



BUREAU D'ARCHITECTURE ATELIER 224

« Cette diminution n'a, pour moi, pas été suffisamment soulignée alors qu'elle est d'une extrême importance et qu'elle devrait entraîner de nombreux bouleversements sur le marché, relève Eric Verlinden, administrateur délégué du réseau d'agences immobilières Trevi. Elle devrait notamment pousser les acteurs immobiliers à s'interroger sur la production de logements locatifs. En produit-on assez pour répondre à cette nouvelle demande? Je pense que la réponse est négative. »

Les facteurs pour expliquer cette baisse du taux de propriété sont multiples. La hausse continue des prix de l'immobilier est l'un d'eux. Une situation qui touche particulièrement les

jeunes et les ménages monoparentaux qui éprouvent de plus en plus de difficultés à mettre la main sur un bien. Et cela, de plus, dans un contexte où la propriété n'est justement plus, sur cette tranche d'âge, une priorité. La notion d'usage a pris le pas sur la possession. « Les *millennials* (les 25-35 ans, *Ndlr*) ne souhaitent plus s'endetter trop vite sur 20 ou 25 ans, explique Gabriel Uzgen, administrateur délégué de Besix Red. Ils souhaitent maintenir leur liberté d'action. Et puis, ils sont beaucoup plus nomades qu'auparavant. D'où l'émergence de nouveaux concepts immobiliers. »

Quel impact économique?

Cette tendance apparaît en tout cas principalement à Bruxelles, le taux de propriété étant toujours légèrement supérieur à 70 % pour l'ensemble du pays. Même si, selon certains observateurs, cette proportion est amenée à diminuer à hauteur de 65 % d'ici 2020, elle ne permettra toujours pas de rattraper certains pays européens tels que l'Allemagne, l'Autriche ou encore la France, qui dépassent à peine les 50 %. « A Bruxelles, si on ne trouve pas d'alternatives pour aider les primo-acquéreurs à accéder à la propriété, soit ceux qui n'ont qu'un capital de 10.000 à 15.000 euros à investir, le nombre de propriétaires ne sera plus que de 25 % d'ici 15 ans », prédit Eric Verlinden. Une baisse du taux de propriété qui entraîne en tout cas son lot d'interrogations sur le marché bruxellois de demain.

Avec un nombre de propriétaires-occupants à la baisse, peut-on dire qu'il s'agit d'un indicateur de vitalité ou de décroissance économique d'une ville? La question n'est pas tranchée. « S'il y a moins de propriétaires, c'est notamment car certaines personnes ont pris conscience que le coût d'un logement est trop élevé et que l'alternative locative est plus favorable pour eux, fait remarquer l'économiste Roland Gillet, professeur à la Sorbonne et à l'ULB (Solvay). Etre propriétaire est un luxe, d'autant que les incertitudes sont nombreuses. Pour le reste, cette diminution du taux

||| ***La proportion des propriétaires occupants atteignait les 60% il y a 15 ans à Bruxelles. Elle était de 43% en 2016.***

de propriété ne change rien pour le secteur immobilier. Les appartements vont continuer à se vendre et à se louer puisque les besoins de la population sont les mêmes. Vous ne passerez pas d'un appartement quatre chambres à un studio, que vous soyez propriétaire ou non. Bref, cette situation ne démontre rien sur le plan de la croissance ou de la décroissance économique d'une ville, cela démontre uniquement que la philosophie des gens a évolué. »

Une production de logements locatifs suffisante?

Le *core business* d'un promoteur est essentiellement basé sur la construction et la vente rapide de ses appar- ➤