

DE PLUS EN PLUS DE CANDIDATS ACQUÉREURS DOIVENT REVOIR LEURS AMBITIONS

Propriétaire, un rêve bientôt inaccessible?

Hausse des taux, des prix et de l'apport de fonds propres d'un côté. Obligation de rénover son logement de l'autre. L'accès à la propriété se resserre de plus en plus. Une Belgique de locataires pourrait se profiler doucement à l'horizon. De quoi bouleverser les fondamentaux de l'immobilier belge? XAVIER ATTOUT

L'immobilier belge est dans les cordes. Les transactions tournent au ralenti. Acquéreurs et vendeurs ne savent plus sur quel pied danser. Et les promoteurs ont rarement été aussi asphyxiés financièrement. Le contexte est, on le sait, inédit. La rapide remontée des taux hypothécaires ces derniers mois combinée à une envolée des prix et des coûts des matériaux constatée ces deux dernières années sèment clairement le doute dans la tête de ceux qui doivent contribuer à alimenter la machine immobilière. Et on en oublierait presque de parler du resserrement des conditions d'accès au crédit ou encore de l'obligation de rénover son logement (officielle en Flandre, conseillée en Wallonie). Autant d'éléments qui ont sérieusement déboussolé le marché et qui ont des conséquences en cascade. Par exemple,

le nombre de crédits hypothécaires octroyés lors de ce premier semestre, qui s'est littéralement écroulé, passant de 137.765 crédits en 2022 à 91.687 cette année (- 33%). Soit le plus bas niveau depuis 2007. D'après les observateurs, un rebond en la matière n'est pas attendu avant le second semestre 2024. Au plus tôt.

Jamais l'immobilier belge n'a donc semblé aussi fracturé. Et si une (petite) partie de la population peut s'accommoder de ce contexte et pouvoir digérer les hausses de taux ou de prix via un apport de fonds propres supplémentaires, une frange de plus en plus importante de la population voit par contre ses rêves de propriété s'éloigner toujours plus loin. Au propre comme au figuré. Un constat interpellant que personne ne semble pouvoir résoudre, du moins à grande échelle. Une situation qui ne concerne pas uniquement

les jeunes mais également de nombreux autres profils de la société. De là à revoir notre rapport à la propriété? Des lignes vont en tout cas devoir bouger.

1 UNE TERRE DE PROPRIÉTAIRES QUI SE FRACTURE?

Tout le monde le sait, le Belge a été biberonné à la propriété immobilière. Une identité marquée au fer rouge, appuyée par des politiques – fédérales et régionales – qui encouragent l'accès à la propriété depuis des décennies. Selon les dernières statistiques de la Banque nationale (BNB), 72% des Belges sont propriétaires de leur logement. Une proportion particulièrement stable ces 20 dernières années. Qu'importe les crises, ce bateau ne vacille guère. Une baisse d'un dixième d'une année à l'autre. Et encore! La plupart des études ou enquêtes publiées ces derniers mois confirment d'ailleurs ce souhait de devenir propriétaire, ➔

30
30
ANS

L'âge moyen du Belge lors de l'achat de son premier bien immobilier (données 2022).



GETTY IMAGES



BELGAINAGE

même chez les jeunes, et ce alors que les tendances mondiales affirmaient pourtant ces dernières années que les générations Y et Z n'étaient plus attachées à la propriété et au lourd poids d'un crédit, voulant vivre d'une manière plus légère. "Je ne vois pas cette proportion évoluer tant que des incitants fiscaux encourageant l'accès à la propriété perdurent, estime Marc Delforge, responsable des crédits chez BNP Paribas Fortis. Etre propriétaire de son logement rassure, que l'on soit jeune ou moins jeune. Je pense que ceux qui ne peuvent accéder pour le moment à la propriété patienteront le temps de se constituer des fonds propres nécessaires." Reste qu'entre les rêves et la réalité, l'écart est parfois important.

2. LES INDICATEURS PEUVENT-ILS ÊTRE ENCORE PLUS DANS LE ROUGE ?
Les freins pour accéder à la propriété se sont multipliés ces derniers temps. Le premier est bien évidemment lié à

1. LES BANQUES favorisent désormais les crédits destinés aux habitations performantes sur le plan énergétique.

la hausse des prix. Selon ING, ils ont augmenté de 18% en trois ans. "Ils n'ont jamais été si élevés et donc, jamais le marché n'a été si inaccessible", pointe Philippe Ledent, *senior economist* chez ING. A cela s'ajoute la hausse de 20 à 25% du coût des matériaux de construction, qui impacte tant le marché de la rénovation que de la construction neuve. La hausse des taux d'intérêt a, quant à elle, terminé d'assommer complètement les candidats propriétaires. "Une hausse de 1% diminue la capacité d'emprunt de 10%, ajoute Wouter Thierie, également économiste chez ING.

Or, le taux d'intérêt à 20 ans est passé de 1,4% début 2022 à 3,4% aujourd'hui (pour une quotité de 80%). Vous imaginez donc bien que cela en a refroidi plus d'un. Cette situation a réduit l'accessibilité et a appauvri les ménages, même si cela aurait été bien pire sans l'indexation automatique des salaires. "Autant d'éléments qui éloignent de plus en plus de monde du marché immobilier. D'autant que les revenus ont augmenté moins vite ces dernières années que les prix de l'immobilier. "Il y a surtout une désynchronisation entre la remontée des taux et l'évolution des prix, précise

COMMENT L'ACCÈS À LA CONSTRUCTION NEUVE S'EST DÉTÉRIORÉ

	2019	2023
Projet de construction (TVA, honoraires d'architectes, etc.)	160.000 euros	227.000 euros
Prix d'achat du terrain	80.000 euros	85.000 euros
Coût total du projet	240.000 euros	312.000 euros
Taux fixe	2%	4%
Durée	20 ans	20 ans
Apport propre	65.000 euros	65.000 euros
Mensualité	885 euros	1.490 euros
Revenus du ménage pour obtenir le prêt	2.625 euros	4.470 euros
Proportion de ménages qui peuvent encore faire construire leur logement	69%	30%

SOURCE : EMBUILD

Etienne de Callatay, économiste en chef d'Orcadia Asset Management. Normalement, une hausse des taux est suivie par une baisse des prix. D'autant que dans une période d'incertitude ne vendent que ceux qui y sont forcés. Soit les trois D: divorce, décès, déménagement." Et Wouter Thierie d'ajouter: "Mais ici, la baisse des prix est beaucoup plus lente car il faut que les gens réalisent que le marché a changé. On observe déjà un allongement du délai de vente avant que les prix ne commencent à baisser. C'est lié à une baisse de la demande. De nombreux jeunes n'obtiennent pas leur financement et décident de reporter leur achat." Et pour ceux qui réussissent à obtenir un prêt, d'après les chiffres d'ING et de la BNB, on observe que leur échéance a augmenté de 1,8 an entre 2022 et 2023. Un signal fort. Les prêts à 25 ans refont en effet leur apparition. Un élément de plus qui démontre que l'accessibilité au logement s'est enrayée.

3. UN MARCHÉ IMMOBILIER PLUS INACCESSIBLE QUE JAMAIS?
Selon l'indice d'accessibilité d'ING, il faut remonter à 2011 et 2012 pour trouver un marché plus inaccessible que celui observé en juillet. "Cet indice prend en compte deux aspects: la quotité et le pourcentage que les ménages doivent rembourser par rapport à leurs revenus, précise Wouter Thierie. L'indice d'accessibilité est à son point le plus bas mais nous nous attendons à ce qu'il se stabilise. C'est lié à la stabilisation des taux d'intérêt, à la croissance

Le train immobilier laisse de plus en plus de personnes à quai. Résultat: l'inaccessibilité économique se double d'une inaccessibilité géographique.

EVOLUTION DU MONTANT EMPRUNTÉ POUR UN CRÉDIT



VERS UNE BAISSÉ DES PRIX ?

C'est une première depuis longtemps: les notaires ont annoncé une légère diminution des prix dans leur dernier baromètre (0,3%). D'autres observateurs préfèrent dorénavant différencier les évolutions de prix en fonction des performances énergétiques des biens. Avec des hausses pour les uns et des baisses pour les passoires énergétiques. De son côté, ING observe que les prix se maintiennent pour l'instant, malgré la forte baisse de la demande de crédit. "Mais nous nous attendons à une baisse plus forte des prix de l'immobilier au cours du second semestre de l'année, analyse Wouter Thierie,

économiste chez ING. Au fil du temps, les propriétaires seront poussés à vendre et à baisser leurs prix. Davantage de maisons moins chères et gourmandes en énergie seront à nouveau vendues, ce qui fera encore baisser le prix moyen. En outre, le marché a également été soutenu par une croissance relativement forte des salaires grâce à l'indexation automatique et à un allongement de la durée moyenne des prêts, ce qui a ralenti la courbe. Bien que la durée moyenne puisse encore augmenter légèrement dans les mois à venir, il y a une limite à l'allongement de la durée des prêts. Par conséquent, cet effet s'atténuera également avec le temps."

des revenus en début d'année et à l'augmentation des échéances des prêts." Une évidence, le train immobilier laisse de plus en plus de personnes à quai. Avec deux conséquences: l'inaccessibilité économique se double d'une inaccessibilité géographique. "La première accession devient en effet de plus en plus difficile, lance Eric Verlinden, co-CEO de Goddard Loyd. Si le type de logement souhaité ne peut être rencontré, il faut donc acheter un logement plus petit ou moins performant sur le plan énergétique. Une autre alternative sera de gonfler le marché locatif. Enfin, la dernière possibilité sera de déménager et d'habiter dans une région où les prix sont moins élevés, de manière à mettre la main sur le logement de son choix." Car la vraie inaccessibilité du marché est bien là: dans le fait de ne plus avoir le choix d'habiter où l'on souhaite et dans le type de logement que l'on désire. Une contrainte qui est moins liée à l'âge qu'à la catégorie socio-professionnelle de l'acheteur. Et c'est ce choix, de partir ou de rester dans l'environnement que l'on désire, qui mène les candidats acquéreurs au marché locatif. "La première solution est en effet de quitter la ville pour trouver une habitation à un prix raisonnable, précise Kim Ruysen, directeur de Trevi. De plus en plus d'acheteurs provenant du Brabant wallon et de Bruxelles s'orientent, par exemple, vers la province du Hainaut où les biens sont plus abordables. De plus, un nombre croissant de personnes restent plus longtemps sur le marché locatif. En conséquence, les loyers continuent d'augmenter. Et cela ne va pas s'arranger avec l'obligation pour les propriétaires de rénover leur bien." ➔

4. A QUI PRÊTENT ENCORE LES BANQUES?

Tout le monde le sait, les banques ont sérieusement resserré la vis en matière d'octroi de crédit. En exigeant un apport de fonds propres supplémentaire tout d'abord : il équivaut en moyenne à 20 % du prix d'achat, auquel il faut ajouter les frais d'acquisition, soit les droits d'enregistrement et les frais de notaire (15 % du prix d'achat environ). Selon les chiffres de la BNB, l'apport personnel moyen des primo-acquéreurs a augmenté de façon significative ces dernières années. S'il était de 41.000 euros en 2018,

il a grimpé à 61.000 en 2021. "L'augmentation de l'apport personnel est surtout liée à la hausse des prix de l'immobilier, explique Christopher Warisse, économiste à la BNB. La hausse de l'apport personnel peut obliger certains à se tourner vers des logements plus petits, moins performants sur le plan énergétique ou encore plus éloigné des centres-villes. Cela oblige aussi les jeunes sans patrimoine important à contracter des crédits dont les coûts de remboursement sont plus onéreux, à acheter un logement de moindre qualité, voire à se tourner vers le marché locatif." La BNB relève que sans apport personnel, la charge moyenne de remboursement d'un crédit atteint 40 % des revenus, contre 20 % avec un apport

de fonds propres. Surtout dans des villes comme Louvain, Gand, Bruxelles ou Bruges. Reste que cette analyse est un peu biaisée puisque plus aucune banque n'accorde de crédit sans apport personnel... Sans oublier le fait que les banques favorisent désormais les crédits destinés aux habitations performantes sur le plan énergétique. Des biens rarement dans le viseur de ceux qui disposent de peu de moyens. "Nous privilégions en effet les biens avec un bon PEB, explique Marc Delforge. Mais BNP veut contribuer au renouvellement du parc immobilier. Nous ne refusons donc pas directement les logements qui ont un PEB G. Mais on veille à ce qu'un budget dédié à la rénovation soit prévu."

5. LES JEUNES, SEULES VICTIMES?

Contrairement à ce que certains pourraient penser, tous les jeunes ne désertent pas le marché immobilier malgré ce contexte économique plus compliqué.

La proportion de moins de 34 ans qui souscrivent un crédit chez BNP Paribas Fortis est d'ailleurs restée particulièrement stable ces dernières années, autour de 34 %. "Nous pensions que le fait de venir avec des exigences plus élevées allait avoir des effets négatifs pour les jeunes ménages, précise Marc Delforge. Les chiffres démontrent que ce n'est pas le cas. Ils parviennent à trouver davantage de fonds propres. Nous supposons qu'ils ont été obtenus dans le cercle familial." Précisons que les jeunes qui ne disposent pas de fonds propres suffisants obtiennent une fin de non-recevoir dès les premières discussions avec

DE MOINS EN MOINS D'ACHETEURS POUR LE NEUF

Si le marché de la promotion neuve fait régulièrement parler de lui, ce n'est pas ce segment qui fait tourner la machine immobilière en Belgique. Selon les dernières statistiques de la Fédération des notaires, seuls 15% des appartements vendus en Belgique sont neufs. Une proportion qui tombe à moins de 5% à Bruxelles et grimpe à 17 et 20% en Flandre et en Wallonie. Précisons que sept nouveaux appartements sur dix sont vendus en Flandre. "Il est évident que le secteur de la promotion neuve traverse une période compliquée, reconnaît Olivier Carrette, administrateur délégué de l'Upsi, l'Union professionnelle du secteur immobilier. La conjoncture des éléments

négatifs, que ce soit l'inflation, les taux, les hausses de prix, le manque d'offre ou encore l'indexation des salaires, freine le marché. Les investisseurs, qui achètent en moyenne la moitié des appartements d'un projet, ne sont plus présents. Comment s'en sortir? Il faut attendre une baisse de l'inflation, des taux d'intérêt et un contexte économique plus favorable. On sous-estime la violence psychologique pour un acheteur d'être passé en 14 mois d'un taux de 1 à 4%. Et rien ne va s'arranger le 1^{er} janvier 2024 avec le passage de 6 à 21% de la TVA sur les démolitions et reconstructions." Ajoutons qu'une autre problématique est en train d'apparaître : l'inaccessibilité écono-

mique à l'immobilier neuf se double désormais d'une inaccessibilité géographique. Certains promoteurs ayant décidé de ne plus développer de projets dans des communes wallonnes où les prix de vente sont trop faibles. Si même le principal acteur wallon (Thomas & Piron) a embrayé dans cette voie, que dire des autres? "Nous avons en effet décidé de ne plus développer de projets dans les communes où nous ne pouvons plus vendre à minimum 3.000 euros/m², précise Bernard Jacquet, CEO du promoteur immobilier Aboreal. Sinon, il est impossible de s'y retrouver, notamment vu les hausses des coûts des matériaux. C'est regrettable mais nous ne pouvons faire autrement."

GETTY IMAGES



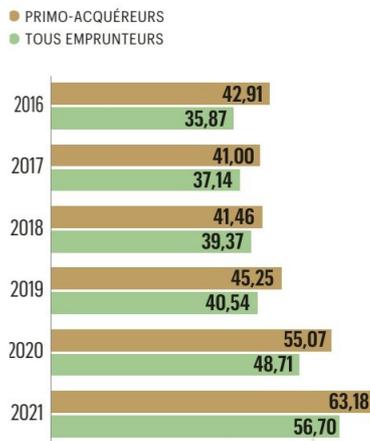
la banque. Ce qui peut fausser quelque peu les statistiques et expliquer une surreprésentation des jeunes actifs. Autre élément à pointer : tous les jeunes ne sont pas concernés. “ Je ne pense pas qu’il faille aborder le problème en parlant des jeunes mais plutôt de profils socioéconomiques, précise Etienne de Callataÿ. Dans les primo-acquéreurs, il y a une part de jeunes qui sont bien évidemment touchés. Tout comme des quadragénaires ayant un revenu faible ont plus de difficultés à accéder à la propriété. Mais un certain nombre de jeunes de moins de 30 ans disposent de revenus relativement confortables qui leur permettent d’accéder à la propriété. Ce qui est davantage inquiétant aujourd’hui, ce sont les gens qui, indépendamment de l’âge, ont des revenus plus modestes et qui ont davantage de difficultés à accéder au logement. Auparavant, même les gens aux revenus plus faibles avaient accès à des logements modestes.” L’augmentation du nombre de ménages isolés (36 % sur 5 millions de ménages, d’après les données de Statbel) ne va en plus faire que renforcer

cette précarité économique. Le Bureau du Plan prévoit que quatre ménages sur dix seront des isolés en 2070. La hausse des prix va donc pousser ces ménages isolés vers le marché locatif. Et pour les autres, chaque épreuve de la vie (perte d’un job, divorce, accident) risque également de les éloigner de la propriété.

TOUJOURS PLUS DE FONDS PROPRES

Estimation de l’apport personnel requis pour obtenir un prêt hypothécaire (en milliers d’euros)

Source : BNB



➔ SEULS 15% DES APPARTEMENTS vendus en Belgique sont neufs. Une proportion qui tombe à moins de 5% à Bruxelles et grimpe à 17 et 20% en Flandre et en Wallonie.

6

LES LOCATAIRES PEUVENT-ILS PRENDRE LA MAIN?

La fiscalité belge incite à la propriété. Ce n’est pas le cas partout. On retrouve 59% de locataires en Suisse, 49% en Allemagne ou encore 45% en Autriche. L’inaccessibilité croissante du marché en Belgique pourrait doucement mener à une hausse du nombre de locataires. De là à voir apparaître une Belgique de locataires? “ Nous n’irons pas jusque-là mais je suis persuadé que le nombre de locataires va augmenter, estime Jean-Baptiste Van Ex, CEO de Vicinity Affordable Housing Fund. Il y avait 60% de propriétaires à Bruxelles voici 20 ans. Il n’y en a plus que 47%. Ce constat peut se prolonger aux autres grandes villes belges. L’avenir est à la vie en ville et au fait d’habiter dans des logements de qualité. Dans certains cas, seule la location peut offrir cette combinaison. C’est une tendance de fond qui va modifier le marché immobilier. Pas uniquement car les gens n’ont plus les



P.6

moyens d'acheter mais également parce que nos comportements demandent plus de flexibilité, tant au niveau professionnel que privé. Le locatif répond davantage à nos manières de vivre. Et puis, si certains sont contraints d'être locataires, d'autres font le choix de l'être. Cela permet en plus de consacrer son épargne à d'autres dépenses." Un constat partagé par Etienne de Callatay: "Je suis certain que nous allons assister à une baisse du nombre de propriétaires. Nous ne sommes pas différents des Allemands ou des Néerlandais. Si nous avons un pourcentage élevé de propriétaires, c'est pour différentes raisons: moins de logements publics et plus d'avantages fiscaux pour encourager l'accès à la propriété. Mais posséder son logement n'est pas l'alpha et l'oméga sur terre."

7 LES PISTES POUR ENCORE DEVENIR PROPRIÉTAIRE

Parmi les différentes pistes mises en place pour aider à devenir propriétaire, l'une d'elles prend de plus en plus d'épaisseur ces derniers temps.

Elle vise à être locataire d'un logement neuf pendant une période déterminée avant d'acheter le bien à l'issue de celle-ci. Une partie des loyers est convertie en fonds propres de manière à répondre aux exigences des banques et d'accéder à la propriété. Matexi et BNP Paribas Fortis se sont associés pour créer la joint-venture HappyNest. Une centaine de maisons et appartements de 2 et 3 chambres sont déjà mis en vente. Les biens sont loués et vendus au prix du marché.

“**Si certains sont contraints d'être locataires, d'autres font le choix de l'être. Le locatif répond davantage à nos manières de vivre.**”

JEAN-BAPTISTE VAN EX (VICINITY AFFORDABLE HOUSING FUND)

Le prix de vente est fixé lors du contrat de bail, qui peut s'étendre à trois, six ou neuf ans. A partir de la quatrième année, le locataire peut décider de devenir propriétaire. Il doit alors souscrire un crédit et rembourser HappyNest, qui a fait office d'intermédiaire pour acheter le bien à Matexi. Plusieurs promoteurs proposent déjà cette formule mais c'est la première fois qu'elle est institutionnalisée à ce point. Parmi les autres pistes, des acteurs comme Citydev ou APIBW visent à faciliter l'accès au logement neuf pour les bas revenus via des prix en dessous du marché. D'autres espèrent un développement du Community Land Trust (démembrement terrain/logement).

Alors qu'une des pistes les plus plébiscitées serait une diminution des droits d'enregistrement à 3% (comme en Flandre). De quoi favoriser l'acquisition et la mobilité. Mais on en est loin, les caisses bruxelloises et wallonnes sont vides...

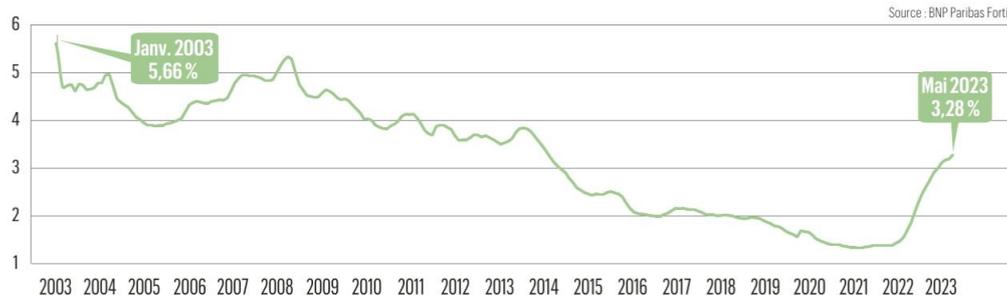
8 AUGMENTER L'OFFRE POUR DIMINUER LES PRIX?

“Pour diminuer les prix de l'immobilier, il faut augmenter l'offre. Et donc octroyer davantage de permis d'urbanisme.” Le discours tourne en boucle dans la bouche des promoteurs mais trouve par contre peu



GETTY IMAGES

EVOLUTION DES TAUX POUR UN CRÉDIT FIXE DE PLUS DE 10 ANS



EDOUARD HERINCKX, CEO DE THOMAS ET PIRON

“Du logement évolutif pour le rendre plus abordable”

Thomas & Piron est le principal acteur wallon en matière de construction et de rénovation, avec un chiffre d'affaires record grimant à 923 millions en 2022 et 1.222 logements vendus. Son CEO, Edouard Herinckx, s'inquiète toutefois de la diminution d'acheteurs potentiels qui se profile à l'horizon.

TRENDS-TENDANCES.

Quel regard portez-vous sur les difficultés actuelles du marché immobilier ?

EDOUARD HERINCKX. La hausse des taux d'intérêt a bien évidemment secoué les investisseurs. D'autant que les rendements sur les comptes d'épargne sont quelque peu remontés. J'ai toutefois le sentiment que les gens sont en train de s'habituer à des taux oscillants entre 3,5 % et 4 %.

Ils se rendent compte qu'ils ne vont pas descendre et qu'il faudra digérer ces nouveaux standards. Les salariés ont également bénéficié d'une hausse des salaires de 11 %, ce qui compense quelque peu les différentes hausses de prix. Mais pour nous, le plus important reste la confiance que les banques peuvent fournir aux candidats-acquéreurs. C'est un vrai baromètre de nos activités.

Le nombre d'acquéreurs potentiels de vos promotions diminue.

Une inquiétude pour la pérennité de votre business ?

C'est un point sur lequel nous sommes particulièrement attentifs. Nous cherchons depuis quelque temps la manière de rendre nos logements plus abordables. Une réponse, parmi d'autres, sera de proposer dès la rentrée de septem-



Je lance cet appel au monde politique: donnez-nous des permis plus rapidement et les logements deviendront plus abordables.”

EDOUARD HERINCKX

bre des logements évolutifs. Soit des habitations qui permettent de greffer des modules supplémentaires en fonction des besoins de la vie ou des capacités financières. Une innovation dans laquelle nous croyons beaucoup. Ces modules devront être prévus dès la demande de permis d'urbanisme et pourront être construits, ou non, au fil du temps. Des éléments doivent encore être finalisés sur le point urbanistiques mais nous avons bon espoir d'apporter

une solution abordable pour construire des logements.

Une piste parmi d'autres ?

Non, il n'y a pas 36 leviers pour réduire le prix des logements. Diminuer la taille des habitations en est une importante. Compresser les coûts en est un autre. Pour le reste, cela passe par des évolutions urbanistiques ou fiscales.

La question de la fiscalité, un clou sur lequel vous tapez régulièrement...

Il est anormal de payer une TVA de 21 % pour la construction et, deux ans plus tard, en cas de divorce, de devoir revendre son bien avec uniquement 12,5 % de droits d'enregistrement. En France, un délai de cinq ans a été instauré. Actuellement, en Belgique, il faut patienter entre 10 et 12 ans pour récupérer sa mise. Cela freine clairement les mutations.

Tout le monde a-t-il encore suffisamment accès au marché immobilier aujourd'hui ?

Non, tout comme il est vrai que certains promoteurs ne s'aventurent plus dans des communes ou des villes où il n'est plus possible de trouver un équilibre financier. Pour le reste, je ne pense pas que les jeunes vont se retirer du marché. Ils vont par contre plutôt décaler leur investissement dans le temps, histoire de se constituer des fonds propres plus conséquents. Mais le marché locatif n'est pas mieux loti: il a également connu d'importantes hausses ces derniers temps. Je lance donc cet appel au monde politique: donnez-nous des permis plus rapidement et les logements deviendront plus abordables. Tous les économistes affirment que ce n'est qu'en augmentant l'offre que les prix se stabiliseront. De plus, la qualité de vie que les occupants peuvent avoir avec le marché neuf est incomparable par rapport à une habitation ancienne. La baisse de consommation énergétique vaut pratiquement une bonne partie d'un remboursement d'un prêt. **t**

d'échos auprès des administrations. Car si certains politiques régionaux soutiennent l'idée, il existe une grande dichotomie lorsqu'il faut appliquer ces paroles sur le terrain. "Tous les économistes confirment pourtant ce constat, lance Etienne de Callataÿ. Je suis aussi personnellement favorable à la densification des villes.

Il faut construire davantage, construire en hauteur et lutter contre les logements inoccupés. Mais beaucoup de riverains n'en veulent pas. Ce qui contribue aux inégalités." Sans parler des élus communaux. Très peu en effet sont favorables à une politique de densification de leurs centres. "Or, la densification est essentielle pour viabiliser des transports en commun de qualité par exemple, poursuit l'économiste d'Orcadia. Le propriétaire qui coûte le plus cher est le propriétaire qui a 30 mètres de façade. Rien de pire pour une commune d'avoir beaucoup de mètres de façades avec peu d'habitants. Or, nous avons une fiscalité immobilière

basée sur la valeur locative d'un bien et non sur les services que la collectivité met à votre disposition. Il serait d'ailleurs intéressant de faire évoluer cette fiscalité immobilière. Tout comme il serait opportun de diminuer les droits d'enregistrement en Wallonie et à Bruxelles pour favoriser la mobilité professionnelle et les mutations immobilières."

9. ÊTRE PROPRIÉTAIRE REND-IL HEUREUX OU ALIÈNE-T-IL LA LIBERTÉ ?

"Devenir propriétaire rassure, estime l'économiste Roland Gillet, professeur à la Sorbonne (Paris 1) et à l'ULB (Solvay). Les parents encouragent leurs enfants à emprunter cette voie. C'est une forme d'objectif à atteindre et cela contribue à la réussite sociale. Cela offre aussi une certaine stabilité quant aux événements futurs." Il y a néanmoins dans certains cas une forme de déraison à vouloir s'endetter pour aussi long-

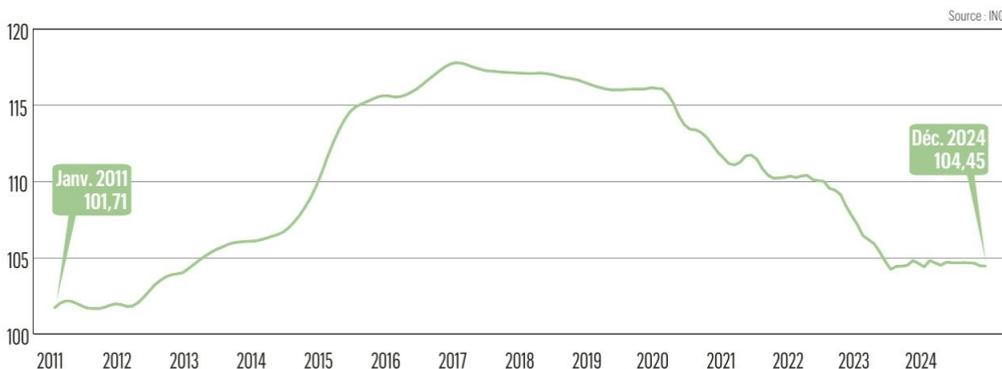
Malgré les discours, très peu d'élus communaux sont favorables à une politique de densification de leurs centres urbains.

temps. "Ce qui fait grimper les prix de l'immobilier, c'est notre capacité à accepter de payer plus cher un bien immobilier pour satisfaire son plaisir, poursuit Roland Gillet. L'émotionnel n'a rien à voir avec le coût fonctionnel. Les prix de l'immobilier en Belgique sont quelque peu surévalués. On devient donc surtout propriétaire par plaisir, car le coût d'un prêt et des frais de mutation sont très élevés. Par contre, si un événement se déroule dans votre vie, comme un décès ou un divorce, être locataire permet d'avoir davantage de fonds propres et plus de flexibilité. Votre épargne n'est pas entièrement consacrée aux droits d'enregistrement."

Reste qu'être propriétaire multiplie également les contraintes. "Pour moi, le prix des logements entraîne une déperdition de la qualité de vie collective, pointe Etienne de Callataÿ. Certains sont obligés de faire de longues navettes car ils ne peuvent habiter à côté de leur lieu de travail ou se retrouvent dans des appartements sous-dimensionnés. Nous allons donc vers des logements plus petits et éloignés de son premier choix. En encourageant la propriété, on encourage aussi l'immobilisme géographique aux dépens de la mobilité sur le marché du travail. Les voitures de société ou les droits d'enregistrement freinent également la mobilité. Tous ces éléments montrent que l'attrait des Belges pour l'immobilier n'est pas l'effet du hasard." **I**

L'INDICE D'ACCESSIBILITÉ AU PLUS BAS (2011-2024)

Moyenne mobile sur 12 mois, prévisions ING jusqu'à fin 2024. Cet indice prend en compte deux aspects : la quotité et le pourcentage que les ménages doivent rembourser par rapport à leurs revenus.



SARAH DE LAET, GÉOGRAPHE

“On nous a formatés à devenir propriétaires”

Sarah De Laet, géographe issue de l'ULB, a étudié de près la mécanique de la promotion immobilière et les questions d'accès au logement. Elle se livre également sur scène à travers des conférences gesticulées, dénonçant la spéculation immobilière. PROPOS RECUEILLIS PAR XAVIER ATTOUT

L'accès à la propriété reste un graal pour beaucoup. Comment l'expliquer? “La majorité des gens rêvent et tentent en effet de devenir propriétaires, analyse Sarah De Laet. Toutefois, en fonction de nos caractéristiques socioéconomiques et de notre classe sociale, nous n'avons pas les mêmes chances d'accéder à la propriété ou de nous loger dans de bonnes conditions. Le vrai problème, en Belgique, est de ne pas posséder de politique du logement digne de ce nom qui vise à héberger tous ses habitants dans des conditions décentes. La principale politique consiste à favoriser l'accès à la propriété. D'où le fait d'avoir une brique dans le ventre et de voir la propriété comme l'objectif à atteindre.

TRENDS-TENDANCES.
Vous dites que la propriété privée est “une narration difficile à défaire”...

SARAH DE LAET. Oui, car c'est la seule narration qui nous met en sécurité. Le logement remplit

une fonction de réponse à notre besoin de sécurité ontologique et une fonction d'investissement. Mais pour nous sentir en sécurité dans la durée, la seule chose qui est offerte est de devenir propriétaire. Les discours ambiants nous martèlent qu'il n'y a pas d'autres solutions. On nous a en fait formatés à devenir propriétaires de manière à s'inscrire dans une sécurité résidentielle.

D'un autre côté, il est de plus en plus compliqué d'être propriétaire aujourd'hui...

Pour le Bruxellois moyen, ce qui est en train d'être construit est trop cher pour lui. Tant à l'achat qu'à la location. A qui sont alors destinés ces logements? A une majorité d'investisseurs. Mon propos n'est pas de dire qu'il faut arrêter de construire. Au contraire. Par contre,



➔ SARAH DE LAET

“Si on continue de laisser s'appliquer les règles du marché, l'inaccessibilité au logement va encore se renforcer.”

si on continue de laisser s'appliquer les règles du marché privé, l'inaccessibilité au logement va encore se renforcer. La solution est donc de continuer à construire des logements mais abordables. Et c'est le rôle des pouvoirs publics d'y veiller.

Quel regard portez-vous sur le marché immobilier belge aujourd'hui?

L'investissement dans la brique ne peut être comparé à un achat standard. La valeur foncière est prépondérante. La promotion immobilière travaille surtout à faire évoluer la valeur du sol. C'est leur *core business* et je comprends. Par contre, il est plus problématique que les politiques bruxelloises aient contribué à faire augmenter les prix dans de nombreux quartiers en leur libérant du foncier et en octroyant des permis sans contrepartie sociale.

Que changer dans la manière de produire le logement?

Les promoteurs affirment depuis des années qu'en les laissant construire plus de logements, les prix baisseront. On constate malheureusement que ce n'est pas le cas. En France, des chercheurs ont établi qu'il n'y avait pas de lien direct entre les prix et la construction. Mais cette voix est rarement audible dans les médias et auprès des politiques.

Le marché immobilier a-t-il déjà été aussi inaccessible qu'aujourd'hui?

Ce qui est inquiétant est surtout la direction qu'il prend. Aucune piste sérieuse n'est mise en place pour rendre plus aisé l'accès à un logement et pour freiner les hausses de prix. Ce qui va clairement renforcer le marché locatif. Or, les loyers évoluent plus rapidement que les revenus. La seule manière de diminuer les loyers est donc soit de les geler, soit de les diminuer si le propriétaire ne peut amener de preuves de rénovation du logement. **t**