

72% des professionnels de l'immobilier sont inquiets concernant l'accessibilité financière future des nouvelles constructions résidentielles

Selon une enquête menée par ING Belgique auprès de 253 professionnels de l'immobilier, 72% des répondants se soucient de l'accessibilité financière des nouvelles constructions résidentielles dans un futur proche. Cela explique également pourquoi le secteur s'attend à ce que le taux de propriété diminue. Aujourd'hui, 72 % des familles possèdent leur habitation. Les professionnels de l'immobilier s'attendent à ce que cela baisse à 65% dans les dix prochaines années, en particulier à cause des prix des terrains et du coût de l'application des normes écologiques, mais cela n'est pas l'unique raison. Un changement dans les préférences des consommateurs (47%) est également cité comme étant une raison de la baisse du nombre de propriétaires dans les prochaines années – les jeunes propriétaires auraient souvent d'autres priorités et préférences – même si une autre enquête auprès de cette fois des consommateurs, montrait des résultats différents. Le déclin de l'accessibilité financière et la baisse du nombre de propriétaires créent des défis pour le secteur : 7 interrogés sur 10 prévoient une consolidation dans leur domaine d'activité. Les économies d'échelle, les gains d'efficacité découlant de la technologie et des nouveaux modèles d'entreprises peuvent offrir une solution aux défis auxquels le secteur se trouve confronté.

Le secteur prévoit qu'il sera moins important d'être propriétaire à l'avenir, mais les consommateurs ne sont pas d'accord

Le fait que l'accessibilité financière des nouvelles constructions résidentielles se trouve sous pression est, selon 74% des interrogées, également la raison principale de la diminution du taux de propriété attendu dans le futur. Les professionnels de l'immobilier s'attendent à ce qu'il baisse de 72% à 65% des ménages dans les dix prochaines années, principalement parce que les habitations deviennent de moins en moins abordables. Pour 47% d'entre eux, c'est aussi dû au fait que le rapport à la propriété va changer et que celle-ci sera moins importante pour les Belges à l'avenir. Cela va cependant à l'encontre de l'avis des consommateurs. Seulement 19% d'entre eux pensent que la propriété sera quelque chose de moins important à l'avenir. 55% estiment que cela va rester important d'être propriétaire d'une habitation et 26% pensent même qu'être propriétaire va devenir plus important dans le futur.

Les consommateurs belges sont conscients du coût du passif et ne sont pas contre le fait de perdre en surface pour se rapprocher des commodités

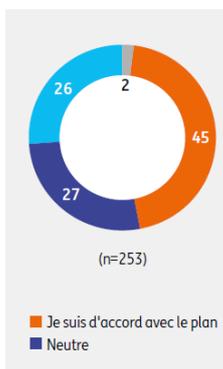


Lorsque les raisons de la baisse de l'accessibilité financière des habitations sont examinées, il semble que le prix des terrains ne soit pas la seule explication et que le secteur soit persuadé que les coûts de construction augmentent à cause des normes énergétiques de plus

en plus strictes. 69% d'eux considèrent qu'une maison passive coûte minimum 20% de plus qu'une maison qui répond aux normes minimales. ING a ainsi également étudié combien les Belges sont prêts à dépenser en plus pour une maison passive. Il ressort que 7% des consommateurs qui se disent capables d'accéder à la propriété sont prêts à déboursier 20% ou plus du budget d'une maison neuve ordinaire, un taux nettement supérieur à la part des maisons passives sur le marché immobilier.

Enfin, il semble que, comme le pensent la plupart des acteurs interrogés, la baisse de la taille des habitations devrait se poursuivre. Cela permet en effet de réduire la pression sur l'accessibilité financière, et il semble qu'une partie des consommateurs y soient disposés pourvu que cela leur d'aller vivre à moins de 10 minutes des écoles, magasins et services : 13% d'entre eux renonceraient à 20% de leur superficie et 8% déclarent qu'ils renonceraient à 30% de leur superficie pour ce faire (un tiers vit déjà dans un rayon de 10 minutes des écoles et services).

Le secteur est majoritairement en faveur de Stop au béton, devenu un tournant dans le secteur de la construction en Flandre



Les résultats de l'enquête montrent que le secteur est en faveur de Stop au béton, qui a été qualifié de « virage de la construction », décidé dans le nouvel accord de coalition flamand. Seulement 26% ne sont pas d'accord avec ce que l'on appelait alors Stop au béton. 45% des interviewés approuvent les plans et 27% se montrent neutres. Un résultat cohérent avec le fait que la diminution de l'empreinte écologique du secteur passera par une densification de l'habitat.

Il se distingue également que les entreprises actives en Wallonie se montrent nettement plus neutres lorsqu'il s'agit du « Stop au béton ». Le débat concernant Stop au béton est évident depuis un moment déjà en Flandre, alors que la Wallonie en prend seulement conscience. En Wallonie, certains voient Stop au béton comme un stimulateur de l'activité. Même à

l'époque où « Stop au béton » n'était pas encore d'application et que des incertitudes persistaient quant à la politique finale, près de 2 personnes interrogées sur 3 en Flandre l'avaient déjà pris activement en considération lors de l'achat d'un terrain à bâtir.

La technologie : une solution pour accroître l'efficacité qui n'est pas encore à la portée de tous

En ce qui concerne les nouvelles technologies, le secteur se montre optimiste. 77% pensent que l'imprimante 3D va gagner en popularité dans les 5 années à venir. Les nouvelles technologies vont également permettre de travailler plus efficacement, de gagner en efficacité, de diminuer les coûts et de diminuer l'empreinte écologique du secteur de la construction. Une illustration en est la modélisation des données du bâtiment (BIM ou « Building Information Model »). Cette technologie permet de procéder à une 'construction digitale'. Il est ainsi plus facile de détecter les erreurs, ce qui réduit les coûts inutiles et donc l'utilisation des matériaux. Si énormément de répondants pensent que ces méthodes deviendront plus utilisées dans les cinq prochaines années, la plupart n'ont pas encore adopté ces importantes nouvelles technologies. Seulement 32% des interviewés savent, par exemple, ce qu'est la BIM. Le besoin de dégager des économies d'échelle pour l'implémentation de ces technologies implique cependant qu'elles ne seront sans doute pas à la portée de tous les acteurs du secteur, un facteur qui peut en partie expliquer la consolidation à laquelle s'attendent 7 professionnels de l'immobilier sur 10.

Les investisseurs ont peut-être poussé l'activité trop haut par rapport aux besoins

Le fait que le secteur voit diverses solutions et opportunités n'empêche pas que la prudence doit rester de mise. Un indicateur important permettant de situer l'offre par rapport à la demande sur le marché immobilier est le nombre d'habitations existantes par ménage. Trois quarts de l'augmentation - au cours des 20 dernières années - du nombre d'habitations par ménage a eu lieu récemment. Cette évolution fait que moins de la moitié des personnes interrogées s'attendent à une augmentation du nombre de projets d'habitations développés et cela, malgré des conditions de financement favorables.

À propos d'ING

ING Belgique est une banque universelle qui fournit des services financiers aux particuliers, aux entreprises et aux clients institutionnels. ING Belgique S.A./N.V. est une filiale du Groupe ING N.V. via ING Bank N.V. (www.ing.com)

ING est une institution financière internationale solidement ancrée en Europe qui propose des services bancaires par l'intermédiaire de sa filiale d'exploitation ING Bank. ING Bank entend aider ses clients à conserver une longueur d'avance dans la vie et dans les affaires. Le personnel d'ING, qui compte plus de 53.000

employés, propose des services bancaires pour particuliers et entreprises aux clients de la banque répartis dans plus de 40 pays.

Le Groupe ING est coté aux Bourses d'Amsterdam (INGA NA, INGA.AS), de Bruxelles et de New York (ADR's : ING US, ING.N).

La durabilité fait partie intégrante de la stratégie commerciale d'ING, comme le reflète le classement d'ING parmi les leaders du secteur bancaire par Sustainalytics ainsi que sa note 'A' dans le registre de notation de l'indice MSCI. Les actions du Groupe ING font partie des principaux produits durables et de l'indice environnemental, social et de gouvernance (ESG) des principaux fournisseurs STOXX, Morningstar et FTSE Russell.

ING dispose d'équipes Finance Durable dédiées dans les différentes régions, y compris en Belgique.

Pour plus d'informations :

Julie Kerremans

0491 35 30 32

Julie.kerremans@ing.com