

Portes ouvertes

Ecobâtitisseurs. Plus de 200 particuliers ayant construit ou rénové durable ouvriront les portes de leur maison les 7, 8, 11, 14 et 15 novembre prochains dans le cadre des "Portes ouvertes Ecobâtitisseurs" proposées par les organisations Ecoconso et Bond Beter leefmilieu. Il sera possible de visiter quelque 10 maisons à Bruxelles et idem en Wallonie. Les associations proposeront également des circuits thématiques sur la rénovation massive ou l'habitat groupé. (Belga)
 → <http://www.ecobatisseurs.be/>

Salon

Pro2Build. Les 17 et 18 novembre prochains, le Louvexpo de La Louvière accueillera le Salon Pro2Build, consacré aux fournisseurs d'équipements, de matériaux et de services pour les professionnels de la construction. Dans le cadre de cette 1^{re} édition, plus de 70 exposants ont répondu présents. Au menu, La Confédération Construction wallonne, Construtec et Greenwal proposeront deux Training Days durant lesquels patrons, employés, ouvriers et indépendants pourront suivre formations théoriques et pratiques.
 → www.pro2build.be

La garantie locative sous pression



D.R./HERVÉ LE CLERCO/LIGNE CLAIRE

Elle fausse le rapport entre offre et demande, création artificielle d'un marché à la clé.

LA SEMAINE DERNIÈRE, AU SÉMINAIRE Laurence de Hemptinne, on tirait "La nouvelle carte immobilière bruxelloise". Avec, sur le tapis, l'axe majeur du Canal. Il y fut beaucoup question de logements. Et notamment des projets Citygate I et II, menés par Citydev. brussels et présentés par son CEO, Benjamin Cadranel. Qui, dans la foulée, en a profité pour évoquer l'attribution du marché de City Docks à Atenor, officialisée le lendemain (p. 3).

Pour que les règles du jeu soient bien comprises par tous les participants, la première intervenante, Marion Pourbaix, a résumé les principaux enseignements de l'Observatoire des permis logements (voir épinglé). Mais c'est lors de la table ronde, qui réunissait un quintet de joueurs, que les choses se sont un peu plus enflammées. Quand les deux agents immobiliers conviés, Eric Verlinden (Trevi) et Jean Corman (Victoire Properties), ont eu la main, lâchant des propos... incendiaires sur le déséquilibre annoncé sur le marché de l'investissement.

Un marché tenu par des taux d'intérêts bas

Il y a en effet actuellement peu d'alternatives aux placements, et donc une forte progression de la proportion d'investisseurs sur le marché du neuf. "La cible 'investisseurs' est essentielle, relevait Eric Verlinden. Ils composent entre 30 et 35 % des acquéreurs des projets périphériques, et entre 65 et 70 % des projets centraux. Mais ils ne resteront que s'ils trouvent des locataires". Or, le marché n'est pas aussi porteur de locataires qu'on pourrait le croire. Du moins pas de ceux que les investisseurs cherchent, eux qui ont plutôt investi dans des biens haut de gamme. "On en trouve dans le segment des loyers de 500 à 1 000 euros, mais pas ou peu au-delà. Il y a, du coup, beaucoup de vide. C'est inquiétant", a-t-il ajouté. Selon lui, il ne faudrait d'ailleurs pas que le public vienne, en sus, ajouter de l'offre. En d'autres termes, qu'un Citydev. brussels, par exemple, propose des produits à des investisseurs, même si les loyers sont alors conventionnés.

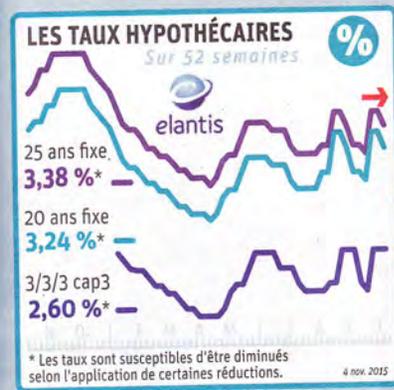
Pour Jean Corman, qui n'a pas mâché ses mots, le problème tient à certains intermédiaires qui achè-

tent des complexes en gros et les revendent à la pièce à des particuliers en manque d'investissement, leur promettant, voire leur garantissant (pendant 3 ans généralement), un loyer et donc un rendement. "Les Optima, Wilink et autres Pareto polluent le marché. Ils ne vendent pas de l'immobilier mais un produit financier, créant artificiellement un marché." Risque de bulle locative en vue ? "Pour autant que les prix baissent, a ajouté Jean Corman, on trouvera des locataires. Mais pour peu que la Bourse augmente... Si les investisseurs peuvent avoir une plus-value autrement, ils vont s'enfuir." En premier lieu ces bailleurs à qui l'on a fait miroiter des rendements de 3 % par exemple et qui n'en obtiennent finalement que 1,5. A bon entendre...

C.M.

Permis accordés à Bruxelles

- **Quand ?** 2003 sonne le début d'une période de production massive de logement en Belgique. A Bruxelles aussi. Chaque année, quelque 4 000 logements y sont autorisés. Bien davantage en 2010 (environ 5 000), car liés à deux gros permis, celui de la tour Up-site (exécuté) et celui de 700 unités à Tour&Taxi (non exécuté). Un peu moins entre 2010 et 2012, mais avec une reprise en 2013 et 2014. Tous les permis ne sont pas exécutés, mais endéans 4 à 5 ans, 95 % d'entre eux le sont.
- **Où ?** L'ensemble de la Région est entré dans la danse. Tout au plus peut-on dire qu'il y a davantage de produits neufs en seconde couronne et davantage de reconversions dans le centre.
- **Quoi ?** La quasi-totalité des logements autorisés sont des appartements, dont la moitié des 2-chambres. Et la plupart dans des gros complexes (4 % des permis abritent la moitié des logements). Si l'on trouve une kyrielle de permis d'une seule unité (la moitié des permis !), il s'agit moins d'unifamiliales (500 en 1996, 200 en 2012) que de divisions et/ou d'ajout d'un appartement dans un immeuble existant. Depuis 2010, il y a plus de suppressions d'unifamiliales via démolition ou subdivision que de création.
- **Par qui ?** Ce sont essentiellement les privés qui créent des logements en Région bruxelloise : 9 sur 10 en moyenne, pour 1 par le public.



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

REVISABLE	REVISABLE	FIXE	
1 AN	5 ANS	20 ANS	
MENSUALITE	132,13 €	132,01 €	136,08 €
TAUX*	2,50 %	2,49 %	2,83 %
CAP	+/- 2,50 %	2,49 %	-

* Meilleure offre avant négociation, sans conditions de bancarisation ou de souscription d'assurances. TESTACHATS www.testachats.be 4 nov. 2015

