

Louer un logement dans le “grand Bruxelles” coûte 23 % de plus que dans le “grand Liège”

Analyse L'ibsa s'est penché sur les prix de l'immobilier par grands bassins urbains.

Quand les prix de l'immobilier augmentent à Bruxelles, c'est également sa périphérie qui voit les factures s'envoler. Idem pour les autres grandes villes du pays. Dans une récente analyse, l'ibsa s'est penchée sur les prix de l'immobilier pour la période 2010-2024 en se basant sur les “complexes résidentiels urbains” (CRU). À savoir le “très grand Bruxelles”, qui s'étend jusqu'à Ath, Hannut et Londerzeel.

En termes de loyers, la zone de Bruxelles s'avère plus onéreuse que les autres villes. “Louer un logement coûte environ 8 % de plus au sein du complexe urbain de Bruxelles que dans ceux d'Anvers et de Gand. Et 23 % de plus qu'à Liège”, pointe l'ibsa. En 2024, le loyer médian du CRU Bruxelles était de 920 euros contre 750 euros à Liège, 695 euros à Charleroi ou 850 euros à Gand et Anvers.

Pour les achats, en revanche, la capitale se trouve dans les mêmes eaux que les métropoles flamandes. Le prix médian d'une maison dans

le grand Bruxelles est, en effet, similaire à celui du grand Anvers. Pour les appartements, Gand et sa périphérie s'avèrent plus onéreuses que la capitale. En 2024, le prix médian d'un appartement était de 260 000 euros dans le CRU Bruxelles contre 276 000 euros dans le CRU Gand, 170 000 euros pour le CRU Liège et 120 000 euros pour le CRU Charleroi.

Une envolée plus rapide en Flandre

D'après le rapport, les prix dans les grandes villes flamandes et leurs périphéries se sont envolés plus vite que dans le grand Bruxelles lors de ces quinze années écoulées. “Le prix d'achat d'une maison durant cette période a augmenté de 25 % à Gand, de 19 % à Anvers et de 9 % à Bruxelles, à l'échelle des complexes résidentiels urbains”, pointe l'ibsa. “Pour les appartements, c'est à Anvers que les prix ont le plus augmenté (+ 24 %, à l'échelle des complexes résidentiels urbains). Vient ensuite Gand avec une hausse de + 20 % et Bruxelles (+ 15 %).”

Bien sûr, les “complexes résidentiels urbains” ne sont pas homogènes, rappelle l'institut. Les loyers à l'ouest du canal sont ainsi plus bas que ceux des communes flamandes en forêt de Soignes (Tervuren, Hoeilaart...).

Romain Masquelier

EN BREF

Financement

Des subventions débloquées pour les acteurs bruxellois du logement

Le gouvernement bruxellois a débloqué plusieurs subventions à divers acteurs du logement. Quelque 32,1 millions d'euros ont ainsi été accordés pour 2026 aux Agences immobilières sociales (AIS). Une subvention de près de 2,9 millions d'euros pour le premier semestre 2026 a été accordée à l'ASBL Homegrade. Par ailleurs, une subvention d'un million d'euros pour le premier trimestre 2026 à la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) a, entre autres, été annoncée.

1400

logements Airbnb à Ixelles

La commune d'Ixelles entend envoyer une vingtaine de mises en demeure aux principales sociétés de conciergerie actives sur son territoire, dans le cadre de son plan de régulation des locations touristiques de courte durée, a-t-elle annoncé. Selon la commune, environ 1400 logements seraient mis en location à l'année via des plateformes de type Airbnb à Ixelles.

“Autant de logements en moins pour les familles ixelloises”, d'après le bourgmestre.

Plus largement à Bruxelles, neuf logements sur dix proposés sur ces plateformes le seraient en dehors du cadre légal.



WOLUWE-SAINT-PIERRE - Val Duchesse

A proximité des Étangs Mellaerts, charmante propriété de 1922 sur ±33 ares avec accès privé. ±550 m² habitables : belles réceptions, terrasse couverte, 7 chambres, 5 salles de bains. Parkings. PEB : G.



WWW.IMMO-LELION.BE

+32 2 672 71 11

INFO@IMMO-LELION.BE

Your story, Our expertise, A place to call home