

La construction neuve se réinvente

Tendance On ne vit plus comme avant. La construction doit s'adapter aux nouveaux besoins et parfois même les anticiper.

Analyse Solange Berger

Malgré les signes persistants d'un ralentissement du marché immobilier en général, les prix de l'immobilier neuf en Belgique ont poursuivi leur augmentation au cours du troisième trimestre 2023, selon le baromètre de la construction neuve réalisé par le développeur Matexi et la plateforme de données immobilières Realo (voir infographies sur notre site Internet). Les prix moyens d'une maison et d'un appartement neufs ont augmenté respectivement de 0,25% et de 1,32% par rapport au trimestre précédent. C'est donc surtout au niveau des appartements que la hausse se poursuit, comme c'est le cas depuis un certain temps, constate-t-on chez Realo. "Le ralentissement de la croissance des prix des maisons s'explique par le fait que les prix de celles-ci ont augmenté beaucoup plus fortement que le reste du marché immobilier au cours des dernières années. En outre, les mois d'été sont toujours plus calmes", indique Fabrice Luyckx, spécialiste des données chez Realo.

Davantage d'appartements

Pour ce qui est du volume de constructions neuves, en 2022 (derniers chiffres disponibles, voir infographie), on dénombrait 25 143 maisons (pour 23 789 en 2000) et 25 934 appartements (pour 18 477 en 2000 avec un pic à 38 408 en 2018) autorisés. "Le logement neuf qui était encore un marché où les unifamiliales étaient les plus nombreuses au début du millénaire est, aujourd'hui, avant tout un marché d'appartements. Les appartements ont conservé une part relativement stable en Région bruxelloise où ils dominent le marché (représentant plus de 90% du nombre de logements neufs). Ils représentaient déjà près de 50% du nombre de nouveaux logements en Flandre au début du millénaire et ont encore gagné des parts de marché pour atteindre plus de 60% avant de perdre un peu de terrain au cours des toutes dernières années. C'est toutefois en Wallonie que la progression a été la plus importante. Encore largement dominés par les unifamiliales au début du millénaire, ils ont assuré la plus grande part du marché durant quelques années et flirtent actuellement avec la barre de 50%", note-t-on du côté d'Embuild. Cela s'explique notamment par le coût des terrains. "Plus le prix des terrains est élevé, plus il est nécessaire d'y construire un nombre important de logements pour limiter l'impact du foncier dans le coût total d'un logement neuf."

Construire autrement

Mais on construit surtout différemment. Pour des questions de réglementations bien sûr mais aussi de coûts, de durabilité ou encore d'évolution des mentalités, le logement a évolué. De manière importante même pour certains aspects. Nous avons demandé à trois acteurs du secteur (un développeur d'appartements, un promoteur de maisons clé-sur-porte et un architecte) d'évoquer l'appartement et la maison tels qu'ils les concevaient il y a cinq ans, tels qu'ils les conçoivent aujourd'hui et leur vision du futur proche.

Appartements : plus petits et partagés

Un projet d'immeuble à appartements prend du temps à aboutir: entre quatre et cinq ans en moyenne. Certains doivent être revus plusieurs fois en cours de route. Cela n'a pas empêché Jean-Luc Brossel, directeur technique d'Eaglestone, de se prêter à notre exercice.

1 Un appartement il y a cinq ans

Depuis plus de quinze ans, la taille des appartements diminue. Pour des questions de budget des acquéreurs, notamment. "Mais les autorités imposent des minimums légaux et souhaitent un mix de typologies dans les immeubles. Ce sont les plus petits qui se vendent le mieux", explique Jean-Luc Brossel. Du point de vue de l'aménagement intérieur, la cuisine est ouverte, sauf demande contraire. Dans les salles de bains, on privilégie les douches.

Des espaces communs et des services (coworking, boxes pour les colis, conciergerie, potager...) sont peu à peu proposés par les promoteurs. Les terrasses privatives sont souvent réservées aux projets de standing.

D'un point de vue énergétique, le chauffage fonctionne au gaz et le niveau de performance énergétique des bâtiments (PEB) n'est pas un critère important. L'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques dans les parkings est anecdotique.

"Les matériaux utilisés dans la construction évoluent très peu. Cela reste un secteur où l'innovation est faible", remarque notre interlocuteur. L'éclairage est passé au Led. Pour la télédistribution, le câble coaxial et la fibre sont tous les deux prévus.

2 Un appartement aujourd'hui

"Pour la superficie des appartements, on arrive à des appartements dont la taille correspond aux mini-

299 696 euros

Le prix d'un appartement

Le prix moyen d'un appartement neuf (96 m², deux chambres et une salle de bain) a augmenté de 1,32% entre le deuxième et le troisième semestre 2023. La hausse est de 6,48% sur un an. Les différences régionales sont importantes: le prix moyen est de 266 871 euros en Wallonie, pour 315 681 en Flandre et 383 094 à Bruxelles.

390 547 euros

Le prix d'une maison

Pour une maison trois façades de 160 m² (trois chambres, une salle de bain et un jardin), le prix moyen a augmenté de 0,25% entre le deuxième et le troisième trimestre 2023 et de 4,58% en un an. Pour une maison en Wallonie, il faut compter 326 705 euros; en Flandre 418 310 euros.

Situé rue Neervelde à Woluwe-Saint-Lambert, le projet Twin Falls d'Eaglestone prévoit notamment des appartements en coliving.



mums légaux. Le coliving apparaît comme une nouvelle tendance. *“Il s’agit de super appartements de près de dix chambres avec des espaces en commun”*, note Jean-Luc Brossel qui évoque le projet Twin Falls à Woluwe-Saint-Lambert dont le chantier a démarré et qui prévoit ce type de logements. Les logements kangourous (cohabitation de familles dans des parties distinctes d’un même logement) font aussi leur apparition. *“Nous en avons prévu dans le projet Wow, à Waterloo.”*

Pour l’aménagement intérieur, la cuisine est ouverte sur le living. Les bains disparaissent des salles de bains au profit des douches. *“Les appartements sont plus petits. Les bains sont réservés aux grands appartements avec plusieurs salles de bains.”* L’essor du télétravail post-Covid n’a pas conduit à la création d’un espace bureau supplémentaire dans le séjour ou les chambres. *“La taille des appartements diminue. Difficile donc d’ajouter une pièce. Par contre, les projets prévoient des aménagements particuliers pour des espaces de travail.”*

Et dans les espaces communs?

“Nous avons dépensé beaucoup d’énergie pour prévoir des espaces et des services communs. Pour du coworking, entre autres. Mais cela ne décolle pas. Nous finançons en général les coûts fixes la première année d’exploitation et puis ces frais sont repris par la copropriété. On se rend compte que, dès ce moment-là, l’exploitation s’arrête. L’entretien aussi. Personne ne veut en supporter les coûts.”

Les terrasses sont incontournables pour tous les appartements. *“Tous les promoteurs vont dans ce*

sens. Chez nous, dans les immeubles de standing, les terrasses sont plus grandes pour pouvoir accueillir au minimum une table et des chaises.”

Les locaux pour les vélos ont gagné en importance. *“On compte 2 m² par vélo et un vélo par chambre. Certaines communes vont plus loin”*, indique Jean-Luc Brossel.

Du point de vue énergétique, avec la guerre en Ukraine, plus personne ne veut du gaz. Le mazout est dépassé depuis longtemps. *“Mais nous avons beaucoup de permis en cours avec du gaz. On pourrait le remplacer par des pompes à chaleur mais c’est très lourd comme changement, d’un point de vue architectural notamment.”* Un certificat PEB de score B n’est désormais plus suffisant.

Les nouveaux projets doivent prévoir la possibilité de placer des bornes de recharge dans les parkings.

Si les matériaux restent classiques, le secteur fait attention à utiliser des matériaux bas carbone et recyclés ou recyclables. *“Le réemploi est assez compliqué dans les appartements. Il est impossible de proposer des parquets ou des carrelages récupérés”*, constate Jean-Luc Brossel. L’éclairage au Led est généralisé. Dans les locaux techniques aussi. On ne place plus de câble coaxial pour la télédistribution. Uniquement de la fibre.

3 Un appartement dans cinq ans

“À l’avenir, il serait bien qu’on puisse construire des logements plus petits. Cela permettrait de compenser

la hausse des coûts pour garder l’acquisition d’un logement abordable”, estime Jean-Luc Brossel. La taille des immeubles, elle, ne varie pas. *“Si un promoteur peut construire une tour, il le fera toujours.”*

Le coliving sera courant. *“Pour le logement kangourou, il est encore trop tôt pour dire si le concept va prendre. C’est moins net que pour le coliving.”*

La taille des locaux prévus pour les vélos ne diminuera pas. *“On pourrait aussi imaginer commercialiser des emplacements de parking pour les vélos cargos qui sont de plus en plus courants, comme on le fait pour les voitures”*, avance le directeur technique.

Les espaces communs destinés à des services ne seront sans doute plus proposés. *“Mais des locaux participatifs, comme une maison des jeunes, pourraient se développer. Pour cela, il faut que le bâtiment ait une taille critique.”*

Du point de vue énergétique, le score PEB restera un critère essentiel. Pour se chauffer, on utilisera des pompes à chaleur ou de la géothermie, avec un système de chauffage par le sol. *“La géothermie permet de refroidir également les appartements.”* Les panneaux solaires sont courants. *“On aura aussi des communautés d’énergie, avec une réinjection dans le réseau ou un partage de l’énergie avec d’autres bâtiments qui en ont besoin à des moments différents.”* Le placement de bornes de recharge dans les parkings sera automatique.

Les matériaux utilisés seront durables. Le concept sera tout à fait rentré dans les mœurs.

Et la domotique? *“Elle sera surtout réservée aux projets haut de gamme. La nouveauté est qu’on va vers des systèmes ouverts, c’est-à-dire : que les technologies pourront être gérées par un autre exploitant en cas de défaillance du premier.”*

So.B.

“On aura des communautés d’énergie avec une réinjection dans le réseau ou un partage avec d’autres bâtiments.”

Jean-Luc Brossel
Directeur technique
de Eaglestone