

tements. Peu d'appartements neufs sont directement destinés à la location. Home Invest Belgium est l'un des seuls à agir de cette manière (avec notamment ses projets The Horizon et The Inside à Woluwe-Saint-Lambert). Mais il s'agit d'une SIR (société immobilière réglementée). «Je ne pense pas qu'il faut s'inquiéter de cette situation, note Roland Gillet. Le marché immobilier continuera à trouver son équilibre. Les investisseurs ont vocation à louer leur bien. Le marché ne sera pas en demande.»

Y a-t-il trop d'investisseurs sur le marché ?

Citydev.brussels est le contre-exemple par excellence. Cet acteur public tente de mettre des logements acquisitifs neufs à prix abordables sur le marché. Il en livre plus de 200 par an. Et pas question de les voir partir dans le giron locatif. «Les conditions pour se séparer d'un bien sont très restrictives, explique Benjamin Cadranel, directeur de citydev.brussels. Il n'est pas question qu'un propriétaire qui a acheté un bien en dessous des prix du marché le mette en location aux valeurs du marché. Nous favorisons la dimension anti-spéculative. Nous construisons pour faire diminuer la pression foncière et remonter le taux de propriété. Nous estimons qu'un quartier se développera plus aisément



ERIC VERLINDEN (TREVİ)

A Bruxelles, si on ne trouve pas d'alternatives pour aider les primo-acquéreurs à accéder à la propriété, le nombre de propriétaires ne sera plus que de 25% d'ici 15 ans.»



ROLAND GILLET, ÉCONOMISTE

«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.»

avec des propriétaires-occupants, qui s'impliqueront davantage dans l'amélioration de leur cadre de vie.»

Sur les nouvelles promotions d'appartements, il n'est pas rare que la proportion d'investisseurs dépasse les 60%. La faiblesse des taux d'hypothécaires et la stabilité de la brique expliquent cette ruée vers cet actif. Une situation qui a permis

Sur les nouvelles promotions d'appartements, il n'est pas rare que la proportion d'investisseurs dépasse les 60%.

de développer une nouvelle offre locative. Même si elle est relativement standardisée. «Je le dis clairement: il y a, dans certains quartiers bruxellois, une suroffre d'appartements de deux chambres de 80 m², lance Gabriel Uzgen. Tous les promoteurs ont construit ce type de logement ces dernières années. Or, ce produit ne correspond plus à la demande. Ce qui va causer certains problèmes à l'un ou l'autre promoteur. Il est important de mieux connaître le marché et de s'ouvrir vers de nouveaux horizons, ce que Besix Red s'active à faire.»

Et Roland Gillet d'embrayer dans cette voie: «L'offre actuelle est beaucoup trop large et stéréotypée par rapport à la diversité des locataires. Sans parler du fait qu'il s'agit souvent du même type de produit, livré au même endroit et au même moment. Il faut donc espérer que l'investisseur a calculé son rendement en tenant compte d'un chômage locatif important. Sans quoi, il s'expose à de nombreuses déconvenues.»

Quelles alternatives voient le jour ?

Secteur conservateur par excellence, l'immobilier découvre sur la pointe des pieds la digitalisation de ses activités. Une évolution qui va modifier les pratiques mais également les profils. La jeune génération est ultra-connectée, mobile, exigeante en matière de services et moins attachée à la propriété. Une nouvelle donne qui commence à être assimilée sur le segment du bureau. Et qui va devoir l'être par le volet résidentiel. De nouveaux concepts vont donc apparaître. Que ce soit le *coliving* ou les résidences à appartements avec service (*lire en page 27*). Les *millennials* de demain, et encore davantage ceux d'après-demain, devraient bouleverser le marché. Et Bruxelles n'y échappera pas. ©