

# Les loyers bruxellois n'ont jamais autant augmenté

Federia et l'OCDE s'inquiètent du manque de logements abordables dans la capitale belge. ©BELGAIMAGE

MATHILDE RIDOLE

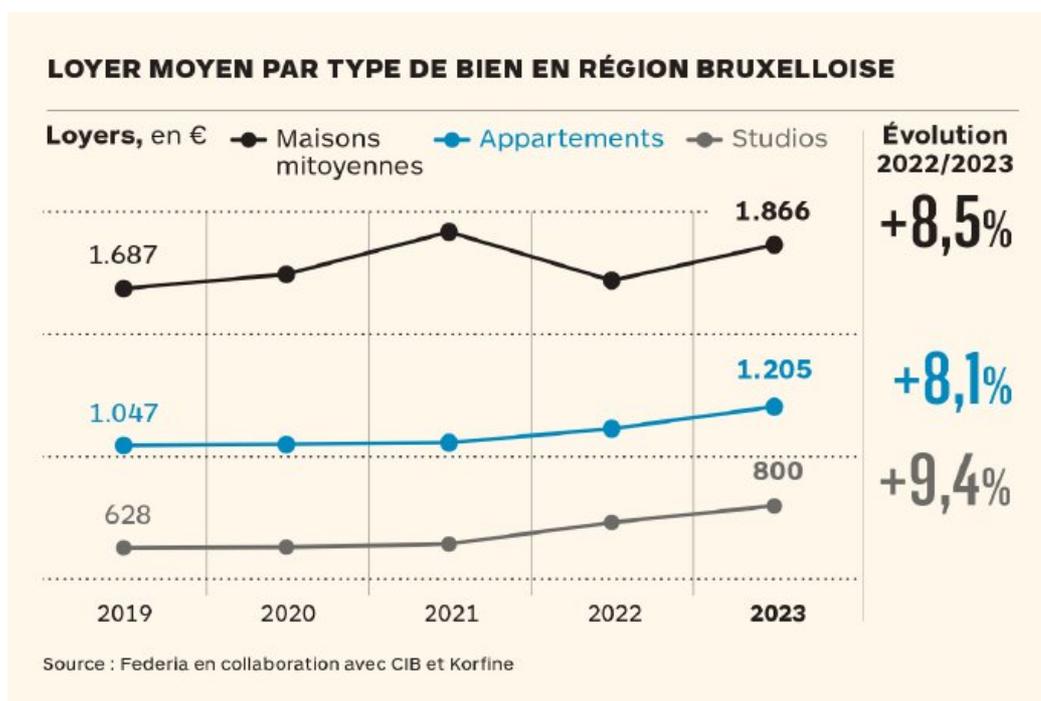
Aujourd'hui à 06:00

Les loyers des baux conclus en 2023 ont bondi de 8,6% sur le marché locatif bruxellois, soumis à une forte pression.

**1.** **249 euros.** C'est ce qu'il faut en moyenne déboursier pour louer un bien dans la capitale, indique **Federia**, la Fédération des agents immobiliers francophones de Belgique dans son **baromètre des loyers 2023**.

Après deux années stables en 2020 et 2021, avec des hausses d'environ à 0,8 %, les loyers moyens ont augmenté de **3,9% en 2022 et de 8,6 % en 2023**. Cela fait près de 100 euros/mois supplémentaires en un an pour les nouveaux baux, chiffre Federia, qui indique que la hausse n'a jamais été si élevée.

Tous les logements sont concernés. Les **appartements** se louent désormais **1.205 euros/mois (+8,1%)**, les **studios** ont franchi le cap des **800 euros (+9,4%)** et les **maisons mitoyennes** celui des **1.850 euros (+8,5%)**.



**"Il est nécessaire d'augmenter l'offre de logements abordables. Pour ce faire, le gouvernement a désespérément besoin d'investisseurs privés."**

**CHARLOTTE DE THAYE**  
DIRECTRICE GÉNÉRALE DE FEDERIA

## "Mesures décourageantes"

"Au-delà de la forte inflation entamée en 2022 et qui n'a pas encore été totalement absorbée par le marché locatif, le contexte immobilier bruxellois est particulièrement tendu. Face à l'augmentation des taux d'intérêt notamment, **bon nombre de ménages ont dû mettre de côté leur projet d'acquisition pour se (re)tourner vers la location**, augmentant ainsi la demande. De plus, les différentes politiques mises en place ont découragé les investisseurs

immobiliers, limitant l'offre de biens en location", analyse Charlotte De Thaye, directrice générale de Federia.

Parmi ces mesures décourageantes, la Federia liste le moratoire hivernal, le droit de préférence du locataire, les restrictions en matière d'indexation des loyers ou encore la suppression du taux de TVA 6 % pour les projets de démolition/reconstruction des promoteurs. "Il est nécessaire d'augmenter l'offre de logements abordables. Pour ce faire, le gouvernement a désespérément besoin d'investisseurs privés", signale Charlotte De Thaye.

L'OCDE, dans un rapport publié cette semaine, pointe justement le **manque de logements abordables** dans la capitale, où 60% de la population est locataire. Elle parle d'une "crise aiguë du logement" qui s'explique par la forte augmentation des prix et le manque de logements répondant aux besoins de la population bruxelloise puisque le parc résidentiel y est âgé.

## Les loyers explosent à Saint-Gilles

Les 19 communes régionales affichent toutes, à l'exception de Saint-Josse-ten-Noode, des loyers en (très forte) hausse. C'est à **Saint-Gilles** que la tendance est la plus marquée, où le **loyer moyen a explosé de 17,3% en 2023 par rapport à l'année précédente (1.223 euros/mois)**. Elle est suivie par **Woluwe-Saint-Lambert (+12,1% à 1.301 euros)** puis **Forest (+12% à 1.158 euros)**.

Les communes les plus chères de la capitale sont toujours, dans l'ordre, **Woluwe-Saint-Pierre (1.413 euros)**, **Uccle (1.376 euros)** et **Ixelles (1.351 euros)**.

## LOYER MOYEN D'UN APPARTEMENT DANS LES 19 COMMUNES BRUXELLOISES

	Évolution 2022/2023		Loyers 2023	
Saint-Gilles	+17,4%		1.413€	
Woluwe-St.-Lambert	+12,2%		1.376€	
Forest	+12,1%		1.351€	
Uccle	+11,1%		1.301€	
Ixelles	+10,9%		1.279€	
Auderghem	+10,3%		1.235€	
Bruxelles-Ville	+10,1%		1.223€	
Anderlecht	+9,5%		1.199€	
Watermael-Boitsfort	+9,3%		1.186€	
Etterbeek	+9,2%		1.158€	
Molenbeek-St.-Jean	+9,1%		1.158€	
Woluwe-Saint-Pierre	+8,9%		1.113€	
Schaerbeek	+7,3%		1.041€	
Jette	+6,1%		968€	
Koekelberg	+5,4%		957€	
Evere	+4,9%		946€	
Ganshoren	+3,5%		925€	
Berchem-Ste.-Agathe	+3,5%		920€	
St.-Josse-ten-Noode	-10,5%		901€	

Source : Federia en collaboration avec CIB et Korfine

## Hausse plus faible en Wallonie

En Wallonie, le loyer moyen a progressé de **4,3%** à **793 euros/mois**. Néanmoins, cette hausse reste **plus faible qu'en Flandre** (+6,4% à 868 euros) et qu'à Bruxelles (lire ci-dessus). L'écart se creuse entre les Régions puisqu'il faut désormais déboursier 833 euros pour une maison

mitoyenne en Wallonie, c'est moins de la moitié que dans la capitale (1.866 euros) et 738 euros pour un appartement, contre 1.205 euros à Bruxelles.

Au niveau **provincial**, le **Brabant wallon** enregistre la **plus forte hausse, à 6,4% pour un loyer moyen de 1.084 euros**, restant ainsi la province wallonne la plus chère. Elle creuse encore l'écart avec les quatre autres provinces, étant suivie de loin par la **province de Luxembourg** (+4,8% à 776 euros), puis celles de **Namur** (+4,3% à 775 euros), de **Liège** (+3,8% à 742 euros) et enfin le **Hainaut** (+3,9% à 741 euros). "Le Brabant wallon est davantage impacté par la situation locative de Bruxelles", explique Federia.

## Le résumé

- Le **loyer moyen** a grimpé de **8,6% à Bruxelles** en 2023, à **1.249 euros/mois**, selon le baromètre des loyers de Federia.
- La Fédération des agents immobiliers francophone s'inquiète du **manque de logements abordable dans la capitale**, qui continue de creuser l'écart avec les deux autres Régions.
- En **Wallonie**, la hausse est en effet plus faible à **4,3%** (793 euros/mois). En **Flandre**, elle s'élève à **6,4%** (868 euros).

Source: L'Echo