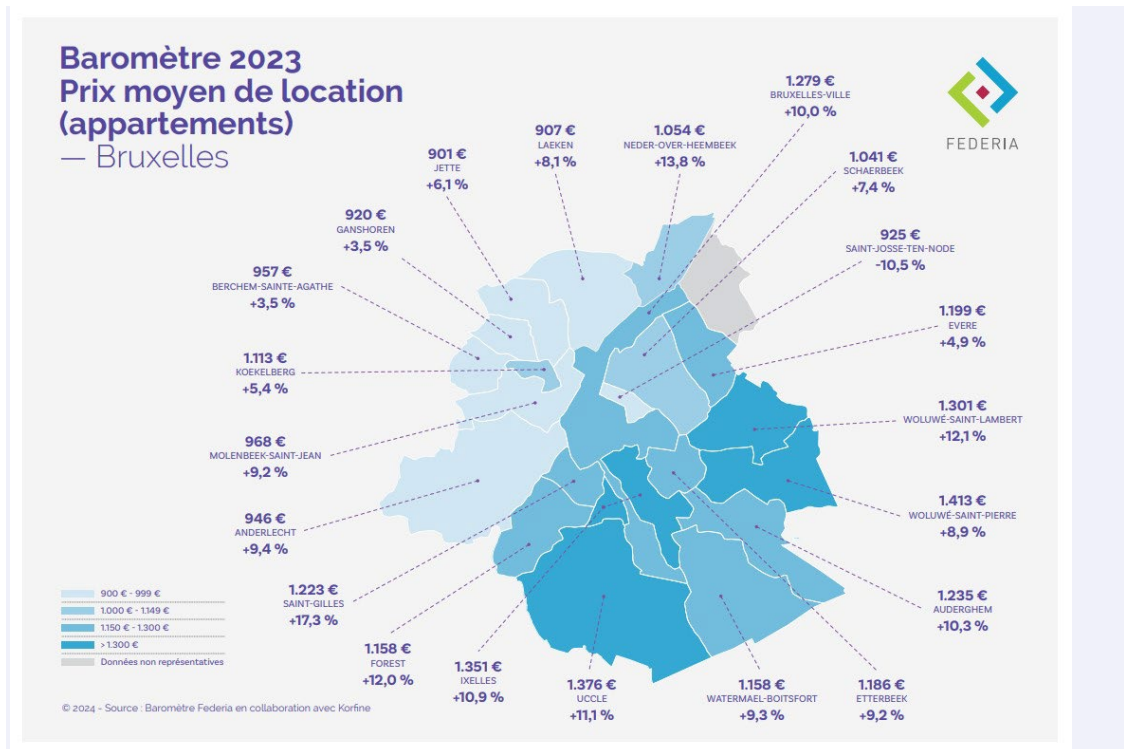




L'Avenir

07/02/2024 - 06:00

Se loger coûte toujours plus cher : voici comment évoluent les prix des locations en Wallonie et à Bruxelles (infographies)



Immobilier : les loyers ont explosé à Bruxelles en 2023. Ils ont aussi continué à augmenter en Wallonie, mais dans une moindre mesure. On fait le point sur base du dernier baromètre de la Fédération des agents immobiliers francophones de Belgique.

Vous cherchez un appartement ou une maison à louer et les prix des locations vous semblent toujours plus élevés ? Sachez que ce n'est pas qu'une impression. Dans son baromètre publié ce mercredi 7 février 2024, la Fédération des agents immobiliers francophones de Belgique a constaté une hausse des prix des loyers en Wallonie et à Bruxelles en 2023. Avec des différences plus ou moins marquées entre les différentes régions du pays.

Les loyers explosent à Bruxelles

Après deux années de stabilisation en 2020 et 2021, les loyers moyens à Bruxelles ont augmenté de 3,9 % en 2022 et de 8,6 % en 2023. Sur un an, cela représente une majoration de près de 100 euros par mois pour les nouveaux baux, ce qui peut en refroidir plus d'un au moment de la signature.

Aucun type de logement n'est épargné par cette forte hausse : le loyer moyen des appartements dépasse désormais les 1.200 euros, celui des studios a passé le cap des 800 euros et celui des maisons mitoyennes atteint les 1.850 euros.

La situation commune par commune à Bruxelles

En Région bruxelloise, la hausse des loyers moyens se remarque dans pratiquement toutes les communes, mais d'importantes disparités subsistent sur le territoire. Le loyer moyen d'un appartement varie ainsi de 1.413 euros à Woluwe-Saint-Pierre à 901 euros à Jette.

Autre constat : seule une commune sur 3 propose encore des biens en location dont le prix moyen reste inférieur à 1.000 euros. Saint-Josse, Laeken, Jette, Ganshoren, Anderlecht ou encore Molenbeek font partie de celles-là.

Mais comment peut-on expliquer cette tendance à la hausse aujourd'hui ? Par la forte inflation entamée en 2022 et qui n'a pas encore été totalement absorbée par le marché locatif. Mais ce n'est pas tout ! Le contexte immobilier bruxellois est aussi particulièrement tendu.

"Face à l'augmentation des taux d'intérêt, bon nombre de ménages ont dû mettre de côté leur projet d'acquisition pour se tourner vers la location, ce qui a augmenté la demande" explique Charlotte De Thaye, Directrice générale de [Federia](#) dans un communiqué. "De plus, les différentes politiques mises en place ont découragé les investisseurs immobiliers limitant l'offre de biens en location."

Parmi ces politiques, [Federia](#) pointe notamment du doigt 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 et reconstruction des promoteurs.

L'inflation semble déjà s'estomper en Wallonie

Et la Wallonie dans tout cela ? Comme partout en Belgique, elle a aussi vu le prix moyen des locations augmenter : +4,3 % en 2023 pour atteindre les 793 euros. Concrètement, il faudra désormais déboursier en moyenne 833 euros pour une maison mitoyenne en Wallonie et 738 euros pour un appartement, contre 809 euros pour la maison 2 façades et 710 euros pour l'appartement en 2022.

Les causes de cette hausse : une demande plus importante en location due à l'augmentation des taux d'intérêt qui rendent l'acquisition moins abordable et le ralentissement de la mise sur le

marché de nouveaux biens locatifs. À cela, il faut ajouter la possibilité d'indexer à nouveau les loyers, entre autres.

Cela dit, la hausse du prix moyen des locations en Wallonie est plus faible qu'en Flandre (+6,4 %) et qu'à Bruxelles (+8,6 %). L'impact de l'inflation semble déjà s'atténuer, le sud du pays connaissant un léger ralentissement dans la hausse des loyers en 2023 (+4,3%) par rapport à 2022 (+4,8 %).

Maisons 4 façades, jumelées, mitoyennes, appartements, studios, villas : tous les types de biens ont vu leur loyer moyen augmenter avec certaines distorsions, notamment selon le nombre de biens disponibles à la location.

La situation province par province en Wallonie

Si l'on analyse maintenant l'évolution province par province, on remarque que toutes ont connu une hausse du loyer moyen. Le Brabant wallon reste toutefois la plus chère de Wallonie et de Belgique avec un loyer moyen qui atteint les 1.084 euros, soit une hausse de 6,4 %. Le BW creuse ainsi encore l'écart avec les 4 autres provinces wallonnes qui se tiennent loin derrière avec des prix compris entre 741 euros et 776 euros et des augmentations de 3,8 % à 4,8 %. Cela s'explique par le fait que le Brabant wallon est davantage impacté par la situation locative de Bruxelles et l'exode qui se poursuit.

À l'inverse, le Hainaut reste la province la moins chère de Wallonie et de Belgique avec 741 € de loyer moyen. Elle est aussi la seule province à proposer encore des appartements dont le prix moyen reste sous la barre des 700 euros et des maisons mitoyennes sous les 800 euros.

La province de Luxembourg, quant à elle, est la seule province wallonne dont le loyer moyen des maisons individuelles reste sous le cap symbolique des 1.000 euros. Par contre, il atteint presque les 1.500 euros dans le Brabant wallon.

Simon Mirguet