

# Les Belges sont-ils prêts pour la maison du futur? “Il faudra vivre différemment”

---

À quoi ressemblera l’habitat du futur?

Il sera évidemment moins énergivore et plus durable. Mais aussi plus compact, plus intelligent et plus confortable.

---

**D**e quel habitat rêvent les candidats propriétaires? Et auront-ils la possibilité et les moyens financiers, demain, de vivre dans la maison de leurs rêves? Pour le savoir, la société Camber (anciennement Les As du placard) qui fête ses 30 ans cette année a mené une enquête<sup>(1)</sup> sur la façon d’habiter à l’avenir. Une enquête qui fait écho à celle qu’a présentée CBC Banque et Assurance dans son sixième Observatoire sur “Les Belges et l’immobilier” (lire ci-contre en page 9).

On apprenait, notamment, dans l’étude de CBC, que le type d’habitat dont rêve la plus grande partie des Belges reste la maison quatre façades: “*Malgré les considérations énergétiques et d’isolation, la villa quatre façades garde la cote. Elle arrive en premier lieu (pour 26 % des répondants), suivie par l’appartement/le loft (25 %) et la maison deux ou trois façades*”, remarque-t-on du côté de CBC.

## Demain, moins d’espace disponible

Mais, plus précisément, quels sont les atouts que les Belges attendent de leur (future) maison? “*Elle devra avant tout être efficace sur le plan énergétique*”, note l’observateur de tendances Tom Palmaerts (Trendwolves). “*Mais les propriétaires attendent aussi qu’elle devienne de plus en plus agréable/confortable, intelligente, évolutive et tournée vers l’avenir*”, ajoute la

*“Je suis convaincu que la plus jeune génération de propriétaires sera plus ouverte aux changements si nous cessons de considérer la réduction de la taille de nos logements comme une évolution négative. Il s’agit plutôt de vivre différemment.”*

**Tom Palmaerts**  
(Trendwolves)

Observateur de tendances

spécialiste en communication Cindy Legros, commentant l’étude de Camber.

Agréable? “*Les Belges insistent sur leur volonté de vivre dans des maisons plus saines, avec une meilleure qualité de l’air et une meilleure qualité acoustique, des maisons plus lumineuses également.*” Intelligente? “*La place de la domotique, de l’automatisation et des solutions technologiques grandira dans les logements à l’avenir.*” Évolutive? “*Les Belges attendent que leur maison (et en particulier l’organisation des espaces) puisse s’adapter à leurs différentes phases de vie. Ils sont très demandeurs de conseils et de solutions sur mesure, dans ce domaine, notamment pour l’ameublement et les solutions de rangement. Et cela va parfois très loin, certaines sociétés proposant, par exemple, la location de meubles, voire des meubles qui deviennent séparables en cas de divorce*”, remarque Tom Palmaerts. Tournée vers l’avenir? “*Le recyclage des matériaux devient l’un des critères prépondérants pour la jeune génération de propriétaires*”, observent les deux trendwatchers.

Mais un des grands enjeux, pour l’avenir, est évidemment celui de l’espace disponible. Aujourd’hui, six propriétaires sur dix déclarent qu’ils ne sont pas prêts à vivre dans un endroit plus petit. Mais demain? “*Il ne faut pas se voiler la face. Dans un futur plus ou moins proche, deux tiers de la population vivront dans des villes. Celles-ci vont se transformer, les immeubles de logement seront de plus en plus construits en largeur plutôt qu’en hauteur. Cela aura un impact sur les espaces disponibles, qui deviendront nécessairement plus compacts, plus petits. Mais les villes offriront aussi, à l’extérieur, de plus en plus de lieux pour faire du sport, se promener, etc. Nous ne prévoyons évidemment pas que, dès l’année prochaine, nous allons (tous) vivre*

*en milieu urbain dans des logements plus petits. Ce type de changement prend beaucoup de temps. Aujourd'hui, nous constatons que la plus jeune génération de propriétaires n'y est pas encore tout à fait favorable. Cependant, je suis convaincu qu'ils seront plus ouverts aux changements si nous cessons de considérer la réduction de la taille de nos logements comme une évolution négative. Il s'agit plutôt de vivre différemment",* estime Tom Palmaerts.

## Le nerf de la guerre

Reste, évidemment, une dernière question. Les néopropriétaires auront-ils les moyens d'acheter, de construire ou de rénover leur bien comme ils souhaitent, avec la hausse des taux d'intérêt, du prix des matériaux et des matières premières? Selon l'étude de Camber, seul un propriétaire sur trois considère que son logement est prêt à relever les principaux défis à venir. Et le plus grand défi sera effectivement l'accessibilité financière, huit Belges sur dix étant plutôt pessimistes à ce sujet. *"Face aux conditions de marché difficiles que l'on a connues dernièrement, de nombreux ménages ont, en tout cas, dû revoir leur projet d'acquisition. Les potentiels acquéreurs prennent davantage le temps de la réflexion",* remarque Caroline Lejeune, présidente de Federia, la Fédération des agents immobiliers francophones, interrogée en marge de l'étude de CBC. De nombreux nouveaux propriétaires ont également recours, par ailleurs, à un allongement de leur durée d'emprunt.

Une chose est sûre: les Belges n'entendent pas renoncer à la maison de leurs rêves. Mais, selon Tom Palmaerts, ils vont apprendre, avec le temps, à vivre différemment, même... s'ils n'en sont pas encore tout à fait convaincus: *"Vivre différemment ne sera plus considéré comme un problème. Mais il faudra du temps pour ces évolutions. Aux alentours de l'an 2000, dans un sondage, 70% des personnes interrogées disaient ne pas vouloir acheter, un jour, un GSM",* conclut-il avec une certaine ironie.

Nicolas Ghislain

→ (1) Enquête en ligne réalisée par l'agence de recherche iVOX pour le compte de Camber entre le 23 octobre 2023 et le 3 novembre 2023 auprès de 2 000 propriétaires belges.

# Le PEB, un critère d'achat important mais encore obscur

La performance énergétique des bâtiments (PEB) reste un critère important lors de l'achat d'un bien immobilier mais une majorité de Belges ne se sent pas suffisamment informée sur les exigences en la matière, ressort-il du sixième Observatoire "Les Belges et l'Immobilier" de CBC Banque et Assurance.

Pour plus de trois quarts des candidats propriétaires, le score du certificat PEB est un critère d'achat important, voire essentiel. Lors du précédent sondage, en 2023, ils n'étaient que 61 % à lui accorder un tel crédit. *"Mais c'est un critère qui reste obscur pour bon nombre de Belges",* ajoute Cédric Matte, directeur général du marché Retail chez CBC Banque.

En ce qui concerne leurs connaissances en matière de PEB, les sondés confessent quelques lacunes mais ils s'améliorent. La moitié d'entre eux ne connaît toujours pas le score PEB de son logement, contre deux tiers l'an dernier.

Malgré un manque d'informations, les procédés visant à faire baisser la consommation énergétique demeurent au cœur des priorités des personnes souhaitant rénover leurs biens. L'isolation est ainsi le premier poste envisagé par quatre propriétaires sur dix ayant l'intention de rénover, devant l'installation de panneaux solaires (23 %). Mais le savoir en matière de rénovation et des potentielles aides qui y sont liées, est également assez faible; plus de 60 % des propriétaires ne se sentent pas assez informés sur les aides et les primes à la rénovation.

## Des acquéreurs de plus en plus âgés

Il ressort de cet Observatoire que le Belge a toujours une brique dans le ventre. *"Après l'épisode Covid et la crise énergétique, les grandes réalités reviennent et la propriété reste une vraie priorité pour les Belges",* commente Cédric Matte. Comme le neuf n'est pas à la portée de toutes les bourses, CBC Banque constate que l'âge moyen lors de l'achat d'un premier bien a tendance à reculer. (Belga)