



Le 12 février 2022

Baromètre de locations

Augmentation des loyers de 2,11% en Wallonie et 1,2% à Bruxelles en 2021.

Sans surprise, le prix de location moyen reste largement supérieur en Région de Bruxelles-Capitale. Quant à la Wallonie et la Flandre, elles sont au coude à coude.

Chiffres-clés :

- **Wallonie :**
 - Evolution des loyers, tout type de bien : prix moyen de 751 €, en augmentation de 2,11%
 - L'évolution est la plus forte pour les maisons mitoyennes et jumelées, respectivement à 4,15% et 4,26%
 - Les appartements, qui représentent 2/3 des biens en location (65,60%), ont vu leur loyer augmenter de 2,64% avec un prix moyen à 704€ en 2021

- **Bruxelles :**
 - Evolution des loyers, tout type de bien : prix moyen de 1.181 €, en augmentation de 1,2%
 - Les maisons individuelles (4 façades) ont pris 17,89% en termes de loyer
 - Alors que les appartements, qui représentent près de 85% des logements en location à Bruxelles, n'ont connu une hausse du prix de leur loyer que de 1,26%

Pour la 1^{ère} fois, Federia, la Fédération des agents immobiliers francophones de Belgique, publie le baromètre des locations des agents immobiliers en collaboration avec CIB Vlaanderen.

Avec un prix locatif moyen de 1.181 € tout logement confondu, Bruxelles reste de loin la région la plus chère. La Flandre arrive seconde à 797 € de prix moyen, suivie de près par la Wallonie à 751 € qui jouit d'une plus grande concurrence de part un plus grand nombre de biens sur le marché de la location. Le loyer des maisons individuelles (4 façades) est, quant à lui, quasi équivalent entre les deux régions du fait que la plupart des biens de ce type se trouve finalement dans une même zone, la périphérie bruxelloise (Brabant Wallon et Brabant Flamand).

Prix de location moyen par région	Flandres	Bruxelles	Wallonie
Maisons mitoyennes (2 façades)	836 €	1.789 €	780 €
Maisons jumelées (3 façades)	960 €		888 €
Maisons individuelles (4 façades)	1.098 €		1.084 €
Appartements	759 €	1.128 €	704 €

Studios	507 €	644 €	448 €
Chambres	404 €		
Villas	1.914 €		
Tout type de logement	797 €	1.181 €	751 €

La Région de Bruxelles-Capitale en détail

Une analyse plus détaillée de l'évolution des prix dans la région de Bruxelles-Capitale révèle que les prix des loyers ont augmenté moins rapidement au cours des deux dernières années. Le phénomène est particulièrement observé pour les studios. Le secteur de l'immobilier ressent certainement l'impact de la crise Covid, qui a fortement touché le segment du marché des expatriés, par exemple.

Pour les maisons mitoyennes, la croissance des prix est plus constante, en raison de la forte demande de maisons plus grandes et de la diminution constante de l'offre dans la région. Dans l'ensemble, cependant, les prix n'ont augmenté que de 1,2% par rapport à 2020, soit presque deux fois moins vite qu'en Flandre (dont le taux de croissance est de 2,5%) ou encore en Wallonie (où le taux de croissance est de 2,11%).

Caroline Lejeune, Présidente de Federia, précise que « cela reflète tout à fait ce que les agents immobiliers ont observé sur le terrain au cours des dernières années et plus particulièrement pendant la crise Covid où pas mal de personnes ont eu envie de sortir de Bruxelles, avec le souhait de trouver plus d'espace, de verdure notamment grâce aux possibilités du télétravail ».

Statbel, l'office belge de statistique, le mentionne également dans [son dernier rapport](#) : « Si l'on examine le nombre de déménagements entre les régions, on observe depuis des années qu'il y a plus de personnes qui déménagent de la Région de Bruxelles-Capitale vers l'une des deux autres régions que de Flamands et de Wallons qui décident de vivre dans la Région de Bruxelles-Capitale. »

Prix de location moyen Région Bruxelles-Capitale	2018	2019	2020	2021
Maisons mitoyennes (2 façades)	1.518	1.681	1.718	1.789
Appartements	1.046	1.106	1.114	1.128
Studios	600	624	638	644
Tout type d'habitation	1.087	1.155	1.166	1.181

En ce qui concerne les communes bruxelloises, la comparaison est réalisée sur la base du prix moyen de location d'un appartement. En effet, les appartements représentent plus de 80% de toutes les locations dans la Région de Bruxelles-Capitale. Dans le classement de ces communes, Laeken est la seule commune où le loyer moyen d'un appartement est encore inférieur à 800 euros par mois.

Le top 3 reprend, dans l'ordre : les communes de Woluwe-Saint-Pierre (avec 1327 euros pour le loyer d'un appartement), Auderghem (qui intègre le top 3 en raison d'une augmentation de 5.4% par rapport au loyer de 2020) et Uccle (avec un loyer moyen de 1242 euros et une augmentation de 3% par rapport à 2020).

Parmi les autres communes qui ont connu une augmentation significative, on retrouve : Saint Gilles (+13%), Watermael-Boitsfort (+8,9%) et Haren (+10,8%).

Prix de location moyen d'un appartement – Région de Bruxelles-Capitale	2019	2020	2021	
Woluwé-Saint-Pierre (1150)	1.234	1.310	1.327	1,3%
Auderghem (1160)	1.201	1.190	1.254	5,4%
Uccle (1180)	1.226	1.206	1.242	3,0%
Ixelles (1050)	1.169	1.242	1.216	-2,1%
Watermael-Boitsfort (1170)	1.009	1.075	1.171	8,9%
Woluwé-Saint-Lambert (1200)	1.103	1.118	1.139	1,8%
Bruxelles-Ville (1000)	1.161	1.112	1.128	1,5%
Evere (1140)	1.119	1.076	1.123	4,4%
Saint-Gilles (1060)	1.059	960	1.085	13,0%
Etterbeek (1040)	1.102	1.076	1.083	0,6%
Haren (1130)	876	964	1.069	10,8%
Forest (1190)	1.025	1.023	1.034	1,1%
Schaerbeek (1030)	898	928	940	1,3%
Saint-Josse-Ten-Node (1210)	1.070	942	921	-2,3%
Jette (1090)	757	836	844	0,9%
Molenbeek-Saint-Jean (1080)	797	855	844	-1,3%
Anderlecht (1070)	788	809	810	0,2%
Berchem-Saint-Agathe (1082)	776	848	804	-5,1%
Laeken (1020)	795	798	779	-2,3%

Nous pouvons noter que l'écart entre la commune la plus chère (Woluwé-Saint-Pierre) et la moins chère (Laeken) n'a fait que se creuser avec le temps avec, aujourd'hui, une différence de 554 € entre les deux communes (en 2019, la différence était de 494 €).

Focus sur la Wallonie

La crise Covid a eu un réel impact sur les locations en Wallonie où l'on peut voir une belle augmentation pour les maisons mitoyennes (2 façades – avec 4,15%) et jumelées (3 façades avec 4,26%), qui sont certainement plus abordables que les maisons individuelles (4 façades où l'on note une augmentation de 2,82%). *

Prix de location moyen - Wallonie	2020	2021	Evolution
Maisons mitoyennes (2 façades)	749 €	780 €	4,15%
Maisons jumelées (3 façades)	852 €	888 €	4,26%
Maisons individuelles (4 façades)	1.054 €	1.084 €	2,82%
Appartements	685 €	704 €	2,64%
Studios	438 €	448 €	2,19%
Tout type de logement	735 €	751 €	2,11%

* La méthode de calcul tient compte de la pondération de chaque type de logement.

Il est intéressant de noter la grande différence de prix entre le Brabant Wallon et les quatre autres provinces (Liège, Namur, Hainaut et Luxembourg). Dans le Hainaut, le prix moyen d'un nouveau bail en 2021 est de 695 €, à Liège de 701 €, au Luxembourg de 703 € et à Namur de 704 €.

Le Brabant Wallon, avec un loyer moyen de 1.012 €, est loin devant. La forte influence de la proximité de Bruxelles joue un rôle majeur à cet égard. A noter que la proportion d'appartements y est de 66,9% du total, ce qui est tout à fait en ligne avec les autres provinces. Pour les appartements, nous retrouvons le loyer moyen de 656 € dans le Hainaut, 670 € à Liège, 682 € au Luxembourg et 687 € à Namur, contre 869 € dans le Brabant wallon.

		2020	2021
Hainaut		683 €	695 €
	Maisons mitoyennes (2 façades)	704 €	725 €
	Maisons jumelées (3 façades)	775 €	797 €
	Maisons individuelles (4 façades)	952 €	1.060 €
	Appartements	642 €	656 €
	Studios	449 €	458 €
Liège		676 €	701 €
	Maisons mitoyennes (2 façades)	707 €	792 €
	Maisons jumelées (3 façades)	786 €	835 €
	Maisons individuelles (4 façades)	945 €	926 €
	Appartements	647 €	670 €
	Studios	421 €	443 €
Luxembourg		677 €	703 €
	Maisons mitoyennes (2 façades)	744 €	752 €
	Maisons jumelées (3 façades)	748 €	788 €
	Maisons individuelles (4 façades)	849 €	916 €
	Appartements	659 €	682 €
	Studios	424 €	412 €
Namur		702 €	704 €
	Maisons mitoyennes (2 façades)	772 €	740 €
	Maisons jumelées (3 façades)	802 €	833 €
	Maisons individuelles (4 façades)	884 €	946 €
	Appartements	679 €	687 €
	Studios	426 €	432 €
Brabant Wallon		1.014 €	1.012 €
	Maisons mitoyennes (2 façades)	1.029 €	1.077 €
	Maisons jumelées (3 façades)	1.277 €	1.263 €
	Maisons individuelles (4 façades)	1.629 €	1.600 €
	Appartements	852 €	869 €
	Studios	520 €	564 €
	Villas	1.733 €	1.748 €

Si l'on regarde de plus près le prix de location moyen pour les appartements dans les grandes villes wallonnes, cela donne le classement suivant :

Appartements	2020	2021	Evolution
Wavre (1300)	815 €	843 €	3,4%
Arlon (6700)	787 €	814 €	3,4%
Mons (7000)	691 €	753 €	9,0%
Namur (5000)	643 €	661 €	2,7%
Liège (4000)	642 €	656 €	2,2%

La Louvière (7100)	623 €	646 €	3,8%
Tournai (7500)	605 €	633 €	4,7%
Charleroi (6000)	567 €	592 €	4,4%
Verviers (4800)	555 €	576 €	3,9%

Wavre est en tête avec un loyer moyen pour un appartement de 843 € (et une augmentation de 3,4% par rapport à 2020). Et Mons est la ville qui enregistre la plus forte augmentation avec 9% et un prix moyen de 753 € pour une location.

« La ville de Mons a connu un gros développement immobilier ces dernières années avec la création de promotions immobilières. De nouveaux logements et plus particulièrement des appartements de qualité ont donc vu le jour sur le marché immobilier montois » informe Caroline Lejeune.

L'ensemble des chiffres présentés est basé sur 7.921 baux d'habitation pour la Wallonie et 6.108 baux d'habitation pour la Région de Bruxelles-Capitale, conclus par l'intermédiaire d'une agence immobilière.

Pour de plus amples informations :

Charlotte De Thaye – Directrice Générale de Federia – 0474 476 580 – charlotte.dethaye@federia.immo

A propos de Federia

Federia, la Fédération des agents immobiliers francophones de Belgique, fut fondée en 2015 par le regroupement des principales associations professionnelles du secteur : l'ABSA (Association Belge des Syndics et Administrateurs de Biens), Federimmo représentant les anciennes CIB Provinciales et Réflexions Immobilières.

La Fédération compte aujourd'hui plus de 1.000 membres représentant les différents métiers de la profession d'agent immobilier : courtiers, syndics et régisseurs immobiliers. Aux côtés des agents immobiliers, Federia compte également parmi ses membres les employés d'agences immobilières.

Cette représentativité permet à Federia de faire remonter vers les autorités nationales des informations pertinentes dont les besoins des différents acteurs et les réalités du terrain.

La vocation de Federia est avant tout de représenter les agents immobiliers et de défendre leurs intérêts auprès des pouvoirs publics, des instances diverses et du grand public mais aussi d'accompagner ses membres au quotidien. Elle leur fournit une large gamme de conseils, de services et de formations pour développer leurs compétences, leur éthique et leur professionnalisme.

Plus d'informations sur www.federia.immo.

Bon à savoir pour comprendre correctement le baromètre de locations

Le baromètre de locations contient les résultats d'une analyse des contrats de location conclus sur une période donnée par l'intermédiaire d'une agence immobilière avec un aperçu des prix les plus récents sur le marché de la location privée. Pour ce baromètre, il s'agit de 7.921 baux d'habitation pour la Wallonie et 6.108 baux d'habitation pour Bruxelles.

Conformément aux dispositions de la loi sur la location résidentielle, le loyer est librement négociable lors de la conclusion d'un bail. Par la suite, en cours de contrat, seule l'indexation est autorisée. Dans certains cas, qui sont strictement définis par la loi, le loyer peut être révisé par le tribunal ou d'un commun accord entre le locataire et le propriétaire. Toutefois, une telle révision n'est pas (très) fréquemment appliquée.

Ces chiffres donnent une idée de ce qu'un locataire paierait (en moyenne) s'il cherchait maintenant un nouveau logement à louer. C'est notamment pour cette raison que les chiffres sont extrêmement actuels. Ce n'est que lorsqu'un nouveau contrat de location est conclu que le prix est pratiquement conforme au marché. En effet, pendant la durée du bail, le marché ne joue plus de rôle, mais on se limite à l'indexation. La grande valeur ajoutée du baromètre de locations est donc qu'il se concentre sur les prix actuels en phase avec le marché.

Cependant, il n'est pas possible de déterminer ce que chaque locataire a pu payer en moyenne en 2021. Cela nécessiterait des informations sur les baux en cours, ce qui n'est pas l'objectif de ce baromètre de locations.

Les baux analysés concernent le segment résidentiel. Ne sont pas inclus dans ce baromètre :

- Les locations commerciales telles que les bureaux, les magasins, les autres locaux commerciaux, les établissements de restauration, ...
- Les locations mixtes (immeuble commercial avec un logement, bureau avec un logement ou terrain agricole avec un logement),
- Les résidences secondaires,
- Les logements pour étudiants,
- Et les contrats de sous-location.

Les contrats analysés concernent donc les résidences principales qui se rapportent à sept types de logements :

- Les maisons mitoyennes,
- Les maisons jumelées,
- Les maisons individuelles,
- Les appartements,
- Les studios,
- Les chambres
- Et les villas.

Compte tenu de l'important volume de contrats de location sur lequel se fonde l'analyse, le baromètre de locations est de loin la source la plus représentative des tendances actuelles et du marché des loyers. Elle ne concerne que les contrats réalisés par l'intermédiaire d'une agence immobilière.

Nous ne disposons pas de chiffres permettant de savoir si les logements locatifs proposés directement sur le marché par des particuliers (sans l'aide d'un agent ou d'un régisseur immobilier) présentent la même qualité (de logement). Si la qualité est légèrement inférieure en moyenne, cela pourrait être une raison pour laquelle le loyer dans les locations privées n'est pas à 100% au même niveau. Nous ne pouvons pas l'estimer aujourd'hui.

Toutefois, l'échantillon du baromètre de locations est si important que les distorsions éventuelles, lorsqu'elles sont extrapolées à l'ensemble du marché, sont probablement limitées. Dans un souci d'exhaustivité, nous avons toutefois estimé qu'il était important de donner une interprétation correcte.

Enfin, seule la partie privée du marché de la location est abordée. Nous ne disposons pas de chiffres sur les loyers payés par les bailleurs sociaux (sociétés de logement social et offices de location sociale).