



Allez hop, tous à la campagne ?

De la manière dont a été vécu le confinement émergera l'habitat idéal de demain. Rien ne dit encore s'il sera plus petit ou plus grand, plus urbain ou plus rural, plus ou moins cher. Mais des tendances se dessinent.



Après le confinement, les jeunes familles vont peut-être rechercher davantage de verdure et d'espace.

GETTY IMAGES

Dans beaucoup de secteurs économiques, il y aura un avant et un après Covid-19. L'immobilier, quand bien même est-il plus... immobile, à tout le moins plus lent que d'autres, sera impacté. Comment ? Il est trop tôt encore pour le dire. Sauf à se baser sur la manière dont les Belges ont vécu le confinement. Assistera-t-on à la fin du retour en ville prégnant ces dernières années ? La tendance ira-t-elle vers de plus grandes maisons et de plus grands jardins ? Et quid des prix ?

Dans une étude portant sur les conséquences de la crise sanitaire sur la brique, le bureau d'expertise et de consultance anversoïse Stadim ne prévoit pas tant un rush sur les grands logements qu'une baisse de la demande pour les plus petites

« L'IMPORTANT DE SE SENTIR BIEN CHEZ SOI SE FERA RESENTIR DÈS CET ÉTÉ. »

unités. Il reconnaît par ailleurs que la présence d'un espace extérieur qualitatif, déjà décisive par le passé dans toute recherche immobilière, le sera d'autant plus à l'avenir. De là à conclure à un exode urbain, il y a un pas que le bureau ne franchit pas. « L'isolement relatif en période de distanciation sociale et d'éventuels confinements successifs peut être

ressenti de manière plus marquée dans les zones rurales », indique Pieter Staelens, conseiller chez Stadim, qui précise que « cela dépend de la situation familiale et de la catégorie d'âge. Les jeunes familles vont peut-être commencer à travailler en partie à domicile, voudront être moins dépendantes des embouteillages, rechercheront davantage de verdure et d'espace, à l'intérieur comme à l'extérieur de la maison ». Mais ce ne sera pas nécessairement le cas des personnes vivant seules, des moins mobiles ou des seniors.

Pour le notaire hutois et porte-parole de la Fédération royale du notariat belge Renaud Grégoire, ce n'est pas tant le confinement qui aura un impact sur les souhaits immobiliers des Belges et le duel « ville ou campagne » que les règles sanitaires et de distanciation sociale. « Je pense que le problème de la promiscuité est beaucoup plus sensible pour qui vit en appartement que l'absence de jardin. Partager le même immeuble et donc,

LES BIENS PLUS CHERS PLUS MAL LOTIS

Depuis le début de la crise, plusieurs observateurs du marché immobilier belge ont réalisé des mises en perspective en matière de prix des maisons et appartements, qui annonçant une baisse – les plus nombreux –, qui une hausse, à tout le moins un statu quo. « Je pense que la brique tient son rôle de valeur refuge, surtout si les marchés financiers plongent, avance le notaire Renaud Grégoire. Par ailleurs, on sous-estime souvent le lien entre l'immobilier et l'économie réelle. Si les entreprises accumulent les faillites et multiplient les licenciements, l'Etat belge soutiendra l'économie en faisant tourner la planche à billets. Cela aura pour effet de créer de l'inflation et d'augmenter la valeur de l'immobilier. »

Avec ceci, poursuit-il, qu'il y a dans la brique différents créneaux qui performant mieux que d'autres. « La hausse de prix sera, selon moi, surtout le fait de produits traditionnellement à succès comme les appartements neufs ou les maisons clé sur porte. » A contrario, la situation n'ira pas en s'améliorant pour l'existant et en particulier pour les immeubles énergivores à rénover lourdement, « qui souffraient déjà avant. Les gens seront plus que jamais pressés d'emménager. Ils ont déjà l'impression que le confinement dure depuis de nombreux mois et n'auront aucune patience. »

De son côté, Pieter Staelens, du bureau d'expertise et de consultance Stadim, évoque un glissement du prix des logements plus compacts à la suite de leur nouvelle popularité. « Cela sera éventuellement compensé par un changement dans l'offre », note-t-il, ajoutant que ce sont surtout les biens les plus chers (plus de 350 000 euros), qui pâtiront des conséquences de la crise sanitaire. ▣

les mêmes hall d'entrée, escalier ou ascenseur implique de toucher la même poignée de porte, de se tenir à la même rampe ou d'appuyer sur les mêmes boutons d'appel que ses voisins. » D'après le notaire, cette dimension en interpelle plus d'un actuellement, « surtout si ce virus en annonce d'autres. Les gens vont y réfléchir à deux fois, singulièrement s'ils sont amenés à changer de logement. L'option d'une maison sera tentante. »

« SI LE VIRUS EN ANNONCE D'AUTRES, LA MAISON SERA TENTANTE. »

En l'occurrence, non pas la villa quatre-façades plantée sur son grand terrain et coupée du monde, « qui n'était déjà plus un idéal pour de nombreux candidats-acquéreurs avant la crise », oppose Renaud Grégoire, mais plutôt la petite maison de rangée, de ville et de village, ou la maison deux ou trois façades clé sur porte dans un nouveau quartier.

Le pied-à-terre au soleil moins prisé

L'autre impact majeur de la pandémie sur la brique se marquera, toujours d'après le notaire, particulièrement sur le segment de l'immobilier de loisir. « J'y avais déjà réfléchi avant l'apparition du coronavirus, mais le problème s'est posé clairement avec la fermeture des frontières : l'achat d'une seconde résidence dans un pays plus éloigné comme la Grèce, le Portugal, l'Italie ou l'Espagne dépend de la possibilité de pouvoir prendre l'avion aisément et à moindre coût pour s'y rendre. Quand on sait que cette crise s'est répandue d'un pays à l'autre via des populations voyageant en avion et, au vu des difficultés financières dans lesquelles sont empêtrées aujourd'hui les compagnies aériennes, rien n'est moins sûr à l'avenir. » Pour preuve, Renaud Grégoire se fait l'écho de dossiers d'acquisition d'un pied-à-terre au soleil presque tous gelés au sein de son étude. « L'alternative de l'achat d'une maison en Ardenne ou d'un appartement à la Côte paraît plus judicieuse, ce qui ne manquera pas d'influer sur leur prix, à la hausse. »

Plus généralement, les Belges ayant l'habitude de passer leurs vacances dans des destinations lointaines et exotiques seront, eux aussi, susceptibles de devoir se rabattre sur le plat pays. « Et comme on ne pourra pas profiter de la mer du Nord ou de l'Ardenne tous en même temps, l'importance de se sentir bien chez soi se fera sans doute ressentir dès cet été », avance M^e Grégoire. D'où le fait que certains préparent déjà leurs vacances à la maison en s'offrant une piscine, par exemple. Après une excellente année 2019, les constructeurs de piscines ont enregistré un boom de 21 % de leurs carnets de commandes entre janvier et la mi-mars... ▣

FRÉDÉRIQUE MASQUELIER