



Rapport 2016 des tendances immobilières

Déjeuner de presse, Chalet de la forêt, 26 janvier 2017

AGENDA



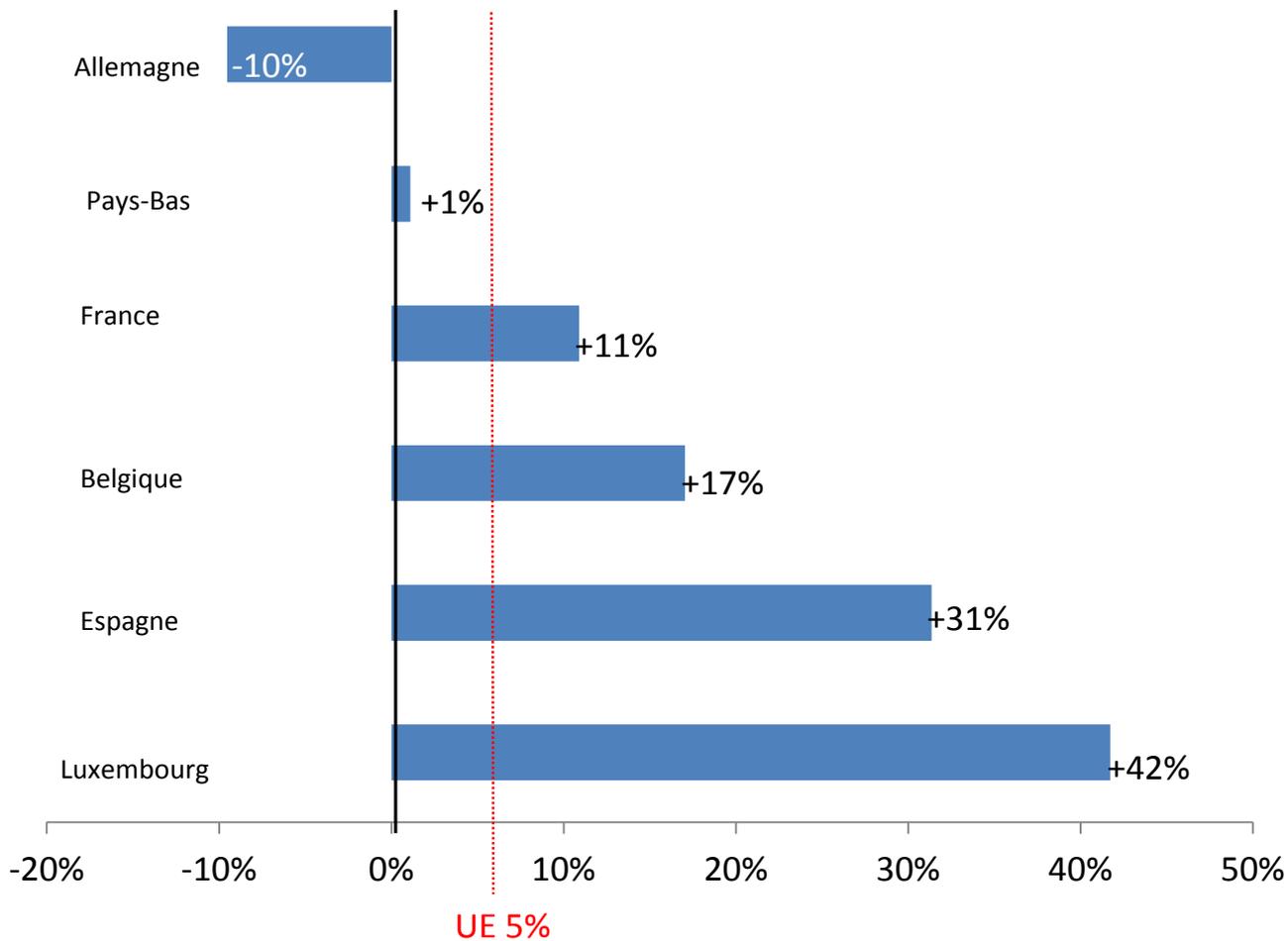
- *Contexte de l'enquête*
- Perspectives macro + vue du consommateur
- Opportunités pour les autorités + vue du consommateur
- Conclusions et actions
- *Petit plus: L'habitation idéale et l'impact relationnel*



Perspectives macro

Population

Perspective démographique (2009 - 2050)



Population

Mix de croissance de la population (2015 - 2050)

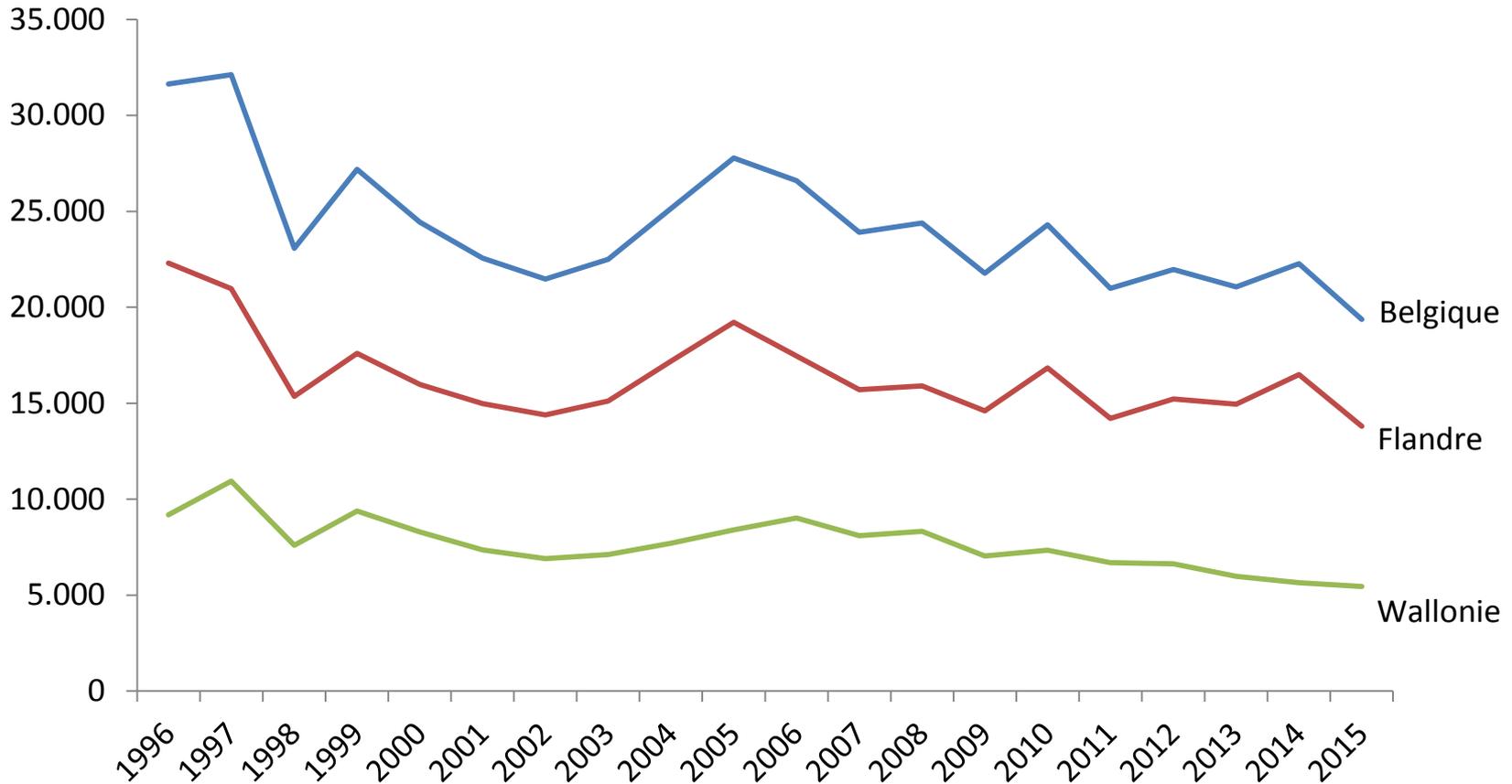
Région Wallonne (en milliers)

Tranche d'âge	2015	2050	Augmentation
0-17	757	813	7%
18-66	2.286	2.334	2%
67+	546	898	65%
85+	90	214	139%
Total	3.589	4.045	13%

Région Flamande (en milliers)

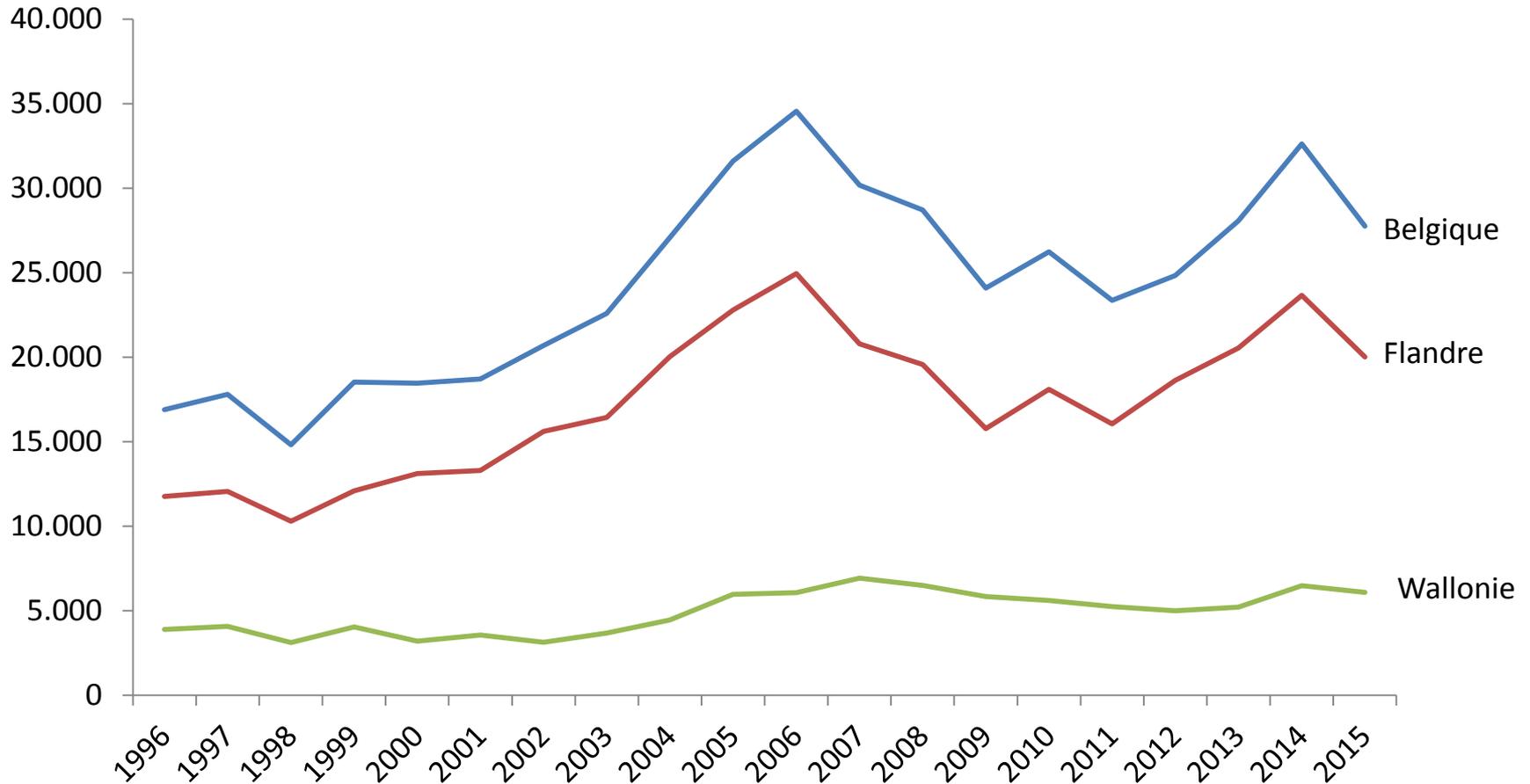
Tranche d'âge	2015	2050	Augmentation
0-17	1.250	1.411	13%
18-66	4.092	4.039	-1%
67+	1.102	1.750	59%
85+	174	461	165%
Total	6.444	7.200	12%

Permis autorisés 1996 - 2015
Maisons

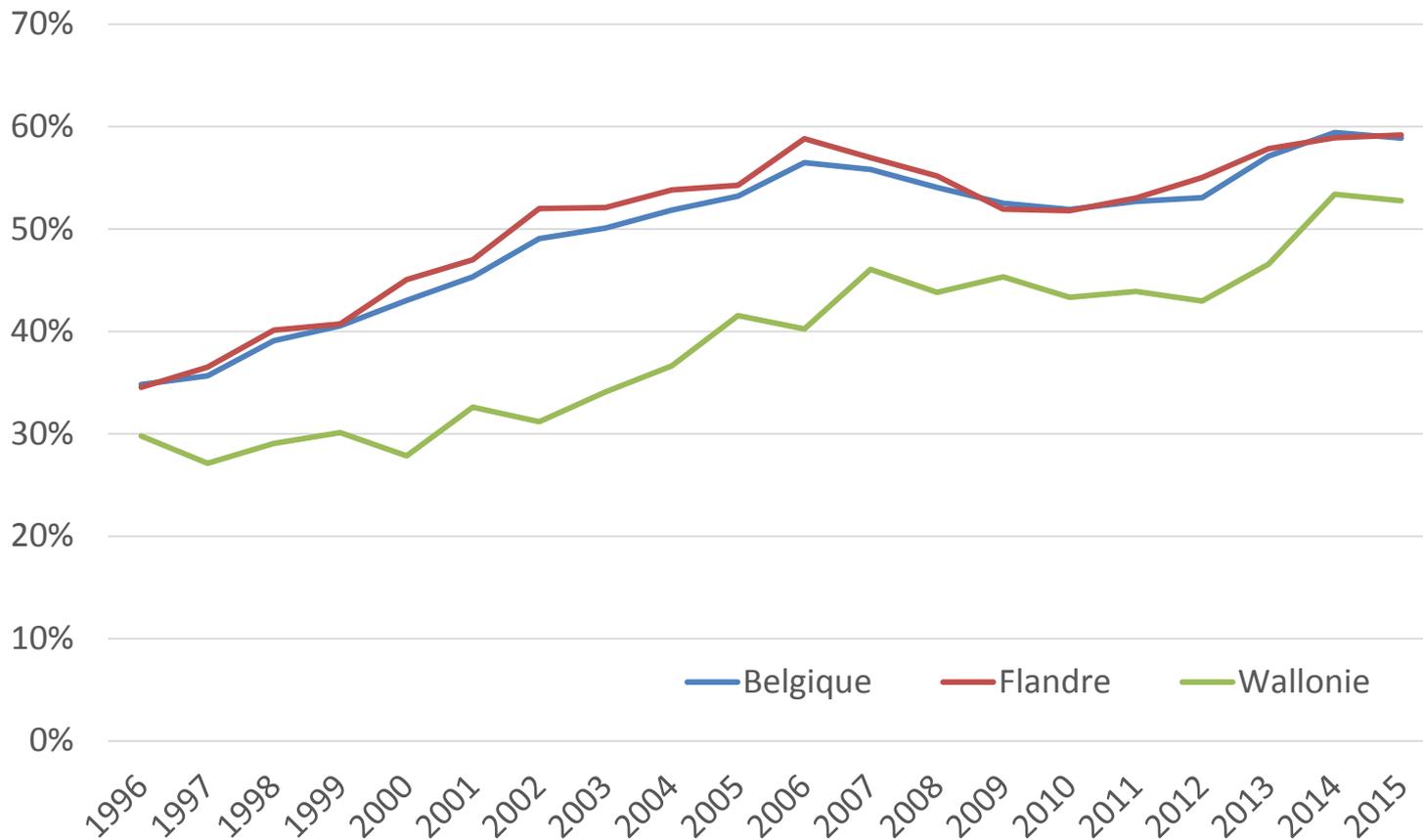


Production de logements neufs

Permis autorisés 1996 - 2015
Appartements

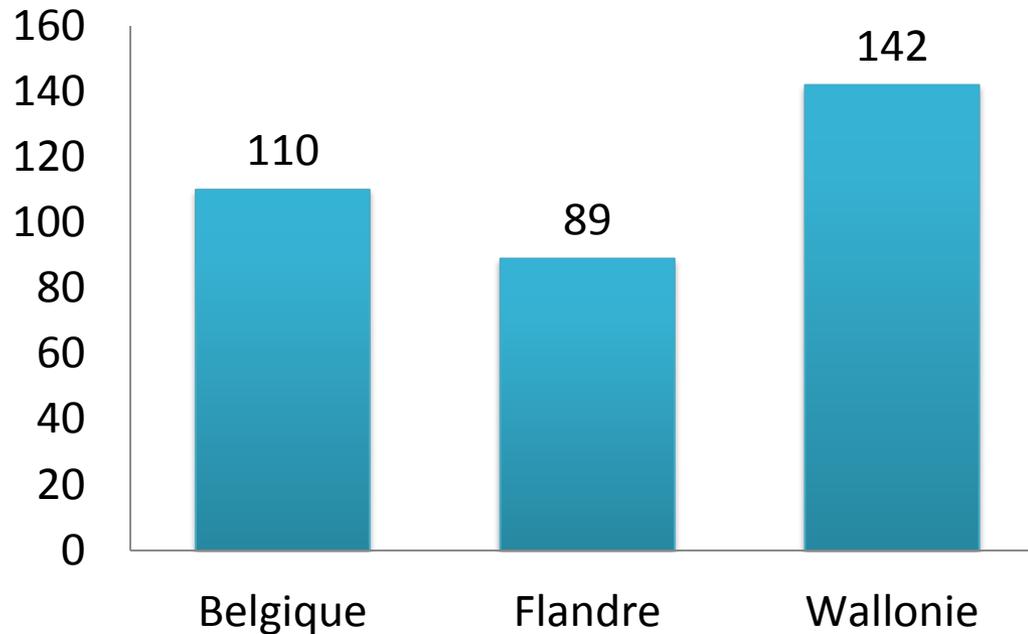


Mix appartements par rapport au total de logements neufs



Parc de logements

Nombre d'années théorique pour renouveler le parc



# logements	5.318.000	3.094.000	1.662.000
Moyenne logements neufs par an*	48.000	34.714	11.688

* 5 dernières années

- ⇒ Croissance centrée sur la population âgée
- ⇒ La production neuve depuis 20 ans:
 - ⇒ Assez stable sur le long terme
 - ⇒ Fortes variations conjoncturelles
 - ⇒ Mix maisons/appartements s'est inversé
- ⇒ Rythme de renouvellement (4 à 5 x inférieur à l'amortissement...)

Réflexions à long terme pour le marché de la construction

- ⇒ Il y a un marché pour la (re)construction neuve
- ⇒ Malgré les indices positifs (confiance du consommateur élevé, taux bas, ...), la perspective sur le long terme est inquiétante
- ⇒ Le prix du terrain rural va probablement diminuer sur le moyen terme
- ⇒ Le produit actuel et son prix ne correspondent pas au besoin futur

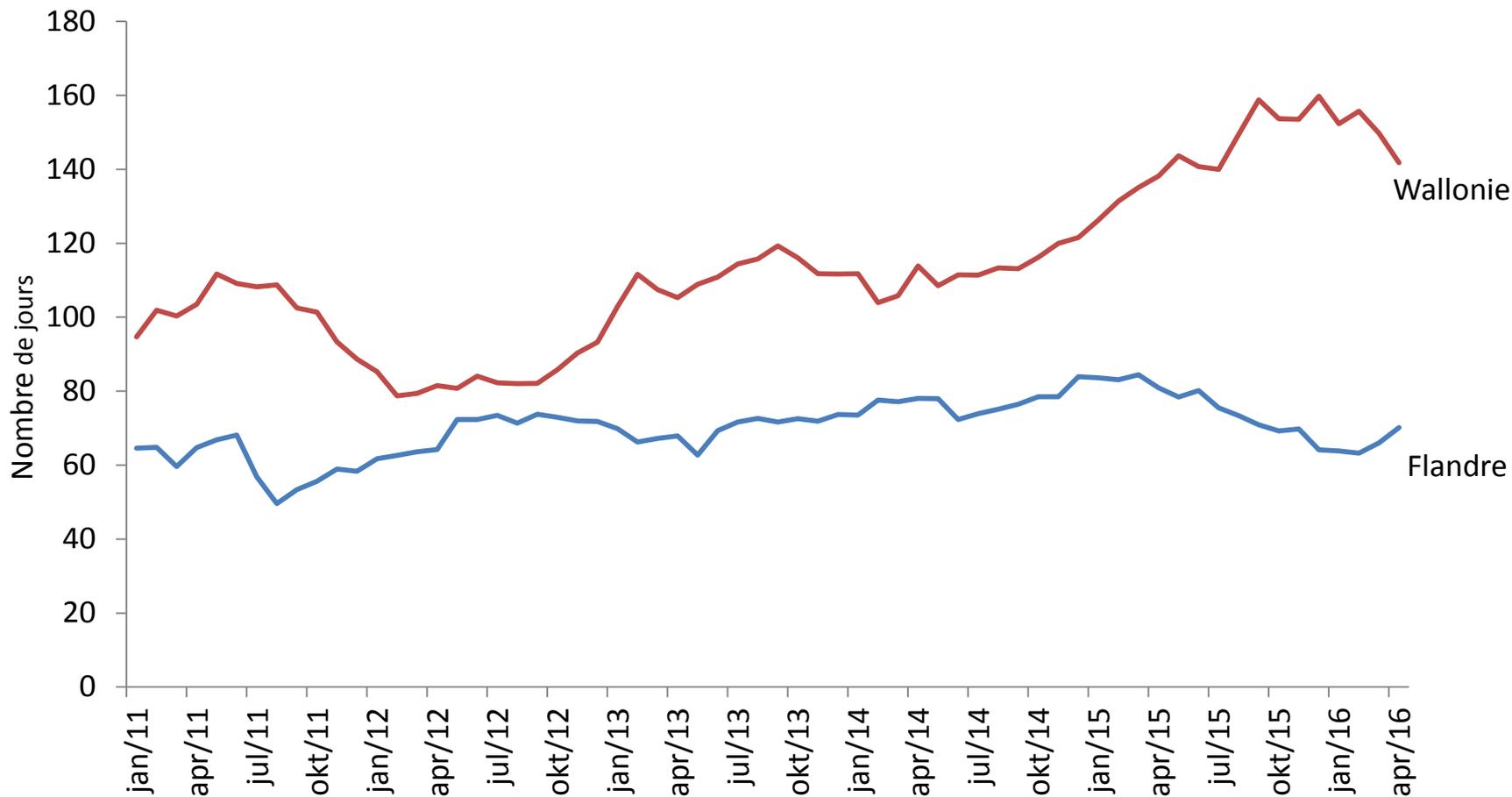
Tendances

- Urbanisation
- Vieillesse
- Individualisme
- Ecarts de richesse
- Facilité, prêt à l'usage
- (Im-)mobilité
- ...

Produit

- 20 ans de prêt pour une ferme à rénover à la campagne
- 2 ans pour un projet neuf ou de rénovation
- Ticket d'entrée à 220 K €
- ...

Délais pour l'obtention d'un permis de bâtir





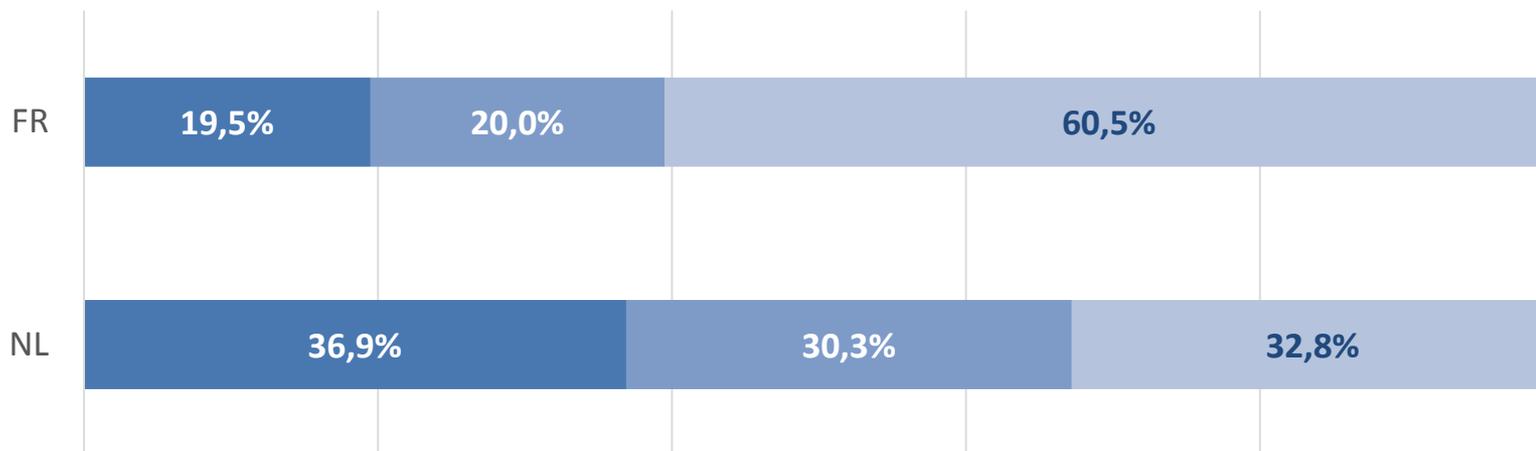
Le point de vue de l'acquéreur

Situation économique

Faible confiance dans l'avenir de l'économie

⇒ Écart notable entre la confiance majoritairement positive en Flandre, mais nettement moins en Belgique francophone

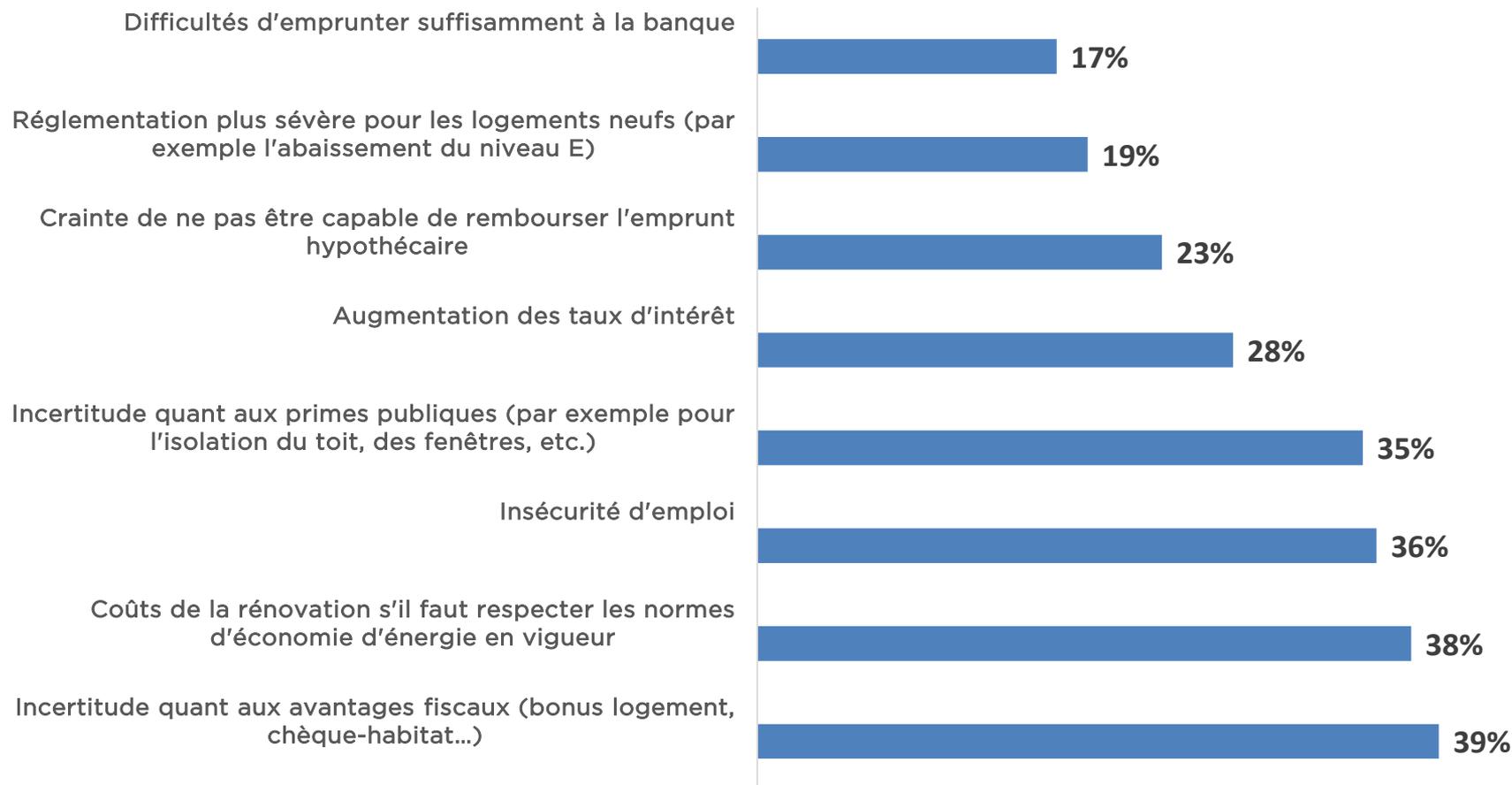
La situation économique actuelle vous inspire-t-elle confiance ?



- La situation économique actuelle vous inspire-t-elle confiance ?
Oui, mais j'ai moins confiance qu'il y a un an
- La situation économique actuelle vous inspire-t-elle confiance ?
Oui, j'ai maintenant plus confiance qu'il y a un an
- La situation économique actuelle vous inspire-t-elle confiance ?
Non, elle ne m'inspire pas confiance

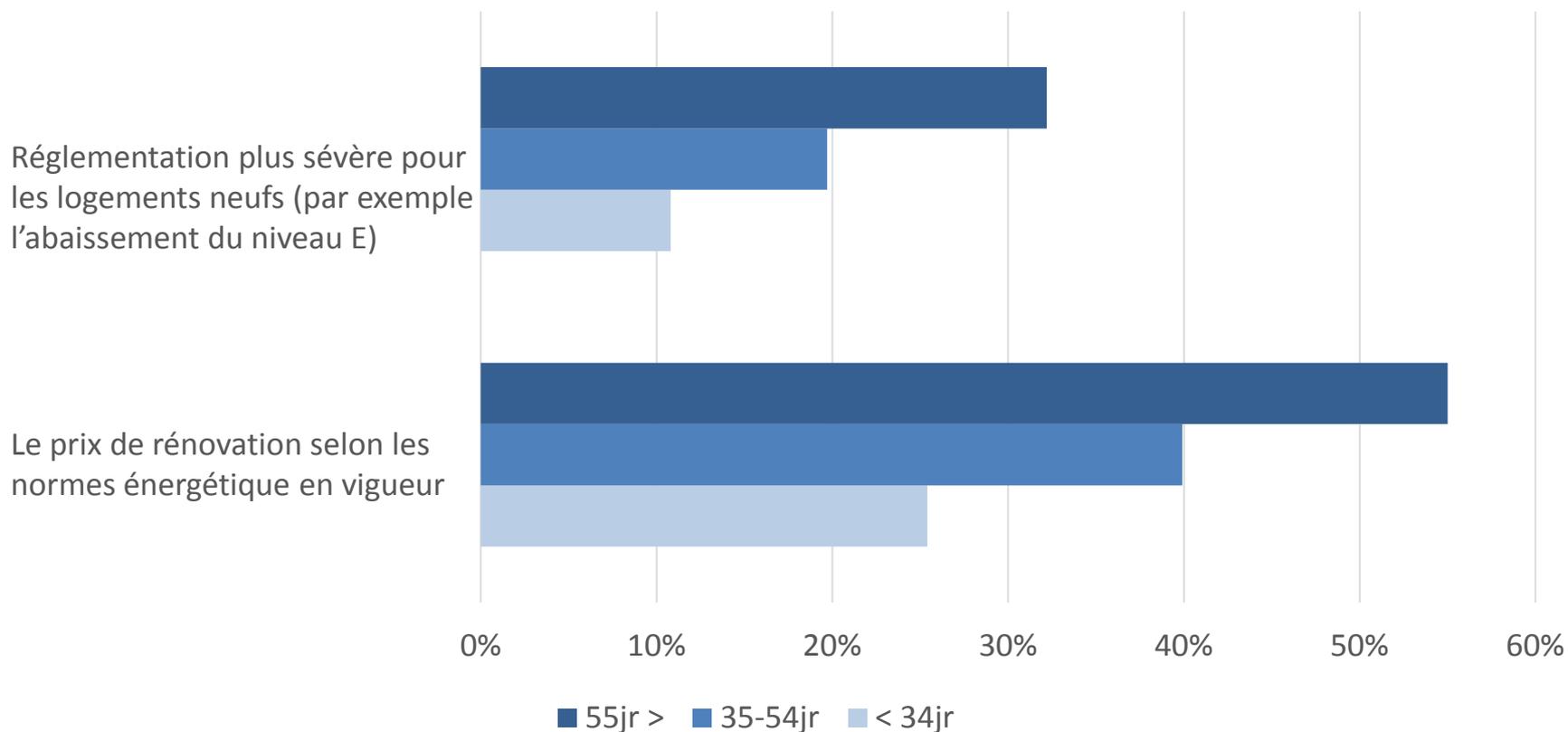
Principaux sujets d'inquiétude: aides fiscales, coût et insécurité d'emploi

Pour chaque aspect ci-dessous, indiquez lesquels vous inquiètent le plus



Les nouvelles normes et règles inquiètent bien moins la jeune génération

Pour chaque aspect ci-dessous, indiquez lesquels vous inquiètent le plus



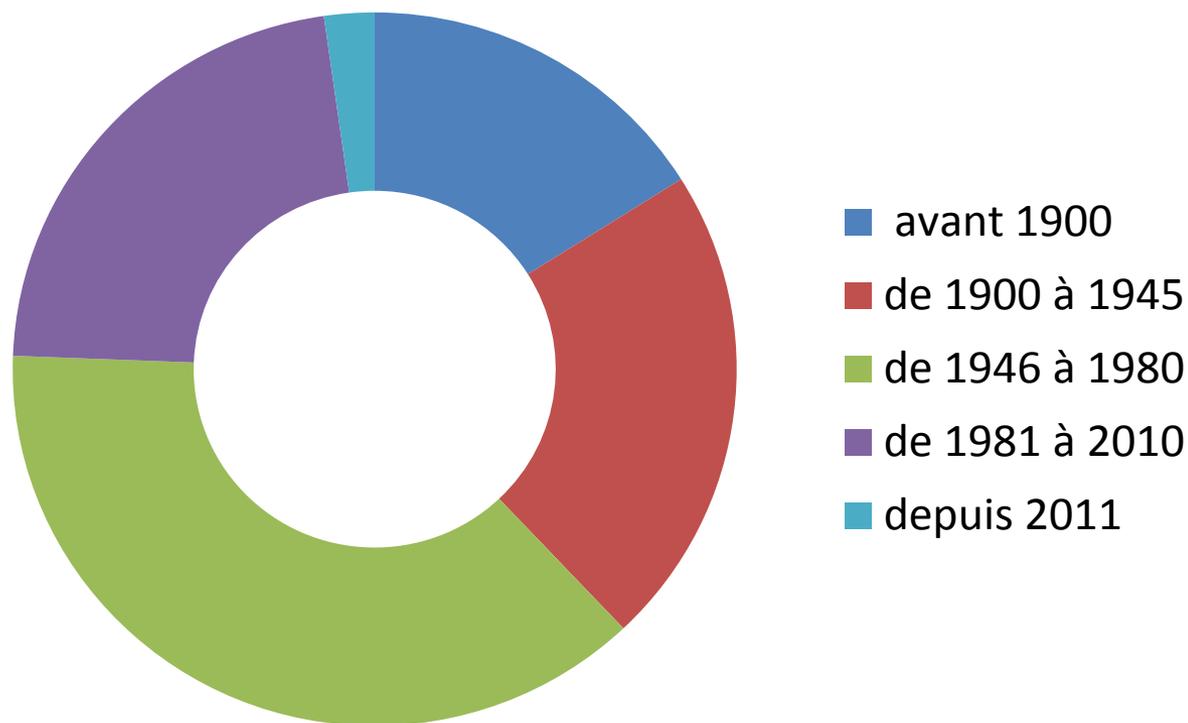


Opportunité pour les autorités

Parc de logements

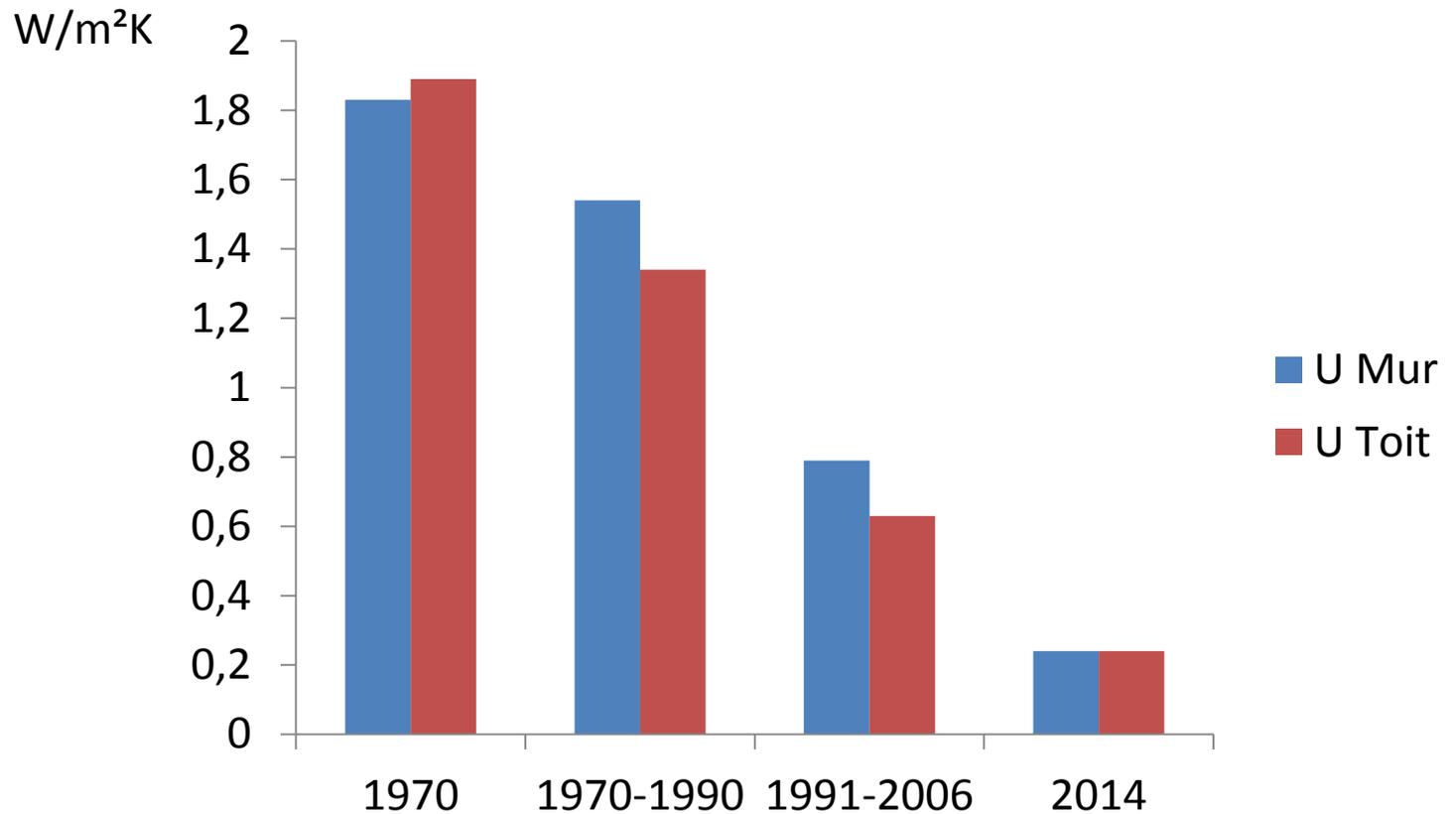
$\frac{3}{4}$ du parc a plus de 35 ans

Parc de bâtiments



Parc de logements

Seuls les bâtiments très récents sont performants



Nous brûlons notre cash ... et la terre...

Le bâti consomme/an

- 15 M tep
- Jusqu'à 7 B € de cash out pour notre pays
- 2% du PIB
- ~600 € par habitant



Parc de logements

En construction, le neuf apparaît peu favorisé par les autorités

	Ancien	Neuf
TVA	6%	21%
Exigences PEB	Informative	Contraignante
Permis requis	Eventuel	Impératif
Taxation	Non différenciée	Non différenciée
Primes	Oui	Non



Forte contraste avec le secteur automobile où on incite au renouvellement vers un parc peu énergivore ...

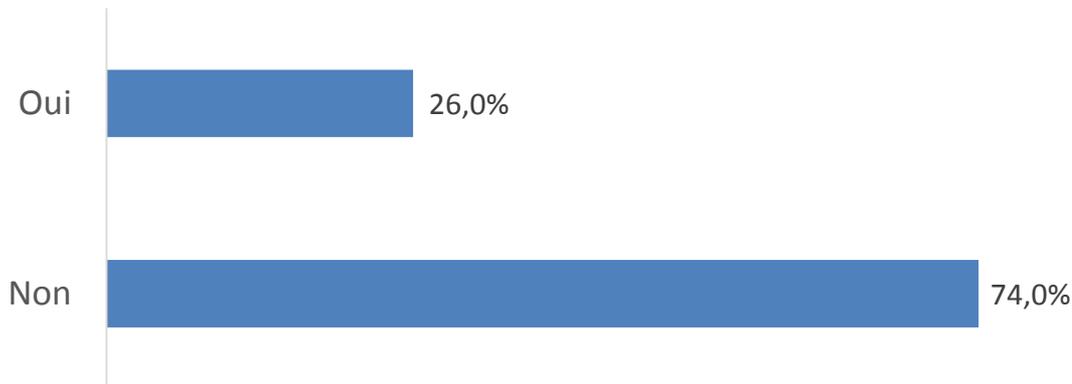


Le point de vue de l'acquéreur

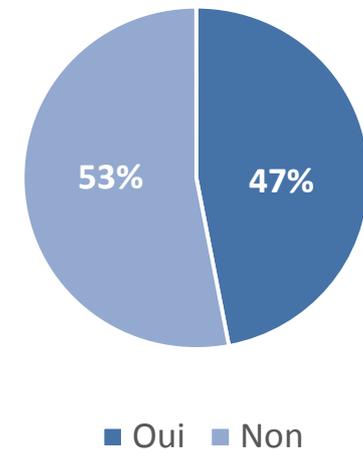
Les mesures gouvernementales: Redouté, car méconnu

- ⇒ Au nord du pays, une minorité de répondants a déjà entendu parler du bonus à la rénovation totale
- ⇒ Lorsque le contenu est expliqué, l'avis devient favorable

Connaissez-vous la mesure
«*totaalrenovatiebonus*» (bonus rénovation
totale) du ministre flamand Bart Tommelein?



Êtes-vous intéressé par ce
«*totaalrenovatiebonus*» ?



Le consommateur doute de l'effet bénéfique des mesures publiques

- ⇒ 69 % des francophones pensent que l'**abaissement du niveau E en Wallonie** leur coûtera cher
- ⇒ 1 Wallon sur 2 craint également que le remplacement du bonus logement par le **chèque-habitat ne** renchérisse le coût des acquisitions immobilières
- ⇒ En Flandre, 3 consommateurs sur 4 craignent que les habitations et terrains à bâtir renchérisse en raison du décret «**stop au béton**»



Rural ou champêtre?

Les avis sur le «*stop au béton*» flamand sont partagés

⇒ Une **petite minorité** adhère à cette mesure

Je trouve que l'idée des autorités flamandes de freiner la construction neuve via la mesure 'Betonstop' est bonne, afin de créer ainsi plus d'espaces verts



⇒ Mais 1 répondant sur 2 la trouve **trop rigoureuse**

La mesure 'Betonstop' aura pour effet de renchérir les prix des terrains à bâtir et des habitations



Je trouve la mesure 'Betonstop' bien trop draconienne.



⇒ 1 sur 4 recherche déjà un terrain à bâtir, **plus rapidement** que prévu

Suite à la mesure 'Betonstop', je ne postpose plus mes projets et tente déjà d'acheter un terrain à bâtir.



Rural ou champêtre ?

Le Belge a une brique - surtout rurale - dans le ventre

Malgré les efforts pour convaincre les gens d'habiter en ville, le Belge reste farouchement attaché à la campagne

- ⇒ 65 % des répondants habitent à la campagne
- ⇒ **L'attrait de la campagne est plus fort au nord du pays** : 61 % des Flamands contre 51 % des Wallons souhaitent y vivre
- ⇒ Seuls **15 % envisagent de quitter un jour la campagne** pour habiter en ville





Conclusions et actions

1. Le bâti ancien peut être amélioré, mais il reste peu performant

Abattre et reconstruire serait souvent souhaitable, mais est perçu comme trop cher

2. En zone péri-urbaine, les villas sont trop grandes, sur des parcelles trop grandes

Il faut remettre ce précieux foncier au travail, et en doubler ou tripler la densité

Comment
faire?

Soyons ambitieux

1. Réduisons drastiquement la facture énergétique
2. Valorisons le foncier équipé et en ville / proche des villes
3. Réduisons le coût de la construction neuve
4. Boostons l'innovation et l'emploi dans notre économie

Comment
faire?

Bénéfices

1. Créer l'offre là où on en a besoin
2. Adaptée aux besoins du marché: moins chère, plus petite, plus facile
3. Diminuer la consommation énergétique.
Bon pour la planète, bon pour le portefeuille
4. Le neuf crée de l'emploi et des recettes
(50% du prix payé par le bâtisseur va à l'état)

Comment faire?

Leviers pour financer

- ⇒ Valoriser le foncier qui dort
 - ⇒ 4 parcelles/assiettes de logements de 300 m² valent beaucoup plus qu'un terrain de 1200 m²
 - ⇒ Coût pour les autorités: 0

- ⇒ Taxer la non performance énergétique

- ⇒ Utiliser le produit de la taxe pour inciter le renouvellement du parc

- ⇒ Réduire le coût du neuf
 - ⇒ Favoriser la standardisation et la préfabrication
 - ⇒ Simplifier et délivrer les permis
 - ⇒ Et la TVA...

Merci de votre
attention

