

Grand Baromètre du Logement 2021 : vers une indépendance précoce des jeunes Belges

Acheter ou louer ? Où ? Comment financer l'opération ? Avec ou sans rénovation ? Autant de questions que les jeunes se posent lorsqu'ils font leurs premiers pas sur le marché du logement. Quelle est leur situation actuelle et quels sont leurs projets ? iVOX a réalisé une enquête en collaboration avec le secteur immobilier auprès de 1000 jeunes Belges âgés de 18 à 35 ans.*

**Par le truchement de la Fédération des Développeurs-Constructeurs de Logements, NAV, Federia, BVS-UPSI, CIB et la Fédération des Entrepreneurs généraux de la Construction*

Les jeunes découvrent souvent le marché du logement en devenant locataires. Ils franchissent ce pas à l'âge de 24 ans en moyenne. L'étape logique suivante est de devenir propriétaire, ce qu'ils font en moyenne à l'âge de 26 ans. La situation actuelle des jeunes Belges, en termes de logement, est la suivante : 4 sur 10 possèdent déjà une maison ou un appartement, un quart est locataire et 1 sur 3 vit toujours chez ses parents ou ailleurs. Cette situation évolue naturellement avec l'âge : plus on monte dans l'âge, plus on relève de personnes propriétaires de leur logement. « Parmi les 30-35 ans, la moitié est propriétaire d'une maison. Ces chiffres correspondent à l'expérience des agences immobilières. Il existe une forme d'échelle du logement. Au premier niveau, on reste un peu plus longtemps qu'avant chez ses parents. Ensuite, on loue un appartement, on achète éventuellement un appartement en ville, et quand la famille s'agrandit, on aspire à vivre dans une maison en périphérie. Ce qui est frappant, c'est que ces étapes se succèdent assez rapidement et que de nombreux jeunes sautent une ou plusieurs d'entre elles, souvent grâce au soutien financier de leurs parents et grands-parents », déclare Peggy Verzele, directrice du service d'étude de la CIB (la confédération flamande du secteur immobilier).

Une tendance claire peut également être observée en ce qui concerne la localisation du logement. Les jeunes de 20 ans, par exemple, ont tendance à opter pour le centre-ville ou la banlieue, tandis que les jeunes trentenaires préfèrent vivre à la campagne. L'accessibilité joue un rôle très important dans le choix de l'emplacement d'une future habitation. Par exemple, la distance par rapport au lieu de travail et son accessibilité sont souvent un facteur déterminant. La distance par rapport à la famille et aux amis et la proximité de la nature semblent également importantes. « Les jeunes veulent vivre dans une ville animée où il y a toujours quelque chose à faire. En vieillissant, ils veulent s'installer et recherchent plutôt la tranquillité », déclare Olivier Carrette, administrateur délégué de l'union professionnelle du secteur immobilier (UPSI).

« Seuls 15 % des jeunes vivant déjà en ville songent à acheter leur propre habitation à la campagne (au centre d'un village ou à l'extérieur). 85 % des jeunes citadins veulent donc rester en ville ou en périphérie. Autrement dit, bien qu'une majorité de Belges n'optent pas pour la vie en milieu urbain, un groupe de plus en plus important y aspire. La question est de savoir s'il y a suffisamment de maisons unifamiliales (compactes) disponibles en ville et en périphérie. La

forte hausse des prix dans ces régions indique déjà que la demande est supérieure à l'offre », explique Frank Vastmans du groupe de recherche de la KU Leuven sur l'histoire économique.

Bien sûr, l'aspect financier du logement est également important. Les personnes qui n'ont pas encore fait leurs premiers pas sur le marché immobilier sous-estiment souvent la part qui devra être financée par des emprunts bancaires. Lorsqu'elles veulent rénover une maison, elles sont prêtes à consacrer jusqu'à 30 % du prix d'achat total de la maison à sa rénovation.

Certains jeunes choisissent de rénover une habitation. Parfois, les travaux de rénovation s'imposent d'eux-mêmes, mais il existe aussi d'autres raisons de procéder à une rénovation. La principale consiste à améliorer le confort de l'habitation, mais les jeunes trouvent qu'il est également important d'améliorer les performances énergétiques de leur logement. Quelque 80 % des jeunes Belges déclarent trouver important que leur habitation soit peu énergivore. 30 % affirment même qu'il s'agit d'un critère absolu dans leur choix d'un logement. Cependant, les jeunes ont du mal à mettre en balance la consommation d'énergie d'une part et le confort de vie d'autre part. En effet, l'enquête révèle que les jeunes sont moins disposés à réduire la surface habitable de leur logement au profit d'une meilleure performance énergétique. Quand on leur demande s'ils sont prêts à sacrifier un peu de leur confort, seuls 35 % répondent qu'ils privilégieraient malgré tout l'aspect énergétique.

Steven Lannoo, directeur de la NAV (l'organisation flamande des architectes), estime qu'il est *« normal que les jeunes aient du mal à trouver un bon équilibre entre confort et consommation d'énergie. Il appartient aux architectes et à d'autres professionnels de la construction de montrer, au moyen de solutions créatives, comment ils peuvent combiner les deux. »*

Pour les jeunes Belges, le logement idéal est une grande maison en dehors de la ville. Mais le prix et l'accessibilité d'un tel logement leur remettent souvent les pieds sur terre. *« Tout candidat bâtisseur a en tête la maison de ses rêves. Peu sont ceux qui peuvent les concrétiser, car leur budget ne le leur permet souvent pas »,* déclare Thijs Eeckhaut, Coordinateur de la Fédération des Développeurs-Constructeurs de logements. Environ 1 jeune sur 3 se dit ouvert aux habitations moins courantes telles que les « tiny houses », les logements « kangourous » et les habitations comprenant un espace de vie ou un jardin partagé.

Contact

Thijs Eeckhaut

thijs.eeckhaut@confederatiebouw.be

Coordinateur

Fédération des Développeurs-Constructeurs de logements

Tél. : 02 511 65 95

Bruxelles, le 27 avril 2021



Fédération des Développeurs-Constructeurs de Logements
Rue du Lombard 42 - 1000 Bruxelles
Tél. : 02 511 65 95 - Fax : 02 514 18 75
www.constructeursdemaisons.be
fegc@confederationconstruction.be

