



FEDERIA

# « A la Une » Crise du logement

18 avril 2018

La Fédération des agents immobiliers francophones de Belgique

# « Un logement ? Oui, mais à quel prix ? »

**Monsieur Nicolas WATILLON**

Past Président de FEDERIA

Vice-Président de l'IPI



# 1. Evolution du prix de l'immobilier

- **Le prix de l'immobilier dépend de 2 éléments :**
  - Prix du terrain
  - Coût de la construction
- **Constat général :** hausse de l'immobilier surtout liée à la hausse du prix des terrains !

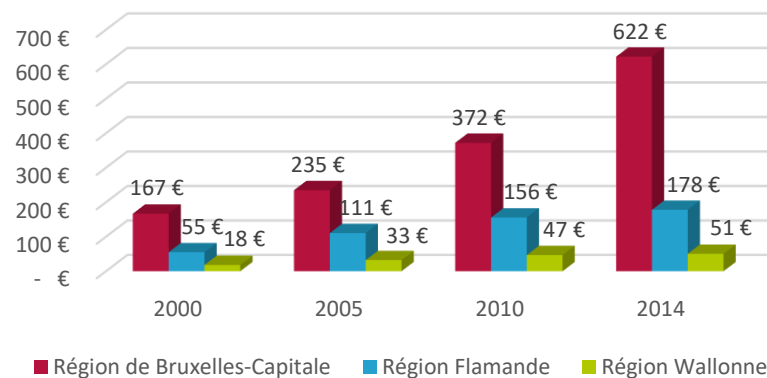


# Prix du terrain

## ○ Croissance importante du prix des terrains en Belgique depuis 2000

- En Région Flamande et Région Wallonne :
  - Entre 2000 et 2005 : les prix ont doublé
  - Depuis 2005 : croissance toujours existante mais nettement moins forte
- **Entre 2000 et 2014 : les prix ont triplé !**

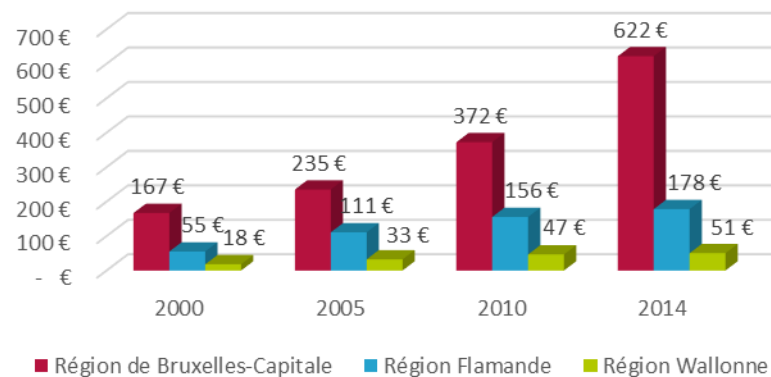
PRIX MOYEN DES VENTES DES TERRAINS A  
BATIR  
(Statistiques Statbel)



# Prix du terrain

- A Bruxelles :
  - Entre 2000 et 2005 : Les prix ont augmenté moins vite que dans les autres régions
  - Entre 2005 et 2010 : les prix ont augmenté plus vite que dans les autres régions pour rejoindre la croissance des autres régions
  - Entre 2010 et 2014 : les prix ont presque doublé !
    - **Entre 2000 et 2014 : les prix ont presque quadruplé !**

PRIX MOYEN DES VENTES DES TERRAINS A  
BATIR  
(Statistiques Statbel)



# Prix du terrain

## ○ Explications principales :

- Economie relativement stable et porteuse entre 2000 et 2008
- Après la crise de 2008/2009 : taux hypothécaires bas qui maintiennent le marché
- Valeur refuge
- Phénomène de rareté



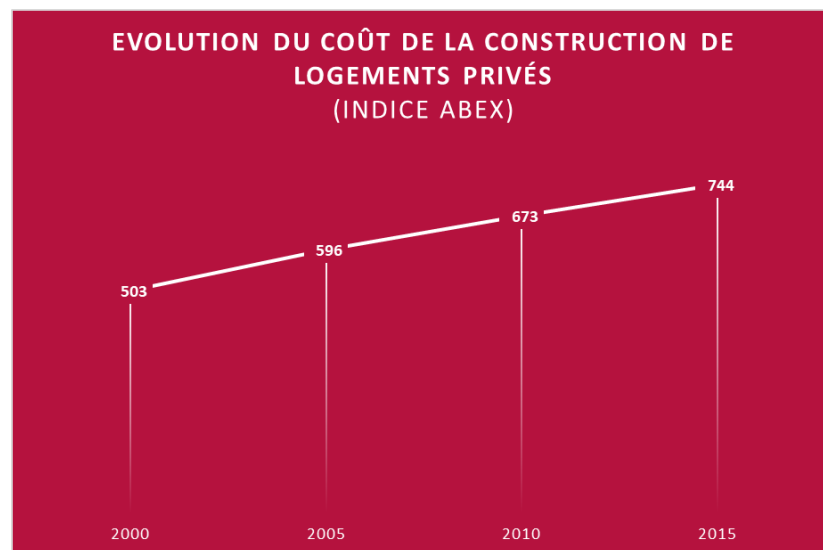
# Prix du terrain

- **Tendances en-dehors des villes :**
  - Terrains de plus en plus petits : 7 à 8 ares au lieu des 10 à 12 ares
  - Valorisation du m<sup>2</sup> au-delà des 10 ares diminue fortement
  - Règles de densité = politique de concentration dans les cœurs de village et frein à l'éparpillement
  - Mais application des règles de densité beaucoup trop frileuses !
- **Tendances en ville :**
  - Terrains de plus en plus rares
  - Densité acceptée plus importante mais décalage et lenteur administrative dans la délivrance des permis
  - Espoir en Région Wallonne : CODT ?



# Coût de la construction

- Augmentation du coût de la construction depuis 2000
  - Entre 2000 et 2010 : augmentation de +/- 34%
  - Entre 2000 et 2017 : augmentation de +/- 54%





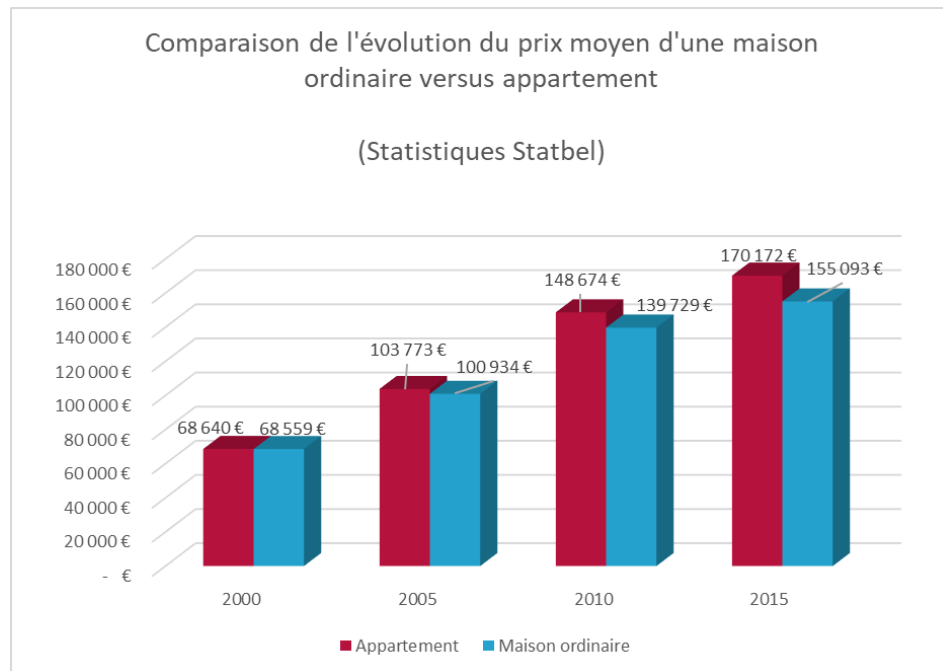
# Coût de la construction

- **Explications principales :**
  - Augmentation plus forte entre 2000 et 2010 liée à l'inflation notamment
  - Augmentation toujours existante entre 2010 et 2017 surtout liée aux coûts des normes énergétiques
- **Tendances du marché face à cette augmentation :**
  - Diminution de la taille des nouvelles maisons
  - Achat dans les centres villes ou centres de village pour économiser dans les déplacements (proximité services, commerces et transports en commun)
  - Achat d'appartements (plus petits logements)



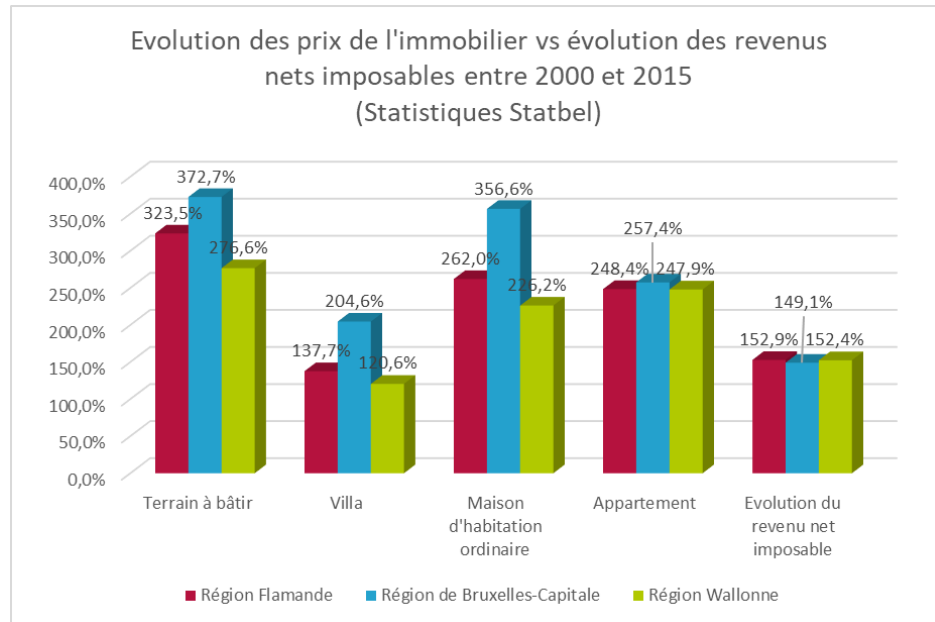
# Coût de la construction

- Le prix moyen d'un appartement augmente plus vite que celui d'une habitation ordinaire :
  - Jusqu'à 2005/2006 : prix quasi équivalents
  - À partir de 2006 : l'écart se creuse et le prix d'un appartement moyen dépasse celui d'une habitation ordinaire
  - Constat : problème de plus en plus fréquent pour les personnes âgées qui vendent leur habitation ordinaire pour acheter un appartement !



## 2. Evolution des revenus nets imposables par habitant

- Croissance stable entre 2000 et 2015 : croissance de +/- 52%
- En général, la croissance des revenus est beaucoup plus faible que la croissance des prix de l'immobilier, à l'exception du prix des villas.
- La tendance est encore plus marquée à Bruxelles !



# 3. Evolution du financement bancaire

## ○ Evolution des taux bancaires :

- Entre 2000 et 2008 : marché porteur avec des taux hypothécaires de +/- 4 à 5,5 % sur 20 ans
- Après la crise de 2008/2009 : baisse constante des taux pour arriver à des taux planchers (inférieurs à 2 %)
- En 2018 : légère hausse des taux mais la situation reste très stable et toujours historiquement bas



# 3. Evolution du financement bancaire

## ○ Tendances du marché :

- Taux bas MAIS conditions d'octroi plus strictes sur les fonds propres
- Taux bas MAIS prudence accrue des banques sur la valorisation des biens immobiliers
- Entre 2000 et 2008 : le bien acheté était une garantie suffisante
- A partir de 2009 : le bien acheté n'est plus nécessairement une garantie suffisante et les revenus des acheteurs sont passés à la loupe

## ○ Réponse du marché :

- Durée d'emprunt = de plus en plus longue (25 à 30 ans contre 20 ans avant la crise)
- Pour les jeunes ménages : tendance à la location pendant 3 à 5 ans avant achat
- Remarque : depuis la crise de 2008/2009, de moins en moins de parents sont là pour aider leurs enfants



# Conclusion

- Crise de l'Immobilier en Belgique ?
  - Prix de l'immobilier ont fortement augmenté sauf pour les villas
  - Pas de crise de l'immobilier mais changement de société et adaptation du marché à la hausse des prix
  - Mais pression sur deux segments de marché de la demande :
    - Personnes seules
    - Familles mono parentales



# Conclusion

## ○ Tendances à prévoir :

- Impact des prix de l'immobilier sur le nombre de propriétaires de leur logement en Belgique (encore 72% en Belgique mais déjà +/- 40% à Bruxelles !)
- Plus d'investisseurs et moins d'acheteurs consommateurs
- Densification de l'habitat = augmentation de l'habitat en copropriété (de nombreuses communes voient le nombre de permis pour des appartements dépasser largement celui des maisons ordinaires)
- Plus de locataires que d'acheteurs :
  - Prix des locations souvent 50% moins cher qu'un remboursement de crédit hypothécaire
  - Plus grande mobilité
- Mais attention aux personnes fragilisées !



# Conclusion

- Réponses aux nouveaux défis !
  - Rénovation ou reconstruction du parc immobilier vieillissant pour répondre aux défis énergétiques
  - Construire « la ville sur la ville » ou « la ville dans la ville »
    - La densité des centres villes est encore trop faible
    - Les règles de division d'immeubles existants = souvent de véritables freins à la création de logement !
  - Réinventer la ville en offrant une mobilité optimale





# Merci de votre attention !

## Des questions ?

Plus d'infos sur Federia : [www.federia.immo](http://www.federia.immo)

« A la Une » - Crise du logement

