

Haute École

Groupe ICHEC – ECAM – ISFSC

Enseignement supérieur de type long de niveau universitaire



En quoi la croissance des prix immobiliers résidentiels, va-t-elle impacter les générations futures à Bruxelles ?



Mémoire présenté par :

Louis Guibert (161200)

Pour l'obtention du diplôme de :

Master en gestion de l'entreprise

Année académique 2021-2022

Promotrice :

Dr. Ruba Saleh.

Boulevard Brand Whitlock 6 - 1150 Bruxelles

Haute École

Groupe ICHEC – ECAM – ISFSC

Enseignement supérieur de type long de niveau universitaire



En quoi la croissance des prix immobiliers résidentiels, va-t-elle impacter les générations futures à Bruxelles ?



Mémoire présenté par :

Louis Guibert (161200)

Pour l'obtention du diplôme de :

Master en gestion de l'entreprise

Année académique 2021-2022

Promotrice :

Dr. Ruba Saleh

Boulevard Brand Whitlock 6 - 1150 Bruxelles

Remerciements

Avant de se plonger dans la lecture de ce mémoire, il est primordial pour moi de remercier toutes les personnes qui ont contribué d'une manière ou d'une autre à la rédaction de ce travail de fin d'études.

Je tiens tout d'abord à remercier grandement ma promotrice, Dr. Ruba Saleh, qui a consacré énormément de son temps à m'aider afin de rendre ce mémoire le plus qualitatif et cohérent possible. Ses conseils ainsi que sa disponibilité m'ont été d'une aide précieuse dans l'exécution de ce travail.

Ensuite, je tiens à remercier mes deux personnes relais, Madame Louise Denoiseux et Madame Marie Garcia, qui m'ont soutenu dans ma démarche de recherche de stage ainsi que dans l'élaboration de ma question de recherche.

De plus, j'aimerais également remercier toutes les personnes avec lesquelles j'ai eu la possibilité de m'entretenir. Leurs opinions ainsi que leurs connaissances m'ont permis de constituer la phase exploratoire de cette étude.

Je remercie pareillement toutes les personnes qui ont répondu au questionnaire mis en ligne.

Enfin, je tiens à adresser ma reconnaissance à mon maître de stage, Monsieur Maxime D'hondt, administrateur délégué de « THE AGENCY ». Plus particulièrement, je le remercie pour son soutien et son implication tout au long de ce mémoire.

Pour finir, j'adresse mes remerciements aux personnes qui m'ont aidé lors de la relecture de ce travail : ma famille et A. Mona.

Engagement Anti-Plagiat

Je soussigné, GUIBERT Louis, année terminale de Master en Gestion d'Entreprise, déclare par la présente que le Mémoire ci-joint est exempt de tout plagiat et respecte en tous points le règlement des études en matière d'emprunts, de citations et d'exploitation de sources diverses signé lors de mon inscription à l'ICHEC, ainsi que les instructions et consignes concernant le référencement dans le texte respectant la norme APA, la bibliographie respectant la norme APA, etc. mises à ma disposition sur Moodle.

Sur l'honneur, je certifie avoir pris connaissance des documents précités et je confirme que le Mémoire présenté est original et exempt de tout emprunt à un tiers non-cité correctement.

Table des matières

<i>Liste des figures.....</i>	<i>9</i>
<i>Liste des tableaux.....</i>	<i>10</i>
<i>Introduction générale.....</i>	<i>11</i>
<u>PARTIE 1 : REVUE LITTÉRAIRE.....</u>	<u>13</u>
<i>1. Cadre théorique.....</i>	<i>13</i>
1.1 Contexte	13
1.1.1 Le droit au logement.....	13
1.1.2 Objectifs de développement durable	14
1.1.3 La génération future, c'est qui ?.....	14
1.1.4 La Région de Bruxelles-Capitale	15
1.1.5 Quelques chiffres clefs	16
1.1.6 Évolution des prix immobiliers.....	19
1.2 Les facteurs qui peuvent fortement influencer les prix	22
1.3 Évolution des salaires.....	25
1.3.1 Rapport entre l'augmentation des salaires, l'inflation et les prix immobiliers	26
1.4 L'achat d'un bien immobilier	27
1.4.1 Les étapes à suivre en vue d'acquérir un bien.....	27
1.4.2 Les frais administratifs qui s'applique à l'achat.....	27
1.4.3 Type de crédit auprès des institutions.....	31
1.4.4 Les garanties personnelles	32
1.5 La location.....	33
1.5.1 Différence entre le marché locatif neuf et existant des appartements.....	34
1.5.2 Qu'en est-il du marché locatif des maisons	34
1.5.3 La colocation	35
1.5.4 Logement étudiant (kot)	36
<i>2. Comparaison du prix immobilier avec d'autres métropoles</i>	<i>36</i>
2.1 Évolution des prix dans les villes européennes	36
2.2 Aides publiques ou associatives pour les jeunes.....	40
<i>3. Conséquences de la Covid 19 sur l'immobilier.....</i>	<i>42</i>
3.1 Situation du marché locatif suite de la Covid 19	43
3.2 Quelles sont les différents scénarios envisageables suite à la crise de la Covid 19	44
3.3 Nouvelles tendances depuis la crise.....	46
3.3.1 Le télétravail	46
3.3.2 Qu'est-ce qu'une tiny house?.....	49
<i>4. La guerre entre l'Ukraine et la Russie</i>	<i>50</i>
4.1 Quelles sont les conséquences économiques de la guerre entre la Russie et L'Ukraine.....	50
<i>5. Conclusion.....</i>	<i>53</i>
<u>PARTIE 2 : MÉTHODOLOGIE.....</u>	<u>56</u>
<i>1. Types d'études choisies.....</i>	<i>57</i>
<i>2. Méthode de l'enquête.....</i>	<i>58</i>

3. <i>Échantillon</i>	58
4. <i>La constitution du questionnaire (étude quantitative)</i>	65
4.1 La construction des hypothèses	65
4.2 Indicateurs	66
4.3 L'élaboration des questions.....	66
5. <i>Validation du questionnaire</i>	67
6. <i>Diffusion du questionnaire</i>	67
7. <i>Les statistiques</i>	68
<u>PARTIE 3 : ANALYSE ET RÉSULTATS</u>	71
1. <i>Étude quantitative</i>	71
1.1 Échantillon et population.....	71
1.2 Caractéristiques des répondants.....	71
1.3 Analyse des hypothèses.....	72
1.3.1 Hypothèse 1 : Une dépendance financière des jeunes envers leurs parents se fait de plus en plus remarquer	72
1.3.2 Hypothèse 2 : pour des raisons financières, les jeunes sont désormais forcés de passer par un logement partagé.....	74
1.3.3 Hypothèse 3 : depuis l'apparition du confinement et du télétravail, les gens sont dorénavant davantage à la recherche de verdure, d'une terrasse, d'un jardin.....	75
1.4 Conclusions des résultats.....	77
2. <i>Étude qualitative</i>	78
2.1 Analyse des hypothèses.....	79
2.1.1 Hypothèse 1 : malgré l'explosion des prix immobiliers suite à la Covid 19, les prix vont continuer à croître.....	79
2.1.2 Hypothèse 2 : à cause des prix trop élevés dans la capitale, les gens quittent la ville pour s'installer dans les zones rurales.....	79
2.1.3 Hypothèse 3 : depuis l'apparition du confinement et du télétravail, les gens sont dorénavant davantage à la recherche de verdure , d'une terrasse, d'un jardin	80
2.1.4 Hypothèse 4 : Les proches sont désormais forcés d'effectuer des donations prématurément.....	80
2.2 Discussion	81
<u>PARTIE 4 : RECU CRITIQUE</u>	89
1. Répondants du questionnaire aux particuliers	89
2. Les experts interviewés	89
3. Les facteurs externes	89
<i>Conclusion générale</i>	90
<i>Bibliographie</i>	93

Liste des Figures

FIGURE 1 : ÉVOLUTION DE LA HAUSSE DES PRIX DE L'IMMOBILIER EN BELGIQUE.....	19
FIGURE 2 : PRIX PAR COMMUNE	20
FIGURE 3 : TAUX D'INTÉRÊT NOMINAUX À DIX ANS EN BELGIQUE DE 1955-2021	23
FIGURE 4 : ÉVOLUTION DES TAUX OLO ET DU TAUX HYPOTHÉCAIRE MOYEN	24
FIGURE 5 : ÉVOLUTION DES SALAIRES PAR RÉGION DE 1999-2019	25
FIGURE 6 : RÉPARTITION DES FRAIS D'ACQUISITION	28
FIGURE 7 : RÉPARTITION DES FRAIS D'ACQUISITION AVEC ABATTEMENT	30
FIGURE 8 : ÉVOLUTION DU PRIX DES LOGEMENTS DANS LES CAPITALES EUROPÉENNES, 2000-2019	36
FIGURE 9 : ÉVOLUTION DU PRIX AU M ² DANS LES GRANDES VILLES D'EUROPE DE L'OUEST.....	37
FIGURE 10 : INFLATION (IPC), TAUX DE CROISSANCE ANNUEL (%), FÉVR 1999-MARS 2022.....	42
FIGURE 11 : ÉVOLUTION MENSUELLE DE L'INFLATION	43
FIGURE 12 : NOMBRE DE JOUR DE TÉLÉTRAVAIL AVANT ET APRÈS LA PANDÉMIE.....	46
FIGURE 13 : AVANTAGES DU TÉLÉTRAVAIL SELON 1500 RÉPONDANTS BELGES	47
FIGURE 14 : INCONVÉNIENTS DU TÉLÉTRAVAIL SELON 1500 RÉPONDANTS BELGES.....	47
FIGURE 15 : PRIX DU PÉTROLE EN BELGIQUE, PÉRIODE DU 3/12/21 AU 03/05/21	50
FIGURE 16 : POURCENTAGE DE GAZ RUSSE IMPORTÉ	51
FIGURE 17 : PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES DES INTERVENANTS	64
FIGURE 18 : CARACTÉRISTIQUES DES 152 RÉPONDANTS	71
FIGURE 19 : POUR QUELLES RAISONS, HABITEZ-VOUS DANS CE GENRE D'HABITATION ?	73
FIGURE 20 : NOMBRE DE JOURS DE TÉLÉTRAVAIL	76
FIGURE 21 : LES GENS SONT PLUS À LA RECHERCHE D'UNE HABITATION AVEC UN ESPACE EXTÉRIEUR.....	76
FIGURE 22 : ÉVOLUTION DE PAUL EN FONCTION DE L'OPTION.....	84

Liste des tableaux

TABLEAU 1 : COMPARAISON ENTRE L'ÉVOLUTION DE L'INFLATION, DU SALAIRE ET DES PRIX IMMOBILIER.....	26
TABLEAU 2 : TYPE DE LOGEMENT	72
TABLEAU 3 : TAUX DE PROPRIÉTAIRE.....	73
TABLEAU 4 : IMPORTANCE DES LOGEMENTS PARTAGÉS EN FONCTION DES TRANCHES D'ÂGES.....	74
TABLEAU 5 : MONTANT DU LOYER EN FONCTION DE L'HABITATION	74
TABLEAU 6 : L'AIDE PARENTALE EN FONCTION DE LA SOMME DES LOYERS.....	75

Proverbe birman :

« Un bon arbre peut loger dix mille oiseaux »¹.

¹ Citation récupérée de <https://citation-celebre.leparisien.fr/proverbe/birman>

Introduction générale

Dans le monde actuel, pour qu'une quelconque économie puisse « fonctionner » correctement, elle doit impérativement disposer de bureaux, de commerces, d'usines, de laboratoires, d'entrepôts, ... Elle est tenue également d'accueillir des cinémas, des églises, des stades, divers bâtiments et monuments. Nous pouvons donc souligner que toutes ces activités qui font partie de notre quotidien, ont besoin d'un support immobilier. De fait, la demande étant grande, cela engendre des problèmes de financement majeur.

Dès mon adolescence, j'ai porté un réel intérêt au milieu de l'immobilier, son évolution et son envergure. Je me suis donc questionné quant à la grande place que prend ledit milieu dans le monde économique actuel.

De par cet intérêt, j'ai réalisé mon stage de fin de parcours au sein de l'entreprise « THE AGENCY² ». Ce dernier est un groupe luxembourgeois qui selon les propos repris sur leur site « rassemble investisseurs et acquéreurs au cœur d'un écosystème unique pour permettre à chacun de réaliser ses ambitions ». L'objectif principal de ce stage était de récolter un maximum d'informations utiles pour l'élaboration de mon mémoire ainsi que de me créer un réseau au sein de ce secteur en pleine extension.

Il est constaté, une croissance importante au niveau du prix de l'immobilier ces dernières années, plus particulièrement dans la Région de Bruxelles Capitale. Comment expliquer ladite croissance ? De plus, comment nous, la « future génération », âgée entre 18 et 30 ans, pouvons-nous nous projeter, dans une ville où se loger nous paraît si inaccessible ?

Par conséquent, les futurs propriétaires et locataires s'inquiètent quant à cette évolution. En effet, l'augmentation impressionnante des prix des logements pose question, étant donné son importance sur la qualité de vie de chacun.

Certes, énormément de jeunes sont touchés, et se demandent comment procéder afin de pouvoir accéder à un bien, mais surtout d'en devenir propriétaire. Permettre l'accès à la propriété à des jeunes travailleurs, est un enjeu à la fois social et politique pour notre avenir. Dans ces conditions, être propriétaire d'un bien immobilier aujourd'hui, serait-ce devenu un rêve plutôt qu'une réalité accessible ?

De plus, le marché de l'immobilier semble rester hermétique aux « crises » économiques et sociales et reste en évolution constante. En effet, ni la crise financière de 2008, ni l'évolution des coûts énergétiques, ni la pandémie mondiale de la Covid 19, ni la crise actuelle liée à l'Ukraine, n'impacte négativement le marché.

² THE AGENCY. (2022). *Your goal, our ambitions*. [En ligne]. <https://www.theagency.lu> (Consultée le 27 juin 2022).

Le marché de l'immobilier s'effondrera-t-il un jour ? Quel avenir nous réserve-t-il et surtout quelles solutions existent, pour les jeunes afin d'avoir accès au logement ?

Suite à ces nombreuses questions, est apparu la problématique de ce mémoire, qui est la suivante :

« En quoi la croissance des prix immobiliers résidentiels, va-t-elle impacter les générations futures à Bruxelles ? »

À travers ce mémoire, j'ai pour objectif d'une part de comprendre et analyser l'évolution des prix immobiliers sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, d'autre part, d'identifier des alternatives envisageables pour la « génération future ».

C'est pourquoi, afin de rendre cette analyse pertinente, une comparaison des prix de l'immobilier avec plusieurs grandes métropoles sera nécessaire. L'intention est de comprendre la différence de prix entre Bruxelles et d'autres grandes villes ainsi que de décoder la façon dont les habitants, plus particulièrement la « génération future », font face à ces prix exorbitants.

Ensuite, une analyse plus spécifique, liée aux effets de la pandémie « Covid 19 », ainsi que de la guerre en Ukraine, sur l'immobilier et le portefeuille des Belges, sera effectuée.

Enfin, en vue d'apporter une réponse à la question de recherche établie, une étude quantitative sera menée. Cette étude, permettra de récolter des données de plus de 150 particuliers. Puis, pour pimenter cette phase exploratoire, une étude qualitative sous forme d'entretiens sera également élaborée à l'aide de différents experts du métier.

Partie 1 : Revue littéraire

Avant de commencer à développer ce travail, il est primordial de comprendre hautement la question de recherche qui a été définie. De ce fait, je vais dans un premier temps, définir quelques concepts clés quant à la bonne compréhension de ce travail. Ensuite, j'aborderai une contextualisation générale de l'immobilier résidentiel dans la Région de Bruxelles-Capitale, qui passera par l'explication des facteurs qui peuvent influencer les prix. J'analyserai ensuite s'il existe une quelconque corrélation entre l'évolution des salaires moyens bruts de ces dernières années et le prix de l'immobilier. Je continuerai en développant les étapes nécessaires à l'achat d'un bien ainsi que les frais relatifs à cette transaction. Enfin, je finirai cette première partie en analysant le marché de la location dans la Région de Bruxelles.

1. Cadre théorique

1.1 Contexte

1.1.1 Le droit au logement

Chaque année, des millions de personnes doivent se déplacer d'un endroit à un autre pour cause de catastrophes naturelles, de conflits armés ou encore de changement climatique. Depuis 1994, le droit au logement est inscrit dans la constitution³ afin de permettre l'épanouissement de chacun. En effet, être en possession d'un bien physique est indispensable puisqu'il est l'endroit où règne la paix ainsi que la sécurité de tous. Toutefois, de nos jours, le logement est davantage considéré comme étant une marchandise ou une source de richesse plutôt qu'un bien social. Le droit au logement est donc très rarement considéré comme étant un droit de l'homme. Cette inaccessibilité au logement qui est présente dans la majorité des villes est considérée comme une forme de discrimination. Certains « groupes » d'individus ont un accès limité voire impossible au logement, à titre d'exemples : les handicapés, les migrants ou personnes sans « droit de séjour », les jeunes ou encore les femmes (inégalité salariale – famille monoparentale) qui sont dès lors, dans l'obligation de vivre dans des conditions précaires. Les personnes pouvant jouer un rôle clef dans la protection et la réalisation du droit à un logement convenable ne sont autres que les pouvoirs publics locaux (OHCHR, 2022).

³ Const., art. 23.

1.1.2 Objectifs de développement durable

L'Organisation des Nations Unies a mis en place un programme de développement durable à l'horizon pour 2030. Un combat contre les inégalités ainsi que l'amélioration de la santé et l'éducation est mené tout en luttant contre le changement climatique. Ce programme en question est adopté par tous les États membres de l'ONU, qui sont au cœur de 17 objectifs de développement durable. Rendre les villes et les établissements humains inclusifs, sûrs, résilients et durables fait partie d'une des missions qu'adopte l'organisation.

Pour satisfaire et mener à bien la mission en question, différents objectifs devront être atteints d'ici 2030. Tout d'abord, il faudra améliorer l'accès au système de transport durable tout en améliorant la sécurité routière, et ce, en développant les transports publics afin de répondre aux besoins des personnes précaires. Ensuite, il sera primordial de diminuer les pertes économiques engendrées par les catastrophes naturelles en vue de protéger les personnes vulnérables. D'ici 2030, l'ONU compte améliorer la qualité de vie dans les bidonvilles tout en diminuant l'impact environnemental par habitant. Puisque, actuellement, plus de 99 % de la population mondiale urbaine respire de l'air pollué. C'est pourquoi, assurer des espaces verts à proximité des logements est un enjeu crucial pour le développement d'une ville durable. Puis, l'entente entre les différents pays membres de l'organisation est également primordial, de manière à aider les pays les moins avancés à même de construire des bâtiments durables et en phase avec l'évolution des « normes ». En résumé, le but ultime de l'organisation est d'offrir d'ici 2030, un accès au logement pour tous de manière juste et durable, et ce, en aidant les personnes précaires qui sont dans la nécessité d'une assistance technique ou encore financière (United Nations, 2022).

1.1.3 La génération future, c'est qui ?

Tout d'abord, il existe de toute évidence, une inégalité entre les différentes générations. En effet, nous, les générations présentes, récoltons le fruit des progrès techniques, culturels, scientifiques que les générations passées ont réalisés. De plus, nous sommes impuissants puisque nous ne pouvons leur en rendre justice suite à tous leurs bienfaits qu'ils nous ont apportés. C'est pourquoi, face à cette incompatibilité de remboursement de dette, nous la génération présente, avons contracté un certain devoir d'accomplissement auprès des générations suivantes. En ce qui concerne les générations actuelles, elle est divisée en deux parties radicales, d'une part, nous avons la force portée par la dynamique du progrès, et d'autre part, nous avons les « faibles » que nous catégorisons comme dépendantes de la génération future (Cairn, 2010). Tout le long de ce travail, lorsque le terme « génération future » sera cité, il fera référence aux personnes se situant entre la tranche d'âge suivante : 18-30 ans. La nouvelle génération est composée principalement de jeunes étudiants et travailleurs.

1.1.4 La Région de Bruxelles-Capitale

Suite à plusieurs indicateurs cruciaux, il a été décidé plus raisonnable de focaliser ce mémoire uniquement sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale.

° **L'échantillon** : certains se demanderont sûrement pourquoi ne pas avoir pris toute la Belgique dans son ensemble. Notamment, par crainte de compromettre la qualité de ce travail avec un échantillon trop grand, qui équivaut à presque 12 millions de personnes (United Nations, 2022). Pour ce mémoire, nous avons conséquemment ciblé la Région de Bruxelles-Capitale où l'âge moyen de la population est le plus bas (IBSA et Statbel, 2022).

° **La mobilité** : Selon la majorité des personnes en recherche d'un logement, la mobilité fait partie des critères essentielles quant aux choix du lieu de l'habitation (PwC & Urban Land Institute, 2020). De plus, avec les nouvelles mesures prises par la Région de Bruxelles-Capitale, il est de plus en plus complexe de se déplacer en véhicule à quatre roues dans la ville. En effet, depuis janvier 2021, la Région a opté pour la restriction de ne pas dépasser les 30km/h en voiture. C'est pourquoi de nos jours, les transports en commun sont devenus cruciaux quant à la qualité de vie et à l'accès de toute personne d'un endroit à un autre. D'ailleurs, avec le temps et à l'aide de la technologie, les transports publics sont devenus fortement confortables et performants, ce qui permet entre autres d'attirer de plus en plus d'utilisateurs chaque jour (Mobilité, 2021).

Se rajoute à cette complexité de circuler, la construction d'infrastructures cyclables, qui avec le temps, ne fait que prendre de l'ampleur et réduit donc le nombre de routes automobiles, ce qui crée de gros embouteillages. C'est ainsi et en mettant en place des primes telle que par exemple « Bruxell'Air » que la Région s'efforce de pousser les habitants à se débarrasser de leur véhicule personnel. Mobilité Bruxelles nous décrit cette prime comme étant un soutien financier, plus précisément, un budget de dépenses pour votre propre personne ou votre ménage dans divers services de mobilités. En fonction du revenu de la personne et de, si celui-ci à un handicap, le montant annuel de la prime peut atteindre 900 euros. Nous n'allons pas développer davantage cette prime dans ce travail, car nous nous éloignons davantage de notre question de recherche⁴.

⁴ Si vous souhaitez obtenir plus d'informations à ce sujet, veuillez consulter le site web suivant <https://environnement.brussels/thematiques/mobilite/prime-bruxellair> (Récupéré le 25 avril 2022).

Évolution du territoire

Les premières extensions de la Région ont été observées dans les années 1840, plus précisément, dans la partie « Est » avec l'apparition de Saint-Josse-ten-Noode.









Ensuite, en 1921, afin de garantir l'extension de la ville de Bruxelles, les communes du Nord telles que Laeken, Haren et Neder-Over-Hembeek ont été pareillement annexés.

Bien que la Région de Bruxelles-Capitale ait connu un élargissement de terrain et soit dès lors, divisée en 19 communes hétéroclites (Figure 39, cf. infra p.143). Il est à noter que la superficie de Bruxelles capitale (code postal 1000) représente aujourd'hui pratiquement 20 % du territoire de la Région (IBSA, 2022).

1.1.5 Quelques chiffres clefs

Afin d'obtenir une vision plus familière et synthétique de la Région de Bruxelles-Capitale, voici sur le tableau ci-dessous quelques chiffres clefs très intéressants.

Tableau 1 : Quelques chiffres sur la Région de Bruxelles-Capitale

Images	Région de Bruxelles-Capitale	Chiffres
	Population totale	1 219 970
	Taille moyenne des ménages	2,2
	Nombre d'habitants par km2	7511
	Âge moyen de la population	37,7
	Nombre de logement	586 000
	Nombre de logements sociaux	40 000
	Nombre de logements vides	15 000 - 30 000
	Bureaux vacants	1 500 000m2

Source : Auteur⁵. (2022)

⁵ Ce tableau a été réalisé par l'auteur sur base des sources suivantes : IBSA & Statbel (2022), fédération Wallonie-Bruxelles (2021) et SPRB (2022).

1.1.5.1 Nombre de logements

Selon l'IBSA & Statbel (2022), la population actuelle vivant dans la Région, a été évaluée aux alentours des 1 219 970 personnes. Tout comme la population totale, le nombre de logements se montre de plus en plus important avec le temps pour atteindre en 2022 un chiffre approchant les 586 000 logements. La pression démographique est un indicateur parmi d'autres, qui pousse la Région à se développer davantage, particulièrement, via la construction de nouveaux logements. Toutefois, de par le manque de parcelles de terrain, la croissance de logement continue à diminuer et à se stabilisera à travers les années.

1.1.5.2 Surfaces vides

Tandis que le nombre de personnes à la recherche d'un bien immobilier ne cesse de croître, nous constatons que, de nos jours, environ 5 % du nombre total de logements sont des logements vides. Se rajoute à cette incompréhension, une présence de plus de 1.500.000 m² de bureaux vacants (Communa, 2022).

Pour ne pas laisser ces établissements périr, la Fédération Wallonie Bruxelles et des ASBL, telles que Communa, soumettent l'idée d'utiliser temporairement ces bâtiments inoccupés. Jusqu'à présent, aucune loi n'existe relative à l'interdiction de l'occupation éphémère d'habitat à Bruxelles.

Malgré ce « flou », un outil juridique appelé « convention d'occupation précaire et temporaire » est d'application pour les occupations provisoires. On se pose désormais la question : à quoi sert cette convention ? Ce type d'occupation provisoire est qualifié comme étant une situation exceptionnelle, c'est pourquoi, nous parlerons alors « d'occupants » et « d'indemnités d'occupation ».

Bien qu'il n'y ait aucune loi précise concernant ce phénomène, pour qu'une habitation soit conforme, il est impératif de respecter des normes en termes de sécurité, d'urbanisme ou encore de salubrité. Alors, il est évident que la majorité de ces habitations vacantes ne répond pas aux différentes normes à respecter. Que ce soit une occupation temporaire ou non, elle est considérée comme étant un « logement », ce qui a pour conséquence, l'obligation de respecter ces normes. Sauf qu'en réalité, des sanctions ou encore des contrôles ne peuvent survenir que lors d'un contrat de bail. Malgré un cadre peu clair et normé, cette tendance à utiliser les habitations vides se développe dans la Région (Communa, 2022).

Ensuite, lorsque l'on apprécie le nombre de logements vides dans la Région, ceux-ci s'avèrent être expertisés entre 15 000 et 30 000 dépendant de la saisonnalité (Communa, 2022). En 2021, la VUB ainsi que l'ULB confirment ces chiffres en évoquant qu'ils ont observé entre 17.000 à 26.000 logements inoccupés. Soit, environ 10.000 bâtiments vides dans la Région de Bruxelles. Afin d'éviter ce phénomène de laisser des habitations pour vides, le Service Public Régional de Bruxelles a instauré des amendes administratives réservées aux logements suspectés inoccupés. Plus concrètement, lorsque Bruxelles Logement identifie des habitations suspectées comme

étant vides, ou que cette même administration ait été mise au courant via un dépôt de plainte, celle-ci va en avertir le propriétaire qui disposera de seulement trois mois pour soit :

- Prouver que le logement est occupé
- Justifier de l'inoccupation du lieu pour des raisons légitimes, telles que : travaux ou cas de force majeure.

Si le propriétaire n'est pas en capacité de se justifier, il encourra une amende administrative à hauteur de 500 euros par mètre de façade, qui sera multiplié par le nombre d'étages ainsi que le nombre d'années laissé pour vide (SPRB, 2022).

1.1.5.3 Proportion de propriétaire

En 2009, 72,7 % des ménages étaient propriétaires d'un logement en Belgique. Nous pouvons constater (figure 23, cf. infra p.135) que ces chiffres sont en stagnation, voire même en légère baisse ces dix dernières années. (STATISTA, 2021)

Ce chiffre qui avoisine les 70 % va peut-être paraître comme « énorme » pour certains, cependant, n'oublions pas qu'un bien immobilier est un service de première nécessité, et qu'il est donc primordial pour la sécurité ainsi que pour le confort de chaque être humain. À contrario, ce graphe présent sur la figure 23, veut dire qu'à l'heure actuelle 30 %, soit environ un ménage sur trois n'est pas propriétaire d'un bien immobilier.

En 2021, dans la Région de Bruxelles-Capitale, le taux de propriétaires y est nettement inférieur au taux national, avec un pourcentage de propriétaires qui peine à atteindre les 38 % (Statbel, 2021).

1.1.5.4 Âge moyen de l'acquéreur

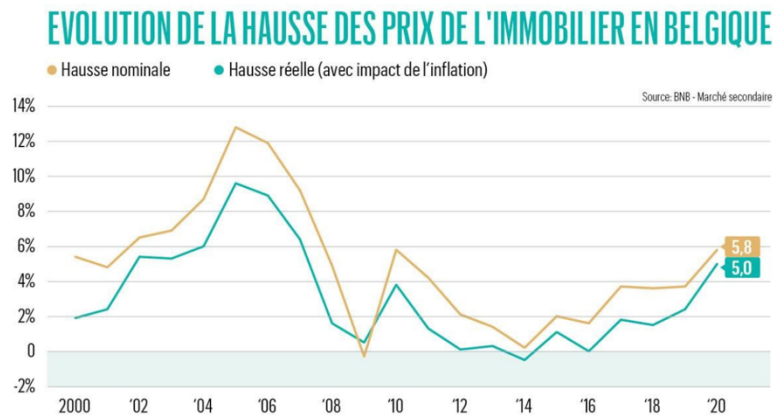
À l'aide de l'étude établie par Fednot, nous pouvons déclarer que pour l'année 2021 l'acheteur moyen en Région bruxelloise est âgé de 41 ans. En revanche, comme nous l'indique la figure 24, cf. infra p.136, la proportion d'acheteurs âgée au-dessus de 65 ans est la plus faible, avec seulement 16,9 %. Alors que les personnes âgées entre 30-50 ans, sont les acquéreurs les plus importants avec un pourcentage supérieur à 57 %.

L'évolution des prix immobiliers pourrait-elle être la cause de cette stagnation du taux de propriétaire ?

1.1.6 Évolution des prix immobiliers

Voici un graphe ci-dessous de Trends-Tendances (2021), qui nous exprime l'évolution des prix immobiliers nominaux et réelle en Belgique, depuis les années 2000, et ce, jusque 2020.

Figure 1 : Évolution de la hausse des prix de l'immobilier en Belgique



Source : Trends-Tendance. (2021). Immobilier : À qui profite vraiment la hausse des prix ? Récupéré de : <https://trends.levif.be/economie/immo/immobilier-a-qui-profite-vraiment-la-hausse-des-prix/article-normal-1466145.html>

Après observation, nous pouvons apercevoir que le prix nominal immobilier est en croissance constante d'environ 5 % en moyenne par an (3% sans inflation), et ce, depuis le début des années 2000 (Artige, 2018).

En d'autres termes, prenons pour exemple une maison que nos parents ont acquis en 2000 pour le montant de 300.000 euros. Ce même appartement 20 ans plus tard, vaut la modeste somme de 800.000 euros (795.999 euros précisément). Ce chiffre, ne vous paraît-il pas choquant ou encore inquiétant ?

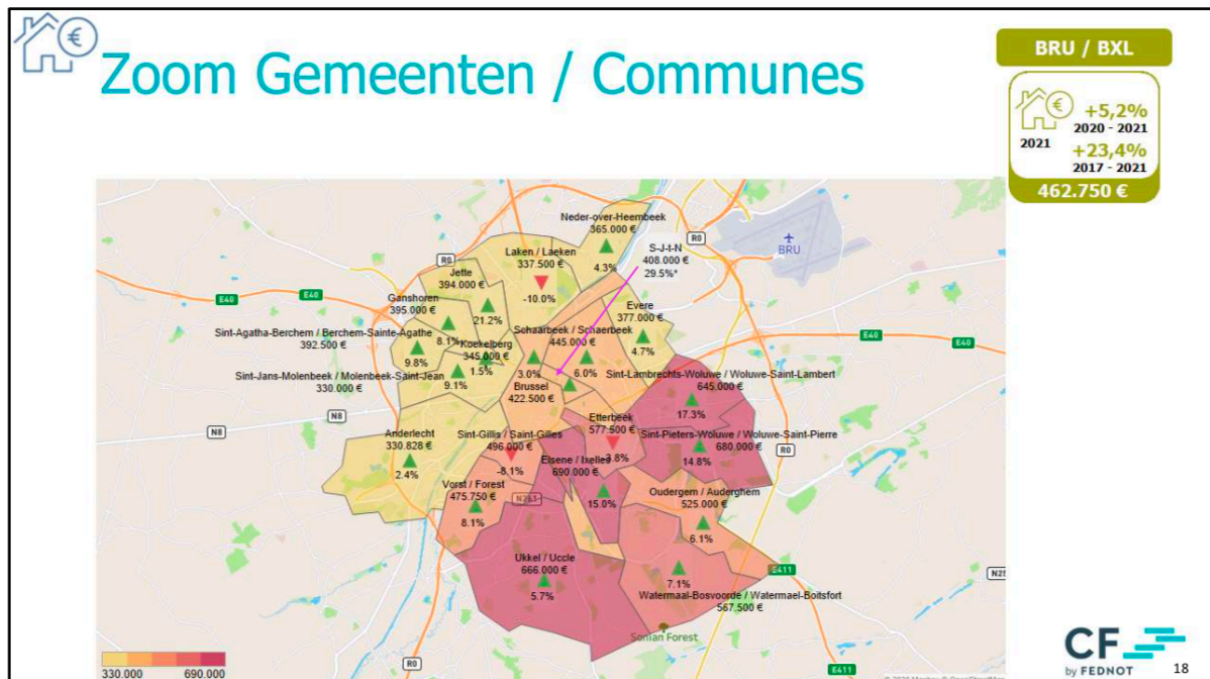
Fondamentalement, avec le temps, les prix des habitations ne cessent d'augmenter (Trends-Tendances, 2021). Cependant, la croissance diffère-t-elle selon le type de logement ?

Concernant la répartition du type de logement vendu en Belgique, 72,7 % des transactions immobilières résidentielles en 2021 sont attribuées aux maisons (Figure 25, cf. infra p.136). Dans la Région bruxelloise, ce chiffre est égal à 36 %, contre 64 % qui sont réservés aux appartements (Fednot, 2021).

À noter, qu'à l'échelle nationale une augmentation des prix de plus de 25 % pour les appartements en l'espace de 4 ans, contre une croissance de 21,7 % pour les habitations de type maison est observée.

En réalité, l'augmentation des prix varie en fonction du type d'habitation, mais également en fonction de la commune où le bien se situe. Il est indiscutable, que la localisation d'un bien commun peut causer l'effondrement des prix tout comme les faire grimper. La figure 2, comporte un aperçu plus visible de la mutation des prix par commune dans la Région de Bruxelles-Capitale.

Figure 2 : Prix par commune



Source : Fednot. (2022). Analyse du marché immobilier 2021. Récupéré de <https://www.notaire.be/nouveautes/l-immobilier-par-province/analyse-du-marche-immobilier-2021>

Il règne en ce moment trois zones clef hétérogènes : le Nord-Ouest, le Centre et le Sud de la capitale. Au Nord-Ouest du canal, le prix médian est aux alentours des 400.000 euros. Nous retrouvons dans le centre de la capitale des prix légèrement plus élevés, qui varient entre 400.000 et 500.000 euros. Enfin, les prix les plus hauts se situent dans le sud de la capitale, principalement dans les communes de Woluwe-Saint-Pierre, Uccle et Ixelles (Fednot, 2022).

1.1.6.1 Prix par région pour les habitations de type maison

Tout d'abord, comment qualifier le terme « maison » ? Ne sont pas repris en compte dans ce terme :

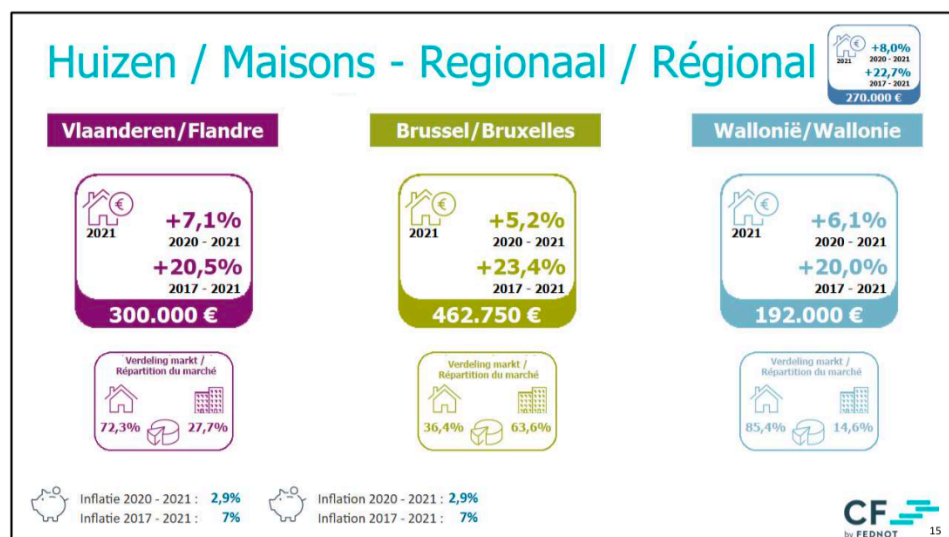
- Les immeubles de rapport
- Les villas de luxe
- les fermes

Désormais, regardons le prix médian par commune pour une habitation de type « maison ». Le rapport des notaires (2022), nous informe que la commune la plus abordable en 2021 est celle

de Molenbeek-Saint-Jean, où la médiane des prix des maisons est égale à 300.000 euros. Tandis que la commune la plus chère sur le territoire bruxellois n'est autre que celle d'Ixelles, avec des prix qui s'envolent pour atteindre les 690.000 euros. Quant à la médiane nationale du pays, elle se trouve à 270.000 euros, ce qui signifie que toutes les communes présentes sur le territoire bruxellois sont plus chères que le prix médian belge.

Si nous regroupons toutes les communes, son prix médian a augmenté de 5,2 % avant inflation entre 2020 et 2021. Pour la première fois, depuis 2021, le prix médian d'une maison dans la région dépasse désormais les 460.000 euros. Il nous paraît intéressant d'analyser le comportement de la Flandre et la Wallonie à côté de celui de la Région bruxelloise quant à l'évolution des prix des maisons de ces quatre dernières années. La figure suivante, mets en avant une comparaison de l'évolution du marché des maisons entre ces différentes Régions (Fednot, 2022)

Figure 5 : Évolution des prix des maisons par région



Source : Fednot. (2022). Analyse du marché immobilier 2021. Récupéré de <https://www.notaire.be/nouveautes/l-immobilier-par-province/analyse-du-marche-immobilier-2021>

L'indicateur qui est pris en compte dans cette figure est la médiane, qui est un outil performant permettant de séparer deux parties égales. À savoir, une partie qui est inférieure à la médiane, et l'autre partie qui est supérieure à celle-ci. C'est sans conteste un bon indice de mesure, effectivement, elle n'est pas directement influencée par des prix de vente qui peuvent se présenter comme extrêmement bas ou extrêmement hauts, pouvant fausser l'analyse des données. Prenons pour exemple une villa vendue pour une somme exorbitante, les conséquences sur la moyenne des prix dans la commune seraient foncièrement faussées, certainement si l'échantillon s'avère être faible (Cairn, 2018).

1.1.6.2 Prix par Région pour les habitations de type appartement

Nous pouvons remarquer une hausse de 21,4 % des prix, hors inflation, pour les appartements à Bruxelles entre la période de 2017 à 2021 (Fednot, 2022). La Flandre fait face à des chiffres semblables autour des 20 %. tandis que la Wallonie, connaît une croissance beaucoup moins marquée aux alentours des 12,5 %.

En résumé, nous remarquons une évolution équivalente à celle des maisons, mais toutefois légèrement moins marquée.

Comment pouvons-nous justifier ce « boom » des prix que ce soit pour les habitations de type maison ou appartement ? Quels sont les facteurs explicatifs de cette évolution fulgurante des prix ?

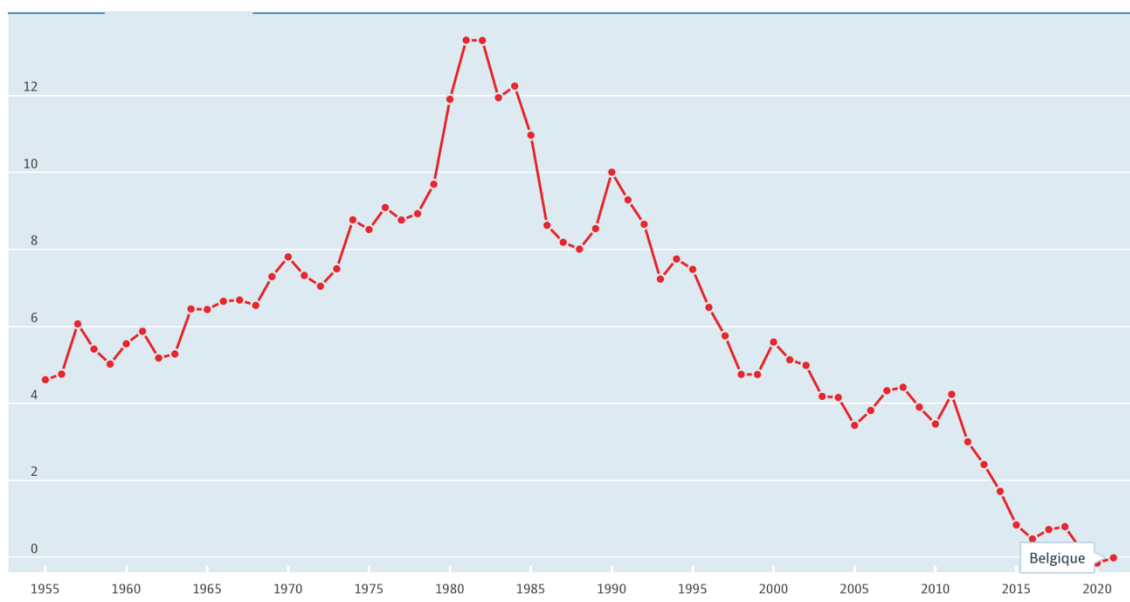
1.2 Les facteurs qui peuvent fortement influencer les prix

Le marché immobilier ne se limite pas uniquement à l'offre et la demande. Par conséquent, quels sont les facteurs qui impactent positivement ou négativement ce marché ?

1. Le bien immobilier est un investissement physique, qui comprend à la fois le terrain ainsi que la construction. Le fait que ce soit physiquement tangible, les gens ont moins peur, contrairement, à l'investissement en bourse qui est intangible (Trends Tendances, 2014). Notons d'ailleurs, que dans la majorité des ménages le bien immobilier est l'actif le plus grand de leurs portefeuilles (BNB, 2022).
2. Les lois et les décisions publiques peuvent avoir des conséquences que ce soit positif ou négatif sur le marché. Par exemple, en mettant des avantages fiscaux, en achetant dans un certain secteur, les prix peuvent fluctuer selon certaines décisions importantes que ce soit d'un point de vue régional ou encore national. Par exemple, de nouvelles mesures strictes sont mises en place en matière d'énergie ce qui demande des frais supplémentaires afin d'être conforme à la nouvelle législation (Investr, 2017).
3. La pression démographique, est un facteur qui impacte la fluctuation des prix via le marché de l'offre et de la demande. En effet, la population est en forte croissance, ce qui provoque une expansion conséquente de la demande, qui se traduit en une hausse des prix (Statbel, 2022). Cependant, en Belgique entre 1995 et 2021 le nombre de logements dans le pays a augmenté de 27 %, alors que le nombre de ménages quant à lui a connu une hausse de 21,8 % (Belfius, 2022), nous pouvons donc conclure que l'accélération du nombre de logements est supérieure à celle de la population.

4. Les taux d'intérêts sur l'épargne sont à la baisse, ce qui incite les gens à investir et détenir moins de liquidité sur leurs comptes en banque. Comme nous pouvons l'observer sur la figure ci-dessous, les taux d'intérêts nominaux sont passés de presque 14 % en 1981 à environ 0 % en 2021. Une telle chute peut notamment s'expliquer de par une hausse de l'épargne, une baisse de la croissance de la productivité ou encore dû au vieillissement de la population (OCDE, 2022). Cependant, une diminution du taux d'épargne ne signifie pas inéluctablement une hausse des prix. Malgré la baisse de ce taux dans la plupart des pays, les prix n'ont pas pour autant toujours flambé (OCDE, 2014). Prenons pour exemple, le Japon ou encore l'Allemagne qui présente une diminution des prix des logements (Figure 26, cf. infra p.137) malgré une diminution du taux d'épargne.

Figure 3 : Taux d'intérêt nominaux à dix ans en Belgique de 1955-2021

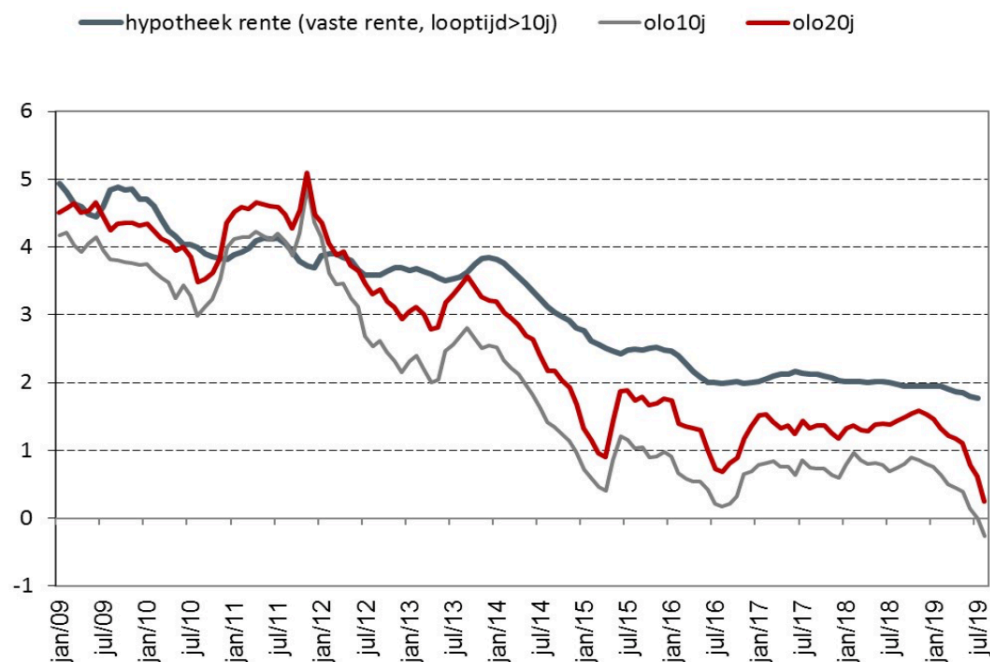


Source : OCDE, (2022). Taux d'intérêt à long terme (indicateur). Récupéré de <https://data.oecd.org/fr/interest/taux-d-interet-a-long-terme.htm>

5. Le marché du travail : Il est vrai que la population active trouve assez agréable le fait d'habiter à une courte distance de son lieu de travail. Ce qui entraîne notamment, une augmentation des prix immobiliers dans les zones urbaines.
6. L'augmentation des prix des matières premières influence directement les coûts de rénovation et de construction (ING, 2022).
7. Une rareté observée au niveau des terrains à bâtir, la zone d'extension devient de plus en plus dérisoire ce qui entraîne inévitablement avec le temps une montée des prix. (Investr, 2017).

8. Un accès plus indulgent au crédit immobilier influence la fluctuation des prix. Afin de bénéficier de la propriété d'un bien, il faut dans la majorité des cas faire un recours à un crédit. Ceci crée une connexion entre le marché immobilier et le marché financier (Belfius, 2019). Comme indiqué sur la figure suivante, le taux hypothécaire est en chute libre depuis quelques années. En janvier 2009, le taux était aux alentours des 5 %, pour finalement, finir 10 ans plus tard, à un pourcentage inférieur à 2 %.

Figure 4 : Évolution des taux OLO et du taux hypothécaire moyen



Source : Belfius. (2019). Pas de bonus logement ? Où est le problème ?. récupéré de <https://www.belfius.be/retail/fr/publications/actualite/2019-w40/pas-de-bonus-logement.aspx>

Selon le rapport des notaires, les taux d'intérêts ont connu un record du niveau le plus bas en avril 2021. Les intérêts d'une durée de plus de 10 ans sur un crédit hypothécaire pour l'achat d'un bien immobilier étaient de 1,33 % en avril 2021. Cette diminution drastique des taux attire énormément d'investisseurs (Fednot, 2022).

Comment expliquer un tel renversement au niveau des taux hypothécaires ?

Tout d'abord, nous sommes face à une intensification de la concurrence entre les institutions financières, ce qui occasionne une chute des prix. De plus, les institutions ont été confrontées à une abondance de liquidités sur les marchés financiers (Artige & Reginster, 2018), ce qui induit à avoir de nos jours des taux relativement bas, plus précisément entre 1 et 2 % (Axa, 2021). Ces taux très bas poussent les gens à acheter ainsi qu'à investir intensément. En résumé, si les taux d'intérêts reviennent à la hausse, ultérieurement cela aura inévitablement un impact négatif sur la demande.

9. Il existe davantage de facteurs que je vais simplement citer, qui peuvent avoir une forte influence sur les prix, comme par exemple : le marché foncier, le marché de la construction, le marché de la rénovation, le marché locatif et le marché du crédit immobilier (OCDE, 2022).

Enfin, certains diront que cette flambée de prix semble « ordinaire », que celle-ci peut notamment se justifier par l'augmentation des salaires. Mais évoluent-ils vraiment à la même fréquence ?

1.3 Évolution des salaires

Figure 5 : Évolution des salaires par région de 1999-2019

Année	Région	Région flamande	Région wallonne	Région de Bruxelles-Capitale
		⬆ Salaire mensuel brut moyen	⬆ Salaire mensuel brut moyen	⬆ Salaire mensuel brut moyen
1999		2.193	2.126	2.510
2000		2.259	2.188	2.533
2001		2.358	2.274	2.703
2002		2.398	2.318	2.754
2003		2.494	2.377	2.839
2004		2.603	2.480	3.080
2005		2.629	2.553	3.135
2006		2.715	2.574	3.201
2007		2.796	2.624	3.263
2008		2.879	2.738	3.381
2009		2.977	2.802	3.493
2010		3.054	2.906	3.571
2011		3.129	2.989	3.694
2012		3.196	3.058	3.780
2013		3.243	3.103	3.813
2014		3.367	3.177	3.908
2015		3.414	3.188	3.972
2016		3.432	3.250	4.092
2017		3.499	3.308	4.174
2018		3.589	3.383	4.156
2019		3.714	3.482	4.381

Source : Statbel. (2022). (Direction générale Statistique - Statistics Belgium) récupéré de <https://statbel.fgov.be/fr/themes/emploi-formation/salaires-et-cout-de-la-main-doeuvre/salaires-mensuels-bruts-moyens#figures>

Comme nous le constatons sur la figure ci-dessus, en 1999, dans la Région de Bruxelles-Capitale, le salaire était de 2.510 euros. Ce salaire mensuel brut moyen est passé en 2019 à 4.381 euros (Statbel, 2021). Soit, en 20 ans nous avons connu une hausse équivalente à 75 %. Pareillement, la Région Flamande et Wallonne ont également enregistré une croissance des salaires à hauteur de 69 % et de 64 %. Selon Trends Tendances (2019), les cinq professions avec la plus grande hausse salariale depuis 2010, s'avèrent être celles des managers en hôtellerie, des directeurs généraux, des managers commerciaux, des architectes-urbanistes et des managers en industries. À l'inverse, les fonctions ayant enregistré la plus faible croissance sont dans l'hébergement, le commerce de détail et la restauration. Toutefois, cette croissance générale moyenne des salaires réels (hors inflation) de 1,5 % par an en Belgique tout comme celle de notre pays voisin les Pays-Bas, se montre très faible comparé à la hausse moyenne européenne avec 6,6 %, hors Royaume Unis (Trends Tendances, 2022).

1.3.1 Rapport entre l'augmentation des salaires, l'inflation et les prix immobiliers

Comme nous l'explique Ken van Loon, statisticien et expert en indice des prix, la variation des salaires est basée selon l'indice santé. En effet, l'évolution des salaires se justifie nommément à travers l'augmentation du coût de la vie avec le temps. Ce taux d'intensification des prix sur une période donnée est caractérisé par le terme suivant : « l'inflation ». Celui-ci va varier en fonction de l'indice du pain, des boissons, des loyers, ... Le relevé de l'ensemble de ces « indices témoins », permet collectivement de déterminer le « taux d'inflation global » (Trends Tendances, 2021).

Visualisons à présent, l'évolution depuis février 1999 de l'inflation en Belgique ainsi que de l'OCDE (Organisation de Coopération et de Développement Économique) total. Selon (OCDE 2022), la hausse annuelle moyenne de l'inflation entre 1999 et 2019 en Belgique (figure 10, cf. infra p.43) atteint les 2,1 %, soit, une poussée totale de 40,3 % entre ces deux périodes respectives. Nous pouvons donc conclure qu'en 20 ans nous avons connu une croissance de 75 % des salaires dans la Région de Bruxelles dont une hausse de 40 % au niveau de l'inflation. Malgré une poussée de l'inflation et donc aussi des salaires, cette poussée figure très faible comparée à celle de l'immobilier. En définitive, voici ci-dessous un tableau récapitulatif de l'évolution entre le salaire mensuel moyen réel, l'inflation et les prix immobiliers réels.

Tableau 1 : Comparaison entre l'évolution de l'inflation, du salaire et des prix immobilier

Bruxelles Capitale	1999	2019	Croissance en % entre 1999-2019
Prix immobilier	40	100	150%
Salaire mensuel moyen	2 510 €	4 381 €	74,5%
Inflation	1,1%	1,4%	40,3%

Source : Auteur⁶. (2022).

Ce tableau récapitulatif permet de nous donner un aperçu visuel quant à la situation. En effet, nous avons connu une augmentation de près de 150 % avec inflation au niveau des prix immobiliers. Alors que le salaire mensuel sur la même période a enregistré une poussée avec inflation de seulement 74,5 %, soit, deux fois inférieur.

Nous pouvons donc continuer à nous poser la question de : « Si nous continuons dans cette voie, allons-nous pouvoir avoir accès au logement à la sortie de nos études Universitaires ? »

⁶ Ce tableau a été réalisé par l'auteur selon les sources suivantes : Statbel (2022) et Trends-Tendances (2021).

1.4 L'achat d'un bien immobilier

1.4.1 Les étapes à suivre en vue d'acquérir un bien

Réaliser son premier achat immobilier est loin d'être une action anodine. Dans la mesure où il rassemble une multitude d'étapes à respecter avant de s'octroyer un bien, il ne faut pas négliger certains paramètres cruciaux (Figure 38, cf. infra p.142).

La première étape conseillée par l'ordre des notaires avant de signer quelconque document est la prise de contact avec votre notaire afin d'analyser si votre solvabilité financière vous permet une telle transaction. Une fois « approbation » du notaire, il est indispensable de visiter les banques afin d'obtenir un crédit. Ensuite, va intervenir le notaire pour sécuriser la vente en s'adressant aux administrations. Puis, une garantie de 5 à 10 % du prix d'achat devra être versée lors de la signature du compromis. Après le compromis, le notaire aura pour mission la préparation de l'acte, qui couvre la sécurité de l'achat. Enfin, la dernière étape est le paiement du solde restant de l'achat, qui prendra lieu lors de l'acte de vente chez le notaire. Pour finir, vous recevrez les clefs du vendeur et le notaire publiera l'acte à l'enregistrement nécessaire pour la perception des taxes (Fednot, 2021).

1.4.2 Les frais administratifs qui s'applique à l'achat

Fednot (2022), nous mentionne que tout acheteur d'un bien immobilier divers, a l'obligation de payer des taxes. En effet, au cours de l'achat, une taxe régionale appelée droit d'enregistrement est imposée. Cette imposition est égale à 12,5 % du prix de vente plus charge, et ce, en Région de Bruxelles-Capitale ainsi qu'en Wallonie. Contrairement à ce que l'on pourrait penser, cette taxation est un impôt qui est perçu intégralement par la Région. Cette étape, qui est l'enregistrement de l'acte notarié, est une phase inévitable dans le processus de l'achat et doit être payée au plus tard endéans les quatre mois, de la signature du compromis de vente.

Il faudra également tenir compte des frais d'honoraires, qui constituent la rémunération du notaire. Ce montant est identique pour tous les notaires et la majorité des actes sont fixés par arrêté royal. Le somme à payer pour les frais d'honoraire approche les 1 % du prix de vente.

Nous avons pareillement des frais administratifs. Le prix varie en fonction de la région, de la commune, ainsi que du nombre de gens qui ont travaillé sur ce projet. Ces frais couvrent entre autres :

- Toutes les recherches effectuées par le notaire et ces collaborateurs
- Tous les frais de dossier
- Les attestations diverses
- Les droits d'écriture pour l'acte et les copies

Il demeure également un faible coût au niveau de la transcription hypothécaire, qui n'est autre qu'une copie de l'acte notarié et de ces annexes.

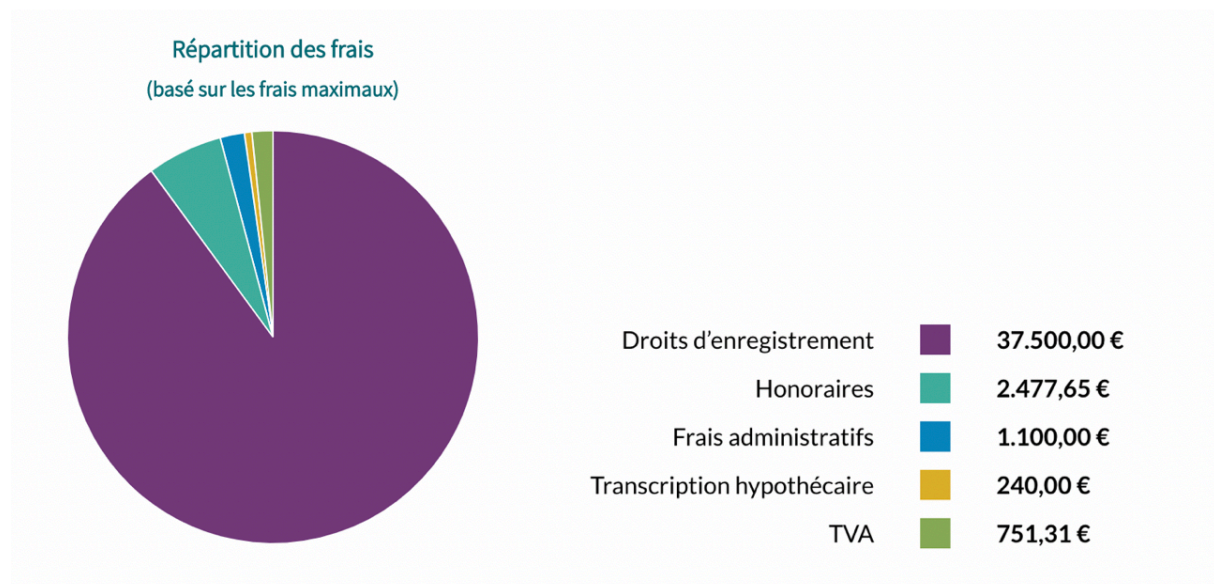
Enfin, depuis 2012, les clients sont soumis à payés 21 % TVA sur les frais administratifs ainsi que les honoraires du notaire (Fednot, 2022).

- Qu'en est-il si le bien en question que vous souhaitez vous offrir est neuf ?

Dans la mesure où vous achetez un bien neuf, au lieu de payer des droits d'enregistrement à hauteur de 12,5 %, la vente interviendra toujours sous le régime de la TVA 21 %. En réalité, l'acquéreur va devoir payer une taxe sur le terrain et sur la construction. Prenons pour exemple, la vente d'une maison à 1.000.000 d'euros, le vendeur détermine en fonction de ses coûts la valeur du terrain et de la construction. Imaginons que le vendeur estime la valeur du terrain à 400.000 euros et la valeur de la construction à 600.000 euros. L'acquéreur devra payer 21 % de la construction (600.000) ainsi que 12 % du terrain (400.000). En bref, il ne doit pas payer 21 % sur la valeur du terrain. Cette pratique du régime est bénéfique pour le vendeur, puisqu'elle lui permet de récupérer la totalité de la TVA qu'il avait dû payer en amont (Fednot, 2022).

Dès lors, prenons pour exemple la vente d'un appartement à Bruxelles ayant été adjugé pour le prix de 300.000 euros, voici la répartition des frais à prendre en compte pour l'acquéreur suite à ce nouvel achat.

Figure 6 : Répartition des frais d'acquisition



Source : Fednot. (2022). Calcul de frais d'acte d'achat. Récupéré de <https://notaire.be/calcul-de-frais/achat>

Nous pouvons conclure, suite à l'achat d'un appartement de 300.000 euros à Bruxelles, qu'en plus du prix d'achat, vous allez devoir payer 42.000 euros de frais d'acquisition. Ces frais représentent en terme de pourcentage, 14 % du prix d'achat.

1.4.2.1 Les aides publiques

Nombreux sont les jeunes ou encore des personnes isolées qui se demandent s'il existe des aides financières publiques afin de rendre l'acquisition plus accessible. Les droits d'enregistrement, fixés à 12,5 % en Belgique, figurent parmi les plus élevés d'Europe (Fiscalité Brussels, 2022).

Le gouvernement ainsi que les Régions se sont rendus compte de la difficulté financière de s'approprier un bien à l'heure actuelle. C'est pourquoi, ils ont décidé de mettre en place des mesures d'allègement qui permettent une aide financière si l'acquéreur respecte des conditions spécifiques.

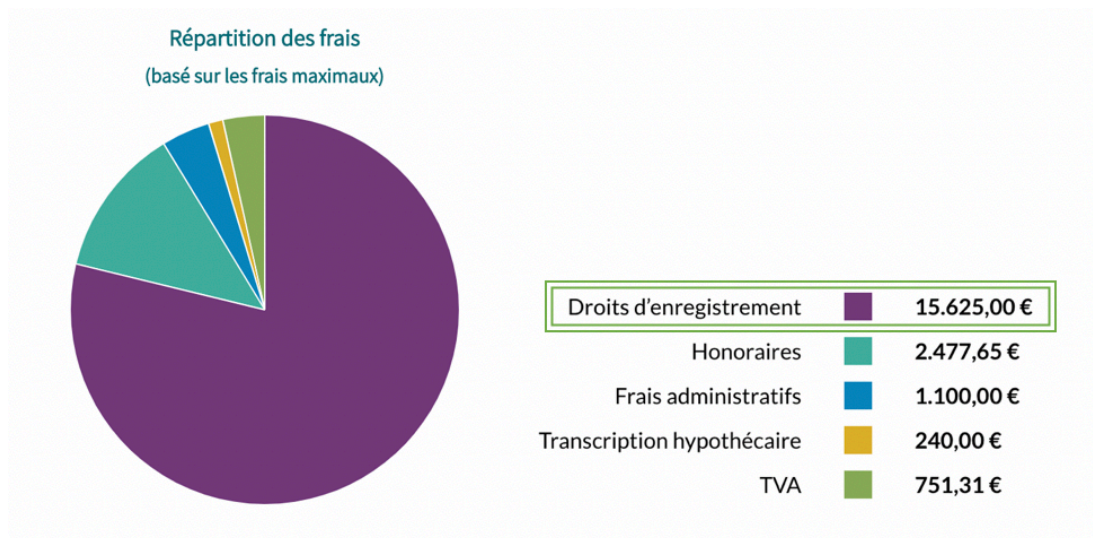
La Région de Bruxelles a convenu d'aider les personnes voulant acquérir leur premier bien sur leur territoire en offrant une diminution de taxes, plus couramment appelé abattement. Plus précisément, cela consiste à éviter de devoir payer de droits d'enregistrement sur les premiers 175.000 euros du prix d'achat. Ce montant correspond à une économie de 21.875 euros sur les droits d'enregistrement. Étant donné que le gouvernement a décidé d'encourager la population à acheter dans la Région de Bruxelles-Capitale, l'abattement est passé de 60.000 euros à 175.000 euros (Fiscalité Brussels, 2022). Toutefois, comme énoncé plus haut, cette diminution de taxe est envisageable uniquement sous cinq conditions :

- La valeur du bien ne peut pas dépasser les > **500.000€**.
- Les acquéreurs doivent être des **personnes physiques**.
- Aucun des acquéreurs ne peut, à la date du compromis, posséder un autre bien en question que ce soit en Belgique ou à l'étranger. Il faut impérativement que ce soit le **premier achat** de l'acquéreur.
- L'habitation doit endéans les 2 ans être la **résidence principale** de l'acquéreur.
- Il est obligatoire de se domicilier pour une période de minimum **cinq ans** sans interruption.

- Quelle serait donc la répartition des frais avec abattement ?

Gardons le même exemple que ci-dessus, on achète un appartement avec comme prix d'achat 300.000 euros. Seulement, cette fois-ci, étant donné que c'est votre premier bien, que le prix d'achat est inférieur à 500.000 euros et que vous comptez vous y domicilier pour une durée d'au moins cinq ans, vous avez droit à un abattement sur la première tranche des 175.000 euros. Ce qui permet de donner le résultat de la répartition des frais comme suit sur la figure suivante.

Figure 7 : Répartition des frais d'acquisition avec abattement



Source : Fednot. (2022). Calcul de frais d'acte d'achat. Récupéré de <https://notaire.be/calcul-de-frais/achat>

Pour rappel, sans l'abattement les frais totaux étaient de 42.068 euros, en revanche, si vous disposez des conditions nécessaires pour bénéficier de cet abattement qu'offre la Région, les frais totaux s'élèveront aux alentours des 20.193 euros, soit une économie drastique de 21.875 euros.

En résumé, les frais occasionnés lors de votre achat sont approximativement aux alentours des 14 % du prix de vente, sauf en cas d'abattement des droits d'enregistrement.

- Est-il envisageable de récupérer ses droits d'enregistrement suite à l'acquisition ?

La possibilité de bénéficier d'une restitution des droits d'enregistrement est envisageable, sous certaines conditions. Si un acquéreur, lors de son achat, a payé le tarif plein des droits d'enregistrement et qu'il décide finalement de vendre son bien endéans les deux ans, il peut obtenir le remboursement des droits d'enregistrement versés lors de son acquisition à concurrence de 36% (Fiscalité Brussels, 2022). Il faut toutefois :

- **Demander** la restitution
- Délais de **2 ans** suite à l'acte de vente
- Faire une **requête** auprès de l'administration

1.4.3 Type de crédit auprès des institutions

Lorsque vous vous engagez dans l'achat d'un bien immobilier, vous avez l'obligation principale de payer dans un court délai le prix d'achat ainsi que les frais de l'acte notarié. Très vite, la question que l'on va se poser est alors : qui va payer cette somme d'argent importante ?

Il est très rare, qu'un acquéreur pour un quelconque bien ait les ressources financières suffisantes pour pouvoir se procurer le bien dans son entièreté. Dans la majorité des cas, lorsque vous achetez un bien vous allez devoir emprunter une somme d'argent importante. C'est pour ces raisons, que seules des institutions financières sont en mesure de vous procurer un prêt ou une ouverture de crédit (Fednot, 2022).

Toujours dans notre hypothèse d'achat d'un appartement à 300.000 euros dans la Région bruxelloise. Il est évident que dans la plupart des cas, les banques ne vont pas prendre le risque de prêter 100 % du prix d'achat du bien sans contrepartie de la part de l'acquéreur. Habituellement, afin de ne pas encourir le risque seul, les institutions vont demander un apport en nature de minimum 10 % du prix d'achat (Belfius, 2022). Ce qui signifie donc, que l'acquéreur dans ce cas-ci va être contraint d'apporter un apport en liquidité de minimum 30.000 euros. Imaginons que l'appartement en question est vivable et que vous n'allez pas faire de travaux, vous devez néanmoins toujours emprunter la somme de 270.000 euros à la banque.

L'apport en nature en vue de pouvoir se procurer cet appartement à Bruxelles est de minimum 72.000 euros sans abattement (10 % du prix d'achat + frais de notaire) et de 50.000 euros (diminution des frais de notaire) si vous bénéficiez d'un abattement (Fednot, 2022). Sans aides parentales ou autres, qui parmi les jeunes de nos jours dispose d'un tel apport ?

Bien évidemment, il existe différents types de crédits auprès des institutions, voici les plus récurrents.

Emprunt hypothécaire classique/Acte de prêt

Une fois l'acte hypothécaire signé, l'institution financière va libérer immédiatement une certaine somme d'argent au client qui va s'engager à rembourser cet emprunt à intervalles réguliers, dans un certain délai défini entre les deux parties. Chaque année, il va falloir payer des intérêts sur ce prêt hypothécaire, jusqu'à remboursement du solde. Puis, sans rentrer dans le détail, les taux peuvent se présenter comme fixes, semi-fixes ou encore variables (Fednot, 2022).

L'ouverture de crédit

Dans ce cas-ci, l'institution met une certaine somme d'argent disponible au débiteur le long d'une période déterminée ou encore indéterminée. Le débiteur utilise cette somme d'argent au fur et à mesure de ses envies et nécessités. Notons que de nos jours, dans la majorité des cas

lorsqu'un crédit d'habitation est attribué, c'est sous la forme d'une ouverture de crédit et non plus sous la forme d'un prêt classique (Fednot, 2022).

Les reprises d'encours

Ce type de système est considéré comme étant assez avantageux pour l'acquéreur/débiteur. En effet, ce fonctionnement de reprise permet de réutiliser les sommes d'argent qu'il a déjà remboursées dans le passé. C'est-à-dire, qu'en réalité, il est en mesure de demander à l'institution de remettre en sa possession une fraction ou l'entièreté du montant du crédit. Prenons pour exemple, Paul qui dix ans plus tôt a obtenu un crédit de 100.000 euros sur 20 ans. Aujourd'hui, Paul a déjà remboursé 50.000 euros en capital. S'il le souhaite, il a la possibilité de faire une demande à la banque pour récupérer une partie ou la totalité du capital remboursé. La banque est, en aucun cas, obligée d'accepter sa demande. Néanmoins, dans la majorité des cas, elle acceptera l'offre du débiteur sous certaines conditions afin de fidéliser sa clientèle. Une modification au niveau du taux d'intérêt peut survenir en fonction du moment présent. L'avantage est que le débiteur ne devra pas faire face à des frais d'un nouvel acte, étant donné que le crédit reste inchangé (Fednot, 2021).

1.4.4 Les garanties personnelles

Pour être certain de ne pas prendre un trop grand risque financier, le remboursement du capital emprunté ainsi que les intérêts, les deux combinés ne peuvent généralement dépasser **1/3 de vos revenus** de l'acquéreur (Belfius, 2022). En 2021, la part du revenu net des ménages quant au remboursement de l'emprunt hypothécaire équivalait à 24,9 % du portefeuille belge, Soit ¼ du revenu (Gassée, 2022).

Une autre solution envisageable est l'engagement d'une ou plusieurs personnes externes quant au remboursement du prêt. Ces personnes sont généralement désignées sous les termes suivants : « **cautions** » - « **garants** ».

Dans le plus grand nombre de cas, les banques vont vous demander une **garantie** sur un bien existant. En effet, elles prennent un risque minime, en s'assurant avec certitude du remboursement de la dette du débiteur. En cas de non-remboursement de la dette, le créancier (la banque) a l'autorisation de vendre l'immeuble du débiteur afin de récupérer sa mise de départ. C'est pourquoi, avant de contracter un prêt hypothécaire quelconque, il est important de s'informer des conséquences éventuelles suite à cet engagement (PwC & Urban Land Institute, 2019).

1.5 La location

Étant donné que le marché de la vente est de moins en moins accessible pour les jeunes, ceux-ci se penchent dorénavant majoritairement sur le marché locatif. Par conséquent, on va connaître une augmentation du nombre de locataires, plus précisément dans les appartements selon l'agent immobilier Christophe Hendrix (Trends-Tendances, 2021). Le rapport de Deloitte confirme cette tendance visible vers des logements de plus en plus restreints pour que les prix soient à portée de main. Bien évidemment, la croissance des prix immobiliers en est la principale cause, mais pas seulement. En effet, nous sommes confrontés à des ménages de moins en moins importants.

En 2020, dans la Région de Bruxelles le taux de ménage isolé, c'est-à-dire les personnes vivant seule dans une habitation, est égal à 49 % (Tableau 7, cf. infra p.149). En d'autres mots, une personne sur deux à Bruxelles vit seul dans son habitation. L'autre moitié est composée de ménages multiples, c'est-à-dire de deux ou plusieurs personnes vivant sous le même toit. Cette tendance influence négativement la demande pour les grands appartements qui disposent de grands espaces ainsi que de nombreuses pièces. Non seulement la moitié des ménages habitent seuls, mais la moyenne des ménages à Bruxelles est d'uniquement deux personnes. En résumé, la Région compte plus de 586.000 logements, pour une population totale d'environ 1.219.970 (Statbel, 2020).

Comment pouvons-nous expliquer cette proportion ?

Comme énoncé plus haut, l'ASBL Communa ainsi que la VUB et ULB adjugent le nombre de logements vides entre 15 000 et 30 000. Statbel nous stipule également que seulement 35 % de la population dans la Région bruxelloise est en couple, dont 15 % de ceux-ci sont actuellement sans enfant. Par définition, 65 % de la population est célibataire. Ces deux facteurs permettent d'éclaircir directement mieux les chiffres élevés des ménages isolés ayant été identifiés.

○ Indexation des loyers

Jusque 1993 inclus, l'indexation des loyers se reposait uniquement sur les variations de l'indice des prix à la consommation. Toutefois, depuis 1994 l'indice santé est devenu primordial quant au calcul de l'indexation (SPF, 2020). Lorsqu'une indexation est prévue, on va calculer le loyer indexé sur base du loyer de référence avec la formule ci-dessous :

$$\text{Loyer indexé} = (\text{Loyer de base} \times \text{Nouvel indice}) / \text{Indice de départ}$$

- Le loyer de base = le loyer convenu entre les parties prenantes lors du contrat de bail
- L'indice de départ = « L'indice santé du mois qui précède l'entrée en vigueur du contrat ou la révision du loyer » (SPF, 2022).
- Le nouvel indice = l'indice santé du mois qui précède cette fois-ci l'anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat

Il est évident que le montant du loyer défini par le bailleur est totalement libre, aucune restriction n'est ordonnée à ce niveau-là. En revanche, depuis le 1^{er} décembre 2021, le loyer de référence ou l'intervalle des loyers autour du loyer de référence est devenu une mention obligatoire dans le bail (SPF, 2022).

En conclusion, l'immobilier reste le placement le plus sûr pour de nombreuses personnes (Trevi Group, 2022). Tout investisseur grâce à l'indexation des loyers peut contrer les effets de l'inflation. Ensuite, ceux qui ont contracté un prêt hypothécaire sur une durée diverse, les 2000 euros de remboursement dans dix ans correspondra à l'équivalent de 1500 euros, 1600 euros aujourd'hui. Sans forcément le vouloir, vous contretez également l'effet de l'inflation en contractant un prêt hypothécaire.

1.5.1 Différence entre le marché locatif neuf et existant des appartements

Une différence marquante entre ces deux marchés se situe au niveau du coût des charges. En effet, dans des logements neufs, les charges sont inférieures, car le bâtiment demande moins de frais de réparation et d'entretien, contrairement à un immeuble ayant été construit dans les années 80. De plus, dans le neuf, depuis une vingtaine d'années les charges ne sont pas regroupées mais bel et bien individualisées ce qui représente un réel avantage pour les différents ménages (Trends-Tendances, 2021).

1.5.2 Qu'en est-il du marché locatif des maisons

Toujours selon Trends Tendances, la demande pour des habitations de type maison ne semble pas être en manque. Cependant, ce marché reste encore pour le moment encore peu développé. Eric Roubaud, développeur immobilier à Bruxelles et en Wallonie, témoigne que la rentabilité y est moins importante que pour des appartements ou des studios. De plus, il s'avère que lorsque des gens sont à la recherche d'une habitation de type maison, c'est dans la plupart des cas pour y vivre sur le long terme, donc ce serait plus pour un achat. Toutefois, cela intéresse malgré tout une certaine clientèle comme par exemple les grandes familles recomposées en phase de transition qui préfère louer dans un premier temps avant de faire la démarche d'acheter un bien. Il faut noter que, des étudiants qui se rassemblent à la recherche de maisons pour former une colocation ou un kot, sont également des événements fréquents.

Trends-Tendances (2021), nous stipule qu'en ce moment, les types de logements les plus recherchés pour la location sont les appartements avec une terrasse ou encore mieux un jardin.

1.5.3 La colocation

Le terme « colocation », est de nos jours fréquemment employé, surtout par les jeunes. En effet, nombreux sont les nouveaux travailleurs ou étudiants à séjourner dans une habitation partagée. Cette nouvelle tendance consiste à mettre en commun des espaces comme la cuisine, le jardin ou encore le salon avec d'autres personnes. En revanche, généralement, chacun possède une chambre privative individuelle (Bruxelles-J, 2022).

Cette formule dispose d'innombrables atouts comme principalement le partage des frais de l'habitation. De plus, pour le loyer payé, il permet d'occuper un plus grand espace de vie et donc de confort. Ensuite, pour les jeunes en recherche de compagnie ou qui aiment partager des moments inoubliables ainsi que rencontrer de nouvelles personnes, ce système répond parfaitement aux attentes.

Toutefois, la colocation dispose également de certains désavantages, comme la mésentente potentielle avec les autres colocataires. Il est préférable de choisir soi-même ses colocataires, si le contrat le permet. Ensuite, il est parfois difficile de trouver un logement qui répond aux attentes de tous. Pour finir, les règles de vie peuvent parfois différer d'une personne à l'autre. Tous n'ont pas eu la même éducation, cette différence peut s'avérer être néfaste pour le bien-être.

1.5.3.1 Base légale et réglementation

Lors de la création d'une colocation, deux possibilités s'offrent à vous, d'une part l'un des colocataires peut y établir sa résidence principale dans l'habitation. Ainsi, les règles relatives au bail de résidence principale et les règles communes à tous les baux sont d'applications. D'autre part, les colocataires ont la possibilité de faire un pacte de colocation nécessaire quant aux réglementations de vie en communauté (Bruxelles-J, 2022). Le pacte en question doit contenir de nombreuses informations qui sont les suivants :

- La répartition des frais d'entretien et de réparations
- La distribution des charges communautaires
- Établir un inventaire des meubles lors de l'entrée des lieux
- L'arrangement quant à la prise de l'assurance incendie et à la garantie locative en cas de dégâts divers
- Les modalités qui concernent les arrivées et départs des colocataires

Ensuite, une clause de solidarité est prévue entre les colocataires vis-à-vis du bailleur. En effet, en cas de non-paiement d'un des membres, le bailleur pourra se retourner directement contre le colocataire de son choix afin d'obtenir la somme manquante.

Enfin, lorsqu'un membre de la colocation souhaite partir anticipativement, cette démarche est envisageable en envoyant tout bonnement un préavis de deux mois au bailleur, et ceci sans aucune indemnité (Bruxelles-J, 2022).

1.5.4 Logement étudiant (kot)

Ce type de logement partagé attire également d'innombrables jeunes sur le marché chaque année. Le principe est le même que celui de la colocation, le seul point qui les diffère réside dans le type de contrat de bail. La durée du bail est de maximum un an, cependant, celui-ci peut être renouvelé par période aux mêmes conditions de loyer. La personne en question peut, lorsqu'il le souhaite, résilier le bail moyennant un préavis de deux mois et sans indemnité. Le bailleur lui, ne peut rompre le contrat qu' uniquement à la fin du bail, avec un préavis de trois mois (SPRB, 2022). Tout comme le bail de colocation, il existe deux sortes de baux :

- Bail étudiant de résidence principale
- Bail étudiant de droit commun

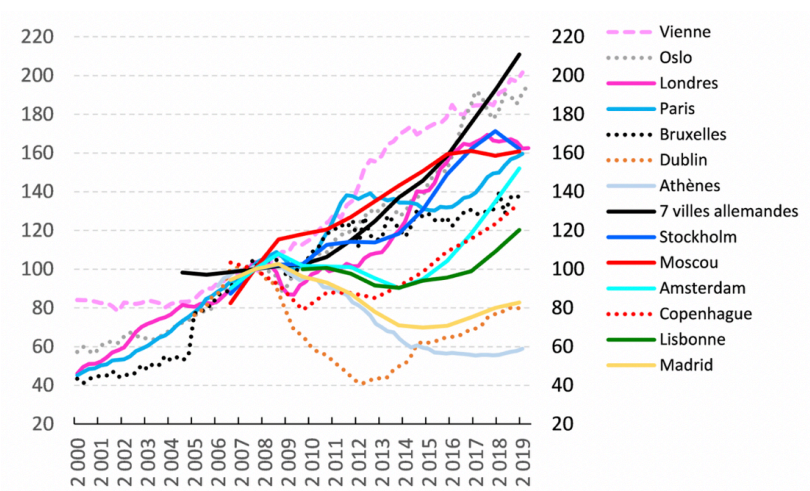
2. Comparaison du prix immobilier avec d'autres métropoles

Dans cette deuxième partie du travail, je vais analyser l'évolution des prix de plusieurs métropoles : Paris, Rome, Londres et Lisbonne. Ensuite, je vais essayer de comprendre comment les jeunes s'en sortent, si des aides publiques existent afin de se loger au sein de ces capitales européennes, mais aussi et surtout de comprendre quels sont les principaux facteurs qui font évoluer les prix à travers ces pays.

2.1 Évolution des prix dans les villes européennes

Nous pouvons apprécier sur la figure ci-dessous la croissance des prix des logements qui varie selon l'agglomération européenne.

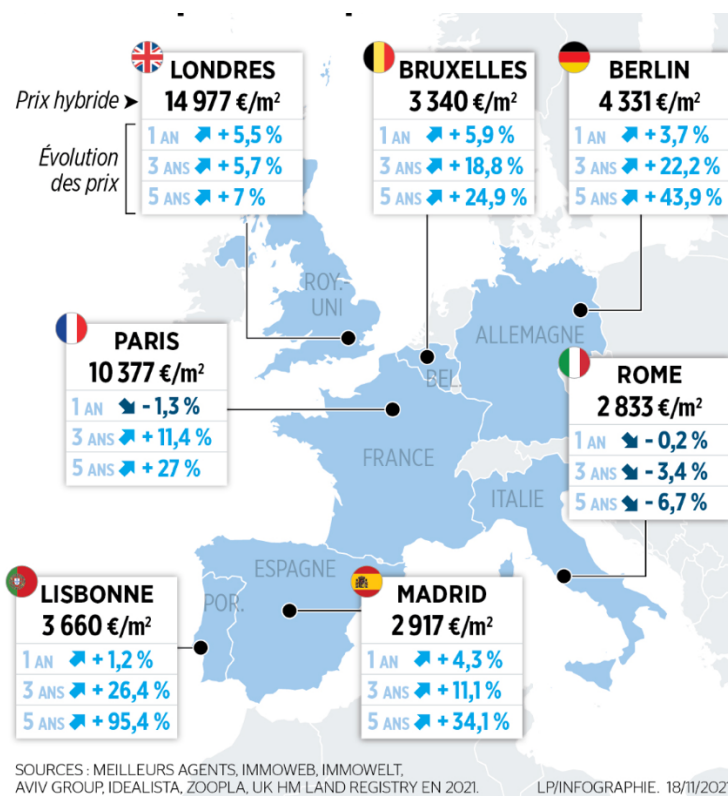
Figure 8 : Évolution du prix des logements dans les capitales européennes, 2000-2019



Source : BRI & EMF. (2019). Banque des règlements internationaux et European Mortgage Federation. Récupéré de <https://www.galivel.com/fr/3-0-3778/etudes/note-de-conjoncture-fnaim-decembre-2019-toujours-pas-de-nuages-sur-le-marche-de-lancien>

Si nous comparons le développement des prix de l'immobilier bruxellois avec d'autres grandes métropoles voisines, on constate, que le marché n'y est pas fortement étranger. Si nous avons décidé de comparer le marché bruxellois au marché de Paris, Rome, Londres et Lisbonne, ce n'est pas par coïncidence. Tout d'abord, ce sont les capitales respectives de nos pays voisins. Puis, ce sont des villes où les prix des logements sont très coûteux, que ce soit à la location ou à l'achat. De plus, il nous a aussi semblé primordial d'analyser des villes voisines où les prix se révèlent très instables (BRI & EMF, 2019) afin de comprendre les indicateurs qui font fluctuer les prix dans ces villes. Fin 2021, le magazine français, « Le Parisien » a publié en ligne le prix au m² de plusieurs villes de l'Europe de l'Ouest.

Figure 9 : Évolution du prix au m² dans les grandes villes d'Europe de l'Ouest



Source : Le Parisien. (2021). Immobilier en Europe : se loger à Rome coûte moins cher qu'à... La Courneuve !. Récupéré de <https://www.leparisien.fr/immobilier/immobilier-en-europe-se-loger-a-rome-coute-moins-cher-qua-la-courneuve-19-11-2021-PX4TDDZFGSGADKMN52G4LKZTTA.php>

Nous pouvons constater qu'actuellement Londres tient la tête du classement avec un prix qui touche presque les 15.000€/m². Cependant, ces cinq dernières années, nous signalons une croissance relativement faible, voire même une baisse si nous considérons l'inflation. Ensuite, nous avons Paris qui présente une belle montée de 27 % des prix en cinq ans, pour atteindre en 2021 un prix qui dépasse les 10.000€/m². Enfin, la capitale allemande est légèrement plus chère que Bruxelles. Berlin connaît une explosion de 44 % des prix en cinq ans hors inflation.

De manière générale, nous observons un lien négatif entre le prix et la surface. En d'autres termes, lorsque les prix augmentent au-delà d'un certain niveau, les jeunes sont alors contraints de vivre dans des espaces de vie beaucoup plus restreints. Une autre alternative serait de vivre en dehors de la ville où les prix sont nettement plus abordables. Cependant, cette option est plus contraignante car elle demande de prendre les transports en commun chaque jour pour effectuer quelconque déplacement (Le Parisien, 2021). En comparant le marché bruxellois à d'autres grandes villes telles que Lisbonne, Madrid ou encore Rome, on s'aperçoit que le marché de la capitale Belge se situe dans une norme Européenne. Il croît de manière relativement linéaire ce qui n'est pas le cas de toutes les autres villes comme énuméré ci-dessus. Nous pouvons donc déclarer que Bruxelles ne connaît pas de performance particulière. Ce qui confirme les dires de PWC et Urban Land, comme quoi le marché est relativement stable et sain. A contrario, Rome est l'une des rares villes en Europe à connaître une décroissance des prix de l'immobilier ces dernières années, malgré une inflation positive des prix en Italie (Istituto Nazionale di Statistica, 2022).

Rome

Pourquoi, dans une des plus belles villes du monde, capitale italienne, le prix du m² n'y dépasse pas les 3000 euros ? Comment expliquer cette chute des prix ces dernières années alors que tous les pays de l'Union européenne ont globalement connu une explosion des prix.

- 1) L'obtention d'un bien immobilier y est à la fois risqué et **compliqué administrativement** parlant. En effet, certains biens mis en vente sur le web présentent des vices cachés pour les personnes inexpertes dans le domaine. Par exemple, des travaux peuvent avoir été menés sans le moindre accord de permis. Ou encore, la vente de bâtiments considérés comme « habitation », mais lorsque l'on creuse davantage, on s'aperçoit que le bâtiment ne pourra jamais devenir une habitation pour diverses raisons. Afin d'éviter ce phénomène récurrent et injuste, il est impératif de demander au vendeur les certificats cadastraux et urbanistiques. Un autre problème récurrent qui a touché de nombreux étrangers innocents est que le vendeur laisse des dettes envers la copropriété. Selon les autorités italiennes, ces vérifications doivent être établies par l'acheteur et non par le notaire. Ensuite, si vous souhaitez faire un emprunt à la banque en tant qu'expatrié, les institutions acceptent rarement si vous ne possédez pas une carte d'identité italienne (Vignolo, 2020).
- 2) Masteos⁷, indique que les prix de l'immobilier ces dernières années ont augmenté partout dans les pays de l'Union européenne sauf, en Italie et en Grèce. Ce déséquilibre serait principalement à cause de la **paupérisation** de la population italienne. En effet, depuis la crise de 2008, la population n'a toujours pas su retrouver son revenu disponible net d'avant crise.

⁷ Une entreprise spécialisée dans l'investissement locatif.

- 3) Antoine Laurent, journaliste immobilier, nous évoque qu'en 2022 la **population totale** de l'Italie atteint presque les 60.000.000 de personnes, cependant, de par le faible taux de natalité, le pays pourrait d'ici 2050 perdre 10.000.000 d'habitants. United Nations (2022), confirme cette croissance démographique négative du pays, et ce, depuis quelques années.
- 4) Enfin, lorsque l'on compare le **taux de chômage des jeunes** en Italie (29,8 %) comparé au reste de l'Europe, celui-ci est beaucoup trop important (Laurent, 2022).
- 5) Pour finir, le **levier bancaire est dérisoire** pour les non-résidents fiscaux qui souhaitent emprunter sur place. En effet, les institutions demanderaient un apport de minimum 40 % du prix d'achat sans compter les frais administratifs liés à la vente du bâtiment (Laurent, 2022).

Portugal

Contrairement à Rome, Lisbonne est une ville qui a connu un boom radical des prix immobiliers ces dernières années. Remarqué par une croissance à hauteur de presque 100 % en seulement cinq ans, nous aimerions des lors comprendre comment ces prix ont tout simplement explosés. Quels ont été les facteurs principaux qui ont transcendé le marché de l'immobilier ?

- 1) La **demande étrangère qui est en hausse**. Nous pouvons expliquer ce phénomène notamment de par la mise en place de dispositions fiscales favorables aux étrangers. En effet, suite à la crise économique de 2008 qui a engendré une baisse de 10 % du marché Lisboète, le Portugal a décidé un an après, de mettre en place le statut de résident non habituel, qui a pour particularité un taux d'imposition spécial. Effectivement, en fonction de la situation de l'expatrié, il peut être exonéré partiellement ou totalement d'impôts. Depuis le 1^{er} janvier 2020, de légères modifications ont eu lieu pour les retraités en ce qui concerne le taux d'imposition. Celui-ci est nul pour toute personne qui acquiert un bien immobilier avant le 31 décembre 2020 et sera à hauteur de 10 % à partir du 1 janvier 2021 (ISC Portugal, 2020).

De plus, il est possible pour quasi tout étranger hors EU d'obtenir un passeport portugais et donc une entrée dans l'Union européenne. Il suffit en quelque sorte d'investir dans l'immobilier. Ce phénomène d'obtention de la résidence dans l'Union européenne se fait via le « Golden Visa » (The Portugal News, 2022). L'associé du cabinet d'avocats CCA, Tomas Assis Teixeira, confirme que suite à la Covid 19 de nombreux américains étaient à la recherche d'un système de soins de santé. C'est pourquoi, particulièrement les retraités, ont été attiré par le Portugal qui permet cet accès abordable de soins de santé de classe mondiale.

- 2) Un manque d'offres de nouvelles constructions qui s'explique par la **difficulté d'obtention du permis de construire**, ce qui fait diminuer l'offre et donc grimper les prix. Selon Bernardo Campelo⁸, le Portugal à l'heure actuelle possède moins de maisons neuves que la moitié de la moyenne européenne. Et, tant que ce problème majeur n'est pas résolu, les prix ne se stabiliseront pas.

2.2 Aides publiques ou associatives pour les jeunes

○ En Belgique

Afin de faire face à cette croissance constante au niveau de la demande des logements dans la Région de Bruxelles, le gouvernement régional a décidé de prendre des mesures en 2004, en lançant « Le Plan Régional du Logement, et en 2014 en créant « l'alliance habitat ». L'objectif de ces projets est la construction de 8.000 logements publics par la SLRB (Société du Logement de la Région Bruxelloise). La SLRB est un organisme de service public qui assure le financement ainsi que la tutelle de logements sociaux. Financé par des crédits régionaux, adjudgé par le budget des dépenses de la capitale, la SLRB est composée de 16 sociétés immobilières qui visent à améliorer l'environnement de logement ainsi que la qualité de vie des locataires sociaux (SLRB, 2022). Bien évidemment, il est évident que tout le monde n'a pas accès au logement social. Il est indispensable de respecter certaines conditions d'approbation. Afin d'être sur la liste d'attente des logements sociaux, il est primordial de satisfaire cinq conditions qui sont :

- 1) La non-propriété
- 2) Conditions de revenu
- 3) Absence de contentieux
- 4) Conditions de séjour
- 5) Un seul membre du ménage à la possibilité de faire la demande d'inscription

Pour plus de détails, un schéma récapitulatif traitant de l'avancement de ces projets menés par la SLRB à la date du 31 décembre 2020 est disponible en annexe (Figure 32, cf. infra p.139).

- Les logements intergénérationnels ont pour principe de proposer une compagnie aux personnes âgées vivant seules et désireuses d'un maigre complément de revenus. C'est-à-dire que soit des étudiants, des jeunes travailleurs ou encore des stagiaires pourraient grâce à des associations bénéficier d'une chambre meublée à faible coût ou encore gratuitement selon l'accord établi. L'objectif de ce système est avant tout de créer un lien social et ensuite dans un second temps de faciliter l'accès aux logements aux jeunes personnes âgées de moins de 30 ans. Ce système est donc un « win-win » pour les deux parties prenantes (CIRB-CIBG, 2022). De plus, cette formule est possible quel que soit le statut de l'occupant (propriétaire, locataire, locataire d'un logement social).

⁸ Il est directeur en finance d'entreprise, dans une société d'investissement immobilier et de gestion d'actifs à Lisbonne.

- Autrement, il demeure également y avoir des kots communautaires ou encore individuels (ULB, 2022).

- Ensuite, des logements universitaires et privés peuvent également être mis à disposition si vous respectez certains critères (ULB, 2022).

○ **À Paris**

Nous avons fait une comparaison des aides publiques avec Paris, car c'est notre pays voisin, où les salaires moyens bruts ne diffèrent que très peu de ceux de Bruxelles. En ce qui concerne Paris, si vous êtes jeunes, la ville ainsi que des associations mettent à profit différents services de logements plus accessibles tels que :

- Des logements étudiants universitaires, agencés en colocations/kots avec d'autres jeunes travailleurs. Afin de bénéficier de ses logements, il faut respecter certaines conditions d'admissions, telles qu'être inscrit dans un cursus universitaire à Paris, bénéficier d'une bourse,... (Paris, 2022).

- La cohabitation intergénérationnelle, comme expliqué pour Bruxelles. Ce système a pour but de mettre en relation des personnes d'accueil (personnes isolées et âgées) avec des jeunes étudiants ou actifs dans le secteur du travail (Paris, 2022).

- Une autre alternative à Paris est les résidences sociales et des foyers pour jeunes travailleurs. L'objectif est de résider dans une habitation pour une période temporaire, que ce soit un appartement, un studio ou encore dans une habitation partagée. Ensuite, la période d'occupation peut être de quelques semaines ou de maximum 2 ans. Cette alternative est uniquement accessible aux jeunes salariés, stagiaires ou étudiants salariés entre 18 et 30 ans (Paris 2022).

- Les colocations solidaires ont pour mission de mettre à disposition des chambres à moindre prix en échange d'heures de bénévolat dans le quartier. Cette pratique permet en ce moment de loger plus de 130 étudiants en plein Paris. Le but ultime de ce système est le renforcement du lien entre personnes via des projets collectifs menés bénévolement. De plus, elle permet d'être directement impliquée dans l'évolution du quartier dans lequel vous séjournez (Paris, 2022).

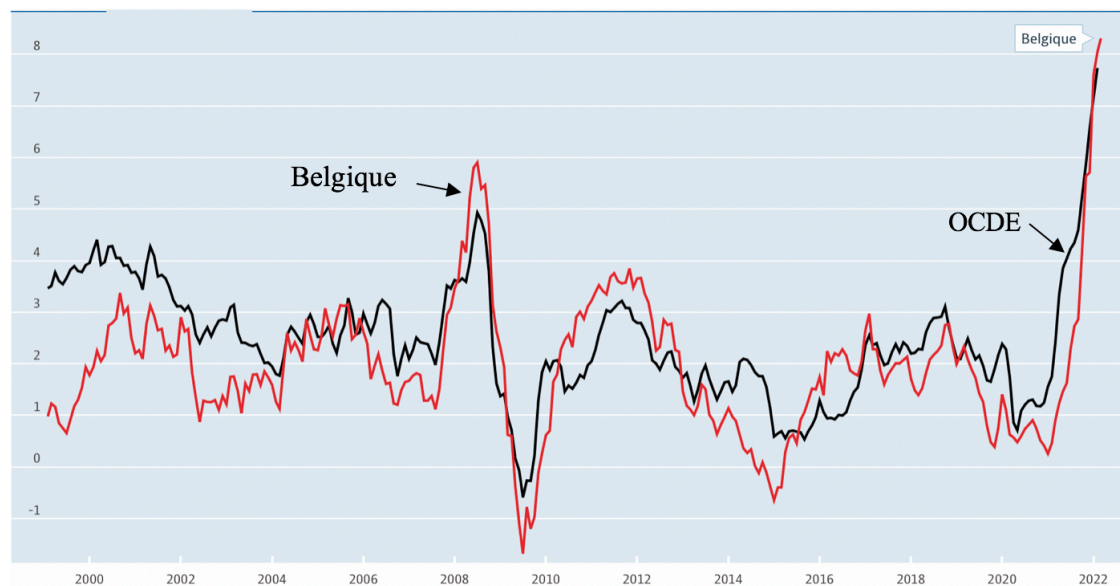
En conclusion, en comparant les différentes capitales européennes, on constate que globalement le marché de l'immobilier se porte bien. Puis, nous remarquons que les prix à Bruxelles ne sont in fine pas excessifs lorsque l'on met ceux-ci en perspective avec les prix de nos voisins.

3. Conséquences de la Covid 19 sur l'immobilier

La Covid a engendré la mort de plus de 30.000 personnes en Belgique ainsi que la chute radicale au niveau des flux migratoires internationaux. Ces événements inhabituels ont marqué une explosion des prix dans le secteur de l'immobilier. On constate une hausse moyenne impressionnante de 7,5 % en 2021 dont il faut déduire l'inflation de 2,9 % (IBSA, 2022). Cette hausse annuelle est la plus forte de ces dix dernières années. Qui aurait pu croire à une telle évolution des prix compte tenu des risques à la fois financiers et économiques que représentait cette crise (Trevi Group, 2022) ?

La pandémie a engendré une hausse des prix. Cette hausse peut également se justifier partiellement par l'inflation. Effectivement, ces deux dernières années, l'inflation présente une fulgurante hausse, pour atteindre un taux qui excède les 8 % en mars 2022 (OCDE, 2022).

Figure 10 : Inflation (IPC), Taux de croissance annuel (%), févr 1999-Mars 2022

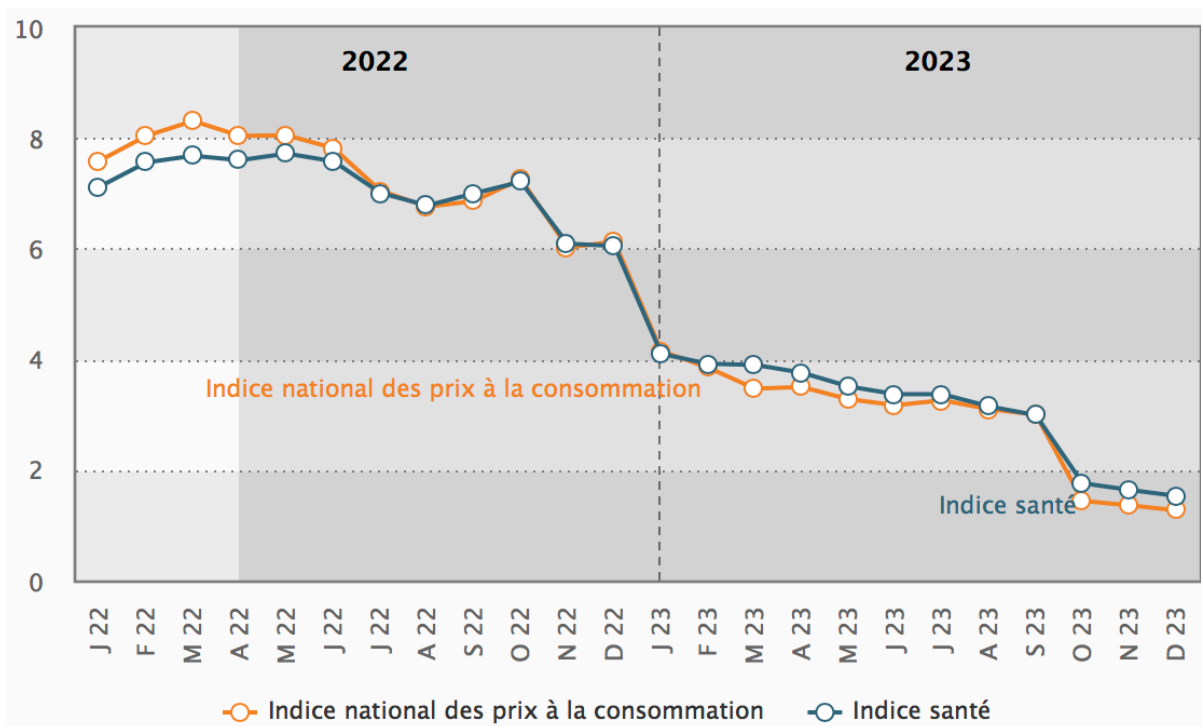


Source : OCDE. (2022). Inflation (IPC) (indicateur). Récupéré de <https://data.oecd.org/fr/price/inflation-ipc.htm>

Cette explosion de l'inflation qui impacte le portefeuille des Belges va-t-elle encore durer longtemps ?

Le Bureau Fédéral du Plan a fait une prévision sur base des observations de Statbel, de l'évolution de l'inflation jusque fin 2023. Selon leur analyse, le taux va progressivement chuter pour retrouver une inflation raisonnable en dessous de la barre des 2 % pour fin 2023. Néanmoins, le taux annuel moyen pour 2022 devrait toutefois dépasser les 7 % et avoisiner les 2,9 % pour 2023.

Figure 11 : Évolution mensuelle de l'inflation



Source : BFP. (2022). Indice des prix à la consommation – prévisions d'inflation. Récupéré de <https://www.plan.be/databases/17-fr-indice-des-prix-a-la-consommation-previsions-d-inflation>

Non seulement, cette évolution s'expliquerait notamment à travers une diminution du prix du pétrole à l'avenir, une augmentation des taux bancaires, mais également grâce à un taux de change plus fort de l'euro (BFP, 2022).

3.1 Situation du marché locatif suite de la Covid 19

Suite à la pandémie, les prix sur le marché locatif à Bruxelles ont radicalement gelés. Ce constat est en contradiction à l'évolution constatée sur le marché de « l'acquisition ». La capitale a connu plus précisément une minime augmentation de 0,95 % en 2020 et de 1,2 % en 2021. Alors que, avant la crise sanitaire, une jolie évolution moyenne de 6,25 % avait été observée (Federia, 2022) .

En revanche, malgré cette situation stable des prix des loyers, Bruxelles reste malgré tout la région la plus chère. Le prix locatif moyen en Wallonie est de 751 euros contre 797 euros en Flandre. Tandis que dans la Région bruxelloise, le prix moyen locatif atteint presque les 1200 euros.

Toujours selon Federia (2022), l'évolution des prix moyens des loyers des baux en cours croît en ce moment plus rapidement que celui des nouveaux baux, en raison de la forte inflation. En effet, toute personne sous contrat d'un loyer indexé, a vu son loyer grandir sensiblement de 7 % par rapport à l'année précédente.

Certains, diront que nous connaissons une surévaluation du marché de l'immobilier qui va mener à une stabilisation, voire une baisse à moyen terme. Tandis que d'autres reconnaissent cette hausse époustouflante des prix mais se penche malgré tout sur une continuation croissante des prix à l'avenir. Pour faire face à cette crise, les autorités ont décidé de soutenir provisoirement les citoyens. En effet, comme nous le mentionne Fednot (2022) dans le rapport des notaires, des mesures fédérales ont été prises pour les personnes en difficultés de remboursement concernant leur crédit hypothécaire. Ces personnes ont pu bénéficier sous certaines conditions d'un report de paiement. Des mesures régionales ont également été apportées jusque fin décembre 2021, telle que la mise en place d'un système de bonus temporaire pour tout ce qui concerne les rénovations énergétiques. D'autres aides financières et primes étaient cumulables avec ce bonus.

3.2 Quelles sont les différents scénarios envisageables suite à la crise de la Covid 19

- Scénario 1 : Surévaluation du marché qui mènera à une baisse du marché en 2022

Selon (Wattenbergh B. 2021), un expert dans la stratégie et l'entrepreneuriat, il est d'avis à penser que les prix immobiliers en 2022 se stabiliseront ou encore iront à la baisse. Selon lui, un indicateur crucial qui est le baromètre des notaires⁹, a dévoilé récemment une faiblesse. En effet, les prix des appartements à Bruxelles au 4^e trimestre 2021 ont chuté comparé au 3^e trimestre 2021, ce qui s'avère être un événement assez surprenant et inusuel. De plus, un autre paramètre qui démontre que la demande est en baisse, est le fait que la durée de vente des appartements se prolonge.

Sven Damen, un économiste de l'Université d'Anvers, ne semble pas étonné de cette montée des prix suite à cette crise. Selon lui, cette augmentation est assez évidente à expliquer. Tout d'abord, les revenus ont augmenté ainsi qu'une baisse des taux d'intérêts, qui fut au plus bas en avril 2021. Il insiste, en évoquant que lorsqu'on connaît une baisse des taux d'intérêts aussi important, la capacité d'emprunt augmente forcément. Il appuie son opinion en mentionnant que nous avons connu des offres supérieures au prix demandé. Ensuite, il tient également à nuancer cette flambée des prix. Si nous prenons en compte l'augmentation des prix réels, il est évident que cette croissance crée une certaine appréhension quant à notre futur car, comme expliqué plus haut dans ce travail, les prix réels prennent l'inflation en considération. Si nous prenons les prix nominaux (sans inflation) du marché de l'immobilier, la hausse va paraître directement plus modeste et stable.

Toujours selon l'économiste Damen, ce qui est capable de donner une évolution réelle de la croissance n'est autre que le prix hédonique. Pour rappel, ce prix est établi sur base des caractéristiques qui entoure le bien. Il affirme que la décroissance de cet indice, s'est avérée

⁹ Définition : publication trimestriel des notaires concernant les évolutions des transactions immobilières et des prix

entre les années 2008 et 2016. Depuis la crise sanitaire, l'économiste est convaincu que le marché connaît une surévaluation à hauteur de 10 %.

- Scénario 2 : Les coûts d'entrées et de sorties sont chers lors de l'achat d'un bien immobilier et on retend bientôt vers un retour à un taux d'inflation normal donc continuation de la croissance

L'administrateur délégué du groupe immobilier Dewaele, Geert Berlamont, porte une opinion peu commune qui résulte sur la non-rectification du marché à court et moyen terme. Monsieur Berlamont cite : « *Cela fait longtemps que l'on entend dire que le boom ne peut pas durer. Et chaque année, nous constatons que les prix ont à nouveau augmenté. Je n'ose pas dire que le sommet a été atteint maintenant.* » Il continue en évoquant que le marché de l'immobilier n'est pas un marché similaire à celui de la bourse. En effet, lors d'un achat d'un bien immobilier, vous allez faire face à des coûts d'entrée, tels que des frais de notaire, des droits d'enregistrement,... Si vous souhaitez vendre votre bien, vous aurez également des coûts de sortie, tels que par exemple la plus-value sur la vente. Afin de récupérer ces coûts de transaction, d'entrée et de sortie, il faut selon lui compter en moyenne entre deux voire même la plupart du temps cinq ans. La question à se poser est la suivante : pourquoi allons-nous vendre notre bien immobilier et payer là-dessus des frais de transaction, pour acheter un autre bien et à nouveau devoir payer des frais d'entrée cette fois-ci ?

Le Bureau Fédéral du Plan partage l'avis de l'administrateur délégué. Selon eux, le marché vise à penser que l'inflation dans le futur (Figure 11, cf. infra p.44) va diminuer ce qui ne freinera donc pas les futurs acquéreurs. Après une hausse des prix de l'immobilier résidentiel à hauteur de 7 % en 2021, Belfius penche sur une progression réelle de 2,8 % en 2022 et de 1,5 % en 2023.

En conclusion, selon le délégué du groupe immobilier, les frais d'entrées ainsi que de sorties sont tellement exorbitants, qu'on est mené à garder son habitation. Ceci crée conséquemment sur le marché de l'immobilier une diminution de l'offre et donc une augmentation des prix. Ensuite, selon BFP, une diminution de l'inflation avec le temps ne freinera en aucun cas la demande.

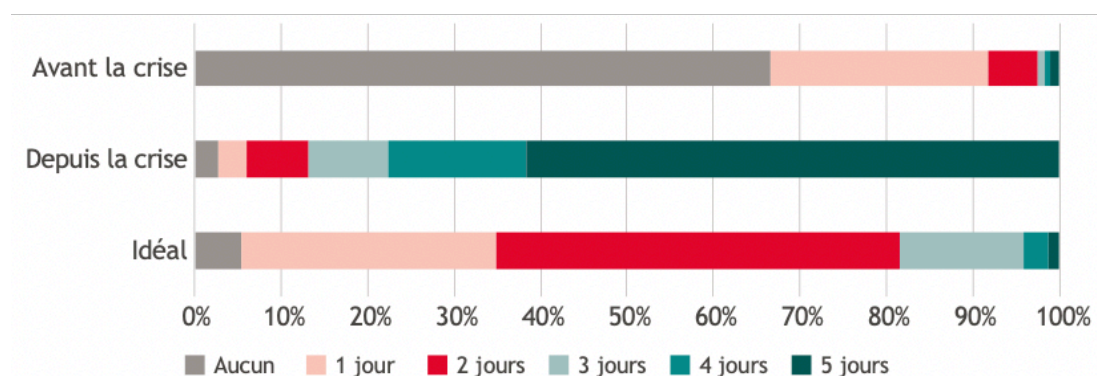
Bien qu'il est important de noter, que si vous décidez de vendre votre bien endéans les cinq ans de l'achat, vous devriez conformément payer une taxe de 16,5 % sur la plus-value, cette marge est calculée sur base d'un prix d'achat corrigé qui est amplifié de 25 % et qui suit ensuite 5 % d'augmentation supplémentaire chaque année écoulée depuis l'achat. En d'autres termes, il existe donc une grande chance que les investisseurs immobiliers ne soient pas taxés le moindre centime sur la plus-value réalisée (Trends Tendances, 2022). En résumé, si après trois ans, vous décidez de vendre le bien, vous serez taxé sur celui-ci uniquement si sa valeur aura augmenté de plus de 35 % ($25\% + 2 \times 5\%$).

3.3 Nouvelles tendances depuis la crise

3.3.1 Le télétravail

Présidente de Federia, Caroline Lejeune nous informe que suite à cette crise, nombreuses sont les personnes en recherche de verdure ainsi que d'un plus grand espace de vie. Cette demande particulière est notamment due au fait que le télétravail est devenu plus commun ces derniers temps. En effet, pendant la crise de la Covid 19, les entreprises ont eu l'obligation d'instaurer le télétravail pour la majorité des employés. Par conséquent, la plupart se sont vu devoir adopter ce nouveau mode de travail pour que l'activité de l'entreprise ne soit pas totalement arrêtée. Cette situation a permis aux entreprises ainsi qu'aux employés d'observer les différents atouts et désavantages quant à cette pratique de travail occasionnel dans le passé. En juillet 2020, une étude a été élaborée par le cabinet de BDO suite à la première vague de la Covid 19. Cette recherche avait pour but de comprendre et analyser le réel impact de la pandémie sur le télétravail en Belgique. Le cabinet a eu l'opportunité de poser leurs questions au travers un échantillon composé de 3.900 personnes. Voici sur la figure ci-dessous les résultats obtenus sur la comparaison du nombre de jours de télétravail avant et après la pandémie.

Figure 12 : Nombre de jour de télétravail avant et après la pandémie



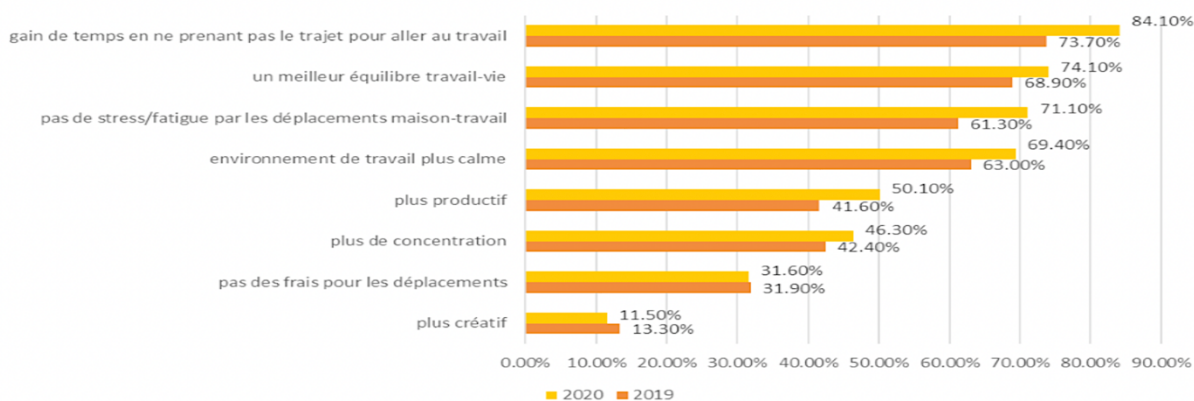
Source: Volders, G., Santy, M., & Hendrickx, E. (2020). Enquête sur le télétravail 2020 : le télétravail fera-t-il partie du « New Normal » ?.
Récupéré de <https://landing.bdo.be/fr/white-papers/enquete-sur-le-teletravail-2020-le-teletravail-fera-t-il-partie-du-new-normal/#download>

L'analyse de cette étude nous montre qu'avant la crise, il était peu commun de télé-travailler. Plus de 90 % de la population interrogée avait recours à zéro jour de télétravail ou à un jour par semaine. Suite à cette crise sanitaire, il y a eu un bouleversement des habitudes qui s'est traduit par une explosion du travail à domicile. Depuis la crise, plus de 70 % des interviewés faisait quatre à cinq jours de télétravail par semaine. Le plus marquant dans cette étude est le fait que 95 % des répondants souhaitent poursuivre au moins une fois par semaine le télétravail suite à cette pandémie.

Dans le futur, faudra-t-il allier le télétravail avec le travail au bureau ? Allons-nous devoir vivre dans un espace plus spacieux afin d'être en capacité de travailler depuis la maison ?

Le SPF mobilité et transport ont réalisé une étude de marché basée sur 1500 répondants afin de connaître les avantages et les inconvénients du télétravail selon la population belge. (Wrzesinski et Kluppels, 2020). Voici sur la figure ci-dessous les avantages du télétravail selon les personnes interrogées.

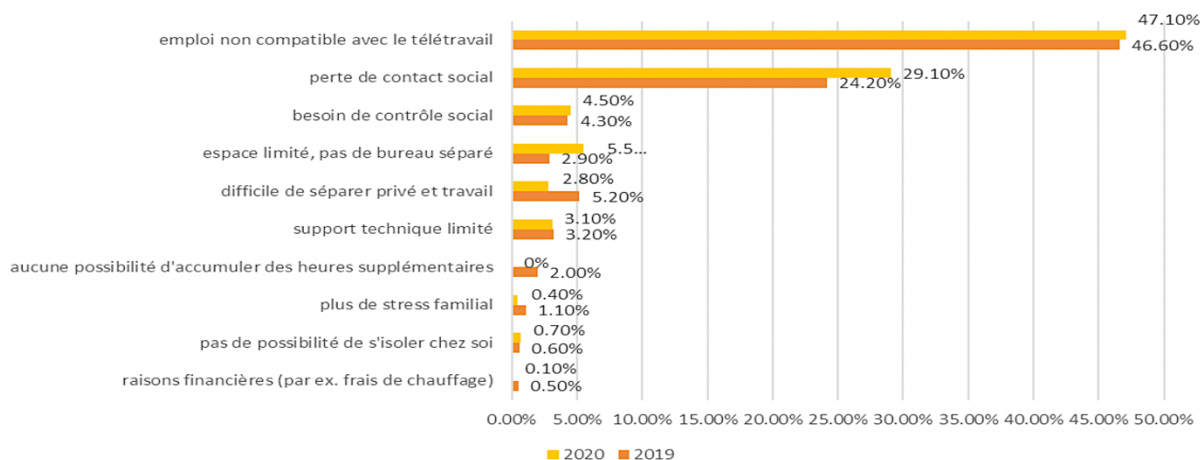
Figure 13 : Avantages du télétravail selon 1500 répondants belges



Source : Wrzesinski, D. et Kluppels, L. (2020). *Télétravailler à l'heure du coronavirus : Comment les travailleurs vivent-ils le télétravail forcé ou non ?*. Récupéré de <https://www.teletravailler.be/storage/main/frsurveythuiswerk2020.pdf>

Cette étude nous expose de nombreux points positifs au télétravail, comme notamment un gain de temps en évitant les trajets pour aller et retourner du lieu de travail. De plus, l'environnement à domicile s'avère être plus calme pour presque 70 % des personnes interrogées. Enfin, elle permet selon certains la diminution du stress, une augmentation de productivité ou encore un meilleur équilibre « travail-vie ». Bien que le télétravail représente un certain nombre de points positifs, il s'avère disposer également de quelques inconvénients.

Figure 14 : Inconvénients du télétravail selon 1500 répondants belges



Source : Wrzesinski, D. et Kluppels, L. (2020). *Télétravailler à l'heure du coronavirus : Comment les travailleurs vivent-ils le télétravail forcé ou non ?*. Récupéré de <https://www.teletravailler.be/storage/main/frsurveythuiswerk2020.pdf>

Nous pouvons identifier un taux de pourcentage général beaucoup plus faible que sur la figure 20, qui traite des avantages du télétravail. Seuls deux problèmes majeurs ont été pointé du doigt par les intervenants. Premièrement, tous les emplois ne sont pas compatibles avec le télétravail. En effet, certains métiers nécessitent une présence physique à un endroit spécifique. Deuxièmement, le travail à domicile réduit le contact social avec les collègues, les fournisseurs ou encore les clients, ce qui apparaît comme étant négatif pour presque 30 % des intervenants. Pour finir, en 2020, les 5,5 % des répondants déclarent ne pas être en possession d'un bureau séparé à leur domicile, dû à un manque d'espace de vie.

En conclusion, le télétravail a pris énormément de place suite à la crise de la Covid 19. Les entreprises ainsi que les employés ont dû changer leur mode de fonctionnement de travail et d'exécution pour mener à bien la pérennité de l'entreprise. Toutefois, le travail à domicile présente certains bienfaits et défauts comme décrit plus haut dans le travail. Il s'est avéré suite à cette enquête menée par Wrzesinski et Kluppels que les Belges dans l'ensemble ont été séduits par ce nouveau système de travail qui était jusqu'à aujourd'hui encore méconnu pour de nombreuses personnes.

Selon le cabinet BDO, le télétravail n'aura pas, voire un très faible impact sur la décision du type d'habitation des gens. En revanche, nombreux sont ceux à être à la recherche d'un logement avec de la verdure et de la tranquillité sonore. C'est ainsi que se répercute une émigration vers des quartiers plus ruraux.

Ainsi, pour fuir ces prix exorbitants, les gens se réfugient en dehors de Bruxelles pour retrouver des prix plus abordables. Cependant, malgré ces prix qui ne cessent de grimper dans la capitale, Bruxelles accueille encore chaque année entre 10.000 et 15.000 habitants. Ceci s'explique, notamment de par la natalité et de par le flux de l'immigration internationale (de Kerchove, 2019). Malgré la pandémie de la Covid qui a entraîné une augmentation du nombre de décès ainsi qu'une diminution des flux migratoires internationaux, la population au sein de la capitale ne cesse de grandir. (IBSA, 2022).

La question qui me vient désormais à l'esprit est : « Allons-nous devoir changer notre mode de vie, en changeant de type d'habitation ? »

À ce sujet, le Vif (2021) témoigne que les personnes en recherche de verdure et de silence avec un budget restreint se pencheront désormais davantage sur des logements légers de type « Tiny house ».

3.3.2 Qu'est-ce qu'une tiny house?

Une tiny house est une habitation qui se repose entièrement sur une remorque et qui est principalement constituée de bois qu'on peut aisément déplacer d'un endroit à un autre. L'intention n'est pas de la déplacer pour voyager dans le quotidien mais, si l'envie vous prend de changer d'endroit, il est concevable de déraciner votre maison ailleurs. Cependant, afin d'être en capacité de pouvoir la déplacer sans aide externe, il est primordial de respecter certaines normes, notamment en ce qui concerne la superficie qui ne peut dépasser les 40m². De plus, il faut également que la charge totale de la « maison sur remorque » ne puisse dépasser les 3,5 tonnes (AFP, 2019).

- Un habitat alternatif d'avenir, essentiellement pour les jeunes travailleurs, étudiants ?

Connu pareillement sous le nom de micro-maison, ce type d'habitation devient de plus en plus populaire de nos jours. En effet, ce modèle permet de se recentrer sur l'essentiel des choses et de s'inscrire au mouvement minimaliste. L'objectif premier de ce concept est de vivre dans un espace restreint, mais à la fois efficace. C'est-à-dire, se débarrasser d'un maximum d'espace ainsi que d'objets inutiles. De plus, elle donne lieu à de réels avantages écologiques ainsi qu'économiques. Étant donné que la maison est entièrement conçue en ossature bois, elle possède une remarquable isolation thermique. Si bien que les coûts énergétiques sont minimales (AFP, 2019).

Il est évident que ce genre d'habitation ne bénéficie pas uniquement de bienfaits. En effet, bien que sa taille puisse être un atout, une petite superficie peut être contraignante quant à l'intimité de chacun et au nombre de places pour y loger. Aussi la difficulté de trouver un terrain pour mettre sa tiny house est également un frein. Le stationnement de la tiny house ne peut se faire que sur un terrain privé, soit sur une zone agricole, soit sur un terrain de forêt. Autrement dit, avoir ces caractéristiques-là dans la Région bruxelloise, n'est pas quelque chose de simple à trouver. En bref, il est impératif d'être en possession d'un permis pour jouir d'un stationnement quelconque. De plus, le frein majeur est le financement puisqu'il est très difficile d'obtenir un crédit immobilier classique. Les banques considèrent les tiny houses identiquement à un camping-car ou encore semblablement à un mobile-home, mais nullement comme une maison traditionnelle. Se rajoute à cela, la mauvaise réputation des logements similaires telle que celle des roulottes, caravanes et bungalows, considérés comme étant des habitations médiocres occupées par une population relativement pauvre (AFP, 2019).

4. La guerre entre l'Ukraine et la Russie

Outre le fait que la guerre entre ces deux grandes nations provoque des dommages humains tragiques, cette opposition est également une catastrophe économique mondiale. Dans cette partie du travail, je vais identifier les conséquences économiques de cette révolution sur le portefeuille des Belges à court et moyen terme.

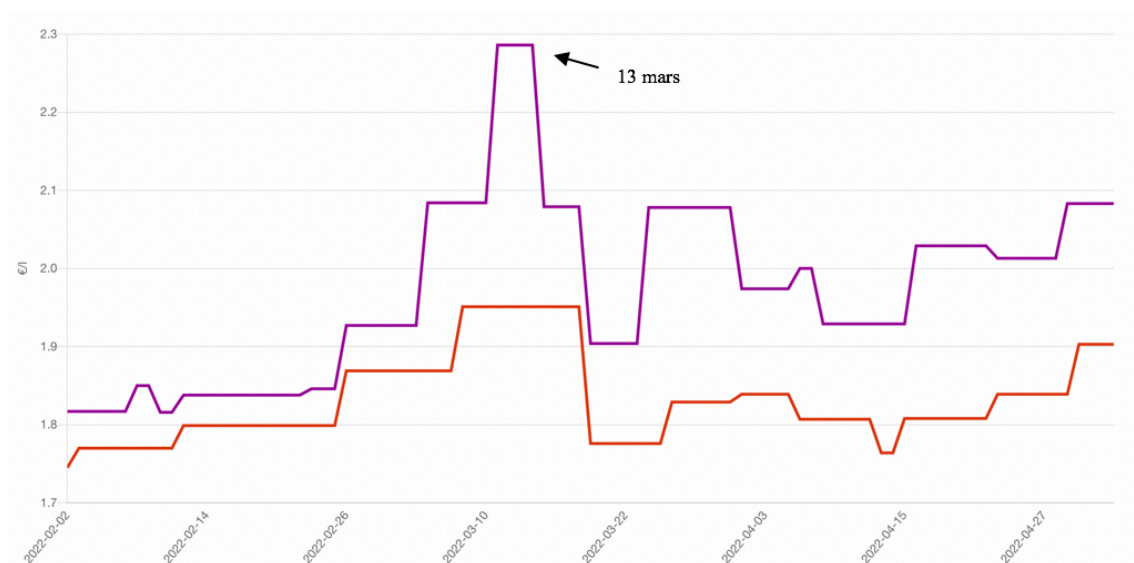
4.1 Quelles sont les conséquences économiques de la guerre entre la Russie et L'Ukraine

Il est très difficile de nos jours de définir les conséquences long terme de cette guerre sur notre économie, néanmoins, sur le court-moyen terme, nous pouvons déjà stipuler certaines répercussions négatives.

1. Hausse du prix du pétrole

Bien que l'opposition entre la Russie à l'Ukraine semble lointaine pour certains Belges, ce conflit va pourtant avoir des conséquences économiques sur leur portefeuille. À court terme, le premier indicateur qui a augmenté depuis le début de cette guerre est le prix du pétrole. Toutefois, ce dernier était déjà en croissance constante depuis la fin de l'année 2021. Le lendemain du début de la guerre entre la Russie et l'Ukraine, soit le 25 février, nous avons connu une hausse des prix fulgurante du pétrole en Belgique. Comme illustré sur la figure 15, finalement ce n'est que mi-mars que nous avons enregistré un record de prix aux alentours des 2,28€/L (Energia, 2022).

Figure 15 : Prix du pétrole en Belgique, période du 3/12/21 au 03/05/21



Source : Energia. (2022). Évolution prix maximums en €/L. Récupéré de <https://www.energiafed.be/fr/prix-maximums/evolution>

- Comment pouvons-nous expliquer une telle hausse des prix ?

Tout d'abord, la Russie est l'un des plus grands exportateurs de pétrole dans le monde. Ce qui veut dire qu'elle a un pouvoir décisif au niveau des prix sur le marché. De plus, se rajoute à cela, le fait que le plus grand importateur de pétrole de la Belgique est la Russie avec 30,02 % en 2021 (Figure 27, cf. infra p.137).

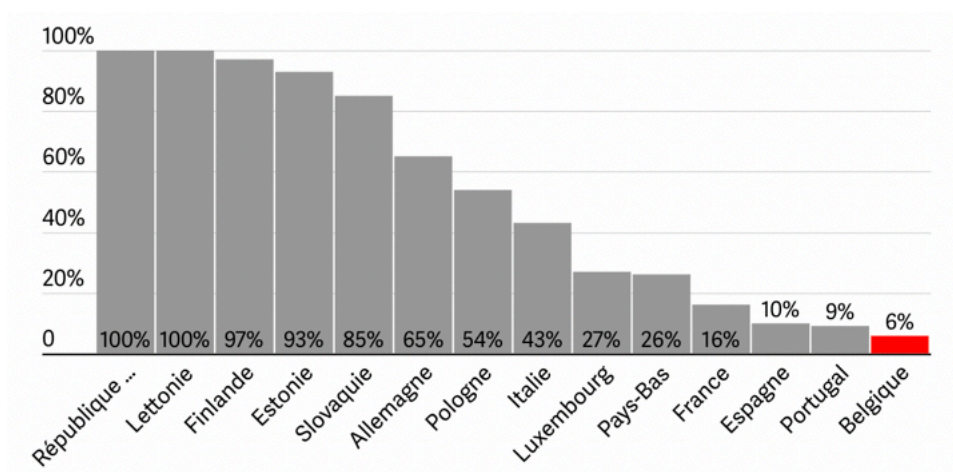
2. Hausse du prix du gaz et de l'électricité

A long terme, nous ne pouvons pas affirmer que nous serons en manque d'énergie. Grâce à l'énergie renouvelable ainsi que d'autres technologies développées, nos besoins énergétiques seront à première vue couverts. C'est pourquoi, le problème rencontré se situe à court terme sur le coût de l'énergie et donc son impact sur l'inflation et les taux d'intérêts. En conséquence de la transition énergétique, les producteurs de gaz et de pétrole ont été contraints d'augmenter leur capacité de production ce qui fragilise la cohésion sociale des pays. D'ailleurs, les citoyens sont désormais davantage offusqués par la croissance des prix énergétiques que l'évolution des prix immobiliers Energia (2022).

Ensuite, en ce qui concerne le pouvoir du marché des russes dans l'importation du gaz, nous pouvons considérer que d'un point de vue général, l'Union européenne est actuellement encore dépendante de l'importation du gaz russe. Energia (2022), estime cette dépendance à plus de 40 %. D'ailleurs, quatre gazoducs russes passent le long de l'Ukraine. C'est ainsi que la Russie alimente toute l'Europe.

Alors, il est bien sur évident que certains pays sont plus dépendants du gaz russe que d'autres.

Figure 16 : Pourcentage de gaz russe importé



Source : Trends-Tendances. (2022). La guerre en Ukraine pourrait avoir un impact important sur le portefeuille des belges. Consulté à <https://trends.levif.be/economie/politique-economique/la-guerre-en-ukraine-pourrait-avoir-un-impact-important-sur-le-portefeuille-des-belges/article-normal-1528197.html>

Nous pouvons distinguer sur le graphe ci-dessus, la dépendance majeure des pays tels que la République Tchèque, la Lettonie, la Finlande ou encore l'Estonie. Ces pays dépendent à plus de 90 % du gaz provenant tout droit de Russie. Par conséquent, ils vont devoir trouver une alternative afin de pouvoir s'approvisionner à travers d'autres pays exportateurs tels que par exemple l'Arabie Saoudite ou la Norvège. À l'heure actuelle, malgré l'anticipation de cette situation, l'Europe reste dans le flou sur la question d'où ils vont trouver l'énergie nécessaire (O. Mouton, 2022). Alors que la Belgique, quant à elle, perçoit le gaz russe près de Verviers par pipeline via le poste d'interconnexion d'Eynatten, son pourcentage de dépendance est assez faible, estimé aux alentours des 6 % d'après les chiffres d'Eurostat. Comme indiqué sur la figure 29, cf. infra p.138, la majorité du gaz est importée de Norvège 40,12 % et des Pays-Bas 35,82 % (Statbel, 2022).

Notre pays consomme également du gaz naturel liquéfié (GNL). Cependant, celui-ci provient majoritairement des pays tels que la Norvège et le Royaume Unis via cargo par le port de Zeebruges. Cependant, bien que la Belgique soit peu dépendante, elle ne serait en aucun cas épargnée de cette situation embarrassante. Effectivement, cette position provoquerait des tensions sur le marché, qui selon le processus de l'offre et de la demande entraînerait une explosion des prix du gaz inévitable au sein de l'ensemble de l'Europe (Statbel 2022).

En ce qui concerne l'électricité, nous pouvons constater (Figure 30, cf. infra p.138) que la Russie ne fait pas d'importation d'électricité en Belgique.

Se rajoute un effet à ce phénomène, il existe une corrélation forte entre le gaz et l'électricité. En d'autres mots, une augmentation du prix du gaz va agir en conséquence sur le prix de l'électricité. Ce phénomène enfoncerait davantage les ménages dans l'incertitude financière. Selon Trevi Group, cette augmentation du prix du gaz et d'électricité accélère l'inflation ce qui provoquerait donc à terme, une diminution de la demande sur le marché de l'immobilier.

En résumé, les conséquences de la guerre vont principalement se remarquer à travers l'accélération de l'inflation ainsi qu'un ralentissement de la croissance (FMI, 2022). Ensuite, les effets de cette confrontation auront surtout un impact à court et moyen terme dépendant de la durée de ce conflit géopolitique (Trevi, 2022).

5. Conclusion

Avant la pandémie de la Covid 19, nous faisons face à un marché immobilier résidentiel bruxellois assez stable marqué par une évolution constante. Une hausse qui peut s'expliquer par différents indicateurs, notamment par la diminution des taux d'intérêts bancaires ces dernières années, mais aussi les taux d'intérêts sur épargne à la baisse, ce qui décourage les gens à garder leur argent sur un compte en banque. De plus, nous connaissons aussi une augmentation démographique de la population, ce qui intensifie la demande. En bref, il existe plusieurs facteurs cités dans ce travail qui font en sorte que la population est tentée d'investir davantage dans le marché de l'immobilier.

Ensuite, lorsque l'on compare le marché bruxellois aux métropoles voisines, on se rend compte qu'à Bruxelles, le prix au m² n'y est pas fortement élevé finalement. En effet, le prix au m² à Bruxelles se situe près des 3.340 euros, à Berlin le prix y est de 4.300 euros, tandis qu'à Paris celui-ci dépasse les 10.000 euros en moyenne et à Londres il atteint presque les 15.000 euros.

Lorsque des villes telles que Paris ou Londres présentent des prix au m² si élevés, les habitants et, principalement les jeunes, sont dans l'obligation de changer leur mode de vie en trouvant des alternatives, comme vivre dans de plus petits espaces ou encore fuir la capitale afin de retrouver des logements abordables. Se rajoute à toutes ces solutions, une tendance de plus en plus marquante envers les logements partagés. En effet, les colocations ou les logements étudiants (kot) permettent de partager entre cohabitants les frais de l'établissement ainsi que de garder une qualité de vie convenable.

Néanmoins, d'autres mesures publiques sont prises, notamment à Paris, des associations ainsi que la ville parisienne ont décidé de rendre plus accessible les logements pour les jeunes qui respectent certains critères. En effet, des logements étudiants universitaires sont à disposition ainsi qu'un système de cohabitation intergénérationnelle pour créer une situation de win-win pour les deux parties prenantes. Finalement, comme autres alternatives, il y a les résidences sociales et les foyers pour jeunes travailleurs ainsi que les colocations solidaires.

Ces exemples démontrent une implication des politiques dans la gestion de la problématique du logement, notamment en faveur de la nouvelle génération. Cependant, nous sommes en droit de nous poser la question suivante : est-ce suffisant ? Le droit au logement est un droit fondamental, tout « Homme » a le droit de se loger décemment. Ce droit se doit d'être retranscrit au niveau du droit constitutionnel de chaque pays. Mener une réflexion fondamentale et systématique sur le rôle « du politique » en matière de droit au logement à tous les niveaux de pouvoir, y compris de la Région bruxelloise est nécessaire. Des débats regroupant des acteurs des sphères politiques, privés et publiques devraient émerger de manière systématique afin de mener des réflexions ouvertes relatives notamment à la fixation de quota, de réduction éventuelle de la TVA pour les jeunes et les familles défavorisées, etc...

Situation après la Covid 19

Bien que la plupart voyait le marché de l'immobilier potentiellement s'effondrer lors de l'apparition de la pandémie, l'année 2021 suite à la Covid 19 s'est clôturée par une montée de 7 % des prix, soit, la flambée des prix la plus importante de ces dix dernières années. Toutefois, le prix des matières premières a lui aussi connu une explosion des prix, dû à une pénurie causée par l'arrêt de travail. Depuis cette flambée, on ressent une certaine crainte quant à l'achat des biens qui nécessitent de grosses rénovations (Trevi Group, 2022). De plus, le marché du neuf quant à lui connaît également des répercussions au niveau des prix élevés des matières premières, c'est pourquoi, certains acquéreurs se tournent davantage sur le marché secondaire entraînant donc inévitablement une hausse des prix.

Il est vrai qu'on a observé une croissance de 8,5 % corrigés de l'inflation pour ces deux dernières années, alors que, le revenu réel disponible des Belges quant à lui a connu une progression de seulement 1,5 %. Comment voulez-vous que les jeunes, principalement, puissent avoir accès à un logement sans aucune aide parentale ? Une minorité de jeunes actifs dans le travail perçoivent de l'aide financière de leurs parents en vue d'acquérir leur premier espace ou encore de le louer (BNB, 2022).

Ensuite, les conséquences de la Covid ont mené les entreprises et les employés à changer leur mode de travail. En effet, afin de ne pas être contraint d'arrêter l'activité économique, la plupart ont continué à travailler, mais cette fois-ci depuis leur domicile. D'ailleurs, les différentes études menée par Volders nous montrent l'intérêt que les gens portent depuis lors, sur le télétravail.

Afin de contrer l'effet de la Covid et du télétravail, les jeunes sont désormais davantage à la recherche de verdure, d'une terrasse ainsi que de calme. Ceci les emmène donc à quitter la ville, ou encore à modifier leur type d'habitation via des colocations, kots ou encore plus écologique et un peu moins commun, se diriger vers des tiny houses.

Cependant, à partir de février 2022, la Covid a été délaissée, voire même oubliée, et a laissé sa place sans le vouloir à la guerre qui oppose les pays de l'Est, à savoir l'Ukraine et la Russie. Les conséquences économiques à présent se situent au niveau de l'explosion du prix de l'énergie ainsi que du gaz. Ceci se répercute inévitablement sur l'ascension flamboyante de l'inflation qui atteint un niveau historiquement haut en mars 2022, à hauteur de 8,31 %. Toutes ces actions entraînent donc sur le court terme, une diminution du pouvoir d'achat de la population.

Pour finir, concernant l'évolution des prix futurs, plusieurs visions long terme sont observées. D'une part, nous avons les personnes relativement optimistes qui croient en la continuation de l'augmentation des prix du marché de l'immobilier. Une hausse prévue à l'aide d'une diminution de l'inflation dans les mois à venir ainsi qu'au fait que les coûts d'entrées et de sorties sont forts élevés. D'autre part, nous avons une partie de la population plus pessimiste quant au futur du marché, qui serait selon eux actuellement en surévaluation. Trevi Group nous

stipule aussi que le temps moyen de mise en vente est plus long et que le nombre d'achats sur première visite a fortement diminué, puisque le marché s'est assagi. Finalement, nous observons une demande plus raisonnée suite à l'augmentation des prix des matières premières, de l'énergie, et de l'inflation en général.

Partie 2 : Méthodologie

Après avoir élaboré la partie théorique qui traite principalement de l'évolution des prix immobiliers résidentiels à Bruxelles et de son impact, nous allons, durant cette seconde partie du travail, développer et expliquer la méthodologie de recherche appliquée. Cette étude du marché aura pour mission de donner réponses aux hypothèses suivantes :

- Depuis l'apparition du confinement et du télétravail, les gens sont dorénavant davantage à la **recherche de verdure**, d'une terrasse, d'un jardin.
- La plupart des jeunes sont désormais dans l'obligation de passer par un **logement partagé**
- Malgré l'explosion des prix immobilier suite à la Covid 19, les **prix vont continuer** à croître
- À cause des prix trop élevés dans la capitale, les gens **quittent la ville** pour s'installer dans les zones rurales.
- Les proches sont désormais forcés d'effectuer des **donations** prématurément
- Une **dépendance financière** des jeunes envers leurs parents se fait de plus en plus remarquer.

Plus précisément, cette étude aura pour mission de tenter de répondre à la question de recherche de départ défini lors du début de ce travail :

« En quoi la croissance des prix immobiliers résidentiels, va-t-elle impacter les générations futures à Bruxelles ? »

La question à présent est de savoir comment, avec quels outils et types de données, on va réussir à répondre à ces diverses interrogations.

1. Types d'études choisies

○ Quantitative

J'ai opté pour l'élaboration d'une étude de marché **quantitative**, celle-ci permettra à travers la création d'un sondage de récolter des informations précises concernant la vision future des jeunes ainsi que de leur situation actuelle.

○ Qualitative

Néanmoins, afin de comprendre davantage l'évolution des prix ainsi que les répercussions de la demande sur certains biens, une étude **qualitative** sera également menée. Selon Rommelaer (2014), dans les travaux de recherches en gestion, l'entretien fait fréquemment surface, car il permet d'interroger une personne de manière beaucoup plus approfondie.

En bref, l'enquête sera donc scindée en deux parties, d'une part, nous mettrons à disposition un sondage qui est directement adressé aux particuliers du grand public, qui sont des jeunes âgés entre 18 et 30 ans. D'autre part, l'autre partie de l'enquête concerne des entretiens avec des experts du métier afin d'alimenter certaines recherches. Les réponses aux questions suite aux échanges permettront une confrontation à la partie théorique de ce travail.

L'entretien est particulièrement utile lorsque le chercheur est en quête de réponses concrètes et rapides sur l'opinion, l'expérience ou encore l'intention de son interlocuteur. De plus, le contact direct avec la personne interrogée permet de créer un réel dialogue et donc l'émergence d'informations utiles quant à l'avancement de la recherche (Paquet, G. et Simons, S., 2018).

Il existe trois variétés d'entretiens dirigés/directifs :

- 1) L'entretien directif : l'enquêteur respecte un ordre strict défini anticipativement afin d'éviter de sortir du contexte de base (Combessie, 2007).
- 2) L'entretien non-directif : l'interview repose sur un sujet central qui sera développé autour de questions libres. Cette procédure nécessite moins de préparation et se déroule davantage à l'instinct (Maglioglou, 2008).
- 3) L'entretien semi-directif : cette méthode a pour principe d'éviter à tout prix que la personne interrogée se sente enfermée dans des questions. À l'aide du guide d'entretien, le chercheur pourra facilement poser ses questions, mais celles-ci ne doivent pas respecter un certain ordre pour que l'interlocuteur puisse s'exprimer librement (Chevalier et Meyer, 2018).

J'ai personnellement choisi d'effectuer des **entretiens semi-dirigés**. Selon moi, il était primordial de venir sur le lieu du rendez-vous avec certaines questions qui nécessitaient une préparation. De plus, afin d'éviter d'oublier une question essentielle, il était préférable de consigner toutes les questions par écrit dans un guide d'entretiens. Effectivement, cette méthode permet à l'interlocuteur de s'exprimer librement car il n'y a pas d'ordre de questionnement à

respecter (Paquet & Simons, 2018). D'ailleurs, selon les recherches établies par Meyer et Chevalier (2018), le type d'entretien le plus souvent utilisé pour la récolte de données est celui du semi-dirigé.

Puis, étant donné que ce travail contiendra des données théoriques à l'aide de sources bibliographiques et des informations récoltées par le grand public grâce à une enquête, ce travail est considéré comme **interventionnel**.

Enfin, en ce qui concerne l'approche, elle sera **prospective**. Il est vrai que l'intention primaire de ce mémoire sera de prédire l'impact futur des prix immobiliers sur la jeune génération, et ce, en tirant des hypothèses établies grâce aux différents résultats recueillis.

2. Méthode de l'enquête

L'étude quantitative que j'ai décidé de mener sera établie au moyen de la publication d'un **questionnaire en ligne**. En effet, l'utilisation du web est chaque jour davantage présente dans notre quotidien. Elle permet entre autres de communiquer rapidement avec quiconque et est donc considérée comme étant un outil impérieux pour permettre aux chercheurs de toucher un large public. De plus, lorsqu'il s'agit d'un questionnaire en ligne, cela donne lieu à moins d'erreurs de manœuvre qu'un questionnaire papier, ce qui permet de donner lieu à un accroissement de la fiabilité des informations recueillies (Jean, 2015). Afin de rendre le questionnaire le plus compréhensible possible et d'attirer un nombre important de répondants, il est impératif de constituer un questionnaire structuré avec des questions relativement courtes et que le questionnaire soit doté d'une mise en page attrayante (Lugen, s. d.).

Comme stipulé plus haut, le questionnaire en ligne sera aussi soutenu par des entretiens qui serviront de vérifier la qualité de l'information récoltée par le questionnaire.

3. Échantillon

La population visée à travers ce questionnaire sont les jeunes personnes âgées entre 18 et 30 ans qui habitent dans la Région de Bruxelles-Capitale. Étant donné qu'il est infaisable d'interroger toute la population bruxelloise appartenant à cette tranche d'âge, nommément par manque de temps et de connaissances sociales, j'ai décrété qu'afin d'obtenir plus de réponses, il était indispensable de toucher également un échantillon de personnes vivant dans la périphérie de la capitale. Il est évident qu'au plus conséquent figure l'échantillon, au plus les résultats obtenus seront fiables. Lugén (s. d.) définit l'échantillon comme étant un « sous-ensemble de la population à partir duquel on tente d'inférer des mesures sur la population elle-même ». Une fois les résultats extorqués sur notre échantillon, on pourra l'extrapoler sur la totalité de la population concernée.

- Étude quantitative

La visée de ce questionnaire posté en ligne est d'atteindre un nombre de participants qui dépasse les 100 personnes. Cette étude de marché aura pour objectif de privilégier la validité externe (Lugen, s. d.). Ensuite, il n'est pas indispensable d'avoir une homogénéité parfaite hommes/femmes au niveau des répondants, néanmoins un certain équilibre entre les genres est toujours plus appréciable.

- Étude qualitative

Les individus recherchés lors de cette rubrique sont des experts dans le domaine de l'immobilier, présents depuis plusieurs années sur le territoire bruxellois. Leurs expériences ainsi que leurs visions futures quant à l'évolution intégrale de ce marché seront primordiales pour l'affirmation ou l'invalidation des hypothèses émises. Contrairement à l'étude quantitative, cette rubrique prime sur la validité interne (Lugen, s. d.). Lors de cette étape, un total de dix experts du métier seront interrogés. Il était primordial à mes yeux, d'obtenir des réponses à mes questions provenant de différents corps de travail. De plus, j'ai eu l'opportunité de pouvoir interviewer de grands noms reconnus du secteur public tels que Philippe Close, le Bourgmestre de Bruxelles ou encore Raphaël Jehotte, le vice-président et administrateur délégué du Service de Logement Régional à Bruxelles (SLRB). Au niveau des experts de l'immobilier j'ai eu également la chance d'avoir pu questionner Guy Lambin, fondateur de Belisol ainsi que Sonia Houyoux, administrateur chez HOUYOUX Construction.

En bref, j'ai eu la possibilité de m'entretenir avec :

- Des agents immobiliers
- Des promoteurs immobiliers
- Un banquier
- Un notaire
- Un constructeur
- Le Bourgmestre de Bruxelles
- Le service public de logement à Bruxelles
- ASBL

Afin d'avoir une vision plus claire et synthétique des personnes avec qui j'ai pu entretenir un échange de qualité, voici ci-dessous la liste des différents intervenants, comprenant leur nom et prénom, une photo ainsi que leur profession.

Liste des intervenants

Photo de profil	Nom prénom	Profession
	Guy Lambin	° Promoteur immobilier (Premium Alliance) ° Fondateur de Belisol
	Maxime d'Hondt	° Promoteur Immobilier (THE AGENCY) ° Investisseur
	Maxime Zaït	° Communa ASBL (Structure, réseaux et partenariat)
	Philippe Mestach	° Agent immobilier (Responsable de la construction neuve chez Latour & Petit)
	Bernard Destrebecq	° Banquier (Directeur de l'agence Belfius Kraainem)

	Amaury Roeykens	° Agent immobilier (Gestion locative chez Sorimo)
	Justine De Smedt	Notaire (1150 Bruxelles)
	Sonia Houyoux	° Constructeur (Administrateur chez Houyoux Construction)
	Philippe Close	° Bourgmestre de la ville de Bruxelles
	Raphaël Jehotte	° Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) (Vice-Président & Administrateur délégué) ° Commissaire du gouvernement

De façon à obtenir des réponses de qualité, je n'ai accredité que 30 minutes d'interview était réfléchi. D'une part, pour ne pas exploiter trop de temps aux experts, et d'autre part, à malgré tout, recueillir suffisamment d'informations pertinentes pour ma recherche. C'est pourquoi, dix questions communes générales m'ont paru pertinentes pour toutes les parties prenantes.

Ensuite, j'ai opté pour l'élaboration d'un questionnaire commun pour tous les experts afin d'être en mesure de comparer leurs réponses selon leur métier respectif. Néanmoins, en fonction des spécialités de chacun, j'ai rajouté certaines questions qui me semblaient importantes et utiles quant à l'avancée de mon mémoire. Voici ci-dessous les « questions communes » que j'ai posé à toutes les personnes interviewées. Si vous souhaitez obtenir l'intégralité des questions posées aux différents experts, ceux-ci sont disponibles en annexe (Voir ANNEXES 1 : Guides d'entretiens).

Questionnaire commun

- 1) Selon vous, quel **type d'habitation** est de nos jours le plus demandé dans la région de Bruxelles Capitale ? Les appartements 1-2 chambres ? Les grandes villas ? Pourquoi ?
- 2) Lorsque l'on regarde l'évolution des prix de ces 20 dernières années, nous pouvons apercevoir que les prix de l'immobilier ont été multipliés par trois, tandis que, les salaires moyens bruts n'ont même pas doublé, devons-nous selon vous nous inquiéter quant à cette évolution disproportionnée de ces deux facteurs ?
- 3) Pensez-vous qu'afin de contrer cette évolution des prix, nous allons devoir vivre à terme dans de **plus petites surfaces** (comme Paris) ?
- 4) Selon votre expérience, quels sont les différentes alternatives pour les jeunes afin de **contrer ces prix** de plus en plus flamboyants ? Quitter la ville ? Rester sur le marché de la location ? Vivre dans des logements partagés ?
- 5) D'un point de vue théorique, on observe un accroissement des maisons ou des appartements se transformer en **logement partagé**, pensez-vous que cette nouvelle tendance n'est qu'au début de sa croissance ?
- 6) Votre entreprise, a-t-elle été impactée par la crise de la **Covid 19** que ce soit positivement ou négativement ?
- 7) Depuis le confinement, ou encore le **télétravail** qui fait maintenant surface, les gens vont dorénavant s'intéresser davantage aux habitations avec plus de verdure tels qu'un jardin ou encore une terrasse ?
- 8) Nous avons connu une explosion des prix suite à la Covid 19, une croissance assez impressionnante ces deux dernières années. Certains experts du métier pensent que le marché est en surévaluation de 10 % et va donc subir une correction dans un futur proche, notamment via une hausse des taux d'intérêts sur emprunt. Tandis que d'autres experts, tendent sur une continuation de la croissance des prix qui s'expliquerait notamment par des frais d'entrée et de sortie élevés ainsi que de par le retour à une inflation normale pour début 2023. Quel est votre opinion à ce sujet ? Et pourquoi ?
- 9) Pour vous quelles sont les indicateurs qui font varier les prix immobiliers ? D'un point de vue théorique on dit que c'est dû à un accès plus indulgent au crédit immobilier, à la pression démographique, l'inflation, à l'offre et la demande,... Mais selon votre expérience professionnelle, quel est le facteur/indicateur principal ?
- 10) Quelles sont vos craintes (si vous en avez) concernant la **guerre** entre la Russie et l'Ukraine sur l'impact immobilier ou encore sur le portefeuille des Belges ?

Ensuite, pour des raisons de règlement général sur la protection des données (GDPR), il m'a été demandé de personnellement envoyer un mail commun aux intervenants de mon étude qualitative. De façon, à être impeccable quant à l'utilisation des informations qui m'ont été transmises. Sur la figure 17 ci-dessous, nous pouvons apercevoir le message qui traite de la protection des données, qui a été transféré aux répondants suite à l'entretien.

Figure 17 : Protection des données personnelles des intervenants

Bonjour,

Je vous prie de bien vouloir me confirmer par écrit (e-mail), que toutes les informations que j'ai pu recueillir lors de notre entretien peuvent être utilisées pour mener à bien l'élaboration de mon mémoire.

En vous remerciant,

Louis Guibert

4. La constitution du questionnaire (étude quantitative)

Pour rappel, un seul questionnaire sera élaboré, et ce, uniquement pour les particuliers. La formulation des hypothèses est une phase capitale de l'enquête, car l'objectif principale du questionnaire est de vérifier si les hypothèses sont valides ou non.

Lugen (s. d.) conseille de mettre les questions les plus intéressantes en début de questionnaire lorsque les répondants sont efficaces et entièrement dynamiques. Ensuite, étant donné que les questions fermées sont plus aisément traitables, j'ai préféré me pencher sur un questionnaire composé majoritairement de questions fermées.

4.1 La construction des hypothèses

Lors de ce mémoire six hypothèses ont été observé suite à la phase exploratoire, qui sont les suivantes :

- Depuis l'apparition du confinement et du télétravail, les gens sont dorénavant davantage à la **recherche de verdure**, d'une terrasse, d'un jardin.
- Une **dépendance financière** des jeunes envers leurs parents existe.
- Malgré l'explosion des prix immobilier suite à la Covid 19, les **prix vont continuer** à croître.
- À cause des prix trop élevés dans la capitale, les gens **quittent la ville** pour s'installer dans les zones rurales.
- Pour des raisons financières, les jeunes sont désormais obligés de passer par un **logement partagé**.
- Les proches sont désormais forcés d'effectuer des **donations** prématurément.

4.2 Indicateurs

La mission des indicateurs est de traduire une notion observable (Lugen, s. d.).

Élément identifié	Indicateur	Types de réponse
Contrer les prix immobiliers	Techniques utilisées pour contrer les prix	- financement des parents(%) - diminution des loisirs (%) - Augmentation travail
Vivre différemment	Vivre dans un espace restreint ou encore dans une tiny house	- Oui (%) - Non (%)
Conséquences du télétravail sur le choix de l'habitation	Envie de verdure / terrasse / jardin / proximité d'un parc	- Fortement (%) - Modérément (%) - Faiblement (%) - Pas d'impacts (%)
Le logement	Le type d'habitation	- Colocation (%) - Kot (%) - Studio (%) - Chez les parents (%) - Disposer d'un appart (%) - Disposer d'une maison (%)
La cohabitation	Proportion des jeunes passant par un logement partagé	- Oui (%) - Non (%)

4.3 L'élaboration des questions

○ Questionnaire pour les particuliers

Le questionnaire comme énoncé plus haut sera majoritairement conçu par des questions fermées qu'on peut aisément analyser ainsi que récolter. Les données récoltées auprès des principaux concernés serviront dans un premier temps à répondre aux différentes hypothèses. Toutefois, le questionnaire est également composé de questions concernant les caractéristiques personnelles des répondants. Ceci comporte entre autre leur sexe, leurs préférences, leurs occupations ainsi que leur âge. Le questionnaire contient un nombre total de 23 questions dont 22 sont fermées.

5. Validation du questionnaire

Afin de divulguer un questionnaire clair et donc à la portée de tous les répondants, j'ai sondé deux membres de ma famille qui m'ont fait remarquer l'une ou l'autre interrogation que comportait le questionnaire. Il s'avérait, selon eux, qu'une question était peu claire et nécessitait subséquemment une légère modification. Ces « tests pilotes », se sont montrés utiles, étant donné qu'ils ont permis de perfectionner le formulaire avant de le publier en ligne.

6. Diffusion du questionnaire

Qui	<ul style="list-style-type: none">- Nombre de personnes ayant été touchées- Proportion hommes-femmes	<ul style="list-style-type: none">- 152 participants- 52,6 % d'hommes pour 47,4 % de femmes
Où	<ul style="list-style-type: none">- Via quel canal de communication a été partagé le questionnaire	<ul style="list-style-type: none">- Le questionnaire a principalement été divulgué sur Facebook, mais également via e-mail et en face-à-face.
Quand	<ul style="list-style-type: none">- La période concernée	<ul style="list-style-type: none">- La durée en ligne du document était de dix jours, couvrant l'intervalle du 2 mai au 12 mai.

Afin de veiller un maximum à la diversité des répondants, j'ai décidé de séparer la tranche d'âge des répondants en trois zones et en fonction du sexe.

7. Les statistiques

Voici les différentes réponses que j'ai reçu :

Quoi	Questions	Types de réponse
Information personnelle	Sexe ?	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Hommes (52,6%) ➤ Femmes (46,8%)
Information personnelle	Âge ?	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 18-21 ans (15,6%) ➤ 21-25 ans (51,3%) ➤ 25-30 ans (31,8%)
Information personnelle	Niveau d'étude ?	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Humanité (10,4%) ➤ Bac (37,7%) ➤ Master (48,1%)
Information personnelle	Occupation ?	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Étudiant (49,4%) ➤ Salarié (35,1%) ➤ Indépendant (9,7%) ➤ Autre (5,8%)
Type d'habitation	Dans quel type de logement êtes-vous en ce moment ?	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Chez mes parents (37%) ➤ Colocation (20,1%) ➤ Kot (6,5%) ➤ Studio (2,6%) ➤ Appartement (23,4%) ➤ Maisons (9,1%)
Type d'habitation	Pourquoi habitez-vous dans ce genre d'habitation ? Pour des raisons :	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Financières (55,2%) ➤ Sociales (23,4%) ➤ D'autonomie (39,6%) ➤ De confort (49,4%) ➤ De proximité (31,2%)
Propriété	Êtes-vous propriétaire d'un bien immobilier ?	<ul style="list-style-type: none"> ➤ OUI (6,1%) ➤ NON (93,9%)
Propriété	À quel âge pensez-vous devenir propriétaire ?	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Déjà propriétaire (6,1%) ➤ 20-25 ans (4,5%) ➤ 25-30 ans (48,1%) ➤ 30-40 ans (33,1%) ➤ > 40 ans (6,5%) ➤ Jamais (%)
Propriété	Quel montant pensez-vous injecter dans votre future habitation ?	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Déjà propriétaire (6,1%) ➤ < 300.000€ (26,6%) ➤ 500.000€ (44,2%) ➤ 700.000€ (16,12%) ➤ 850.000€ (5,8%) ➤ > 1.000.000€ (1,9%)

Propriété	Sachant qu'il faut la plupart du temps apporter 10 % du prix d'achat à la banque et payer 14 % de frais de notaire, par exemple, si le prix d'achat = 500.000€ il faudra apporter en liquidité près de (50.000+70.000) 120.000€. Pensez-vous qu'à l'âge où vous pensez devenir propriétaire vous aurez les fonds suffisants pour vous offrir ce bien ?	<ul style="list-style-type: none"> ➤ OUI (64,3%) ➤ NON (35,7%)
Propriété	Comment comptez-vous acheter votre premier bien immobilier ? Avec :	<ul style="list-style-type: none"> ➤ L'aide parentale (11,7%) ➤ Le travail (26%) ➤ Les deux (57,8%) ➤ Héritage (0,6%)
Propriété	Saviez-vous que lors de votre premier achat immobilier dans la région de Bruxelles-Capitale, vous pouvez disposer d'une baisse des droits d'enregistrements (frais de notaire) jusqu'à 21.750€ ?	<ul style="list-style-type: none"> ➤ OUI (37,7%) ➤ NON (62,3%)
Ménage	De combien de personnes est composé votre ménage actuellement ?	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 1 personne (22,7%) ➤ 2 personnes (29,9%) ➤ 3-4 personnes (33,1%) ➤ 5-6 personnes (14,3%)
Ménage	Quelle est la surface de votre habitation ?	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 50m2 (8,4%) ➤ 100m2 (34,4%) ➤ 150m2 (22,1%) ➤ 200m2 (14,3%) ➤ > 300m2 (6,5%)
Le loyer	Quel est le montant de votre loyer ?	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Pas de loyer (17,5%) ➤ + ou - 300€ (7,9%) ➤ + ou - 500€ (31,7%) ➤ + ou - 700€ (14,3%) ➤ + ou - 1000€ (14,3%) ➤ > 1000 € (14,3%)
Le loyer	Uniquement pour ceux qui payent un loyer, recevez-vous de l'aide de vos parents ?	<ul style="list-style-type: none"> ➤ OUI (69,57%) ➤ NON (30,43%)

Importance du logement	Avez-vous déjà été en kot ou en colocation, ou encore comptez-vous y aller un jour ?	<ul style="list-style-type: none"> ➤ OUI (67,5%) ➤ NON (32,5%)
Importance du logement	Pourriez-vous vivre dans une habitation partagée ?	<ul style="list-style-type: none"> ➤ OUI (56,5%) ➤ NON (43,5%)
Importance du logement	Pourriez-vous habiter dans une surface qui avoisine les 20m ² , plus précisément dans une tiny House ?	<ul style="list-style-type: none"> ➤ OUI (24,7%) ➤ NON (75,3%)
Le télétravail	Êtes-vous en ce moment confronté à faire du télétravail ? Si oui, combien de jours par semaine ?	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Je ne travaille pas encore (35,7%) ➤ NON (34,4%) ➤ 1 jour semaine (3,9%) ➤ 2 jours semaine (11,7%) ➤ 3 jours semaine (6,5%) ➤ 4-5 jours semaine (7,8%)
Le télétravail	Pensez-vous que depuis le confinement ainsi que le télétravail, les gens sont dorénavant plus à la recherche d'une habitation qui dispose d'un jardin, d'une terrasse, de verdure ?	<ul style="list-style-type: none"> ➤ OUI (98,1%) ➤ NON (1,9%)
La crise sanitaire	La pandémie a-t-elle eu un impact négatif sur votre pouvoir d'achat de manière générale ?	<ul style="list-style-type: none"> ➤ OUI (42,2%) ➤ NON (57,8%)
La guerre	Pensez-vous que la guerre entre l'Ukraine et la Russie aura un impact négatif sur votre portefeuille sur le long terme ?	<ul style="list-style-type: none"> ➤ OUI (83,8%) ➤ NON (16,2%)

Partie 3 : Analyse et résultats

1. Étude quantitative

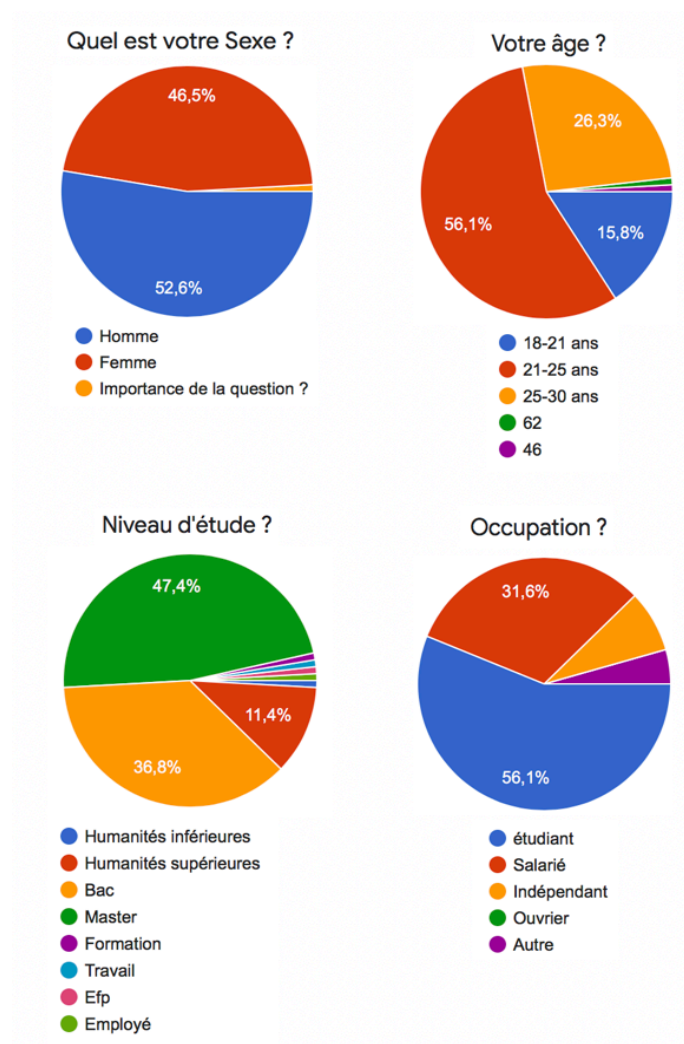
1.1 Échantillon et population

Les résultats de l'étude quantitative seront examinés à travers cette troisième partie du travail. J'ai eu la possibilité de récolter plus de 150 réponses, plus précisément, 152 répondants de mon entourage dont la tranche d'âge se situe entre 18 et 30 ans. Cependant, au cours du questionnaire deux personnes ayant plus de 30 ans ont également répondu. Toutefois, leurs réponses ne seront pas prises en compte dans les résultats de cette étude.

1.2 Caractéristiques des répondants

Afin d'avoir une vue d'ensemble simplifiée sur les caractéristiques des personnes interrogées, voici ci-dessous sur la figure 18 leurs informations personnelles.

Figure 18 : Caractéristiques des 152 répondants



Nous constatons à peu de chose près une homogénéité homme/femme parfaite. Ensuite, plus de la moitié des personnes ayant été questionnées, sont âgées entre 21-25 ans. En revanche, la tranche d'âge se situant entre 18-21 ans s'est montrée beaucoup moins importante, avec une proportion équivalente à seulement 15,8 %. Parmi tous les interviewés, la plupart sont étudiants ou encore salariés. Enfin, plus de 85 % des répondants sont dotés d'un diplôme de baccalauréat ou d'un master.

1.3 Analyse des hypothèses

Dorénavant, je vais analyser les différentes hypothèses avancées avant l'enquête. Pour ce faire, j'ai dû rassembler les données du Google drive et les transférer dans un classeur Excel. Cette démarche était essentielle de façon à pouvoir créer des tableaux croisés dynamiques, dans le but d'identifier une dépendance éventuelle entre les diverses variables confrontées.

1.3.1 Hypothèse 1 : Une dépendance financière des jeunes envers leurs parents se fait de plus en plus remarquer

Tout d'abord, il était primordial de connaître le type d'habitation actuel des jeunes. De sorte, que nous puissions analyser leur environnement et comprendre si celui-ci pouvait potentiellement être lié à l'aspect financier.

Tableau 2 : Type de logement

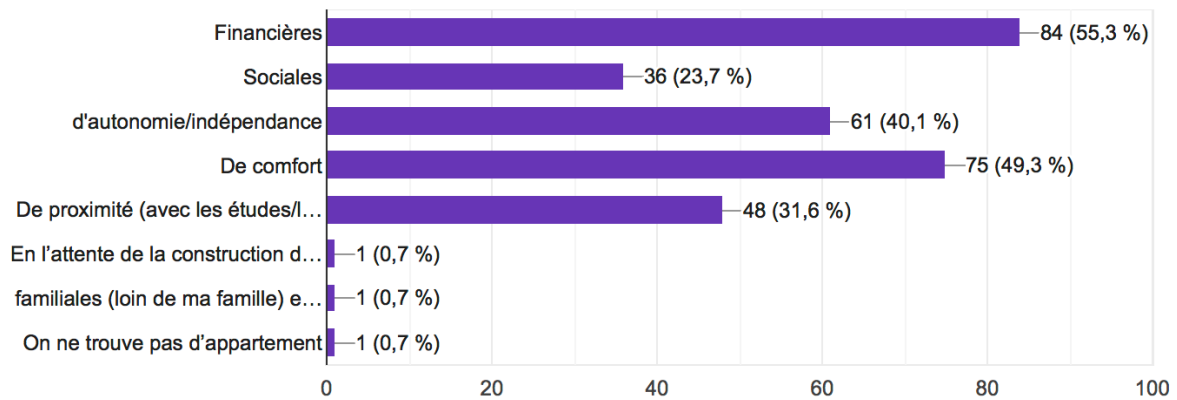
n= 152		Dans quel type de logement êtes vous en ce moment ?						
Votre âge ?	Appartement	Chez vos parents	Colocation	En voyage	Kot	Maison	Studio	Total général
18-21 ans		8,04%	5,36%		2,68%			16,07%
21-25 ans	8,04%	30,36%	10,71%		3,57%	1,79%	2,68%	57,14%
25-30 ans	8,93%	5,36%	5,36%	0,89%		6,25%		26,79%
Total général	16,96%	43,75%	21,43%	0,89%	6,25%	8,04%	2,68%	100,00%

Parmi les réponses, on constate que nombreux sont ceux qui habitent encore au domicile de leurs parents. En effet, presque la moitié des répondants, soit plus justement 43,75 % de jeunes. Au sein des tranches d'âge 18-21 ans et 21-25 ans, plus de la moitié d'entre eux séjournent toujours au sein du logement familial. Ensuite, en deuxième position on retrouve les logements partagés tels que les colocations et les kots qui représentent à eux deux presque 30 %. Enfin, le logement le moins commun au sein des réponses est celui du studio avec un chiffre qui n'atteint pas les 3 %.

Désormais, on aimerait savoir s'il existe une certaine corrélation entre le choix du logement et l'aspect financier, soit le budget que chacun dispose. Vivent-ils dans ce genre habitation par choix, pour des raisons financières, de confort, ... ? La figure 19, nous présente les raisons pour lesquelles les jeunes demeurent occuper ce type de logement et pas un autre.

Figure 19 : Pour quelles raisons, habitez-vous dans ce genre d'habitation ?

152 réponses



Suite à cette figure, une meilleure compréhension est désormais visible quant au choix de l'habitation des personnes. Effectivement, plus de 55 % des interviewés relatent que c'est principalement pour des raisons financières qu'ils sont actuellement dans ce type de logement. Pour certains, soit un peu moins de la moitié des gens, c'est une question de confort et d'indépendance. Finalement, pour un peu plus de 20 % des individus c'est pour des causes sociales ainsi que de proximité avec les études ou encore le lieu de travail qu'ils sont dans ce type d'habitation.

En bref, tous ces chiffres ne sont pas étonnants, puisque lorsque l'on regarde parmi toutes ces personnes âgées entre 18 et 30 ans, seule 8,67 % d'entre elles sont propriétaires d'un bien.

Tableau 3 : Taux de propriétaire

<i>n= 152</i>		<i>Êtes-vous propriétaire d'un bien immobilier ?</i>		
<i>Votre âge ?</i>		NON	OUI	Total général
18-21 ans		15,33%	0,67%	16,00%
21-25 ans		48,67%	3,33%	52,00%
25-30 ans		27,33%	4,67%	32,00%
Total général		91,33%	8,67%	100,00%

En résumé, selon l'échantillon étudié nous pouvons déduire qu'il existe en ce moment une corrélation importante entre le type d'habitation des jeunes et l'aspect financier.

1.3.2 Hypothèse 2 : pour des raisons financières, les jeunes sont désormais forcés de passer par un logement partagé.

À présent, j'aimerais connaître l'importance des logements partagés chez les jeunes. C'est pourquoi j'ai décidé de leur demander s'ils logent en ce moment dans des logements partagés ou s'ils comptent dans un futur proche opter pour ce type d'habitat. Voici les résultats obtenus ci-dessous sur le tableau 4.

Tableau 4 : Importance des logements partagés en fonction des tranches d'âges

n= 152			
Vous êtes dans une coloc/kot ou comptez y'aller ?			
Votre âge ?	NON	OUI	Total général
18-21 ans	2,68%	13,39%	16,07%
21-25 ans	20,54%	36,61%	57,14%
25-30 ans	3,57%	23,21%	26,79%
Total général	26,79%	73,21%	100,00%

Des chiffres étonnants font surface, en effet, presque $\frac{3}{4}$ des répondants sont passés ou aimeraient à court terme vivre dans un logement partagé en tant que locataire. On observe donc bel et bien qu'en ce moment ce type de logement est réclamé par de nombreuses personnes, si bien, qu'à travers cette étude 73,21 % en demandent. Nous pouvons dès lors nous poser la question des raisons qui les poussent à opter pour ce type d'habitation. Comme démontré sur la figure 19, des raisons financières et autres expliquent notamment ces divers choix d'habitations. Néanmoins, j'aimerais approfondir et comprendre les différents loyers que l'on paye en fonction de l'habitation.

Tableau 5 : Montant du loyer en fonction de l'habitation

n= 101								
Quel est votre loyer actuellement ?								
Quel est votre loyer	Appartement	Chez vos parents	Colocation	En voyage	Kot	Maison	Studio	Total général
1000€	8,70%					4,35%		13,04%
+ ou - 300€			13,04%					13,04%
+ ou - 500€	4,35%		30,43%		8,70%			43,48%
+ ou - 700€	13,04%						4,35%	17,39%
> 1000€	4,35%					8,70%		13,04%
Total général	30,43%	0,00%	43,48%	0,00%	8,70%	13,04%	4,35%	100,00%

Sur la figure ci-dessus, on peut percevoir que lorsque vous êtes dans une colocation ou un kot vous ne payez pas plus de 500 euros par mois. Financièrement, comparé au loyer d'une maison, d'un appartement ou encore d'un studio, c'est nettement plus avantageux. De plus, les jeunes ne payent pas tous entièrement de leurs propres poches le loyer. En effet, nous pouvons percevoir sur le tableau 6, qu'approximativement 70 % des personnes reçoivent une compensation parentale.

Tableau 6 : L'aide parentale en fonction de la somme des loyers

n= 101		Pour votre loyer, recevez-vous une aide parentale ?	
Quel est votre loyer	NON	OUI	Total général
1000€		13,04%	13,04%
+ ou - 300€	4,35%	8,70%	13,04%
+ ou - 500€	4,35%	34,78%	39,13%
+ ou - 700€	8,70%	8,70%	17,39%
> 1000€	13,04%	4,35%	17,39%
Pas de loyer			0,00%
Total général	30,43%	69,57%	100,00%

En conclusion, parmi les personnes âgées entre 18 et 30 ans, seul 8 % d'entre eux sont propriétaires et au sein de ceux qui sont forcés à devoir payer un loyer, 70 % sont tributaires de l'aide financière de leurs parents. Une telle dépendance parentale de nos jeunes est véritablement inquiétante. Toutefois, si nous analysons les loyers qui sont supérieurs à 1000 euros, nous constatons que 75 % ne disposent d'aucune aide externe quant au paiement du loyer. Nous suggérons donc que selon l'échantillon étudié, si la nouvelle génération maintenant et même à l'avenir souhaitent obtenir une certaine indépendance et un logement accessible financièrement, ils seront contraints de rejoindre un logement partagé.

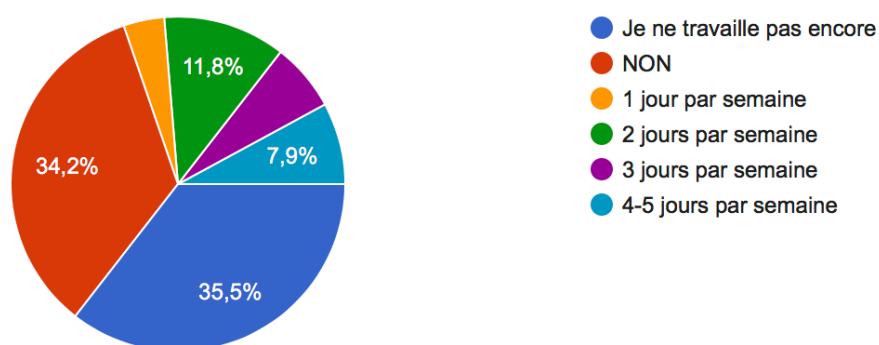
1.3.3 Hypothèse 3 : depuis l'apparition du confinement et du télétravail, les gens sont dorénavant davantage à la recherche de verdure, d'une terrasse, d'un jardin.

Nous avons pu remarquer ci-dessus que le succès des logements partagés était principalement dû à l'aspect financier avantageux. Néanmoins, comme nous le montre la figure 19, presque la moitié de l'échantillon choisi le type de logement pour des raisons de confort. Existerait-il un lien entre le succès prolifique des logements partagés qui disposent dans la plupart des cas d'un extérieur, et l'arrivée du télétravail ainsi que du confinement ? En d'autres mots, les gens sont-ils plus enclins depuis l'arrivée du télétravail et du confinement à se pencher de plus belle vers des logements qui disposent de verdure ?

Tout d'abord, il serait intéressant de savoir si le télétravail, suite à plus de deux ans de pandémie, est toujours aussi présent dans le quotidien des jeunes travailleurs. Parmi l'échantillon qui a été étudié, 35,5 % des interviewés ne travaillent pas pour le moment (figure 20). Si l'on prend en considération uniquement ceux qui ont un métier, 52,53 % de ces personnes ne travaillent pas depuis leur domicile. A contrario, 47,47 % sont actuellement confrontés à au minimum un jour par semaine de télétravail. Nous pouvons donc accrédi-ter que cette méthode de travail est toujours bel et bien d'actualité dans le quotidien de nombreux jeunes travailleurs.

Figure 20 : Nombre de jours de télétravail

152 réponses

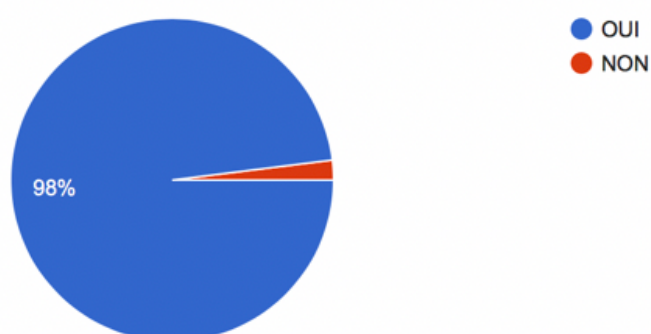


Lors de la mise en ligne du questionnaire, j'ai posé comme question de manière catégorique, si dorénavant le télétravail et le confinement allaient impacter leur choix quant à leur futur type de logement. Il s'avère que parmi les 152 répondants, 98 % d'entre eux tendent à penser que ça aura un impact considérable sur le fait qu'ils seront désormais davantage à la recherche de verdure, d'un jardin ou d'une terrasse (figure 21).

Question : suite aux conséquences du confinement et du télétravail, les gens sont plus à la recherche d'une habitation qui dispose d'un espace extérieur (terrasse, jardin, balcon,...) ?


Figure 21 : les gens sont plus à la recherche d'une habitation avec un espace extérieur

152 réponses




1.4 Conclusions des résultats


On peut dès lors émettre l'hypothèse que les logements partagés sont de plus en plus sollicités. D'une part, le loyer y est relativement faible étant donné qu'il est divisé entre les cohabitants. D'autre part, afin de faire face à cette crise sanitaire, quasi la totalité des répondants ont besoin d'un espace extérieur à leur domicile. De plus, la tendance du télétravail s'avère être toujours d'actualité chez beaucoup de jeunes travailleurs, ce qui renforce cette envie de disposer d'un endroit où l'on peut s'aérer l'esprit. Dans ces conditions, si vous ne voulez pas payer un loyer hors norme et que vous souhaitez avoir un espace extérieur, la plupart des logements partagés répondent à ces besoins fondamentaux. En effet, la plupart de ces logements ont comme singularité un espace dehors commun qui peut être sous forme de jardin, de terrasse ou encore d'une cour. D'ailleurs, les logements partagés permettent d'avoir un plus grand espace de vie, notamment un grand salon et cuisine et donc en quelque sorte un meilleur confort de vie, contrairement aux petits appartements ou studios.

Hypothèse 1 : Validé 

- Depuis l'apparition du confinement et du télétravail, les gens sont dorénavant davantage à la **recherche de verdure**, d'une terrasse, d'un jardin.

Hypothèse 2 : Validé 

- Pour des raisons financières, les jeunes sont désormais obligés de passer par un **logement partagé**.

Hypothèse 3 : Validé 

- Une **dépendance financière** des jeunes envers leurs parents existe.

2. Étude qualitative

Hypothèses qualitatives :

- Malgré l'explosion des prix immobiliers suite à la Covid 19, les **prix vont continuer** à croître
- À cause des prix trop élevés dans la capitale, les gens **quittent la ville** pour s'installer dans les zones rurales.
- Depuis l'apparition du confinement et du télétravail, les gens sont dorénavant davantage à la **recherche de verdure**, d'une terrasse, d'un jardin.
- Les proches sont désormais forcés d'effectuer des **donations** prématurément

2.1 Analyse des hypothèses

2.1.1 Hypothèse 1 : malgré l'explosion des prix immobiliers suite à la Covid 19, les **prix vont continuer** à croître

Il est important de différencier le marché neuf de l'existant. Comme nous le commente Guy Lambin, les projets immobiliers pour la construction neuve sont de plus en plus rares. Cette rareté provoque une distorsion entre l'offre et la demande qui se traduit en une explosion des prix.

Sonia Houyoux, administrateur de Houyoux Construction, nous mentionne que dans la construction neuve, le PEB est très bon ce qui est un avantage considérable par rapport aux biens existants puisque depuis 2022 (plus précisément depuis le début de la guerre en Ukraine) les gens sont plus vigilants quant à la consommation de l'énergie. Ceci explique aussi pourquoi les consommateurs recherchent des biens neufs et pourquoi les prix augmentent.

Selon le vice-président de la SLRB ainsi que les agents immobiliers Monsieur Mestach et Monsieur Roeykens, la pression démographique croissante à laquelle le pays est confronté va avoir pour conséquence un gonflement de la demande et donc également des prix dans le futur.

2.1.2 Hypothèse 2 : à cause des prix trop élevés dans la capitale, les gens **quittent la ville** pour s'installer dans les zones rurales

Le Bourgmestre de la ville de Bruxelles, Philippe Close, indique que la Région a perdu de nombreux habitants dans les années nonante. En revanche, depuis quelques années désormais, la région fait face à une hausse de plus de 200.000 habitants. Il cite : « tout le monde disait attention les gens vont partir dans la périphérie, c'est faux on a un solde positif, il y a plus de gens qui viennent. Entre le moment où j'ai commencé ici et aujourd'hui c'est une fois et demi Waterloo qui est arrivé dans la ville, uniquement pour la ville, dans la région c'est 200 000 personnes, donc ça c'est le succès de notre politique et donc Bruxelles ». Selon le Bourgmestre, sa politique mise en place ainsi que celle de Charles Picqué attirent beaucoup de personnes malgré cette hausse des prix que nous connaissons. Saint-Gilles était la commune la plus pauvre 20 ans auparavant, toutefois, grâce au modèle mené par Charles Picqué tout le monde veut se rendre dans cette commune, ce qui engendre une explosion des prix. Alors, nous avons de la chance à Bruxelles d'avoir des grands logements par rapport à d'autres grandes métropoles, néanmoins, c'est en train de se réduire. C'est pourquoi, il faut être très prudent par rapport à cela. La grande tendance c'est la colocation qui est en train d'exploser. Le Bourgmestre signale : « Ce n'est pas idiot, mais il faut mettre des normes minimales sur les chambres, minimum 12m² par chambre, on ne peut pas descendre en dessous. Tout comme l'Airbnb, on n'est pas contre, sauf que l'excès de l'Airbnb n'est pas bon, on l'a vu à Barcelone, les habitants ne savent plus se loger, donc c'est une question d'équilibre, les prix de l'immobilier sont en train de flamber, une économie qui devrait aller bien, mais il faut faire attention aux exclus de

tout ça ». Ce qui est indispensable, c'est que la classe moyenne puisse toujours avoir accès aux logements. Sinon, nous allons nous retrouver dans un modèle comme Paris avec que des logements publics et des logements très haute gamme qui sortent de l'ordinaire. Par conséquent, si la classe moyenne n'arrive plus à acquérir, elle quittera dès lors la ville. Actuellement, Paris perd des habitants, tandis que Bruxelles, c'est l'inverse, elle en gagne chaque année.

2.1.3 Hypothèse 3 : depuis l'apparition du confinement et du télétravail, les gens sont dorénavant davantage à la **recherche de verdure**, d'une terrasse, d'un jardin

Avec l'apparition de la pandémie, les gens sont restés bloqués chez eux. Ils se sont rendus compte que c'était parfois compliqué de vivre confinés avec par exemple des tensions au sein de la famille. C'est inéluctable que les gens sont plus enclins depuis la crise à vivre dans un bien avec espace extérieur. D'ailleurs, ils sont prêts à mettre un budget supérieur pour pouvoir bénéficier de ces avantages. Sonia Houyoux déclare qu'ils ne font plus de projets immobiliers sans espace extérieur car les gens veulent pouvoir prendre l'air depuis leur domicile. Ils ont en quelque sorte été traumatisés par cette crise. L'administrateur de Houyoux construction appuie ses propos en faisant remarquer que depuis toujours, les appartements ou même les maisons sans verdure ont moins de succès mais, que depuis l'arrivée de la pandémie et du confinement, cette tendance s'est amplifiée. D'ailleurs, les communes depuis mettent moins de barrières de restrictions par rapport aux projets avec des balcons ou terrasses. Généralement, les communes n'aiment pas qu'il puisse y avoir du vis-vis mais maintenant, ils sont plus tolérants face à ce problème.

Monsieur Mestach confirme que cette « mode » s'est fait ressentir surtout sur les appartements rez-de-chaussée ainsi que sur les maisons disposant d'un espace extérieur. Se rajoute à cette tendance, l'importance dorénavant de disposer d'un espace de bureau au sein du domicile. Enfin, la proximité des parcs et des facilités des services publics est également davantage recherchée.

Le responsable de la location de biens chez Sorimo, affirme que tout ce qui dispose d'une zone extérieure a vraiment pris de la valeur grâce à cette crise.

2.1.4 Hypothèse 4 : Les proches sont désormais forcés d'effectuer des **donations** prématurément

Justine de Smedt, notaire, exprime que ces derniers temps, un mouvement de donations explose au sein des familles. En effet, l'âge moyen du donataire est de 44 ans et cet indice ne fait que se réduire avec les générations. Pourtant, une barrière qui freine les gens en général à faire des donations est celle des taxes installées par la région ainsi que la peur de ne plus posséder. Mme de Smedt, nous stipule, sans trop rentrer dans les détails, que la taxe est de minimum 3 % de la valeur de la donation dans la Région de Bruxelles-Capitale. Toutefois, malgré cette taxe conséquente, les donataires sont de plus en plus nombreux et jeunes. Un signe fondamental

qu'a remarqué le notaire est le nombre de donations à des jeunes âgées entre 15 et 30 ans, alors que dans le temps, 90 % des donations prenaient cours entre la 2^e et 3^e générations. Justine de Smedt est convaincue que cette augmentation des donations est en partie causée par l'accroissement des prix immobiliers. Les donations mobilières sont de plus en plus courantes afin que les jeunes puissent profiter de ce capital en vue d'acquérir un bien immobilier. Cette peur de non-accessibilité au logement chez les jeunes se fait fortement ressentir, ce qui provoque un mouvement des prix à la hausse.

2.2 Discussion

Problème ?

Trouver un logement adéquat répondant à nos besoins et envies devient de nos jours très difficiles à obtenir. Effectivement, les logements avec le temps deviennent chers, que ce soit pour de l'acquisition ou de la location d'un bien dans la Région de Bruxelles-Capitale. Suite à la confrontation de la partie pratique et théorique de ce travail, voici dès lors, les risques ainsi que les impacts identifiés quant à l'augmentation des prix sur la génération future.

Risque ?

- Risque d'inaccessibilité des personnes précaires au milieu urbain

Tant pour les jeunes que pour les personnes en précarité, le risque à court et long terme est de ne plus avoir accès au milieu urbain et par conséquent aux services publics de proximité. Le réel challenge, n'est-il pas plutôt de savoir qui a réellement besoin d'un logement dans la Région de Bruxelles-Capitale ?

Impacts ?

- La dématérialisation

La vraie question à se poser est : « allons-nous continuer à posséder des biens » ? La nouvelle génération, âgée entre 20-30 ans, vit dans une société qui est de plus en plus dématérialisée. Comme le mentionne Philippe Close, nous pouvons qualifier cette génération comme étant la « génération Spotify ». Cette tranche d'âge-là, avec le temps, va tendre vers la location de biens matériels. Nous pouvons déjà le ressentir en ce moment, les gens possèdent de moins en moins de voitures et préfèrent louer lorsqu'ils en ressentent réellement le besoin. Cette tendance est aussi présente pour les vélos et les trottinettes, les jeunes optent pour de la location lorsqu'ils sont dans un besoin immédiat. Ce nouveau mouvement va se poursuivre, car la Région ainsi que la ville de Bruxelles développent et mettent en place des services et des infrastructures publiques à proximité des habitations. Monsieur Close appelle cela « la ville à 10 minutes », c'est-à-dire qu'il suffit de faire 10 minutes de marche pour trouver tous ses désirs comme par

exemple des crèches, des espaces verts, des espaces culturels, ... Tandis que d'autres appellent ça « la ville à 15 minutes », comme par exemple, la JPI Urban Europe¹⁰. Comme citerait Monsieur Jehotte : « Les pouvoirs publics ont un rôle à jouer, la Région doit continuer à prendre des mesures afin d'avoir une ville qui s'adapte aux besoins des acteurs économiques ainsi qu'aux habitants de la Région ». Néanmoins, qu'en est-il des logements ? Le Belge a une brique dans le ventre, mais on disait aussi qu'il avait une voiture dans le ventre. Toutefois, nous remarquons qu'il l'a de moins en moins. Tout comme les voitures, allons-nous en ce qui concerne les logements, nous orienter vers le marché de la location par conviction de ne plus posséder de biens physiques ?

- Donations

Afin de faire face à cette croissance fulgurante des prix immobiliers et assurer l'accès au logement pour les jeunes, d'innombrables grands-parents et parents effectuent des donations.

- Besoins d'espaces extérieurs

Depuis la Covid-19, les mentalités ont changé. Le pays a été confronté à un confinement strict, qui s'est traduit directement par une croissance fulgurante de la demande des espaces extérieurs et des espaces de travail à domicile. L'agent immobilier Roeykens confirme que tous les appartements sans espace extérieur sont, dès à présent, plus difficiles à louer ou à vendre. Il cite « dès qu'on a une maison avec un jardin dans la semaine ou les deux semaines, c'est loué ». Le fondateur de Belisol, Guy Lambin, porte le même avis sur le sujet en évoquant que les gens ne veulent plus être enfermés chez eux. Cependant, il nous fait remarquer que l'obtention des permis pour la construction des terrasses n'est pas toujours évidente, parce que dans la majorité des cas, les balcons donnent des vues sur les jardins voisins. Plus particulièrement, lorsqu'il y a une belle maison, et à côté un immeuble qui se construit, l'obtention du permis sera particulièrement compliquée.

- Apparition du télétravail

Le télétravail est également la cause désormais de ce besoin d'espace d'extérieur. Toutefois, le responsable des constructions neuves de chez Latour & Petit, Monsieur Philippe Mestach, nous fait remarquer que le coût de l'énergie devrait susciter certaines réactions. En effet, nous consommons davantage en travaillant chez soi, et les entreprises ne vont pas dans un premier temps participer à ces charges supplémentaires. Depuis la fin de la pandémie, dans les copropriétés, on met davantage en place des espaces de bureaux partagés. Depuis peu, nous trouvons sur le marché des immeubles qui comprennent des appartements avec des espaces de

¹⁰ URBAN EUROPE. (2022). *Driving Urban Transitions - Sustainable future for cities*. [En ligne]. <https://jpi-urbaneurope.eu/driving-urban-transitions-to-a-sustainable-future-dut/> (Consultée le 17 mai 2022).

co-working communs pour tous les habitants. Ce mouvement aura inévitablement des conséquences sur la consommation d'énergie des télétravailleurs. C'est pourquoi, dans un futur proche, nous serons potentiellement confrontés à une réaction des personnes travaillant depuis leur domicile. D'ailleurs, l'intensification de la demande vers les constructions neuves est davantage appréciée depuis la hausse flamboyante des prix de l'énergie, car nous savons exactement à combien nous achetons et que le logement sera impeccable au niveau du PEB.

- Tendre vers un marché locatif plus important

Raphaël Jehotte, Vice-Président de la SLRB, nous évoque malencontreusement, que le marché de la location prendra désormais beaucoup de place sur le marché de l'immobilier. Attention, cette tendance ne sera pas un choix personnel des habitants, au contraire, une hausse de la présence du marché de la location s'expliquera de par l'incapacité des gens à acheter un bien immobilier. Guy Lambin, fondateur de Belisol, rejoint l'idée de Monsieur Jehotte en mentionnant que la classe moyenne est en voie de disparition et donc la société, à travers le temps, sera séparé en deux classes bien distinctes. D'un côté, nous aurons les personnes précaires, et de l'autre côté nous aurons des personnes bourgeoises disposant de grands moyens financiers. Le Bourgmestre de la ville de Bruxelles essaie justement d'éviter ce phénomène de classe sociale en voie de disparition. Il cite : « il est impératif que les prix immobiliers ne flambent pas trop et que la classe moyenne puisse toujours avoir accès au logement. Sinon, la grande crainte serait de se retrouver dans un modèle comme à Paris, avec uniquement sur le marché des logements publics et des logements de très haute gamme que la classe moyenne n'arrive plus à s'offrir ». Cette incapacité de se loger à Paris a de grandes répercussions au niveau de l'émigration. En effet, Paris perd des habitants et ce phénomène se répercute négativement sur l'économie de la ville.

A titre personnel, je pense qu'on va tendre davantage vers le marché locatif à cause de l'inaccessibilité à la propriété. Guy Lambin partage la même opinion, parce que les personnes ne seront plus en capacité d'acheter un bien et seront en conséquence dans l'obligation de louer. Il est convaincu qu'il va y avoir une diminution des achats sur le long terme. Ce phénomène s'expliquera notamment par le fait qu'il y aura beaucoup d'investisseurs qui eux auront de l'argent et achèteront des biens groupés pour a posteriori les mettre en location.








Comme l'explique le Vice-Président de la SRLB, il y a un contraste entre louer une voiture et louer un bien immobilier. Un bien immobilier c'est un investissement qui en plus permet d'avoir un bon rendement. Si nous devons comparer la situation de deux jeunes travailleurs qui ont le même salaire, la même qualité de vie, mais l'un décide de rester sur le marché de la location, tandis que l'autre décide de devenir propriétaire, le portefeuille de ces deux personnes sera totalement différent 20 ans plus tard. Prenons pour exemple Paul qui a 30 ans, il travaille depuis quelques années et a su mettre de côté 40 000€. Paul actuellement à un salaire de 2 600€ net, soit un salaire mensuel brut de 4 500€, ce qui équivaut au salaire moyen de la Région de Bruxelles Capitale. Deux options s'offrent à Paul :

° **Option A** : acquérir un bien immobilier avec comme prix d'achat 195 000€ en faisant un emprunt sur 20 ans, ce qui lui demanderait donc de faire un remboursement mensuel à la banque de 1 000€.

° **Option B** : louer un bien immobilier pour également la somme de 1 000€ par mois

Peu importe la décision A ou B prise par Paul, il va devoir payer 1 000€ par mois, que ce soit pour le remboursement envers la banque ou son loyer. Toutefois, lorsque Paul aura 50 ans, soit 20 ans plus tard, si la croissance des prix immobiliers reste inchangé à ce qu'on vit actuellement, s'il a fait le choix d'acquérir un bien immobilier son portefeuille à l'âge de 50 sera équivalent à **487 500€** ((Prix d'acquisition du bien immobilier (195 000) x (2,5) croissance des prix immobiliers en 20 ans)). Tandis que si Paul reste sur le marché de la location, 20 ans plus tard son portefeuille d'actifs immobilisés sera égale à **0€** tout en dépensent la même somme par mois. Voici ci-dessous sous forme de schéma une vision plus visuel de la situation de Paul en fonction des deux options envisageables.

Figure 22 : Évolution de Paul en fonction de l'option

	Evolution de Paul selon l'option A ou B	Option A	Option B
	Salaire	2 600€	2 600€
	Montant compte en banque	40 000€	40 000€
	Choix	Propriétaire	Locataire
	Prix achat immobilier	195 000€	/
	Remboursement mensuel à la banque	1 000€	/
	Loyer	/	1 000€
	Valeur du portefeuille de Paul 20 ans plus tard	487 500€ (195 000 x 2,5)	0€

20 ans

Source : Auteur¹¹

¹¹ Ce tableau a été réalisé selon les sources suivantes : Axa, (2022), Statbel, (2022).

On comprend tout de suite mieux les raisons qui poussent les Belges à devenir propriétaires. L'objectif premier n'est dès lors pas forcément de posséder un bien, seulement, lorsque l'on compare les deux situations, l'on comprend très vite qu'acquérir un bien immobilier est beaucoup plus avantageux financièrement que de rester sur le marché de la location. C'est pourquoi, je vise à penser que si les gens disposent des fonds nécessaires pour acheter un bien immobilier, ils ne vont pas rester sur le marché locatif. En bref, je suis convaincu que le marché de la location va se développer davantage, et ce, non pas par conviction des citoyens.

Solutions ?

1) Changement des mentalités et des habitudes

○ Tendances des logements partagés

Nous observons une forte tendance des jeunes à s'orienter vers des logements partagés. Tout d'abord, ce mouvement doit son succès au fait que les prix y sont très attractifs. Philippe Mestach nous informe que pour 1000 euros vous avez un appartement 1 chambre sans jardin et terrasse. Tandis qu'en colocation, dans la majorité des cas vous disposez d'un espace extérieur et le prix ne dépasse pas les 500 euros par personne. Les espaces de vie sont mieux aménagés et les jeunes adorent cette mentalité de « vivre en communauté », et ce, pour un prix tout à fait respectable. D'ailleurs, ce phénomène voit également le jour pour les personnes âgées afin qu'ils se retrouvent moins isolés. Des espaces communs sont créés avec des activités journalières et la demande y est très grande en ce moment.

Toutefois, Guy Lambin nous évoque que les communes se montrent un peu réticentes et préfèrent développer des projets de familles. Le Bourgmestre de la ville de Bruxelles s'est montré plutôt enthousiaste concernant le sujet des colocations et des kots, toutefois, il insiste sur le fait qu'il est primordial d'installer des normes. Il cite : « l'idée de base n'est pas idiote, mais lorsque ça devient un commerce, les prix explosent et ça détruit l'habitat ». Il compare les logements partagés à l'Airbnb, si l'on se retrouve avec uniquement des habitats de ce genre, cela deviendrait inhabitable en terme de bruit et de tension. Les gens en souffriraient beaucoup trop, c'est pourquoi un juste équilibre est nécessaire. Monsieur Close continue en divulguant que le rôle du pouvoir public est de protéger le locataire en mettant en place des normes. Le Vice-Président de la SRLB rejoint l'avis du Bourgmestre en déclarant que la vraie crainte, c'est au niveau des logements familiaux, ça va leur mettre une pression supplémentaire, ils vont se mettre en concurrence avec 4-5 étudiants qui ensemble auront un portefeuille plus conséquent. Après, les propriétaires ne sont pas toujours en faveur de ce système, il y a énormément de mouvement d'entrées et de sorties, ce qui demande un suivi régulier. Cependant, d'un point de vue rentabilité pour le propriétaire, c'est un système qui se montre assez avantageux.

- Des espaces de vie plus restreints

L'agent immobilier Monsieur Roeykens, nous fait part qu'à l'époque on construisait des appartements deux chambres avec plus de 150m² de superficie. Toutefois, cette période est révolue comme le confirme Guy Lambin, nous suivons un peu les traces de Paris, c'est-à-dire arriver dans des espaces de vie beaucoup plus petits. Maintenant, nous faisons face à des appartements une chambre de 65m². Monsieur Mestach témoigne que les aménagements sont nettement mieux établie que dans le passé, les gens acceptent donc de vivre dans des espaces moins importants. Apprendre à vivre autrement sera indispensable pour les années qui vont suivre. Par contre, nous avons le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) qu'il faut à tout prix respecter. Puisque, une chambre doit faire minimum 9m², ce qui veut donc dire que faire des appartements en dessous de 60m², ce ne sera pas faisable.

- Développer les logements intergénérationnels

Comme évoqué dans la partie théorique de ce travail, dans la Région de Bruxelles-Capitale la moitié des ménages sont composés de seulement une personne.

Philippe Close, nous explique que ces chiffres sont inquiétants, mais à la fois justifiables. Selon lui, nous pouvons justifier ces chiffres de par le fait que Bruxelles est une ville internationale avec plus de 184 nationalités. C'est la deuxième ville la plus cosmopolite du monde, juste après Dubaï. Puis, c'est la première ville diplomatique du monde, devant New York, Paris, Londres. D'ailleurs, 35 % des Bruxellois n'ont pas la nationalité Belge, ce sont des européens qui ont toutefois les mêmes droits que nous, les Belges. Donc, dans les grandes capitales, il y a de l'itinérance. Le Bourgmestre est davantage inquiet quant à la façon dont les gens bougent et fluctuent, que la quantité de personnes par ménage. Alors, justement pour répondre à cet enjeu qui ne semble pas forcément important aux yeux du Bourgmestre, le fait que les ménages sont trop faiblement peuplés. Personnellement, je suis convaincu qu'il faut développer l'idée des logements intergénérationnels pour éviter les logements qui disposent de plusieurs chambres dans lequel on ne retrouve qu'une seule personne. D'ailleurs, parmi les différents intervenants que j'ai pu questionner lors de l'étape qualitative, tous étaient pour ce principe de mettre à disposition une chambre pour des jeunes en contrepartie d'une présence physique ou de quelques tâches journalières au sein du logement.

Nous pouvons citer comme exemple de source de réussite dans la Région de Bruxelles-Capitales : Community Land Trust Brussels¹² (CLTB). Ils développent des projets de logements abordables et permanents sur des terrains appartenant à la collectivité pour les personnes qui sont dans le besoin. Vivre dans des logements abordables durables et de qualités

¹² COMMUNITY LAND TRUST BRUSSELS. (2021). <https://www.cltb.be/what-do-we-do/?lang=en> (consultée le 14 juin 2022).

tout en vivant en communauté, tel est leur objectif. À ce jour, une dizaine de projets ont été réalisés, de par leurs efforts.

Des solutions existent, c'est pourquoi, le développement de ceux-ci est plus que primordial. Nombreuses, sont les personnes âgées en mesure d'accueillir des jeunes étudiants ou travailleurs et qui recherchent une présence à domicile ou d'un faible revenu supplémentaire. Comme cité dans la partie théorique de ce travail, cette solution dispose de nombreux atouts et aucun inconvénient n'a réellement été retenu. Les habitudes vont forcément changer, l'impact, c'est toujours le bien vivre, nous ne serons jamais une ville sans propriétaire. L'important, c'est le projet de la ville, ce qu'on va mettre en place afin d'arriver à la finalité de ce projet. Quoi qu'il en soit, avec les années, la population sera de plus en plus dense de par l'augmentation démographique croissante du pays. La vraie question à se poser si l'on veut trouver un certain équilibre d'égalité des droits, ne serait-ce pas plutôt de savoir qui est dans un réel besoin d'habiter en ville ou en périphérie et de limiter l'accès dans certaines communes aux personnes qui ne respectent pas certains critères ?

- Développer l'occupation temporaire à finalité sociale et non lucrative

Au niveau juridique, aucune législation spécifique n'est applicable à l'occupation temporaire. C'est-à-dire que d'un point de vue théorique, cela n'existe pas. Maxime Zaït, membre de l'ASBL Communa, nous éclaire à ce sujet en citant qu'en réalité pour pouvoir faire des logements temporaires, les ASBL dérogent au contrat de bail classique en évoquant que ceci n'est pas un bail, mais une occupation temporaire. Cependant, Maxime nous mentionne qu'ils sont tenus de respecter malgré tout, des normes en terme de salubrités et de sécurités minimales. Il est évident que le lieu en question ne doit pas disposer d'un toit qui est sur le bord de l'effondrement. Après, d'un point de vue juridique, il est possible de faire recours à des logements temporaires qui ne s'y prêteraient pas dans le code du logement. Il est évident qu'un espace vacant qui ne dispose pas d'une hauteur minimale de plafond, soit 20 centimètres en dessous de la norme du code du logement, ce non-respect des normes ne va pas bloquer l'implémentation d'un logement temporaire. Cette solution sera toujours plus appréciable que de laisser des gens sous un pont ou dans un hangar. Malgré tout, nous retrouvons des excès menés par des acteurs ou des propriétaires, qui développent également cette notion de logement temporaire, sauf, que ces gens mettent en place des réglementations très strictes à l'égard des personnes qui utilisent ces espaces vacants. En effet, ils interdisent ces personnes de recevoir de la visite, ne les considèrent pas comme étant des habitants mais comme des gardiens de squat. C'est pourquoi, avoir une législation peut s'avérer être une bonne chose, mais peut également contenir des points négatifs.

De nombreuses ASBL essayent donc de répondre à ce besoin d'hébergement qui est de plus en plus sollicité. Toutefois, ce besoin urgent de logement crée un mouvement important ces derniers temps avec l'arrivée des squatteurs.

Le mouvement de « squat » est de manière général assez mal perçu par la population. D’une part, pour le propriétaire le fait que son habitation soit squattée est ennuyant administrativement parlant pour pouvoir mettre le(s) squatteur(s) dehors. D’autre part, utiliser des espaces privés sans l’avis ou l’accord du propriétaire est à l’heure actuelle devenu depuis peu une infraction pénale.

Toutefois, Maxime Zaït a exprimé lors de notre entretien son point de vue à ce sujet qui m’a semblé fortement intéressant de partager. Selon lui, si ces personnes en situation de précarité, font du « squat », c’est qu’ils sont avant tout de chose confronté à un besoin profond. De nos jours, ce n’est pas normal que des gens doivent encore être dans l’obligation de devoir squatter des lieux afin de pouvoir s’abriter pour y trouver refuge. Au contraire, le mouvement de squat à son égard est une bonne chose, ça va inciter les pouvoirs publics et privés à se mobiliser autour de ce patrimoine. C’est pourquoi, Maxime le membre de l’ASBL Communa, est pour le développement des logements temporaires qui permet de créer une convention entre le propriétaire et les résidents temporaires. Cette convention permet ainsi d’éviter les conflits entre les parties prenantes. Enfin, en tant que propriétaire, laisser une habitation pour vide pendant que de nombreuses familles et personnes isolées sont dans les rues, ce n’est pas très éthique. D’ailleurs, afin de pousser les propriétaires de mettre à disposition leurs habitations, la région a décidé d’établir des amendes administratives pour les espaces laissés pour vides sans justification valable.

Après, le risque en développant cette solution qui reste malgré tout temporaire, soit que les services publics finissent par dire qu’il n’y ait plus de crise de logement. De plus, beaucoup d’espaces vacants sont désormais utilisés pour des festivals, des défilés pour de grandes marques ou autres projets à buts lucratifs, qui n’ont pas pour objet une finalité sociale. C’est d’ailleurs le grand problème auquel est confronté l’ASBL Communa actuellement. Une concurrence est bel et bien présente entre les acteurs du marché classique et les ASBL qui ne partagent pas la même vision. D’un côté, nous avons le côté lucratif qui prend le dessus et de l’autre côté, nous avons des ASBL qui mettent à disposition ces espaces pour y faire loger des personnes en situation précaire ou encore d’y organiser des activités de quartier. C’est ici que devrait intervenir les pouvoirs publics, en utilisant de manière efficiente ces espaces vacants.

En résumé, bien que développer l’occupation des logements temporaires est une bonne initiative en soi, il ne faut pas que tout le monde se satisfasse de ces solutions temporaires. Cette alternative ne répond pas au problème de fond structurel auquel nous sommes confrontés (R. Jehotte, 2022).

Partie 4 : Recul critique

À travers cette section nous allons décerner les limites auxquelles sont confrontés ce mémoire.

1. Répondants du questionnaire aux particuliers

Un risque ayant été observé est le biais de la sélection des répondants du questionnaire. En effet, le territoire concerné pour ce mémoire est la Région de Bruxelles-Capitale. Toutefois, les questions ont été postées en ligne via différents canaux de communication, ce qui signifie que probablement certaines personnes non concernées, ne vivant pas dans cette Région ont répondu au questionnaire. Ce qui implique qu'une certaine marge d'erreur est à prendre en compte. Ensuite, la majorité des répondants font partie de mon réseau social, plus de 84 % des répondants possèdent un baccalauréat ou un master. Ce qui n'est bien sûr pas une généralité, certaines réponses peuvent être faussées car ils ne sont pas représentatifs de la jeune population au sein de la Région.

Puis, au niveau du nombre de répondants nous avons fixé l'objectif d'atteindre plus de 100 réponses, ce qui a été accompli. Nous avons obtenu un total de 152 réactions, néanmoins, avec du recul nous aurions pu grandir ce chiffre pour atteindre les 300 personnes de manière à acquérir des résultats encore plus rigoureux.

2. Les experts interviewés

Au niveau de l'étude qualitative, de manière générale nous avons été très satisfait du nombre ainsi que de la carrière des experts avec lesquels nous avons pu obtenir un entretien. L'objectif principal était d'avoir l'avis de tous les corps du métier qui avait un lien de proche ou de loin avec l'immobilier et ou la jeune génération. Parmi eux nous avons rencontré le fondateur de Belisol, le Bourgmestre de la ville de Bruxelles, des agents immobiliers responsables de la location ainsi que de la vente, des promoteurs immobiliers, des constructeurs, des ASBL, le Vice-Président de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ainsi qu'une notaire et enfin un banquier. Toutefois, pour enrichir ce mémoire j'aurais pu encore agrandir le nombre de personne à interviewer.

3. Les facteurs externes

Ensuite, quelques incertitudes restent à prouver notamment au niveau des conséquences de la guerre entre l'Ukraine et la Russie sur le moyen et long terme. Puis, une indétermination des conséquences de la Covid 19 est toujours plausible. Ensuite en ce qui concerne l'évolution des prix immobiliers, selon mes recherches et analyses, ceux-ci vont continuer à croître dans le moyen et long termes, mais aucune certitude ne peut être formellement exprimée pour le moment.

Conclusion générale

À travers ce mémoire, l'objectif était tout d'abord d'analyser l'évolution des prix immobiliers de ces dernières années afin de pouvoir établir un « forecast¹³ » de l'évolution future des prix immobiliers résidentiels sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale. Après avoir identifié tous les indicateurs pouvant faire fluctuer les prix, nous avons conclu au travers de la partie théorique et de la phase exploratoire que ceux-ci n'allaient pas chuter d'aussitôt. Par conséquent, nous pouvons en déduire qu'une évolution similaire à ces 20 dernières années pourrait survenir dans lesdites années à venir. De fait, la question que l'on se pose désormais est la suivante : quel va être l'impact de cette évolution des prix sur la génération future, les jeunes âgées actuellement entre 18 et 30 ans ?

En vue d'établir une explication à cette question, une étude du marché a été élaborée via la diffusion d'un questionnaire en ligne. Ledit questionnaire concernait les particuliers, plus précisément, les jeunes vivant dans la région de Bruxelles-Capitale et sa périphérie. Les résultats recueillis ont donné lieu à une analyse quantitative pointue menée à bien via le logiciel Excel intégrée au Google drive. Ensuite, une analyse supplémentaire qualitative a permis de pimenter cette phase exploratoire. Au total, dix experts du métier forgés de diverses fonctions ont été questionnés. Comme énoncé au travers de ce mémoire, de nombreux spécialistes connus dans le milieu professionnel faisaient partie de ces personnes interrogées, notamment le Bourgmestre de la ville de Bruxelles, le fondateur de Belisol, la famille Houyoux Construction ou encore le Vice-Président de la SLRB. Les conclusions de cette enquête ont été présentés durant la phase exploratoire dudit mémoire.

Avant de commencer la phase pratique du présent travail, plusieurs hypothèses avaient été identifiées. Parmi celles-ci, toutes ont été approuvées selon mes recherches de terrain menées, sauf, la quatrième hypothèse concernant l'émigration urbaine. Voici les différentes hypothèses :

- Depuis l'apparition du confinement et du télétravail, les gens sont dorénavant davantage à la **recherche de verdure**, d'une terrasse, d'un jardin.
- Une **dépendance financière** des jeunes envers leurs parents existe.
- Malgré l'explosion des prix immobilier suite à la Covid 19, les **prix vont continuer** à croître.
- À cause des prix trop élevés dans la capitale, les gens **quittent la ville** pour s'installer dans les zones rurales.
- Pour des raisons financières, les jeunes sont désormais obligés de passer par un **logement partagé**.
- Les proches sont désormais forcés d'effectuer des **donations** prématurément.

¹³ Traduction de forecast : Prévission

Ces hypothèses ont permis de répondre partiellement à la question de recherche. Comme repris dans partie théorique, nous faisons face à une évolution disproportionnée entre les salaires moyens bruts et les prix immobiliers lors de ces 20 dernières années. De fait, ce déséquilibre entre ces deux facteurs va avoir des répercussions sur la population en générale mais plus particulièrement sur les jeunes. Dans ce mémoire, nous avons identifié comme risque que les jeunes ou les personnes précaires n'aient plus accès au milieu urbain et donc à toutes les facilités mises en place par les pouvoirs publics. Ledit risque est fortement probable si aucune disposition n'est prise pour éviter ce mirage. Néanmoins, l'on constate qu'il existe des solutions que ce soit sur le court ou long terme afin d'éviter ce phénomène.

Court terme :

- Lorsque nous observons que le nombre de **logements vides** dans la région est estimé entre 15.000 et 30.000, des opportunités se créent pour les personnes en situation de précarité. Utiliser ces espaces de manière temporaire à finalité sociale et non lucrative est une solution envisageable. Toutefois, selon le Vice-Président de la SLRB, cette solution ne fonctionnerait qu'à court terme, car ce modèle ne résout pas le problème de fond structurel auquel nous sommes confrontés actuellement.

Long terme :

- Bien que le Bourgmestre ait insisté sur l'importance de l'instauration de norme, **les logements partagés** permettent de répondre aux différents besoins des jeunes. C'est-à-dire, appartenir au milieu urbain avec un loyer relativement faible et très souvent doté d'un espace extérieur.
- Ensuite, étant donné qu'un ménage sur deux est composé d'une seule personne, il est à mon sens primordial de développer le **logement intergénérationnel**. Celui-ci s'avère être un atout pour les personnes âgées qui souhaitent avoir de la compagnie, une présence fixe d'une jeune personne active. Ce système est une sorte de win-win pour les parties prenantes. En effet, en contrepartie d'une chambre mise à disposition, les jeunes doivent faire diverses tâches ménagères ou verser un faible loyer au propriétaire.
- Puis, une autre solution envisageable afin de contrer ces prix immobiliers serait de vivre dans des **espaces réduits**, c'est notamment déjà le cas à Paris. En revanche, le Règlement Régional d'Urbanisme impose des conditions minimales au niveau des tailles des pièces du séjour. Il est utile de souligner que se retrouver dans un 30m2 avec deux chambres n'est pas envisageable selon les normes imposées.

Malgré les multiples solutions plausibles énoncées ci-dessus, l'accroissement des prix immobiliers va impacter les jeunes d'une manière ou d'une autre. L'accès au logement avec le temps sera de plus en plus compliqué avec une classe moyenne qui va tendre à disparaître petit à petit. Nous comptabiliserons d'un côté des personnes aisées et de l'autre des personnes « modestes ». Cette tendance va se traduire par une augmentation du marché de la location et donc une diminution des ventes. La Covid 19 aura également eu un impact sur les habitudes et les préférences des consommateurs notamment sur le besoin d'un espace extérieur chez soi et d'un accroissement des donations. Enfin, les jeunes adultes connaissent un changement de mentalité qui se traduit par la dématérialisation des biens de manière générale. C'est-à-dire, posséder moins, pour se tourner davantage vers la location des biens, l'emprunt ou encore l'échange.

Finalement, au travers de ce mémoire nous avons pu éclairer certains enjeux cruciaux pour parvenir à l'égalité de tous. Celui-ci nous a également rappelé que le logement est un bien de nécessité et de sécurité, qu'il est inscrit dans la constitution afin de permettre l'épanouissement de toute personne.

Comme indiqué supra, « mener une réflexion fondamentale et systématique sur le rôle « du politique » en matière de droit au logement à tous les niveaux de pouvoir, y compris de la Région bruxelloise est nécessaire. Des débats regroupant des acteurs des sphères politiques, privés et publiques devraient émerger de manière systématique afin de mener des réflexions ouvertes relatives notamment à la fixation de quota, de réduction éventuelle de la TVA pour les jeunes et les familles défavorisées, etc ».

Il est donc primordial de changer les mentalités et les habitudes de chacun, entre autres, d'arrêter de voir les biens immobiliers comme une marchandise ou une richesse mais plutôt comme étant un droit social. Tendre vers des logements durables accessible à tous, tel est l'enjeu.

Pour conclure ce mémoire, la citation de proverbe birman prend tout son sens.

« Un bon arbre peut loger 10.000 oiseaux »¹⁴

De par cette citation, il serait donc fondamental de résoudre le fond structurel du problème, qui est, l'inaccessibilité aux zones urbaines et aux logements, afin de pouvoir répondre aux besoins de chacun.

¹⁴ Proverbe Birman, récupéré de <https://citation-celebre.leparisien.fr/proverbe/birman>

Bibliographie

Andrews, D., A. Caldera Sanchez et A. Johansson (2011), « Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries », *Documents de travail du département des affaires économiques de l'OCDE*, n° 836, Éditions OCDE, https://www.oecd-ilibrary.org/economics/housing-markets-and-structural-policies-in-oecd-countries_5kgk8t2k9vf3-en

Artige, L & Reginster, A (2017) « *Le marché immobilier résidentiel wallon (1995-2015)* », <https://orbi.uliege.be/handle/2268/208214>

AXA. (2021). *Taux d'intérêt sur emprunt bancaire*. Récupéré le 5 octobre 2021 de <https://www.axabank.be/fr/emprunter/emprunter-pour-logement/prethypothecaire/simulation-credit-hypothecaire#simulanker>

BDO. (s. d.). *Enquête sur le télétravail 2020 : Le télétravail fera-t-il partie du « New Normal »*. Récupéré de <https://landing.bdo.be/fr/white-papers/enquete-sur-le-teletravail-2020-le-teletravail-fera-t-il-partie-du-new-normal/#download>

BFP. (2022, 5 mai). *Indice des prix à la consommation-prévision d'inflation*. Récupéré de https://www.plan.be/databases/17-fr-indice_des_prix_a_la_consommation_previsions_d_inflation

BMiX. (2022). *Working and Living in the Brussels Metropolitan area: Mixity and X-essibility for livable*. Récupéré de <https://www.cosmopolis.be/sites/cosmopolis.be/files/BMiX%20summary%20of%20results.pdf>

BNB. (s. d.). *Structure et répartition du patrimoine des ménages : une analyse menée sur la base de la HFCS*. Récupéré de https://www.nbb.be/doc/ts/publications/economicreview/2013/revecoii2013_h3.pdf

Bruxelles-J. (2022). *La colocation : quel impact sur le bail et les responsabilités*. Récupéré de <https://www.bruxelles-j.be/te-loger/la-co-location-quel-impact-sur-le-bail-et-sur-les-responsabilites/>

Cairn.info. (2012, 1 avril). *La méthode des prix hédoniques*. Récupéré de <https://www.cairn.info/evaluation-economique-de-la-biodiversite--9782759203802-page-147.htm>

Cairn.info. (2015, 19 novembre). *Des logements de moins en moins Adéquats et abordables*. Récupéré le 7 octobre 2021 de <https://www.cairn.info/revue-etudes-economiques-de-l-ocde-2015-4-page-89.htm>

Cairn.info. (2018, 1 juillet). *Deux décennies d'augmentation des prix immobiliers résidentiels en Wallonie*. Récupéré le 4 octobre 2021 de <https://www.cairn.info/revue-dynamiques-regionales-2017-1-page-9.htm>

Chevalier, F., & Meyer, V. (2018). Les entretiens. Dans *Les méthodes de recherches du DBA* (p. 108-125). EMS Editions. <https://doi.org/10.3917/ems.cheva.2018.01.0108>

CIRB-CIBG. (2022). *Le logement, une des plus grande priorités de la Région de Bruxelles-Capitales*. Récupéré de <https://be.brussels/vivre-a-bruxelles/logement>

Combessie, J.-C. (2007). L'entretien semi-directif. Dans *La méthode en sociologie* (p. 24-32). La découverte. <https://www.cairn.info/la-methode-en-sociologie--9782707152411-page-24.htm>

Desaigues, B., & Point, P. (Éds.). (2018, 30 octobre). La méthode des prix hédonistes. Dans *L'économie du patrimoine naturel* (p. 91-107). <https://www.cairn.info/l-economie-du-patrimoine-naturel--9782717825152-page-91.htm>

Dewulf, N. (2016). *'Wonen en werken: Een sociaal-ruimtelijke mismatch hypothese*. Case Brussel: vervoersarmoede en pendel'.

Ducoudré, B et Sampognaro, R et Timbeau, X. (2020, 10 février). *Taux d'intérêt durablement bas et orientation de la politique budgétaire*. Récupéré le 2 octobre 2021 de <https://www.cairn.info/revue-de-l-ofce-2019-3-page-281.htm?contenu=article>

Energia. (2022, 4 mars). *Évolution prix maximums en €/L*. Récupéré le 4 mars 2022 de <https://www.energiafed.be/fr/prix-maximums/evolution>

Fednot. (2020a). *Après la forte baisse liée au confinement dû au coronavirus, le marché immobilier retrouve des couleurs*. Récupéré de <https://www.notaire.be/nouveautes/detail/apres-la-forte-baisse-liee-au-confinement-du-au-coronavirus-le-marche-immobilier-retrouve-des-couleurs>

Fednot. (2021a). *Baromètre des notaires n°47*. Récupéré de <https://www.notaire.be/acheter-louer-emprunter/nouveautes/impact-du-coronavirus-sur-%20le-marche-immobilier-legere-baisse-du-nombre-de-transactions-immobilierees-en-belgique-%20en-2020>

Fednot. (2021b). *Impact du coronavirus sur le marché immobilier : Légère baisse du nombre de transactions immobilières en Belgique en 2020*. Récupéré de <https://www.notaire.be/nouveautes/detail/impact-du-coronavirus-sur-le-marche-%20immobilier-legere-baisse-du-nombre-de-transactions-immobilierees-en-belgique-en-2020>

Fednot. (2022). *Analyse du marché immobilier 2021*. Récupéré de <https://www.notaire.be/nouveautes/l-immobilier-par-province/analyse-du-marche-immobilier-2021>

Fiscalité.brussels. (s. d.). *Vous voulez devenir propriétaire à Bruxelles ?*. Récupéré de <https://fiscalite.brussels/bonus-logement-et-abattement>

FMI. (2021). *Comment la guerre en Ukraine se répercute dans toutes les régions du monde*. Récupéré de <https://www.imf.org/fr/News/Articles/2022/03/15/blog-how-war-in-ukraine-is-reverberating-across-worlds-regions-031522>

Jean, E. (2015). Les enjeux liés à la collecte de données en ligne. Dans *La revue des sciences de gestion* (Vol. 272, p. 13-21). Direction et gestion. <https://doi.org/10.3917/rsg.272.0013>

IBSA & Statbel. (s. d.) *Structure par âge*. Récupéré de <https://ibsa.brussels/themes/population/structure-par-age>

IHEAL. (2016). *Comment rédiger son mémoire en M1 et en M2*. Récupéré de <http://www.iheal.univ-paris3.fr/sites/www.iheal.univ-paris3.fr/files/Guide%20du%20memoire%20M1%20et%20M2%20Conclure%20et%20rediger.pdf>

IMMOWEB. (2022). *Prix immobilier : Bruxelles*. Récupéré de <https://price.immoweb.be/fr/region-de-bruxelles-capitale-2/bruxelles-15>

ING. (2021, 21 décembre). *La hausse des prix des matériaux de construction diminuera en 2022*. Récupéré de <https://www.ing.be/fr/retail/my-news/economy/building-materials>

Investr. (2017, 12 décembre). *L'immobilier a augmenté de 2,66 fois en 15 ans. Comment l'expliquer ?*. Récupéré de <https://www.investr.be/fr/nouvelles/l-immobilier-a-augment-de-2-66-fois-en-15-ans-comment-l-expliquer>

ISC Portugal. (2020, 24 juin). Nouveautés du statut RNH (Résident Non Habituel) à partir de 2020. Récupéré de <https://lepetitjournal.com/lisbonne/communaute/nouveautes-du-statut-rnh-resident-non-habituel-partir-de-2020-278833>

Laurent A. (2022, 19 mai). *Propriétaires, et si vous traversiez la frontière pour investir dans l'immobilier, en Italie par exemple ? Voici les avantages et les inconvénients à devenir bailleur de l'autre côté des Alpes, ainsi que le mode d'emploi si vous souhaitez y parvenir*. Récupéré de <https://www.capital.fr/immobilier/immobilier-locatif-voici-les-avantages-a-investir-en-italie-et-le-mode-demploi-1436935>

Lugen, M. (s. d.). *Petit guide de méthodologie de l'enquête*. Syllabus. ULB, Bruxelles. Récupéré de https://igeat.ulb.ac.be/fileadmin/media/publications/Enseignement/Petit_guide_de_methodologie_de_l_enquete.pdf

Maglioglou, T. (2008). L'entretien non directif comme modèle générique d'interactions. Dans *Les cahiers internationaux de psychologie sociale* (Presses universitaires de Liège éd., Vol. 78, p. 51-65). Presses universitaires de Liège. <https://doi.org/10.3917/cips.078.0051>

Monash University. (2013, 23 avril). *HarvardMFCO103: Harvard Style Citing and Referencing*. Récupéré de <https://www.otago.ac.nz/mfco/otago046858.pdf>

Rommelaer, P. (2014, 11 mars). L'entretien de recherche. Dans *Management des ressources humaines* (Vol. 4, p. 101-137). <https://www.cairn.info/management-des-ressources-humaines--9782804147112-page-101.htm?contenu=article>

Paris. (2020, 27 août). *Les logements étudiants*. Récupéré de <https://www.paris.fr/pages/les-logements-etudiants-2440>

Paquet, G. et Simons, S. (2018). *Rédiger son mémoire en gestion*. Syllabus. ICHEC, Bruxelles.

PwC, & Urban Land Institute. (2019). *Emerging trends in real estate: Brussels, a boring market?* Récupéré de <https://www.pwc.be/en/documents/etre-belgian-angle-%20report.pdf>

SPFB. (2017). *Indice des prix à la consommation*. Récupéré de <https://statbel.fgov.be/fr/themes/prix-la-consommation/indice-des-prix-la-consommation>

SPRB. (2022). *Bruxelles en voiture*. Récupéré de <https://mobilité-mobilité.brussels/fr/se-deplacer/bruxelles-en-voiture>

SPRB. (2022). *Qu'est-ce que l'infraction pour logements inoccupés ?*. Récupéré de <https://logement.brussels/etre-propretaire/logements-inoccupes/>

Statbel. (2020, 27 avril). *Prix de l'immobilier 2019*. Récupéré le 1 octobre de <https://statbel.fgov.be/fr/nouvelles/prix-de-limmobilier-2019>

Statbel. (2020, 1 octobre). *Indicateurs graphique*. Récupéré le 7 octobre 2021 de <https://bestat.statbel.fgov.be/bestat/crosstable.xhtml?view=a14f782c-353f-4f1b-97b3-995b8a435b69>

Statbel. (2021, 28 septembre). *Salaires mensuels brut moyens*. Récupéré le 1 octobre 2021 de <https://statbel.fgov.be/fr/themes/emploi-formation/salaires-et-cout-de-la-main-doeuvre/salaires-mensuels-bruts-moyens>

Statista. (2021). *Proportion de propriétaires fonciers au sein de la population totale de la Belgique de 2009 à 2019*. Récupéré le 3 octobre de <https://fr.statista.com/statistiques/596938/proprietaires-immobiliers-parmi-population-belgique/>

The Portugal News. (2022, 6 mai). *Qui, pourquoi et comment les Américains sont-ils attirés par le Portugal ?* Récupéré de <https://www.theportugalnews.com/fr/nouvelles/2022-05-06/qui-pourquoi-et-comment-les-americaains-sont-ils-attires-par-le-portugal/66879>

Trends-tendances. (2019, 19 juin). « *Tiny-Houses* », *Des mini-maisons qui séduisent de plus en plus d'Américains*. Récupéré de <https://trends.levif.be/economie/immo/tiny-houses-des-mini-maisons-qui-seduisent-de-plus-en-plus-d-americains/article-normal-1155537.html>

Trends-Tendances. (2020, 5 février). *En dix ans, le salaire moyen en Belgique a augmenté 5 fois moins que la moyenne européenne*. Récupéré de <https://trends.levif.be/economie/politique-economique/en-dix-ans-le-salaire-moyen-en-belgique-a-augmente-5-fois-moins-que-la-moyenne-europeenne/article-normal-1248651.html>

Trends-Tendances. (2021, 9 octobre). *Immobilier : à qui profite vraiment la hausse de prix ?* Récupéré le 5 octobre de <https://trends.levif.be/economie/immo/immobilier-a-qui-profite-vraiment-la-hausse-des-prix/article-normal-1466145.html>

Trends-Tendances. (2021, 29 octobre). *Inflation : quel impact a-t-elle sur vos dépenses et vos salaires ?*. Récupéré de <https://trends.levif.be/economie/inflation-quel-impact-a-t-elle-sur-vos-depenses-et-vos-salaires/article-normal-1485473.html>

Trends-Tendances. (2022, 14 janvier). *Taux d'intérêt : calmez-vous, ils sont en baisse et pas en hausse !*. Récupéré de <https://trends.levif.be/economie/banque-et-finance/taux-d-interet-calmez-vous-ils-sont-en-baisse-et-pas-en-hausse/article-opinion-1513161.html>

Trends-Tendances. (2022, 18 janvier). *Boom de l'immobilier, est-ce le moment de vendre ces biens ?* Récupéré le 1 mars de <https://trends.levif.be/economie/immo/boom-de-l-immobilier-est-ce-le-moment-de-vendre-des-biens/article-normal-1514081.html>

Trends-Tendances. (2021, 15 juillet). *L'impact juridique et financier indirect de la Covid 19 sur l'immobilier*. Récupéré le 1 mars de <https://trends.levif.be/economie/immo/l-impact-juridique-et-financier-indirect-de-la-covid-19-sur-l-immobilier/article-opinion-1447941.html>

Trends-Tendances. (2022, 12 février). *Après deux années de gel sanitaire, les loyers flambent*. Récupéré le 1 mars de <https://trends.levif.be/economie/immo/apres-deux-annees-de-gel-sanitaire-les-loyers-flambent/article-news-1524479.html>

Trends-Tendances. (2022, 24 février). « *Le principal danger économique pour nous, c'est l'énergie et son impact social* ». Récupéré le 1 mars de <https://trends.levif.be/economie/politique-economique/etienne-de-callatay-sur-la-guerre-en-ukraine-le-principal-danger-economique-pour-nous-c-est-l-energie-et-son-impact-social/article-normal-1529149.html>

Trends-Tendances. (2022, 22 février). *La guerre en Ukraine pourrait avoir un impact important sur le portefeuille des belges*. Récupéré le 1 mars de <https://trends.levif.be/economie/politique-economique/la-guerre-en-ukraine-pourrait-avoir-un-impact-important-sur-le-portefeuille-des-belges/article-normal-1528197.html>

Trends-tendances. (2022, 31 mars). « *Papy-Boom* » : *en 2070, 40% des ménages belges seraient composés d'une seule personnes*. Récupéré de

<https://trends.levif.be/economie/politique-economique/papy-boom-en-2070-40-des-menages-belges-seraient-composes-d-une-seule-personne/article-normal-1543701.html>

THE AGENCY. (2021). Récupéré de <https://www.theagency.lu/outils/>

Thys. F. (2022, 11 février). *Les prix immobiliers en Belgique vont encore augmenter en 2022-2023*. Récupéré de <https://www.lalibre.be/economie/immo/2022/02/11/les-prix-de-limmobilier-en-belgique-vont-encore-augmenter-en-2022-et-2023-FFU4LGF5WZA45EGR76LREWMLDQ/>

Trevi-Group. (2022, 4 avril). *Indice immobilier trévi au 31/03/2022 : 102,5*. Récupéré de <https://www.trevi.be/fr/residentiel/actualite-immobiliere-belgique/2022-04-01-indice-immobilier-trevi-au-31-03-2022-102-5>

ULB. (2022). *Trouver un logement*. Récupéré de <https://www.ulb.be/fr/vie-sur-les-campus/logement>

United Nations. (2022). *World population prospects*. Récupéré de <https://population.un.org/wpp/DataSources/56>

United Nations. (2022, juillet). *The sustainable development goals report*. <https://unstats.un.org/sdgs/report/2022/>

Vincent, A. (2014, 21 octobre). *Les promoteurs immobiliers Britanniques à Bruxelles*. Récupéré le 4 octobre 2021 de <https://www.cairn.info/revue-courrier-hebdomadaire-du-crisp-1975-25-page-1.htm>

Vignolo G. (2020, 18 novembre). *L'immobilier italien : déjouer tous les pièges*. Récupéré de <https://lepetitjournal.com/rome/logement/limmobilier-italien-dejouer-tous-les-pieges-291594>

VUB. (2022). *Cosmopolis Centre For urban Research*. Récupéré de <https://www.we.vub.ac.be/en/cosmopolis-centre-urban-research>

Wattenbergh, B. (2022, 12 janvier). *Fait rare : les prix immobiliers pourraient diminuer cette année*. Récupéré le 1 mars 2022 de <https://www.rtl.be/info/belgique/economie/fait-rare-les-prix-de-l-immobilier-pourraient-baisser-cette-annee-1349661.aspx>

Wrzesinski, D. & Kluppels, L. (2020) *Télétravailler à l'heure du coronavirus. Comment les travailleurs vivent-ils le télétravail forcé ou non ?* Bruxelles, Belgique : institut Vias – INNO_DSU_MOBI

Mémoires

De Becker, C. (2021). *Quel est l'impact du télétravail sur le marché de l'immobilier résidentiel à Bruxelles ?* (Mémoire de master), ICHEC, Bruxelles.

Blasco-Valseca, P. (2021). *En quoi Internet et les nouvelles technologies peuvent-ils offrir de nouvelles opportunités aux agences immobilières ?* (Mémoire de master), ICHEC, Bruxelles.

Entretiens

Close P. (22 juin). Bourgmestre de la ville de Bruxelles. [Entretien] Bruxelles

De Smedt J. (27 juin). Notaire. [Entretien] Bruxelles

Destrebecq B. (20 mai). Banquier, directeur de l'agence de Belfius Kraainem. [Entretien] Bruxelles

D'hondt M. (27 avril). Promoteur et investisseur immobilier chez THE AGENCY. [Entretien] Bruxelles

Houyoux S. (12 juin). Constructeur, administrateur chez Houyoux construction. [Entretien] Marche en Famenne

Jehotte R. (16 juin). Vice-président & administrateur délégué de la SLRB. [Entretien] Bruxelles

Lambin G. (19 avril). Promoteur immobilier et fondateur de Belisol. [Entretien] Bruxelles

Mestach P. (22 mai). Agent immobilier, responsable commercial de la construction neuve chez Latour & Petit. [Entretien] Bruxelles

Roeykens A. (15 juin). Agent immobilier, Responsable location de chez Sorimo. [Entretien] Bruxelles

Zaït M. (24 juin). Communa ASBL dans la structure, réseaux et le partenariat. [Entretien] Bruxelles