



La Dernière Heure

19/02/2025 - 06:46

# Location d'un bien en Wallonie: un déséquilibre entre l'offre et la demande crée des tensions sur le marché locatif

**En Wallonie, la baisse des primes à la rénovation risque d'aggraver la pression sur le marché locatif.**

Si les loyers sont nettement moins chers en Wallonie qu'à Bruxelles, l'accès à la location n'est pas facilité pour autant. Tout comme sur le marché bruxellois, un déséquilibre s'installe entre l'offre et la demande.

Le pouvoir d'achat des ménages est sous pression en raison d'une inflation persistante et des taux d'intérêt qui restent élevés, obligeant de nombreux candidats à l'achat à revoir leurs projets et à se tourner vers la location, ce qui renforce encore les tensions sur ce marché.

## Une offre insuffisante pour répondre à la forte demande

L'offre reste insuffisante pour répondre à cette demande accrue, malgré les efforts pour encourager l'achat, comme la réduction des droits d'enregistrement à 3 %. Et les loyers n'ont de cesse de grimper : +4,12 %, avec un loyer moyen général de 827 € en 2024.

*"La baisse des primes à la rénovation annoncée récemment par le gouvernement wallon risque d'aggraver encore davantage la pression sur le marché locatif. Il est primordial de faciliter l'investissement dans la rénovation énergétique plutôt que de le freiner. Nous comptons sur le gouvernement wallon pour mettre en place des mesures de soutien claires sans lesquelles de nombreux propriétaires renonceront aux travaux, ce qui limiterait encore davantage l'offre locative disponible",* souligne Charlotte De Thaye.

Le prix médian s'élève quant à lui à 775 € tous types de biens confondus, soit 25 € de plus que l'année précédente, une hausse de 3,3 % (contre 5,6 % en 2023 et 4,4 % en 2022). Le prix médian des maisons mitoyennes passe le cap des 800 € et les maisons jumelées celui des 900 € (avec 800 € et 925 € respectivement).

IMMOBILIER : PRIX DE LOCATION MOYEN								
<b>BRUXELLES-CAPITALE</b>	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Évolution 2023-2024
Maisons mitoyennes (2 façades)	1 513 €	1 698 €	1 740 €	1 930 €	1 716 €	1 849 €	2 220 €	+20%
Appartements	1 015 €	1 047 €	1 051 €	1 058 €	1 115 €	1 217 €	1 255 €	+3,2%
Studios	621 €	628 €	632 €	644 €	730 €	806 €	854 €	+6%
Tout type de logement	1 055 €	1 091 €	1 098 €	1 108 €	1 150 €	1 258 €	1 321 €	+5%
<b>WALLONIE</b>	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Évolution 2023-2024
Maisons mitoyennes (2 façades)	704 €	726 €	746 €	787 €	809 €	835 €	861 €	+3,12%
Maisons jumelées (3 façades)	785 €	804 €	835 €	873 €	903 €	964 €	1 005 €	+4,23%
Maisons individuelles (4 façades)	959 €	983 €	1 034 €	1 052 €	1 088 €	1 146 €	1 184 €	+3,32%
Appartements	628 €	650 €	661 €	677 €	710 €	740 €	772 €	+4,34%
Studios	429 €	440 €	450 €	449 €	480 €	507 €	545 €	+7,44%
Villa	1 411 €	1 429 €	1 349 €	1 561 €	1 632 €	1 754 €	1 861 €	+6,08%
Tout type de logement	674 €	695 €	710 €	726 €	761 €	795 €	827 €	+4,12%

Source : Federia en collaboration avec DII et Kofine

## Le Brabant wallon reste la province la plus cher de Wallonie, le Luxembourg fait grimper les prix

Au niveau des provinces, c'est toujours le Brabant wallon qui reste le plus cher, avec un loyer moyen de 1 122 €, en hausse de 3,3 %. Cependant, elle enregistre cette année une hausse plus contenue que la moyenne Wallonne, tout comme la province de Namur qui enregistre la plus faible évolution (+2,5 %). La province de Luxembourg, avec une augmentation de 4,6 %, reste la deuxième la plus chère de Wallonie et passe les 800 € à son tour (814 €).

Dans le détail, les loyers du Brabant wallon restent largement supérieurs à ceux des autres provinces : une maison mitoyenne y coûte en moyenne 1.306 €, soit près de 500 € de plus qu'en Hainaut (811 €). Le même phénomène est observé pour les maisons jumelées, où l'écart atteint 570 €.

La province du Luxembourg suit avec des prix élevés, notamment pour les maisons mitoyennes (920 €) et les appartements (778 €). À l'inverse, Liège et le Hainaut sont les provinces les plus abordables, avec des loyers bien en dessous des autres, notamment pour les appartements (721 € en Hainaut contre 970 € en Brabant wallon). *“L'écart est frappant : un locataire paie presque 250 € de plus pour un appartement dans le Brabant wallon que dans le Hainaut. Ces différences s'expliquent par l'influence de la proximité avec Bruxelles et le Luxembourg sur les prix locatifs.”*

Federia s'inquiète du durcissement des obligations pour les propriétaires sans contreparties adaptées. Ce qui décourage les investisseurs et crée un déséquilibre entre la location et l'acquisition. *“Si la réduction des droits d'enregistrement à 3 % constitue une avancée, elle ne suffira pas à rétablir cet équilibre. La récente annonce du gouvernement wallon concernant la baisse des primes à la rénovation risque d'avoir un effet contraire en décourageant les propriétaires à investir dans l'amélioration énergétique de leurs biens. Des mesures incitatives supplémentaires doivent être mises en place pour éviter une raréfaction encore plus marquée de l'offre locative et permettre aux ménages d'accéder à un logement de qualité dans des conditions soutenables”*, conclut Charlotte De Thaye.

Vincent Schmidt