus "haut de gamme": le loyer moyen d'une maison individuelle est en hausse de 7,7% et celui d'une maison mitoyenne de 6,1%, en 2025.

Toutes les provinces wallonnes affichent à présent un loyer moyen de plus de 800 euros. Et le Brabant wallon a connu la plus forte hausse (+8,3%), creusant encore l'écart avec les autres provinces wallonnes.

N.Gh.