

# Rêves immobiliers bien conventionnels

ON SAIT QUE LE BELGE RÊVE D'UNE MAISON 4 façades avec petit jardin alentour, comptant 3 chambres, un garage et une buanderie. Très conventionnel. Sur le marché des appartements, il ne fait pas preuve de beaucoup plus d'originalité. D'après l'enquête réalisée par Profocus pour le groupe Trevi auprès d'une population urbaine, tant flamande que wallonne et bruxelloise, l'appartement rêvé est... tout aussi stéréotypé : inscrit dans un immeuble pas trop haut (pas plus de 10 étages), abritant maximum 10 unités et dont l'architecture se démarque de celle de ses voisins; comptant une 2<sup>e</sup> ou une 3<sup>e</sup> chambres dignes de ce nom (traduction : pas trop étroites), une terrasse plus large qu'un balcon et une isolation acoustique efficace. Ce qu'un développeur confirmé doit sans doute savoir, sans l'aide d'une quelconque étude.

Delà à la jeter purement et simplement, il y a un pas. C'est en effet entre les lignes que l'étude prend tout son sel. Et apporte une réponse plus nuancée.

## Le charme de l'existant l'emporte à Bruxelles

Ainsi en est-il de la préséance du neuf sur l'ancien. Elle l'est assurément en province : 35 % préfèrent un appartement dans une nouvelle construction en raison de charges de copropriété peu élevées, de l'efficacité énergétique et de l'architecture contemporaine, contre 27 % qui préfèrent l'existant, pour son charme et ses charges d'achat moins onéreuses (droits d'enregistrement de 10 à 12,5 % contre TVA de 21 %). Soit. Cela veut néanmoins dire que 4 amateurs sur 10 s'en... balancent. Avec ceci qu'à Bruxelles, les préférences sont inversées : 27 % optent pour du neuf mais 34 % pour de l'existant !

Ainsi en est-il, aussi, des raisons qui les poussent vers

l'acquisition. Pour les investisseurs (3 répondants sur 10), elle est simple : l'investissement. Pour ceux qui occuperont le bien (7 répondants sur 10), c'est plus varié : pour ne plus devoir louer (36 %), pour habiter dans quelque chose de plus petit (14 %) ou de plus grand (6 %), pour habiter dans un autre environnement (14 %) ou encore pour pouvoir faire ce qu'ils veulent chez eux (10 %). Autrement dit, il ne fut pas vraiment question de profiter de taux hypothécaires bas...

Côté espaces communs, l'étude de Trevi démontre qu'ils privilégient les zones de loisirs (salle de fitness, piscine chauffée...) et le local de rencontres à de véritables offres de cohousing (une cuisine commune, une salle commune pour regarder la télé...). Et ce, même si 2 répondants sur 3 estiment qu'il devrait y avoir un peu plus de solidarité, de convivialité au sein de l'immeuble. Mais à ce titre, une page Facebook leur suffit.

Côté surfaces, il y a également matière à réflexion. Ceux qui veulent occuper leur bien visent en priorité 81 à 100 m<sup>2</sup>. Les investisseurs, eux, se suffisent de nettement moins (60 m<sup>2</sup> maximum). Toute la question est de savoir si les locataires s'en contenteront... Et si, pour profiter des joies de la propriété, ils devaient néanmoins réduire la superficie de quelques pièces, ils choisiraient le hall d'entrée, la cave et la chambre d'enfant. Sachant que 46 % des sondés estiment qu'un budget de 200 000 à 300 000 euros devrait suffire, contre 28 % qui aimeraient se contenter de 125 000 à 200 000 euros. En province du moins car, à Bruxelles, ils sont 34 % à juger le premier budget réaliste contre 36 % à penser que le second peut l'être.