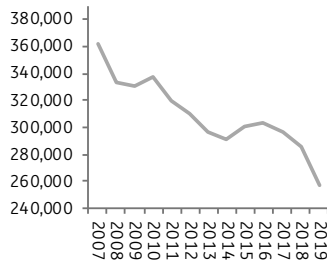


ING Focus Real Estate

27 février 2020

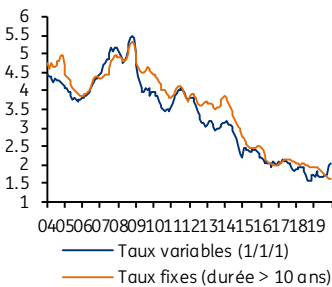
Batibouw 2020 dessine un habitat plus petit, plus vert et plus intelligent

Batibouw : Nombre de visiteurs par édition



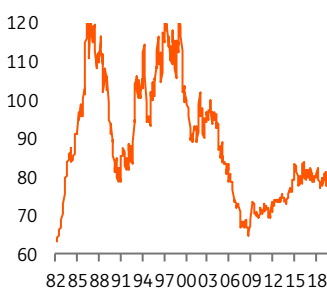
Source: Batibouw, La Libre Belgique

Taux d'intérêt hypothécaires



Source: BNB

Indice d'accessibilité du marché



Source: ING

Batibouw 2020 ouvre ses portes dans un contexte d'activité élevée pour le secteur de la construction grâce aux taux d'intérêt faibles. Les thèmes du salon confirment les tendances actuelles d'habitations plus petites mais plus vertes et plus intelligentes. Voici les principaux points développés :

- L'activité dans le secteur de la construction décélère, mais reste historiquement élevée. La croissance de l'activité du secteur est en effet passée de 5,3% à 4,1% en glissement annuel entre fin 2018 et le troisième trimestre de 2019, mais c'est encore **4 fois plus rapide** que le reste de l'économie.
- Ces hauts niveaux d'activité reposent sur une forte dynamique de crédit. Même en corrigeant l'impact d'un quatrième trimestre exceptionnel en raison de la disparition prévue du « woonbonus » en Flandre, les crédits pour de nouvelles constructions ont dépassé la barre des 5,5 milliards € en 2019. Ceci permet de créer de l'emploi : on compte environ **2.800 indépendants supplémentaires** dans le secteur l'année passée. Ces tendances devraient se poursuivre en 2020.
- En 2019, près de **57.000 permis de bâtir** pour de nouveaux logements auront été délivrés. C'est moins que l'année précédente, tout en restant historiquement élevé. Les performances régionales sont néanmoins différentes : en Flandre, la tendance reste haussière alors qu'en Wallonie et à Bruxelles, les chiffres n'ont rien d'exceptionnel au regard du passé.
- S'agissant spécifiquement des appartements, nous attendons 25.000 permis de bâtir en Flandre en 2020. Ce niveau soutenu est devenu la norme depuis 2016 grâce aux taux bas et à la demande des investisseurs et il est 25% plus élevé que dans la décennie précédente. En Wallonie, nous pensons que le rythme de 6000 permis par an devrait se maintenir pour les appartements, ce qui n'est que légèrement plus élevé qu'avant la période de taux d'intérêt bas.
- A Bruxelles, où les nouvelles constructions sont quasi exclusivement des appartements, les contraintes restent importantes pour le développement de nouvelles unités. Le nombre de permis pour de nouveaux appartements devrait d'ailleurs rester sous la barre des 1400 en 2019, ce qui est faible au regard des deux dernières décennies.
- Au-delà de ces chiffres, Batibouw est également l'occasion de s'intéresser à des tendances de long terme. Ainsi, les maisons « intelligentes » sont un thème important de Batibouw cette année. Une maison intelligente accroît le niveau de confort grâce à de nombreuses innovations. Cela a évidemment un coût que tout le monde n'est pas prêt à payer. Nous y voyons néanmoins un potentiel pour le secteur, même si les installateurs devront profondément modifier leur business model : les équipements d'une maison intelligente s'installent de plus en plus sans fil, ce qui permet à l'utilisateur de le faire lui-même.
- La réduction de la taille des logements est une deuxième tendance qui se poursuivra dans les années à venir et sur laquelle Batibouw se concentre cette année. Si cela déplaît à certains, **la moitié des Belges** en dehors des centres-villes seraient prêts à diminuer leur espace de vie pour se rapprocher des commodités qu'ils offrent.
- L'économie circulaire est le troisième thème évoqué à Batibouw. Des innovations permettent déjà de construire de manière plus circulaire. Mais ce thème doit encore faire son chemin : **plus de la moitié des professionnels du secteur** ne savent pas exactement ce que cela signifie.

Julien Manceaux

Senior Economist
Brussels +32 2 547 33 50
Julien.Manceaux@ing.com

Steven Trypsteen

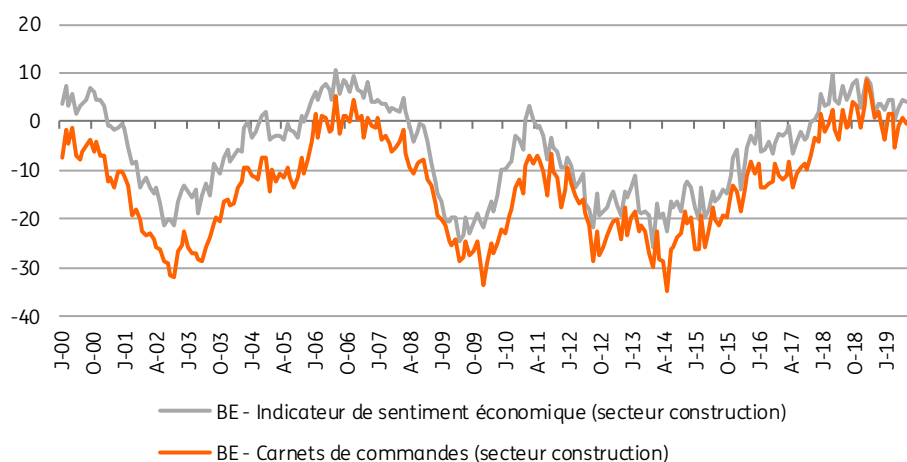
Economist
Brussels +32 2 547 33 79
Steven.Trypsteen@ing.com

I. Le secteur de la construction en 2020

Évolution de l'activité et de l'emploi

Plusieurs indicateurs indiquent que le secteur de la construction a atteint un pic de croissance à la fin de l'année 2018 et que celle-ci s'est affaiblie depuis. Le niveau de confiance des entrepreneurs du secteur par rapport au futur de leurs affaires (Graphique 1) est ainsi redescendu à son niveau de la fin 2017, et il semble que les carnets de commandes aient suivi la même tendance. On remarquera que ces indicateurs restent élevés en perspective historique, et certainement si on les compare à leur niveau des 10 dernières années : en dehors de la période de plan de relance de 2011, marquée par des soutiens fiscaux, notamment en termes de TVA, les niveaux observés depuis 2017 n'ont plus été mesurés depuis 2008.

Gr 1 L'activité du secteur continue de croître



Source: Refinitiv Datastream

C'est ce qui ressort également des chiffres de la valeur ajoutée brute du secteur dont la croissance s'est affaiblie sur les derniers trimestres, passant de 5,3% sur un an au 4^{ème} trimestre de 2018 à 4,1% au 3^{ème} trimestre 2019. Un ralentissement qui s'observe plus généralement pour l'ensemble du PIB (nous attendons 1,0% de croissance en Belgique cette année contre 1,4% en 2019) mais la croissance reste quatre fois plus forte dans le secteur de la construction que dans le reste de l'économie. A en croire les enquêtes menées par la BNB auprès des architectes (Graphique 2), la croissance de l'activité dans le secteur devrait se stabiliser juste en-dessous de 4% au premier semestre 2020. Ce dynamisme permet aussi de créer des emplois : la croissance du nombre de salariés, qui n'atteignait pas 1% par an en 2017 et 2018 (après pourtant 4 ans de contraction), a été de 1,2% en 2019. On constate aussi une forte hausse du nombre d'indépendants dans le secteur, près de 10,000 sur les 4 dernières années (pour un total de 74.500), et 4% en 2019.

Évolution du crédit aux particuliers

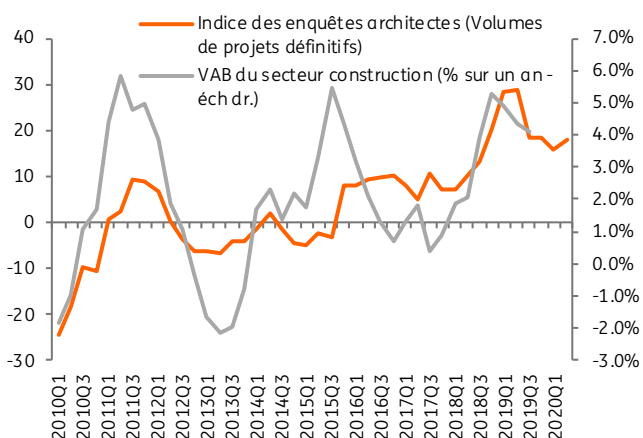
La croissance du crédit aux particuliers reste, avec la forte présence des investisseurs sur le marché des appartements neufs, le moteur principal de la vitalité du secteur. Les prêts hypothécaires à la construction d'un logement neuf (ce qui inclut tous les biens achetés par des particuliers qui payent la TVA de 21%) ont dépassé la barre des 7 milliards d'euros en 2019. Ces prêts, qui étaient généralement d'environ 4 milliards par an avant 2016, n'ont cessé de voir leur volume augmenter ces dernières années sous l'effet de la baisse des taux d'intérêt : la baisse de 200pb enregistrée ces dernières années¹ (sur les prêts

¹ Entre le début 2014 (3,8% sur les prêts hypothécaires à taux fixes de plus de 10 ans en janvier) et l'été 2019 (1,8% en juin), la baisse cumulée est de 200pb. Ainsi, sur 20 ans, la même mensualité de 810€ (la mensualité moyenne des nouveaux prêts enregistrés en janvier 2014, soit 134.200€ en moyenne) permettait en juin 2019 d'emprunter 162.300€ (+21%).

hypothécaires à taux fixe) grâce aux actions de la Banque Centrale Européenne donnent en effet une capacité d'emprunt – à mensualité égale – de 21% supérieure sur 20 ans.

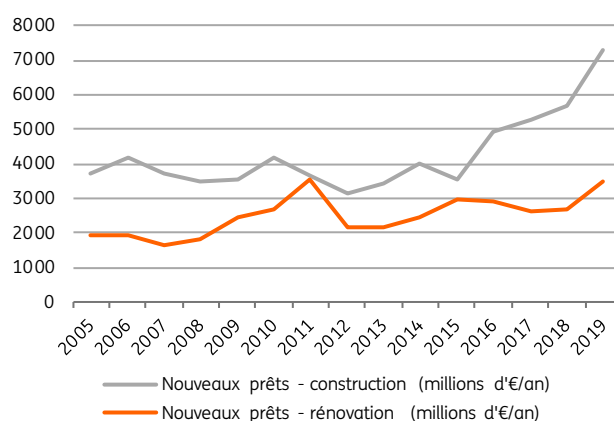
Cependant, la fin 2019 a été marquée par l'annonce en Flandre de la disparition du « woonbonus », qui a provoqué une production de prêts hypothécaires (à but de construction) très élevée en fin d'année : 9500 rien qu'en décembre, soit l'équivalent d'un trimestre entier. Il faut s'attendre à une nette baisse de régime au début de l'année, et un volume de prêt à la construction plus faible en 2020 (sans doute sous la barre des 5 milliards). Cependant, il faut noter qu'il ne s'agit là que d'un effet de calendrier : les années 2018-2020, dans leur ensemble, resteront sans doute comme des années records, avec environ 5,5 milliards d'euros de crédit à la construction accordés par an par les banques belges. C'est 35% de plus que la normale, il est donc naturel que cela ait conduit à des carnets de commandes bien remplis et à plus d'optimisme dans le secteur. Au vu de la stabilité attendue des taux, nous n'attendons pas de croissance supplémentaire du volume de prêts hypothécaires en 2021 mais une stabilisation à un niveau légèrement supérieur à 5 milliards.

Gr 2 Enquêtes architectes



NB : les enquêtes sont avancées de 6 mois
Source : BNB

Gr 2 Crédits à la construction et rénovation



Source : BNB

Évolution des permis de bâtir

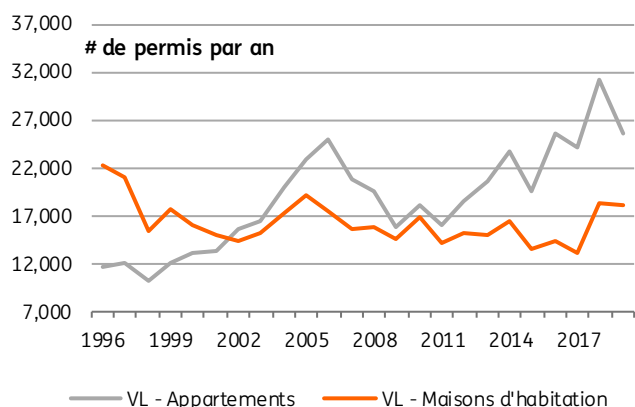
Dans la mesure où il faut pouvoir montrer un permis afin d'obtenir un prêt hypothécaire et que 75% des logements neufs sont bâtis en Flandre, la fin du bonus logement devrait affecter les statistiques de permis de bâtir autant que celles des prêts hypothécaires, même si nous ne disposons pas encore des statistiques de novembre et décembre.

En **Flandre**, la tendance de 2019, jusqu'en octobre, était plutôt au ralentissement après une année 2018 record ; record qui était lui-même dû à un changement de normes, non pas fiscales, mais cette fois écologiques. Avec près de 18.000 permis pour des maisons et 30.000 pour des appartements en 2018, il était difficile de faire mieux. Sur base des 10 premiers mois de l'année, 2019 aurait vu une légère baisse, de 1,6% par rapport à 2018 pour les maisons et un choc plus important sur les appartements (-17%). Ces baisses seront sans doute entièrement effacées par les chiffres des mois de novembre et décembre. En dehors de ces effets liés à la disparition du « woonbonus », si la tendance décrite plus haut se confirme, nous pensons néanmoins pouvoir compter sur 35.000 permis pour des maisons neuves en Flandre sur les deux années 2019 et 2020, ce qui reste très élevé. Pour les appartements, les 30.000 permis atteints en 2018 devraient rester un sommet et nous attendons environ 50.000 permis au total pour les années 2019 et 2020.

En **Wallonie**, il semble que l'activité principale (les permis pour des maisons neuves) voit également sa croissance ralentir, de 10% en 2018 à 3,7% en 2019. Avec à peine 6100 permis délivrés, elle ne semble pas sur le point de repasser au-dessus de la barre des 6900 permis annuels, niveau sous lequel l'activité est passée depuis 2011. La croissance des permis pour des appartements, qui était nulle en 2018, est repassée à 4% en 2019, passant la barre des 6000 permis, un rythme qui n'a rien d'exceptionnel et qui est même faible au regard du niveau des taux d'intérêt. Si on le compare au niveau moyen de la décennie 2006-2015 (5880 permis par an), la hausse est seulement de 2%.

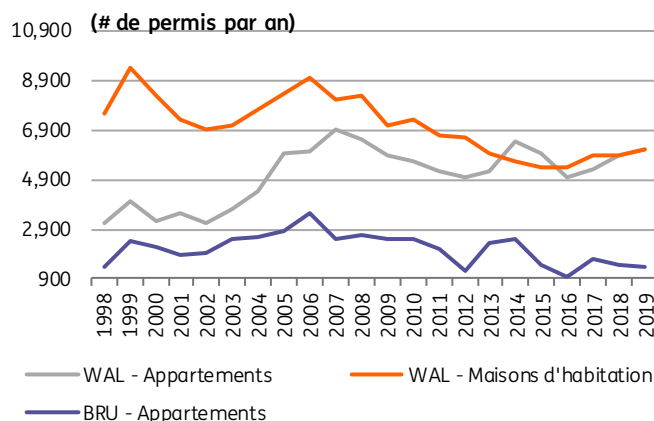
A **Bruxelles**, on notera qu'il est possible que le nombre de permis pour de nouveaux appartements ne dépasse pas la barre des 1400 en 2019, ce qui en ferait la 3^{ème} année la plus mauvaise des deux dernières décennies. Difficultés d'obtention de permis et rareté des terrains restent plus que jamais des défis dans la capitale pour maintenir une progression de l'offre de logements face à la formation d'environ 30.000 ménages attendus dans les dix prochaines années.

Gr 4 Permis de bâtir (Flandre)



Source : Statbel : les chiffres 2019 sont une projection à partir des dix premiers mois

Gr 5 Permis de bâtir (Bruxelles et Wallonie)



Source : Statbel : les chiffres 2019 sont une projection à partir des dix premiers mois

C'est dans ce contexte d'une activité historiquement élevée malgré le ralentissement de croissance que le salon Batibouw ouvre ses portes et est au défi d'attirer plus de visiteurs que l'an dernier : 2019 avait en effet été l'année de la plus basse fréquentation du principal salon de la construction, avec moins de 260.000 visiteurs. En effet, la rareté des terrains et un marché du neuf qui fait désormais la part belle aux appartements sur plans (plébiscités par les investisseurs particuliers) et aux maisons « clefs-sur-porte » ont rendu le salon optionnel pour bon nombre de candidats bâtisseurs. Dès lors, le salon se renouvelle. Les thèmes de cette année sont ainsi un bon résumé de la tendance qui se dessine pour les habitations du futur : plus petites, plus vertes, et plus intelligentes.

II. Batibouw 2020, au cœur des nouvelles tendances

À quoi ressemblera l'habitation du futur ? La plupart d'entre nous pensent immédiatement à des tours de force technologiques, à l'instar de l'ouverture automatique des rideaux lorsque le réveil sonne. En effet, les logements, qu'il s'agisse de constructions neuves ou d'habitations existantes, sont équipés d'un nombre sans cesse croissant d'appareils intelligents. Les nouveaux gadgets techniques sont là pour accroître le confort du foyer et faciliter l'utilisation de certains appareils. Voilà une bonne nouvelle pour le consommateur. Toutefois, cette tendance pose également des défis, notamment pour les installateurs.

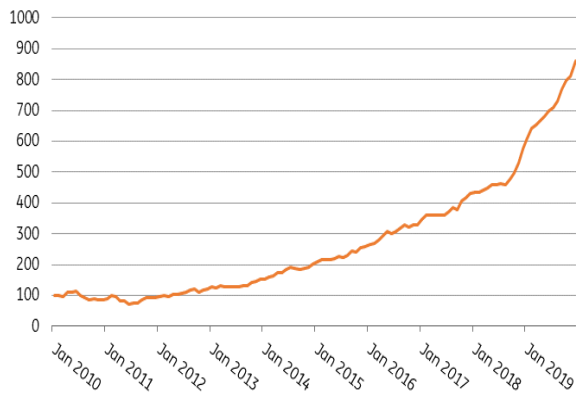
À notre avis, l'habitation du futur ne se limitera cependant pas aux nouvelles technologies. Deux autres tendances vont marquer l'habitation de demain, à savoir qu'elle sera sans doute plus petite et plus « verte », ou durable. Ces deux tendances se sont déjà installées ces dernières années et devraient continuer à s'affirmer dans les années à venir.

Comme chaque année, Batibouw se concentre sur plusieurs thèmes. Cette édition mettra à l'honneur les habitations vertes, les Smart homes (plus précisément le chauffage et la climatisation intelligents) et les logements plus petits. Nous abordons ces thèmes plus en détail ci-dessous.

Vivre dans une habitation plus intelligente : les Smart homes font une percée

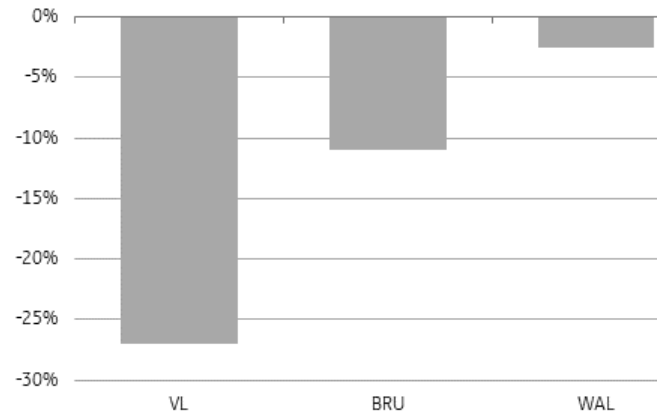
L'intérêt des consommateurs pour les maisons intelligentes est en forte croissance. Nous connaissons l'aspirateur robot et l'éclairage sans fil depuis un certain temps déjà, et l'année dernière, des assistants virtuels (tels que Google Assistant) ont fait leur apparition sur le marché belge. Le consommateur se montre déjà intéressé. Les recherches sur Google pour les « Smart homes » sont en hausse depuis 2013, mais ont littéralement décollé en 2019 (Graphique 6).

Gr 6 Nombre de recherches « Smart home » en Belgique (moyenne annuelle mobile janvier 2010 = 100)



Source: Google trends et calculs ING

Gr 7 Évolution de la surface habitable moyenne entre 1998 et 2018



Source: Statbel

Notre définition de la Smart home ? Une maison offrant une commodité et un confort supérieurs à la moyenne grâce à la technologie. Il suffit de penser à l'aspirateur qui se déplace sans fil et automatiquement dans votre salon et qui ramasse toute la poussière. Ou encore au thermostat intelligent qui sait quand quelqu'un rentre à la maison et a allumé le chauffage au préalable.

Dans notre définition, les « Smart homes » sont un concept dynamique. Une habitation que nous qualifions aujourd'hui d'intelligente pourrait nous sembler stupide dans 10 ans, ayant été dépassée par « l'habitation moyenne ».

Appareils domestiques intelligents et appareils ménagers intelligents

On peut scinder en deux groupes les appareils qui transforment une habitation en une Smart home. On trouve tout d'abord les appareils domestiques intelligents. Ce sont tous les équipements d'une maison qui procurent une commodité et/ou un confort supérieurs à la moyenne et qui sont attachés à la maison. En cas de vente, ils vont généralement de pair avec le bien immobilier. Un thermostat intelligent ou des stores intelligents appartiennent à cette catégorie. Le deuxième groupe est celui des appareils ménagers intelligents. Ce sont toutes sortes d'équipements qui ne font pas directement partie de la maison, mais qui procurent davantage de commodité et de confort dans l'habitation. Il peut notamment s'agir d'une application ou de capteurs pour contrôler l'éclairage, ou encore d'un robot aspirateur.

Sur quelles technologies les Smart homes reposent-elles ?

Certaines technologies sous-jacentes permettent de développer toutes sortes de choses qui améliorent la commodité et le confort d'une habitation. Les améliorations apportées à ces technologies sous-jacentes permettent une véritable percée des Smart homes. Une première technologie de support est la technologie sans fil. Des lampes, des interrupteurs, des prises et des boutons de thermostat à communication numérique peuvent être facilement installés sans fil, sans qu'il soit nécessaire d'ouvrir des murs pour le câblage. Vu la miniaturisation croissante des « instruments » sans fil, ils peuvent en outre être placés facilement dans toutes sortes d'objets, comme des commutateurs, des lampes et des serrures ainsi rendus intelligents. L'utilisation accrue du sans-fil facilite donc l'installation des appareils domestiques et ménagers intelligents.

Une meilleure technologie de la parole est une deuxième technologie de support. Le contrôle d'une Smart home par la parole apporte un gain de confort. Une simple commande vocale telle que « éteindre toutes les lumières et le chauffage » simplifie le contrôle d'une Smart home/house. Google Home, HomePod d'Apple et Amazon Echo sont des exemples de dispositifs d'aide à « assistance vocale ».

Enfin, des capteurs avancés soutiennent l'évolution vers des habitations intelligentes. Des capteurs détectent si une personne se trouve dans la maison ou dans une pièce et allument ou éteignent automatiquement des appareils. Il peut s'agir de l'éclairage et du chauffage lorsqu'une personne pénètre dans une pièce, mais aussi de capteurs qui détectent que la fenêtre est ouverte et éteignent le chauffage. Des capteurs assurent également la protection du logement. Ils deviennent sans cesse plus petits, meilleur marché et plus simples à connecter (sans fil) à l'Internet. Avec le nombre croissant de capteurs en ligne, intégrables dans pratiquement n'importe quel appareil, les consommateurs ont du choix parmi une gamme de plus en plus étoffée d'appareils intelligents.

Opportunités et défis

Comme toute innovation, la Smart Home est synonyme d'opportunités et de défis. Elle présente bien sûr des avantages manifestes pour le consommateur : l'accroissement de la commodité et du confort du foyer. Mais combien de consommateurs sont prêts à déboursier plus et dans quelle mesure exactement ? Il convient bien sûr de se demander si les consommateurs sont prêts à payer davantage pour des appareils domestiques/ménagers intelligents. Le savoir, c'est pouvoir faire une estimation du marché existant pour ceux-ci..

Une enquête ING réalisée auprès de consommateurs néerlandais² a révélé qu'environ 20% d'entre eux sont prêts à payer plus cher pour une Smart home. La plupart de ceux qui sont disposés à payer plus s'autorisent jusqu'à un maximum de 2 % en plus. Ce qui représente un marché potentiel de 600 millions € pour les appareils ménagers intelligents. Pour la Belgique, on estime que ce marché peut s'élever au moins à la moitié de celui des Pays-Bas.

Les innovations en matière d'appareils ménagers/domestiques intelligents sont également une source de défis, notamment pour les installateurs d'appareils. En effet, les appareils ménagers/domestiques intelligents sont plus faciles à installer. Souvent, il n'est pas nécessaire de faire passer des câbles à travers le mur et l'installation est plus facile (« plug and play »). Les installateurs sont confrontés à un deuxième défi, à savoir la concurrence des nouveaux acteurs du marché, à l'instar des géants technologiques (Apple, Amazon et Google) qui font leurs premiers pas avec leurs assistants personnels (comme Apple HomePod, Amazon Echo et Google Home). Il va sans dire que les installateurs peuvent néanmoins s'adapter à cette nouvelle situation en se profilant davantage comme des conseillers pour aider le consommateur à choisir parmi les multiples options.

Vivre dans un logement plus petit : une solution et un défi

L'autre tendance sur laquelle parie Batibouw - vivre dans un logement plus petit - se manifeste depuis un certain temps déjà, surtout en Flandre. En Flandre, la surface habitable a diminué de plus de 25 % entre 1998 et 2018. La diminution a été nettement moins prononcée en Wallonie et à Bruxelles (Graphique 7).

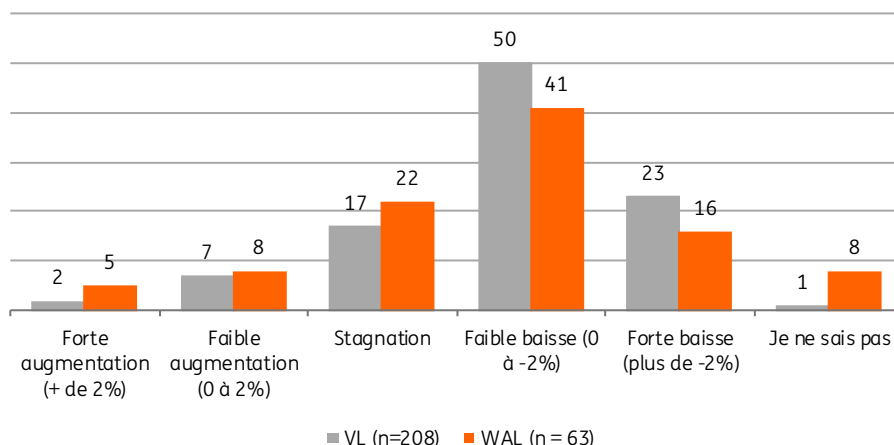
Vivre dans un logement plus petit est souvent considéré comme une solution face au prix des constructions neuves. L'année passée, ING Belgique a mené une vaste enquête auprès des professionnels de l'immobilier³ et leur a demandé comment ils voyaient évoluer la surface habitable. Une très grande majorité des répondants estiment que la surface habitable des appartements diminuera dans les cinq prochaines années (Graphique 8 : 73 % en Flandre et 57 % en Wallonie). Vivre dans un logement plus petit devrait en principe réduire la pression sur l'accessibilité du bâti neuf, compensant les hausses de prix

² L'étude complète peut être consultée [ici](#).

³ Tous les résultats de notre enquête peuvent être consultés [ici](#).

au mètre carré. Parfois, les nombreuses règles en matière de surfaces minimales limitent cependant les possibilités à ce niveau.

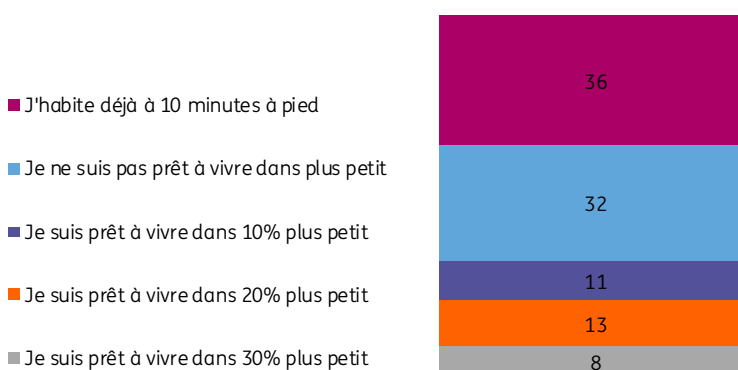
Gr 8 Évolution de la surface habitable selon les professionnels de l'immobilier (en pourcentage de toutes les réponses)



Source : ING

La perspective de vivre dans un logement plus petit n'a probablement rien de réjouissant pour la plupart des Belges. Mais une telle décision peut également s'accompagner d'effets secondaires positifs. On pourrait réduire son espace de vie, mais pour une habitation qui se trouve à proximité immédiate des commodités (magasins, écoles, travail). Nous avons voulu savoir si les Belges étaient prêts à s'installer dans un logement plus petit pour pouvoir habiter à 10 minutes à pied de commerces, écoles et autres services (Graphique 9).

Gr 9 Le consommateur est-il prêt à habiter une surface plus petite pour se rapprocher du « centre » (des commodités) ?



Source : Enquête auprès des consommateurs du Strategic Monitor d'ING

Les résultats montrent que les Belges sont partagés sur ce point. Environ un tiers (36%) disent déjà habiter à maximum dix minutes de toutes sortes de services. La moitié des Belges en dehors des centres-villes (les 64% restant) seraient prêts à diminuer leur espace de vie pour se rapprocher des commodités qu'ils offrent. En effet, environ un tiers des Belges déclarent ne pas être prêt à faire une telle concession. Et le 3^{ème} tiers des répondants se disent prêts à l'envisager, mais les avis divergent quant à la surface qu'ils sont prêts à abandonner. 11 % déclarent qu'ils pourraient vivre dans un espace 10 % plus petit. Pour un appartement de 100 mètres carrés, ces personnes seraient donc prêtes à renoncer à 10 mètres carrés pour vivre dans un quartier plus central. 13 % seraient

disposés à habiter dans un logement 20 % plus petit et 8 % seraient prêts à renoncer à plus de 30 % de surface.

Ces chiffres montrent qu'il existe donc un marché pour des logements de plus petite taille bénéficiant d'une position plus centrale. Dans le contexte du « bouwshift » en Flandre, on peut considérer qu'il s'agit d'une bonne nouvelle. Reste néanmoins à savoir si le prix inférieur des habitations de taille plus modeste ne sera pas neutralisé par une hausse des prix des terrains dans les centres(-villes). Si la hausse de prix des terrains annule la baisse du coût de la construction, vivre dans un logement plus petit ne sera pas pour autant plus abordable financièrement.

Vivre dans un logement plus vert, et de manière circulaire

Enfin, Batibouw s'intéresse également à la tendance vers une économie plus durable et se concentrera cette année sur l'économie circulaire. Dans une économie circulaire, toutes les matières premières sont sans cesse réutilisées. Les déchets n'existent plus.

Il existe de multiples manières de veiller à ce que les matières premières restent plus longtemps dans notre économie. Il est notamment possible d'encourager la réutilisation en rendant un produit plus facile à démonter, en remplaçant par exemple la colle par des systèmes de verrouillage.

Une autre façon de réduire les flux de déchets consiste à adapter le processus de production de telle sorte que les déchets d'une entreprise deviennent un intrant pour une autre entreprise. Différentes entreprises (ou départements d'une même entreprise) pourraient donc tirer profit d'une communication renforcée et d'une meilleure coordination qui leur permettraient d'accorder leurs processus de production. La première valoriserait ce qui était jadis des déchets, tandis que la seconde profiterait de matières premières moins chères. Ces exemples montrent que limiter la production de déchets peut également créer de la valeur.

Les secteurs de la construction et de l'immobilier sont déjà en phase d'expérimentation

De nombreuses entreprises du secteur de la construction expérimentent également des méthodes circulaires⁴. Ainsi, Facadeclick a développé des briques de parement qui s'emboîtent les unes dans les autres sans mortier ni colle. Ce système permet de démonter et de réutiliser facilement les briques. La société JuuNoo a développé des systèmes de cloisons réutilisables, qui permettent de modifier plus facilement un espace.

D'autres entreprises expérimentent la communautarisation d'espaces. L'économie collaborative s'applique donc également aux secteurs de la construction et de l'immobilier. En partageant certains espaces et fonctionnalités, il n'est plus nécessaire de les prévoir pour chaque utilisateur. Il est ainsi possible de réduire le coût de la construction d'une habitation.

Regrouper les installations dans des structures spécifiques (« SPV »)

Les énergies renouvelables ainsi que la réutilisation et la purification de l'eau sont par définition circulaires. À terme, elles constituent sans doute aussi le meilleur choix sur le plan économique, mais elles augmentent considérablement le coût initial de la construction. Une ESCO (Energy Service Company) peut être la solution à cet égard. Il s'agit d'une entité juridique (« special purpose vehicle » - SPV) qui abrite les services publics. La propriété est donc séparée juridiquement du bâtiment. Ainsi, le SPV prend en charge la gestion énergétique d'un bâtiment et est également responsable de sa maintenance.

Le SPV est une opportunité d'investissement pour les actionnaires (souvent en combinaison avec les fournisseurs d'énergie) et une opportunité de financement pour les propriétaires des appartements de l'immeuble. Ils versent une redevance mensuelle au

⁴ Notre étude de 2018 en donne de nombreux exemples. Vous pouvez la lire [ici](#).

SPV et peuvent ainsi étaler l'investissement. Au terme du contrat, la propriété des installations sera transférée aux propriétaires des appartements par le biais du droit d'accession. Il est également possible de prolonger le contrat. L'approche globale et la vision à long terme du SPV permettent d'optimiser les performances énergétiques et d'améliorer l'accessibilité financière des constructions neuves durables. La structure peut également être utilisée pour d'autres services publics tels que l'eau.

Autres modèles économiques

Les techniques susmentionnées contribuent donc à réduire la production de déchets, tant physiques que sous forme de CO₂, et éventuellement à réaliser des économies. Toutefois, la construction circulaire ne fait pas seulement entrer en jeu de nouvelles méthodes, mais aussi d'autres modèles économiques.

On constate actuellement que certaines entreprises du secteur de la construction choisissent d'élargir leurs activités et d'évoluer vers un modèle économique hybride. Un entrepreneur peut ainsi choisir non seulement de construire, mais aussi de faire de la promotion immobilière, sur le modèle économique « design-and-build ». Un tel modèle pourrait, en principe, faciliter le recours à des méthodes de construction innovantes. L'entrepreneur sait exactement ce qui est techniquement possible et peut en tenir compte dès la phase de conception. Une meilleure exploitation de cette technologie permettrait donc de comprimer les coûts.

Les entreprises peuvent même aller plus loin. Au lieu de vendre le bâtiment ou les unités, les entreprises qui les ont construits peuvent en rester propriétaires. Et en demeurant propriétaires, elles peuvent offrir des services de maintenance. C'est le modèle économique que l'on qualifie également de modèle « design-build-finance-maintain ». Et ce modèle nous permet de nous rapprocher du modèle économique circulaire dit « product-as-a-service ».

Philips, qui vend de l'éclairage au lieu de lampes, est l'exemple classique du modèle économique « product-as-a-service ». Le consommateur ne devient pas propriétaire de la lampe et/ou du luminaire et doit seulement payer le service. Ce modèle devrait permettre d'allonger la durée de vie des produits et d'augmenter leurs chances d'être recyclés. Puisque le producteur reste propriétaire du produit, il a en effet tout intérêt à se préoccuper de ce qu'il adviendra du produit une fois son cycle de vie achevé. Le producteur est également encouragé à concevoir le produit de manière à ce qu'il soit facile à réparer ou d'en extraire et réutiliser les matières premières.

En Belgique, ETAP propose un service de ce genre. Un projet Light-as-a-Service (LAAS) est en cours avec la ville de Malines. ETAP fournit de l'éclairage sur une période de dix ans et s'occupe également de la maintenance, de l'installation et du financement. En échange, la ville de Malines paie un loyer fixe.

Connaissance de l'économie circulaire encore peu développée

Dans notre vaste enquête de l'année passée, nous avons également demandé si le concept de circularité était déjà connu dans le secteur de la construction. Plus de la moitié des personnes interrogées ne savaient pas ce que cela signifiait, moins d'un quart en avait entendu parler sans en connaître le sens exact, et 25 % savaient exactement de quoi il s'agissait. Le niveau de connaissance de la construction circulaire diffère également selon les segments. Les promoteurs sont ceux qui connaissent le plus le concept (35 %), tandis que les agents immobiliers le connaissent le moins (60 %).

Nous pensons que les tendances ci-dessus continueront à s'affirmer dans les années à venir. Autrement dit, les secteurs de la construction et de l'immobilier vont faire face à une mutation de taille. Cette année, la focalisation de Batibouw sur ces thèmes favorisera d'ores et déjà une plus grande sensibilisation.

Disclaimer

Cette publication a été préparée par la division d'analyse économique et financière de ING Belgique S.A. ("ING") exclusivement à titre d'information, sans tenir compte des objectifs d'investissement, de la situation financière ou des moyens d'un utilisateur en particulier. Les informations dans cette publication ne constituent ni une recommandation de placement, ni un conseil fiscal, juridique ou en investissement, ni une offre ou une incitation à acheter ou vendre des instruments financiers. Même si toutes les précautions ont été prises pour assurer que les informations contenues dans ce document ne soient ni erronées, ni trompeuses au moment de la publication, ING ne peut pas garantir l'exhaustivité ni l'exactitude des informations communiqués par des tiers. ING ne peut pas être tenue pour responsable d'éventuelles pertes directes ou indirectes suite à l'utilisation de cette publication, sauf faute grave. Les opinions, prévisions ou estimations sont uniquement celles du ou des auteurs à la date de la publication et peuvent être modifiées sans préavis, sauf indication contraire.

La distribution de cette publication peut faire l'objet de restrictions légales ou réglementaires dans certains états et les personnes qui entrent en possession de celle-ci doivent se renseigner à propos de ces restrictions et les respecter.

Cette publication est soumise à la protection du copyright et des droits des bases de données et ne peut être reproduite, distribuée ou publiée par quiconque, quel que soit l'objectif, sans l'accord préalable explicite et écrit de ING. Tous les droits sont réservés. L'entité juridique responsable de la publication ING Belgique S.A. est agréée par la Banque Nationale de Belgique et est supervisée par la Banque Centrale Européenne (BCE), la Banque Nationale de Belgique (BNB) et l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA). ING Belgique S.A. est enregistrée en Belgique (n° 0403.200.393) au registre des personnes morales de Bruxelles.

À l'attention des investisseurs américains : toute personne qui souhaite discuter de cette publication ou effectuer des transactions dans un titre mentionné dans ce document doit prendre contact avec ING Financial Markets LLC, qui est membre de la NYSE, la FINRA et la SIPC et qui fait partie de ING, et qui a accepté la responsabilité de la distribution de ce document aux États-Unis conformément aux dispositions en vigueur.

Editeur responsable : Peter Vanden Houte, Avenue Marnix 24, 1000 Bruxelles, Belgique.