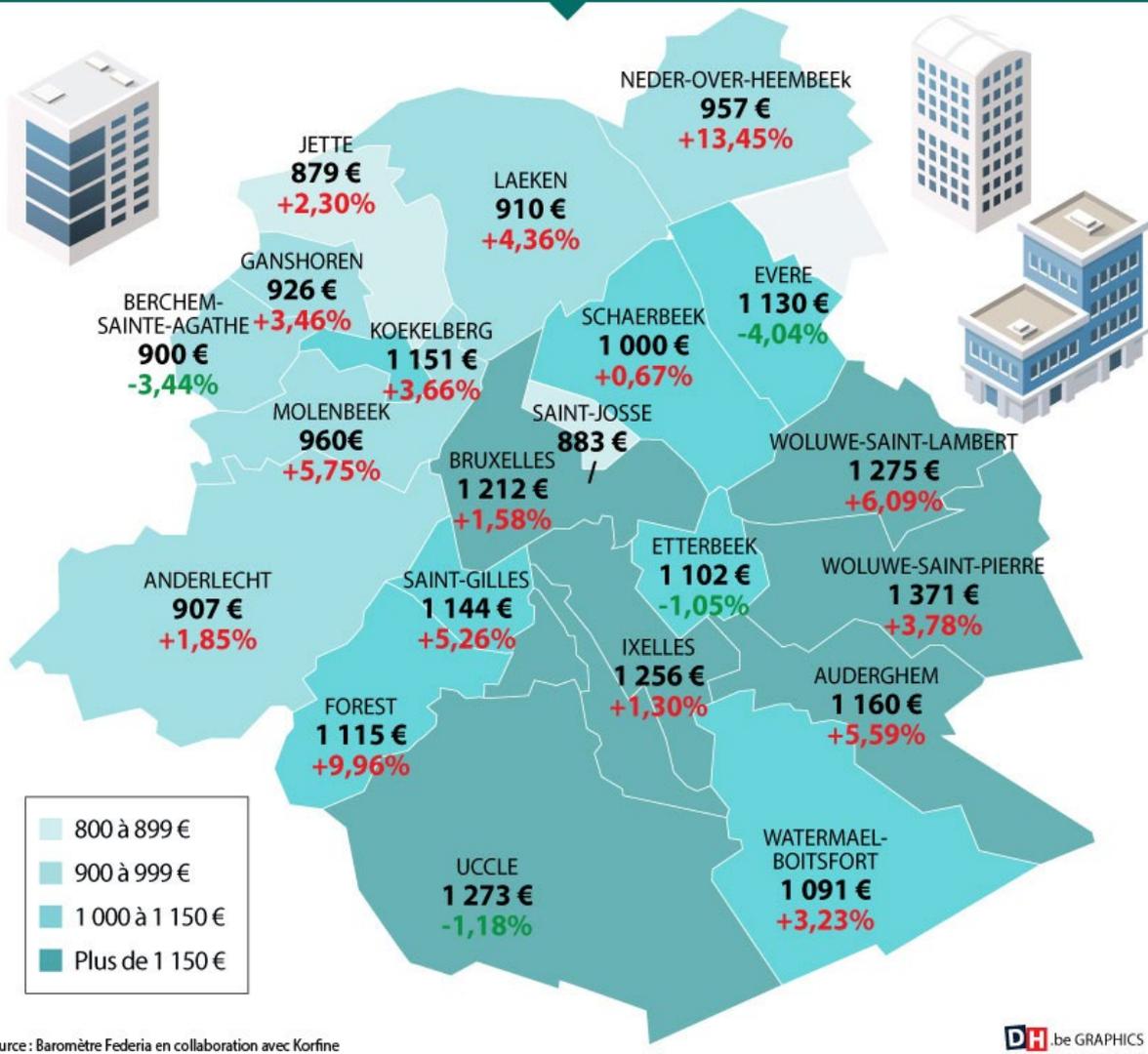


À Bruxelles, le prix moyen des biens à louer atteint 1200 euros : "Il devient de plus en plus difficile d'accéder à un logement décent"

PRIX DU LOYER MOYEN D'UN APPARTEMENT AU 1^{er} SEMESTRE 2023



La Fédération des agents immobiliers francophones sort son baromètre semestriel. Et s'inquiète.

C'est du jamais vu. Aux mois de juillet et août, le prix moyen des loyers (tous types de biens confondus) a atteint 1200 euros, selon les premiers indicateurs de la Fédération des agents immobiliers francophones. Selon le dernier baromètre de Federia, le loyer moyen tous types de biens confondus s'élevait déjà à 1 188 euros au premier semestre de cette année, soit une hausse de 3,3 % ou 38 euros par rapport au 1er semestre 2022. Selon la directrice générale de la Fédération Charlotte De Thaye, cette tendance haussière devrait "se poursuivre", voire "s'accélérer au second semestre".

"Le loyer moyen s'approche d'un niveau de 1 200 euros par mois. Nous pensons que cette barre sera franchie à l'automne", poursuit Charlotte De Thaye. "C'est une tendance que nous observons depuis plusieurs années. Le marché locatif est plus actif au second semestre", ce qui tire les prix vers le haut. Autre cap franchi, selon Federia : "le loyer médian a lui aussi franchi un cap historique puisqu'il dépasse désormais les 1000 euros par mois", 1050 euros précisément. Plus en détail, le loyer moyen d'une maison deux façades était de 1420 euros au 1er semestre de cette année, celui d'un appartement de 1050 euros, celui d'un studio de 750 euros.

Pour mémoire, le loyer moyen est la somme des loyers divisée par le nombre de loyers tandis que le loyer médian distingue deux groupes : celui dont le loyer est inférieur au prix médian, celui dont le loyer est supérieur au prix médian.

Les biens de luxe, petit mais influent marché

Selon Federia, "l'écart entre le loyer médian et le loyer moyen montre que le marché bruxellois est en partie influencé par les biens de luxe, dont le loyer est supérieur à 2000 euros par mois. Ceci même si la proportion des biens de luxe reste congrue par rapport aux appartements : 90 % des locations tandis que les maisons mitoyennes représentent entre 5 et 6 % du marché locatif bruxellois et les studios 4 %. "D'un autre côté, le fait que le loyer médian soit également en forte hausse prouve que les augmentations actuelles des loyers sont principalement liées à un effet inflationniste, qui se poursuit sur l'ensemble du marché locatif, des biens bon marché aux biens chers. "

L'inflation générale et la hausse des taux d'intérêt constituent les deux facteurs expliquant la hausse des loyers à Bruxelles. La hausse des taux d'intérêt détourne les candidats acquéreurs vers le marché locatif. À tel point que Federia a tiré la sonnette d'alarme la semaine passée, en compagnie d'autres acteurs du secteur [immobilier](#) : "On se dirige vers une vraie crise du logement car les indicateurs montrent qu'il devient de plus en plus difficile d'accéder à un logement décent", alerte Charlotte De Thaye.

Même si le loyer d'un appartement atteint des sommets, ce sont les studios qui affichent la plus grosse progression. Entre 2018 et le 1er semestre de cette année, leur prix moyen a augmenté de 9,15 %, à 799 euros contre 621 euros en 2018. Au premier semestre, le loyer moyen d'une maison était quant à lui de 1698 euros (en baisse de 1,22 %).

L'évolution du loyer diffère largement selon la commune.

Woluwe-Saint-Lambert rejoint le top 3 des communes les plus chères derrière Woluwe-Saint-Pierre et Uccle (voir infographie). Ixelles quitte le podium. Tandis qu'il y a près de 500 euros d'écart entre le loyer moyen pour un appartement à Jette, la commune la moins chère du territoire régionale et à Woluwe-Saint-Pierre. Plusieurs communes ont par ailleurs vu le prix moyen des loyers des appartements fort augmenter au premier semestre : Neder-Over-Heembeek (+13,45 %), Forest (+9,96 %) et, dans une moindre mesure Woluwe-Saint-Lambert donc (+6,09 %), Molenbeek-Saint-Jean (+5,75 %) et Auderghem (+5,59 %). À Berchem-Sainte-Agathe, Etterbeek, Evere et Uccle, le prix moyen des appartements à louer a fléchi.

A contrario, la pression sur les maisons mitoyennes semble avoir baissé (-1,22 %) même si Federia estime que cela ne durera pas. "Depuis le début des relevés du baromètre des locations, les loyers des maisons mitoyennes se stabilisent toujours voire baissent au cours du 1er semestre. Baisse ensuite compensée par de fortes hausses de prix au second semestre. Si l'on considère tous les baux entrés en vigueur en 2023, y compris les résultats déjà enregistrés pour le second semestre, le loyer moyen d'une maison mitoyenne s'élève déjà à 1780 euros, ce qui est largement supérieur à 2022 : 1719 euros.

[Mathieu Ladeveze](#)