

# Une offre qui se raréfie

De moins en moins de biens neufs sont mis sur le marché. Le secteur de la location devrait en profiter.

PAOLO LEONARDI

Le marché résidentiel belge manque pour l'heure de biens neufs. En cause : la carence de projets qui sortent de terre et qui ont pour conséquence une raréfaction de l'offre (et donc une augmentation des prix). Rien que sur Bruxelles, les chiffres sont éloquentes : en 2021, le marché comptait 2.200 biens neufs en vente ; un an plus tard, il n'en reste plus que 700.

Acteur incontournable du marché bruxellois et brabançon, le réseau **Trevis** tire un constat implacable : « Aujourd'hui, notre portefeuille de vente compte entre 150 et 200 biens neufs. Avant le covid, nous en avions 800. Si l'on remonte à 2016-2017, on voguait entre 1.400 et 1.500 », déplore Kim Ruysen, le directeur général de **Trevis**.

Ce portefeuille réduit à sa portion congrue comprend tous les types de biens. Un par-dessus tous se vend encore bien : les kots et studios pour étudiants. « Aujourd'hui, la demande a un peu freiné », constate Kim Ruysen. « Beaucoup de clients se voient refuser leur crédit hypothécaire. Vous l'avez lu comme moi : le nombre de crédits conclus depuis le début de l'année a chuté de plus de 20 % dans notre pays. Ce n'est pas rien, et cela démontre une certaine fébrilité du marché... »

Les explications à ce manque de biens à vendre sont multiples. On le sait, les promoteurs se plaignent (depuis des années) de l'extrême lenteur avec laquelle les autorités compétentes leur accordent leurs permis de construire. Et même s'ils n'ont pas toujours raison, le tempo

constaté dans certains permis interpelle. L'inflation, la hausse des taux d'intérêt, la hausse des matériaux de construction et leur disponibilité, sans parler de la hausse du gaz et de l'électricité, entraînent une prudence dans le chef des

acheteurs.

« On se retrouve aujourd'hui dans une situation paradoxale », explique notre interlocuteur. « Avec les prix de l'énergie actuels, tout le monde recherche des biens qui ne consomment plus rien, alors que ceux-ci manquent cruellement. Franchement, cette situation ne va pas être tenable longtemps. Les coûts de construction actuels entraînent un surcoût moyen de 300 euros par mètre carré. Et le plus bas que j'ai constaté est une augmentation de 200 euros/m<sup>2</sup>, ce qui reste énorme. L'année 2023 va être très compliquée, surtout dans les premiers mois... »

## Le plafond est atteint

Même si l'on n'est plus dans la situation post-confinement qui avait vu la demande en logements littéralement exploser, celle-ci reste très soutenue. Conséquence : ceux qui ont les moyens de s'acheter un bien plus cher que ce que leur budget initial permettait de convoiter pourront encore acheter en s'autorisant un dépassement. Les autres resteront bredouilles. « C'est vrai », intervient Kim Ruysen. « Mais il y a tout de même un bémol : certains biens se vendent moins vite parce que dans certaines communes et dans certains projets, les prix ont atteint leur plafond. Au-delà d'un certain montant, les gens ne s'aventurent plus. »

On le sait, et c'est surtout vrai pour les projets immobiliers dans les grandes villes, dont Bruxelles fait partie, plus de la moitié des appartements mis en vente sont achetés par des investisseurs, soit des gens qui achètent dans le seul but de louer leur bien pour rentabiliser leur investissement. La conjoncture actuelle modère leur ardeur. « Aujourd'hui, les investisseurs préfèrent attendre, car il y a

trop de paramètres qui rendent la situation incertaine, or ils détestent ça », confirme notre homme. « J'en veux pour preuve, par exemple, l'adoption récente de la limitation de l'indexation des loyers en Flandre. Si votre bien présente un PEB équivalent à A, B ou C, vous pouvez indexer. Avec un D, vous pouvez indexer, mais seulement à 50 %. En dessous de D, vous passez votre chemin... »

Mais ce n'est pas tout : « Le prix de l'immobilier neuf est un autre frein, tout comme la hausse des taux hypothécaires. On vogue aujourd'hui aux alentours de 3 %, mais dans certains cas, cela monte plus haut. En moyenne, un emprunt de 100.000 euros à taux fixe sur 20 ans coûte désormais 80 euros par mois de plus qu'au début de l'année. Cela fait réfléchir beaucoup de gens. Ceci dit, les investisseurs sans grande expérience, c'est-à-dire la grande majorité, continuent d'investir dans l'immobilier, car ils considèrent que cela reste un "safe choice". Même si les rendements sont faibles, ils préfèrent miser sur une plus-value en cas de revente, car ils savent que leur compte d'épargne ne rapporte plus rien. »

Autre problème pour les agences comme **Trevis** : le secteur résidentiel est désormais la cible des grands investisseurs institutionnels, qui rachètent des projets entiers pour ensuite louer les appartements à la pièce. Pour le promoteur, c'est évidemment du pain bénit, car souvent avant même d'avoir construit, il a déjà vendu la totalité de ses logements. « Pour nous, ça l'est beaucoup moins, car cela raréfie encore davantage l'offre », note l'agent.

Le manque de biens neufs va diriger, par un bel effet de vases communicants, beaucoup de candidats acheteurs vers le marché de la location, car ils n'auront pas d'autre choix. « En septembre, nous avons battu notre record avec 80 locations pour trois agents, uniquement sur notre agence **Trevis** Sud, à l'avenue Louise », conclut Kim Ruysen. « Cela fait plus de 25 locations par agent, soit une par jour. »

Allez, tout n'est pas perdu...



**La Belgique manque  
de biens neufs  
mis sur le marché.  
Or, la demande  
en logements reste  
forte... © ROGER MILLUTIN.**