

Vers une suroffre de logements à Bruxelles ?



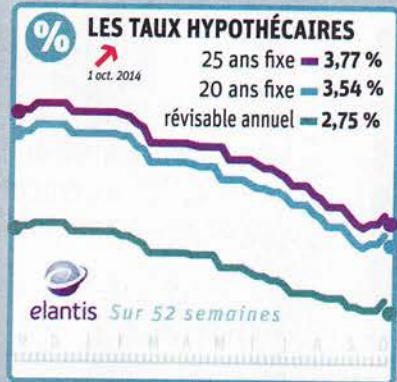
Laurence de Hemptinne a recommandé au secteur immobilier de tempérer l'enthousiasme du gouvernement bruxellois en ciblant mieux l'offre de logements dont a besoin le marché.

EDITIONS&SÉMINAIRES LAURENCE DE HEMPTINNE

Formations

UCL. L'UCL lance la 9^e édition du certificat post-universitaire "Le bois dans la construction". Il s'agit d'un programme post-universitaire organisé conjointement par la Faculté d'architecture, d'urbanisme, d'ingénierie architecturale et la Faculté d'ingénierie biologique, agronomique et environnementale, en collaboration avec des enseignants d'autres institutions ou centres de recherche. Cette formation continue, dont Hout Info Bois est partenaire, s'adresse aux architectes, ingénieurs, entrepreneurs, industriels, enseignants et chercheurs actifs dans le secteur du bois. Cette année, les candidats auront le choix entre deux orientations : "Architecture" et "Structures". La formation débute le 14 novembre.
→ sites.uclouvain.be/formation-continue-bois

IPI. Le 9 octobre prochain, l'avocate, Carole De Ruyt, reviendra sur la déontologie et le bail commercial à l'occasion d'une formation dispensée par l'Institut professionnel des agents immobiliers (Ipi), à Harzé. Les 23 et 27 octobre prochains, c'est le thème de la copropriété exemplaire qui sera à l'honneur, à Wierde, pour un public de syndics et, à Bruxelles, pour une assemblée de courtiers.
→ Infos et inscriptions : www.ipi.be.



CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE DE 25 000 € SUR 20 ANS (Q80%)

1 oct. 2014 →

	RÉVISABLE 1 AN	RÉVISABLE 5 ANS	FIXE 20 ANS
MENSUALITÉ	134,52 €	135,48 €	147,78 €
TAUX*	2,70 %	2,78 %	3,78 %
CAP	+/- 2,90 %	2,00 %	-

* Meilleure offre avant négociation, sans conditions de bancarisation ou de souscription d'assurances

TEST ACHATS www.testachats.be



Une question piège qu'aucun participant au dernier rendez-vous d'Éditions&Séminaires n'attendait.

LES SÉMINAIRES de Laurence de Hemptinne ne sont plus à présenter. Réunissant le gratin immobilier et politique autour de sujets d'actualité puis de séances de networking en mode catering, ils sont riches en contenu comme en rencontres. Le dernier en date a pris ses quartiers dans celui, général, de la banque ING, le 24 septembre. Consacré aux grands dossiers stratégiques bruxellois, il réunissait notamment la nouvelle ministre bruxelloise du Logement, Céline Fremault; Rudi Vervoort, ministre-Président en charge de l'Aménagement du territoire et de l'Urbanisme; Laurent Vrijdaghs, de la Régie des Bâtiments; Johan Beerlandt, de Besix; Nicolas Orts, d'Eaglestone et Eric Verlinden, du réseau d'agences Trevi.

Entre autres projets présentés, le speech de ce dernier, doublé d'une introduction éclairante de la maîtresse de cérémonie, s'est positionné à l'encontre des dernières grandes tendances. En effet, alors que cela fait des années que l'on nous matraque à coups de prévisions démographiques à la hausse, toutes sonnettes d'alarme tirées pour activer la construction de logements, il semblerait que le boom tant redouté soit en train de... ralentir. Alors que le Bureau fédéral du Plan tablait, jusqu'il y a peu, sur une augmentation de 170 000 habitants, à l'horizon 2020, ses dernières prévisions (2013) font état de 165 000 habitants supplémentaires d'ici à... 2060 ! De son côté, l'Institut bruxellois de la statistique (Ibsa) a aussi revu ses chiffres à la baisse : la population bruxelloise n'a augmenté "que" de 8 851 habitants, en 2013, au lieu des 13 000 annoncés, reléguant l'extraordinaire pic de 30 000 habitants en plus atteint en 2010 au passé. Par ailleurs, si croissance démographique

modérée il y a à Bruxelles, elle sera surtout le fait d'individus très jeunes et/ou immigrés, tandis qu'une fuite continuera à rééquilibrer les compteurs de la population bruxelloise : celle de la classe moyenne, qui quitte la capitale pour la Flandre ou la Wallonie par rangs de 10 000 chaque année. Des enseignements dont il faut tirer les conclusions en rééquilibrant l'offre.

D'où la question d'Eric Verlinden : "Est-on en train de produire trop de logements à Bruxelles ?" La hausse du nombre de logements neufs en production est passée de 3 600 unités en 2013, à... 4 500 en 2014, en ce compris les permis délivrés et les promotions en cours. "Il s'agit d'un bond de 25 %, met-il en garde. Il ne faut pas balayer la possibilité d'un surstockage pénalisant tous les créneaux du marché. L'écoulement des stocks actuels sera à considérer." Un pavé dans la mare, sachant que l'un des axes principaux de la volonté politique de la nouvelle législature bruxelloise est l'augmentation de la capacité de logement de la Capitale, couplée à une démocratisation du prix des biens.

Ce qui mène à une autre interrogation : "Est-ce que les promoteurs développent le type de produits dont Bruxelles a réellement besoin ?" Et de préciser que la production est trop "linéaire". "Il faut adapter l'offre à la réalité de la demande et revoir le RRU [Règlement régional d'urbanisme, NdLR] afin de pouvoir offrir des logements moins chers et plus petits, en économisant 10 % de la surface sur le salon et les chambres. Il est aussi impératif de cesser d'imposer un grand nombre de 3 chambres par promotion ! Cela fait dix ans que les standards prévus sont complètement dépassés." Parallèlement à un travail sur les normes, Eric Verlinden recommande aux promoteurs et acteurs de terrain, de mieux définir leurs produits en fonction de la demande comme du parc de logements existant sur la zone ciblée.

"Le marché ne tolère plus les erreurs", conclut-il. Et pour cause, l'indice Trevi vient de subir sa plus forte correction depuis sa création, en 2005.

Frédérique Masquelier