

AXA Banque : un panel d'experts sur les prêts et les logements

février 2016

un crédit habitation qui laisse de la place à vos envies

 simplement

réinventons /
la banque



À l'occasion de Batibouw 2016, AXA Banque dévoile la campagne marketing **“un crédit habitation qui laisse de la place à vos envies / simplement”**.

Parce que chez AXA Banque nous ne nous lançons pas à l'aveugle lorsque nous choisissons un slogan, nous avons mis en place un panel de 12 experts en prêts et logements afin de leur présenter notre slogan. La question centrale posée au panel d'experts était la suivante : de quelle façon le Belge conçoit aujourd'hui, et concevra demain, cet 'espace du bien-vivre'? Chaque expert nous a donné sa

vision sur les sujets suivants : vivre, tendances en logement et construire, et trouver l'équilibre entre financer une maison et la qualité de vie. Nous leur avons demandé d'identifier les grandes tendances ou évolutions, en Belgique ou à l'étranger.

Cette étude qualitative est le résultat d'une collaboration entre **AXA Banque** et **InSites Consulting**.

12 experts à table

4 profils

1 Architectes, promoteurs immobiliers, agents immobiliers

Luc Dedeyne - Architecte & Consultant énergie Bouwunie

Pierre Hermant - Directeur FISA / Batibouw

Hilde Masschelein - Administratrice déléguée Bouwunie

Joost Callens - CEO Durabrik

Sylvie Bruyninckx - VIVA Architecture & Présidente de la BVA

Philippe Janssens - Stadim architectes et bureau d'études

2 Secteur académique

Joeri Van den Bergh - Trendwatcher / Expert Generation Y

Pascal De Decker - Professeur Faculté d'architecture KU Leuven

3 Secteur financier

Ivo Van Bulck - Febelfin & UPC (Union Professionnelle du Crédit)

Hans Bevers - Économiste à la banque Degroof Petercam

4 AXA Banque

Tom Lagrange - Agent bancaire AXA

Céline Dupont - AXA Bank Head of Products & Operations

les 7 principales tendances en prêts et logements



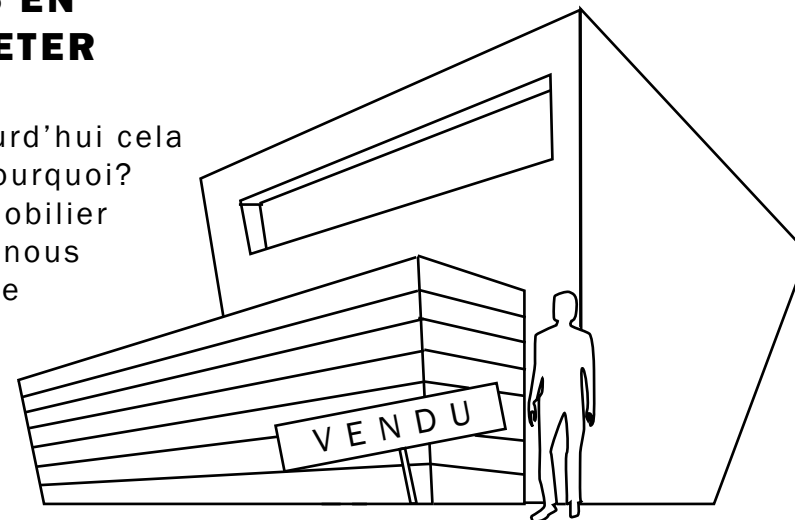
réinventons /
la banque



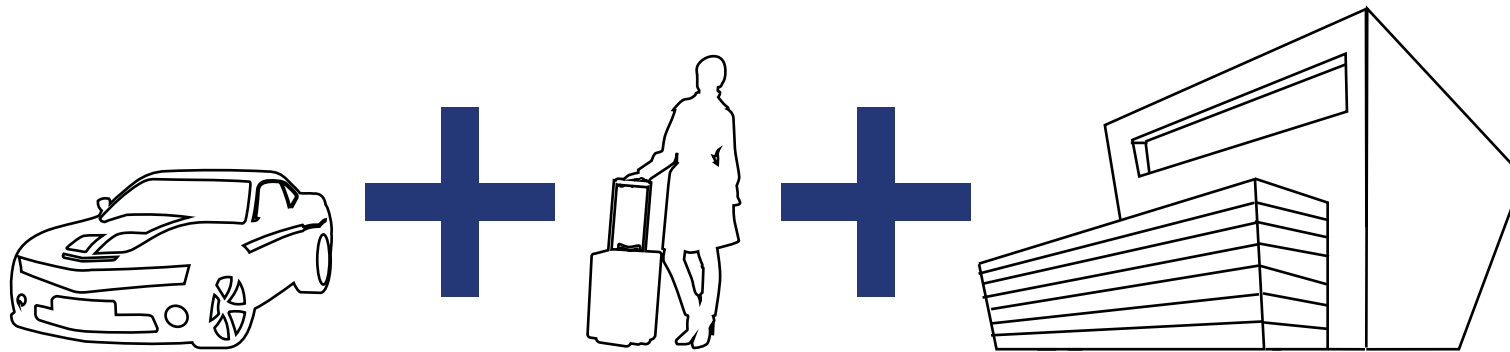
tendance 1

1. NOUS ATTENDONS DE PLUS EN PLUS LONGTEMPS POUR ACHETER NOTRE PROPRE LOGEMENT.

Vers 25 ans auparavant, alors qu'aujourd'hui cela tourne plutôt autour de la trentaine. Pourquoi? D'une part, parce que les prix de l'immobilier augmentent et d'autre part, parce que nous prenons plus tardivement la décision de nous 'installer'. Financièrement, nous sommes généralement plus solides à cet âge, parce que notre carrière a évolué ou suite à un héritage, par exemple.



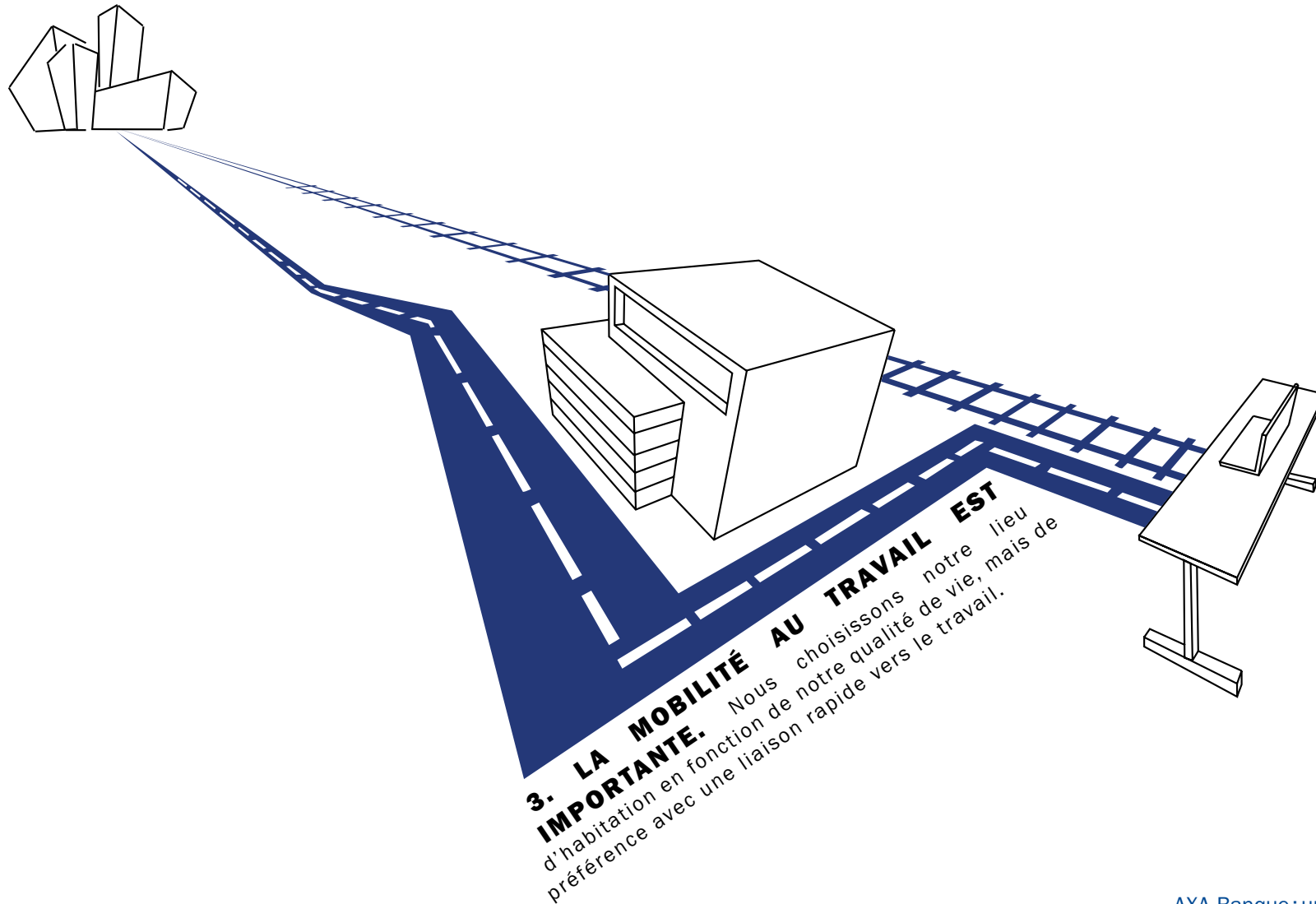
tendance 2



2. MÊME SI LES PRIX DE L'IMMOBILIER AUGMENTENT, NOUS NE VOULONS PAS QUE L'ACHAT D'UN LOGEMENT COMPROMETTE NOTRE QUALITÉ DE VIE.

Nous sommes la génération et/et. Nous préférons opter pour un logement plus petit ou un aménagement un peu plus sobre. Les pièces deviennent plus multifonctionnelles, avec une cuisine et un espace de séjour en configuration ouverte ou une salle de jeu/ un bureau combinés. Nous comptons sur notre agent bancaire pour nous guider dans le choix à faire entre bien vivre et bien habiter.

tendance 3



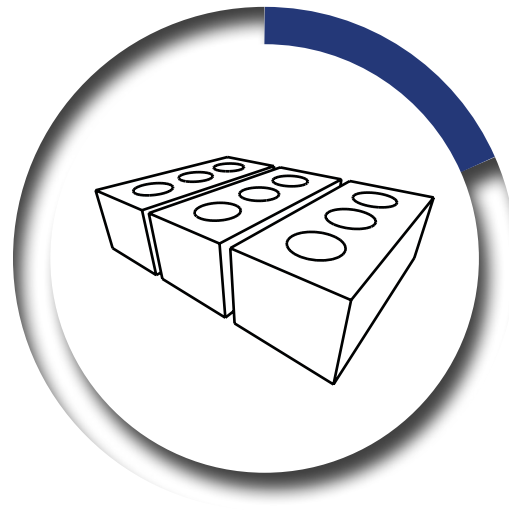
tendance 4

4. LE PRINCIPE SACRO-SAINTE DU TIERS DES REVENUS CONSACRÉ AU REMBOURSEMENT D'UN PRÊT EST SOUS PRESSION.

De plus en plus souvent, les personnes qui achètent leur premier logement vont jusqu'à 40% de leurs revenus. Une tendance que nous, la banque, devons suivre avec attention. Le rôle de conseiller de l'agent bancaire devient de plus en plus important.



tendance 5



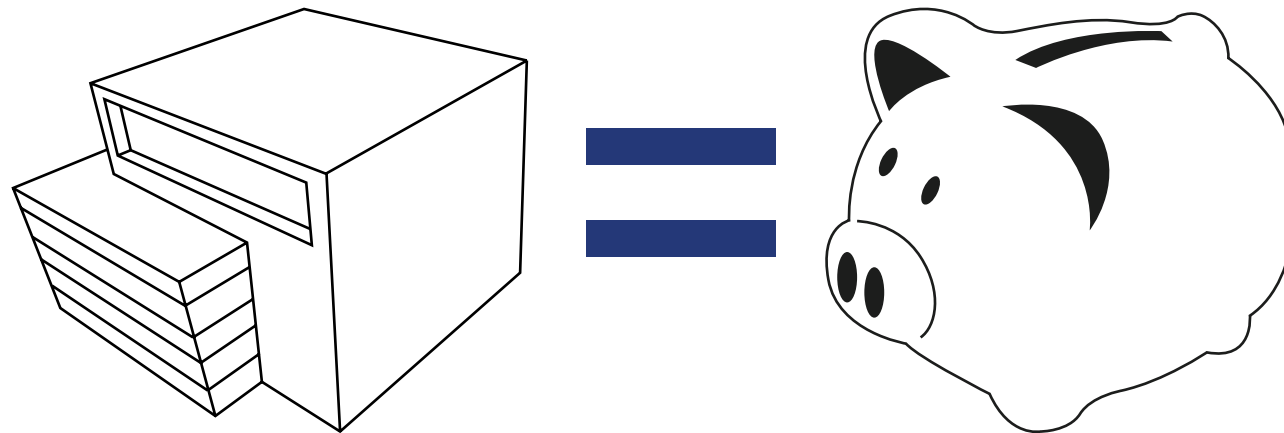
5. LA CONSTRUCTION NEUVE EST SOUS PRESSION.

Auparavant, sur 3 habitations achetées, 1 seule était neuve. Aujourd'hui, cette proportion a augmenté de moitié. Comme le marché est dominé par des promoteurs immobiliers, la plupart des constructions neuves sont totalement standardisées. Une évolution consécutive à l'offre et à la demande : bien plus qu'auparavant, nous voulons un logement prêt à l'emploi, sans trop de travaux à faire soi-même.

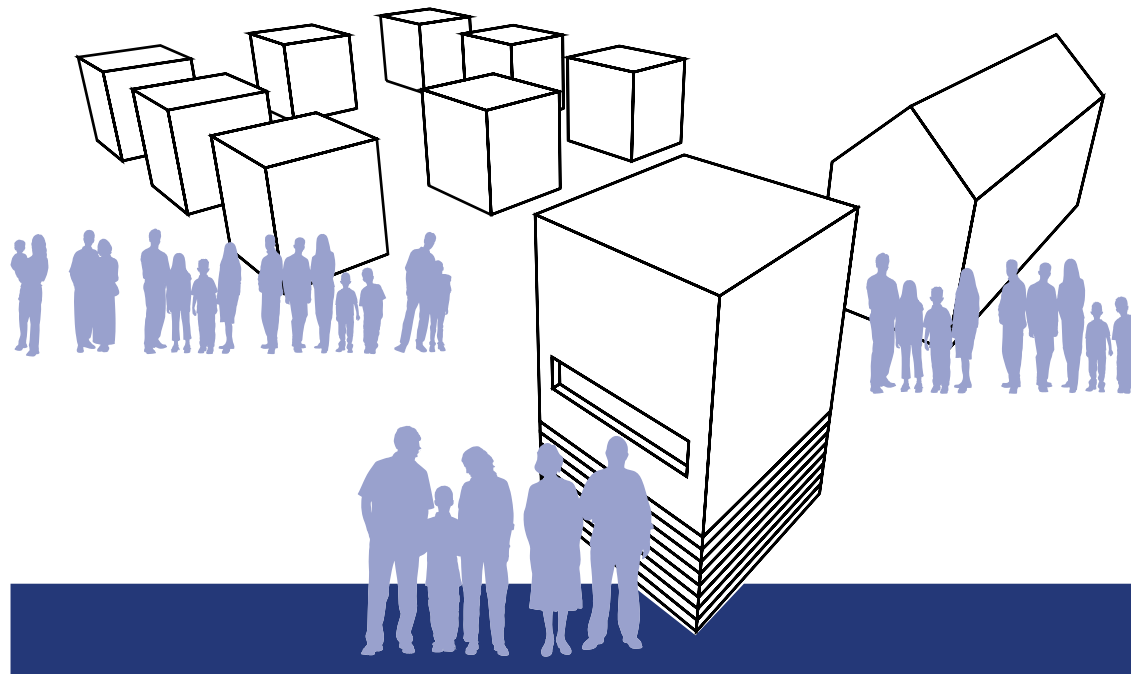
tendance 6

6. ACHETER UN LOGEMENT RESTE UN BON INVESTISSEMENT EN BELGIQUE.

Aucune bulle immobilière n'est prévue. 70% des Belges sont propriétaires d'une habitation. Nos maisons sont correctement tarifées et la demande reste élevée, tant sur le marché de l'achat que de la location, activée par des phénomènes comme la migration.



tendance 7



7. CO-HOUSING, FAMILY OU HABITATION

KANGOUROU. Ce sont des marchés de niche, mais nous pouvons en apprendre beaucoup. Pouvoir partager est un concept qui redevient important. De plus en plus de blocs de constructions neuves, même des maisons, disposent d'espaces communs.

A young man and woman are looking at a document together, smiling. The woman is on the left, and the man is on the right. They are both looking down at the document. The background is a light blue wall with some papers pinned to it.

interviews

individuels

Luc Dedejne

Pierre Hermant

Hilde Masschelein

Joost Callens

Sylvie Bruyninckx

Philippe Janssens

Joeri Van den Bergh

Pascal De Decker

Ivo Van Bulck

Hans Bevers

Tom Lagrange

Céline Dupont

réinventons /
la banque



« Ma vision, c'est que les gens vont se voir obligés de construire toujours plus petit et d'acheter des terrains toujours plus petits, en raison du caractère peu accessible de la construction. Les gens veulent toujours construire, mais quand ils s'installent dans leur habitation, ils veulent aussi que tout soit terminé. Ils préfèrent que la maison soit un peu plus petite, mais que l'intérieur soit complètement fini. »

- > Avant, on voyait plutôt la tendance suivante : d'abord déménager et ensuite finir l'aménagement au cours des premières années.
- > Tout doit être parfait, raison pour laquelle on vend beaucoup de logements neufs « clé sur porte ». Les acquéreurs ont une influence sur l'aménagement, mais cette influence est limitée. Ce sont surtout les détails qui peuvent être complétés (cuisine, salle de bains, sol...).
- > Avant, les gens avaient davantage à dire, surtout parce qu'ils y consacraient beaucoup plus de temps et d'énergie. Aujourd'hui, on recherche des solutions globales parce qu'on n'a plus le temps.
- > Avantage : cela fait gagner du temps, une seule entreprise assume tout (plan, construction, coordination,...)

« La tendance que nous observons aussi, c'est que les gens construisent plus compact, avec plus de sobriété. »

- > Simplicité de la forme : peu d'angles et de coins à l'extérieur = c'est le style minimaliste qui domine.
- > Tout a aussi un impact sur le prix d'acquisition :
 - > plus l'habitation est compacte, moins elle sera énergivore et moins il faudra de matériaux de construction.
 - > La toiture des toits plats est beaucoup plus étanche à l'air et offre une meilleure isolation => facture énergétique plus basse.

« Les salons et les cuisines doivent être les plus ouverts possible. En fait, il est impossible de faire autrement parce que l'espace est déjà tellement limité. C'est pourquoi on s'efforce de le maintenir très ouvert. On voit aussi que le garage est extérieur à l'habitation ; la voiture est dehors, sous le carport ou dans un box préfabriqué en béton. Le bureau est maintenant le plus souvent intégré au salon de sorte qu'il y ait un lien entre la partie dédiée à la vie et celle dédiée au travail. On observe également que les pièces du haut s'agrandissent quelque peu, et le hall de nuit suit la même tendance car on l'utilise aussi comme dressing. Enfin, on prévoit beaucoup moins d'espace de rangement. »

- > Tout est lié au nombre de mètres carrés.
- > La cuisine ouverte est une tendance bien présente. On peut choisir de créer un coin salle à manger attenant en utilisant l'extrémité du plan de travail. Le temps où une personne cuisinait le dos à sa famille est révolu.

« Les parents tiennent compte de leur vieillissement, nous le voyons surtout dans les rénovations : on installe des douches de plein pied plus grandes avec une entrée plus large, la largeur des portes est prise en compte, pour qu'un fauteuil roulant puisse éventuellement y passer. Quand nous construisons des appartements, nous devons veiller à ce qu'ils soient accessibles aux personnes âgées. »

- > Celles-ci vont plus facilement habiter dans des appartements qu'auparavant. Donc, l'accessibilité est devenue beaucoup plus importante.

« L'isolation est devenue très importante et en second lieu, l'étanchéité d'une habitation, les deux visant à réduire au minimum le besoin net en énergie. Il suffit donc de disposer d'une petite installation pour chauffer son habitation. Autre tendance que l'on observe encore : comme l'isolation est de plus en plus performante, nous devons de plus en plus souvent installer une protection solaire extérieure. En effet, il faut se soucier du confort des habitants en été ; il fait bien trop chaud dans ces habitations. »

- > Des protections solaires extérieures comme des stores, des écrans, des auvents, des lamelles... Toutes les techniques qui empêchent le soleil de pénétrer la maison à la place des fenêtres.
- > « Un problème que nous devons résoudre à l'avenir est le maintien au frais des chambres à coucher pendant les mois estivaux. Il faut éviter de placer de l'air conditionné, ce serait dommage. Construire en veillant à économiser l'énergie et installer ensuite de l'air conditionné pour garder la fraîcheur des chambres à coucher... »

« Pour moi, l'accessibilité est très importante. Elle dépend d'où les gens travaillent, puis ils étudient à quelle vitesse ils arrivent à leur destination. Comment est-ce que je vais à mon travail ? »

- > Si on prend le train pour aller à son travail, on préfère habiter en ville ou dans les faubourgs de la ville.
- > Si on va au travail en voiture, on préfère habiter dans des communes plus petites ou dans des villages. Là, l'accessibilité de l'autoroute est essentielle.
- > Avant, personne ne faisait attention à cela, nous prenions simplement la voiture pour atteindre notre travail. Mais aujourd'hui, le risque d'embouteillages est beaucoup plus élevé, pour diverses raisons.

« Personnellement, je suis partisan de la transformation des habitations existantes en petits immeubles à appartements. Ces immeubles compteraient 8 à 10 unités d'habitation, mais elles seraient variées, il n'y en aurait pas deux identiques. Elles iraient de la plus petite à la plus grande et on obtiendrait ainsi une mixité sociale. »

- > La mixité sociale serait ainsi : des grands aux petits, des personnes aisées à celles qui doivent beaucoup épargner, jeunes et vieux...
- > Il faut beaucoup moins de matériau => une empreinte écologique moindre.
- > Une seule installation de chauffage au lieu de 8 à 10 installations différentes, ce qui réduit les coûts.

« Je vois de plus en plus de maisons kangourou en Belgique, mais je pense que la principale difficulté est la mentalité des services techniques ; souvent l'administration communale n'est pas encore mûre pour cela. Ils pensent encore qu'une parcelle correspond à une maison, même si cette parcelle fait 1000 m². »

- > Dès lors, quand on rase une maison sur une grande parcelle, il est parfois difficile d'obtenir un permis pour construire un immeuble à appartements ou plusieurs habitations sur cette parcelle.
- > Cela dépend beaucoup de l'ouverture d'esprit du fonctionnaire communal.

« Un exemple : un terrain industriel en Italie ; de nombreux lofts ont été aménagés dans de vastes bâtiments industriels à toits plats. Le concept est fantastique : les gens ont une magnifique terrasse sur le toit et ils y tondent même la pelouse. »

- > Cela permet de gagner de la place et d'économiser sur les coûts car ils font appel à une grande chaufferie.

« Je sais que les gens ont bien plus de difficultés à obtenir un prêt, et quand ils y parviennent le montant prêté est inférieur et les banques spéculent sur le fait qu'ils soient aidés par leurs parents. Il faut déjà avoir 50 000 euros à mettre sur la table, même si on a déjà acheté le terrain. »

- > En général, il est beaucoup plus difficile d'obtenir un prêt.
- > Évidemment, c'est une bonne chose que la banque s'informe bien et n'accorde pas trop facilement des prêts.

« Il existe une tendance vers plus de transformations et de rénovations, c'est davantage le cas qu'avant, mais c'est surtout lié à l'annonce que le bonus logement allait être modifié. »

- > Beaucoup de gens ont acheté quelque chose, beaucoup de logements de très mauvaise qualité sont vendus à un prix trop élevé, et les gens doivent les rénover, même s'ils ne savent pas encore précisément ce qu'ils veulent en faire.
- > De nombreuses jeunes familles achètent un logement temporaire puis déménagent quand la famille s'agrandit.

Luc Dedeyne - architecte

- 1** Les familles belges vont **construire toujours plus petit et acheter des terrains toujours plus petits**, en raison du caractère **peu accessible** de la construction. On construira aussi plus **compact et plus sobre** pour pouvoir réduire les coûts.
- 2** **Les salons et les cuisines doivent être le plus ouverts possible** pour tirer le meilleur parti des petits espaces. On voit aussi que le **garage est extérieur à l'habitation** et on prévoit moins **d'espace de rangement**.
- 3** **L'isolation et l'étanchéité** d'une habitation sont devenues très importantes. Ainsi, il est assuré que le Besoin net en énergie reste très faible et qu'il suffit d'une petite installation pour chauffer le logement.
- 4** Il y a un problème qui gagnera en importance à l'avenir : **maintenir la fraîcheur des chambres à coucher pendant les mois d'été** en raison de l'isolation et de l'étanchéité élevées des habitations.
- 5** **La mobilité professionnelle et l'accessibilité du travail** sont plus importantes qu'auparavant. Avant, on ne faisait pas attention à cela. De nos jours, le lieu où l'on va habiter dépend de l'endroit où l'on travaille et de la vitesse à laquelle on atteint son travail.
- 6** Les familles belges **obtiennent plus difficilement des prêts** et quand elles y parviennent, le **montant** obtenu est **inférieur**, tout en devant mettre sur la table une contribution élevée.

“Il est important de pouvoir recadrer ses envies, de choisir ce qu’on peut avoir vraiment en fonction du financement possible avec un banquier... par exemple des gens qui rêvent d’une Rolls Royce, de toutes les options qu’ils vont pouvoir mettre dedans et puis quand ils arrivent au salon ils n’ont le budget que pour une VW Passat.”

- > Clef sur porte/rapidité d’exécution/logique IKEA du consommateur (avoir tout tout de suite, tout fini rapidement) ... mais conseil de Batibouw pour faire des économies tout en respectant ses envies/besoins (voir aspect financier):
- > Surface plus petite mais mieux finie.
 - > Disparition de certaines pièces de la maison (ex: bureau, salle à manger) au profit de la cuisine qui devient une grande pièce à vivre (plan de travail de plus en plus grand pour travailler/faire les devoirs grâce au Wifi).
 - > Aménager sa maison au fur et à mesure en fonction de l’évolution de la vie/de la famille.

“C’est la même chose dans la consommation, les cakes Oetker à faire en partie soi-même, c’est pouvoir amener sa ‘personal touch’ dans la maison.”

- > Do it yourself, faire les finitions soi-même grâce à des produits utilisables par tous (ex: plomberie en kit, parquet, installations électriques, etc.), utilisation de logiciels (ex: Sketchup pour dessiner sa maison) ... mais conseil de Batibouw : continuer à faire appel aux experts (architectes, banquiers, etc.).

“Le Mix & Match on l’a vu beaucoup avec Cocoon, par exemple vous avez pu faire faire un meuble en carton sur mesure par un designer et vous allez pouvoir raconter l’histoire de ce meuble, ça va être la personne qui dit ‘j’ai mis du Ikea, de la marque, un meuble acheté dans une brocante et que j’ai rénové’ ... c’est la petite touche finale, unique ... Qui va dans la tendance du 3D printing ... C’est le petit détail qui permet d’avoir le côté unique, c’est aussi la tendance Bespoke qui vient des costumes sur-mesure où on peut choisir quasi tout.”

- > Tendances dans l’aménagement intérieur (budget de 10-20% environ): ‘Mix & Match’/combinaison de style avec objets personnels/design/marques/low cost/mélange de moderne et d’ancien, grandes pièces type loft (par opposition à des pièces fermées), retour aux matières brutes (ex: pierre naturelle, bois), retour à la nature (ex: plantes, mur végétal), style ‘lunaire’ (vintage combiné à de l’hyper moderne, couleur orange).

“ Un espace rb&b dans la maison c’est pratique, car c’est un espace pour recevoir des amis et cela peut être aussi un revenu complémentaire sans y être obligé. ”

- > Un nouveau concept d’habitation: un espace RB&B pour des revenus supplémentaires.

Pierre Hermant - Batibouw

“ L’habitation est perçue comme faisant partie du patrimoine à léguer (économie possible sur la succession si don du vivant). ”

- > Pour les plus âgés: une économie sur la succession est possible en faisant un don du vivant.

“ Quel temps est consacré à quelle activité dans la maison? Par exemple quel est votre moment salle de bain? Une petite salle de bain avec une douche prise en 5 minutes ou une grande salle de bain avec un bain pour y rester des heures, lire dans son bain et avoir par exemple une vue sur l’extérieur? ”

- > Habitat qui correspond à son mode de vie/manière de vivre, par opposition aux plans standard d’une maison qui sont généralement proposés.
- > Habitat où on est déconnecté de la vie de travail.

“ C’est faire des choix, se faire plaisir: mettre de la belle pierre de France dans le living au rez de chaussée, tandis que dans les chambres du 1er étage, poser d’abord du tapis pour donner un aspect fini, puis rénover plus tard et mettre le parquet rêvé.”

- > Préserver une qualité de vie/se faire plaisir:
 - > En faisant les rénovations au fur et à mesure, étaler dans le temps les frais.
 - > En choisissant un habitat plus petit (appartement), proche du lieu de travail, ayant des coûts de consommation moindres.
 - > Pour conserver le même train de vie (ex: la nouvelle génération/les jeunes couples qui dépensent aussi beaucoup pour leurs vacances).

“ Par exemple, ce sont les étudiants/jeunes qui achètent un appartement chacun de leur côté puis une maison quand ils se mettent ensemble et qui gardent chacun leur appartement pour le louer. ”

- > Important pour beaucoup de Belges d’être propriétaire le plus tôt possible, unique par rapport aux autres pays.
- > Plus intéressant d’acheter que d’emprunter et il n’est pas obligatoire d’habiter dans le bien pour lequel on est propriétaire; le bien peut aussi être loué pour aider à payer l’emprunt!

“Le rêve est possible mais saucissonné dans le temps, le consommateur a un conseiller bancaire qui va l’aider à se recadrer en lui disant comment réaliser son rêve par étapes tout en lui garantissant une vie de qualité.”

- > Proposer aux clients de faire ‘au fur et à mesure’, expliquer ce qui est raisonnable autant du point de vue de la construction que du point de vue bancaire
- > Des rénovations progressives pour rester dans un budget possible (voir précédemment).

/ Pierre Hermant - Batibouw

“On entend souvent sur les stands à Batibouw, les parents qui disent à leurs enfants ‘profites-en car les taux sont super bas et nous on avait du 15%’. “

- > Le faible taux d'intérêt encourage le financement pour une habitation, l'argent ne coûte rien aujourd'hui ... bien que le prix des habitations ait très fort augmenté (une maison achetée en 1989 vaut 7 fois cette valeur actuellement).

“ Quand le gars en face de vous étale tout son savoir financier, en parlant des différents produits possibles, le client se sent très vite idiot face au banquier. L'année passée j'ai vu une dame sortir d'un stand d'une banque en pleurant, une infirmière qui gagnait bien sa vie, et qui s'est vu refuser un financement. “

- > Le jargon bancaire fait peur et apporte souvent des désillusions à l'acheteur.
- > Pour déterminer le budget consacré au remboursement du prêt, deux tendances:
 - > Soit, la mensualité à rembourser
 - > Soit, le financement d'une somme totale à rembourser
- > 1/3 du revenu peut être consacré au remboursement du prêt mais attention à l'évolution des dépenses
 - > Conseil de Batibouw: commencer par calculer le budget consacré aux envies/à l'argent de poche (sorties, vacances, etc.) pour ensuite calculer le budget restant pour l'habitation
 - > Proposer d'abord une checklist au client pour l'aider à identifier ces différents points, puis proposer une solution financière lui permettant de réaliser ses envies.
- > Pas de crainte d'une 'bulle immobilière en Belgique':
 - > Pas encore de danger d'une surévaluation de l'immobilier par opposition à Paris ou Londres.
 - > La législation belge empêche/limite l'augmentation du taux d'intérêt révisable à 3%.

/ Pierre Hermant - Batibouw

- 1 Le **désir de propriété du Belge** reste très présent malgré la tendance observée dans d'autres domaines vers la location de services plutôt que l'achat.
- 2 Pour aider l'acheteur à réaliser ses rêves, Batibouw conseille un **échelonnement progressif** des travaux et/ou rénovations, qui permet **également un étalement de l'investissement financier** et un accès plus facile au crédit.
- 3 Le plus important est de concevoir une **habitation qui corresponde à la manière de vivre de chacun**, la tendance va vers des habitats de plus en plus **personnalisés**.
- 4 Les nouvelles tendances dans la construction et l'aménagement intérieur vont vers le 'Do it yourself', le 'Mix & Match', le 'Bespoke' qui mettent en avant la '**personal touch**'.
- 5 Le nouvel acheteur désire avant tout **se faciliter la vie de tous les jours, préserver sa qualité de vie** en choisissant un habitat plus petit et donc abordable financièrement, plutôt citadin, proche de son lieu de travail et/ou de facilités, et qui valorise avant tout l'économie personnelle.
- 6 Le rôle d'une institution financière est de **guider l'acheteur** - à l'aide d'une checklist par exemple - vers un achat plus réfléchi, moins impulsif et qui tienne compte de ses envies ainsi que de son mode de vie.

Hilde Masschelein - Administratrice déléguée Bouwunie

« La tendance la plus importante, qui existe déjà depuis près de 10 ans, consiste à construire et à transformer de manière toujours moins énergivore. On met de plus en plus l'accent là-dessus. On vise la norme QNE (Quasi neutre en énergie). »

> D'abord, cette tendance est apparue sous la pression de la réglementation (l'Europe impose également d'évoluer vers le Quasi neutre en énergie), mais les gens sont aussi de plus en plus convaincus, ils sont sensibilisés.

> Pour les nouvelles constructions, les exigences sont déjà très strictes ; pour les rénovations, il s'agit plutôt de directives, mais celles-ci deviennent aussi de plus en plus sévères. On réfléchit actuellement à un plan d'action pour veiller à ce que d'ici 2050, tout devienne plus strict et presque quasi neutre en énergie.

« Les gens sentent par eux-mêmes qu'il est nettement plus confortable d'habiter dans une maison au vitrage super isolant ou même avec de l'ancien double vitrage. On sent la différence, bien sûr. Quand on a isolé son toit, on sent la différence. »

> Aujourd'hui, on parle beaucoup d'énergie renouvelable, ce sera l'étape suivante (panneaux solaires, pompe à chaleur).

> Dans ce cadre, viendra un moment où interviendra la question du prix d'acquisition : combien les gens peuvent-ils payer ?

« On construira plus petit : jardins plus petits, habitations plus petites... C'est aussi lié aux grands lots qui ont disparu. Les habitations en elles-mêmes deviennent plus petites, les maisons sont jumelées ou en rangée. Dès lors, les habitations deviennent aussi plus compactes. »

> Il y a 20 ans, on pouvait encore acheter des parcelles de 8 ou 10 ares, aujourd'hui, c'est très exceptionnel.

> Comme la construction devient plus chère, on habite dans des logements plus compacts et on essaye de tirer le meilleur parti de l'espace. On réfléchit beaucoup à l'exploitation de l'espace dont on dispose. Dans ce cadre, un bon architecte est d'une importance primordiale.

« Les appartements connaissent un succès grandissant ces 10 dernières années. Cela s'explique démographiquement, parce que les gens vivent plus longtemps, restent seuls plus longtemps et n'ont pas envie de vivre dans une grande maison. Ils ont donc besoin d'un bel appartement confortable. »

> Il existe à n'en pas douter un marché pour les appartements chez les personnes âgées.

> Les appartements constituent un placement intéressant, tout simplement. L'épargne et les autres placements ne rapportant plus beaucoup ou étant risqués, l'immobilier est un placement sûr.

> Les jeunes commencent par un appartement quand ils ne peuvent pas encore acheter, mais déménagent ensuite dans un logement avec un petit jardin quand ils ont des enfants.

Hilde Masschelein - Administratrice déléguée Bouwunie

« Les gens aiment avoir tout le confort, ils y sont habitués. Tout le confort dans la salle de bains, la cuisine, sur le plan du chauffage, un portail électrique pour le garage... Ce sont des choses qui sont devenues normales. La domotique fait son entrée, tout est beaucoup plus moderne et sophistiqué maintenant. »

- > Beaucoup plus de techniques dans les habitations. Elles améliorent le confort mais sont aussi plus efficaces (faible consommation d'énergie).

« Quand ils le peuvent, les gens préfèrent une maison neuve, et les nouvelles habitations sont principalement des habitations complètement terminées (clé sur porte). Cela s'explique en partie par le fait qu'il n'y a plus beaucoup de terrains à bâtir, mais les entreprises qui construisent des habitations clé sur porte ont souvent encore des terrains dans leur portefeuille. Puis, il y a ceux qui ne peuvent pas se permettre une nouvelle habitation et qui achètent un logement existant. Tout dépend des moyens financiers. »

- > Il y a encore une population plus âgée, qui a un peu plus d'argent et qui préfère donner un facelift (une rénovation approfondie) à son habitation.
- > Dans un logement clé sur porte, on peut toujours choisir sa cuisine, sa salle de bains, son sol... ce qui permet de personnaliser son intérieur. Parfois, les architectes rencontrent l'acheteur pour redessiner le projet.

« Nous observons une autre tendance : la possibilité d'aménager un espace de manière flexible. Une pièce peut d'abord servir de salle de jeu, puis de bureau, etc. »

- > On réfléchit à la manière dont on va aménager une pièce, on y fait attention. Dans ce cadre, il est important de réfléchir à la manière dont le logement va s'adapter à vos besoins.

Hilde Masschelein - Administratrice déléguée Bouwunie

« Pour ce qui est des projets de co-housing que je connais, il y a toujours des espaces individuels et puis il y a quelques espaces partagés. Je crois en ce type d'habitation. Par exemple, un grand espace pour les vélos, les voitures... »

- > Pour autant qu'on conserve un maximum d'espaces privés et qu'on partage quelques espaces, ça va. La partie « co » doit rester limitée et il faut de bonnes règles concernant cette partie.

Il me semble que la maison kangourou a plus de chances de réussite. Si on veut bien organiser cela, il faut de grands logements et de gros budgets. Je ne pense pas non plus que tout le monde soit capable de le faire de sorte que chacun se sente bien. »

- > Il faut un grand terrain et un gros budget.
- > Cela dépend aussi du caractère des gens.

« Construire est devenu plus cher. Comme la construction est plus chère, il faut emprunter plus qu'auparavant. Si on part de rien (terrain, frais, TVA) et qu'on veut une maison neuve, il faut compter entre 350 000 et 400 000 euros. Et alors, vous vous en doutez, soit vous recevez un bon paquet de la famille, soit il faudra emprunter une énorme somme d'argent. »

- > Les jeunes couples qui ne sont pas aidés doivent emprunter un très gros montant. C'est donc une bonne chose que les taux d'intérêts soient si bas, le projet devient possible. Mais dès que les taux repartiront à la hausse, nous serons confrontés à un gros problème. Une maison neuve coûte tellement chère.

« Lorsque l'on achète une habitation peu énergivore, le coût de la consommation d'énergie est nettement inférieur à celui d'une maison ancienne. Les prêteurs pourraient en tenir compte pour le remboursement. »

- > C'est un point d'attention : si le coût de l'énergie est inférieur, on peut rembourser un montant plus élevé par mois.

Hilde Masschelein - Administratrice déléguée Bouwunie

- 1** Une **tendance consiste à construire et à rénover en cherchant à être toujours moins énergivore**. On vise la norme QNE (Quasi neutre en énergie).
- 2** Autre tendance : on **construit plus petit** : plus petits jardins, habitations plus réduites... C'est dû en partie au fait que les **grands lots ont disparu**. Nous sommes donc dans l'obligation de construire plus compact.
- 3** Ces dernières années, les **personnes âgées** demandent plus d'appartements, car elles vivent plus longtemps et que beaucoup d'entre elles préfèrent habiter dans un **bel appartement bien confortable**.
- 4** Les gens ont toujours une **préférence pour les maisons neuves** et souvent, il s'agit actuellement d'habitations clé sur porte. Si on ne dispose pas d'un **budget suffisant**, on choisit **d'acheter et rénover** une habitation existante. Acheter ou construire, le choix est souvent déterminé en fonction des **moyens disponibles**.
- 5** Il importe également beaucoup de permettre un **aménagement flexible** car l'espace disponible est plus restreint. De plus, il est important de réfléchir à la façon dont l'habitation pourra **être adaptée en fonction de l'évolution des besoins** des propriétaires.
- 6** Construire est **devenu plus cher**. Les jeunes ménages ont donc besoin d'une petite aide de la famille ou ils doivent emprunter des montants très élevés. La dernière solution est encore possible actuellement en raison des taux d'intérêts tellement bas.

« La grande tendance est tout de même que l'on construise un peu plus petit qu'avant. Alors que l'on avait avant une majorité de constructions détachées (80%), les choses ont complètement changé. Aujourd'hui, on voit beaucoup plus de constructions semi-détachées et adjacentes. »

- > Il y a moins de terrains, les lotissements sont plus petits étant donné la rareté et le coût d'acquisition du terrain à bâtir.
- > Les gens ne veulent plus être les esclaves de leur construction. Ils veulent encore pouvoir partir en week-end, aller plus d'une fois par an en voyage, etc. La vie ne se limite plus à une maison.
- > Le volume de construction en lui-même ne s'est pas réduit. On privilégie plutôt une construction plus compacte, notamment en raison des normes énergétiques.
 - > Alors qu'il y avait avant beaucoup de maisons avec des pièces sous le toit, on voit maintenant 2 étages à part entière, grâce au toit plat.
 - > Avec le toit plat, on peut aussi optimiser les espaces ; il y a beaucoup moins d'angles perdus dans une maison et elle acquiert une apparence bien plus moderne.
 - > Si un acheteur choisit quand même un toit en pente, il demande aussi d'optimiser complètement cet espace pour qu'il puisse en tirer parti.

« On note encore une autre tendance : les clients sont plus âgés qu'avant. Les gens commencent par louer et essayent d'épargner le plus possible car les banques demandent un apport financier personnel plus élevé. Ils doivent donc d'abord rassembler cette contribution. »

- > Avant, les jeunes diplômés recherchaient plus rapidement une première habitation ou un appartement.
- > Aujourd'hui, les gens sont un peu plus âgés quand ils décident d'acheter. L'avantage, c'est qu'ils savent déjà très bien ce qu'ils veulent, ils sont bien informés et ils osent bien plus exprimer leurs envies.
- > L'âge moyen de construction d'une habitation ayant reculé de 5 à 8 ans, il y a bien plus de personnes de trente ans que de personnes de vingt ans qui se lancent.

« On pose beaucoup plus de questions sur l'efficacité énergétique, surtout parce que c'est dorénavant une obligation en cas de nouvelle construction. Cela signifie que les gens sont informés. La plupart d'entre eux ne souhaitent cependant pas aller plus loin que ce qui est légalement obligatoire car les normes sont déjà très strictes. »

- > L'efficacité énergétique a un impact sur le caractère compact de la construction, sur l'épaisseur des murs, ... sur des facettes ayant un lien avec le volume habitable. On perd vite quelques mètres carrés pour rendre une habitation moins énergivore.

Joost Callens - CEO Durabrik

« Ce qu'on remarque aussi, c'est qu'il y a beaucoup plus de diversité dans les situations familiales : des divorcés, des familles recomposées ... Soit il faut un peu plus d'espace (une semaine avec 4 enfants, une autre avec un seul enfant), soit un peu moins (célibataire). Cette situation exige plus de flexibilité de la part du bâtiment. »

- > En général, on observe une tendance à la réduction de la taille de la famille : des entités familiales plus réduites et un nombre plus élevé de ménages.
- > Cela engendre une diversité accrue dans des lotissements ou des quartiers. Il faut des habitations plus vastes ou plus restreintes selon la situation de la famille.

« On veut que ce soit complètement aménagé, les gens ne veulent pas camper. Avant, nous employons un architecte, maintenant nous en avons 4. Cela indique clairement que chaque client souhaite ce service personnalisé. »

- > On accorde beaucoup d'attention à la cuisine et à la salle de bains, car ce sont des espaces très importants.
- > Tout est aussi beaucoup plus ouvert. On ne construit plus de cuisine séparée, elle est entièrement intégrée dans l'espace de vie, ce qui fait qu'il est impossible de ne pas la terminer.
- > Il y a aussi bien plus de demande d'adaptabilité, il faut que tout soit prévu pour plus tard, même si on ne dispose pas encore du budget. Par ex. poser déjà un câble maintenant pour pouvoir placer une station de charge plus tard ou installer un chauffage au sol...
- > On observe également des différences culturelles en Belgique. En Flandre, on aménagera plus rapidement le jardin et la rampe d'accès, alors qu'il faut plus longtemps en Wallonie.

« La faiblesse des taux d'intérêt n'engendre pas une hausse du nombre de constructions, il y a moins de permis de construire. Ce sont les normes énergétiques plus strictes qui imposent qu'une part importante du budget y soit consacrée, car c'est une obligation. »

- > Le confort s'améliore lorsqu'une habitation est mieux isolée et la facture d'énergie baisse. Et donc la capacité de remboursement devrait être augmentée, mais malheureusement les banques n'en tiennent pas suffisamment compte.
- > Pour déterminer la capacité de remboursement, une banque tient compte des revenus de la famille, mais pas du type de maison.
 - > Celui qui achète une maison existante à 250 000 euros doit prendre en compte une facture élevée pour l'énergie ou il doit prévoir un budget supplémentaire pour rénover et rendre la maison moins énergivore.
 - > Celui qui construit/achète une maison neuve est obligé de satisfaire à des normes qui sont très strictes, mais qui permettent de réduire fortement la facture énergétique. Ainsi, la capacité de remboursement augmente énormément, car il n'y a presque plus de frais supplémentaires. Il faut un montant supérieur pour satisfaire aux normes, mais le remboursement est étalé sur toutes les années suivantes.
- > Les banques devraient davantage en tenir compte et donner un coup de pouce en plus aux personnes qui construisent du neuf.

Joost Callens - CEO Durabrik

« Récemment, nous avons mené une enquête et il en ressort que presque 90 % des personnes (n= 2000) affirment que la possession de sa propre maison est la meilleure garantie de prospérité future et de protection de la pension. »

> La possession de sa propre habitation est réellement un objectif des familles belges.

« Un emprunt doit rester sain. On voit que les gens évoluent, le salaire augmente à mesure que l'emprunt est remboursé. C'est au début de sa carrière qu'on se lance dans ce type d'investissement. Au début, on définit un pourcentage d'1/3, alors qu'il ne correspond absolument pas à 1/3 après dix ans. Ici aussi, la banque pourrait montrer un peu plus de souplesse. »

- > Une enquête de l'UGent a démontré que lorsqu'il faut dépenser 10 000 euros de plus, un pourcentage exponentiellement supérieur d'acheteurs potentiels abandonnent le projet car ils ne peuvent plus se le permettre.
- > A l'inverse, si l'apport personnel était moins élevé et s'il était donc possible d'emprunter 10 000 euros de plus, un groupe bien plus vaste de personnes serait à même de construire une nouvelle habitation.
- > Si un meilleur calcul était réalisé, qui tiendrait compte des augmentations salariales et des promotions des gens, bien plus de monde aurait accès à une nouvelle habitation.

« Ces 5 dernières années, la plupart des banques raccourcissent les délais de remboursement : alors qu'on considérait 25 ou 30 ans comme la norme, on est maintenant passé à 20 ans. Cela s'explique évidemment par la faiblesse des taux d'intérêts. Si les banques proposaient l'ancien délai plus long avec le taux bas actuel, le secteur de la construction serait beaucoup plus florissant qu'aujourd'hui. »

> Il y a actuellement un énorme besoin en nouvelles constructions en raison de la démographie, de la réduction de la taille des familles, de la vague d'immigration... mais bien trop peu de nouvelles constructions. Cela entraîne l'effet pervers qu'une pression plus intense s'exerce sur les habitations existantes et inefficaces du point de vue énergétique, qui deviennent en fait trop chères du fait de leur rareté.

« Mon avis, c'est que le co-housing et la maison kangourou sont des marchés de niche qui revêtent une valeur de signal. Je ne crois pas que les gens se disent brusquement « maintenant, je vais aller habiter en communauté ». Les gens tiennent à leur vie privée et à leur liberté. Ils n'apprécient pas d'être régis par une flopée de règles pour vivre au même endroit que d'autres personnes. »

- > Il s'agit d'un marché de niche qui peut jouer le rôle d'un signal, où l'on partage certaines choses. On partage un jardin, une source d'énergie, une réserve d'eau de pluie... Nous devons apprendre à partager, il faut changer les mentalités.
- > Il faut vivre plus collectif (jardin, énergie, outils, ...), mais les gens doivent apprendre à établir eux-mêmes des accords.

« Une tendance que nous notons est qu'il y a davantage de transmission de données qui mènera à une autre consommation d'énergie. Tout sera mesuré et analysé. Quand la consommation énergétique est-elle la plus forte ? Quand est-on le plus à la maison ? De nouvelles opportunités commerciales naîtront. »

/ Joost Callens - CEO Durabrik

- 1 Les nouvelles constructions sont aujourd'hui **plus compactes et pour la plupart semi-détachées ou adjacentes**, alors qu'il y avait auparavant beaucoup plus de constructions détachées.
- 2 Les Belges construisent environ **5 à 8 ans plus tard** qu'avant parce qu'ils doivent **d'abord épargner suffisamment** pour leur apport financier. Cela présente l'avantage que les gens sont très bien **informés et savent ce qu'ils veulent**.
- 3 On observe aussi **plus de variété dans les situations familiales** avec les divorces et les familles recomposées, ce qui fait que le **logement doit être plus flexible**.
- 4 Quand les familles belges décident de construire, elles veulent que **l'aménagement soit complètement terminé**. Parce que les pièces sont **très ouvertes**, mais aussi parce que **les gens ne veulent plus camper**.
- 5 **Les banques** devraient être **plus créatives** dans le calcul de la **capacité de remboursement** des familles belges. Actuellement, elles tiennent davantage compte du **revenu**, mais elles ne prennent pas en compte les **augmentations de salaire ou les promotions**. De plus, elles ne tiennent pas compte du **type de maison**, alors que la capacité de remboursement d'une nouvelle construction augmentera avec le temps.
- 6 **Le co-housing et la maison kangourou** sont des marchés de niche qui **jouent un rôle de signal** envers la société. Ils en appellent à **partager et à collectiviser plus**. Un changement de mentalité des Belges est encore nécessaire.

/ Sylvie Bruyninckx - VIVA Architecture & Présidente de la BVA

« Je remarque que les gens demandent plus facilement un prêt pour rénover. Ils empruntent plus facilement pour des rénovations ; pour ce qui est des nouvelles constructions, je ne vois pas de différence. »

> Concernant les gens qui hésitent ou qui sont en train d'épargner pour une rénovation ou un agrandissement spécifique dans leur habitation, on remarque que cela va plus vite. Ils font le calcul de ce qu'ils peuvent gagner avec l'optimisation fiscale.

« Les gens voudraient emprunter un montant plus élevé, mais la banque ne le leur permet pas toujours. Je pense que c'est une conséquence de la crise financière, il est plus difficile d'obtenir un prêt qu'avant. »

> Les banques tiennent compte de la théorie du 1/3. Par ailleurs, on remarque que les gens font souvent leurs propres calculs et ils se rendent compte qu'ils pourraient dépenser plus et ils demandent donc un montant supérieur.

> Souvent, ils veulent construire durable ou même plus durable que ne l'exige la législation, mais les coûts d'investissement se font sentir au moment de la construction et les gains viennent par après. Les gens sont conscients de l'intérêt de construire durable et c'est positif pour l'environnement. Donc, ils veulent investir dans ce sens, mais quand ils n'obtiennent pas le prêt, ce sont les premiers aspects qu'ils laissent tomber.

> Avant, on le voyait plus que maintenant car les règles deviennent plus strictes. On voulait déjà des pompes à chaleur, plus de panneaux solaires ... Ces installations représentent de sérieux investissements et exigent un accroissement du budget pouvant aller de 10 à 20 000 euros. S'ils n'ont pas le prêt, ces investissements ne sont pas réalisés.

> Ils sont importants dans la conception et la construction de l'habitation. Cela a des conséquences sur les futures dépenses fixes de ceux qui vont construire, car la consommation de gaz ou d'électricité chute véritablement. Ce sont là des aspects dont les banques ne tiennent pas compte, le plus souvent.

> Si vous êtes complètement autosuffisant par exemple et si vous vous chauffez avec un système fondé sur de l'électricité autoproduite, l'investissement peut être amorti en 10 ans car les dépenses sont beaucoup plus basses.

« De toute façon, les gens habitent dans des logements plus petits, car pour beaucoup, il n'est plus possible financièrement d'habiter dans de grands logements. En tant qu'architecte, on essaye de préserver la spatialité, afin que les habitants aient la sensation d'avoir de grands espaces. »

/ Sylvie Bruyninckx - VIVA Architecture & Présidente de la BVA

« Je remarque aussi que des gens réfléchissent à revenir en ville, par rapport à la mobilité, etc. Cela concerne certains groupes de population. On le remarque chez des jeunes et des personnes âgées. »

- > Des jeunes de 20 à 30 ans qui n'ont pas encore d'enfants. Eux aussi ont plutôt tendance à acheter car ils peuvent récupérer les coûts.
 - > Ils ont envie d'acheter car ils ont alors quelque chose qui leur appartient, après 5 à 10 ans, ils recherchent quelque chose de plus grand.
- > Les personnes âgées vendent leur maison quand leurs enfants quittent la maison.

« Je pense bien que les espaces ouverts resteront tendance, car en créant cette ouverture, on crée aussi plus de spatialité. Et en créant cette spatialité, peu importe que l'habitation soit plus petite. On voit aussi des espaces ayant une double fonction chez les personnes seules qui ont leurs enfants une semaine sur deux, par exemple. Le bureau devient une chambre d'enfant et vice-versa. »

- > Cette double fonction s'observe par exemple dans un espace qui se trouve juste à côté de l'espace de vie. Il peut être ouvert sur l'espace de vie quand les enfants sont absents et servir de bureau. Et quand les enfants sont là, il devient une chambre d'enfant.
- > Les promoteurs en tiennent compte aussi davantage dans les appartements, car la Belgique compte une vaste population de personnes seules. Il est important dans ce cadre que les espaces soient flexibles.
- > On note encore la tendance que la cuisine devient une salle à manger. Les gens n'ont plus de salle à manger pour les invités et mangent eux-mêmes dans leur cuisine... La salle à manger n'est plus nécessaire, ce qui permet de gagner de l'espace.

« On voit aussi que les choses doivent pouvoir évoluer avec le temps. Une salle de jeu devient un bureau ou un espace de fitness. »

« Personne n'a jamais le budget de construire ce qu'il ou elle veut, même les gens ayant un budget important. En tant qu'architecte, nous apportons toute notre aide pour fixer les priorités et nous nous montrons flexibles concernant les matériaux de finition. On peut par exemple choisir temporairement un matériau meilleur marché pour le sol, puis décider de poser du parquet après 5 ou 10 ans. Par contre, la base doit être bien réalisée, de manière très réfléchie. »

- > La base : les fenêtres, les portes, la salle de bains, la cuisine...
- > Les gens établissent leurs priorités à ce niveau. Pour certains, la cuisine est très importante, pour d'autres, c'est la salle de bains...
- > Il est important que les gens établissent leurs priorités et choisissent ce dans quoi ils veulent d'abord investir.
- > Les gens ont un budget total et ils veulent en tirer le maximum. L'architecte apporte son aide, car la plupart du temps, on ne sait pas combien coûte une cuisine ou une salle de bains aménagée selon ses souhaits.

/ Sylvie Bruyninckx - VIVA Architecture & Présidente de la BVA

- 1 Les gens **demandent plus facilement un prêt pour rénover**. Ils n'hésitent plus et optent pour l'optimisation fiscale.
- 2 Ils souhaitent **souvent emprunter un montant plus élevé** parce qu'ils veulent un habitat durable, **mais la plupart du temps, la banque le leur refuse**. Les banques ne tiennent pas suffisamment compte du **niveau peu élevé de dépenses fixes à long terme** que rend possible la construction durable.
- 3 Les gens optent pour un **logement plus petit** car les grandes habitations ne sont plus payables. En créant des **espaces ouverts et de la spatialité**, on a tout de même le sentiment d'habiter dans un grand espace.
- 4 Les jeunes (sans enfants) et les personnes âgées (dont les enfants ont quitté la maison) réfléchissent à l'idée de **retourner habiter en ville**.
- 5 Les gens créent aussi des **espaces en leur conférant une double fonction**. On voit cela chez les parents isolés qui adaptent un espace aux enfants selon qu'ils soient chez eux ou non.
- 6 Les gens ont un **budget total** et ils veulent en tirer le maximum. Il est important dans ce cadre de fixer des **priorités** et de choisir ce dans quoi on veut investir en premier. Pour cela, un bon architecte est très important car il aide à budgétiser et à répartir les coûts.

« On voit qu'il existe 2 marchés. Un marché pour la première habitation et un marché adapté à des acheteurs d'un âge plus avancé. Quel phénomène observe-t-on, surtout pour ce premier marché ? (Qui concerne donc principalement des jeunes). On voit que les banques se limitent dorénavant à prêter 80 % de la valeur. »

- > Pour une nouvelle construction, sur laquelle il faut encore payer de la TVA, cela signifie qu'il faut disposer d'un apport personnel d'environ 40 % du prix d'achat net. Si on achète une habitation existante, ce chiffre représente environ 1/3 du prix. (Selon les directives européennes)
- > C'est là que le bât blesse : l'aspect budgétaire. Les moyens financiers sont insuffisants pour avoir ces 40 %.
- > Le grand problème est donc d'obtenir un prêt. Une fois que celui-ci est obtenu, le problème est réglé.
- > Exemple : vous acquérez une nouvelle construction d'une valeur de 200 000 euros => vous devez déjà disposer de 80 000 euros. Dans la plupart des cas, cela dépasse leur budget, ils essayent donc toujours d'emprunter de 160 000 à 180 000 euros. Dans ce segment, on est très sensible au budget et en fait, cela se traduit par une habitation payable et compacte.
- > « On construit en fonction du budget », mais on observe encore une surenchère entre les promoteurs, ce qui crée un marché forcé du trop-petit où l'on accorde pas toujours une attention suffisante à la qualité de la construction.

« Habiter dans un espace plus compact peut poser des problèmes. Je trouve que nous avons dépassé la limite, en opposant le mécanisme de l'un à l'autre. Mais aussi en partie par l'influence des jeunes hommes et femmes respectant l'environnement qui disent « nous vivons dans le pays où les habitations sont les plus vastes, nous devons habiter dans des habitations plus compactes et protéger la nature ». Les entrepreneurs disent la même chose, mais ils ont plutôt tendance à construire plus d'unités. »

- > Construire trop compact peut entraîner des tensions car tout le monde a besoin d'un peu de vie privée.

« Le problème est de pouvoir disposer d'un terrain. Il y a une surenchère pour se procurer un terrain. Les vendeurs préfèrent évidemment vendre le plus cher possible. Il ne reste plus beaucoup de budget pour une construction de qualité (qualité des matériaux, grande surface...). »

- > La qualité passe aussi par le fait qu'une maison ou un appartement doivent pouvoir s'adapter aux besoins ou aux tendances. Par rapport à une habitation, il faut toujours se demander : comment va-t-elle vieillir ?
- > Exemple : La plupart des gens préfèrent aujourd'hui une douche, mais certains préfèrent tout de même un bain. S'ils décident d'acheter, il faut que l'espace à cet effet soit là.

« Il ne faut pas oublier, surtout en Belgique, que les droits d'enregistrement sont très élevés et que la TVA est elle aussi élevée pour une nouvelle construction. Cela a pour conséquence qu'une habitation familiale n'est vendue en moyenne qu'une fois tous les 41 ans. Et un appartement une fois tous les 29 ans. Cela s'explique par ces droits d'enregistrement élevés. C'est aussi la raison pour laquelle nous Belges réfléchissons bien plus au long terme, nous nous demandons : « quels seront mes besoins dans 20 ans ? ».

> Ou les jeunes sont actuellement poussés à acheter une habitation la meilleure marché possible, avec une surface limitée, quand ils veulent absolument être propriétaires. Ou alors ils veulent de l'espace et ils doivent louer.

« Le budget est une vérité valable en tous temps. Quand nous achetons, nous essayons toujours de repousser les limites. Nous essayons toujours d'acheter le plus possible ou la meilleure propriété possible et nous tirons le meilleur parti de nos capacités (surtout chez nous, par notre vision à long terme). Cette possibilité doit se traduire par l'intérêt manifesté et le coût du prêt, car les prix sont fondés sur cela. »

> Notre pays possède les frais d'enregistrement les plus élevés et donc le taux de revente le plus bas.

> On le note également dans l'immobilier professionnel. Aux Pays-Bas, en Allemagne ou en France, un espace de bureau se vend en moyenne tous les 10 ans ; chez nous, tous les 20 ans.

> En Flandre, un terrain ou une construction sont grevés de 10 % de frais d'enregistrement + frais de notaire. A Bruxelles et en Wallonie, ce taux est de 12,5 %. Chez nos voisins (Pays-Bas, France, Allemagne), ce taux est d'environ 6 % et dans les pays anglo-saxons, il n'existe pas de droits d'enregistrement, ce qui facilite la revente, qui a lieu en moyenne tous les 10 ans.

« Je ne plaide pas pour des droits d'enregistrement inférieurs, car grâce à ces droits d'enregistrement, nous nous voyons contraints de raisonner à long terme et de réfléchir à comment récupérer les coûts. Cette vision à long terme permet à notre marché d'être bien meilleur. »

> Nous sommes un pays où les investissements dans l'immobilier ne sont possibles que depuis 1996. Chez nos voisins, ils le sont depuis la seconde guerre mondiale, et donc le marché locatif y est très développé mais par contre, on voit peu de constructions d'après-guerre. Nous sommes restés depuis bien plus longtemps dans un marché où chacun construisait pour lui, ce qui rend notre patrimoine bien plus varié que celui de l'étranger.

> Maintenant, ici aussi, $\frac{3}{4}$ de nos constructions sont bâties par des promoteurs, et donc cette tendance à construire soi-même évolue. 90 % des appartements sont le fait de promoteurs, qui sont à la source de 40 % des habitations.

> Cela a un impact négatif sur la qualité, car les promoteurs sont pris par des limites budgétaires, mais ils doivent trouver le terrain à bâtir, acheter les matières premières, tenir compte d'une marge et ils ont aussi leurs propres coûts. Cela provoque une augmentation du prix au m² ; celui qui a un terrain en veut plus d'argent. Si les gens vont dans le même sens, cela pousse les prix à la hausse.

Philippe Janssens - Stadim

« Les jeunes étudient en ville et ensuite, ils commencent par louer un appartement en ville. Quand les enfants arrivent, ils s'empressent d'acheter quelque chose pour avoir plus de place, le plus souvent en dehors de la ville. En effet, les maisons citadines sont encore plus chères parce qu'il y a beaucoup d'appartements (le nombre d'habitations unifamiliales citadines diminue). Cela a pour conséquence que les jeunes disparaissent à nouveau de la ville. »

- > Dans 9 cas sur 10, les familles quittent la ville quand elles veulent acheter une maison.
- > Outre la mobilité professionnelle, la mobilité parentale est elle aussi importante. Quand les deux parents travaillent, il est bon qu'ils puissent compter sur les grands-parents pour aller chercher les enfants après l'école.

« Il y a une autre évolution à cause des grands-parents qui vivent plus longtemps. Les héritages ou les donations se font plus tardifs. A notre époque, nous achetons vers 30-35 ans, il était commun de recevoir une petite aide de ses parents. Mais en fait, cette aide venait le plus souvent des grands-parents. »

- > Petit à petit, les grands-parents vivent plus longtemps. Nous ne l'avons pas senti car les banques ont longtemps prêté 90 à 100 % de la somme, ce qui a réduit le besoin en apport personnel et a donc rajeuni l'âge de la première acquisition à 27-30 ans. Sous pression de la réglementation européenne, on voit maintenant que l'âge de la première acquisition est passé à 40-45 ans.

« Des gens cherchent dans quoi ils peuvent investir. Certains le font en achetant ou en louant encore un appartement, d'autres ne le font pas en raison des droits d'enregistrement et parce qu'ils ne veulent pas grignoter leur propre capital. »

- > Il est important de toujours bien examiner CE qu'on achète, de ne pas acheter la première maison qui passe. Il faut faire très attention à la qualité.

« Je n'ai pas beaucoup de confiance en co-housing et les maisons kangourou. Il n'est pas simple de co-habiter avec d'autres familles et avoir des pièces communes.»

- > Exemple : vous avez un jardin commun et c'est toujours le même qui cuisine... ou vous avez une laverie commune, mais c'est toujours le même qui nettoie.

Philippe Janssens - Stadim

- 1** Quand vous achetez une nouvelle construction, il faut déjà avoir un apport personnel correspondant à environ 40 % du prix d'achat net (TVA incluse). Si vous achetez une habitation existante, ce chiffre est d'environ 1/3 du prix d'achat net.
- 2** A l'heure actuelle, il est difficile de se procurer un terrain, ce qui va de pair avec une surenchère entre les intéressés. Cela implique que les gens consacrent une somme importante à leur terrain à bâtir et il ne reste plus beaucoup de budget pour une construction de qualité.
- 3** En Belgique, les **droits d'enregistrement sont très élevés** (Flandre 10 %, Bruxelles et Wallonie 12,5 %) **et pour les nouvelles constructions, la TVA est elle aussi élevée**. C'est la raison pour laquelle les **Belges réfléchissent bien plus au long terme** et se demandent : « Quels seront mes besoins dans 20 ans ? ». Cela entraîne un faible taux de revente et un marché immobilier stable.
- 4** **9 jeunes familles sur 10 disparaissent de la ville** quand elles ont des enfants. La mobilité professionnelle n'est pas le seul point important pour les jeunes familles, il y a aussi la **mobilité parentale** (qui leur permet de bénéficier d'une aide accrue des grands-parents qui vont chercher les enfants à l'école)
- 5** Actuellement, **3/4 des habitations sont construites par des promoteurs**, les gens construisent donc moins eux-mêmes, ce qui a un **impact négatif sur la qualité** (90 % des appartements sont construits par des promoteurs et 40 % des habitations).
- 6** **Le co-housing et la maison kangourou**. Il n'est pas simple de co-habiter avec d'autres familles et avoir des pièces communes. Ça peut créer des tensions.

/ Joeri Van den Bergh - Trendwatcher

«Je suis frappé par une constatation. On dit que la Génération Y est socialement très mobile, qu'elle veut faire carrière à l'étranger, et qu'elle accorde peu d'importance à ses racines. Mais ce n'est pas vraiment le cas des jeunes Flamands de 20 à 30 ans qui demeurent attachés à leurs origines et à leur environnement local. Et ils ont plutôt envie de retourner habiter dans la région où ils ont grandi. Cette volonté de rester près de ses racines est, à mon avis, typiquement flamande.»

- > Dans d'autres pays, c'est beaucoup moins le cas. Aux États-Unis, en Asie, les représentants de la Génération Y sont davantage tentés de s'installer là où les choses se passent et déménagent donc vers les grandes villes. Au niveau mondial, l'urbanisation est un phénomène croissant, tout tourne autour des villes.
- > En Belgique, il faut constater que le jeune Flamand moyen est traditionnel et conservateur. Pendant une période, il étudie en ville et il y reste peut-être un peu plus longtemps, surtout parce que son cercle social est situé à cet endroit. Mais par la suite, il choisit de revenir là où sont ses racines.

«La maison, le jardin et les enfants sont très importants pour les Flamands. C'est la preuve qu'ils réussissent leur vie.»

- > La plupart des jeunes de 20 à 30 ans (= la Génération Y) veulent acheter un logement. Pour eux, c'est le meilleur signe qu'ils ont réussi leur vie.
- > Posséder sa maison est presque aussi important que d'avoir une famille et de trouver le bon partenaire!

«Quand la Génération Y n'a pas encore d'enfant, elle préfère vivre en ville, à proximité de toutes les commodités, de la vie sociale. Raison pour laquelle elle vit généralement en appartement. Nous voyons aussi apparaître une tendance universelle, le family (friends + family). Ces jeunes vivent avec des amis et financent ainsi leur logement.»

- > Family est synonyme d'habitat partagé.
- > Cela concerne surtout ceux qui n'ont pas encore de partenaire, des célibataires donc. Les célibataires étant nombreux parmi eux, les membres de cette génération traitent plus longtemps leurs amis comme leur famille. Le besoin de s'installer est souvent reporté à plus tard. Beaucoup attendent leur trentième anniversaire avant d'y songer.
- > Comme ils ne se posent qu'à partir de 30 ans, les célibataires aussi envisagent d'acheter un logement (après une période de location). Ces célibataires choisissent souvent une habitation qui n'est pas prévue pour une grande famille.

Joeri Van den Bergh - Trendwatcher

«L'habitat intergénérationnel va progresser parce qu'il améliore les relations entre les parents du baby-boom et les enfants de la Génération Y. La relation entre eux est différente de celle qui existait entre la Génération X et la Génération silencieuse. Je pense que les choses sont en train d'évoluer dans ce sens parce qu'ils sont plus proches de leurs parents, qu'ils ont un lien très fort avec eux.»

- > L'habitat intergénérationnel est une réponse au sentiment de solitude qui frappe les parents après le départ de leurs enfants et qui les laisse avec une maison trop grande. Du coup, certains la transforment pour en faire un habitat intergénérationnel.

«Pour moi, la Génération Y est typiquement une génération ET-ET. Ils veulent d'une part les derniers gadgets dans leur maison, une télé dans leur cuisine, le four le plus moderne possible. Mais d'un autre côté, ils veulent aussi imprimer leur touche personnelle dans leur habitation, par exemple en chinant des meubles au marché aux puces. Mais toujours en veillant à avoir une maison impeccable.»

- > Leur intérieur porte leur cachet, leur propre personnalité s'y reflète.
- > La facilité d'emploi est très importante! Exemple: pouvoir éteindre toutes les lumières avec un seul interrupteur en quittant la maison.
- > La Génération Y est une génération NOUS!
 - > Quand des amis viennent chez eux, ils refusent de rester dans leur cuisine pour préparer le repas mais veulent tout faire ensemble. Les espaces ouverts sont donc très attractifs: partager l'apéritif dans la cuisine avec des amis qui mettent la main à la pâte...
 - > La possibilité de partager un espace est essentielle, mais ils veulent aussi avoir leur petit coin à certains moments. Les espaces multifonctionnels constituent une solution: «Quand je veux travailler, j'ai besoin d'intimité et de place mais cet endroit doit pouvoir être transformé rapidement en un lieu à partager avec d'autres.» Une habitation doit donc toujours être modulable selon les moments de la journée et les activités.
 - > Cette multifonctionnalité est devenue encore plus importante parce que l'on doit se contenter de surfaces plus petites. Les représentants de la Génération Y veulent habiter autrement que leurs parents. Leur habitation peut être compacte pour autant qu'elle soit belle et ingénieuse. (Une surface réduite, cela veut aussi dire moins de ménage et de chauffage pour une empreinte écologique plus légère.)
 - > Ce sens collectif se reflète aussi dans leur intérêt pour les maisons écologiques et passives et pour la manière dont elles s'insèrent dans leur environnement.
- > Ceux qui construisent des maisons clés sur porte devraient avoir un «plan cafétéria» au lieu de proposer des logements standards. De cette manière, les membres de la Génération Y auront au moins l'impression qu'ils ont eux-mêmes aménagé toute la maison, même si ce n'est pas le cas. Ils doivent avoir le sentiment de pouvoir imprimer leur marque dans leur espace.

/ Joeri Van den Bergh - Trendwatcher

- 1** **Au niveau mondial, l'urbanisation de la Génération Y** est une tendance claire. Les jeunes d'une vingtaine d'années emménagent en ville où il se passe toujours quelque chose. Ce n'est pas systématiquement le cas des **jeunes Flamands**. Beaucoup restent traditionnels et choisissent de retourner vers **leurs racines** et leur région d'origine.
- 2** **La maison, le jardin et les enfants** sont très **importants** pour eux et indiquent **qu'ils réussissent leur vie**.
- 3** À cause du **nombre croissant de célibataires**, les membres de cette génération traitent plus longtemps leurs amis comme leur famille. La **cohabitation** et « family » se développent dans les villes: ils financent ainsi leur logement en le partageant avec des amis.
- 4** La Génération Y est une **génération ET-ET**. Ils veulent une habitation impeccable avec **tout le luxe possible**, mais ils veulent aussi **qu'elle reflète leur personnalité**.
- 5** La Génération Y est une génération **NOUS**, ce qui se manifeste par le goût des **espaces multifonctionnels**, susceptibles d'être transformés rapidement pour accueillir la famille ou les amis. Ils font aussi attention à l'écologie dans la construction et à la présence d'espaces verts dans leur environnement.
- 6** Grâce aux faibles taux d'intérêt, on ne constate pas de changement dans la qualité de vie de la Génération Y. Cela dit, même si les taux sont bas, les prix de l'immobilier sont élevés, ce qui relativise cet avantage.

«Le nombre de propriétaires est en baisse par rapport à dix ans plus tôt. L'augmentation des familles monoparentales joue un rôle dans ce phénomène, mais il faut aussi compter avec le vieillissement de la population et les migrations.»

- > Le pourcentage de propriétaires a diminué mais le nombre absolu de propriétaires a légèrement augmenté parce qu'il y a plus de ménages.
- > On constate une diminution sérieuse ces dernières années du nombre de propriétaires parmi les 40% de Belges qui ont les revenus les plus bas. Dans les catégories à faibles revenus, on devient donc moins souvent propriétaire qu'auparavant.
- > Il est étrange de constater que la proportion de propriétaires est en baisse alors que les taux d'intérêt n'ont jamais été aussi bas, que le bonus logement permet de bénéficier d'une réduction d'impôts et qu'il reste assez de surfaces constructibles. Dans ces conditions, on devrait s'attendre à ce qu'un nombre plus important de personnes empruntent ou achètent, mais ce n'est pas le cas. Cela signifie probablement que le nombre de propriétaires a atteint son plafond en Belgique.
- > C'est également le cas dans certains pays, comme aux Pays-Bas. Mais là-bas, ils possèdent des produits hypothécaires peu adaptés. L'environnement n'est donc pas le même. À cause de la différence des situations, des mécanismes et des contextes, on ne peut pas comparer les pays entre eux.

«Je pense aussi que le marché est piloté par l'offre, et pas par la demande. Les tendances qui existent sont donc surtout induites par l'offre. Cela veut dire (1) que l'on achète beaucoup plus d'habitations existantes pour les rénover, (2) que l'on construit beaucoup moins de nouvelles habitations individuelles et (3) que les nouveaux produits sont en augmentation, plus particulièrement les logements qui sont commercialisés clé sur porte.»

- > On constate un glissement vers des maisons prêtes à être occupées, avec un jardin de taille limitée.

«Il n'y a pas d'exode vers la ville ou vers la campagne. La population dans les villes a augmenté, mais cette hausse est la conséquence de migrations externes (en provenance de l'étranger). Globalement, les Belges quittent toujours la ville pour s'installer en périphérie. Un phénomène que l'on constate même chez les anciens immigrés quand ils sont intégrés. Les gens souhaitent toujours avoir un jardin quand leur famille grandit, et c'est à l'extérieur des villes qu'ils ont le plus de chances d'en trouver un.»

- > Les villes ont grandi mais de nombreuses fonctions (crèches, écoles, garderies...) n'ont pas suivi la demande. Ce qui pousse aussi les habitants à quitter les centres urbains parce qu'ils trouvent en périphérie une crèche ou une école qui leur convient.

Pascal De Decker - Professeur Faculté d'architecture KU Leuven

«Les gens ne vont pas habiter plus près de leur travail. Je pense même que la distance moyenne des navettes a augmenté.»

- > Il est probable que les grands-parents jouent un rôle ici. Quand les deux parents travaillent à l'extérieur, ce sont les grands-parents qui s'occupent des enfants.

«Par rapport au passé, les plus âgés sont plus nombreux à acheter un deuxième logement. Ce qui s'explique par la prospérité globale de cette population. En fait, le Belge moyen est très conservateur, il conclut un emprunt hypothécaire pour vingt ans, de préférence à taux fixe. Ce qui veut dire qu'il aura payé son logement à l'âge de 50 ans. Et s'il refait un emprunt pour acheter une nouvelle habitation, il a encore droit à une réduction d'impôts. Les gens font donc ce choix parce que l'argent placé en banque ne rapporte rien.»

«La cohabitation va, selon moi, augmenter. Je pense que c'est une formule intéressante dans le cadre du vieillissement de la population. Pour les célibataires comme pour les familles. L'habitat intergénérationnel est peu répandu, ce qui est souvent dû (1) au fait que les enfants n'habitent plus au même endroit que leurs parents et (2) que cette formule se heurte à des problèmes urbanistiques.»

- > La Flandre a aussi introduit un système d'habitat pour les soins à domicile (zorgwonen), mais quand la personne dont la famille s'occupait disparaît, l'habitation doit à nouveau être transformée en logement normal, ce n'est donc pas une formule intéressante.
- > On parle souvent de l'habitat coopératif (où le parking, le jardin, etc. sont communs). Mais je ne crois pas que les choses vont beaucoup évoluer dans ce domaine.

«Actuellement, 27% seulement des revenus sont consacrés au remboursement d'un emprunt. La règle du tiers est donc appliquée. Par rapport à d'autres pays, nos banques ont agi correctement dans ce domaine en se montrant prudentes.»

- > Il est bien que nous ayons une législation conservatrice en matière d'emprunts hypothécaires.
- > Les enquêtes démontrent que l'accession à la propriété reste abordable pour ceux qui deviennent propriétaires.
- > Un emprunt n'a donc pas beaucoup d'influence sur la qualité de vie des gens. Il leur reste encore suffisamment de moyens financiers pour bien vivre.

/ Pascal De Decker - Professeur Faculté d'architecture KU Leuven

- 1** **Le pourcentage de propriétaires est en baisse** dans notre pays. Ce qui est étrange si l'on prend en compte les faibles taux d'intérêt, le bonus logement et la disponibilité des terrains constructibles. En fait, le nombre de propriétaires a probablement atteint son plafond en Belgique.
- 2** On achète beaucoup plus **d'habitations existantes** et de **logements clé sur porte** et **on construit beaucoup moins de nouvelles habitations individuelles** que par le passé.
- 3** En dix ans, on ne constate pas d'exode vers la ville ou vers la campagne. La **population urbaine a bien augmenté**, mais cette hausse est la conséquence des **migrations externes** (en provenance de l'étranger).
- 4** Les plus âgés achètent souvent un **deuxième logement** pour bénéficier de revenus complémentaires et d'une optimisation fiscale. Ce qui s'explique bien sûr par le fait que les comptes d'épargne ne rapportent plus rien.
- 5** **L'habitat intergénérationnel est peu répandu**. Ce qui s'explique (1) par le fait que les enfants n'habitent plus au même endroit que leurs parents et (2) que cette formule rencontre des problèmes urbanistiques.
- 6** Les emprunts ne semblent pas poser de problèmes de solvabilité en Belgique. On consacre **environ 27% de son revenu au remboursement** d'un prêt. La règle du tiers est donc vue comme une norme raisonnable pour éviter de mettre en péril la qualité de vie.

«On constate une évolution dans la finalité des crédits. Auparavant, le rapport entre l'achat d'une habitation et la construction était de 3 contre 1. Depuis 2012, ce rapport est passé à 4, voire 4,5, contre 1. Il y a donc moins de prêts pour la construction. Une évolution due au prix des terrains à bâtir et au coût des constructions neuves (les normes énergétiques obligatoires alourdissent la facture).»

> On remarque une tendance en faveur des appartements à cause du coût élevé des terrains à bâtir.

«Un emprunt est de toute façon un bon investissement. On l'appelle d'ailleurs parfois le 4e pilier de la pension pour la simple raison que vous remboursez votre crédit pendant un certain temps et que vous obtenez une marge de manoeuvre financière à la retraite, puisque vous ne devez pas payer de loyer.»

> L'emprunt est une sorte d'amortisseur pour la pension.

> Comme l'emprunt est réparti sur plusieurs années, la qualité de vie n'en souffre pas beaucoup, certainement pas à long terme.

> La proportion de propriétaires s'élève en Belgique à 70%. Ce qui est très élevé.

«Certains achètent une deuxième habitation dans le cadre de l'assurance groupe à laquelle ils ont cotisé pendant plusieurs années. Et ils peuvent compléter le montant nécessaire par un crédit hypothécaire.»

> Les faibles taux permettent d'acheter assez facilement un bien immobilier quand on possède les moyens financiers nécessaires.

Et dans ce contexte, certains choisissent d'acheter un immeuble de rapport qu'ils loueront par la suite avec un rendement supérieur à ce qu'ils doivent rembourser (grâce à leurs fonds propres).

Ivo Van Bulck - Febelfin & UPC

«Je ne crois pas au risque d'apparition d'une bulle immobilière en Belgique pour plusieurs raisons. D'abord, notre marché de l'immobilier est très stable. Le contentieux est très faible (retards de plus de 3 mois). Son pourcentage s'établit à 1,2%. Ce qui veut dire que 98,8% des gens remboursent correctement leur emprunt, ce qui est énorme. Du coup, on a relativement peu de ventes publiques forcées avec les pressions sur les prix qu'elles entraînent. Ensuite, nous nous situons dans un territoire densément peuplé et nous savons que l'évolution démographique garantit que la demande de logements sera permanente.»

- > La population belge ne cesse de grandir. Le besoin de logements va donc se maintenir, notamment grâce aux réfugiés qui viennent s'installer chez nous.

«Les prix de l'immobilier sont très stables en Belgique et augmentent même légèrement.»

- > Chez nous, on peut toujours acheter un bien immobilier pour un prix moyen de 200.000 ou 220.000 euros. Je ne pense pas que cela soit possible aux Pays-Bas ou en Allemagne.
- > La valeur des biens immobiliers en Belgique est correctement fixée et contrairement à beaucoup d'autres pays européens, nous n'avons connu aucun problème dans notre marché du logement.

«Les jeunes restent un peu plus longtemps chez leurs parents, puis louent un logement et envisagent assez vite d'acheter un bien. La faiblesse des taux encourage en effet à faire un emprunt. Du coup, j'ai l'impression qu'on loue un logement moins longtemps qu'auparavant.»

- > La location est certainement recommandée dans une première phase. Quand on se lance dans l'achat et l'emprunt, il faut disposer de la stabilité familiale et professionnelle nécessaire.
- > La mobilité professionnelle et les changements familiaux sont plutôt à envisager quand on est locataire (avant de s'engager à long terme).

«En Belgique, les transports publics offrent une mobilité relativement grande: on peut venir de Liège ou de Namur à Bruxelles tous les jours. Je constate que de nombreuses personnes restent vivre là où elles ont construit ou acheté leur logement, même quand elles changent de lieu de travail.»

- > Exemple: des gens venant de toute la Belgique vont travailler tous les jours à Bruxelles.
- > Il existe aussi une tendance à revenir en ville pour avoir accès plus facilement aux transports publics.

«En réalité, un emprunt ne peut avoir aucune influence sur la manière de vie au quotidien. Pourquoi? Les organismes de crédit tiennent compte de la capacité de remboursement. Ce qui permet aux emprunteurs de continuer à mener une vie normale.»

- > À moyen terme, il faudra faire un choix entre plusieurs choses: vais-je continuer à partir deux fois par an en vacances, m'acheter une nouvelle voiture et m'offrir encore ceci ou cela? Ce sont des dépenses occasionnelles qui peuvent être remises en question dans le cadre d'un crédit.
- > Un emprunt hypothécaire est toujours un engagement à long terme, mais il constitue aussi une épargne à long terme. Il s'agit donc de faire un choix: soit j'épargne et je dois rembourser mon crédit, soit je vis dans une autre perspective.
- > La capacité de remboursement est très individuelle et dépend du modèle de dépenses. Il est donc difficile d'établir une norme mathématique. Bien sûr, il y a un certain pourcentage qu'il ne faut pas dépasser (il faut aussi vivre, acheter des vêtements, se déplacer, financer ses loisirs...) pour éviter de peser négativement sur la qualité de vie.
- > La somme empruntée est déterminée par le bilan des revenus et des dépenses. Les jeunes qui viennent de terminer leurs études et qui n'ont encore démontré aucune capacité à épargner auront du mal à obtenir un prêt. Ils n'ont pas encore de fonds propres et doivent pouvoir démontrer qu'ils sont capables de mettre de côté une certaine somme tous les mois.
- > Un emprunt hypothécaire est un choix qu'il faut bien peser puisqu'il vous engage à long terme (20 ans en moyenne). Cet engagement a une influence déterminante sur votre existence puisque vous choisissez d'acheter ou de construire un bien à tel endroit et que c'est là que vous allez bâtir votre vie.

«Le rôle de l'agent bancaire ou du gérant d'agence est essentiel. Les choix à faire sont en effet très nombreux par rapport à l'optimisation fiscale (quel montant est-il préférable d'emprunter, quel montant prévoir pour l'inscription hypothécaire, quel mandat, quelle est la durée idéale...). Il y a plusieurs options qu'il faut analyser avec le banquier ou la personne de contact. C'est un processus qui demande du temps.»

- > Les assurances sont également importantes (assurance solde restant dû, assurance incendie...). Elles jouent aussi un rôle dans l'attribution du crédit.
- > L'intermédiaire est un chaînon fondamental dans l'information et le conseil pour parvenir à la bonne décision. Ce processus est très individualisé et varie toujours en fonction de la situation personnelle.
- > Un point positif: la formation financière de la population est meilleure aujourd'hui. Les gens savent de quoi ils parlent et connaissent les possibilités parce qu'ils ont effectué des recherches sur Internet.

/ Ivo Van Bulck - Febelfin & UPC

«En 2015, 84% des emprunts hypothécaires ont été conclus avec un taux fixe. Les taux fixes sont ceux qui sont déterminés pour une période supérieure à dix ans. S’y ajoutent les taux semi-fixes, 10-5-5 , c’est-à-dire que le taux sera révisé après 10 ans puis après 15 ans. Ces emprunts représentent 6%. Autrement dit, 9 emprunteurs sur 10 choisissent un taux fixe ou semi-fixe.»

- > Plus de 8 emprunteurs sur 10 optent pour un vrai taux fixe.
- > La durée des prêts n’augmente pas, elle se raccourcit même un peu. Elle reste en général autour des vingt ans.
- > Grâce à la faiblesse des taux d’intérêt, on peut, avec la même capacité de remboursement, prendre un crédit plus élevé ou le rembourser plus vite. On peut aussi choisir une combinaison de ces deux formules.
- > Les banques accordent rarement des crédits d’une durée supérieure à 25 ans.
- > Les prêts sur deux générations, comme cela se pratique aux Pays-Bas, n’existent pas en Belgique parce qu’il n’y a ni offre ni demande.

«Pour les crédits à la rénovation, on se dirige vers un double système. Il y a d’une part les rénovations qui visent à économiser l’énergie (double vitrage, par exemple). Il y a aussi ceux qui veulent préparer leur logement pour pouvoir y résider le plus longtemps possible en tenant compte de leur vieillesse (exemple: installation d’une salle de bains ou d’une chambre à coucher au rez-de-chaussée).»

- > Les rénovations sont réalisées généralement pour économiser de l’énergie, créer des espaces plus grands ou améliorer l’esthétique.

/ Ivo Van Bulck - Febelfin & UPC

- 1 On constate une **évolution dans la finalité des crédits**. Actuellement, on compte quatre achats d'une maison existante contre une nouvelle construction, un rapport qui était de 3 contre 1 auparavant. **Les prêts à la construction sont donc beaucoup moins nombreux**. Une baisse qui s'explique par le prix des terrains constructibles, le coût des constructions neuves et les normes énergétiques (qui ont un impact sur la facture finale).
- 2 On peut voir un emprunt comme le **4e pilier des pensions**. En souscrivant un emprunt, on se crée un **amortisseur financier** pour la retraite puisqu'il ne faudra plus payer de loyer.
- 3 Il ne faut pas craindre l'apparition d'une **bulle immobilière** en Belgique (1) parce que le **marché de l'immobilier est très stable**, avec 98,8% des emprunteurs qui remboursent correctement leur crédit et (2) parce que l'évolution démographique garantit que le **besoin de logements sera permanent**.
- 4 Souscrire un crédit, c'est épargner. C'est un choix personnel, qui réclame un engagement à long terme.
- 5 Les organismes de crédit calculent la **capacité de remboursement** des familles belges. En tenant compte de cette donnée, **un emprunt ne devrait avoir aucune incidence** sur la vie quotidienne et sur la qualité de vie des emprunteurs.
- 6 La faiblesse des taux d'intérêt se traduit par une augmentation des crédits et par une certaine diminution de leur durée. Grâce à ces **taux bon marché**, on peut, avec la même capacité de remboursement, **emprunter davantage, rembourser plus vite** ou choisir une combinaison des deux formules.

/ Hans Bevers - Économiste à la banque Degroof Petercam

«Il est vrai que la dette des ménages a augmenté ces dernières années en Belgique mais s'agissant de crédits au logement, les choses se passent toujours de façon très conservatrice. D'abord, les banques demandent un sérieux apport personnel et deuxièmement, la majeure partie des taux d'intérêt sont fixes (et non variables). Si le risque de voir une forte hausse des taux devait se réaliser, ce que nous ne croyons absolument pas, les ménages continueraient à rembourser leur emprunt en bénéficiant du faible taux initial.»

> Par rapport à la manière dont les familles ont emprunté et par rapport aux prix des maisons, on rencontre deux risques principaux pour l'avenir: une modification de la fiscalité et une forte hausse des taux. Ces risques sont limités parce qu'il est peu probable qu'ils se produisent.

«En pratique, chaque banquier reçoit son client individuellement et examine ses revenus et ses dépenses pour déterminer si l'emprunt est réaliste ou non. À la fin de ce processus, les deux parties parviennent à une somme raisonnable.»

> Chiffre d'Eurostat: Ce chiffre donne le pourcentage des revenus qui peuvent être consacrés au remboursement d'un prêt ou à un loyer. Eurostat estime que la situation devient dangereuse quand ce chiffre dépasse 40%. En Belgique, seule une petite proportion de la population se situe au-delà de 40%. Chez nous, la situation est donc saine.

«Je pense que les emprunteurs sont aujourd'hui très bien informés et qu'ils consultent plusieurs banques. C'est important pour eux, car il faut constater que la baisse des taux de ces dernières années n'est pas toujours intégralement répercutée dans les taux que les banques demandent pour un crédit au logement.»

> Il est essentiel que l'emprunteur s'adresse à plusieurs banques pour obtenir les meilleures conditions.

Hans Bevers - Économiste à la banque Degroof Petercam

«Le Belge a toujours une brique dans le ventre. C'est évident. Il aime posséder sa maison, son propre logement. Il recherche avant tout une maison clé sur porte. En deuxième instance, il rénove. Sinon, il construit ou achète. En dernier lieu, il se tourne vers un appartement.»

> Il demeure très raisonnable d'acheter un bien immobilier en Belgique, mais les situations individuelles peuvent être très différentes.

«On utilise de plus en plus des matériaux durables et écologiques, susceptibles d'économiser l'énergie. Je crois qu'à l'avenir nous vivrons dans des habitations plus petites. Le Belge habite toujours dans de grands espaces. Mais il faut penser à la durabilité, aux économies d'énergie, à la réduction des subventions pour les panneaux solaires. Du coup, la diminution de la taille des logements est une tendance qui va s'intensifier.»

> Nous allons aussi être plus nombreux à aller habiter en ville à cause de la mobilité. Les embouteillages posent d'énormes problèmes. Il faudra trouver une solution par le biais de la fiscalité sur les voitures. Mais si l'on pouvait encourager les citoyens à habiter en ville, ils se rapprocheraient inévitablement de leur lieu de travail.

«Je pense que la mobilité est très importante, mais l'accessibilité l'est aussi. On prend aussi toujours en compte une certaine tranquillité. Beaucoup de ménages retournent à la campagne à un âge plus avancé. Mais je crois qu'à l'avenir, la force d'attraction de la ville restera intacte.»

- > Émissions de CO², diminution des subventions pour l'énergie verte... Tout concourt pour que l'habitat devienne plus compact et la ville offre la meilleure réponse à cet égard.
- > Les grandes villas à la campagne, souvent difficilement accessibles et moins bien isolées, deviendront moins intéressantes à l'avenir. Nous nous orienterons donc vers des habitations plus petites pour des raisons de durabilité, d'autosuffisance et d'accessibilité.
 - > Pas uniquement dans les grandes villes, dans les cités moyennes aussi dont l'accès est très facile.

/ Hans Bevers - Économiste à la banque Degroof Petercam

- 1** **Les crédits au logement** sont toujours accordés d'une façon très **conservatrice** en Belgique. (1) Un apport personnel élevé est demandé et (2) la plupart des taux d'intérêt sont fixes.
- 2** Une petite proportion de Belges seulement consacrent plus de 40% de leurs revenus à leur loyer ou au remboursement de leur emprunt. Ce qui démontre que **la situation est saine en Belgique**. (cf. chiffre Eurostat)
- 3** Il est essentiel que **l'emprunteur soit bien informé** et qu'il **s'adresse à plusieurs banques** pour obtenir les conditions les plus avantageuses pour lui.
- 4** Le Belge continue à avoir **une brique dans le ventre**. Il demeure important pour lui de posséder sa propre habitation.
- 5** On utilise de plus en plus des matériaux économes en énergie, plus écologiques et plus durables. Et l'on se dirige vers des logements de taille plus réduite.
- 6** **La force d'attraction des villes va augmenter**, y compris pour les familles, parce que la **mobilité** et **l'accessibilité sont très importantes** (dans le cadre des embouteillages).

Tom Lagrange - Agent bancaire AXA

«Je constate une meilleure prise de conscience financière. Les gens ne font plus de folies. Ce qui se traduit par la disparition des crédits au logement de très longue durée. La tendance vers des périodes plus courtes va se confirmer, avec des délais plus réalistes de 20 à 25 ans.»

- > Les familles belges s'engagent dans des projets plus réalistes, avec une limitation de la charge d'emprunt par le biais d'un apport de fonds propres plus important (en provenance ou non de la génération précédente).

«La règle du tiers n'est plus à l'ordre du jour. D'une part, c'est plutôt 40% aujourd'hui, d'autre part, chaque ménage doit disposer d'une réserve fixe dont le montant dépend de sa situation.»

- > Réserve fixe: au niveau d'une famille, il faut disposer d'environ 1.200 euros nets pour vivre, pour un célibataire environ 1000 euros. Ce montant ne peut être entamé par la charge d'emprunt. Donc, indépendamment des revenus, on tient compte d'un minimum de 1.200 euros qui doivent rester disponibles pour la famille.
- > Il faut aussi remarquer que les gens sont très conscients des prix et très réalistes. Ils ont souvent une idée claire du montant qu'ils peuvent consacrer à un emprunt. Les gens savent très bien ce qu'ils veulent et ce qui est à leur portée. Cette attitude s'explique aussi par un besoin de confort. Ils ne veulent pas se mettre la corde au cou parce qu'ils ont envie d'une maison.
- > La capacité de remboursement n'est pas le seul facteur qui joue dans l'attribution d'un prêt. La valeur du bien (rénové, non renové), la stabilité des revenus, etc. sont d'autres paramètres qui entrent en ligne de compte quand on évalue un dossier.

«L'éventuelle remontée des taux aura bien sûr un impact. Ce qu'il est utile de savoir, c'est ceci: le rapport moyen entre le montant de l'emprunt et la valeur du bien. À mon niveau, je peux dire que cette moyenne tourne entre 70 et 80% . Donc, quelqu'un qui achète une maison d'une valeur de 200.000 euros emprunte entre 70 et 80% de ce montant. Cela veut dire que vous avez un certain tampon et que vous ne vous retrouvez pas le dos au mur.»

«La sérénité est essentielle. Les clients qui viennent à l'agence pour des informations ont déjà beaucoup réfléchi. Ils trouvent beaucoup d'informations sur Internet, mais ils viennent à l'agence pour la décision finale. Ce n'est qu'après avoir reçu le conseil de l'agence qu'ils feront leur choix.»

- > Il est important que l'agent bancaire guide son client dans l'établissement du budget total (les frais de notaire, les coûts du crédit...) et qu'il l'informe de sa situation fiscale.
- > Souvent, les gens ont besoin de la banque pour choisir entre les options (exemple: un taux fixe ou un taux variable). La condition est ici que le tarif soit bon. Personne ne vous choisira parce qu'il vous trouve sympathique.

/ Tom Lagrange - Agent bancaire AXA

«Acheter ou emprunter révèle une certaine vision des choses. Certains optent délibérément pour la location, pas uniquement pour des raisons financières mais aussi par facilité. Ils paient un loyer et c'est tout. Alors qu'un propriétaire doit régler les taxes, financer des travaux d'entretien... Les frais sont nombreux. D'un autre côté, celui qui choisit d'acheter le fait en adoptant une vision à long terme.»

«On rêve toujours d'acheter. Je pense que tout le monde poursuit l'objectif ultime d'acquérir son logement à un certain âge et quand on a atteint un certain niveau de revenus, même si c'est un projet qui prendra plusieurs années.»

> Projet pluriannuel: les gens achètent une habitation et témoignent donc d'une vision à long terme. Ils vont procéder aux rénovations nécessaires, mais par étapes, en fonction de leurs moyens financiers.

«La toute grande majorité préfère un taux fixe, pour la sécurité qu'il procure. Les gens veulent savoir ce qui les attendra dans les 20 ou 25 prochaines années. Ceux qui optent pour un taux variable sont plus spéculatifs et plus aventureux mais peuvent aussi se le permettre financièrement.»

«Le marché des appartements est relativement plus grand que dans le passé. J'ai le sentiment que ceux qui préfèrent acheter un appartement ont plutôt une vision à court terme. On en achète un parce que le choix est grand, qu'ils sont modernes et que l'on est alors seul ou à deux. Quand la famille s'élargit, on le revend.»

> Les plus âgés (plus de 65 ans) vont souvent décider de louer un appartement. Ils paient un loyer et sont débarrassés de toutes les charges qu'entraîne la propriété (pas d'entretien du jardin, pas de précompte immobilier à payer...). Ils optent donc pour la facilité.

«Les plus âgés vont investir dans un deuxième bien pour bénéficier de revenus complémentaires. Ils n'empruntent pas pour ce faire, ou alors, un montant très limité pour le rénover (pour le rafraîchir, respecter les normes).»

> On peut aussi emprunter dans ce cas de figure pour bénéficier d'une optimisation fiscale.

«Lors de la construction d'une maison, l'énergie est une préoccupation, tout comme la mobilité, essentiellement la mobilité professionnelle. Où se situe votre lieu de travail?»

> Les routes sont engorgées. Auparavant, il était plus facile de se déplacer en voiture, c'est beaucoup moins le cas aujourd'hui. Raison pour laquelle on choisit un endroit situé à proximité des transports publics ou qui est proche du lieu de travail.
> L'esprit casanier est un autre facteur. Il y aura toujours des gens pour qui les liens avec la famille et les amis sont importants. Ils habitent alors dans leur région ou y reviennent.

/ Tom Lagrange - Agent bancaire AXA

- 1** Les ménages belges ont une **meilleure prise de conscience financière**. Ils savent très bien ce qu'ils veulent et ce qu'ils peuvent faire, sont **conscients des prix et réalistes**. Ils préfèrent le confort et refusent d'être esclaves de leur emprunt.
- 2** **La règle du tiers n'est plus d'actualité**. Les banques appliquent désormais **2 normes** pour définir le budget d'un emprunt. (1) Un **rapport de 60/40** (revenus disponibles contre charges d'emprunt). (2) Chaque ménage doit avoir une **réserve fixe** d'au moins 1.200 euros.
- 3** Même si les gens sont très bien informés, la décision **finale s'effectue souvent dans l'agence bancaire**. **L'accompagnement** de l'agent bancaire est très important pour déterminer **le budget total et pour expliquer les aspects fiscaux**.
- 4** Les Belges rêvent toujours d'acquérir leur **propre logement** à un certain âge.
- 5** **La grande majorité choisit un taux fixe**, pour la sécurité. Les gens veulent savoir ce qui les attendra dans les 20 ou 25 prochaines années. Seuls ceux qui peuvent **se le permettre financièrement** optent pour un **taux variable**.
- 6** Les plus âgés investissent parfois dans un deuxième bien pour bénéficier de **revenus complémentaires**. Ils empruntent alors un **montant limité** pour profiter ainsi d'une **optimalisation fiscale**.

/ Céline Dupont - AXA Bank Head of Products & Operations

«La plupart des clients sont de mieux en mieux informés quand ils entrent dans une agence, ils savent ce qu'est un prêt hypothécaire, s'ils doivent prendre une hypothèque ou un mandat, une formule à taux fixe ou à taux variable, ils ont clairement une meilleure connaissance des produits qu'il y a quelques années. Après c'est le rôle de l'agent bancaire de déterminer les normes financières.»

- > Calculer le montant et la durée d'un prêt ainsi que le minimum du revenu qui doit être respecté pour qu'une personne seule ou une famille puisse vivre.
- > Calculer un plan de remboursement raisonnable tout en permettant au client de réaliser son rêve: devenir propriétaire est une décision importante, le client ne doit pas s'asphyxier, la qualité de vie doit primer.
- > Les jeunes sont de plus en plus raisonnables et abordent le marché immobilier de manière assez rationnelle.

«Le marché de l'immobilier et du crédit hypothécaire se porte plutôt bien, les notaires viennent de publier leur baromètre 2015, avec 6% de transactions supplémentaires et un accès plus aisé au marché du crédit pour les jeunes.»

- > Emprunter est plus avantageux que louer (7 personnes sur 10 sont propriétaires): la charge est fixe, stable, on sait à quoi on s'engage par opposition à la location qui est indexée et au risque lié au changement de bail; on possède le bien une fois le crédit remboursé; le crédit amène des avantages fiscaux même si ceux-ci diminuent en importance en Flandre.
- > Mais l'achat n'est pas la solution universelle pour tous (exemple: les jeunes qui désirent partir travailler à l'étranger...).

«La règle de 30% est une règle ancestrale, quasi universelle mais qui est de plus en plus nuancée. L'origine de la règle aux USA était de protéger les revenus les plus bas. Maintenant, nous regardons le revenu disponible sans le poids de toutes les charges de crédit et ce revenu doit être suffisant pour assurer la qualité de vie. Donc on approche plus des 40%.»

- > Les autres crédits sont essentiellement ceux en lien avec la voiture, le Belge est peu endetté par rapport à d'autres pays.
- > L'agent bancaire peut alors proposer une formule financière qui maintient la qualité de vie et qui tient compte de différents paramètres: l'apport personnel du client, la durée du prêt...
- > Si cette qualité de vie ne peut être assurée, l'agent bancaire va déconseiller à son client d'emprunter et AXA (au siège) ne va pas octroyer le prêt.

Céline Dupont - AXA Bank Head of Products & Operations

«Les taux sont tellement bas qu'on observe plutôt une diminution de la durée du prêt, en moyenne de 3 ans sur les 3 dernières années, ainsi qu'une majorité de taux fixes, c'est une vraie tendance sur les marchés, les clients jouent la sécurité.»

- > Plus du tout de crédit à très long terme, sur 30-35 ans (pour ne pas dépasser l'âge de la pension).
- > L'accès à la propriété devient plus facile même pour des jeunes.
- > La banque est flexible quand il s'agit du système de garantie, par exemple, si un jeune a d'abord acheté un appartement puis qu'il achète par après une maison, AXA fait un échange de garanties pour que le client ait des frais minimaux.

«Sur le sujet de la bulle financière, on lit souvent dans la presse tout et n'importe quoi et tout cela est parti d'autorités mondiales qui ne regardent qu'un seul ratio, à savoir l'évolution des revenus par rapport au prix de l'immobilier. Mais le bon critère n'est pas le revenu mais la capacité de remboursement des ménages.»

- > La capacité de remboursement des ménages: le niveau du revenu + le niveau du taux d'intérêt + la structure du prêt/crédit + incitant fiscal.
- > Bien qu'en Belgique il y ait eu une évolution plus forte du prix de l'immobilier que de celle des revenus, la Belgique reste un des marchés les plus sécurisés au niveau du crédit:
 - > Presque uniquement des taux fixes.
 - > Un taux variable qui évolue dans un cadre légal. Le taux ne peut pas plus que doubler et il existe un plafond de variabilité maximale de 3 à 5% selon les contrats.
 - > Le crédit sur 40 ans et plus n'existe pas en Belgique comme aux Pays-Bas ou aux USA, le crédit porté uniquement sur les intérêts n'a jamais été fait par la Belgique ... la structure de crédit est saine.
- > Les facteurs exogènes jouent aussi un rôle dans la stabilité du marché:
 - > Le nombre de logements n'a pas explosé en même temps que la hausse du marché immobilier (comme en Espagne).
 - > Le Belge propriétaire habite dans sa maison, donc si le prix de l'immobilier change, cela n'affecte pas sa qualité de vie.
 - > La Belgique reste un pays riche, le PIB par habitant classe la Belgique dans le haut du panier.
 - > La distribution des richesses est équitable et stable sur les dernières années (indice GINI).

/ Céline Dupont - AXA Bank Head of Products & Operations

«Les gens n'ont pas plus le couteau sous la gorge par rapport à il y a quelques années, quelques statistiques le montrent et démontrent la stabilité du marché.»

- > 85% du montant est généralement emprunté: l'apport personnel a augmenté car les taux d'épargne sont bas et les gens préfèrent investir.
- > De 120.000 à 130.000 euros est le montant moyen emprunté (mix de crédit à l'achat et à la rénovation). Il est un peu plus important dans les classes sociales élevées.

«L'habitat reflète les évolutions de la société, c'est-à-dire que les perspectives économiques ne sont pas évidentes, on a connu des années difficiles, tous les défis énergétiques et climatiques sont dans les préoccupations de nos clients, les changements démographiques également ... de nouvelles manières d'habiter émergent que ce soit la cohabitation, le fameux concept kangourou...»

- > Les clients isolés ou monoparentaux, les personnes plus âgées et qui doivent repenser leur habitat, par exemple:
 - > Les studios au rez-de-chaussée pour les parents plus âgés.
 - > Projets de fermes-réalité divisées en plusieurs petites maisons avec des espaces communs.
- > Le développement des services de proximité, le choix des transports, de la santé, des loisirs.
- > D'où au niveau de l'habitat:
 - > Plus d'appartements que de maisons, des logements plus petits, une réduction de l'espace, la subdivision en appartements d'immeubles ou de maisons de maître à Bruxelles.
 - > La hausse de la rénovation par rapport à la construction (encouragée par le changement de la TVA à 6% sur 10 ans).
 - > Les demandes d'investissement sur la capacité énergétique du bien/les habitations passives, dans un souci d'économie et d'écologie.

«Les gens ne pensent pas à l'avance à l'impact d'un changement de situation familiale sur la qualité de vie quand ils s'engagent pour un prêt... D'où l'importance de consulter un agent bancaire qui va envisager plusieurs solutions.»

- > Par exemple: désolidariser les crédits, rallonger le crédit pour le partenaire qui désire continuer à payer, etc.

/ Céline Dupont - AXA Bank Head of Products & Operations

- 1 Malgré la situation économique de ces dernières années, le **crédit hypothécaire se porte bien**, le Belge reste toujours **plus acheteur que locataire**, ainsi 7 personnes sur 10 en moyenne accèdent à la propriété.
- 2 Les **taux bas**, à la fois sur l'emprunt et sur l'épargne, contribuent à **dynamiser le marché de l'immobilier et des crédits** et permettent l'accès à la propriété malgré le prix plus élevé de l'immobilier.
- 3 Le **risque d'une bulle financière en Belgique est quasi nul**. Grâce à sa législation ainsi qu'à des facteurs exogènes comme le PIB ou l'indice GINI, la Belgique reste un des marchés autour du crédit le plus **sécurisé**, le plus **sain** et le plus **stable**.
- 4 La **règle des 30% a évolué**, la banque considère maintenant le revenu disponible sans toutes les charges de crédit et ce revenu doit contribuer à maintenir une bonne qualité de vie.
- 5 Pour la banque, il est important de proposer au client un **plan de remboursement raisonnable**, qui tienne compte à la fois de sa qualité de vie mais aussi de ses rêves. Les **jeunes générations**, bien informées grâce à Internet, semblent plutôt **réceptives à cette approche** lors de la mise en œuvre de leur projet.
- 6 L'habitat s'adapte aux évolutions économiques et sociétales: des habitats **plus petits**, adaptés aux **différents âges de la vie** et qui tiennent compte des **tendances en matière de gestion énergétique et environnementale**.