

Baromètre de locations 2023

Les loyers explosent à Bruxelles et continuent d'augmenter en Wallonie mais dans une moindre mesure.

Informations clés 2023 :

- **Bruxelles :**
 - Le prix moyen des nouveaux baux a bondi de 8,6 % en un an pour atteindre les 1.249 € par mois en 2023.
 - Le loyer médian a atteint quant à lui 1.100 €, soit une augmentation de 10,6 % depuis 2022.
 - Bruxelles est la seule Région où l'augmentation des loyers est supérieure à l'inflation. En cause, un marché immobilier particulièrement tendu avec, comme le constatent les agents immobiliers, une baisse du nombre de biens disponibles à la location et un climat d'investissement défavorable consécutif à des mesures politiques contre-productives.

- **Wallonie :**
 - Le prix moyen des loyers continue d'augmenter pour atteindre les 793 €.
 - Il n'y a qu'en Wallonie que l'impact de l'inflation semble déjà s'estomper avec une augmentation du loyer moyen de 4,3 % en 2023 contre 4,8 % en 2022.
 - L'augmentation semble principalement imputable à :
 - Une demande plus importante en location due, d'une part, à l'augmentation des taux d'intérêt qui rendent l'acquisition moins abordable et, d'autre part, au ralentissement de la mise sur le marché de nouveaux biens locatifs.
 - La possibilité d'indexer à nouveau les loyers.
 - Toutes les provinces wallonnes ont vu le prix des loyers des nouveaux baux augmenter :
 - Le Brabant wallon reste, sans surprise, la province la plus chère (de Wallonie et de Belgique) avec un prix moyen de location de 1.084 € et marque la plus forte hausse (6,5 %).
 - Le Hainaut reste la province la moins chère (de Wallonie et de Belgique) à 741 € de loyer moyen.

Federia, la Fédération des agents immobiliers francophones de Belgique, publie une nouvelle édition de son baromètre de locations en collaboration avec CIB et avec le soutien de Korfine pour la collecte des données. Près de 80.000 baux - gérés par des agents immobiliers et entrés en vigueur en 2023 - ont ainsi été analysés pour l'élaboration de ce baromètre. **Mais qu'en ressort-il ?**

Les loyers explosent à Bruxelles

Après deux années de stabilisation (hausse limitée à 0,8 % en 2020 et 2021), les loyers moyens ont augmenté de 3,9 % en 2022 et de 8,6 % en 2023. Cela fait près de 100 €/mois de majoration en un an pour les nouveaux baux. Tous les types de logements ont connu une très forte hausse. Le loyer moyen des appartements dépasse désormais les 1.200 €, les studios ont passé le cap des 800 €/mois et les maisons mitoyennes celui des 1.850 €.

“Nous avons déjà averti en milieu d'année que tous les indicateurs allaient dans le sens d'une forte hausse qui se poursuivrait au second semestre et allait même vraisemblablement s'accélérer. Malheureusement cela s'est confirmé”, constate Charlotte De Thaye, Directrice générale de Federia. ***“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.”***

Prix de location moyen Région Bruxelles-Capitale	2019	2020	2021	2022	2023	Evolution 2022-2023
Maisons mitoyennes	1.687 €	1.746 €	1.919 €	1.720 €	1.866 €	8,5 %
Appartements	1.047 €	1.051 €	1.058 €	1.115 €	1.205 €	8,1 %
Studios	628 €	631 €	644 €	732 €	800 €	9,4 %
Tout type de logement	1.091 €	1.099 €	1.108 €	1.150 €	1.249 €	8,6 %

Source : Federia en collaboration avec CIB et Korfine

Le loyer médian a fortement augmenté en 2023, plus que les prix moyens. La hausse est de 10,6 % en 2023, qui s'ajoute aux 4,7 % constatés en 2022. Soit un total de plus de 15 % sur deux ans. Cela montre à quel point le marché locatif bruxellois est devenu, en peu de temps, beaucoup moins abordable. A peine un logement sur 4 reste sous la barre des 900 € mais il faut encore y ajouter les différentes charges. Une situation des plus difficile pour les personnes à faibles revenus.

Prix médian en région Bruxelles-Capitale	2019	2020	2021	2022	2023
Maisons mitoyennes (2 façades)	1.545 €	1.600 €	1.675 €	1.500 €	1.650 €
Appartements	925 €	950 €	950 €	999 €	1.100 €
Studios	600 €	600 €	625 €	690 €	750 €
Tout type de logement	925 €	950 €	950 €	995 €	1.100 €

Source : Federia en collaboration avec CIB et Korfine

“En 2022, l’inflation était de 11 %. Or, en immobilier, les prix ne s’ajustent qu’en fonction du rythme auquel les biens arrivent sur le marché. Par conséquent, les effets des variations se font toujours sentir avec un certain retard. Nous savions donc qu’un rattrapage se produirait en 2023, mais il a été décuplé par des mesures politiques contraignantes et contre-productives. Les chiffres de ce baromètre des locations mettent en évidence les défis fondamentaux auxquels est confronté le marché du logement bruxellois”, précise Charlotte De Thaye.

“Le gouvernement doit s’engager dans une politique qui attire les investisseurs au lieu de les repousser. Cela permet aux propriétaires de rester actifs sur le marché de la location, plutôt que de les inciter à vendre”, poursuit Patrick Boterbergh, CEO de Korfine.

“Il est nécessaire d’augmenter l’offre de logements abordables. Pour ce faire, le gouvernement a désespérément besoin d’investisseurs privés. Malheureusement, ce n’est pas le cas aujourd’hui à Bruxelles, bien au contraire, où le climat d’investissement s’est rapidement détérioré ces dernières années”, complète Charlotte De Thaye.

De nombreuses mesures gouvernementales y ont contribué. Entre 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, les propriétaires et investisseurs ne voient aucun encouragement à rester ou devenir actifs à Bruxelles.

Coup d’œil sur l’évolution par commune

Si l'on examine les loyers des appartements dans les communes bruxelloises (les appartements représentant 90 % du marché locatif dans la capitale), on constate qu’elles affichent désormais toutes un loyer moyen dépassant les 900 €. Seule une commune sur 3 propose encore des biens en location dont le prix moyen reste inférieur à 1.000 €.

Les 4 communes les plus chères restent Woluwe-Saint-Pierre (1.413 € pour un appartement), Uccle (1.376 €), Ixelles (1.351 €) et Woluwe-Saint-Lambert (1.301 €). C'est bien au-delà de Laeken et Jette où les loyers des appartements tournent aux alentours des 900 €.

Prix de location moyen d'un appartement Communes bruxelloises	2019	2020	2021	2022	2023
Woluwe-Saint-Pierre (1150)	1.251 €	1.346 €	1.276 €	1.297 €	1.413 €
Uccle (1180)	1.165 €	1.151 €	1.164 €	1.238 €	1.376 €
Ixelles (1050)	1.142 €	1.163 €	1.132 €	1.218 €	1.351 €
Woluwe-Saint-Lambert (1200)	1.063 €	1.082 €	1.117 €	1.160 €	1.301 €
Bruxelles-Ville (1000)	1.121 €	1.074 €	1.094 €	1.162 €	1.279 €
Auderghem (1160)	1.026 €	1.029 €	1.071 €	1.120 €	1.235 €
Saint-Gilles (1060)	998 €	956 €	999 €	1.042 €	1.223 €
Evere (1140)	1.080 €	1.048 €	1.092 €	1.143 €	1.199 €
Etterbeek (1040)	1.038 €	1.009 €	1.033 €	1.086 €	1.186 €
Watermael-Boitsfort (1170)	1.013 €	1.065 €	1.048 €	1.059 €	1.158 €
Forest (1190)	979 €	989 €	1.030 €	1.033 €	1.158 €
Koekelberg (1081)	767 €	890 €	1.009 €	1.056 €	1.113 €
Neder-Over-Heembeek (1120)	826 €	835 €	860 €	926 €	1.054 €
Schaerbeek (1030)	891 €	926 €	913 €	970 €	1.041 €
Molenbeek-Saint-Jean (1080)	781 €	839 €	878 €	887 €	968 €
Berchem-Sainte-Agathe (1082)	752 €	845 €	848 €	925 €	957 €
Anderlecht (1070)	795 €	864 €	811 €	864 €	946 €
Saint-Josse-ten-Node (1210)	958 €	883 €	907 €	1.034 €	925 €
Ganshoren (1083)	743 €	804 €	865 €	889 €	920 €
Laeken (1020)	777 €	807 €	838 €	839 €	907 €
Jette (1090)	766 €	811 €	793 €	849 €	901 €

Source : Federia en collaboration avec CIB et Korfine

La Wallonie, Région la moins impactée

Comme pour les autres Régions, la Wallonie a vu le prix moyen des locations augmenter (+4,3 %). Néanmoins, cette hausse reste bien plus faible qu'en Flandre (+6,4 % avec un prix de 868 €) et qu'à Bruxelles (+ 8,6 % et 1.249 € de loyer moyen). L'écart se creuse donc entre Régions puisqu'il faudra désormais déboursier 833 € pour une maison mitoyenne en Wallonie, c'est moins de la moitié que dans la capitale (1.866 €), et 738 € pour un appartement, contre 1.205 € à Bruxelles.

L'impact de l'inflation semble déjà s'atténuer au Sud du pays puisque, contrairement aux autres Régions, la Wallonie a connu un léger ralentissement dans la hausse des loyers en 2023 par rapport à 2022 (4,3 % vs 4,8 %). Tout comme à Bruxelles et en Flandre, le déséquilibre entre l'offre et la demande s'est fortement accentué en 2023. **“La hausse des taux d'intérêt a poussé les investisseurs à quitter le marché et même si les taux d'intérêt semblent se stabiliser à nouveau, nous ne prévoyons pas de retour à grande échelle. Le taux d'investissement est (beaucoup) trop bas et cela aura encore un impact certain sur les loyers. Diverses interventions des pouvoirs publics pèsent aussi tout particulièrement sur le climat d'investissement en Wallonie : le taux de TVA sur la démolition/reconstruction, les mesures relatives à l'indexation des loyers, ...”**, explique Charlotte De Thaye.

A l'été dernier, les différents acteurs de l'immobilier (Federia, Embuild, Fednot, UPSI, UWA) avaient alerté, [dans un mémorandum commun](#), les pouvoirs publics de la forte dégradation de l'accessibilité au logement, prémices d'une crise sans précédent. L'accessibilité au logement a déjà connu une chute de 50% en deux ans touchant tous les types de logements en Wallonie comme à Bruxelles. Force est de constater, à travers ce baromètre des loyers, que les craintes se concrétisent.

Tous les types de biens ont vu leur loyer moyen augmenter avec certaines distorsions, notamment selon le nombre de biens disponibles à la location. A titre d'exemple, les loyers des maisons mitoyennes ont augmenté de 3 % en 2023 Wallonie. Du côté des appartements, la hausse s'élève à 4,0 % (4,9 % en 2022).

Prix de location moyen Wallonie	2019	2020	2021	2022	2023	Evolution 2022-2023
Maisons mitoyennes (2 façades)	726 €	746 €	787 €	809 €	833 €	3,0 %
Maisons jumelées (3 façades)	804 €	835 €	873 €	902 €	964 €	6,8 %
Maisons individuelles (4 façades)	983 €	1.033 €	1.051 €	1.088 €	1.132 €	4,1 %
Appartements	650 €	661 €	677 €	710 €	738 €	4,0 %
Studios	440 €	450 €	449 €	481 €	504 €	5,0 %
Villas	1.433 €	1.349 €	1.562 €	1.637 €	1.760 €	7,5 %

Tout type de logement	695 €	710 €	726 €	761 €	793 €	4,3 %
-----------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Source : Federia avec le soutien de Korfine

Le prix médian s'élève quant à lui à 750 € tous types de biens confondus, soit une hausse de 5,6 %, plus marquée qu'en 2022 (4,4 %). Le prix médian des maisons individuelles dépasse même les 1.000 € (1.050 €). C'est la première fois que ce cap est franchi (hors biens d'exception).

Zoom sur les provinces

Sans grande surprise, le Brabant wallon reste la province la plus chère de Wallonie et même de Belgique. Elle enregistre d'ailleurs la plus forte hausse, à 6,4 %, pour un loyer moyen qui atteint les 1.084 €. Elle creuse ainsi encore l'écart avec les 4 autres provinces wallonnes qui se tiennent loin derrière avec des prix compris entre 741 € et 776 € et des augmentations de 3,8 % à 4,8 %. Le Brabant wallon est, en effet, davantage impacté par la situation locative de Bruxelles et l'exode qui se poursuit.

Prix de location moyen (tout type de bien) Provinces wallonnes	2019	2020	2021	2022	2023	Evolution 2022-2023
Brabant wallon	936 €	961 €	975 €	1.018 €	1.084 €	6,4 %
Luxembourg	666 €	682 €	702 €	740 €	776 €	4,8 %
Namur	665 €	685 €	695 €	743 €	775 €	4,3 %
Liège	640 €	652 €	681 €	714 €	742 €	3,8 %
Hainaut	658 €	674 €	688 €	713 €	741 €	3,9 %

Source : Federia avec le soutien de Korfine

En Belgique, seul le Hainaut propose encore des appartements dont le prix moyen reste sous la barre des 700 € et des maisons mitoyennes sous les 800 €.

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 €. Par contre, il atteint presque les 1.500 € dans le Brabant wallon.

Prix de location moyen Wallonie	Brabant wallon	Luxembourg	Namur	Liège	Hainaut
Maisons mitoyennes (2 façades)	1.247 €	874 €	852 €	809 €	778 €
Maisons jumelées (3 façades)	1.431 €	891 €	909 €	912 €	892 €
Maisons individuelles (4 façades)	1.485 €	980 €	1.042 €	1.022 €	1.080 €
Appartements	929 €	738 €	739 €	718 €	690 €

Source : Federia avec le soutien de Korfine

Pour de plus amples informations :

Laura Van Campenhout - 010 39 54 42 - laura.vancampenhout@federia.immo

A propos de Federia

Reconnue comme association professionnelle auprès du Conseil Supérieur des Indépendants, Federia, la Fédération des agents immobiliers francophones de Belgique, compte aujourd'hui plus de 1.150 membres sur le territoire Wallonie-Bruxelles. Elle représente 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.

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.

A propos de Korfine

Korfine est un souscripteur agréé reconnu par la FSMA au sein du groupe Korfinae, spécialisé dans les services de courtage immobilier depuis 1993. L'entreprise propose aux locataires, aux propriétaires et aux agents immobiliers une gamme de produits et de services adaptés dans le domaine des assurances, des états des lieux,... y compris des garanties locatives.

Bon à savoir pour comprendre correctement le baromètre de locations

Le baromètre de locations Federia, en collaboration avec CIB et avec le soutien de Korfine, contient les résultats d'une analyse des contrats de location conclus par l'intermédiaire d'une agence immobilière avec un aperçu des prix les plus récents sur le marché de la location privée.

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 2023. 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,
- Les contrats de sous-location.
- Et les loyers payés par les bailleurs sociaux (sociétés de logement social et offices de location sociale)

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.

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. Néanmoins, 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, il est à noter que les baux figurant dans la base de données du Baromètre de locations sont désormais classés en fonction de la date de leur entrée en vigueur.