

Les futurs propriétaires voient la vie en vert

Le confinement a donné des envies de nature et d'air frais à de nombreux Belges. Aujourd'hui, les maisons, les jardins, les terrains sont l'objet de toutes les convoitises dans les agences immobilières. De quoi faire grimper les prix ?

CÉCILE DANJOU

L'ampleur diffère d'un professionnel à l'autre, mais la tendance se dessine clairement un peu partout. Depuis la fin du confinement, de plus en plus de candidats acheteurs veulent une maison et de l'espace pour leur futur habitat. « J'en ai encore visité une avec des gens hier qui me disaient qu'ils étaient en appartement et qu'ils en avaient ras le bol », glisse Jean-François Denis, le directeur de l'agence liégeoise Engel & Völkers. Celui-ci le reconnaît, on est en plein dans la saison de la vente de villas. Mais, il en est persuadé, le traditionnel mouvement a été largement accéléré par le confinement. Son confrère qui opère à Bruxelles et dans sa périphérie fait d'ailleurs le même constat. « Tout ce qui a un jardin, de la verdure, et qui permet aux gens de rester chez eux se vend très bien », observe Philippe Rosy, à la tête de dix agences Engel & Völkers, qui chiffre la nouvelle hausse de la demande pour les maisons à 50 % de plus que d'habitude.

Les terrains vendus plus facilement

Béatrice Demeuse, elle, estime l'envolée autour des 30 %. « Il y a un vrai engouement pour le retour à la nature, aux sources, à la campagne. Ça été assez euphorique, on ne s'y attendait pas du tout ! », admet la responsable des agences Century 21 de Namur, Dinant et Ciney. Cette professionnelle vend des maisons de tous types, pour toutes les bourses, mais pas seulement. Elle constate également que les terrains partent très bien durant cette période de reprise. « A la sortie du confinement, j'en avais une dizaine, aujourd'hui, je n'en ai plus un. » Un dynamisme qui se répercute directement sur le secteur de la maison clé sur porte. Certains acteurs

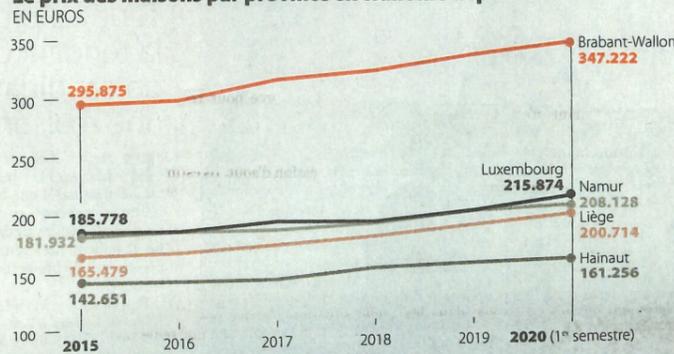
ont vu leurs chiffres de vente grimper en flèche en juin : +40 % chez Maisons Compère, par rapport à juin 2019. « On récupère les clients qui avaient mis leur projet en stand-by, mais aussi des clients qui ont des nouveaux projets. Ils veulent acheter une maison car ils veulent se sentir bien chez eux, en cas de nouveau confinement notamment », explique Anthony Compère, l'administrateur délégué de l'entreprise.

Un exode des Bruxellois ?

Un choix pour plus de vert qui va de pair avec une migration vers la campagne. Pas d'étude précise sur le sujet, mais c'est



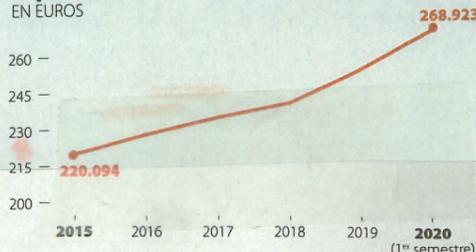
Le prix des maisons par province en Wallonie depuis 2015



Effet du confinement ? Les Bruxellois sont visiblement très en recherche de verdure.

© PIERRE-YVES THIENPONT

Le prix des appartements à Bruxelles depuis 2015



une observation faite par plusieurs professionnels. « Certaines personnes vivent avec cette idée que si jamais ça devait recommencer, elles ne veulent plus vivre le même enfer. On a donc assisté à un mouvement très important de Bruxellois qui ont quitté Bruxelles et sont partis pour avoir une maison à la campagne », note Philippe Rosy. Au-delà de la peur d'un reconfinement, il y a aussi l'expérience réussie du télétravail qui pousse certains à envisager un bureau avec vue sur les arbres et les fleurs. « Avec les vidéoconférences et les conversations à distance, on réduit le nombre de rendez-vous. Le besoin de se rendre à Bruxelles n'est plus indispensable », poursuit notre interlocuteur. « Je vois beaucoup de Bruxellois qui viennent dans le Brabant wallon et qui recherchent là-bas un peu plus d'espace », constate de son côté Nicolas Wattillon, agent immobilier sur Namur. Et certains citadins se risquent même plus loin... « Je viens de vendre une grande ferme avec beaucoup de terrain, située près de Ciney, à des Bruxellois qui ne voulaient plus être en ville. Ça faisait un an que je peinais à la vendre, elle est partie juste après le confinement », se réjouit Béatrice Demeuse.

202.152 euros pour une maison wallonne

Cette vague va-t-elle faire grimper les prix ? Le baromètre des notaires, publié ce mercredi, indique que pour la pre-

mière fois, le prix moyen d'une maison en Wallonie a dépassé les 200.000 euros durant les six premiers mois de 2020. Et ces cinq dernières années, ce prix moyen a augmenté de 16 % dans le sud du pays. Un chiffre important, mais qui doit être relativisé et qui n'a pas grand-chose à voir avec la crise du coronavirus. « La hausse est constante depuis quelques années et finalement, elle n'est pas si importante. Elle s'explique par une demande en hausse constante : les familles se composent, se recomposent, la population augmente. Il y a aussi une amélioration du marché immobilier », analyse le porte-parole de FedNot, la Fédération royale du notariat, Renaud Grégoire, qui rappelle que sur les six derniers mois, la hausse reste contenue (+3 % sur base annuelle hors inflation). Et puis, globalement, la Wallonie reste bon marché, le prix moyen d'une maison est 65.000 euros plus bas que le prix moyen d'une maison en Belgique.

Quant à savoir si la crise va faire changer les choses : il est trop tôt pour le dire. « Moi, je n'ai pas ce sentiment. En tout cas, nous n'avons pas augmenté nos prix. Par contre, j'ai l'impression que les marges de négociations sont un peu moins grandes », observe Jean-François Denis, à Liège. « Il y a des gens qui font de la surenchère, et ça, c'est assez nouveau », constate de son côté Béatrice Demeuse. Pour l'instant, le dynamisme observé lors du déconfinement semble se poursuivre. A confirmer à la rentrée.

Immobilier : la ruée sur les maisons

Tous les professionnels constatent la tendance : de plus en plus de candidats propriétaires veulent une maison... et un jardin.

Est-ce l'effet du confinement ? Les agents immobiliers sont persuadés que la crise actuelle n'est pas étrangère à ce constat : de plus en plus de Belges désireux d'acquiescer un logement préfèrent chercher une maison, et de préférence entourée de verdure.

Philippe Rosy, à la tête de dix agences Engel & Völkers à Bruxelles et dans sa périphérie constate : « Tout ce qui a un jardin, de la verdure, et qui permet aux gens de rester chez eux se vend très bien. » Il estime la demande pour les maisons à 50 % de plus que d'habitude. Béatrice Demeuse, responsable des agences Century 21 de Namur, Dinant et Ciney, parle, elle, d'une hausse d'environ 30 %. Elle constate d'ailleurs que cet engouement pour la nature ne se limite pas aux maisons ; les terrains sont également très prisés désormais. Même s'il est trop tôt pour tirer des

conclusions de ce constat partagé dans tout le secteur, l'épreuve du confinement et son corollaire, la découverte des avantages du télétravail, semblent avoir joué un rôle important dans la recherche d'un environnement plus vert. Comme le note Philippe Rosy, « avec les vidéoconférences et les conversations à distance, on réduit le nombre de rendez-vous. Le besoin de se rendre à Bruxelles n'est plus indispensable ».

Cet éventuel exode à la campagne n'empêche pas le marché bruxellois de repartir en fanfare. La demande reste forte pour tous les types de biens, même si certains acteurs du secteur reconnaissent que « pour les appartements normaux sans terrasse, sans jardin, c'est un peu plus compliqué à vendre en ce moment ». N'empêche, le tout nouveau baromètre des notaires le confirme : le prix des appartements a continué à grimper à Bruxelles. P. 2 & 3

A Bruxelles, le prix des appartements poursuit son envolée

Ce n'est pas une surprise, le marché immobilier a fortement ralenti en Belgique d'avril à juin. D'après le dernier baromètre des notaires, la chute du nombre de transactions est de 15,9 % par rapport à la même période en 2019. Dans la capitale, la baisse a été particulièrement marquée : - 17,2 % durant le deuxième trimestre. Malgré tout, sur le terrain, les professionnels sont confiants et constatent que le dynamisme du marché a repris là où il s'était arrêté. Et ni un éventuel exode vers la campagne ni l'attrait plus important pour les maisons ne semblent avoir changé la donne.

« Depuis le déconfinement, on n'a pas arrêté. C'est un marché très dynamique, en tout cas pour ce qui du résidentiel », indique un agent immobilier installé dans le nord de la capitale. « Le marché a vraiment bien repris. Il était très bon avant le confinement et il reste très bon après. Les agendas sont remplis ! », appuie Sébastien Mullenders, à la tête des cinq agences du groupe Myimmo, qui constate que la demande reste forte pour tous les types de biens. « Même pour les petits appartements. C'est sûr que certaines personnes vont s'orienter vers des logements plus grands, avec un extérieur, jardin ou terrasse, mais c'est toujours une question de budget et de moyens. »

Dans les agences Engel & Völkers, on a un avis un peu plus nuancé sur la question. « Pour les appartements normaux sans terrasse, sans jardin, c'est un peu plus compliqué à vendre en ce moment. Un 150 mètres carrés avec juste un balcon, face à une route... ça peut être compliqué. Il y a aussi beaucoup de choses à vendre, certaines personnes se sont retirées ou ne sont pas pressées. Mais le marché reste soutenu », assure Philippe Rosy, à la tête de plusieurs agences du groupe.

Côté prix, pas de baisse observée ni prévue pour la suite par nos interlocuteurs. Et le baromètre des notaires confirme cela. La somme à mettre sur la table pour acquiescer un appartement bruxellois a même fortement grimpé au cours des six premiers mois de l'année : + 6 %, pour atteindre un prix moyen de 268.923 euros. Sur cinq ans, l'envolée se chiffre à plus de 22 %. Côté maison, la hausse de janvier à juin est de 3,1 %, pour un prix moyen qui frôle les 500.000 euros (493.483 euros précisément). Avec de tels montants, Bruxelles reste la Région où l'immobilier est le plus cher de Belgique. CDA.

Prix moyen des maisons en 2020

Province	Prix moyen (EN EUROS)
Bruxelles	493.483
Flandre	295.405
Wallonie	202.152

Prix moyen des appartements en 2020

Province	Prix moyen (EN EUROS)
Bruxelles	268.923
Flandre	245.851
Wallonie	188.840

La Wallonie veut stopper l'étalement

Une maison avec jardin plutôt qu'un appartement ? En Wallonie, cela restera possible à condition de trouver le logement révéloin des campagnes, pourquoipas des vieux murs à rénover ? « Nous devons convaincre les gens de choisir les villes et les cours de villages pour s'installer », avait expliqué Willy Borsus (MR) au Soir en janvier dernier. Le ministre de l'Aménagement du territoire précisait l'ampleur du projet wallon : un « Stop béton ! » Un : à l'horizon 2025, réduire la consommation des terres vierges, en la plafonnant. Deux : pour 2050, mettre fin à l'étalement urbain. Si l'artificialisation du territoire a subi un coup de frein depuis le pic des années 80, elle demeure importante : chaque année, la Wallonie « bétonne » onze nouveaux kilomètres carrés. Les villas quatre façades au milieu des champs et les complexes commerciaux à l'entrée des zones urbaines sont clairement dans le collimateur du gouvernement PS-MR-Ecolo. La priorité va désormais à la reconstruction de la ville sur la ville (de la banlieue sur la banlieue et du village sur le village). Avec fermeté mais sans manichisme : « Nous ne sommes pas dans la radicalité, mais dans la transition positive. Il faut respecter les choix de vie des gens tout en insistant sur les enjeux de mobilité, de climat... », selon Willy Borsus. E.D.