

Trends Tendance : À Bruxelles, même les appartements modestes deviennent impayables: “Tous les signaux sont au rouge”

Les loyers à Bruxelles continuent de s'envoler, particulièrement pour les appartements modestes.

Olivier Daelen

hier à 15:57 Mise à jour le: hier à 16:10 4 min. de lecture

Les loyers se normaliseraient-ils enfin à Bruxelles ? C'est la tendance identifiée lorsqu'on ne jette qu'un bref coup d'œil au dernier baromètre de Federia, la fédération des agents immobiliers francophones. Dans les faits, l'offre locative continue de se réduire. Et ce sont les locataires les moins aisés qui en font les frais.

En 2025, **le loyer moyen à Bruxelles (1.376 euros) a augmenté de 3,7%**. Soit environ un point au-dessus de l'inflation, ce qui correspond au niveau attendu pour la région. Cette hausse est, en outre, bien moins impressionnante que celles enregistrées en 2023 (8,8%) et 2024 (5,5%)

Cependant, ces chiffres ne doivent pas laisser penser que la crise du marché locatif bruxellois est terminée. “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”, signale Patrick Boterbergh, CEO de Korfine, partenaire de Federia dans l'élaboration de ce baromètre de locations 2025.

Plus aucune commune n'affiche un loyer moyen sous les 1000 euros

La hausse en apparence modérée découle en réalité surtout de la correction observée sur les maisons mitoyennes (-6%). Or, ce type de bien ne représente que 6% du marché locatif bruxellois. Le **loyer moyen des appartements**, qui représentent l'écrasante majorité des baux (85%), a, lui, **encore grimpé de 5,1%**.

“La hausse des loyers a clairement ralenti sur certains types de bien : ceux déjà chers, et donc par définition peu accessibles. A contrario, pour les appartements qui restaient relativement abordables, les loyers continuent d'augmenter. On observe une **disparition disproportionnée des biens plus anciens et moins performants sur le plan énergétique mais accessibles au plus grand nombre**. Ils quittent le marché à un rythme soutenu et ne sont pas remplacés. Cela accentue encore les tensions structurelles sur le marché”, commente Charlotte De Thaye, directrice générale de Federia.

Conséquence : les hausses les plus importantes se produisent dans les communes où les loyers sont les plus bas. À Anderlecht et Ganshoren, le loyer moyen d'un appartement a augmenté de plus de 10% en un an. La hausse est moins conséquente dans la

commune la plus pauvre, Jette (+4%). Mais elles ont toutes trois passé le cap des 1000 euros. À Bruxelles, il n'y a donc **plus aucune commune où le loyer moyen d'un appartement se situe sous la barre du millier d'euros**.

“La solution vient des investisseurs privés”

Plus qu'une crise des loyers, Bruxelles fait face à une **crise de l'offre**. Pour la première fois, Federia a recensé moins de 8.000 nouveaux contrats de location l'an dernier. Le secteur dénonce [de longue date](#) les **obstacles mis sur la route des bailleurs** : moratoire hivernal sur les expulsions, droit de préférence du locataire en place, interdiction de révision du loyer pour les contrats à courte durée, obligation d'enregistrer les baux à deux reprises, saut d'indexation des loyers, [grille des loyers inadaptée](#), procédure en justice allongée quand un locataire ne paie pas, explosion du précompte immobilier, etc.

A ces mesures s'ajoute **l'instabilité politique bruxelloise**, qui sème encore plus d'incertitude dans l'esprit des petits propriétaires. “Soit ils vendent parce qu'ils sont découragés, ce qui fait potentiellement sortir des biens du marché locatif. Soit ils attendent de voir l'évolution de la situation avant d'éventuellement remettre leur bien à la location. C'est une **position très inconfortable** pour eux”, regrette Charlotte De Thaye.

Selon Federia, pour solutionner la crise, les futurs décideurs devront appliquer des politiques favorables aux petits propriétaires et aux investissements privés. “**Le secteur public ne va pas pouvoir tout régler à lui tout seul**. Les responsables politiques doivent comprendre que **la solution vient des investisseurs privés**. Ils pourront remettre des biens sur le marché, ce qui freinera l'envolée des loyers”, assure sa directrice générale.

Retourner à table au plus vite

Charlotte De Thaye identifie trois voies pour encourager les investisseurs privés à revenir sur le marché locatif bruxellois :

- Un cadre plus incitatif sur les plans administratif et fiscal.
- Une simplification au niveau des permis et de la régularisation, particulièrement pour les petites unités de logement.
- Un soutien massif à la rénovation du parc existant.

“Contrairement aux idées reçues, **la plupart des bailleurs ne sont pas de [grands groupes d'investissements](#)**. 76% des propriétaires bailleurs belges sont de petits investisseurs, des particuliers ayant un à quatre biens en location. C'est certainement surtout **pour s'assurer une sécurité à la pension**. Il est donc primordial de les soutenir plutôt que de les décourager.”

Dans son communiqué, Federia épingle expressément la secrétaire d'État bruxelloise au logement, Nawal Ben Hamou (PS). Les mesures qu'elle a prises ces dernières années auraient “encore davantage découragé les investisseurs”. Le mois dernier, la socialiste

a déclaré qu'une [mise à jour de la grille des loyers](#), particulièrement décriée, serait effectuée en 2026. **“Pour l’instant, c’en est resté à des effets d’annonce.** Nous attendons d’être conviés autour de la table avec l’ensemble des acteurs concernés. Nous sommes favorables au principe d’une grille, mais elle doit être adaptée et basée sur des données actuelles”, rappelle la directrice générale de Federia.

Federia attend avec impatience qu’une fumée blanche se dégage du [conclave](#) qui a débuté mardi. Une fois le gouvernement bruxellois constitué, le secteur connaîtra ses nouveaux interlocuteurs. Cela l’embêterait-il que le logement tombe à nouveau dans l’escarcelle du PS ? “Notre seul souhait est d’être à nouveau conviés à échanger réellement, ce qui est difficile en affaires courantes. Discuter est la meilleure façon de faire comprendre la réalité du terrain aux responsables politiques, quels qu’ils soient”, répond Charlotte De Thaye.