

Jeune propriétaire, un rêve devenu inaccessible ?

Acheter son logement devient de plus en plus difficile pour les jeunes. Pour certains, c'est carrément impossible sans apport personnel ou aide familiale. Mais il existe des solutions.

Nos enfants pourront-ils encore s'acheter un logement ? C'est la question que se posent de nombreux parents des dernières années. D'un côté parce que les prix des biens grimpent plus vite que les salaires et d'un autre parce que les banques exigent de plus en plus souvent un apport personnel avant d'octroyer un emprunt hypothécaire.

Le principal problème, aujourd'hui, est le pouvoir d'achat moyen des jeunes par rapport au prix de l'immobilier qui, lui, est trop élevé par rapport à leur capacité d'emprunt. A cette première entrave à l'accession à la propriété s'en ajoute une deuxième... Depuis 2008, les banques sont de moins en moins enclines à prêter la totalité de la valeur du bien aux emprunteurs. Là où elles prêtaient encore 100 % (ou plus) il y a sept ans, elles n'octroyent plus que 70 ou 80 %.

Pour espérer devenir propriétaire de leur logement, les jeunes de moins de 30 ans doivent donc soit disposer d'une épargne personnelle, soit se tourner vers leur entourage pour un apport en argent ou sous forme de garantie. En 2013, l'apport personnel moyen était de 89.000 euros contre moins de 14.000 euros en 1996 !

Ce qui ne veut pas dire qu'il est impossible de trouver un logement. En cherchant bien dans certains coins, il y a encore moyen de dégoter un logement décent, mais peut-être pas dans le quartier ou la commune dont on avait rêvé. Et avec des formules comme l'habitat groupé ou intergénérationnel, on peut également se loger à des prix accessibles (lire ci-contre). ■

PHILIPPE DE BOECK



Les moins de 30 ans représentaient **31,8 %** des prêts hypothécaires octroyés en 2014. Ils étaient **49,9 %** en 2007.

75 % des jeunes ne disposent pas du budget pour bâtir leur maison, selon un sondage des Maisons Blavier.

l'explication Sans l'argent des parents, c'est compliqué

La hausse des prix de l'immobilier a touché l'ensemble des régions, ces dernières années. Et les salaires n'ont pas suivi une courbe aussi vigoureuse. Dans le même temps, l'accès à l'emploi des jeunes s'est détérioré. Un cocktail amer pour les aspirants propriétaires ? « On se focalise trop sur Bruxelles ! Globalement, l'achat d'un bien immobilier reste relativement accessible en Belgique, par rapport aux autres pays européens. Et les prix n'ont globalement plus augmenté depuis un an et demi à deux ans », tempère d'emblée Eric Verlinden, patron de l'agence Trevi.

Jeunes en mal de revenus. Ces dernières années, le taux d'emploi des 20-29 ans n'a cessé de reculer, que ce soit à Bruxelles ou en Wallonie. « La faiblesse des revenus des jeunes serait, d'une part, liée à une difficulté d'accéder à l'emploi. D'autre part, une forte proportion des jeunes n'aurait accès qu'à des formes de travail plus précaire », constatait dans un texte publié en 2013 deux chercheurs de l'Observatoire du crédit et de l'endettement.

Louer plutôt qu'acheter ? « A Bruxelles, le marché locatif est en constante augmentation, tandis que le nombre de propriétaires est en baisse. C'est une tendance inéluctable, vu le niveau des prix », relève Eric Verlinden.

Des banques qui prêtent moins volontiers. Depuis la crise financière de 2008, les banques prêtent désormais rarement 100 % du prix du bien convoité (lire ci-contre). En 2014, 31,80 % des prêts hypothécaires octroyés l'ont été à des jeunes de

moins de 30 ans. Ils étaient 49,90 % en 2007, selon une étude d'Immotheke, qui compare les offres de crédits et d'assurances pour les candidats acheteurs.

Les « petits » prix sont en Wallonie ou dans les quartiers populaires de Bruxelles. Il reste, selon Eric Verlinden, de nombreuses zones où les prix restent abordables : « Un appartement 2 chambres du côté de Mons, Charleroi, Liège ou Namur est 15 % à 30 % moins cher qu'à Bruxelles. Et dans certains quartiers du nord de la capitale, on trouve des appartements 2 chambres pour 150.000 euros. » Résultat : « De plus en plus de jeunes sont prêts à investir dans des biens situés dans des quartiers dans lesquels leurs parents n'auraient pas osé s'installer », constate Eric Verlinden. Pour les maisons, par contre, le marché bruxellois est devenu difficilement accessible, même dans les quartiers populaires. Mais un peu de patience, conseille Eric Verlinden : « Un jeune peut acheter un bien abordable dans un premier temps. Cela lui permet d'entrer sur le marché, et de constituer une épargne forcée, qu'il pourra utiliser quelques années plus tard pour acheter plus grand. »

Merci papa, merci maman. Acheter une maison avant 30 ans, impossible ? En Wallonie moins qu'à Bruxelles. L'épargne des Belges est très élevée. Elle sert notamment à investir dans l'immobilier, au profit des enfants. « On constate que la majorité des jeunes qui achètent reçoivent de leurs parents 10 % de la mise de départ », explique Eric Verlinden.

Des taux d'intérêt très bas. Les taux d'intérêt sont au plancher, sous les 2 % à 20 ans dans certaines banques. C'est un élément en faveur de l'accès à la propriété... pour peu que les banques prêtent. ■

CORINTHIN DI PRIMA

Acheter quand même, mais autrement

Dans ce contexte compliqué pour les jeunes qui ont envie d'accéder à la propriété, plusieurs formules alternatives existent.

L'habitat groupé. Comme son nom l'indique, il s'agit de plusieurs logements regroupés dans un même projet ; en général, plutôt des constructions neuves. Chaque foyer dispose de sa propre maison, mais le jardin peut-être partagé ainsi que certaines activités et services.

L'intergénérationnel. Au lieu de vivre chacun de son côté, l'habitat intergénérationnel permet à des personnes âgées de partager leur maison ou appartement avec quelqu'un de plus jeune. Ce marché se développe surtout sur le locatif, mais peut aussi se faire en copropriété.

La copropriété. Une formule de plus en plus courante pour partager les frais au sein d'une même habitation (appartement ou maison). Attention, les frais communs peuvent parfois être très élevés.

Le viager. L'acquéreur achète la nue-propriété mais pas l'usufruit. Le prix de la demeure est transformé en une rente généralement mensuelle et indexée que l'acquéreur verse soit durant une période déterminée dans le contrat, soit jusqu'au décès de l'occupant. (Ph.Db.)