

BRUXELLES

UNE FRACTURE EST-OUEST CONFIRMÉE AU NIVEAU DES PRIX DES LOGEMENTS

Bruxelles reste le principal pôle du marché immobilier belge. C'est ce qui ressort du Cahier publié en avril 2026 par l'Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse (IBSA), consacré à la géographie du prix du logement en Belgique.

LÉA HUPPE

L'étude montre que la capitale occupe une place centrale dans la structuration des prix, tant sur le marché locatif que sur celui de l'acquisition. En 2024, le loyer médian des nouveaux baux y atteint 980 euros, contre 830 euros en Flandre et 750 euros en Wallonie.

À l'échelle communale, l'analyse met en évidence une répartition différenciée des loyers et des prix au sein de la Région bruxelloise. Les niveaux les plus élevés se concentrent dans les communes situées au sud-est de la Région et dans leur périphérie immédiate. À l'inverse, des niveaux plus

faibles sont observés dans les communes situées à l'ouest du canal. Cette répartition spatiale est observée tant pour les loyers que pour les prix de vente des logements. Le rapport souligne que cette structuration s'inscrit dans des dynamiques spatiales déjà identifiées dans des travaux antérieurs.

PÔLE DOMINANT DU MARCHÉ LOCATIF

L'analyse confirme que Bruxelles constitue le pôle dominant du marché locatif belge. Les loyers y sont plus élevés que dans les autres régions et le marché s'organise autour des grandes villes, avec Bruxelles en tête.

Entre 2011 et 2024, les loyers ont augmenté plus rapidement que le coût de la vie dans l'ensemble du pays. Cette hausse est plus marquée en Région de Bruxelles-Capitale que dans les deux autres régions. Par ailleurs, le complexe résidentiel urbain bruxellois concentre une part importante des nouveaux contrats de location enregistrés dans les grandes villes belges.

MARCHÉ DE L'ACQUISITION

Sur le marché de l'achat, Bruxelles affiche également les prix les plus élevés. En 2024, le prix médian d'une maison y atteint 505.000 euros, contre 330.000 euros en Flandre et 200.000 euros en



Le loyer médian des nouveaux baux atteint 980 euros © D.R.

Wallonie.

Pour les appartements, le prix médian s'élève à 260.000 euros à Bruxelles, contre 250.000 euros en Flandre et 175.000 euros en Wallonie.

Le rapport met également

en évidence l'influence de Bruxelles sur les territoires environnants. Les niveaux de loyers et de prix élevés s'étendent au-delà de la Région, notamment vers le Brabant flamand et le Brabant wallon. ■

BRUXELLES

L'application Appinest, destinée aux locataires sociaux, est supprimée

La Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) a annoncé la fin de l'application Appinest dès le 28 avril 2026. Une décision motivée notamment par des contraintes budgétaires.

LÉA HUPPE

Lancée en 2020, l'application Appinest visait à faciliter les démarches des locataires sociaux à Bruxelles. Cet outil numérique, utilisé par quelque 3.000 personnes (moins de 10% des locataires), permettait notamment d'introduire des demandes d'intervention technique, de consulter son solde locatif ou encore d'accéder à ses données personnelles. Les candidats locataires pouvaient également suivre leur position sur les listes d'attente.

FAUTE DE BUDGET

Mais la SLRB a décidé d'y



Appinest disparaît... © E.G.

mettre un terme. Dans une communication officielle, l'organisme invoque des « contraintes importantes » sur son budget de fonctionnement.

Les coûts de maintenance de l'application ne seraient « plus compatibles avec les moyens actuellement disponibles ». Concrètement, Appinest ne sera plus accessible, ni sur smartphone, ni sur ordinateur, ni via les bornes instal-

lées dans les bâtiments des sociétés immobilières de service public (SISP), à partir du mardi 28 avril.

La SLRB assure toutefois que les locataires continueront à bénéficier d'un service via les canaux habituels, tout en affirmant croire encore « en la pertinence de cet outil », qui pourrait être relancé à l'avenir sous une forme élargie, évoquant une plateforme de type « Immoweb social ».

UN OUTIL JUGÉ UTILE

La députée bruxelloise Françoise Schepmans (MR) critique la suppression d'un outil qu'elle jugeait « concret » et utile pour les locataires. « Cette application avait un réel intérêt. Cela contribuait à plus de transparence et à un meilleur suivi des démarches administratives dans le logement social », souligne-t-elle.

Si la députée reconnaît la nécessité de réaliser des économies en Région bruxelloise, elle s'interroge sur les priorités budgétaires. « Je ne conteste pas qu'il faille faire des économies mais celles-ci pourraient être faites ailleurs », affirme-t-elle. Elle pointe notamment certaines dépenses qu'elle juge moins prioritaires comme certains projets culturels ou immobiliers.

Selon Christophe Pourtois, directeur du Foyer Laekenois, Appinest permettait d'améliorer la communication avec les locataires et les candidats locataires et de faciliter l'accès à l'information. « C'était un projet ambitieux dans lequel

nous croyions beaucoup. Cela nous permettait également de réduire la fréquentation aux guichets pour les publics à l'aise avec le numérique. Nous avons investi de l'argent et du temps dans l'outil ainsi que dans la formation du personnel et à la sensibilisation des habitants ».

DYSFONCTIONNEMENTS TECHNIQUES

Le cabinet de la secrétaire d'Etat au Logement, Karine Lalieux (PS), souligne toutefois qu'au-delà de l'aspect budgétaire (environ 2,4 millions sur cinq ans), des difficultés liées à l'usage de cette application étaient apparues : « Malgré une intention louable, l'application a rencontré des limites liées à une prise en main complexe, à des dysfonctionnements techniques récurrents et à une inadéquation avec un public de logements sociaux souvent âgé, précarisé ou peu à l'aise avec le numérique, rendant nécessaire un accompagnement humain soutenu pour en permettre l'usage effectif ». ■