

Louvain School of Management

Quels sont les critères de la nouvelle génération ; prioriser les attentes du marché immobilier

Auteur : Vincent Cachera
Promotrice : Nadia Steils
Année académique 2020-2021
Travail de fin d'études (TFE) en vue d'obtenir le titre de
Master (60) en Sciences de Gestion

Résumé :

Dans un monde en constante mutation, sans cesse influencé par des facteurs extérieurs, les attentes de la nouvelle génération concernant l'immobilier peuvent être parfois difficiles à saisir. Ce mémoire a par conséquent pour objectif de les définir afin de déterminer ce qui caractérise le marché ainsi que les facteurs qui pèseront dans la balance lors de la prise de décision des ménages. Quels sont les critères du choix de la localisation mais également du quartier, du logement ? Quelles sont les aménités spatiales recherchées par la population, les types de confort requis, les caractéristiques spatiales ? Privilégiera-t-elle un marché immobilier résidentiel de la construction neuve ou de la rénovation et de la reconversion ? Et enfin, les ménages opteront-ils plutôt pour des logements individuels ou collectifs ? Ce mémoire explorera tout d'abord ces questions à travers une première partie théorique. Ensuite, en allant à la rencontre de plusieurs développeurs travaillant dans diverses boîtes de promotion immobilière belges, il a pu confronter la théorie à la pratique afin de répondre concrètement à la problématique du marché.

UNIVERSITÉ CATHOLIQUE DE LOUVAIN
Louvain School of Management

Place des Doyens, 1 bte L2.01.01, 1348 Louvain-la-Neuve
Boulevard Emile Devreux 6, 6000 Charleroi, Belgique
Chaussée de Binche 151, 7000 Mons, Belgique
www.uclouvain.be/lsm

Remerciements

Ce mémoire clôture deux années d'étude en Science de gestion au sein de la Louvain School of Management, UCL. Il m'a permis d'en apprendre énormément sur un sujet qui m'intrigue depuis de nombreuses années. Ce travail a été réalisé grâce au soutien de certaines personnes à qui je voudrais témoigner ma reconnaissance.

Tout d'abord, j'aimerais remercier ma promotrice de mémoire, Nadia Steils, pour ses conseils judicieux et sa disponibilité.

Ensuite, je souhaiterais également présenter mes remerciements à ma sœur Catelina Cachera ainsi qu'à ma belle-sœur Anaïs Heymans pour leurs relectures.

Je tiens également à présenter mes remerciements à ma compagne, Juliette Delfosse, pour son soutien quotidien dans la confection de ce mémoire et ses nombreuses critiques constructives.

Enfin, je tiens à remercier Filip Deprez, Nathalie Henry, Thierry Collard, Thierry de le Court et Sophie Lambrighs d'avoir accepté mes demandes d'interview et contribué à ce mémoire.

Table des matières

Introduction	10
Partie 1 : Revue de la littérature	11
Chapitre I : Choix de la localisation, du quartier et du logement, quels critères ?.....	12
1. Constat	12
2. Déterminants de la localisation résidentielle	14
2.1. Localisation selon les avantages recherchés.....	14
2.1.1. Accessibilité de l'emploi <i>versus</i> prix de l'immobilier	14
2.1.2. Les aménités spatiales	15
2.2. Localisation par style de vie recherché.....	16
3. L'importance du quartier	22
4. Le choix du logement.....	23
4.1. Caractéristiques spatiales du logement.....	23
4.1.1. Évolution de la superficie des logements depuis 2001	23
4.1.2. La flexibilité des espaces.....	23
4.1.3. Evolution des manières de vivre et d'aménager les logements.....	24
4.2. Le confort du bâtiment	25
4.2.1. Confort biophilique et espaces extérieurs	25
4.2.2. Confort thermique et performances énergétiques	26
4.2.3. Confort acoustique et conciliation des activités	27
4.2.4. Confort et qualité de l'air intérieur.....	27
4.2.5. Confort et lumière naturelle	28
5. Synthèse	29
Chapitre II : Vers un marché immobilier résidentiel de la construction neuve ou de la rénovation et de la reconversion ?.....	31
1. L'objectif zéro béton des trois régions et l'influence des autorités	31
2. La rénovation	33

3. La reconversion et la subdivision.....	33
4. Les avantages et inconvénients financiers de la rénovation/reconversion.....	34
5. Synthèse	35
Chapitre III : Vers un marché immobilier du logement collectif ou individuel ?	37
1. Mutations démographiques	37
1.1. Croissance de la population	37
1.2. Croissance et taille des ménages	37
2. Mutations sociétales	38
2.1. Évolution de la vie de famille	38
2.2. Évolution technologique	38
2.3. Prise de conscience écologique	38
2.4. Impact des crises sanitaires sur nos manières d’habiter	39
2.5. Tendance : mutualisation des services/fonctions.....	40
3. Synthèse	41
Partie 2 : Etude pratique	42
Chapitre I : Méthodologie	43
1. Etude qualitative	43
1.1. L’échantillon.....	43
1.2. Le questionnaire	46
Chapitre II : Réponses des développeurs immobiliers	47
1. Choix de la localisation.....	47
2. Choix du quartier	59
3. Choix du logement	61
4. Construction neuve ou rénovation/reconversion ?	70
5. Logement individuel ou collectif ?	74
Conclusion.....	78
Limites et voies de recherche future	82

Bibliographie	83
Annexe 1 : Le guide d'entretien	91
Annexe 2 : Transcription de l'interview de Thierry Collard.....	96
Annexe 3 : Transcription de l'interview de Filip Deprez.....	118
Annexe 4 : Transcription de l'interview de Sophie Lambrighs menée le	133
Annexe 5 : Transcription de l'interview de Thierry de le Court	152
Annexe 6 : Transcription de l'interview de Nathalie Henry	202

Table des figures

Figure 1 : Les régions urbaines belges (2017).....	12
Figure 2 : Période de construction des bâtiments en Belgique.....	33
Figure 3 : Tableau descriptif des répondants (analyse descriptive).....	44
Figure 4 : Hiérarchie des critères de la nouvelle génération selon Filip Deprez.....	59
et Thierry de le Court	
Figure 5 : Hiérarchie des critères de la nouvelle génération selon Nathalie Henry.....	59
Figure 6 : Hiérarchie des critères de la nouvelle génération selon Thierry Collard.....	60
Figure 7 : Hiérarchie des critères de la nouvelle génération selon Sophie Lambrighs.....	60
Figure 8 : Hiérarchie des types de confort.....	69

Introduction

Les enjeux du développement durable, les avancées techniques, les crises ou encore les épidémies sont autant de facteurs qui influencent nos usages et nos manières d'habiter, eux-mêmes en perpétuelle mutation. En effet, le secteur de l'immobilier résidentiel répond avant tout à un besoin primaire, celui de s'abriter, qui s'inscrit dans un monde aux multiples défis, poussant continuellement nos habitats à évoluer. Il est par conséquent parfois difficile de saisir les critères du choix résidentiel de la population qui nous entoure et d'autant plus complexe de tenter de cerner et d'anticiper ceux des nouveaux propriétaires. Ce mémoire a par conséquent pour objectif de déterminer les critères principaux qui guideront le choix résidentiel des nouvelles générations tout en dressant le portrait des futures tendances du marché immobilier.

Ce travail s'appuie sur deux parties. La première consistera en une revue de la littérature scindée en trois chapitres. Le premier chapitre vise à déterminer les principaux critères qui guident le choix de la localisation, du quartier et du logement. Le deuxième s'attache à déterminer si les nouvelles générations privilégieront un marché immobilier résidentiel de la construction neuve ou de la rénovation/reconversion ; et la troisième tente de déterminer si les nouvelles générations opteront pour un logement collectif ou individuel.

La deuxième partie vise à confronter la théorie à la pratique par le biais d'une étude qualitative. Celle-ci prend la forme d'interviews de développeurs immobiliers travaillant dans diverses sociétés belges. Cette partie se divise en deux chapitres dont le premier expose la méthodologie adoptée lors des entrevues et le deuxième synthétise et analyse les réponses des développeurs immobiliers. Les entrevues retranscrites sont entièrement reprises dans les annexes du travail.

Enfin, la conclusion générale de la recherche se base sur les apports fondamentaux théoriques et pratiques de ce mémoire. Les limites et voies de recherche future seront exposées afin de clore ce travail.

Partie 1 : Revue de la littérature

Chapitre I : Choix de la localisation, du quartier et du logement, quels critères ?

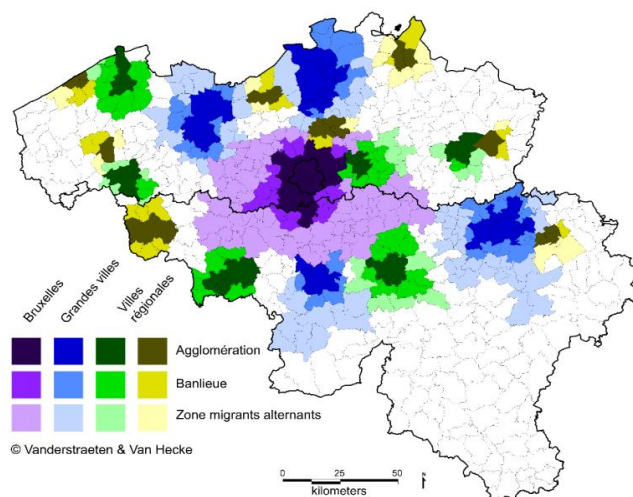
La localisation, le quartier et le logement ont une importance primordiale dans le choix résidentiel. À l'avenir, comment les ménages décideront-ils de se localiser ? Comment choisiront-ils leur quartier ? Et quels seront les facteurs déterminants qui influenceront leur choix entre divers logements ?

Ce 1^{er} chapitre aborde tout d'abord un constat exposant l'ampleur et les raisons du phénomène de l'exode, que celui-ci soit vers la périphérie ou l'urbain, et analysera son impact en termes d'étalement urbain. Dans un second temps, il approfondira la question des déterminants de la localisation résidentielle depuis les avantages recherchés aux styles de vie désirés. Ensuite, il étudiera l'importance du quartier et enfin, se penchera sur les facteurs du choix du logement.

1. Constat

Comme le montre la figure 1, Vanderstraeten et Van Hecke (2019) ont recensé 19 grandes villes¹ en Belgique. Celles-ci se composent d'un centre au tissu urbain continu et d'une banlieue à caractère résidentiel. Entre 1970 et 1990, leurs agglomérations ont fait face à une période d'exode de la population au profit des banlieues, augmentant ainsi l'étalement urbain. Au contraire, entre 2001 et 2017, les auteurs ont observé le phénomène inverse avec une légère augmentation des habitants dans les agglomérations.

Figure 1 : Les régions urbaines belges (2017)



¹ Les 19 grandes villes belges sont Anvers, Brugge, Bruxelles, Charleroi, Genk, Gand, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Liège, Mechelen, Mons, Namur, Ostende, Roeselare, Sint-Niklaas, Tournai, Turnhout, et Verviers.

Libert (2011) réalise le même constat. Après cette période d'exode urbain et de paupérisation des villes par la fuite de ses habitants à hauts revenus, les villes belges gagnent enfin en population. Ce renversement de situation est dû à la mise en place de politiques urbaines fortes dans les années 1990.

En effet, depuis cette période, le Service Public fédéral de Programmation Intégration Sociale (2015) explique que le besoin d'investiguer la dimension urbaine du territoire belge s'est fortement ressenti à tous les niveaux de pouvoir. Antérieurement, dès les années 70, des initiatives urbaines ont été prises mais uniquement au niveau régional. Il faut attendre 1999, pour voir apparaître la *Politique des Grandes Villes*. À tous les niveaux, l'ambition de cette politique urbaine belge est de rendre ou garder les villes attrayantes en combinant le travail, l'habitat et les loisirs. Les résultats de cette stratégie territoriale diffèrent d'une région à l'autre :

- Depuis plusieurs décennies, par ses progrès sur le plan économique, la région flamande a vu le degré de satisfaction des citoyens croître de manière continue. En effet, en favorisant fortement les villes grâce à la stimulation du secteur social, culturel, économique et spatial, le gouvernement flamand semble avoir stoppé l'exode urbain.
- La région wallonne, quant à elle, victime de la forte désindustrialisation des deux principaux bassins sidérurgiques (Charleroi et Liège), n'a pas pu stopper l'exode urbain et y a constaté une paupérisation des centres villes. Cependant, le redéploiement économique actuel de ces deux bassins commence progressivement à attirer des populations à plus hauts revenus.
- La région de Bruxelles-Capitale, l'une des villes les plus prospères d'Europe, possède, par sa position de double capitale (capitale de l'Union européenne en plus d'être la capitale du pays), l'offre la plus étendue en termes de vie culturelle, de vie sociale et économique. Malgré ça, il est à noter que plus d'un emploi sur deux y est occupé par un navetteur.

Si les résultats diffèrent en stoppant ou non l'exode urbain, celui-ci ne semble pas se caractériser en Belgique par une tranche d'âge précise. En effet, selon une enquête menée par la Fédération des Développeurs-Constructeurs de Logements (2021), la majorité des Belges toute catégorie d'âge confondue n'est pas attirée par le fait de vivre en ville et le citadin trentenaire a tendance à déménager au profit de la banlieue. Cependant cette enquête réalisée auprès de 1000 jeunes âgés de 18 à 35 ans, met également en évidence le fait que 85% des jeunes citadins souhaitent rester en milieu urbain. Un groupe grandissant de jeunes citadins aspire par conséquent désormais à vivre en ville.

2. Déterminants de la localisation résidentielle

Les déterminants de la localisation résidentielle sont multiples. Les divers facteurs permettant de poser un choix sont classés ci-dessous en fonction, d'une part, des avantages recherchés, et d'autre part, selon le style de vie désiré.

2.1. Localisation selon les avantages recherchés

2.1.1. Accessibilité de l'emploi *versus* prix de l'immobilier

Le modèle de localisation des ménages sur l'ensemble du territoire belge développé par Cornelis, Barthelemy, Pauly et Walle (2012) sur base d'un échantillon de 100 000 personnes ayant déménagé entre le 1er janvier 2001 et 2002, montre que l'indicateur d'accessibilité aux emplois a plus d'importance que celui du prix de l'immobilier. Cet indicateur d'accessibilité aux emplois est calculé en fonction du nombre d'emplois accessibles à moins de 30min en voiture. Celui-ci est par conséquent le principal déterminant de la localisation résidentielle des ménages belges. Les auteurs précisent cependant que l'accessibilité aux emplois est hautement corrélée ($r=0.89$) avec celle de l'accessibilité aux services. En effet, au vu de la configuration du territoire belge, habiter proche des zones d'emploi, correspond au fait d'être à proximité des services tels que les commerces, hôpitaux, parcs, etc. La Fédération des Développeurs-Constructeurs de Logements (2021) confirme également cette tendance et spécifie que les jeunes ont tendance à opter pour la ville, pôle d'activité économique.

À contrario, Bruck et al. (2001) précise que les ménages belges à revenus modestes ont tendance à privilégier le prix de l'immobilier à l'accessibilité afin de bénéficier d'un logement adapté à leurs besoins. Attout (2021) indique que la normalisation du télétravail a pour effet de rendre attrayantes les villes situées à plus de 45 minutes de son lieu de travail hors embouteillage. En raison des prix de l'immobilier inférieurs, certains sont prêts à s'éloigner afin d'acquérir la maison idéale. Comme le souligne Attout (2021), ce phénomène de migration favorisant l'étalement urbain devra être observé à long terme pour confirmer ou non cette tendance.

2.1.2. Les aménités spatiales

Brueckner, Thisse et Zenou (1999) posent la question suivante : « Pourquoi le centre de Paris est-il riche et le centre de Détroit est-il pauvre ? » Pour y répondre, les auteurs présentent une théorie de la localisation par les revenus basée sur les aménités. Ils partent du constat que les ménages aisés sont naturellement à la recherche de grands logements/espaces et sont dès lors attirés par la périphérie. Selon eux, seule la présence d'aménités de qualité peut inverser l'attraction naturelle des ménages aisés vers la périphérie. Les auteurs distinguent trois catégories d'aménités qu'ils définissent comme suit :

- Les aménités naturelles générées par la topographie des lieux, y compris les rivières, la côte, les collines, etc.
- Les aménités historiques générées par la mise en valeur de l'architecture des monuments, bâtiments, parcs et infrastructures préexistants considérés comme esthétiques par les habitants actuels.
- Les aménités modernes regroupent l'ensemble des équipements publics ou privés répondant aux différents besoins des habitants. Elles reprennent notamment les équipements d'intérêt culturel (musées, théâtres, cinémas, etc.), sportif (piscines, terrains de

football, etc.), éducatif (crèches, écoles, universités, etc.), récréatif (plaines de jeux, bars, restaurants, etc.), et d'intérêt médical (pharmacies, cliniques, hôpitaux, etc.).

Les auteurs considèrent les aménités naturelles et historiques comme facteurs causaux du modèle de localisation par les revenus tandis que les aménités modernes sont plutôt considérées comme conséquence du modèle. Contrairement aux aménités naturelles et historiques, la qualité des aménités modernes disponibles découle du niveau de revenu local et est dès lors considérée comme un sous-produit plutôt qu'un déterminant de la théorie.

Bruckner et al. (1999) arrive à la conclusion que la ville de Paris, par ses monuments, ses boulevards, ses parcs, son architecture haussmannienne et ses paysages fluviaux, dispose d'aménités historiques et naturelles de grande qualité par rapport à la périphérie et attire de ce fait les ménages aisés vers des emplacements centraux. Par contre, la ville de Détroit, symbole d'une ville industrielle meurtrie par la crise économique, n'offre selon Brueckner et al. (1999) que très peu d'aménités pour inverser les forces conventionnelles qui attirent les ménages aisés vers les banlieues.

2.2. Localisation par style de vie recherché

Les auteurs Pattaroni et Thomas (2012) proposent une hypothèse selon laquelle les critères de choix de la localisation résidentielle sont fonction du mode de vie des ménages. Le choix résidentiel est comme « un processus d'exploration et d'évaluation des qualités de l'environnement construit au travers duquel les familles cherchent à faire correspondre au mieux leur lieu de vie et la manière dont elles désirent vivre » (Pattaroni et Thomas, 2014, p. 115). Pour développer leur hypothèse, les auteurs ont choisi comme terrain d'étude l'agglomération de Berne et de Lausanne qui se trouvent toutes deux sur le territoire Suisse et sont situées au carrefour d'aires culturelles d'un point de vue linguistique, idéologique et religieux. Cette étude, qui a eu lieu dans les deux agglomérations, a comporté une phase qualitative composée d'une quarantaine d'entretiens semi-directifs ainsi que d'une phase quantitative réalisée grâce à la passation d'un questionnaire

téléphonique de 25 minutes soumis à 1000 ménages avec présence d'au moins un enfant de moins de 25 ans.

Cette étude a permis d'établir six axes d'évaluation de l'environnement qui influencent les préférences résidentielles. Les six axes sont les suivants :

1. Sécurité :

Cet axe caractérise la préférence des individus pour un environnement sécurisé et de renom. Les auteurs différencient donc les familles en fonction de l'intérêt qu'elles attribuent au fait de vivre dans un tel environnement. Les analyses de cette présente étude ont d'ailleurs révélé que le facteur de sécurité permettait de distinguer les familles conservatrices quant à leur environnement de celles davantage « libérales » et donc moins regardantes au facteur sécurité.

2. Densité :

Ce segment traduit une affection particulière pour un environnement urbain dense en aménités de proximité et bien desservi par les transports en commun.

3. Convivialité :

Il s'agit de l'axe relatant de la préférence envers un milieu convivial avec une vie associative abondante et variée. Il distingue donc les familles *communautaristes*, pour lesquelles la convivialité est un élément central, de celles *individualistes*, qui n'accordent pas d'importance particulière à la vie publique de leur quartier.

4. Ancrage social :

Cet axe représente la préférence des personnes à demeurer dans un environnement où les dimensions plutôt « *domestiques* » de la vie sociale (famille, amis, boulot) sont maintenues à proximité. Il s'agit donc, en d'autres termes, d'un milieu permettant une vie sociale ancrée localement.

5. Tranquillité :

Ce segment-ci relate l'attraction des familles, outre leurs aspirations sociales ou fonctionnelles, pour un milieu de vie calme et verdoyant.

6. Élitisme (statut social) :

Il s'agit de l'axe reflétant l'aspiration des personnes à habiter dans un environnement dit « élitiste ». Il regroupe d'ailleurs trois critères caractérisant les lieux de vie « hauts de gamme » : l'accessibilité en voiture, la fiscalité et la réputation du quartier. Ce type de milieu encourage donc l'individualisme et la situation financière aisée comme mode de vie. Et, comme l'a analysé Bourdieu (1979), ce segment mesurerait en fait le désir de se distinguer socialement.

Comme l'expliquent les auteurs, lors d'un déménagement, les ménages dessinent leur environnement idéal en se positionnant sur les six axes précités. Le concept de *mode de vie résidentiel* est le résultat des préférences résidentielles et du mode de vie. Le concept de *mode de vie résidentiel* peut être classé en deux familles. Les ménages aux morales traditionnelles et compositions familiales classiques avec des aspirations sociales sont classés dans la famille des *idéaux types modernes* tandis que les ménages privilégiant l'autonomie et l'épanouissement de soi sont classés dans la famille des *idéaux types postmodernes*.

Pattaroni et Thomas (2012) expliquent que la famille des *idéaux type modernes*, sensible au modèle d'ascension sociale, fait attention au statut social et aux signes distinctifs du quartier (axe de l'élitisme). Cette famille est selon eux composée de trois groupes qui se différencient sur l'axe de la convivialité par leur rapport au voisinage et leur conception des relations sociales. La présentation de ces trois groupes est la suivante :

1. Les communautaristes :

Les caractéristiques sociales, sensibles et fonctionnelles du cadre de vie font l'objet d'une grande exigence de la part des familles communautaristes. Ces dernières valorisent principalement le niveau de

sécurité, la notoriété du quartier, la compagnie d'un réseau social proche (amis, famille) ainsi que l'existence de rapports positifs avec le voisinage. Elles favorisent ainsi les lieux connus, la vie avec des personnes semblables et sont donc davantage axées sur l'existence d'une communauté plutôt que sur un cadre construit précis. En effet, particulièrement sédentaires, elles s'impliquent fonctionnellement et socialement dans leur quartier qu'elles fréquentent assidûment. Par contre, combinant la mobilité douce, les transports en commun et l'utilisation d'une automobile, elles recherchent non seulement un environnement convivial et riche socialement mais également facile d'accès et doté d'aménités de proximité. Enfin, ces familles communautaristes présentent une proportion plus importante de personnes ayant un diplôme de niveau supérieur ainsi que des ménages au sein desquels la femme demeure au foyer. Politiquement, elles ont plutôt tendance à voter au centre droit.

2. Les Bourgeois :

La sécurité et la situation sociale du lieu de vie sont principalement valorisées par les familles bourgeoises. Ceci souligne un comportement plutôt conservateur et individualiste qui traduit une relation forte avec le cadre construit par la bourgeoisie traditionnellement. Par leur souhait de se distinguer socialement, ces familles rejettent les quartiers dits populaires et blâmés. Elles déclarent d'ailleurs librement leur préférence pour un lieu de vie élégant et résidentiel au détriment d'un quartier vivant et populaire. En d'autres termes, leur environnement de vie doit surtout présenter du confort, être commode et ceci dans un contexte socialement valorisant. Ces familles bourgeoises ont donc une préférence accrue pour la vie dans un village calme, en périphérie non loin de la ville, dans une maison quatre façades ou une résidence neuve. De plus, dans cette idée d'individualisme, elles ont souvent deux voitures au minimum. Enfin, elles représentent une part importante de ménages propriétaires, avec une femme ménagère et un homme cadre, votant à droite.

3. Les champêtres ancrés :

Ceux-ci ne découlent pas à proprement dit de la modernité d'un point de vue social et territorial mais seraient plutôt les héritiers des modes de vie ruraux, tout en s'insérant dorénavant dans l'environnement d'une agglomération urbanisée. Les ménages de cette catégorie présentent donc une certaine affection pour un territoire dit "campagnard" pour lequel ils ressentent un certain sentiment d'appartenance. Ils valorisent donc un lieu de vie vert et calme avec des liens sociaux centrés sur la commune où ils vivent. Étant par conséquent socialement ancrés, ils ont une utilisation davantage centralisée de la voiture et, pour eux, une ferme rénovée en campagne représente un lieu de vie parfait. Ces familles "champêtres ancrés" comptent principalement des ménages de formation secondaire tendant à voter au centre.

Pattaroni et Thomas (2012) montrent que les trois groupes constituant la famille des *idéaux type postmodernes* se distinguent des *modernes* par leur usages, leurs valeurs et leur rapport au territoire. En réaction aux modes de vie de la bourgeoisie issus de la révolution industrielle, ils rejettent la notion d'élitisme et partagent d'autres aspirations telles que « convivialité et mixité, immeuble ancien et densité, identité et mémoire du lieu répondant tant à un souci d' « authenticité » qu'à une volonté de participer à la vie sociale et politique » (Pattaroni et Thomas, 2012, p. 121). Si ces groupes partagent le souhait de se situer à proximité de leurs activités et font usage de transports écologiques, ils ne se rejoignent pas forcément sur des questions plus sociales relatives notamment à la sécurité. Voici la présentation de ces trois groupes :

1. Les citoyens engagés :

Ce groupe comprend les familles ayant une attirance claire pour des contextes de vie urbains aux transports publics assurés, aux aménités variées et aux habitants socialement variés. De plus, elles apprécient particulièrement vivre en ville, mais dans des édifices assez anciens. Par contre, elles sont également à la recherche d'un lieu de vie sans danger pour leurs enfants, avec tout de même une atmosphère collective similaire

à celle d'un village. Elles ancrent d'ailleurs leurs activités à proximité de leur lieu de vie. Pour finir, ce type de groupes familiaux représentent une grande partie de familles universitaires, monoparentales ou biparentales, travailleurs à mi-temps et votant à gauche.

2. Les citadins individualistes :

Ces familles aux caractéristiques individualistes ne favorisent pas spécialement un ancrage social là où se trouve leur milieu de vie. Cependant, elles mettent en valeur la coopérative familiale, fréquentent quotidiennement leur commune pour faire leurs emplettes et sortent volontiers le soir. Elles aiment d'ailleurs vivre dans un environnement fonctionnel, desservi convenablement en transports en commun et proche d'une large proposition culturelle. Ensuite, contrairement aux familles bourgeoises, les citadins individualistes n'accordent aucune importance à l'éventuelle réputation ou au niveau de sécurité de leur quartier. Enfin, comme les citadins engagés, ce groupe comprend des familles universitaires aux deux parents actifs à mi-temps et votant à gauche.

3. Les paisibles :

Ces familles, "libérales", sont à la recherche de la tranquillité. Elles souhaitent par conséquent un logement calme et présentant du confort ; Ceci induit donc une préférence pour une villa dans un lieu à partir duquel elles pourront se rendre à leurs activités, en voiture principalement. Ce groupe, aux relations sociales dispersées jusqu'en Suisse ou d'autres pays, est le moins ancré d'un point de vue social et fonctionnel. En effet, ayant généralement déjà vécu un moment à l'étranger et étant cosmopolites, elles privilégient la connexité et installent donc un certain détachement avec leur propre lieu d'habitation. Enfin, ces familles "paisibles" sont majoritairement représentées par des industriels ainsi que des gérants de sociétés.

3. L'importance du quartier

En collaboration avec le *Centre de Recherches et d'études pour l'action territoriale de l'Université Catholique de Louvain*, le développeur immobilier Matexi (2016) a mené une enquête auprès de 1500 Belges pour connaître l'importance accordée au quartier lors de la recherche d'un logement. Les conclusions de cette enquête montrent que 82% des Belges accordent de l'importance au quartier. Pour 25% des Belges, le quartier est plus important que le logement et ce chiffre monte à 34% pour les jeunes âgés entre 25 et 34 ans.

L'enquête souligne également l'importance des relations sociales dans le quartier. En effet, 61% des répondants estiment que vivre dans un quartier où les voisins se connaissent et s'entendent bien est le plus important.

Si les Belges n'accordent pas beaucoup d'importance à la mixité sociale et culturelle, 70% des interrogés estiment cependant que la mixité générationnelle est importante. L'image sociale que renvoie le quartier ne semble quant à elle pas avoir d'importance.

L'enquête met également en évidence les 5 critères prioritaires dans le choix du quartier :

- La présence de commodités telles que les écoles, commerces, etc.
- La propreté de l'espace publique
- La présence d'espaces verts
- La présence de transports en commun
- La sécurité du quartier

4. Le choix du logement

4.1. Caractéristiques spatiales du logement

4.1.1. Évolution de la superficie des logements depuis 2001

Selon Logic-Immo (2021), la taille des logements belges diminue d'année en année. En effet, entre 2001 et 2016, sur base des chiffres des statistiques officielles du SPF, Logic-Immo (2021) a estimé que la taille des logements des Belges a diminué d'environ 20% et est passée d'une moyenne de 118m² à 97m² en l'espace de 15 ans. Cette diminution est principalement due à l'augmentation du prix au mètre-carré et à la recherche de rentabilité des développeurs immobiliers.

Toujours selon Logic-Immo (2021), la diminution de la taille des logements s'est généralement faite au détriment des espaces de stockage tels que les caves, greniers, garages et celliers. Pour compenser cette perte partielle ou totale d'espace, les lieux de vie se voient souvent optimisés pour y intégrer des rangements.

4.1.2. La flexibilité des espaces

Le PUCA (2020), agence interministérielle française, invite à repenser le logement de manière à ce qu'il puisse contenir des espaces à même de concilier usages multiples et intimité. Le logement réorganisé dans l'empressement pour « accueillir de nouvelles fonctions (travailler, manger, éduquer, faire du sport, se divertir) et de nouvelles temporalités (le temps de l'apprentissage, du travail, du jeu, de la vie en commun), pousse les professionnels à s'interroger sur l'évolution des besoins en matière de superficie/cloisonnement ». (PUCA, 2020, p.4)

Selon un rapport publié par Degros et al (2021), les confinements répétitifs en période COVID-19 ont généralisés la pratique du télétravail en Belgique et amènent à penser l'habitat comme un potentiel lieu de travail. L'étude précitée de TREVI (2021) montre que les Belges qui télétravaillent sont 80% à souhaiter un lieu dédié à leur activité professionnelle. Parmi eux,

57% souhaitent un bureau séparé et 20% souhaitent un espace de bureau dans le living. Contrairement à la première solution, la seconde permet de répondre au souhait d'isolement sans pour autant impliquer un agrandissement ou des travaux onéreux.

4.1.3. Evolution des manières de vivre et d'aménager les logements

Les salles d'eau sont maintenant indispensables à nos logements alors qu'elles n'y étaient pas courantes (voir pas présentes) il y a un siècle. Les espaces de vie sont généralement plus ouverts, donnant vue sur la cuisine qui jusqu'au 20^{ème} était cloisonnée et mise à distance de la salle à manger. Au cours du temps, nos manières de vivre ont constamment muté, impactant les attentes en termes d'aménagement des logements².

Bien que ce point soit évoqué en détail plus loin (voir chapitre 3, point 1.2 *Croissance des ménages et taille des ménages*), selon le Bureau Fédéral du Plan et la Direction générale statistique (2021), la taille des ménages belges n'a eu de cesse de chuter depuis 1846 et diminuera encore légèrement d'ici 2070. Au contraire, le nombre de ménages continue d'augmenter, composés parfois de personnes seules (divorces, diminution des mariages, etc.). Ces éléments ont une incidence directe sur les logements, qui sont par conséquent souvent de taille plus réduite. Il faut dès lors concilier la taille parfois limitée des logements avec le besoin de fonctions supplémentaires qui évolue au gré du temps. En effet, comme expliqué ci-dessus, les confinements successifs ont par exemple exercé une influence directe sur nos manières de vivre, faisant ressentir la nécessité de certaines fonctions supplémentaires au sein de l'habitat qui devient tour à tour lieu de travail, d'apprentissage, de divertissement ou encore d'exercice physique. L'aménagement qui en découle sera sans doute amené à être plus flexible afin de pouvoir supporter plusieurs usages comme l'indique le PUCA (2020) (une chambre d'amis ou un hall pouvant également être un bureau, la présence de cloisons amovibles ou de portes coulissantes pour diviser les

² Bruxelles Patrimoines (2012). En ligne : <http://patrimoine.brussels/liens/publications-numeriques/versions-pdf/articles-de-la-revue-bruxelles-patrimoines/numero-3-4/article-3-4-4>

espaces, etc.), avec des zones correspondant à des fonctions précises pour bénéficier de plus d'intimité. Le designer Daun Curry explique dans le magazine ADpro « Nous pouvons nous attendre à un retour vers un style de plan d'étage plus traditionnel. La vie moderne à aire ouverte est populaire pour de nombreuses raisons, mais durant cette période, nous réalisons que cela peut être un obstacle lorsque notre vie professionnelle se fonde dans nos espaces de vie ». Il ajoute que dans certains cas, la séparation des pièces permet une différenciation claire entre la vie privée et la vie professionnelle. Dans le même article, l'architecte Andrew Mann adhère à cette différenciation des espaces. Le magazine soutient que les espaces de cuisine, souvent synonymes de rassemblement des familles, seront toujours des espaces clés du logement et rappelle également l'importance de la lumière naturelle et des vues sur l'extérieur. Selon Trevi (2021), un espace extérieur sera également de plus en plus indispensable dans les logements, qu'il soit mutualisé ou non.

4.2. Le confort du bâtiment

Pour Blanquet, Breton, Létourneau-Gagnon et Lorenzetti (2020), les logements n'offrent pas tous le même niveau de confort, or celui-ci a un impact majeur sur la santé physique et psychologique des habitants. Si avant la période COVID-19, le confort du bâtiment était davantage associé à une notion de luxe, désormais, le niveau de confort offert par un logement devrait être placé au centre des priorités.

4.2.1. Confort biophilique et espaces extérieurs

Wilson (2012) décrit le concept de biophilie comme le besoin inné de l'homme d'être en contact avec la nature. La présence de la nature apparaît dès lors comme primordiale pour le bien-être humain. Selon Allaume Bobe (2017), ce besoin inné d'être en contact avec la nature doit être pris en compte dans tout projet d'aménagement et de construction. Une enquête menée en période COVID-19 par l'IDHEAL (2020) indique que la présence d'un espace extérieur ne relève plus du confort mais de l'indispensable et est désormais le critère le plus important dans le choix du logement des Français. Dans la même optique, l'étude menée par le groupe d'agence

immobilière TREVI (2021) sur un échantillon de 859 Belges montre que l'élément le plus important pour un futur logement serait la présence d'une terrasse et/ou d'un jardin.

Selon Blanquet, Breton, Létourneau-Gagnon et Lorenzetti (2020) la pandémie a mis en évidence l'importance de créer des environnements biophiliques dans le bâtiment, dans un contexte de densification urbaine. Le confort biophilique peut être rencontré en intégrant par exemple aux bâtiments des toitures végétalisées, des matériaux naturels, l'accès à la lumière naturelle et en assurant des vues sur la nature.

4.2.2. Confort thermique et performances énergétiques

Selon le SPF Économie, Travail et Concertation sociale (2013), le confort thermique est fonction du métabolisme, de l'habillement, de l'humidité relative, de la vitesse de l'air ainsi que de la température de l'air ambiant et des parois. Pour atteindre un confort thermique où l'occupant n'a ni trop chaud ni trop froid, il faut réduire les échanges thermiques des façades et toitures en les isolant tout en assurant une vitesse de l'air adéquate au moyen d'une ventilation maîtrisée. Il est également nécessaire de limiter les échanges thermiques par les parois vitrées en plaçant notamment un double vitrage et éventuellement des stores extérieurs.

La dernière enquête datant de 2012 de l'Observatoire Européen de la Précarité Énergétique (2012) montre que 86,3% des ménages belges déclarent habiter dans un logement suffisamment frais en été et 87,4% ont répondu avoir un logement suffisamment chaud en hiver. En 2019, selon le dernier *Baromètre de la précarité énergétique et hydrique* de la Fondation Roi Baudouin (2021), 20% des ménages belges se trouvent en situation de précarité énergétique et 3,9% de la population déclare avoir des difficultés à chauffer correctement leur logement.

Le SPF Économie, Travail et Concertation sociale (2019) constate dans le secteur résidentiel belge une diminution de la consommation énergétique

globale depuis 2010. Cette diminution nécessaire à la transition énergétique est principalement due aux directives européennes PEB, Ecodesign ainsi qu'à la mise en place de l'étiquetage énergétique qui permet de classer les produits selon leurs performances énergétiques. La première directive a permis de favoriser l'isolation des bâtiments (neufs et rénovés) et les suivantes ont permis d'orienter les consommateurs vers des produits moins énergivores.

L'étude TREVI (2021) révèle que les Belges placent les performances énergétiques comme 3ème critère le plus important dans le choix d'un futur logement, juste après la place de parking et la présence d'un espace extérieur. L'enquête de la Fédération des Développeurs-Constructeurs de Logements (2021), montre que 80% des 1000 jeunes (18-35 ans) interrogés trouvent la performance énergétique importante mais seuls 30% la placent en critère absolu. Peu sont prêts à réduire la surface de leur logement au profit d'une meilleure performance énergétique.

4.2.3. Confort acoustique et conciliation des activités

Selon Desportes (2017), l'exposition répétée à des nuisances sonores génère des effets négatifs sur la santé : stress, troubles du sommeil, pathologies cardio-vasculaires, etc. De manière générale, grâce à l'isolation thermique des façades, l'isolation phonique par rapport à l'extérieur s'est améliorée. L'absence de bruits extérieurs met alors en exergue les bruits intérieurs et nécessite de revoir à la hausse l'exigence des normes actuelles. De plus, le PUCA (2020) met en avant l'importance de l'isolation phonique au sein d'un même foyer afin de concilier des activités nécessitant des ambiances différentes. Dans la même optique, l'étude précitée de TREVI (2021) montre que l'isolation acoustique est le 6ème critère le plus important pour un futur logement.

4.2.4. Confort et qualité de l'air intérieur

L'enquête Yougov menée au nom de l'entreprise Velux (2018) auprès de 1000 Belges montre que 63% de ceux-ci sont convaincus qu'il n'y a pas de

différence majeure entre l'air extérieur et intérieur, or ce dernier peut être jusqu'à 5 fois plus pollué. Le Service public Fédéral de la Santé publique, de la Sécurité de la Chaîne alimentaire et de l'Environnement (2017) indique qu'un Belge passe en moyenne 85% de la journée à l'intérieur et que la qualité de l'air intérieur est dès lors un facteur environnemental clé de la santé d'une personne. D'ailleurs, dans le texte belge rédigé par la Task Force "Ventilation" du Commissariat Corona du 27 avril 2021, il apparaît que pour limiter la propagation par aérosol de la COVID-19, il est nécessaire de pouvoir garantir en permanence une bonne qualité de l'air intérieur dans tous les locaux.

4.2.5. Confort et lumière naturelle

Contrairement à la lumière artificielle, la lumière naturelle est un besoin vital qui permet dans la plupart des cas «un contact essentiel avec l'extérieur : par ses variations permanentes, par ses rythmes, elle fait pénétrer les mouvements et la vie de la nature dans les bâtiments ». (Desportes, 2017, p7).

À titre d'exemple pour la Belgique, dans le règlement régional d'urbanisme RRU³ de la région Bruxelles-Capitale, la superficie nette éclairante doit au minimum être de 1/5ème de la superficie plancher. Cette norme relative à l'éclairage naturel est d'application pour toutes les pièces habitables à l'exception de la cuisine et des pièces sous combles. Si la cuisine peut être dépourvue de fenêtre, la superficie nette éclairante tombe à 1/12ème de la superficie plancher lorsque les pièces sont sous-combles.

³ Guide Bâtiment Durable (2013)

5. Synthèse

Malgré le recours massif au télétravail à cause de la crise du COVID-19, l'accessibilité à l'emploi reste actuellement un facteur déterminant dans le choix de la localisation résidentielle. Les jeunes sont particulièrement sensibles à ce critère et se localisent en région urbaine afin d'être à proximité des zones d'emploi. Si certains en quête du logement idéal sont prêts à s'éloigner, il n'en reste pas moins que la grande majorité des ménages actuels se localise dans un rayon maximal de 30 minutes (en voiture) des zones d'emplois majoritairement situées en régions urbaines. Les ménages favorisent donc la localisation avant le choix du logement. Si on se base sur la majorité des comportements des Belges actuels, il semblerait que les nouvelles générations continuent de privilégier l'accessibilité à l'emploi plutôt que le prix de l'immobilier et le choix du logement. Il est à noter que dans l'hypothèse où l'accessibilité à l'emploi perdrait en importance, le périmètre de localisation des ménages ne changerait fondamentalement pas. En effet, le territoire belge a la particularité d'être hautement corrélé ($r=0.89$) aux services. De ce fait, habiter proche des zones d'emploi, c'est être à proximité des services tels que les restaurants, écoles, crèches, hôpitaux et inversement.

Mais si l'accessibilité à l'emploi est le principal déterminant de la localisation résidentielle, devant le prix de l'immobilier, comment expliquer le phénomène de périurbanisation qui augmente la distance domicile-travail ? Ce phénomène s'explique par une recherche du compromis. En effet, les ménages ne cherchent pas uniquement à optimiser la distance domicile-travail, ils essayent de trouver le meilleur compromis entre l'accessibilité à l'emploi, la présence d'aménités de qualité et un style de vie recherché.

Les nouvelles générations tendront-elles aussi à se localiser en périphérie, bien que leur choix entre celle-ci et la ville dépendra en grande partie de la politique de l'aménagement des territoires. En effet, après une longue période d'exode urbain, les villes recommencent seulement depuis un peu plus d'une vingtaine d'années à gagner en population. Mais se donneront-elles dans le futur les moyens de continuer à valoriser leurs aménités ? Celles dont ce sera le cas accueilleront dès lors les nouvelles générations. Dans le cas contraire, celles-ci se localiseront en périphérie.

Dans un monde pluriel, les gens n'adoptent pas les mêmes styles de vie et choisissent par conséquent leur environnement construit de manière différente. À l'image des générations actuelles, les nouvelles générations choisiront leur cadre de vie en accordant plus ou moins d'importance au facteur de sécurité, de densité, de convivialité, d'ancrage social, de tranquillité et du statut social que renvoie le lieu et le quartier. Actuellement, par l'importance accordée à la bonne relation de voisinage dans le quartier, la majorité des Belges accorde plus d'importance au facteur de convivialité. Si certains, et plus particulièrement les jeunes, accordent plus d'importance au quartier qu'au logement, la majorité des Belges choisissent d'abord le logement avant le quartier et il est fort probable que les nouvelles générations en fassent de même.

Le logement des nouvelles générations, sur base du rapetissement observé depuis 15 ans, devrait être plus petit que les logements actuels. Cette perte d'espace s'accompagne pourtant d'une nécessité d'accueillir de nouvelles fonctions (travailler, manger, éduquer, faire du sport, se divertir) et de nouvelles temporalités. L'intégration progressive partielle ou totale des activités professionnelles et éducatives au sein du logement implique la nécessité de lieux dédiés à ces activités. Ce besoin d'espace supplémentaire entre en contradiction avec la tendance au rétrécissement des logements observés et laisse supposer que ces espaces dédiés au travail et à l'éducation seront mutualisés par les nouvelles générations en milieu urbain, et peut-être créés en milieu rural.

Les confinements successifs, le rétrécissement et l'intégration de nouvelles activités au logement ont mis en exergue l'importance du confort du bâtiment autrefois associé à une notion de luxe. Le confort du bâtiment est et sera désormais un élément majeur dans le choix du logement des générations actuelles et nouvelles. Si le confort thermique, lumineux et la qualité de l'air intérieur sont déjà bien encadrés par des normes qui assurent le bien-être de l'occupant, le confort biophilique et confort acoustique laissés jusqu'à maintenant de côté devraient être placés en critère absolu. D'ailleurs, il est à noter que depuis la crise du COVID-19, la présence d'un espace extérieur est devenue un élément indispensable.

Chapitre II : Vers un marché immobilier résidentiel de la construction neuve ou de la rénovation et de la reconversion ?

Lors du choix résidentiel, les ménages ont actuellement le choix entre une construction neuve ou un logement existant avec ou sans travaux à prévoir. À l'avenir, est-ce la rénovation et la reconversion qui seront privilégiées ou la construction neuve ?

Premièrement, nous verrons comment les autorités publiques influencent le choix résidentiel en essayant d'enrayer le phénomène de l'étalement urbain. Deuxièmement, nous verrons la position des Belges face à la rénovation. Troisièmement, nous examinerons la nécessité d'investiguer le potentiel de reconversion en logements de bâtiments et sites laissés à l'abandon. Et enfin, avant de conclure, nous passerons en revue de manière succincte les avantages et inconvénients financiers de la rénovation/reconversion.

1. L'objectif zéro béton des trois régions et l'influence des autorités

L'agence européenne pour l'environnement (2016) a classé en 2016 la Belgique et les Pays-Bas comme les deux pays d'Europe dans lesquels l'étalement urbain est le plus élevé. Celui-ci se définit comme « l'extension urbaine qui se fait plus rapide que la croissance démographique : la surface consommée par habitant s'accroît, découplant croissance démographique et artificialisation du sol » (Sainteny, 2008, para 1). L'auteur poursuit en disant qu'un urbanisme basé sur l'étalement urbain s'avère problématique car il va à l'encontre des principes clés du développement durable. Face à cet enjeu, Berger (2018) explique que la Flandre et la Wallonie se dirigent vers une interdiction de construire sur des terres non artificialisées d'ici 2040 pour la première et 2050 pour la seconde.

D'après Berger (2018), la politique du « stop au béton » est initiée par la région flamande en 2016. Avec 32,6% de son territoire construit, la Flandre a décidé de changer le statut des deux tiers des zones actuellement urbanisables d'ici 2040. De ce fait, sur les 72 000 hectares actuellement constructibles, seuls 24 000 hectares le resteront. Cette ambition a déjà pris effet puisque d'ici 2025, la région flamande s'est fixée comme objectif, via le plan *betonrem*, de limiter la vitesse de construction de terrains vierges à 3 hectares par jour au lieu de 6 en 2018. Et pour 2040, la Flandre a prévu un panel d'outils via son *instrumentendecreet*. L'outil le plus important offre

une compensation financière en cas de moins-value à la vente d'un terrain autrefois urbanisable. La mesure, estimée entre 2 et 9 milliards d'euros, permettrait soit de dédommager le propriétaire par le rachat de son terrain ou de transférer la propriété d'un terrain déclassé vers un terrain urbanisable.

Selon l'auteur précité ci-dessus, le taux d'urbanisation de la région wallonne était compris entre 11 et 15% en 2018. La région souhaite d'une part limiter le rythme de construction actuel de 34 hectares à 16 par jour d'ici 2025 et d'autre part interdire l'artificialisation de terrains vierges pour 2050. Le premier objectif est repris dans le Schéma de développement territorial (SDT). Ce schéma a cependant une valeur indicative et est dès lors peu contraignant par rapport à un schéma réglementaire. Le second objectif est quant à lui repris dans le Code du Développement territorial (CODT) qui présente bien une valeur réglementaire et non indicative mais entre en contradiction avec le plan de secteur dessiné entre 1977 et 1987. Ce plan de secteur ayant également une valeur réglementaire, des instruments pour le contourner seront encore à imaginer par la région wallonne afin d'atteindre l'objectif « zéro béton » en 2050.

Lors de la table ronde/débat du salon Batibouw du 21 février 2019, Charlier (2019) a retranscrit un échange au cours duquel l'architecte Alain Wouters du bureau Art&Build traite de la problématique de l'étalement urbain :

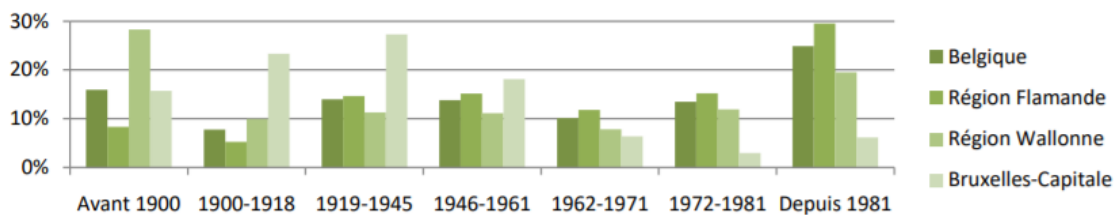
« Il est certain qu'il y a encore beaucoup de chemin à faire pour sensibiliser les gens et leur faire prendre conscience de l'importance des enjeux. Le 'stop à l'urbanisation' devient absolument indispensable face aux enjeux climatiques et financiers. Mais il est clair qu'il y a d'importantes mesures de transition à prendre. Les pouvoirs publics doivent absolument s'attaquer à ces problèmes, si nous voulons une concrétisation de cette désurbanisation et de cette densification des centres urbains, voire péri-urbains et des zones industrielles. ».

(Wouters cité dans Charlier, 2019, para 9)

2. La rénovation

L'ingénieure civile architecte Ruellan (2016) estime que la majorité des bâtiments en Wallonie et à Bruxelles ont été érigés avant 1945 tandis qu'en Flandre, la majorité des bâtiments ont été construits entre 1946 et 1980. En Flandre, 29% des bâtiments ont été construits après 1981 alors que sur cette période, ce taux tombe à 19% pour la Wallonie et à 6% pour Bruxelles.

Figure 2 : Périodes de construction des bâtiments en Belgique



Même si l'écart reste faible, Statbel (2021) montre que le niveau de permis délivrés pour la rénovation de bâtiments résidentiels est supérieur à celui des permis octroyés pour la construction neuve depuis 2007. Malgré ce changement de proportions observé, Ruellan (2016) estime que le taux annuel de rénovation lourde devrait être de 5% alors que celui-ci oscille autour de 0,8% depuis 1996. Ce taux de 5% a été estimé de manière à atteindre les objectifs de réduction de consommation d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre. Les directives européennes et réglementations traitant des objectifs à atteindre en termes d'efficacité énergétique visent particulièrement les bâtiments neufs alors que l'enjeu majeur se trouve dans la rénovation du bâti existant. La rénovation des bâtiments ne doit, selon Ruellan (2016), pas être une règle absolue. En effet, il estime qu'environ 5% du parc bâti ne peut atteindre les performances énergétiques nécessaires après rénovation pour des raisons financières et/ou de performances. Dans ce cas, des opérations de destructions/reconstructions doivent être envisagées.

3. La reconversion et la subdivision

Selon Dessouroux et Romainville (2011), la raréfaction du foncier et l'attrait pour le patrimoine ancien entraînent une croissance de la subdivision des logements existants en plusieurs unités ainsi que la reconversion du bâti existant abandonné en logement. Les zones urbaines belges, en plus de leur potentiel de rénovation et de subdivision,

présentent un stock de bâtiments/sites non résidentiels abandonnés significatifs et propices à des opérations immobilières de reconversion.

Pour les auteurs précités ci-dessus, la Wallonie et Bruxelles, par leur parc immobilier hérité de la période industrielle et d'urbanisation du 19^{ième} siècle, présentent un besoin de transformation et de reconversion important à l'inverse de la Flandre qui présente un patrimoine bâti récent. À titre d'exemple, à Bruxelles, la surabondance de surfaces tertiaires a déjà entraîné un mouvement de reconversion de ces espaces en logements.

Pour répondre à l'objectif zéro béton fixé pour 2050, Charlier et Reginster (2017) expliquent que la Wallonie a fixé dans ses objectifs, via son Code du Développement Territorial (CODT), le fait de lutter contre l'étalement urbain en densifiant son territoire et en favorisant la reconversion des friches. Ces territoires abandonnés déjà artificialisés ont été répertoriés par le SPW (2021) sous la dénomination de sites à réaménager (SAR) et présentent une superficie totale estimée à 3 719 hectares.

4. Les avantages et inconvénients financiers de la rénovation/reconversion

L'État belge favorise la rénovation ainsi que la démolition/reconstruction du parc bâti existant en abaissant la TVA de 21% à 6% alors que la construction neuve ne bénéficie pas de cet avantage fiscal⁴. De plus, la rénovation est favorisée également par un panel de primes régionales, provinciales et communales⁵.

Carnoy (2019), avocat en évaluation et optimisation fiscale, explique que la reconversion en plus de bénéficier d'un taux de TVA à 6% peut également être exonérée de charges d'urbanisme à Bruxelles sous certaines conditions. Malgré ces incitants financiers, Tendero (2018) juge que la reconversion des friches présente un grand nombre de risques. En effet, la reconversion est un processus de longue durée et les risques liés à la dépollution des sols peuvent mettre à mal l'équilibre financier du projet. L'anticipation des coûts de dépollution est un exercice particulièrement difficile car les normes à respecter peuvent évoluer au cours du temps. Pour cette raison, les promoteurs ont tendance à surestimer les coûts associés à la dépollution.

⁴Fédération des Entrepreneurs Généraux de la Construction (2021).
<http://www.fegc.be/Newsletter.asp?id=1124&lng=fr>

⁵Belgium.be : informations et services officiels. (2021).
https://www.belgium.be/fr/logement/construire_et_renover/primes

5. Synthèse

Face aux enjeux du développement durable, l'étalement urbain qui se caractérise par l'éloignement des frontières de l'habitat humain va progressivement laisser place à une politique territoriale qui préconise une construction de la ville sur la ville. Même si la politique du « Stop au béton » contient encore des failles, le politique a néanmoins clairement fixé le cap.

Mais cette tendance actuelle de rénovation du parc bâti existant n'en reste pas néanmoins trop faible pour rencontrer les objectifs de réduction de consommation d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre. Pour rencontrer ces objectifs, il est nécessaire que les résidents actuels et futurs entament des travaux de rénovation du bâti résidentiel existant au détriment de la construction neuve. Dès lors, si le besoin en logements augmente, comment faire afin d'y répondre ?

Par cette volonté d'enrayer l'étalement urbain, le foncier non artificialisé libre de contrainte va se raréfier d'ici 2040 et 2050. Pour assurer un logement à tous, on peut densifier le territoire en subdivisant les bâtiments résidentiels existants à l'image de la maison bruxelloise accueillant bien souvent plusieurs appartements en son sein. La surélévation du bâti existant est aussi un moyen de densification sans pour autant dénaturer les tissus urbains ou rapetisser les logements existants. De nombreux bâtiments présentant un bel étage voient leur étage semi enterré rendu habitables. Le territoire peut également se densifier par des programmes de reconversion de zones abandonnées déjà artificialisées telles que les friches industrielles, les immeubles de bureaux vacants ou abandonnés, etc.

Cette vision de l'aménagement du territoire ne sonne en réalité pas la fin de la construction neuve au profit uniquement de la rénovation, de la subdivision et de la reconversion. En effet, il existera un entre-deux où il sera nécessaire de tantôt rénover, tantôt démolir/construire (et non reconstruire à l'identique) de manière à pouvoir répondre aux enjeux contemporains de ce siècle. L'horizon du choix de la localisation résidentielle s'arrêtera désormais aux territoires déjà urbanisés et artificialisés. À terme, le territoire se densifiera par le biais de la rénovation, de la subdivision, de la surélévation, de la reconversion, de la démolition/construction et non plus par

l'étalement urbain via l'implantation de nouvelles constructions sur des terrains vierges.

Chapitre III : Vers un marché immobilier du logement collectif ou individuel ?

Nos modes de vie et usages ont un impact sur le choix résidentiel. À l'avenir, abandonnerons-nous progressivement le modèle du logement individuel au profit du logement collectif devenu multiforme ? Dans cette partie, seront repris d'une part des données démographiques et d'autre part, des facteurs d'évolution sociétale qui influencent nos usages et modes de vie.

1. Mutations démographiques

1.1. Croissance de la population

Le Bureau Fédéral du Plan et la Direction générale statistique (2021) estiment que la population belge passera de 11,5 millions d'habitants en 2020 à 12,8 millions d'habitants en 2070, soit une augmentation annuelle d'environ 25 000 habitants. Une croissance de la population belge est donc prévue mais à un rythme moins soutenu que les 30 dernières années où l'augmentation annuelle était de 52 000 habitants. Ce potentiel ralentissement se justifie notamment par une diminution de la fécondité, par l'arrivée de la génération baby-boom aux âges où la probabilité de décès est élevée, ainsi que par une diminution des flux migratoires internationaux.

1.2. Croissance et taille des ménages

Sur base des modes de vie observés en matière de vie commune, de l'évolution de la population et de sa structure d'âge, le Bureau Fédéral du Plan et la Direction générale statistique (2021) estiment que le nombre de ménages en Belgique passera de 5 millions en 2020 à 5,8 millions en 2070. D'ici 2070, les ménages passeront :

- De 1,6 à 1,8 million (+200 000 ménages) en région wallonne.
- De 556 000 à 580 000 mille (+24 000 ménages) à Bruxelles Capitale.
- De 2,8 à 3,4 millions (+600 000 ménages) en région flamande.

Toujours selon le Bureau Fédéral du Plan et la Direction générale statistique (2021), la taille des ménages belge diminuera de 2,28 en 2020 à 2,16 en 2070. Cette tendance à la diminution de la taille des ménages est due à l'augmentation des ménages d'une personne seule, 35% en 2020 à 40% en 2070, en raison de l'évolution des modes de cohabitation et du vieillissement de la population.

2. Mutations sociétales

2.1. Évolution de la vie de famille

Selon Eleb et Simon (2014), le rythme des membres de la famille se désynchronise peu à peu. Si les moments de partage restent valorisés et appréciés, la recherche de l'épanouissement personnel prend de l'importance au sein de la famille. Les rythmes de la maison ponctués notamment par les repas et le travail sont par conséquent en train de changer.

2.2. Évolution technologique

Selon Niel et Roux (2012), internet, après l'avènement de l'imprimerie, de la radio et de la télévision, a profondément transformé les relations socio-économiques et nos modes de vie. En effet, la *révolution internet* suscite continuellement, en plus d'avoir modifié l'accès à l'information, de nouveaux comportements, langages et rapports sociaux. Comme constaté par Gillet (2019), internet et les technologies permettent de pratiquer à l'intérieur (à domicile) des activités autrefois pratiquées à l'extérieur tels que le shopping en ligne et le télétravail.

2.3. Prise de conscience écologique

En 2000, lors de la réunion du Programme international géosphère-biosphère (IGBP) à Cuernavaca (Mexique), Crutzen et Stoerme (2000) évoquent pour la première fois le passage de l'ère Holocène (ère interglaciaire favorisant le développement des sociétés humaines) à l'ère anthropocène. Cette nouvelle ère géologique, déclenchée par la révolution industrielle du 19ème siècle, est marquée par la faculté de l'homme à transformer le système terrestre de part notamment les émissions de gaz à effet de serre provoquant des dérèglements climatiques.

Selon Brandleer (2011), le secteur de la construction est responsable de 40% des émissions de gaz à effet de serre. Cette prise de conscience demande progressivement de repenser les façons de construire et de rénover de manière à réduire la consommation d'énergie, l'usage de matières premières et d'intégrer les énergies renouvelables. Si auparavant, l'objectif était une simple économie

d'énergie, il passe désormais à une vision d'ensemble où l'on s'intéresse davantage à l'empreinte énergétique et écologique du logement.

Face à cette prise de conscience/nouveau constat, l'étalement urbain, comme vu précédemment, est remis en cause par de nombreux auteurs dont Bruck et al. (2001). En effet, d'après eux, en plus de détruire les écosystèmes par l'artificialisation des sols, ce type d'urbanisme implique une augmentation de la consommation d'énergies fossiles. Cette augmentation est liée à la typologie des maisons individuelles et de l'allongement des distances parcourues.

« Les mesures potentielles paraissent déjà connues et expérimentées, lorsqu'il y a une volonté de combattre l'étalement : établissement de zones de non édification (parcs naturels, zones agricoles protégées, etc.), promotion culturelle de la moyenne densité, stratégies de verdissement, développement d'énergies vertes pour favoriser la mobilité durable, etc. En outre, les tendances économiques et démographiques des prochaines décennies (faible croissance économique, vieillissement, petits ménages) devraient amener la multiplication des projets résidentiels de type compact au détriment du modèle pavillonnaire. »

(Simard, 2014, p.16)

2.4. Impact des crises sanitaires sur nos manières d'habiter

Selon Allaume-Bobe (2017), les questions liées à la santé ont un impact direct dans le développement des réflexions sur le cadre de vie, y compris le logement. L'auteur évoque l'exemple de la France où l'épidémie de Choléra de 1832 va être un moteur de changement et permettra de définir les normes de salubrité des logements. Les crises sanitaires ont dès lors un impact direct sur la manière de réfléchir le logement.

Dans la même logique, Puissant (2008) soutient que dans le Bruxelles du 19^{ième} siècle, l'amélioration des conditions de logements permettra de combattre avec

efficacité les épidémies. Le combat contre les épidémies a entraîné l'amélioration des conditions de logements. En effet, Selon Allen (2020), directeur du *Healthy Buildings program* à Harvard, le bâtiment n'est pas uniquement un vecteur de transmission du COVID-19 mais est également une des solutions potentielles face à l'épidémie. S'il est trop tôt pour vérifier l'influence du COVID-19 sur le logement, l'exemple de l'impact des épidémies précédentes laisse présager que le COVID-19 sera également un moteur de changement (présence d'un espace vert ou extérieur, nécessité d'un espace de travail, etc).

2.5. Tendances : mutualisation des services/fonctions

Selon Carrasco (2015), la vie en collectivité, en plus de favoriser la socialisation des individus, permet de répondre à des enjeux écologiques par la mutualisation des besoins en énergie. Ce mode de vie répond également à des enjeux sociaux étant donné que ce mode de vie permet également la mutualisation des dépenses. L'enquête menée auprès de 1000 jeunes âgés de 18 à 35 ans de la Fédération des Développeurs-Constructeurs de Logements (2021) montre qu'un jeune sur trois se dit prêt à vivre au sein de logements plus collectifs où des espaces de vie ou jardin sont partagés.

Avant 2006, selon le dernier recensement nommé Censur 2011, en Flandre et en Wallonie, plus de trois quarts des logements construits étaient des maisons contre un quart à Bruxelles. Depuis 2006, dans les trois régions, la tendance est désormais à la construction d'appartements plutôt que des maisons :

- En Wallonie, 4 logements construits sur 10 sont des appartements.
- En Flandre, 1 logement construit sur 2 est un appartement.
- À Bruxelles, 9 logements construits sur 10 sont des appartements.

3. Synthèse

L'accroissement prévu de la population, du nombre de ménages et la diminution de la taille de ceux-ci implique une augmentation du besoin en logements qui seront sans doute plus compacts. À l'ère de l'Anthropocène où l'homme a pris conscience de son impact sur le dérèglement de l'écosystème terrestre dont la crise sanitaire COVID-19 est probablement l'un des symptômes, les nouvelles générations devront progressivement abandonner le logement individuel, grand consommateur d'espace, au profit de logements présentant plus ou moins d'espaces mis en commun, favorisant la densification des territoires.

Ce logement plus ou moins collectif se décline sous diverses formes et ne cesse de se métamorphoser allant de l'immeuble à appartements à l'habitat groupé où des espaces et moments de vie peuvent être partagés. Face à l'évolution technologique et de la vie de famille, le logement collectif devra pouvoir offrir aux nouvelles générations des spatialités pouvant s'adapter aux différents rythmes de vie des occupants et assurer un territoire à « soi » dans la vie « avec ».

Partie 2 : Etude pratique

Chapitre I : Méthodologie

La partie pratique de ce travail de fin d'étude se base sur une étude qualitative et a pour objectif de confronter l'avis des développeurs immobilier à celui des auteurs de la partie théorique afin d'en relever les concordances et divergences d'opinions par rapport aux critères du choix résidentiel des nouvelles générations. Pour cette raison, la partie théorique n'a fait l'objet d'aucune modification de fond une fois l'étude pratique commencée le 8 juillet 2021.

1. Etude qualitative

Dans le cadre de cette recherche, l'étude qualitative a été menée sous la forme d'un questionnaire (voir annexe 1). Ce questionnaire comprend 19 questions ouvertes. Les interviews, dont les retranscriptions complètes se trouvent dans les annexes 2 à 6 du travail, ont été menées soit en présentiel soit par le biais d'une visioconférence. La durée des interviews a varié de 49 à 138 minutes.

1.1. L'échantillon

Dans le cadre de ce travail, il a été jugé opportun d'interviewer uniquement des développeurs immobiliers dont l'essence du métier est de définir aujourd'hui les caractéristiques de la ville et de l'habitat de demain. L'échantillon comprend 5 répondants, tous occupent des postes à responsabilités au sein de sociétés de développement immobilier actives en Belgique et à l'étranger. Les caractéristiques principales des répondants sont présentées dans le tableau ci-dessous.

Figure 3 : Tableau descriptif des répondants (analyse descriptive)

Thierry Collard. Interview de 63 min menée le 08/07/2021.		
Formation	Fonction	Entreprise
• Master en architecture, la Cambre • Etude spécialisée en gestion, Solvay	• Administrateur délégué	Eiffage Development
Filip Deprez. Interview de 49 min menée le 08/07/2021.		
• HOGENT • Solvay Brussels School	• Head of development	AG REAL ESTATE - RESIDENTIAL
Sophie Lambrighs. Interview de 62min menée le 09/07/2021.		
• Master en ingénieur des constructions, Ecole polytechnique de Bruxelles • Etude spécialisée en gestion, Solvay	• CEO belgique	Eaglestone
Thierry de le Court. Interview de 138 min menée le 13/07/2021.		
• Bachelier en commerce extérieur, Ecole Pratique Hautes Etudes Commerciales • Master en gestion financière, HEC Saint-Louis.	• Gestionnaire développement immobilier	Thomas & Piron Bâtiment
Nathalie Henry. Interview de 73 min menée le 27/07/2021.		
• Master en architecture, Saint-Luc Bruxelles	• Responsable développement de la région wallonne • Membre de la Commission Régionale d'Aménagement du Territoire (POLE).	Besix Red

Les sociétés mentionnées dans le tableau ci-dessus font partie des entreprises de développement immobilier les plus importantes du pays dont voici une brève description :

- Eiffage Development, dont le chiffre d'affaires s'élevait en 2020 à environ 19 millions d'euros, est la société immobilière du groupe Eiffage Benelux. Eiffage Development est un promoteur-constructeur actif dans le résidentiel, les bureaux, les hôtels, maisons de repos, les écoles, etc⁶.
- AG Real Estate a actuellement 600 000m² de développement immobilier en cours et gère un portefeuille d'environ 6 milliards d'euros sur le marché belge, luxembourgeois et français. AG Real Estate développe des immeubles résidentiels mais aussi des bureaux, centres commerciaux, entrepôts, parkings et maisons de repos et de soin⁷.
- Eaglestone est un développeur immobilier principalement actif en Belgique, au Luxembourg et en France. Ils développent majoritairement des projets résidentiels et de bureau. Leur chiffre d'affaires s'élevait en 2019 à 185 millions d'euros⁸.
- Thomas et Piron, dont le chiffre d'affaires s'élève à 620 millions d'euros en 2020 est un promoteur-constructeur principalement actif dans le secteur résidentiel en Belgique, au Luxembourg et en France⁹.
- Besix Red, dont le chiffre d'affaires s'élève à 92.8 millions en 2020, est une filiale du groupe Besix. Il s'agit d'un promoteur-constructeur actif en Belgique, en France, au Pays-Bas, au Luxembourg et au Portugal¹⁰.

⁶ Eiffage. (2021). En ligne <https://eiffagebenelux.be/fr/entreprises/eiffage-development/>

⁷ AG Residential (2021). <https://www.agresidential.be/fr/a-propos/>

⁸ Eaglestone. (2021). En ligne <https://www.eaglestone.be/a-propos/>

⁹ Thomas et Piron. En ligne <https://www.thomas-piron.eu/groupe-thomas-piron>

¹⁰ Besix Red. (2021). https://www.besixred.com/wp-content/uploads/sites/8/2021/07/BESIXRED-Corporate_presentation_FINAL-VERSION_MAY-2021_SHORT-VERSION_compressed.pdf

1.2. Le questionnaire

Dans le cadre de cette recherche, une étude qualitative a été menée sous la forme d'un questionnaire (voir annexe 1). Par rapport aux questions composant ce dernier, elles sont toutes ouvertes et suivent la structure de la partie théorique.

Parmi les 19 questions ouvertes posées, certains développeurs ont parfois décidé de s'abstenir de répondre par manque de connaissances quant sujet abordé. Les répondants ont tous pris l'initiative de s'écarter par moment du questionnaire pour élargir leur champ de réponse.

Chapitre II : Réponses des développeurs immobiliers

Ce chapitre expose d'une part les réponses synthétisées des 5 développeurs interviewés et d'autre part leur avis, systématiquement confrontés à la partie théorique reprise plus haut.

1. CHOIX DE LA LOCALISATION

Q1. Selon-vous, quels sont les critères de choix actuels ?

Réponses synthétisées des participants :

Pour Filip Deprez, les ménages cherchent actuellement à se localiser en dehors des villes dans un lieu verdoyant et calme. Nathalie Henry constate à l'inverse que les ménages souhaitent être dans une polarité urbaine. Pour elle, les polarités urbaines recherchées sont celles disposant d'équipements, de zones d'emploi, de services tels les écoles, les transports en commun, etc.

Thierry Collard pense également que les services et équipements ont une grande importance dans le choix de la localisation. En effet, selon lui, les ménages se localisent en fonction de l'accessibilité aux services et de leur qualité. Parmi les équipements, il estime que l'attractivité des crèches et des écoles est très importante car les familles s'ancrent par l'éducation de leurs enfants. Il explique également qu'Eiffage Development a créé un outil interne visant à établir l'attractivité d'un territoire pour le développement de projets résidentiels. Cet outil se base en partie sur un ratio entre les équipements et le nombre de logements existants. Les territoires bien ou suréquipés sont généralement considérés comme attractifs et recherchés par les ménages.

Pour Thierry de le Court, le seul critère qui compte dans le choix résidentiel est la localisation. D'après lui, ce critère conditionne le prix, le niveau de finition et la typologie des logements. Pour cet intervenant, l'attrait d'une localisation est propre à chacun et il est pour lui difficile de définir un réel ordre de priorité. Néanmoins, sans prétendre qu'ils soient absolus, il cite 3 critères qui lui semblent de première importance dans le choix de la localisation des ménages :

- L'accessibilité aux services est pour lui un critère important mais à l'inverse de Thierry Collard, celui-ci n'est pas placé au centre du choix résidentiel.

- Les aménités naturelles tel le paysage lui semblent également toutes aussi importantes.
- L'ancrage social : la proximité familiale ainsi que les souvenirs associés à un lieu pèsent également dans le choix de la localisation.

Pour lui, l'arbitrage entre ces trois facteurs est propre à chacun. Il donne en exemple le fait que certains préféreront privilégier une vue sur la Meuse ou la proximité familiale alors que d'autres préféreront être à côté des services. Il précise également que le choix de la localisation des ménages est conditionné par l'offre, elle-même créée en grande partie par les développeurs immobiliers. Les critères pris en compte par les développeurs immobiliers lors du choix de la localisation sont ceux-ci :

- la faisabilité commerciale.
- la faisabilité financière.
- la faisabilité technique.
- la faisabilité urbanistique.

Une fois la localisation déterminée, Thierry de le Court estime que le choix résidentiel est conditionné par le statut du client qui sera pour lui soit un investisseur soit un acquéreur résident. En effet, si les investisseurs mettent l'accent sur les logements aux surfaces compactes pour assurer un bon rendement locatif, les acquéreurs résidents cherchent des logements offrant de l'aisance spatiale et des vues agréables.

Pour Sophie Lambrighs, les critères de choix diffèrent en fonction du statut de locataire ou d'acquéreur. Pour elle, le critère du locataire sera celui du quartier alors que le prix est le critère de l'acquéreur. Là où le locataire va choisir un quartier dans lequel il a envie d'habiter, l'acquéreur va choisir une localisation qui lui est accessible en termes de prix.

Synthèse en lien avec la partie théorique :

Thierry Collard, Thierry de le Court et Nathalie Henry sont tous trois d'accord pour dire que les services ont une importance primordiale dans le choix de la localisation. Or dans la partie théorique, les services sont considérés par Brueckner, Thisse et Zenou (1999) comme la conséquence du choix résidentiel et non comme facteurs causaux du choix de la localisation. Les deux hypothèses se tiennent. Si la présence de ménages avec enfants favorise l'ouverture d'une crèche, celle-ci attire également par la suite de nouveaux ménages.

Pour Thierry Collard et Filip Deprez, les aménités naturelles ont également une grande importance. Si pour Deprez, celles-ci sont le premier critère de choix engendrant une localisation à la campagne, il est à noter que qu'AG REAL ESTATE, société dans laquelle il est développeur immobilier, construit essentiellement en ville. De le Court amène également le critère d'ancrage social (proximité familiale, souvenirs, etc.)

Ainsi, parmi les 6 axes d'évaluation de l'environnement influençant le choix résidentiel de Pattaroni et Thomas (2012) énoncés dans la partie théorique, voici ceux qui ont été évoqués par les intervenants :

- La tranquillité : Filip Deprez parle d'un lieu verdoyant et calme.
- La densité : pour Nathalie Henry, les environnements urbains denses en aménité et desservis par les transports en commun sont davantage recherchés.
- L'ancrage social : selon Thierry de le Court, se localiser à proximité de ses proches ou dans un endroit attaché à des souvenirs a de l'importance.

Les trois axes qui n'ont pas été évoqués sont la sécurité, la convivialité et l'élitisme. Les aménités historiques n'ont pas été évoquées par les développeurs immobiliers.

Si cela n'est pas abordé dans la partie théorique, il semblerait que pour Thierry de le Court, le choix de la localisation résidentielle soit conditionné par l'offre créée notamment par les développeurs. Lui et Sophie Lambrighs pensent que le choix

résidentiel est (aussi) fonction du statut du client à savoir : investisseur (recherche de logements compacts), acquéreur résidant (logements offrant de l'aisance spatiale et des vues agréables selon de le Court et prix selon Lambrighs) et locataire (critère du quartier).

Q2. Observez-vous des changements ces dernières années ? Si oui, lesquels ?

Réponses synthétisées des participants :

Par rapport aux enjeux du développement durable, Nathalie Henry estime que le niveau de prise de conscience, voir même de compréhension, diffère entre les petits développeurs (< 20 log) et les grands groupes immobiliers. Alors que les petits développeurs locaux, de manière générale, favorisent encore et toujours l'étalement urbain par leur production de logements, les grands développeurs quant à eux s'inscrivent selon elle de plus en plus dans la politique du « Stop au béton ».

Filip Deprez observe qu'il y a un retour des jeunes vers les centres villes et ce phénomène est d'autant plus renforcé par la crise COVID-19. Ce choix est notamment motivé par leur volonté de passer moins de temps en voiture. De manière générale, ces jeunes souhaitent habiter dans des logements plus grands qu'auparavant. En raison de leur petitesse, Filip Deprez est convaincu que les studios disparaîtront au profit des appartements une chambre et que les appartements 2 chambres seront privilégiés en raison de l'augmentation des familles monoparentales. Il constate également que les développements immobiliers se dirigent de plus en plus vers une mixité programmatique.

Sophie Lambrighs observe le phénomène inverse et soutient que depuis la crise du COVID-19, la tendance du retour en ville avec des localisations urbaines s'est arrêtée. Elle constate un regain d'intérêt pour les localisations moins urbaines et un grand attrait pour les logements disposant d'espaces extérieurs généreux.

Un des principaux changements observés par Thierry de le Court est l'intégration des développements immobiliers dans le maillage urbain existant. Pour Thierry de le Court, contrairement à ce qui se faisait auparavant, le projet immobilier se dessine maintenant par une réflexion sur la ville, le quartier avant celle du logement. Cette

nouvelle manière d'approcher le projet, c'est-à-dire de d'abord concevoir l'environnement, est pour lui un changement radical. De plus, il souligne le fait que les projets se pensent désormais en synergie avec les autorités publiques. Il explique que les gabarits de bâtiments, les infrastructures, tels que les chemins pédestres et cyclistes, sont réfléchis en consultant les communes.

Même si Thierry de le Court estime qu'il est encore trop tôt pour dessiner les tendances immobilières post COVID-19, il constate un changement dans les attentes des clients. En effet, il observe que les ménages recherchent des logements où le télétravail est rendu possible.

Toujours d'après ce répondant, il y a eu également des changements en termes architectural, technique et d'exécution. Pour éviter d'avoir une ressemblance entre les projets de Thomas & Piron, Thierry de le Court explique que l'entreprise veille à travailler avec différents architectes. D'un point de vue technique, il constate que l'évolution permanente des exigences PEB demande maintenant de gérer les problèmes de surchauffe et que la recherche de solution technique doit être permanente.

Synthèse en lien avec la partie théorique :

Tout comme la Fédération des Développeurs-Constructeurs de Logements (2021), Sophie Lambrighs constate que depuis la crise du COVID-19, la majorité des Belges préfère la périphérie à la ville. Elle met également l'accent sur l'importance d'un espace extérieur. Si pour la Fédération la majorité des jeunes citadins souhaitent rester vivre en ville, Filip Deprez constate que cette volonté de vivre en ville ne touche pas uniquement les jeunes citadins, mais les jeunes au sens large en raison notamment de la proximité habitat-travail.

Q3. Comment vous êtes-vous adaptés ?

Réponses synthétisées des participants :

Pour s'adapter, Filip Deprez et Nathalie Henry expliquent qu'ils développent principalement, voire uniquement, des projets dans des lieux urbains bien desservis par les transports en commun où il est possible de vivre sans voiture. Ils ajoutent que

les projets vont vers de plus en plus de mixité programmatique. Contrairement à eux, Sophie Lambrighs explique que Eaglestone se tourne vers le périurbain. Par contre, tous les trois font désormais particulièrement attention à la présence d'espaces extérieurs qui doivent être généreux. D'ailleurs, Filip Deprez impose la présence de cet espace quitte à le mutualiser.

Pour répondre aux enjeux écologiques, Thierry de le Court explique que Thomas & Piron ont intégré un département Recherches & Développement au sein de son groupe. Il y a selon lui nécessité de toujours innover et de tester de nouvelles techniques afin de trouver les solutions pertinentes face aux enjeux écologiques.

Synthèse en lien avec la partie théorique :

Par leur attention portée aux espaces extérieurs, Filip Deprez, Nathalie Henry et Sophie Lambrighs veillent au confort biophilique. Cette adaptation rejoint le constat de l'IDHEAL (2020) qui indique que depuis la crise du COVID-19, la présence d'un espace extérieur relève davantage de l'indispensable que du confort.

Filip Deprez et Nathalie Henry développent des projets présentant plus de mixité programmatique dans des lieux urbains bien desservis au contraire de Sophie Lambrighs qui se tourne vers le périurbain.

Q4. Si l'accessibilité à l'emploi est le principal déterminant de la localisation résidentielle - devant le prix de l'immobilier - comment expliquez-vous le phénomène de périurbanisation qui augmente la distance domicile-travail ?

Réponses synthétisées des participants :

Pour Filip Deprez, Thierry de le Court, Nathalie Henry et Thierry Collard, le phénomène de périurbanisation s'explique parce que l'accessibilité à l'emploi n'est justement pas un facteur principal de la localisation résidentielle. Pour Thierry Collard, il peut être déterminant uniquement en cas de paupérisation des ménages suite à un éclatement de la cellule familiale, une perte d'emploi ou par des revenus précarisés. L'étalement urbain favorisé par l'exode urbain s'explique selon lui suivant 2 axes :

- La constitution des familles. La décision de quitter le centre vers la périphérie survient avec un agrandissement de la cellule familiale par l'arrivée d'un enfant.
- Le marché immobilier, un marché d'offres et non de demandes. Face à la notion de prix, les attentes des ménages en termes d'immobilier sont irréalistes. Au moment de l'arbitrage, le compromis se fait justement sur le critère de l'accessibilité à l'emploi, de la localisation.

Pour Sophie Lambrighs, cela tient au fait que la notion de propriété immobilière est très fortement ancrée dans le style de vie belge et que le désir de vivre dans des logements spacieux traverse les générations. Là où le locataire va attacher beaucoup d'importance au quartier et à l'accessibilité à l'emploi, l'acquéreur va plutôt se localiser en fonction du prix. Le Belge préfère dès lors s'éloigner des zones d'emplois et de services pour avoir la capacité d'acheter le logement correspondant à ses attentes. Cette ambition d'accéder à la propriété combinée à cette volonté de vivre dans des logements spacieux entraîne selon elle le phénomène de périurbanisation.

Selon Nathalie Henry, le phénomène de périurbanisation a été favorisé par le développement des infrastructures routières, la démocratisation de l'automobile ainsi que par la faible qualité des aménités offertes par les villes. Celles-ci, peu attractives et rendues facilement accessibles en voiture depuis la périphérie ont vu leur population aisée migrer vers la périphérie, attirée par des terrains bon marché. Pour enrayer ce phénomène, il est nécessaire selon Nathalie Henry de redonner envie aux ménages de vivre dans les centres en investissant dans la qualité des espaces publics et en améliorant le facteur sécurité.

Synthèse en lien avec la partie théorique :

Dans la partie théorique Cornelis, Barthelemy, Pauly et Walle (2012), affirment que l'accessibilité aux emplois est le premier facteur de la localisation résidentielle et que « l'accessibilité aux services n'a pas été retenue car elle s'est avérée très corrélée ($r=0,89$) avec celle aux emplois ». Or, tous les répondants à l'exception de Sophie Lambrighs affirment que l'accessibilité à l'emploi n'est actuellement pas le premier

facteur de la localisation résidentielle. De plus, selon Nathalie Henry, le phénomène de périurbanisation est notamment engendré par la faible qualité des aménités offertes par les villes et par le facteur sécurité (un des 6 axes qui influencent le choix résidentiel selon Pattaroni et Thomas). Face à l'affirmation des développeurs immobiliers et à l'avis de Thierry Collard exposé à la question 1 §2, il semblerait que Cornelis, Barthelemy, Pauly et Walle (2012) auraient dû privilégier l'accessibilité aux services comme facteur principal de la localisation résidentielle.

Sophie Lambrighs nuance ce propos en ajoutant un 7^{ième} axe à la liste de Pattaroni et Thomas, celui du *Statut*. Selon elle, le locataire se localise en fonction du quartier et de l'accessibilité à l'emploi alors que le choix de localisation du propriétaire sera fonction de la grandeur du logement pour un prix de l'immobilier donné, engendrant la périurbanisation.

Q5. A votre avis, pour quelle(s) raison(s) dans certaines villes les ménages à hauts revenus préfèrent se localiser en périphérie alors que dans d'autres villes telles que Paris, ceux-ci préfèrent se localiser en centre-ville ?

Réponses synthétisées des participants :

Contrairement à d'autres villes comme Bruxelles où il y a un exode urbain, Nathalie Henry explique que la ville de Paris a massivement investi dans la qualité de son centre. De par l'envergure des projets réalisés/initiés, de par la qualité de ses transports en commun, de par la qualité architecturale de son patrimoine, et de par sa vie culturelle, la ville de Paris attire les ménages à hauts revenus. Elle souligne également que la paupérisation attire la paupérisation. Une fois le sentiment d'insécurité installé dans l'espace public, il est très difficile de convaincre les ménages de la périphérie de revenir en ville. Pour elle, les villes ayant la volonté d'attirer à nouveau des ménages à hauts revenus, doivent absolument veiller à ce que leurs espaces publics soient non seulement sécurisés mais également beaux, propres et entretenus.

Pour Filip Deprez, les principales raisons poussant les ménages à hauts revenus à privilégier la périphérie sont également liées à la qualité des aménités historiques des villes et au facteur de sécurité mais aussi de convivialité. Pour illustrer son propos, Filip Deprez parle du phénomène urbanistique dit de « bruxellisation » qui a frappé

Bruxelles dans la deuxième moitié du XXe siècle. A cette époque, Filip Deprez explique que la capitale belge avait pour ambition de moderniser la ville en préconisant la destruction des tissus urbains et des quartiers historiques afin d'y implanter par la suite de nouveaux quartiers dépourvus de mixité programmatique. Il prend alors en exemple le quartier Nord de Bruxelles et son Boulevard du Roi Albert II. En plus d'altérer les aménités historiques de la ville, Filip Deprez estime que ce phénomène urbanistique a entraîné un sentiment d'insécurité car en dehors des horaires de bureaux, ces quartiers se vident de toute personne. Sans mixité programmatique favorisant les interactions sociales, ces quartiers en plus d'être dépourvus de contrôle social sont alors selon lui privés de toute convivialité. Il explique alors qu'une ville insécure, dépourvue de convivialité et dont les aménités historiques sont altérées, provoque alors une fuite des ménages aisés vers la périphérie.

Sophie Lambrighs, sans le nommer, fait également allusion à la « bruxellisation » et rejoint Filip Deprez sur l'importance des aménités historiques. D'ailleurs, elle est d'accord avec l'hypothèse selon laquelle il existe une attraction naturelle vers la périphérie lorsque les aménités de la ville ne sont pas assez qualitatives. En plus de l'importance des aménités, pour Sophie Lambrighs tout comme Thierry de le Court, l'attrait de la périphérie est également fonction des conditions de trafic automobile. S'il est possible d'atteindre facilement le centre-ville depuis la périphérie, comme à Charleroi ou à Bruxelles dans les années 2000, Sophie Lambrighs estime que les ménages aisés préféreront alors se localiser en dehors de la ville afin de profiter d'un cadre verdoyant et d'un logement plus spacieux.

Pour Thierry Collard qui prend en cas d'école la ville de Barcelone, de Bilbao, de Bordeaux et maintenant la ville de Charleroi, l'attractivité d'une ville ou sa redynamisation se définit par :

- ses aménités :

Dans un premier temps, une ville doit capitaliser sur ses qualités intrinsèques par un programme de mise en valeur et de rénovation.

- ses universités :

Lorsqu'une ville investit dans la formation des jeunes en plus de la mise en valeur de ses aménités, son marché immobilier résidentiel est stimulé. Les universités attirent les jeunes à haut potentiel, ce qui attire à terme les entreprises/start-up en quête de travailleurs hautement qualifiés.

- son offre culturelle :

Autour des pôles d'activités tels que les universités et les entreprises, une offre culturelle se développe automatiquement.

En l'absence de ces trois éléments, la ville est dès lors peu attractive et n'attire pas les ménages à hauts revenus. Thierry Collard ajoute également un phénomène culturel, un style de vie recherché.

Synthèse en lien avec la partie théorique :

Les intervenants semblent être d'accord sur le fait qu'une ville est attractive en raison de ses aménités modernes ou encore historiques (importance des universités, des transports en communs, des bâtiments historiques, etc.) et que le développement/la mise en valeur de celles-ci, combiné au fait qu'une ville soit sécurisée et conviviale, peuvent encourager la population à se localiser dans les centres et non en périphérie. Cela rejoint la théorie de la localisation basée sur les aménités de Brueckner, Thisse et Zenou (1999) ainsi que celle de Pattaroni et Thomas (2012) où la localisation résidentielle est fonction du mode de vie des ménages. Parmi les 6 axes d'évaluation de l'environnement proposés par Pattaroni et Thomas (2012), Thierry de le Court, Nathalie Henry et Filip Deprez soulignent l'importance de l'axe de la sécurité et de la convivialité.

Thierry de le Court soutient néanmoins que si les conditions de trafic automobile sont favorables, les ménages privilégieront tout de même un cadre verdoyant et un logement plus spacieux.

Q6. Pensez-vous que les nouvelles générations se localiseront davantage en centre-ville ou en périphérie ? Pourquoi ?

Réponses synthétisées des participants :

Pour Nathalie Henry, les nouvelles générations auront une plus grande mobilité résidentielle. Si les ménages sans enfant vivront selon elle de préférence en ville, cela ne va pas forcément de soi pour les familles. En effet, la présence d'enfants nécessite un espace extérieur privatif parfois difficile à trouver en ville à prix démocratique. Selon elle, vivre en appartement sans jardin avec des enfants ne procure pas un confort optimal. Elle soutient que si les villes ne veillent pas à avoir des logements unifamiliaux abordables avec un petit espace extérieur où il est possible de vivre une vie de famille épanouie, ces ménages préféreront la périphérie à la ville. Par exemple, elle explique que la ville de Namur est sensible à cela et essaye de limiter le phénomène de la subdivision des maisons en appartements afin de garder des logements pour les familles.

Pour Thierry Collard, le fait de vouloir habiter en ville n'est pas une affaire générationnelle mais une question de moyens. Acheter en ville est selon lui davantage conditionné par la présence d'un patrimoine hérité et d'une capacité initiale à l'acquisition que par les revenus mensuels des ménages. Avec les confinements successifs liés au COVID-19, il observe un clivage entre les jeunes qui souhaitent toujours vivre en ville et ceux qui décident de partir à la campagne. Si certains jeunes souhaitent toujours vivre en ville, d'autres décident de vivre à la campagne. Bien qu'il ne puisse se prononcer sur la future tendance de localisation, il est convaincu que les villes resteront attractives pour des raisons démographiques et trouve logique de densifier les villes existantes au lieu de créer des villes périurbaines.

A court et moyen terme, Sophie Lambrighs estime que la périphérie sera préférée au centre-ville car les confinements liés au COVID-19 ont montré l'importance des espaces extérieurs difficiles à trouver en zone urbaine. Mais à long terme, d'ici 10 ans, il devrait à nouveau y avoir un regain d'intérêt pour le centre-ville pour des raisons de mobilité et d'accessibilité à la ville depuis la périphérie.

En effet, selon Filip Deprez, la proximité habitat-travail deviendra à nouveau importante pour des raisons de mobilité. A l'avenir, Filip Deprez et Thierry de le Court supposent que le mode de déplacement privilégié par les ménages ne sera plus la voiture mais les transports en commun. La distance séparant habitat-travail passera alors de 30 min en voiture à 30 min maximum en transport en commun. De ce fait, contrairement aux générations passées et actuelles, tous deux pensent que les nouvelles générations resteront davantage en centre-ville. Filip Deprez précise néanmoins que les nouvelles générations resteront en ville uniquement si on arrive à recréer la ville avec de nombreux points verts, plaines de jeux et plus de sécurité routière pour les usagers faibles.

Synthèse en lien avec la partie théorique :

L'ensemble des répondants s'accordent pour dire que les nouvelles générations souhaiteront se localiser en ville plutôt qu'en périphérie. Une des raisons principales, avancées par Filip Deprez et Thierry de le Court, est l'influence du type de mobilité sur la localisation résidentielle. En effet, ils présument qu'à l'avenir, le mode de déplacement dominant sera le transport en commun et non plus la voiture qui a permis jusqu'à maintenant une déconnexion géographique. De ce fait, l'accessibilité à l'emploi sera un facteur déterminant dans la localisation résidentielle des nouvelles générations. D'ailleurs, la Fédération des Développeurs-Constructeurs de Logements (2021) en a sans doute constaté les prémises car l'accessibilité à l'emploi semble être un facteur déterminant dans la localisation résidentielle des jeunes (18-35 ans) actuels.

Néanmoins cette future/actuelle préférence pour la ville est, selon Nathalie Henry et Filip Deprez, conditionnée par une amélioration générale du confort biophilique offert par la ville et ses logements. Cela rejoint les résultats de l'étude menée par Trevi (2021) où il apparaît que l'élément le plus important pour un futur logement serait la présence d'une terrasse et/ou d'un jardin.

2. CHOIX DU QUARTIER

Q7. Selon vous, quels sont les aspects qui influencent le choix résidentiel des nouvelles générations ?

Si ces critères sont la localisation, le quartier et le logement, pouvez-vous les classer par ordre d'importance et justifier ce choix ?

Réponses synthétisées des participants :

Pour Filip Deprez et Thierry de le Court, le premier critère qui détermine le choix résidentiel est soit la localisation soit le quartier, sans vraiment les départager. Leur dernier critère est par contre le logement. Filip Deprez précise que la majorité des ménages attachent une grande importance au facteur sécurité du quartier.

Figure 4 : Hiérarchie des critères de la nouvelle génération selon Filip Deprez et Thierry de le Court

Sécurité	
n°1/2: Localisation/quartier	n°3: Logement

Pour Nathalie Henry, le facteur sécurité relatif à la localisation va définir l'ordre de priorité entre le quartier et le logement. Si en termes de localisation, il s'agit d'une ville sans problèmes de sécurité, les ménages choisissent/choisiront en premier lieu le logement et puis le quartier. Par contre, dans une ville avec des problèmes d'insécurité, ils privilégient/privilégieront tout d'abord un quartier sûr et ensuite le logement. Si le degré de sécurité de la localisation définit l'ordre de priorité entre le logement et le quartier, le prix est quant à lui toujours le premier critère du choix résidentiel

Figure 5 : Hiérarchie des critères de la nouvelle génération selon Nathalie Henry

	Prix	
n°1 : localisation insécure	n°2 : quartier sécurisée	n°3 : logement
n°1 : localisation sécurisée	n°2 : logement	n°3 : quartier

Thierry Collard estime lui aussi que le choix résidentiel se fait en fonction du prix. Les nouvelles générations suivront selon lui la même logique de choix résidentiel et celui-ci sera avant tout le résultat d'une réflexion sur l'allocation de leurs revenus et de leurs moyens disponibles. Malgré cela, il estime que le choix du quartier des nouvelles générations ne sera pas en fonction des moyens, au contraire du choix de la typologie de logement. Le quartier prévaudra et sera fonction de leur vécu, de leurs souvenirs passés dans le quartier en tant qu'enfant et/ou universitaire, et leurs moyens détermineront en second lieu le logement qu'ils peuvent s'offrir au sein du quartier choisi. Il ajoute que le choix du quartier peut aussi être fonction du style de vie recherché ou encore d'une recherche d'une certaine forme « d'entre soi ». A titre d'exemple, il explique que la communauté scandinave s'est davantage localisée entre Rhode-Saint-Genèse et Waterloo tout simplement parce que le lycée international scandinave s'y était implanté. Il constate que l'ancrage, et surtout pour les expatriés, est fonction des aménités et des services.

Figure 6 : Hiérarchie des critères de la nouvelle génération selon Thierry Collard

		Prix
n°1 : localisation	n°2 : quartier	n°3 : logement

Pour Sophie Lambrighs, il y a une distinction à faire entre l'acquéreur et le locataire. Le locataire va choisir la localisation, le quartier et enfin le logement. Par contre, l'acquéreur, dont le premier déterminant du choix résidentiel est le prix, choisit tout d'abord le logement, la localisation et en tout dernier le quartier.

Figure 7 : Hiérarchie des critères de la nouvelle génération selon Sophie Lambrighs

Locataire	n°1: localisation	n°2 : quartier	n°3 : logement	n°4 : /
Propriétaire	n°1 : prix	n°2 : logement	n°3 : localisation	n°4 : quartier

Synthèse en lien avec la partie théorique :

Selon Matexi (2016), 25% des Belges et 34% pour les jeunes âgés entre 25 et 34 ans estiment que le quartier est plus important que le logement. Il s'avère que pour Nathalie Henry le quartier est le dernier critère si les ménages se trouvent dans une localisation sécurisée. Pour Sophie Lambrighs, le quartier est le dernier critère lorsque les ménages cherchent à acquérir leur logement. Par contre, pour Filip Deprez, Thierry de le Court et Thierry Collard, le quartier est toujours plus important que le logement.

3. CHOIX DU LOGEMENT

Q8. Entre 2001 et 2016, une analyse a mis en évidence une diminution de 20% de la taille des logements des Belges.

Comment l'expliquez-vous ?

Réponses synthétisées des participants :

Filip Deprez, Sophie Lambrighs, Nathalie Henry ainsi que Thierry de le Court expliquent ce phénomène du rétrécissement par une augmentation du prix de l'immobilier. Alors que celui-ci a augmenté sur cette période de 15 ans, la capacité d'emprunt des ménages a par contre relativement peu changé selon eux. D'après Thierry de la Court, la hausse des prix de l'immobilier est principalement due à :

- l'augmentation du prix du foncier par sa raréfaction.
- l'augmentation de la demande en logements liée à l'accroissement des familles monoparentales.
- l'augmentation des coûts de construction par l'évolution du prix des matériaux, des normes de sécurité liées au chantier et l'évolution des normes techniques telles que la PEB.

Dès lors, à budget égal, Filip Deprez, Sophie Lambrighs, Nathalie Henry et Thierry de le Court expliquent que cette hausse des prix a entraîné une baisse de la superficie moyenne des logements. Sophie Lambrighs ajoute que cette baisse de la superficie moyenne des logements est cependant en phase avec la diminution de la taille

moyenne des ménages. En effet, selon elle, le rétrécissement des logements s'explique notamment par la diminution de la taille des ménages.

Tout comme Thierry Collard, Sophie Lambrighs explique également ce rétrécissement par des facteurs environnementaux et de développements durables. Comme l'exprime Thierry Collard, dans un monde aux ressources limitées où la démographie mondiale n'a de cesse d'augmenter, une rationalisation de la consommation individuelle, y compris la superficie des logements, leur semble aller de soi.

Synthèse en lien avec la partie théorique :

La partie théorique a montré que sur les 5 facteurs expliquant le rétrécissement des logements mentionnés par les répondants, 4 sont amenés à évoluer :

1) L'augmentation du prix du foncier par sa raréfaction :

Comme expliqué par Berger (2018), la Belgique se dirige avec sa politique du « Stop au Béton » vers l'interdiction d'artificialiser des terrains vierges pour 2040/2050.

2) L'augmentation de la demande en logements :

Le Bureau Fédéral du Plan et la Direction générale statistique (2021) prévoient en Belgique une augmentation de 800 000 ménages entre 2020 et 2070.

3) La taille des ménages :

Le Bureau Fédéral du Plan et la Direction générale statistique (2021) estiment que la taille des ménages belges diminuera de 2,28 en 2020 à 2,16 en 2070.

4) Le développement durable :

Selon Brandleer (2011), il y a une prise de conscience collective qui amène à s'intéresser à l'empreinte énergétique et écologique du logement.

Q9. Pensez-vous que cette tendance du rétrécissement du logement va perdurer ?

Si oui, quel impact cela aura-t-il sur l'aménagement des logements ?

Réponses synthétisées des participants :

A l'exception de Thierry Collard, tous pensent que cette tendance au rétrécissement va s'arrêter. Filip Deprez estime que les développeurs immobiliers ont atteint le seuil de l'optimisation en termes de superficie et de coût de construction. Sophie Lambrighs rappelle que les pièces des logements doivent respecter des superficies minimales imposées par les règlements urbanistiques. Pour assurer une qualité de vie aux habitants, il n'est pas réellement souhaitable, selon elle, de vouloir diminuer ces standards de pièces et de continuer à rétrécir les logements. Nathalie Henry et Thierry de le Court partagent cet avis. Cependant, Sophie Lambrighs formule le souhait de trouver un entre-deux actuellement impossible à atteindre par l'intransigeance des règlements urbanistiques. Elle voudrait en effet qu'environ 5 à 20% des logements de chaque développement immobilier puissent déroger aux superficies minimales imposées par les règlements urbanistiques. Elle estime également qu'il serait opportun de faciliter les modes d'habitats alternatifs tels que le Co-living dont la petitesse des espaces privatifs est compensée par l'aisance des espaces collectifs. Elle explique que cette possibilité de déroger aux superficies et le développement de nouvelles formes d'habitat permettrait de répondre à la demande de certains ménages et favoriserait l'accessibilité au logement.

Thierry Collard présente un avis tout à fait différent des autres intervenants. Il est en effet convaincu que la tendance au rétrécissement perdurera pour des raisons de développement durable et démographique. Dans un monde aux ressources limitées où la démographie mondiale augmente, sans discontinuer, une rationalisation en termes de consommation individuelle est selon lui inévitable et évidente. Pour compenser ce rétrécissement, il suppose que les ménages auront davantage recours aux services offerts par le quartier, notamment pour se nourrir en allant se restaurer à l'extérieur du logement.

Synthèse en lien avec la partie théorique :

Comme expliqué à la question précédente, sur les 5 facteurs ayant suscité le rétrécissement des logements, 4 sont amenés à évoluer de manière à potentiellement

maintenir cette tendance du rétrécissement. Sur l'ensemble des répondants, seul Thierry Collard est convaincu que le rapetissement des logements perdurera.

Q10. Les impacts du COVID-19 tels que le télétravail et l'enseignement à distance auront-ils selon vous un effet sur la manière de réfléchir/concevoir les logements pour les nouvelles générations? Comment concilier ce besoin d'espace/fonctions supplémentaires avec la tendance au rétrécissement des logements ?

Réponses synthétisées des participants :

Contrairement à l'enseignement à distance, l'ensemble des répondants pensent que le télétravail persistera mais se limitera à quelques jours par semaine. Tous soulignent le fait que répondre à ce nouveau besoin par une pièce supplémentaire est inaccessible pour de la grande majorité des ménages. Par contre, les hypothèses de solutions avancées par les uns et les autres pour répondre à ce besoin diffèrent. En effet, Filip Deprez, Thierry de le Court et Thierry Collard proposent de développer la flexibilisation des espaces privatifs. Selon eux, cela permettrait à superficie égale, voire inférieure, de répondre à ce besoin d'espace/fonction supplémentaire induit par la crise du COVID-19. Quitte à réduire la superficie de certaines pièces, Filip Deprez et Thierry de le Court estiment qu'il est nécessaire de penser les circulations, tels que les couloirs, paliers et les halls, de manière à pouvoir accueillir un petit lieu de travail interne au logement. Thierry Collard va quant à lui plus loin dans la logique de flexibilisation de l'espace en estimant qu'il y est nécessaire de redéfinir le logement. Pour lui, le modèle actuel de l'appartement unifamilial composé de plusieurs pièces monofonction doit tendre vers le modèle du loft où le logement se résume à une pièce multifonctions. Permettre cette flexibilisation par l'assouplissement des règles urbanistiques permettrait selon lui de répondre de surcroît à une problématique de mal-logement vécu par les ménages les plus précaires.

Une autre piste de solutions avancée par Filip Deprez est la mutualisation de ce besoin d'espace/fonction supplémentaire. Filip Deprez explique que les projets résidentiels d'AG REAL ESTATE, dont la taille moyenne est de 100 logements, se développent toujours autour d'une place/lieu collectif où les gens peuvent se rencontrer. Si auparavant, les espaces collectifs se réduisaient généralement à une cuisine et

quelques tables, désormais, AG REAL ESTATE essaye de les rendre plus attractifs en y rendant possible le Coworking en intérieur tout comme en extérieur. Nathalie Henry constate quant à elle que de plus en plus de personnes font du télétravail à partir d'espaces de Coworking afin de garder un contact social indispensable à l'épanouissement de l'Homme. Intégrer dans les développements immobiliers des espaces de Coworking communs pourrait potentiellement répondre à ce nouveau besoin.

Par l'ameublement de l'espace et l'organisation du télétravail, Sophie Lambrighs pense que ce besoin sera rencontré. Elle ne pense pas que la crise du COVID-19 changera réellement la manière de concevoir les logements.

Contrairement à elle, Thierry Collard pense qu'il y a nécessité de revoir la manière de concevoir. En plus de repenser le logement, Thierry Collard prône une redéfinition de la collectivité. Selon lui, la vie en collectivité basée sur le modèle de la copropriété doit évoluer vers un modèle de vie en communauté. De cette manière, la bulle au sens COVID-19, s'étend à la communauté et non plus à l'échelle du ménage. Il pense que le Co-living peut réellement amener une qualité de vie.

Synthèse en lien avec la partie théorique :

Comme Degros et al (2021), tous estiment que le logement est amené à être pensé comme un lieu de travail. Du même avis que le PUCA (2020), Thierry Collard, Filip Deprez et Thierry de le Court estiment qu'il est nécessaire de repenser le logement de manière à ce qu'il puisse contenir des espaces multifonctions plus flexibles où diverses activités tel le télétravail y seraient rendues possible. Filip Deprez et Nathalie Henry pensent également que ce besoin de fonction supplémentaire est/sera rencontré par la mutualisation des espaces.

Q11. Qu'est ce qui explique le confort ressenti dans un logement selon vous ?

Réponses synthétisées des participants :

Pour Sophie Lambrighs, Nathalie Henry et Thierry de le Court, le confort ressenti est directement lié au confort spatial. Si selon Sophie Lambrighs, celui-ci est fonction de la taille des pièces ainsi que de leur qualité d'ameublement, pour Thierry de le Court

et Nathalie Henry, le confort spatial est tout d'abord conditionné par l'efficience spatiale, c'est-à-dire l'agencement des pièces. En effet, pour lui, un grand appartement mal proportionné avec une perte d'espace liée aux circulations peut être moins confortable qu'un plus petit appartement bien agencé. Nathalie Henry quant à elle souligne le fait que bien souvent la taille des rangements, primordiale au confort spatial, est conditionnée par l'agencement. A titre d'exemple, positionner une porte directement contre une paroi ne permet généralement pas la présence d'un meuble de rangement.

D'après Sophie Lambrighs et Nathalie Henry, le confort est également fonction des interactions avec l'espace extérieur permis par le logement. La présence d'un espace extérieur est importante mais Sophie Lambrighs précise que l'environnement sonore du logement l'est tout autant. A titre d'exemple, elle explique que subir à l'ouverture d'une fenêtre des nuisances sonores, tel le bruit des avions, provoque de l'inconfort. Nathalie Henry rappelle également l'importance des vues, de l'orientation et de la luminosité offertes par les baies qui s'ouvrent sur l'extérieur.

D'après Filip Deprez, le confort ressenti dépend principalement de la qualité des communs. Ceux-ci doivent par leur aménagement favoriser les interactions sociales non conflictuelles et procurer un sentiment de sécurité. Pour cela, il est selon lui absolument nécessaire que les communs puissent rencontrer les usages et pratiques de chaque habitant. Si le développeur ne prend pas en compte les usages et besoins tels que les déplacements en vélo et le besoin d'un parking vélo qui en découle, Filip Deprez estime que le vélo qui traîne dans les couloirs entraînera une atmosphère conflictuelle entre voisins. Toujours dans la même logique, il souligne l'importance du traitement des séquences d'entrées depuis l'espace public vers le privé. En effet, il estime qu'il est primordial de ressentir un sentiment de bien-être et de sécurité depuis la rue jusqu'au moment où l'on passe le seuil de la porte de son logement.

Pour Filip Deprez, le confort ressenti dépend également de la qualité du projet en termes d'exécution, de matérialité et d'aménagement. Il est nécessaire de penser le logement et les communs dans leurs moindres détails pour en garantir leur pérennité.

Synthèse en lien avec la partie théorique :

Parmi les 5 types de confort décrits dans la partie théorique, le confort biophilique, acoustique et lumineux ont été mentionnés. Sophie Lambrighs, Nathalie Henry et Thierry de le Court, ajoutent que le confort ressenti est directement lié au confort spatial. Filip Deprez estime également que la qualité des communs et les interactions entre voisins qui en découlent jouent une importance capitale dans le confort ressenti.

Q12. Pensez-vous que la crise COVID-19 ait eu un impact sur la recherche de confort ?

Réponses synthétisées des participants :

Thierry de le Court estime que la crise sanitaire a un impact sur la recherche de confort, bien qu'il ne puisse garantir que ce critère tiendra dans le temps. Il ajoute néanmoins que les innovations sont perpétuelles et que la recherche de l'accroissement du confort est presque inévitable.

Le premier constat fait par Filip Deprez est que les Belges ne sont plus réellement intéressés par les studios en raison de leur petitesse et cherchent une certaine aisance spatiale. Sophie Lambrighs ajoute qu'elle estime personnellement important de pouvoir bénéficier d'un espace à soi où l'on peut s'isoler, surtout depuis les confinements successifs liés à l'épidémie. Tous deux ainsi que Nathalie Henry remarquent également que les ménages font désormais particulièrement attention à pouvoir bénéficier d'un espace extérieur et d'un lieu adapté pour le télétravail. Filip Deprez ajoute que ces espaces peuvent soit être d'ordre privatif, soit collectif.

Selon Thierry Collard, la notion de confort a toujours été centrale dans les développements immobiliers et que ce serait une erreur de penser que l'immobilier devrait pallier aux manques d'activités sociales ressentis lors des confinements liés au COVID-19. Pour lui, les ménages jusqu'alors satisfaits de leur logement ont ressenti un inconfort par le manque d'activités et d'interactions sociales. Dans ce cas, l'inconfort vient selon lui du fait de la restriction des accès aux services et non pas du confort intrinsèque de leur logement.

Synthèse en lien avec la partie théorique :

Si pour Blanquet, Breton, Létourneau-Gagnon et Lorenzetti (2020), la notion de confort, autrefois associée à une notion de luxe, est désormais placée au centre des priorités depuis les confinements liés au COVID-19, Thierry Collard et de le Court estiment que le confort a toujours été une notion centrale dans les développements immobiliers. Thierry de le Court, Sophie Lambrighs et Nathalie Henry remarquent que les ménages font particulièrement attention au confort biophilique et acoustique. Ils veillent également à pouvoir bénéficier d'un espace adapté au télétravail, quitte à le mutualiser. Même si le confort est important, Thierry Collard estime que le sentiment d'inconfort ressenti lors des confinements est avant tout lié au manque d'activité et d'interaction sociale.

Alors que Logic Immo (2021) a constaté une baisse de la superficie moyenne des logements des Belges et que 4 facteurs ayant suscités le rétrécissement des logements sont amenés à évoluer de manière à potentiellement maintenir cette tendance du rétrécissement, Filip Deprez remarque quant à lui que les ménages cherchent une certaine aisance spatiale. Selon lui, les studios sont de moins en moins recherchés en raison de leur petitesse.

Q13. Parmi les 5 types de confort ci-dessous, quels sont/seront les plus importants selon vous ? Classez-les par ordre de priorité et expliquez vos choix.

Réponses synthétisées des participants :

Au contraire des autres répondants, Thierry de le Court estime que les différents types de confort sont tous égaux et interdépendants. En plus des 5 types de confort proposés, il rajoute la notion de *confort spatial* évoqué dans la question précédente. Filip Deprez, Nathalie Henry et Sophie Lambrighs, jugent que le *confort biophilique* sera le plus important à l'avenir. Thierry Collard estime quant à lui que la notion la plus importante est le *confort social et la vie en communauté qualitative*. Pour lui, il est nécessaire de réinventer la copropriété comme une communauté où les échanges sociaux et l'entraide seraient favorisés. En deuxième lieu, il classe le *Confort lié à la qualité de l'air*. En dernier, il classe le *Confort thermique* car même s'il s'agit d'une notion importante, elle est déjà bien encadrée par la réglementation en vigueur. Dans

la même logique d'encadrement, Sophie Lambrighs classe en dernier le *Confort thermique* ainsi que le *Confort lumineux*.

Figure 8 : Hiérarchie des types de confort

	Thierry Collard	Filip Deprez	Sophie Lambrighs	Thierry de le Court	Nathalie Henry
Confort biophilique : espaces/vues extérieurs	4	1	1	1	1
Confort thermique : performances énergétiques	6	2	4	1	2
Confort acoustique : conciliation des activités	5	3	3	1	4
Confort lié à la qualité de l'air intérieur	2	5	2	1	5
Confort lumineux : lumière naturelle	3	4	5	1	3
Autre : Confort social et la vie en communauté qualitative	1	/	/	/	/
Autre : Confort spatial	/	/	/	1	/

Synthèse en lien avec la partie théorique :

A l'exception de Thierry Collard, tous s'accordent sur le fait que le type de confort le plus important est le confort biophilique. Ce choix concorde avec l'étude de Trevi (2021) qui montre que l'élément le plus important pour un futur logement est et restera la présence d'une terrasse et/ou d'un jardin. Thierry Collard quant à lui estime que le confort le plus important est/sera le confort social et la vie en communauté qualitative.

Pour les autres types de confort, leur classement varie trop d'un répondant à l'autre et ne permet dès lors pas de les hiérarchiser.

Thierry de le Court estime quant à lui que les différents types de confort sont tous égaux et ajoute la notion de *confort spatial*.

4. CONSTRUCTION NEUVE OU RÉNOVATION/RECONVERSION ?

Q14. Face aux enjeux du développement durable, la Flandre et la Wallonie, avec leur politique du « stop au béton », se dirigent vers l'interdiction de construire sur des terres non artificialisées d'ici 2040 pour la première et 2050 pour la seconde.

Qu'en pensez-vous ?

Réponses synthétisées des participants :

L'ensemble des répondants, tous développeurs immobiliers, font face à la même problématique : si les régions prônent la densification, les communes n'adhèrent pas nécessairement à cette vision de l'aménagement du territoire. Il s'agit selon eux d'un réel problème pour la mise en place de la politique du « Stop au béton » car les autorités délivrant les permis sont généralement les administrations communales. De plus, Nathalie Henry et Thierry de le Court évoquent tous deux la problématique du NIMBY (Not In My Back Yard) qui pourrait se traduire par le « Oui mais pas chez moi ». En effet, si la grande majorité s'accorde sur la nécessité de densifier, peu sont prêts à accepter une densification de leur environnement proche. Néanmoins, la réticence de certaines autorités communales et riverains est parfois, et non toujours, compréhensible. Thierry de le Court rappelle en effet qu'appliquer une règle absolue à

un territoire aux spécificités multiples est peu pertinent. Il est pour lui nécessaire de nuancer cet objectif de densification en fonction des communes urbaines et rurales et de bien les différencier l'une de l'autre. En effet, à titre d'exemple, urbaniser un terrain vierge en centre-ville reste pertinent alors que cette approche ne l'est pas dans les communes rurales.

Malgré ce problème, l'ensemble des répondants estiment que cette politique du « Stop au béton » est un idéal vers lequel il faut tendre, bien que le politique ne se soit pas encore doté des outils nécessaires. Sophie Lambrighs et Thierry Collard font le même constat : à partir du moment où l'on interdit de construire sur des terrains vierges, il est alors nécessaire de définir les zones où l'on peut densifier de manière très claire. Thierry Collard pense qu'il faudrait établir un plan urbanistique territorial de densification des villes de manière à pouvoir absorber la demande de logements. En résumé, si en théorie les politiques semblent avoir l'ambition d'enrayer l'étalement urbain avec leur mouvement « Stop au béton », dans les faits Thierry Collard souligne que cette politique ne s'accompagne pas réellement de mesures/outils encourageant une densification des villes.

Synthèse en lien avec la partie théorique :

Si aucun parallèle n'est à faire avec la partie théorique, il faut retenir que les intervenants mettent en évidence les dysfonctionnements dans la mise en place de la politique du « Stop au béton » entre les régions qui prônent la densification et les communes qui n'adhèrent pas toujours à cette vision pour leur territoire. Ils prônent la mise en place d'outils afin de notamment définir les zones où l'on peut densifier de manière très claire tel un plan urbanistique territorial de densification des villes.

Q15. Quels sont les effets de cette politique du « Stop au béton » dans le développement de vos projets immobiliers récents et futurs ?

Réponses synthétisées des participants :

Pour Thierry Collard, la politique du « Stop au béton » entraîne avant tout une incertitude. Lui et Sophie Lambrighs estiment que la raréfaction du foncier entraîne inévitablement une hausse des prix des projets actuels et futurs. Nathalie Henry

précise que, selon elle, cette hausse de prix concernera principalement les sites à reconverter qui sont/seront convoités par les développeurs immobiliers.

Thierry de le Court explique que l'un des principaux effets est la diminution de la promotion immobilière de type maison unifamiliale 4 façades. D'ailleurs, pour Thierry Collard, l'avenir des promoteurs immobiliers spécialisés dans la maison unifamiliale de type 3 ou 4 façades n'est certainement pas dans la pérennisation de leur modèle.

Filip Deprez explique que cette politique a pour effet de privilégier des projets de développements immobiliers dans des lieux urbains chez AG REAL ESTATE. Cependant, s'inscrire pleinement dans la logique du « Stop au béton » implique un désavantage commercial face à la concurrence qui s'autorise à urbaniser de nouveaux sites. Filip Deprez souligne que construire un appartement en ville coûte plus cher que construire en dehors de celle-ci. Convaincu que les clients sont/seront sensibles aux thématiques du développement durable, le choix résidentiel en est/sera dès lors impacté en faveur de lieux urbains.

Synthèse en lien avec la partie théorique :

Berger (2018) explique que la politique du « Stop au béton » a pour objectif d'enrayer l'étalement urbain qui va, selon Sainteny (2008), à l'encontre des principes clé du développement durable. Cet objectif semble se concrétiser puisque Thierry de le Court observe une diminution de la promotion immobilière de type maison unifamiliale 4 façades, grande responsable de l'étalement urbain. La politique du « Stop au béton » tente selon Charlier (2019) de densifier les centres urbains. Cet objectif semble également se concrétiser puisque AG REAL ESTATE privilégie désormais les localisations urbaines.

Q16. Selon vous, cette vision de l'aménagement du territoire sonne-t-elle la fin de la construction neuve au profit uniquement de la rénovation, de la subdivision et de la reconversion ? Pouvez-vous justifier/expliciter votre réponse ?

Réponses synthétisées des participants :

Pour l'ensemble des répondants, la construction neuve sur terrain vierge n'a plus réellement d'avenir au contraire de la démolition/construction, de la rénovation, de la subdivision et de la reconversion.

D'après Thierry Collard, se cantonner uniquement à la rénovation, la subdivision et la reconversion ne permettrait pas toujours d'assurer un logement de qualité. De plus, il précise que cette hypothèse n'est pas réaliste pour des raisons urbanistiques, économiques et écologiques. En effet, à titre d'exemple, il explique que certains bâtiments sont trop bas de plafond, d'autres non adaptés à un programme de logements, etc. Pour lui et les autres, la démolition/construction sera la méthode la plus utilisée.

Face aux objectifs de diminution de gaz à effet de serre, Nathalie Henry pense que la démolition/construction sera la méthode la plus utilisée car les biens existants ne répondent pas forcément aux usages actuels de par leur spatialité. Cependant, les logements neufs, soumis à des impositions plus strictes, présentent des prix de vente plus élevés que les bâtiments existants. Ceci a pour conséquence que les gens tournent le dos aux constructions neuves afin d'acheter des bâtiments anciens où aucune exigence énergétique n'est de mise. Nathalie Henry prône une imposition de rénovation énergétique pour ces biens existants quitte à diminuer leur prix de vente en raison des coûts plus élevés de rénovation (isolation, chaudière, châssis efficace thermiquement, énergie renouvelable, etc).

Dans l'idée de valoriser au maximum le patrimoine, Filip Deprez préconise tout d'abord une analyse rigoureuse de l'existant afin de déterminer s'il est possible ou non de rénover/reconvertir un bâtiment. Dans le cas où cette rénovation/reconversion ne s'avérerait pas judicieuse, il prône une démolition partielle ou totale de l'édifice. Attentif aux conséquences du phénomène de Bruxellisation évoqué un peu plus tôt,

Filip Deprez insiste sur le fait que la démolition/construction ne peut cependant pas se faire au détriment des tissus urbains.

Synthèse en lien avec la partie théorique :

L'ensemble des répondants jugent que la construction neuve sur terrain vierge n'a plus d'avenir au contraire de la démolition/construction, de la rénovation, de la subdivision et de la reconversion.

Ils rejoignent l'avis de Ruellan (2016) qui estime que la rénovation des bâtiments ne doit pas toujours être privilégiée et que pour des raisons financières ou de performances énergétiques, une démolition/construction doit parfois être envisagée. Cependant, si Ruellan (2016) estime que seulement 5% du bâti belge est concerné par d'éventuelles opérations de démolition/construction, l'ensemble des répondants considère qu'il s'agira de l'approche la plus répandue.

5. LOGEMENT INDIVIDUEL OU COLLECTIF ?

Q17. Pensez-vous que les enjeux écologiques expliqueraient le type de logement choisi par les nouvelles générations ? Pourquoi, pourquoi pas ? Comment ?

Réponses synthétisées des participants :

Si pour Sophie Lambrighs, les enjeux écologiques guident de plus en plus le choix de consommation des personnes et plus particulièrement les jeunes, Filip Deprez est quant à lui convaincu que cela n'aura pas d'incidence sur le choix du logement des nouvelles générations. Pour Filip Deprez, le choix résidentiel des ménages est fonction des aménités, et, si l'intégration des énergies renouvelables est possible pour le même prix, celle-ci sera souhaitée. Dans le cas d'un surcoût, les énergies renouvelables ne sont alors pas intégrées.

Pour Thierry Collard, la transition énergétique nécessite de passer d'une production d'énergie renouvelable individuelle à collective. Tout comme les villes de Copenhague au Danemark et de Belval au Luxembourg, il pense que le chauffage urbain ou autres infrastructures énergétiques collectives devrait être à développer. Cela aura selon lui deux conséquences :

- Une externalisation des équipements énergétiques. Les logements seront libres de tout équipement énergétique tel que les chaudières, panneaux solaires, etc.
- Une centralisation des logements. Les logements se localiseront autour des infrastructures énergétiques.

Synthèse en lien avec la partie théorique :

Si pour Sophie Lambrighs et Thierry Collard les enjeux écologiques guident de plus en plus le choix de consommation des personnes, ils n'ont pas, comme le confirme Filip Deprez, d'incidence sur le choix du logement. Comme le montre l'enquête de la Fédération des Développeurs-Constructeurs de Logements (2021), seul 30% des jeunes (18-35ans) sont prêts à placer les performances énergétiques du logement en critère absolu.

Cependant, la transition énergétique pourrait selon Thierry Collard nécessiter une centralisation des logements autour des infrastructures énergétiques afin de passer à une production d'énergie collective.

Q18. Pensez-vous que les nouvelles générations privilégieront le logement collectif au détriment de la maison unifamiliale de type 2, 3 et 4 façades ? Pourquoi ?

Réponses synthétisées des participants :

Selon Thierry Collard, la production de nouveaux logements sera majoritairement d'ordre collectif pour des raisons démographiques. Filip Deprez quant à lui affirme que les prix de l'immobilier augmenteront et les nouvelles générations, majoritairement locataires, privilégieront le collectif pour des raisons financières. Filip Deprez pense dès lors qu'une offre de logements collectifs avec intégration de services prendra de l'ampleur. Pour lui, ce type de logement permet/permittra pour le même prix de vivre, in fine, dans de plus grands espaces que s'ils étaient privés. Il précise néanmoins que les nouvelles générations se dirigeront vers le collectif par contrainte financière et non par choix. En effet, Nathalie Henry évoque le fait que vivre avec davantage d'espaces mis en commun peut complexifier les relations humaines et susciter des tensions. De ce fait, elle doute que le logement collectif puisse assurer un confort de vie pour tous.

D'après Thierry de le Court, le Belge est quelqu'un d'individuel attaché à l'idée du logement individuel. C'est pour cette raison que selon lui, le collectif se développera davantage à l'échelle du quartier qu'à celle du logement.

Synthèse en lien avec la partie théorique :

Filip Deprez et Thierry Collard, au contraire de Thierry de le Court et Nathalie Henry, pensent que les nouvelles générations vivront davantage en logements collectifs. La tendance actuelle semble confirmer leur opinion puisque Census (2011) montre que depuis 2016, la construction d'appartements dépasse celle des maisons. Le logement collectif regroupe une multitude de formes d'habitats (depuis les appartements aux Cohousing) où la notion de collectivité est plus ou moins importante. La Fédération des Développeurs-Constructeurs de Logements (2021) montre qu'un jeune (18-35 ans) sur trois se dit prêt à vivre en logement plus collectif ou des espaces de vie et jardin sont partagés. Thierry de le Court, dubitatif quant à la mise en commun des espaces de vie, émet l'hypothèse que le collectif se développera davantage à l'échelle du quartier qu'à celle du logement.

Q19. Dans vos développements immobiliers actuels, mutualisez-vous certaines fonctions ? Si oui, lesquelles ? Si non, pourquoi ?

Réponses synthétisées des participants :

Nathalie Henry a déjà essayé de mettre à disposition des salles communes mais elle constate qu'elles ne sont pas réellement utilisées par les habitants. Chez Thomas & Piron, Thierry de le Court explique qu'à l'échelle du quartier, une salle communautaire, une maison de quartier, des espaces de jeux ou encore des petits parcs sont parfois mis à disposition des habitants vivant dans un logement individuel. A l'échelle du logement, les installations énergétiques et les terrasses sont parfois mutualisées. Chez AG REAL ESTATE, Filip Deprez explique que pour un projet d'environ 100 logements développés, la taille des espaces collectifs varient en moyenne entre 100 et 150m². Pour Thierry Collard, il est utile de mutualiser les espaces utilitaires nécessaires à l'entretien tels que les buanderies et les ateliers/abris de jardin. Il souhaiterait aller plus loin dans cette mutualisation nécessaire à la vie communautaire mais la réglementation relative à la copropriété et les règles

urbanistiques ne facilitent pas toujours cette mise en commun. D'ailleurs, Sophie Lambrighs explique, en se basant sur l'expérience d'Eaglestone qui a développé un projet comprenant 60 unités de Co-housing, que ce genre de projet est plus approprié pour des sociétés de location immobilière que pour des acquéreurs privés pour des raisons de gestion des espaces collectifs ultérieure. En effet, selon elle, l'ensemble des questions ultérieures relatives à la gestion de la vie collective ne rassure pas les potentiels acquéreurs.

Synthèse en lien avec la partie théorique :

Bien qu'aucun parallèle ne puisse être fait avec la partie théorique, il est tout de même intéressant de mettre en évidence la grande diversité des espaces mutualisés. Ils peuvent être des salles communes, une salle communautaire, une maison de quartier, des espaces de jeux ou encore des petits parcs, des installations énergétiques, des terrasses, des buanderies ou encore des ateliers/abris de jardin.

Conclusion

En conclusion, ce mémoire, abordant les critères de choix de la nouvelle génération face à l'immobilier résidentiel, a eu pour ambition de dessiner les futures tendances du marché immobilier et d'établir les critères de choix de la localisation, du quartier ainsi que du logement. Son intention était également de déterminer si le marché résidentiel se dirige davantage vers la construction neuve ou vers la rénovation/reconversion et de déterminer s'il penche davantage vers le marché du logement collectif ou individuel. Pour atteindre ces objectifs, il s'appuie sur une partie théorique enrichie par une étude pratique.

Comme évoqué dans la partie pratique, le choix de la localisation résidentielle des nouvelles générations est conditionné par l'offre, elle-même créée en grande partie par les développeurs immobiliers et influencée par la vision urbanistique des autorités en place. Cette vision est mise en œuvre au travers de la politique du « Stop au béton », qui a pour objectif d'interdire pour 2040/2050 l'artificialisation de terrains vierges. Elle a déjà pour effet à l'heure actuelle d'enrayer progressivement l'étalement urbain et de favoriser de manière générale le développement de projets immobiliers résidentiels dans des polarités urbaines. Si les développeurs interviewés sont favorables à la politique du « Stop au béton », ils soulignent néanmoins que cette politique ne s'accompagne pas réellement de mesures/d'outils permettant une réelle densification des villes. De plus, il existe des divergences de visions entre les différents niveaux de pouvoirs (régions, commune) et cela en compromet l'efficacité. A la condition de la mise en place de ces outils qui permettront la densification de zones déterminées, notamment par un plan urbanistique territorial de densification des villes, ainsi que de la mise en place d'une politique intégrée, l'offre immobilière pourra pleinement se développer dans les pôles urbains. Les nouvelles générations, qui se localiseront en fonction de l'offre immobilière, privilégieront dès lors la ville à la périphérie.

Le changement des modes de déplacement aura également un impact sur la manière dont les nouvelles générations se localiseront. En effet, si pour les développeurs interviewés l'accessibilité à l'emploi n'est actuellement pas le premier critère du choix de la localisation des ménages, il semblerait qu'ils le deviennent pour les nouvelles générations qui se déplaceront principalement en transports en commun. Ce changement de mode de déplacement aura pour conséquence de privilégier les polarités urbaines, principal lieu d'emploi. L'accessibilité aux services, premier facteur déterminant de la localisation des

ménages actuels, est d'ailleurs fortement corrélée avec l'accessibilité à l'emploi. Elle devrait par conséquent rester dans les critères importants de la localisation résidentielle des nouvelles générations.

Cependant, malgré l'influence de la politique du « Stop au béton » et l'impact du changement présumé du type de mobilité, le choix de la localisation résidentielle des nouvelles générations pour les villes reste conditionné par plusieurs facteurs. La politique des villes aura par exemple une importance majeure dans l'attractivité de celles-ci ainsi que dans le choix du quartier. En effet, selon les développeurs immobiliers interviewés, les centres-urbains dans lesquels l'axe « Sécurité et convivialité » est faible poussent les ménages à se localiser en fonction de l'axe « Tranquillité » qui traduit une préférence pour un lieu verdoyant et calme, souvent situé en périphérie. L'axe « *Densité* » qui reflète une préférence pour les lieux urbains nécessite également que la ville (ou le quartier) soit conviviale et sécurisée. De plus, les pôles urbains sont préférés à la périphérie uniquement si leurs aménités naturelles, historiques et modernes sont de bonne qualité (présence de parcs agréables, de crèches de qualité, d'écoles, de restaurants, de musées réputés, etc.). Dès lors, les nouvelles générations se localiseront sur base du critère de la sécurité, de la convivialité ainsi que sur base de la qualité des aménités naturelles, historiques et modernes des villes et de leurs quartiers.

Les interviews des développeurs immobiliers ont également permis de mettre en avant un axe non évoqué dans la théorie qui permet de confirmer l'attrait futur pour la ville, à savoir celui du « Statut ». Au vu de la hausse attendue des prix de l'immobilier par la raréfaction du foncier, la majorité de la nouvelle génération sera plus probablement locataire que propriétaire. Il s'avère que ce potentiel changement de statut aura également une influence sur le choix résidentiel des nouvelles générations. En effet, d'après les entretiens, le choix de localisation des propriétaires, aujourd'hui majoritaire, est notamment fonction de la grandeur du logement pour un prix de l'immobilier donné tandis que les locataires -potentiellement majoritaires à l'avenir- se localisent en fonction de l'accessibilité à l'emploi et du quartier, dans des pôles plus urbains.

En matière de choix du logement, bien que le confort thermique, acoustique, lumineux et le confort lié à la qualité de l'air soient importants, le seul type de confort qui apparaît comme un critère indispensable est celui du confort biophilique. Ce confort semble en effet

primordial dans le choix des ménages qui souhaitent bénéficier d'un espace vert, souhait renforcé par les confinements successifs liés à l'épidémie du Covid-19. De plus, les développeurs immobiliers interviewés estiment que les nouvelles générations se localiseront davantage en ville uniquement si la ville elle-même et ses logements sont en mesure d'assurer ce confort.

Alors que les interviews ont mis en avant l'importance du confort spatial, l'augmentation du prix du foncier par sa raréfaction, l'augmentation de la demande en logements par l'augmentation du nombre de ménages, la diminution de la taille des ménages, ainsi que les enjeux liés au développement durable amènent à penser que la tendance au rétrécissement des logements perdurera. Les nouvelles générations vivront certainement dans des logements plus petits que ceux actuels alors qu'il y a aujourd'hui, selon les développeurs immobiliers interviewés, une recherche d'aisance spatiale liée à un besoin de fonctions supplémentaires. En effet, les confinements liés au COVID-19 amènent désormais à considérer le logement comme un potentiel lieu de travail, mais également d'apprentissage ou encore de loisir. Les interviews confirment que ce besoin de fonctions supplémentaires sera potentiellement rencontré par la flexibilisation de l'espace et/ou par la mutualisation des espaces, que ce soit à l'échelle de plusieurs logements ou du quartier. Dès lors, le critère de la flexibilité des espaces privés et le critère de la qualité des communs devraient prendre de l'importance dans le choix du logement des nouvelles générations.

Bien que la réglementation relative aux espaces communs empêche la mutualisation de certains espaces, on constate que de plus en plus de logements collectifs voient le jour avec plus ou moins d'espaces mutualisés, que ce soit à l'échelle de plusieurs logements ou du quartier. Au vu des mutations démographiques et sociétales ainsi que la tendance au rétrécissement des logements, le marché immobilier se dirige indéniablement vers le logement collectif. Ces logements seront souvent issus d'une rénovation ou d'une démolition/construction suite à la politique d'enrayement de l'urbanisation des autorités. Si certains promoteurs privilégient la démolition/construction pour des questions financières, techniques ou spatiales, il faut néanmoins veiller à ne pas dénaturer l'âme d'un quartier et à en ôter tout caractère historique, toute convivialité et toute sécurité.

Pour conclure, de manière générale, la politique d'aménagement ainsi que la partie théorique et pratique amènent à penser que les générations futures se localiseront davantage en ville. Un grand enjeu pour celles-ci afin de confirmer cette théorie est de présenter des aménités modernes, historiques et naturelles de qualité, sans quoi la périphérie sera privilégiée. Le confort biophilique devra également y avoir une place centrale si elles veulent continuer à attirer les générations futures. Les quartiers devront y être sécurisés et conviviaux, et les logements en leur sein flexibles, qu'ils soient collectifs ou individuels, avec des espaces mutualisés ou non tels des espaces extérieurs.

Pour approfondir la recherche entamée par ce mémoire, il serait opportun d'augmenter l'échantillon de manière à dégager des tendances plus claires. L'analyse s'est uniquement fait par le biais de l'avis des développeurs immobilier. Il serait également intéressant de confronter les résultats obtenu avec une étude quantitative qui se concentrerait sur les ménages.

Limites et voies de recherche future

La première limite de ce mémoire tient au manque de recul par rapport à l'épidémie du COVID-19 et son impact sur nos manières d'habiter. La deuxième limite a trait quant à elle à l'échantillon utilisé pour l'analyse qualitative effectuée dans le but de cerner les attentes des nouvelles générations par rapport à l'immobilier résidentiel. Cette recherche présentait un échantillon de 5 intervenants ayant répondu à 19 questions ouvertes. Dans une prochaine recherche, il serait opportun d'augmenter le nombre de répondants et d'étudier la perception des ménages via une étude quantitative.

Bibliographie

- Adpro. (2020). These are the 7 Requests Clients Will Make Post COVID-19. En ligne sur le site web de : <https://www.architecturaldigest.com/story/these-are-the-7-features-clients-will-be-requesting-post-covid-19>
- Agence européenne pour l'environnement. (2016). Urban sprawl in Europe. En ligne sur le site web Agence européenne pour l'environnement <https://www.eea.europa.eu/publications/urban-sprawl-in-europe>.
- AG Residential (2021). En ligne : <https://www.agresidential.be/fr/a-propos/>
- Aissaoui, H. (2016). *Choix de localisation résidentielle des ménages en milieu urbain : les apports récents des modèles de choix discrets en présence d'un nombre élevé d'alternatives* (Thèse de doctorat). Université Lumière Lyon 2, Lyon. En ligne <https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-01430603/document>.
- Allaume Bobe, D. (2017). La qualité de l'habitat, condition environnementale du bien-être et du mieux vivre ensemble. France : Les éditions des journaux officiels. En ligne https://www.lecese.fr/sites/default/files/pdf/Rapports/2017/2017_10_habitat.pdf
- Allen, J.G. (2000). Your building can make you sick or keep you well. En ligne sur le site web The New York Times <https://www.nytimes.com/2020/03/04/opinion/coronavirus-buildings.html>
- Alonso, W. (1964). *Location and land use*. Cambridge : Harvard University Press.
- Attout, X. (2021). Comment le Covid a bousculé l'immobilier résidentiel : Où va le marché immobilier ? Demande qui explose, offre en rade, prix qui s'envolent. Trends tendances, 17 (46), 24-27.
- AXA. (2019). Une majorité de jeune préfèrent un logement à faible consommation énergétique et clé sur porte. En ligne

<https://www.axabank.be/fr/blog/jeunes-preferent-logement-faible-consommation-energetique-cle-sur-porte>

- Belgium.be : informations et services officiels. (2021). Primes. En ligne https://www.belgium.be/fr/logement/construire_et_renover/primes
- Berger, N. (2018). *Le « Stop au béton » Vers une Belgique plus compacte ?* En ligne sur le site web de Centre Permanent pour la Citoyenneté et la Participation <http://www.cpcp.be/wp-content/uploads/2018/10/stop-beton.pdf>.
- Besix Red. (2021). En ligne https://www.besixred.com/wp-content/uploads/sites/8/2021/07/BESIXRED-Corporate_presentation_FINAL-VERSION_MAY-2021_SHORT-VERSION_compressed.pdf
- Blanquet, C. Breton, C. Létourneau-Gagnon, M. & Lorenzetti, A. (2020). Le bâtiment post-COVID, une réflexion nécessaire. En ligne sur le site web de Chair industrielle de recherche sur la construction écoresponsable en bois https://cercerb.chaire.ulaval.ca/wp-content/uploads/2020/07/batiment_post_covid_cercerb.pdf
- BOURDIEU, P. (1979). *La distinction : critique sociale du jugement. Le sens commun*. Paris, Éditions de minuit.
- Brandleer, C. (2011). Logement vert, Logement durable ? Enjeux et perspectives. En ligne https://www.pourlasolidarite.eu/sites/default/files/publications/files/logement_durable_web_0.pdf
- Bruck, L., Mairy, N., Halleux, J.M., Merenne-Schoumaker, B., Sevenberg, S., & Van Hecke, E. (2001). *Les comportements résidentiels des ménages face à la problématique de développement durable*. En ligne https://www.belspo.be/belspo/organisation/Publ/pub_ostc/HL/rHL07_fr.pdf

- Brueckner, J., Thisse, J.F., & Zenou, Y. (1999). Why is central Parish rich and downtown Detroit poor ? An amenity-based theory. *European Economic Review*, 43, 91-107. DOI : [https://doi.org/10.1016/S0014-2921\(98\)00019-1](https://doi.org/10.1016/S0014-2921(98)00019-1).

- Bruxelles Patrimoines (2012). Architecture et construction. Le type de la maison de demain. En ligne : <http://patrimoine.brussels/liens/publications-numeriques/versions-pdf/articles-de-la-revue-bruxelles-patrimoines/numero-3-4/article-3-4-4>

- Bureau Fédéral du Plan & Direction générale statistique (2021). Perspective démographiques 2020-2070. Scénario de référence et variantes. En ligne https://www.plan.be/uploaded/documents/202103310840190.FOR_POP2070_12389_F.pdf

- Carnoy, G. (2019). La reconversion des immeubles de bureau en logement. En ligne sur le site web Carnet de route en droit immobilier <https://gillescarnoy.be/2019/07/25/la-reconversion-des-immeubles-de-bureau-en-logement/>

- Carrasco, F.J. (2015). Logements collectifs et alternatifs. En ligne sur le site web de Centre Avec <https://www.centreavec.be/publication/logements-collectifs-et-alternatifs/>

- Charlier, J., & Reginster, I. (2017). Artificialisation et utilisation résidentielle du sol en Wallonie : quelles tendances récentes (2000-2015) ? En ligne sur le site web CAIRN.INFO <https://www.cairn.info/revue-dynamiques-regionales-2017-1-page-52.htm>

- Charlier, M. (2019). Stop au béton et à l'urbanisation : utopie ou réalité ? En ligne sur le site web Architecture <https://architectura.be/fr/actualite/28337/stop-au-beton-et-a-lurbanisation-utopie-ou-realite>

- Cornelis, E., Barthelemy, J., Pauly, X., & Walle, F. (2012). *Modélisation de la mobilité résidentielle en vue d'une micro-simulation des évolutions de population*. Les cahiers scientifiques du transport, 62, 65-84.

- Crutzen, P.J., & Stoermer, E.F. (2000). The Anthropocene. *Global Change News Letter*, 41, 17-18. En ligne
<http://archive.wikiwix.com/cache/display2.php/NL41.pdf?url=http%3A%2F%2Fwww.igbp.net%2Fdownload%2F18.316f18321323470177580001401%2F1316517410973%2FNL41.pdf>

- Degros, A et al. (2021). *Rapport du Comité Scientifique du Logement*. En ligne sur le site web de perspective brussels
https://perspective.brussels/sites/default/files/csl_fr_def2.pdf

- Desportes, M. (2017). Bâtiments responsables, usages et confort : quelles lignes directrices pour demain ? En ligne
http://www.planbatimentdurable.fr/IMG/pdf/171103_rbr_note_confort_et_usages_vf.pdf

- Dessouroux, C., & Romainville, A. La production de logements en Belgique et à Bruxelles – Acteurs, dynamiques, géographie. En ligne sur le site web de OpenEditionJournals <https://journals.openedition.org/echogeo/12279>

- Direction générale Statistique. (2011). *Census 2011 : Belgique*. En ligne
https://www.census2011.be/analyse/logement_fr.html#ctD1

- Dunn, T.P., Kocleman, K.M., & Srour, I.M. (2002). Accessibility Indices : A connection to residential land prices and location choices. *Journal of the Transportation Research Board*, 1805, 25-34.DOI : <https://doi.org/10.3141/1805-04>

- Eaglestone. (2021). En ligne <https://www.eaglestone.be/a-propos/>

- Eiffage. (2021). En ligne : <https://eiffagebenelux.be/fr/entreprises/eiffage-development/>

- Eleb, M., & Simon, P. (2014). *Le logement contemporain. Bruxelles : Mardaga.*

- Fédération des Développeurs-Constructeurs de Logements. (2021). *Grand Baromètre du Logement 2021 : vers une indépendance précoce des jeunes belges*. En ligne <https://woning-bouwers.be/wp-content/uploads/2021/04/Communique-de-presse-Grand-Barometre-de-Logement-lgt-teu-building-words-gca-fr-210423.pdf>

- Fédération des Entrepreneurs Généraux de la Construction. Aspects fiscaux liés au choix entre une démolition et une rénovation. En ligne <http://www.fegc.be/Newsletter.asp?id=1124&lng=fr>

- Fondation Roi Baudouin. (2021). *Baromètre de la précarité énergétique et hydrique. Analyse et interprétation des résultats 2019*. En ligne sur le site web de la Fondation Roi Baudouin <https://en.calameo.com/read/00177429506b1cdbbc6c8?authid=5sLiO8XFsrE4>

- Gillet, C. (2019). *Le modèle de la maison bruxelloise en mutation vers une nouvelle forme d'habitat et d'habité L'habitat intermédiaire est-il une réponse au besoin de densification à Bruxelles ?* (Mémoire de master). Université Catholique de Louvain, Bruxelles.

- Guide Bâtiment Durable. (2013). Règlement régionale d'urbanisme RRU (pour les logements). En ligne <https://www.guidebatimentdurable.brussels/fr/reglementation-et-normes.html?IDC=5489>

- Institut des hautes études pour l'action dans le logement. (2020). Aux confins du logement. En ligne <https://files.cargocollective.com/c642624/Aux-confins-du-logement---20200610.pdf>

- Libert,V.(2011). La repopulation des villes est-elle de la fin de l'étalement urbain ? En ligne http://docum1.wallonie.be/documents/CAHIERS/CN80/c2a2_libert.pdf

- Logic-Immo. (2021). Taille des logements en chute libre. En ligne <https://www.logic-immo.be/fr/blog/autre/taille-des-logements-en-chute-libre-3749>

- Matexi. (2016). Les Belges et leur quartier. En ligne sur le site web de Matexi
<https://www.matexi.be/fr/nouvelles-et-articles/vie-durable/les-belges-et-leur-quartier>

- Mills, E.S. (1972). *Studies in the structure of the urban economy*. Baltimore : The Johns Hopkins press.

- Muth, R. (1969). *Cities and housing : the spatial pattern of urban land use*. Chicago : University of Chicago press.

- Niel, X., & Roux, D. (2012). La révolution internet dans les 100 mots de l'internet. En ligne sur le site web de Cairn.info <https://www.cairn.info/les-100-mots-de-l-internet--9782130592112-page-3.htm#:~:text=Elle%20a%20profond%C3%A9ment%20modifi%C3%A9%20les,de%20communiquer%20avec%20le%20march%C3%A9>.

- Observatoire Européen de la Précarité Énergétique. (2012). Dwelling comfortably cool during summer time. En ligne sur le site web de l'Observatoire Européen de la Précarité Énergétique <https://www.energypoverty.eu/indicator?primaryId=1466>

- Observatoire Européen de la Précarité Énergétique. (2012). Dwelling comfortably warm during winter time. En ligne sur le site web de l'Observatoire Européen de la Précarité Énergétique <https://www.energypoverty.eu/indicator?primaryId=1474>

- Pattoroni, L., Thomas, M.P. (2012). Choix résidentiels et différenciation des modes de vie des familles de classes moyennes en Suisse. DOI : <https://doi.org/10.3917/esp.148.0111>

- PUCA (2020). Le logement face à la crise sanitaire. En ligne http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/note_covid_v2.pdf

- Puissant, J. (2008). L'exemple belge : L'habitat privé, la maison individuelle l'emporte sur l'habitat collectif. DOI : <https://doi.org/10.3917/rdn.374.0095>

- Ruellan, G. (2016). *Etat du marché de la rénovation du bâti résidentiel en Belgique*. En ligne <https://orbi.uliege.be/bitstream/2268/202946/1/Rapport%201%20-%20Revue%20de%20litt%C3%A9rature.pdf>

- Sainteny, S. (2008). *L'étalement urbain*. En ligne sur le site web de Cain.Info <https://doi.org/10.3917/re.049.0007>

- Service public Fédéral de la Santé publique, de la Sécurité de la Chaîne alimentaire et de l'Environnement. (2017). Indoor air quality in Belgium. En ligne https://www.health.belgium.be/sites/default/files/uploads/fields/fpshealth_theme_file/slc_8794_advice_iaq.pdf

- Simard, M. (2014). Étalement urbain, empreinte écologique et ville durable. Y a-t-il une solution de rechange à la densification ? Cahiers de géographie du Québec, 58(165), 331–352. DOI : <https://doi.org/10.7202/1033008ar>

- SPF Economie, Travail et Concertation sociale. (2013). Ambiances thermiques. En ligne https://emploi.belgique.be/sites/default/files/content/publications/FR/Ambiances_thermiques_2013.pdf

- SPF Économie, P.M.E., Classes moyennes et Énergie. (2019). Analyse de la consommation énergétique des ménages en Belgique. En ligne <https://economie.fgov.be/fr/publications/analyse-de-la-consommation>

- Service Public fédéral de Programmation Intégration Sociale. (2015). En ligne <https://www.mi-is.be/fr/contexte>

- SPW. (2021). Inventaire des sites à réaménager. En ligne http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_sar/index.php

- STATBEL. (2021). Permis de bâtir : février 2021. En ligne
<https://statbel.fgov.be/fr/themes/construction-logement/permis-de-batir#news>

- Task Force (2017). Recommandations pour la mise en pratique et le contrôle de la ventilation et de la qualité de l’air intérieur dans le contexte de la pandémie de COVID-19. En ligne
https://emploi.belgique.be/sites/default/files/content/documents/Coronavirus/Plan_ventilation.pdf

- Tendero, M. (2018). *Reconversion et aménagement durable des friches urbaines polluées - Élaboration d’une méthode participative d’aide multicritère à la décision* (Thèse de doctorat). Université Bretagne Loire, Rennes. En ligne https://hal.archives-ouvertes.fr/tel-01869918/file/These_Tendero_Marjorie_20180906.pdf

- Thomas et Piron. (2021). En ligne <https://www.thomas-piron.eu/groupe-thomas-piron>

- TREVI. (2021). Crise sanitaire : quel impact sur l’immobilier ? Étude sur le logement de demain. En ligne https://www.trevi.be/dist/assets/img/upload/news/crise-sanitaire-quel-impact-sur-limmobilier_file.pdf

- Vanderstraeten, L & Van Hecke, E. (2019). Les régions urbaines en Belgique. DOI : <https://doi.org/10.4000/belgeo.32246>

- Velux. (2018). Les Belges ne sont pas conscients de la mauvaise qualité de l’air intérieur et de ses effets sur la santé. En ligne sur le site web de Velux
<https://presse.velux.be/les-belges-ne-sont-pas-conscients-de-la-mauvaise-qualite-de-lair-interieur-et-de-ses-effets-sur-la-sante/>

- Wilson, E.O. (2012). Biophilie. Paris: Corti

GUIDE D'ENTRETIEN

Quels sont les critères attentes de la nouvelle génération ; prioriser les attentes du marché immobilier résidentiel

Introduction

Tout d'abord, je commencerai par me présenter aux répondants en leur expliquant qu'en plus de mon poste d'architecte junior dans le bureau bruxellois R²D² Architecture, je poursuis un Master [60] à horaire décalé en Sciences de Gestion à la Louvain School of Management. Je leur préciserai également que j'ai décidé de m'inscrire à ce master car je souhaiterais à terme travailler dans une société de développement immobilier en tant que Project Manager.

Ensuite, je leur expliquerai que mon travail de fin d'études s'intéresse aux critères/attentes de la nouvelle génération par rapport à l'immobilier résidentiel. Je leur mentionnerai que les quelques questions posées seront en lien avec ce sujet et que celui-ci repose sur une partie théorique qui se développe en trois parties dont voici les titres :

- Partie I : Choix de la localisation, du quartier et du logement, quels critères ?
- Partie II : Vers un marché immobilier résidentiel de la construction neuve ou de la rénovation et de la reconversion ?
- Partie III : Vers un marché immobilier du logement collectif ?

Enfin, j'expliquerai que dans le cadre de ce travail, il me semble opportun d'interviewer des développeurs immobiliers dont l'essence du métier est de définir aujourd'hui les caractéristiques de l'habitat de demain. Avant de commencer à poser les questions, je demanderai à chacun des répondants leur autorisation pour enregistrer l'entretien dont la durée est d'environ 30 minutes.

Partie I : Choix de la localisation, du quartier et du logement, quels critères ?

La localisation

- Q1. Selon-vous, quels sont les critères de choix actuels ?
- Q2. Observez-vous des changements ces dernières années ? Si oui, lesquels ?
- Q3. Qu'est ce qui expliquerait ces changements ?
- Q4. Comment vous êtes-vous adaptés ?

Si pour certains auteurs, le déterminant principal de la localisation résidentielle est fonction de l'accessibilité à l'emploi, pour d'autres, ce choix est davantage conditionné par la qualité des aménités présentes en ville et par le style de vie recherché.

(Aménité = tout aspect de l'environnement appréciable et agréable pour l'humanité, dans un lieu ou site particulier. Ex : patrimoine historique, paysage, équipement récréatif...).

- Q5. Si l'accessibilité à l'emploi est le principal déterminant de la localisation résidentielle - devant le prix de l'immobilier - comment expliquez-vous le phénomène de périurbanisation qui augmente la distance domicile-travail ?
- Q6. A votre avis, pour quelle(s) raison(s) dans certaines villes les ménages à haut revenu préfèrent se localiser en périphérie alors que dans d'autres villes telles que Paris, ceux-ci préfèrent se localiser en centre-ville ?
- Q7. Pensez-vous que les nouvelles générations se localiseront davantage en centre-ville ou en périphérie ? Pourquoi ?

Le quartier

- Q8. Selon vous, quels sont les aspects qui influencent le choix résidentiel des nouvelles générations ?
Si ces critères sont la localisation, le quartier et le logement, pouvez-vous les classer par ordre d'importance et justifier ce choix ?

Le logement

Entre 2001 et 2016, une analyse a mis en évidence une diminution de 20% de la taille des logements des Belges.

- Q9. Qu'en pensez-vous ?
- Q10. Comment l'expliquez-vous ?
- Q11. Pensez-vous que cette tendance du rétrécissement du logement va perdurer ? Si oui, quel impact cela aura-t-il sur l'aménagement des logements ?
- Q12. Les impacts du COVID-19 tels que le télétravail et l'enseignement à distance auront-ils selon vous un effet sur la manière de réfléchir/concevoir les logements pour les nouvelles générations? Comment concilier ce besoin d'espace/fonctions supplémentaires avec la tendance au rétrécissement des logements ?

Dans *le bâtiment post-COVID - une réflexion nécessaire* - les auteurs expliquent que les logements n'offrent pas tous le même niveau de confort.

- Q13. Qu'en pensez-vous ? Qu'est ce qui explique le confort ressenti dans un logement selon vous ?

Il apparaît que le confort a un impact majeur sur la santé physique et psychologique des habitants. Avant, le confort du bâtiment était davantage associé à une notion de luxe. Désormais, le niveau de confort offert par un logement devrait être placé au centre des priorités.

- Q14. Pensez-vous que la crise COVID-19 ait eu un impact sur la recherche de confort ?
- Q15. Parmi les 5 types de confort ci-dessous, quels sont/seront les plus importants selon vous ? Classez-les par ordre de priorité et **expliquez** vos choix.

n°.....	Confort biophilique et espaces/vues extérieures
n°.....	Confort thermique et performances énergétiques
n°.....	Confort acoustique et conciliation des activités
n°.....	Confort et qualité de l'air intérieur
n°.....	Confort lumineux et lumière naturelle

Partie II : Vers un marché immobilier résidentiel de la construction neuve ou de la rénovation et de la reconversion ?

Face aux enjeux du développement durable, la Flandre et la Wallonie, avec leur politique du « stop au béton », se dirigent vers l'interdiction de construire sur des terres non artificialisées d'ici 2040 pour la première et 2050 pour la seconde.

- Q16. Qu'en pensez-vous ?
- Q17. Quels sont les effets de cette politique du « Stop au béton » dans le développement de vos projets immobiliers récents et futurs ?
- Q18. Selon vous, cette vision de l'aménagement du territoire sonne-t-elle la fin de la construction neuve au profit uniquement de la rénovation, de la subdivision et de la reconversion ? Expliquez
-

Partie III : Vers un marché immobilier du logement collectif ?

- Q19. Pensez-vous que les enjeux écologiques expliqueraient le type de logement choisi par les nouvelles générations ? Pourquoi, pourquoi pas ? Comment ?

- Q20. Pensez-vous que les nouvelles générations privilégieront le logement collectif au détriment de la maison unifamiliale de type 2, 3 et 4 façades ? Pourquoi (pas) ?
- Q21. Dans vos développements immobiliers actuels, mutualisez-vous certaines fonctions ? Si oui, lesquels ? Si non, pourquoi ?

Informations signalétiques

- Nom :
 - Age :
 - Sexe :
 - Formation :
 - Fonction dans l'entreprise :
- Depuis :

Conclusion

Pour conclure l'interview, je demanderais au répondant s'il souhaite ajouter quelque chose.

Ensuite, je le remercierai pour sa participation.

Souhaitez-vous ajouter quelque chose ?

Je vous remercie pour votre participation.

Annexe 2 : Transcription de l'interview de Thierry Collard

Date de l'interview : Le 8 juillet 2021

Durée : 63mn 24s

Vincent : Interview de Thierry COLLARD, administrateur délégué d'Eiffage Development. Nous sommes le jeudi 8 juillet, 9 heures.

Thierry COLLARD : Bonjour Vincent.

Vincent : Bonjour, enchanté.

Thierry COLLARD : De même.

Vincent : Je vous remercie d'avoir accepté l'interview. Je vous propose peut-être de me présenter en quelques mots. Comme je l'ai expliqué dans mon mail d'invitation, je fais un Master en Sciences de Gestion à la LSM en horaires décalés...

Thierry COLLARD : C'est quoi comme formation exactement ?

Vincent : C'est un Master 60 en Sciences de Gestion. Dans ce cursus, j'ai des cours en finances, comptabilité, contrôle de gestion, RH...

Thierry COLLARD : C'est à l'IAG ?

Vincent : Non, c'est à la LSM (Louvain School of Management), c'est l'UCL sur site Louvain-la-Neuve.

Thierry COLLARD : D'accord. L'IAG, c'est l'ancien nom ou ça n'a rien à voir ?

Vincent : Je ne connais pas son ancien nom donc pour moi ça a toujours été la LSM.

Thierry COLLARD : C'est un cursus en combien de temps, un an ?

Vincent : Master 60, c'est une année en cours du jour mais étant donné que je le fais en cours du soir, c'est un programme adapté donc c'est en 2 ans. En général j'ai 3 cours par semaine de 18h00 à 21h30.

Thierry COLLARD : Ok et le samedi matin ?

Vincent : Le samedi matin, ça peut mais moi, je ne l'ai jamais eu.

Thierry COLLARD : D'accord, je pense que c'est un bon trajet.

Vincent : Oui j'ai regardé parce qu'avant, j'ai vu qu'il y avait aussi Solvay qui proposait un Master en sciences de gestion mais vraiment spécialisé dans l'immobilier...

Thierry COLLARD : Oui mais ça c'est bien pour le réseau et dit autrement, ça donne une belle fenêtre, une belle vision sur ce qui est possible en immobilier mais ce n'est pas une formation diplômante, c'est un certificat. C'est un certificat d'aptitude, c'est une attestation pour avoir suivi des cours. Ça surfe sur le nom de Solvay mais sur le contenu, c'est très intéressant pour faire un beau panel avec de bons orateurs mais ça n'a pas le niveau de cours de micro, macro économie, contrôle de gestion, de finances. Donc ce n'est pas la voie la plus facile mais c'est certainement la voie la plus formatrice que vous suivez.

Vincent : Je ne le regrette pas, c'est ma dernière année, il me reste mon TFE à rendre et c'est vrai que ça n'a pas toujours été simple mais je suis content de l'avoir fait et de le terminer, c'est vraiment très enrichissant comme parcours. C'est vraiment un 2^e Master et donc je suis assez content d'avoir pris un cursus plus général.

En plus de ce Master, je travaille chez R²D² qui est en face de vos bureaux, et j'ai vu que vous aviez fait, ensemble, le projet Vandergoten et je sais bien qu'il y a un autre projet, pour vos bureaux, en cours. Là, je travaille en tant qu'architecte junior, je dis junior mais j'ai vu que vous étiez architecte donc vous savez qu'il y a un stage de 2 ans et donc je suis dans le stage. Je préfère utiliser le terme junior parce que ceux qui ne sont pas du secteur ne sont pas toujours au courant et pensent que je suis encore à l'université.

Thierry COLLARD : Avant le TFE, quelles orientations vous avez prises en archi ? C'était où ?

Vincent : J'ai suivi mon Master et mon bachelier à Saint-Luc...

Thierry COLLARD : À Bruxelles ?

Vincent : Oui, c'est aussi derrière vos bureau.

Thierry COLLARD : Oui ça aurait pu être à Tournai.

Vincent : Oui mais je l'ai fait à Bruxelles. En bachelier, c'est un tronc commun, il y a relativement peu d'options par contre en Master, il y a des petites options. Donc moi, j'ai suivi l'atelier territoires, j'ai pris l'option de cours en droit de l'urbanisme, l'autre cours, c'était matérialité et écoconception, donc ça, c'était vraiment un gros module. Par exemple on a dû construire un mur de 3 m sur 4 à l'échelle 1/1 en ne réutilisant que des matériaux réutilisables, écologique, etc., c'était assez drôle à faire et assez enrichissant aussi. Ça, ce sont les principales options que j'ai suivies.

Thierry COLLARD : Et le TFE, il a porté sur quoi ?

Vincent : C'était particulier d'ailleurs on l'a fait à 2 et en fait, c'était essayer de voir quel était l'impact, à l'échelle territoriale, de l'utilisation de l'énergie géothermique avec des réseaux de chaleur et donc comment on pouvait reconstruire la ville sur la ville via la transition énergétique.

Thierry COLLARD : Donc toujours dans le sujet du développement durable au sens large.

Vincent : Voilà mais vraiment orienté sur l'énergie géothermique parce qu'en Wallonie, il y a une poche de réservoir géothermique qui est inutilisée, à part à Mons et donc je suis parti là-dessus. Ça, c'était vraiment à l'échelle territoriale, mon TFE.

Ici, dans ce Master-ci, comme vous avez pu le voir le sujet est quels sont les critères d'attente de la nouvelle génération par rapport au marché immobilier résidentiel.

Thierry COLLARD : Très bien, alors allons y.

Vincent : Juste peut-être vous dire que le TFE se base forcément sur une partie théorique qui se développe en 3 chapitres :

- **Partie I : Choix de la localisation, du quartier et du logement, quels critères ? C'est pour essayer de comprendre comment les ménages décident entre ces 3 critères ;**
- **Partie II : Vers un marché immobilier résidentiel de la construction neuve ou de la rénovation et de la reconversion ?**
- **Partie III : Vers un marché immobilier du logement collectif ?**

Donc c'est à chaque fois sous forme de question. Je vais peut-être vous partager mon écran comme ça vous avez les questions sous les yeux. J'aborde souvent les questions,

d'abord je donne quelques éléments théoriques assez larges pour vous dire de contextualiser avant de vous poser les questions.

Thierry COLLARD : On a une demi-heure, un peu plus si besoin, sinon je suis un peu juste par rapport à la réunion suivante.

Vincent : Très bien, on va aller au plus vite. Le premier chapitre concernant la localisation, si pour certains auteurs le déterminant principal de la localisation résidentielle est fonction de l'accessibilité à l'emploi, pour d'autres ce choix est davantage conditionné par la qualité des aménités présentes en ville et par le style de vie recherché. Les aménités, ce sont tous les aspects de l'environnement appréciables et agréables pour l'humanité dans un lieu ou site particulier. Par exemple le patrimoine historique d'une ville, les paysages donc par exemple les bords de la Seine à Paris, les équipements récréatifs donc les plaines de jeux tout comme par exemple les restaurants, etc.

La première question est : Si l'accessibilité à l'emploi est le principal déterminant de la localisation résidentielle – devant le prix de l'immobilier – comment expliquez-vous le phénomène de périurbanisation qui augmente la distance domicile-travail ?

Thierry COLLARD : C'est une question hyper complexe. J'ai eu l'occasion de me pencher dessus à différents moments dans ma carrière, notamment ça date un peu pour la région bruxelloise lorsque j'étais consultant et il y a plusieurs choses.

L'accessibilité à l'emploi, c'est vrai mais c'est souvent dans des situations de paupérisation. Très clairement on perd son job, la famille éclate, on a des revenus précarisés, on retourne vers la ville. Le phénomène de fuite ou d'exode urbain, il y a 2 axes principaux.

La constitution des familles est certainement aujourd'hui, c'est un sujet qui risque de retrouver une autre ampleur. Typiquement j'ai 2 enfants, je peux me payer mieux et avec plus de loisirs dans la périphérie de Wavre que si je le fais au Woluwe. Ce que je constate, c'est que l'exode urbain est avant tout dans ce momentum-là. C'est-à-dire que 2 jeunes vont avoir des attentes, en termes d'immobilier, qui sont un peu idéalistes, par définition le marché de l'immobilier est un marché d'offres et pas un marché de demandes parce que la demande est incohérente, c'est-à-dire que je veux quelque chose de très grand avec un grand garage, dans une zone où il n'y a pas beaucoup de voitures, directement accessible et quand on est tous

ensemble, et souvent quand on met la notion de prix, éventuellement de durabilité, l'équation ne fonctionne pas. Donc à un moment il faut arbitrer et la chose sur laquelle les gens arbitrent le plus facilement, c'est la situation, la proximité justement du boulot.

Cette question, il faut la mettre en perspective avec le fait du télétravail, que le travail maintenant est plutôt tertiaire et la notion de présence au bureau change et in fine, la qualité de la communication – typiquement du Wi-Fi, de la 4G, de la 5G – est un critère qui devient bien plus important.

Donc pour répondre à la question, il y a d'abord pour moi une erreur dans l'hypothèse, c'est est-ce que l'accessibilité à l'emploi est le principal déterminant de la localisation résidentielle. Pour moi, la réponse est non. L'affirmation est correcte dans quelques cas spécifiques, pas de niche mais en tout cas pas dans une tendance, à mes yeux, générale. C'est une tendance que je n'analyse pas mais que je ressens puisqu'il y a plein de données analytiques sur le sujet.

Je fais une petite parenthèse et je vais partager mon écran, nous travaillons sur base de cartes d'implantation, alors je ne vais pas être dans le détail, on travaille sur toutes les communes et on y applique un scoring et en fonction de ce scoring, on a des zones d'une certaine couleur dans lesquelles on aura une nature de prospection et des zones d'une autre couleur dans lesquelles on aura une nature de prospection différente. Notre scoring est un outil tout à fait particulier, Eiffage Development, Eiffage Benelux, c'est un score qui démontre l'attractivité d'un territoire pour y faire du résidentiel et on n'intègre pas du tout la notion de proximité du bassin d'emploi.

Vincent : Quels sont les critères alors ?

Thierry COLLARD : Les critères sont le niveau de service. Le principal critère est un ratio entre équipements et le nombre de logements et donc les territoires qui sont « suréquipés » par rapport à d'autres, on considère qu'il y a là le creuset pour y mettre plus de logements et une attractivité. Typiquement j'ai une commune où j'ai une piscine et une bibliothèque qui ouvrent à horaires réduits ou alors une autre commune où j'ai tous les services, je vais plutôt implanter du logement sachant que le logement viendra compléter, rééquilibrer la chose mais on ne va pas aller se mettre, a priori car il y a toutes sortes d'exceptions et l'architecte comprend aussi qu'il y a une analyse du lieu qui est évidente, mais si on regarde macro, on va plutôt regarder cette notion de service, il va y avoir une notion de compétitivité aussi au

nombre de permis qui sont introduits, quels sont les acteurs en présence, est-ce qu'on est en compétition ou pas, quels sont aussi les niveaux de logements sociaux. Là, on a beaucoup hésité à savoir si c'était un élément dénigrant ou au contraire positif dans le sens où s'il y a du logement social, on n'en fera plus a priori, c'est du niveau de service mais en revanche s'il y en a beaucoup, s'il n'y a pas d'équipements par exemple est-ce qu'on a envie d'aller faire un projet motivé de logements moyens au milieu d'une commune comme celle-là, ce n'est pas certain.

C'est juste pour témoigner que l'aspect du travail en tant que tel, si on prend par exemple l'intérêt d'aller faire un projet dans le quartier européen, on ne va pas prendre en compte le nombre d'entreprises mais indirectement on sait qu'il y aura des restos, des musées, des cinémas, pas mal de bus, de trams, de trucs et de machins et in fine on regarde plutôt cet aspect-là. On pense que les gens sont prêts à consacrer du temps pour aller au bureau, paradoxalement ils aiment bien pouvoir aller se promener dans le parc juste à côté de la maison.

Dans le niveau d'équipements, il y a aussi un élément là-dessus, qui est le niveau d'enseignement qui est souvent sous-estimé. L'attractivité des crèches et des écoles est hyper importante parce que les familles s'ancrent à travers l'éducation de leurs enfants. Les enfants étaient à l'école quand ils étaient petits, ils ont plein de copains dans le coin, on hésite à 2 fois avant de déménager et de les sortir de ce quartier à moins de s'expatrier ou vraiment de partir dans un projet plus important, de passer de l'appart à la villa qu'on peut avoir héritée.

Voilà comment j'explique ce phénomène de périurbanisation, pour moi elle n'est justement pas liée à cette notion de domicile-travail.

Vincent : Justement dans la partie théorique, je nuance ce propos parce que comme je l'ai dit dans le petit texte avant, certains auteurs disent que les ménages vont se localiser en fonction des aménités et du style de vie recherché et donc par exemple il y a eu une analyse sur la ville de Détroit, on compare la ville de Détroit à la ville de Paris et on constate, pas seulement dans cette ville, que les ménages à hauts revenus préfèrent, dans un cas, se localiser en périphérie et dans un autre cas se localiser en centre-ville. Donc ça, c'est ma 2^e question, à votre avis pour quelles raisons, dans certaines villes, les ménages à hauts revenus préfèrent se localiser en périphérie alors que dans d'autres villes, telles que Paris, ceux-ci préfèrent se localiser en centre-ville ?

Thierry COLLARD : Je vais rajouter une couche, pour moi il y a un exemple que je trouve extraordinaire, qui est Barcelone ou Bilbao. Barcelone, dans une moindre mesure que Bilbao, ce sont des villes qui économiquement étaient complètement à la traîne. L'une a accueilli les J.O., ça a donné un petit coup de boost mais le site, en tant que tel, n'est pas devenu un pouvoir d'attraction. De l'autre côté on a retrouvé justement une image culturelle hyper forte avec ce musée (Bilbao) mais dans les 2 cas, et certainement à Barcelone, ce qui fait l'attractivité de la ville, c'est la qualité de la ville elle-même, le fait qu'il y ait des universités, ça c'est très important. On le voit à Charleroi où avec son université, c'est une ville qui réaccroche un marché résidentiel et in fine, ce qui est très intéressant c'est lorsque la ville investit dans sa qualité, dans la formation des jeunes. Si les jeunes s'y implantent, ce sont les entreprises qui viennent après et c'est typiquement ce qui s'est passé à Barcelone. C'est exactement ce que Bordeaux est en train de faire avec un succès un peu moindre pour l'instant, typiquement Bordeaux, on nettoie la ville au sens propre, les façades noires, etc. donc ça coûte, c'est une taxe, on ancre les étudiants dans leur ville et les entreprises, les start-ups commencent à débarquer dans cette ville parce qu'il y a quand même quelques très grands sites de vente numérique français qui sont assez implantés à Bordeaux.

Alors ménages à hauts revenus, si on regarde Bruxelles, je ne suis pas sûr que ce soit le même constat que ce que vous écrivez parce que Bruxelles – et même si on regarde sur 19 communes mais alors a fortiori si on regarde Bruxelles centre où les communes comme Saint-Josse, Molenbeek, Anderlecht – est exactement le contre-exemple. Donc il y a un aspect aussi culturel, si on parle de Paris, on sait très bien que la France, c'est Paris et le désert, Paris représente à peu près la moitié de la population française, à peu près 80 % de l'activité économique donc c'est ça qui est le pôle d'attractivité, c'est autour de tous les pôles qu'il y a la culture, il y a... et c'est un autre style de vie.

Vincent : On va passer à la question 3. Pensez-vous que les nouvelles générations, je parle pour la Belgique, se localiseront davantage en centre-ville ou en périphérie ? Est-ce que vous pensez que les villes vont devenir attractives et que du coup on va observer le schéma inverse ?

Thierry COLLARD : Si on parle des nouvelles générations en disant que c'est quelqu'un qui est né aujourd'hui, les fameuses générations XY, millénium et autres, l'erreur, à mon avis, c'est de parler d'une génération ou des générations. C'est-à-dire que chaque génération aura

son propre cycle d'intérêt par rapport à l'immobilier. Je ne pense pas que ce soit réellement générationnel, le choix d'habiter en ville ou pas, c'est avant tout paradoxalement avoir des moyens. Acheter en ville, on peut caricaturer, on peut prendre Ixelles, ce n'est pas les revenus qui font qu'on habite à Ixelles, c'est le patrimoine. Donc il y a une question de patrimoine et de capacité à l'acquisition.

Au-delà, avec l'aspect du télétravail, je ne sais pas trop, je vois vraiment que les choses se clivent, je crois qu'il y aura des villes secondaires, peut-être la campagne, je vois des jeunes soit qui vivent dans un petit appart mais qui sont tout le temps dehors au ciné, au resto, la catastrophe du confinement est que tout ça a été fermé et que ces gens se sont retrouvés dans des espaces très clos et ont eu beaucoup de mal, soit ils se disent « je laisse tomber, je vais carrément à la campagne, je prends des poules, je mange leurs œufs, je travaille à distance, je suis dans le web, de temps en temps je prends une mission et une fois je n'en prends pas, je n'ai pas de bagnole et je m'en fous, j'ai une vieille camionnette mais c'est très bien pour une fois ». Donc là-dessus, je ne sais pas trop mais une chose est certaine, c'est que la démographie fait que les villes continueront à être attractives.

Pour moi, c'est lié à la démographie tout simplement, la densification, je crois qu'elle est logique dans une ville qui peut continuer à se densifier et non pas aller créer des villes périurbaines ou étaler des villages à perte de vue.

C'est ce que je pense mais sans certitude.

Vincent : Je propose de passer au niveau du critère du quartier. La question c'est, selon vous quels sont les aspects qui influencent le choix résidentiel des nouvelles générations ? Si ces critères sont la localisation, le quartier, le logement, est-ce que vous pouvez les classer par ordre de priorité et justifiez votre classement ?

Thierry COLLARD : Il y a un critère que le marketeur a oublié, c'est le prix.

Vincent : Oui.

Thierry COLLARD : Parce que c'est le premier. Combien j'ai, combien je gagne, combien je peux emprunter et puis comme je le disais tout à l'heure, le choix immobilier, c'est souvent un grand arbitrage. Plus petit bien fini, plus grand je vais rénover le week-end mais c'est, in

fine, le choix des résidentiels et même les nouvelles générations, ça sera une question de réflexion sur l'allocation de ses revenus et de ses moyens disponibles.

Je vais un peu plus loin. Si on prend quelques gourous de la Silicon Valley, ils vont tous dire surtout ne pas acheter d'immobilier et certainement pas quand on est jeune, exactement l'inverse de ce qui est dans nos cultures. Ce qu'on dit, c'est les taux sont bas, empruntons sur 25 ou 30 ans, à la fin on est propriétaire et ça devient notre bas de laine. Les gourous aux États-Unis et la Silicon Valley disent surtout pas parce que ça a 2 effets néfastes, ça coupe notre capacité d'endettement et c'est maintenant qu'il faut créer sa start-up, quand on sera Jeff BEZOS, on s'en fouta complètement d'avoir payé notre maison pendant 30 ans et de se dire que c'était notre patrimoine. La 2^e chose, c'est qu'il y a un ancrage géographique qui peut être pénalisant dans le fait de monter sa start-up ou de vraiment vivre sa carrière et ça, c'est assez vrai. J'ai des amis proches qui ont chacun leur appart, ils vivent en couple et louent un autre appart mais la localisation de leur appart initial est une contrainte parce qu'il faut de temps en temps aller vérifier, faire signer un truc, un machin. Donc critère résidentiel pour une nouvelle génération, le quartier n'est pas conséquence des moyens. Il faut mettre ça tout en haut et après en fonction des moyens, je veux habiter un loft, je suis prêt à aller à Molenbeek, je veux un appart ou au contraire j'ai toujours vécu à Woluwe, Uccle, et je veux rester à Woluwe, Uccle, Ixelles ou à Saint-Gilles et puis si c'est le critère, je verrais bien ce que je peux me payer mais de toute façon si le prix n'est pas le premier critère, il sera le 2^e.

Le quartier en tant que tel, je crois que c'est plutôt lié... alors moi, je suis un très mauvais exemple parce que la plupart des acquéreurs de logements, surtout la jeune génération, sont plutôt de la 3^e tranche de vie, pas du 3^e âge mais presque et le choix du quartier, c'est souvent comme je le disais, j'ai été à l'école, à l'université, soit je retourne dans le quartier où j'ai grandi, soit je vais dans le quartier où j'ai habité.

Vincent : Est-ce qu'il peut être choisi en fonction du style de vie recherché ? Par exemple le quartier du Balai à Watermael-Boitsfort a une connotation beaucoup plus bohème, écolo que par exemple l'avenue Winston Churchill qui est plus bourgeoise.

Thierry COLLARD : Tout à fait, la connotation, et ça effectivement c'est du marketing pur, lorsque Eiffage fait le Domaine de Calidis à Chaudfontaine, pourquoi ce domaine ? Parce qu'on a un grand jardin. Pourquoi Calidis ? Parce que ça fait référence aux Califontains donc aux habitants de Chaudfontaine parce que Calidis, il y a qualité et il y a distinction et donc

même dans la consonance, c'est le domaine de Calidis. Et pourquoi est-ce qu'on fait ça ? On est sur un projet qui crée son quartier et ça, c'est hyper important. C'est le quartier de Calidis, c'est le Domaine de Calidis et effectivement le fait d'être au Fort Jaco ou d'être au quartier de la Roue, c'est clair que c'est autre chose.

Il ne faut pas oublier aussi un aspect, surtout à Bruxelles, qui est la 2^e ville la plus cosmopolite au monde, qui est l'aspect culturel. Ce n'est pas caricatural, les gens qui sont venus des pays de l'Est, qui vont se retrouver dans des zones géographiques de Bruxelles, ceux qui sont issus de la première vague d'immigration, la 2^e vague... et il y a quand même cet ancrage tout simplement parce que si on ouvre un magasin péruvien quelque part, il y a de fortes chances que les quelques péruviens de Bruxelles ne vont pas être trop loin de ce magasin, s'il s'agit d'alimentation par exemple.

Vincent : Donc on a tendance à développer une certaine forme d'entre soi ?

Thierry COLLARD : Oui parce que c'est lié aux notions de service. Tout ce qui est scandinave à Waterloo, pourquoi est-ce qu'ils sont là-bas ? À la base tout simplement parce que la première chose, c'est l'église scandinave qui s'y est installée. Et puis il y a eu aussi le lycée international scandinave et on retrouve des Finlandais, on retrouve ces gens entre Waterloo et Rhodes, on ne les trouve pas à Bruxelles. Alors les enfants qui ont étudié à l'ULB sont peut-être maintenant à Ixelles et que sais-je mais si on se place dans un momentum passé, qui est passé un peu comme ça, dont on ne parle pas vraiment parce que ce n'est pas une vraie lame de fond, on voit que l'ancrage vient par l'aspect des aménités et des services. Ça, c'est pour les expats.

Vincent : Maintenant on va passer au critère du logement. Entre 2001 et 2016, une analyse a mis en évidence une diminution de 20 % de la taille des logements des Belges et la première question, la question 5, pensez-vous que cette tendance au rétrécissement du logement va perdurer et si oui quel impact cela aura-t-il sur l'aménagement des logements ?

Thierry COLLARD : Abstraction faite de la volonté politique contraignante, la logique de diminuer les tailles des logements, il y a 2 aspects. Développement durable, construire 100 m² pour une personne ou construire 2 × 50 m² pour 2 personnes, il y a une logique là-dedans, je reviens à l'aspect de la démographie. L'aspect démographique mondial est un réel enjeu qui,

pour moi, va au-delà de l'enjeu du développement durable parce que de décroissance alors que la démographie est en croissance, je ne sais pas comment on peut consommer moins en étant plus même si je suis d'accord qu'il faut une rationalisation de la consommation individuelle. Par définition on fera plus de paires de chaussures si la planète compte plus d'êtres marchant debout.

Donc le rétrécissement du logement va perdurer ? Oui parce qu'il y a cette notion de développement durable, qu'il y a la notion d'utilisation des ressources naturelles qui sont les réserves foncières au sens large, qui ne sont pas extensibles. Troisièmement on va parler de densification, on va parler de services, il revient parfois moins cher de manger un petit bout au snack du coin plutôt que de se faire sa bouffe soi-même si on prend tout en compte y compris l'essence pour aller au supermarché et l'amortissement de sa bagnole pour y aller, voire son ticket de tram si on y va autrement. Donc pour moi, c'est inscrit dans une lame de fond qui pourrait uniquement être mise en cause par une volonté politique qui est réelle mais sinon les logements doivent être plus petits, c'est une évidence pour moi.

Vincent : La question suivante, les impacts du Covid-19, tels que le télétravail et l'enseignement à distance, auront-ils, selon vous, un effet sur la manière de réfléchir, concevoir les logements pour les nouvelles générations ? Comment concilier le besoin d'espace/fonctions supplémentaires avec la tendance au rétrécissement des logements ?

Thierry COLLARD : Réfléchissant autrement, je le dirais comme ceci. Il faut sortir de la logique d'appart pour aller vers la logique de loft. Si la logique d'appart est de dire que j'ai besoin d'une pièce pour ça, pour ça, pour ça et maintenant vous avez besoin d'une en plus pour le télétravail et j'ai besoin d'une terrasse en plus parce que le Covid-19, on ne s'en sort pas. Ce qu'il faut faire, à mon sens, je plaide plutôt pour un assouplissement des règles urbanistiques et notamment des tailles minimales de chambre – ou ce genre de choses – qui ont un effet hyper bénéfique puisqu'on lutte contre les marchands de sommeil, etc. mais in fine on met l'accent sur le logement neuf alors que ces dérives sont plutôt dans le logement existant. Les marchands de sommeil sont rarement dans un appart qui a été acheté avec 21 % de TVA et qui vient justement d'être fraîchement livré sur les bases des normes actuelles.

Je pense vraiment que la flexibilité de l'aménagement des espaces doit venir de là et pas des compléments parce que comme je le disais, avoir sa chambre, son espace télétravail, sa buanderie, sa toilette séparée, sa salle de douche, ça ne marche pas, c'est la première chose.

La 2^e, c'est une réflexion aussi sur la vie communautaire. Là, on voit de plus en plus de co-living, je pense qu'il y a des co-living de qualité, on en fait en Luxembourg, c'est une vraie vision d'habitation où les gens se retrouvent et forment une grande bulle dans le sens du COVID, c'est une grande famille totalement hermétique à ce qui se passe à l'extérieur, un peu comme une « maison de repos » mais on y trouve autre chose.

L'autre élément est de savoir si le COVID est un élément structurant ou un élément temporel.

Vincent : Perturbateur seulement sur une période donnée.

Thierry COLLARD : Est-ce qu'il est conjoncturel, est-ce qu'il est limité dans le temps où est-ce qu'on va apprendre à vivre avec et vivre autrement ? Donc ce que je crois, c'est que le besoin est moins d'espace que d'agréments. Je crois que la plupart des gens se disent « je suis chez moi, c'est pas pour me faire chier ». Nous, on a vu beaucoup de gens qui ont fait beaucoup de tourisme sur Immoweb comme on ne l'avait jamais vu avant en cette période COVID. On a vu beaucoup plus de transactions et beaucoup plus de visites, un peu comme si après avoir regardé où partir en vacances, ils se demandent où ils pourraient aller habiter.

Je crois qu'il n'y a pas de besoins supplémentaires, il y a besoin de revoir ce qu'est un logement et pourquoi pas un appart, 2 chambres ne pourrait pas être grand studio.

Vincent : Vous prônez plutôt une transformation des règles urbanistiques actuelles pour permettre plus de flexibilité dans les espaces pour qu'ils puissent accueillir une multifonctionnalité au sein d'un même espace ?

Thierry COLLARD : Oui parce qu'aujourd'hui c'est ça et demain c'est peut-être autre chose. Alors pour être complet, la plupart des promoteurs et même des autorités travaillent en surface et vous venez de dire que la question, c'est le volume. Parce que lorsqu'on dit qu'un appart doit faire au minimum telle surface, à Bruxelles le volume minimal est dicté par les 2,50 m, ce n'est d'ailleurs pas le cas en Wallonie, il y a une réflexion fondamentale à avoir qui est la valorisation du volume. Effectivement le promoteur, contraint d'abord par une réglementation urbanistique qui lui dit « tu peux faire autant de niveaux avec une hauteur de corniche maximum de autant », il y a intérêt à faire des couches les plus basses puisqu'en fine, plus il mettra de volume, plus ça lui coûtera plus en murs périphériques et c'est là où est la limite du système parce que si on pouvait réfléchir en vraie 3D, à l'heure du BIM c'est quand même un minimum, on pourrait réfléchir justement dans l'aménagement de ces espaces un peu comme

dans un bateau. Un bateau, parfois il y a même des meubles dans le plafond. Ici pour l'instant c'est un peu une utopie dont je parle, pourquoi le logement reste en 2D.

Vincent : Je vais vous citer un petit passage théorique qui fait une petite synthèse de certains dires d'auteurs, c'est que pour certains auteurs, le niveau de confort des logements, variant d'un logement à un autre, a un impact majeur sur la santé physique et psychologique des habitants. Depuis la crise du Covid-19, le confort, autrefois considéré comme une notion de luxe, devrait désormais être placé au centre des priorités.

La question par rapport à cela, depuis la crise Covid-19, la notion de confort du bâtiment est-elle bel et bien devenue centrale dans vos développements immobiliers ?

Thierry COLLARD : Le confort a toujours été central. La notion d'inconfort, je suis persuadé, c'est une conviction et pas une analyse, qu'elle vient du fait de la restriction des accès aux services auxquels les gens, qui se satisfaisaient de leurs biens, ont eu des soucis que ce soit psychologiques ou autres. C'est-à-dire qu'en fermant les cafés et les restos, comme je le disais tout à l'heure, on reste dans ses 4 murs qui sont par définition plus petits mais on reste aussi entre ses 4 murs, seul. Je ne suis pas persuadé d'avoir un appart luxueux, bien fini, agréable, je dirais comme ceci pour être caricatural, est-ce qu'une prison de luxe est moins une prison qu'une autre prison mais l'homme, de toute façon, reste enfermé. Je ne sais pas, je sais qu'il y a des quartiers de haute sécurité, des quartiers un peu VIP pour certaines personnalités avec des traitements « de faveur » mais si on leur demande s'ils ont passé des vacances, je ne pense pas que la réponse sera positive.

Donc pour moi, je crains – mais je ne suis pas psychologue – que de dire que c'est la qualité de l'immobilier qui devrait pallier au fait de ne plus avoir d'activité sociale, serait une erreur. Ce qui a rendu les gens dingues – et les étudiants en particulier – c'est qu'ils étaient avec un casque toute la journée, face un écran et qu'ils perdaient toute cette notion de contact avec leurs copains. À titre personnel, mon fils a été exactement l'inverse parce que quand il était en cours de maths, il avait un autre écran où il discutait avec les copains du cours donc il trouvait ça génial, c'est comme être en classe mais on peut parler de ce qu'on veut n'importe quand sans se faire reprendre par le prof. C'est ce qui faisait qu'il est arrivé à suivre parce qu'il parlait du cours avec ses copains.

Donc cette notion, pourquoi je prends ça comme exemple, c'est parce que je le connais tout simplement et donc moi, ça m'a inspiré. C'est-à-dire qu'effectivement si le travail, c'est de se retrouver seul face un écran, ce n'est pas la même chose que de pouvoir ouvrir d'autres fenêtres et de garder ce contact social plutôt que de regarder la machine à café. Pour moi, c'est l'élément fondamental.

La 2^e chose, c'est que quand on parle de confort, je ne suis pas très bien placé parce que je pars du principe que tous nos logements sont confortables. En étant promoteur sur du neuf, on ne fait pas des trucs vieux et abîmés par définition. Donc c'est une notion qui me parle moins par contre ce que j'ai compris, c'est qu'à un moment certains avaient besoin de retrouver un contact avec la nature donc des balcons qui donnent sur des parcs, ça marche bien et puis maintenant ce qu'on entend, c'est tout compte fait les restos rouvrent, il y a le foot, plein de choses, le petit appartement au centre-ville, c'est quand même sympa aussi.

Pour moi il y a des cycles et il faudra prendre du recul avant d'en tirer des conclusions, c'est trop tôt.

Vincent : Parmi les 5 types de confort ci-dessous, quels sont ou seront les plus importants selon vous ? Si vous pouviez les classer par ordre d'importance ?

- **Le confort biophilique (c'est un espace extérieur) tout comme des vues sur l'extérieur vers de la nature, sur de la végétation, etc.;**
- **Le confort thermique et les performances énergétiques ;**
- **Le confort acoustique et conciliation des activités ;**
- **Le confort et la qualité de l'air intérieur, par exemple par la ventilation ;**
- **Le confort lumineux et la lumière naturelle.**

Thierry COLLARD : C'est très difficile de classer parce que par exemple le confort thermique et les performances énergétiques, si je parle de Bruxelles, on a de telles exigences que je ne peux pas le classer numéro 1 parce que déjà en répondant à ça, on est largement supérieurs à ce qui se fait dans beaucoup d'autres régions. Pour moi, celui-là est déjà hors catégorie parce qu'il s'impose à nous et c'est pour ça que je vais le mettre en dernier alors qu'en réalité c'est peut-être un élément hyper important que je vais retrouver en premier ou en deuxième.

Vincent : Il est déjà bien encadré, on va dire.

Thierry COLLARD : Voilà, il est de toute façon là. La conciliation des activités, ça dépend desquelles on parle mais si c'est effectivement une salle de concert avec une bibliothèque universitaire, c'est clair que ça ne marche pas...

Vincent : Je parle au sein du logement.

Thierry COLLARD : Au sein du logement, je crois que quand on parle du noyau familial, il n'y a pas le frère qui joue de la flûte quand la sœur passe un examen en visio. Il y a un truc que je rajouterais et qui viendrait quasi en premier, c'est la notion de copropriété, réinventer la copropriété comme une communauté dans laquelle on va retrouver de la cocréation et des échanges sociaux, de l'entraide sociale aussi, je vais faire des courses et tu gardes mes enfants, c'est quelque chose par exemple qui devrait être, pour moi, un élément hyper important en termes de confort d'usage.

Après si je dois mettre dans l'ordre, je mettrais probablement :

- L'air intérieur comme étant le critère principal ;
- Le lumineux parce qu'on sait que ça a un impact sur la psychologie aussi ;
- Les aspects de vue extérieure et le confort, l'accès au « vert », le biophilique ;
- L'acoustique ;
- Le thermique pour les raisons que j'ai exprimées.

Je crois que dans la qualité de l'air, il y a encore quelque chose à faire.

Vincent : Je vous propose de passer à la partie II : Vers un marché immobilier résidentiel de la construction neuve ou de la rénovation et de la reconversion ?

Face aux enjeux du développement durable, la Flandre et la Wallonie, avec leur politique du « stop au béton », se dirigent vers l'interdiction de construire sur des terres non artificialisées d'ici 2040 pour la première et 2050 pour la seconde.

Quels sont les effets de cette politique du « stop au béton » dans le développement de vos projets immobiliers récents et futurs ?

Thierry COLLARD : L'incertitude parce que par exemple en Flandre certaines communes disent « stop au béton » alors qu'elles n'en ont pas le droit d'ailleurs l'UPSI a soutenu une plainte d'un de ses membres contre une commune qui avait décrété qu'elle ne donnerait pas de permis.

Une hausse des prix inévitablement puisqu'à partir du moment où il y a une raréfaction territoriale, par définition ça prend de la valeur. Pourquoi une hausse des prix ? Parce que je ne pense pas que le « stop au béton », autant le fait de ne pas construire en périurbain est bien compris, autant le fait de densifier la ville est compris de la même manière. Je m'explique. La démographie fait qu'on doit avoir plus de logements et déjà rien que le fait de prendre ce que serait le stock des campagnes et le taper sur les villes, on a déjà un problème parce que plus personne ne veut qu'on dépasse la corniche du voisin, parce qu'il n'y a pas de vrai plan de densification, de plan territorial urbanistique de densification des villes.

Si en plus de ça, je prends l'aspect démographique et que je rajoute cette donnée à la première qui est déjà inconciliable et que je devrais densifier encore plus pour accueillir une croissance démographique, comment est-ce qu'on fait face par exemple au quartier Josaphat où les comités de quartier disent que tout compte fait, il faut garder la place pour la biodiversité et ils ont probablement raison. Mais si le peu de potentiel constructible, parce que c'est une zone constructible en tant que telle, est verrouillé par des effets nimby ou pire des effets banana, build absolutely nothing anywhere near anybody, si dans cet effet banana, on a une sclérose, un immobilisme dans les villes là où on a une interdiction dans le périurbain, c'est tout simplement qu'on va droit dans le mur.

Donc la politique du « stop au béton » dans le développement de nos projets immobiliers récents et futurs, c'est une hausse des prix. Et peut-être 2^e hausse des prix parce que comme on va avoir du mal à vendre, et que sur un ROI, si je parle calcul en IRR, si je prends plus de temps à vendre, je devrais vendre plus cher pour avoir un IRR identique. Paradoxalement comme je ne vends pas, je vends plus cher et je vendrai encore moins bien donc gentrification.

Vincent : Donc votre critique, c'est qu'au final d'un point de vue territorial, une politique du « stop au béton censé combattre l'étalement urbain » ne peut pas se faire sans un plan de densification du territoire ? Ils ont développé un outil mais ils ont oublié le 2^e outil pour le permettre ?

Thierry COLLARD : Oui. L'un est régional donc on ne construit plus dans les campagnes et l'autre est d'une autre teneur, il est communal mais oui effectivement c'est bien résumé. C'est comme la mobilité, interdire les bagnoles, c'est très bien mais si le REE n'est toujours pas construit alors qu'il devait l'être depuis 30 ans, comment on fait ? On va continuer à venir en

voiture et ça coûtera plus cher, on va s'acheter une bagnole électrique, le parking coûtera plus cher et puis le risque, à ce moment-là, c'est l'exode mais ça sera un exode peut-être à taille européenne. Tout compte fait j'irai peut-être plutôt vivre à Bordeaux en tant que bruxellois plutôt que d'aller vivre à Wavre ou à la Louvière.

Vincent : Dans cette hypothèse, vous télétravaillez toujours pour l'entreprise et vivez à Bruxelles ou alors vous déménagez et vous changez de boulot et vous « démarrez » une nouvelle vie ?

Thierry COLLARD : Je crois que 2/3 des gens travailleront un premier temps parce que la plupart des services, même bancaires, maintenant ça se fait avec son casque parce que quand le téléphone sonne, on ne sait jamais, notre interlocuteur est peut-être en vacances et puis pour le tiers restant, il y a la mobilité de l'emploi. Simplement est-ce qu'il y aura une dynamique des villes ? À partir du moment où il y a un exode, par définition les travailleurs qui partent, les entreprises partent aussi. C'est l'œuf ou la poule, c'est l'exemple de Barcelone. S'il n'y a plus aucun travailleur, je prends un exemple, on a du mal à engager des profils néerlandophones, il y a notre situation géographique qui est une contrainte, les néerlandophones habitent plutôt au nord, il faut traverser la moitié de Bruxelles mais le jour où on voudra vraiment engager des néerlandophones, peut-être qu'on ira s'installer à Diegem ou on ira s'installer à Hall ou je ne sais pas, à Alost pour dire quelque chose. Et si nous on part là-bas, peut-être que d'autres nous suivront, qui habitent à Bruxelles et qui se disent « moi, je veux rester travailler dans cette entreprise » donc c'est assez complexe.

Vincent : La question 10, selon vous, cette vision de l'aménagement du territoire, sonne-t-elle la fin de la construction neuve au profit uniquement de la rénovation, de la subdivision et de la reconversion ?

Thierry COLLARD : Non parce que rénover, subdiviser ou reconvertir ne marche pas avec les règles urbanistiques qu'on se fixe, qui ne sont pas nécessairement mauvaises. La rénovation de bureaux en logements a ses limites, justement accès espaces verts, etc. des limites non seulement économiques mais aussi écologiques. Je ne suis pas certain que de récupérer une structure, un immeuble de bureaux pour faire du logement ait un bilan écologique optimal. Je ne suis pas certain. La destruction de celui-ci, la récupération du ferrailage et la récupération des agrégats de béton coulés dans un nouveau béton, ça a peut-être plus de logique dès lors que vous faites des logements de qualité que de garder dans le quartier européen, un vieil

immeuble de bureaux qui a une hauteur sous plafond qui n'est pas correcte, pas idéale. Donc au contraire je crois qu'il faut arriver à passer au-delà de cette notion de bruxellisation et il y a tout un paquet de trucs qu'on peut démolir pour reconstruire quelque chose de contemporain.

Donc avec cet administrateur de la cité administrative, c'est la preuve de l'architecture brutaliste donc il faut garder l'esplanade mais il n'y a personne dessus, c'est un coupe-gorge, on veut casser cette esplanade pour faire une transition horrible au bas de la ville, on avait pris un paysagiste de renom international et on nous a dit « non, c'est un témoin de l'architecture brutaliste, il faut la garder ». Ce sont ces tabous là qu'il faut faire tomber, il faut oser reconstruire la ville sur la ville et je pense qu'on ne peut pas rentrer dans les aspects pure rénovation, subdivision, reconversion parce qu'on n'atteindra pas justement les objectifs qualitatifs.

Vincent : Donc vous prônez finalement une approche de la démolition-construction ?

Thierry COLLARD : Oui schumpeterien, voilà l'économiste qui parle, c'est le cycle schumpeterien. On rend obsolète la génération antérieure alors qu'en termes de consommation, développement durable, ça peut être discutable mais en termes de progrès, à mes yeux, on n'a rien trouvé de mieux que d'inventer la nouvelle polo qui remplace l'ancienne polo.

Vincent : Je suis totalement d'accord.

Thierry COLLARD : Alors dans un cas je dis « n'imposons pas d'acheter une nouvelle polo sur celle qu'on peut garder, entretenir, pérenniser, pourquoi la mettre à la casse parce qu'elle a un taux d'émission CO2 qui serait supérieur » alors qu'on soit exigeant sur les nouvelles, qu'on garde les anciennes mais en gros les nouvelles tuent les anciennes dans cette idée schumpeterienne. Je pense qu'on doit l'avoir aussi dans l'immobilier.

Vincent : Je vous propose de passer à la dernière partie. Vers un marché immobilier du logement collectif ? Selon certains auteurs, la vie en collectivité, en plus de favoriser la sociabilisation des individus, permet de répondre à des enjeux écologiques par la mutualisation des besoins en énergie.

La première question, quelles seront, selon vous, les conséquences des enjeux écologiques sur la typologie de logement choisi par les nouvelles générations ?

Thierry COLLARD : Si je prends des villes comme Copenhague ou même Belval au Luxembourg, tout ce qui est notion de chauffage urbain, globalement je trouve ça pas mal. Alors il y a la question des déperditions thermiques et si on regarde sur Bruxelles, le calcul du PEB, à un moment il a favorisé les chaudières centrales pour les copropriétés et après on est revenu au chauffage individuel à cause des aspects de déperdition thermique. Je pense qu'il y a des logiques qui m'échappent parce qu'en termes d'énergie grise, 50 petites chaudières, c'est quand même moins performant dans tout leur cycle de vie qu'une seule chaudière qui dessert 50 logements mais oui, je crois beaucoup à l'aspect d'une production énergétique centralisée en termes électriques, en termes de chauffage, en termes de tout ce qu'on veut et je crois beaucoup au réseau urbain. À Marseille, le groupe Eiffage a fait beaucoup de thalasso thermie, on l'a faite pour nous et on a dit que ceux qui veulent se repiquer dessus, voilà le prix et on rentabilise notre investissement, soit sur d'autres projets, soit en l'ouvrant sur d'autres projets, il ne s'agit pas de beaucoup plus.

Autrement dit les petits panneaux solaires à gauche à droite, j'y crois moins qu'une vraie approche raisonnée d'une production écosystémique dans laquelle on va retrouver les panneaux solaires qui vont donner de l'ombre par exemple. Il serait plus logique pour moi de mettre tous les parkings de Drogenbos ou d'Evere, des centres commerciaux sous panneaux solaires que d'aller en mettre à gauche ou à droite, des petits alternateurs un peu partout et puis après pour l'aspect de la fiscalité, des consumers, tout ça est d'une stupidité sans nom. Je suis assez pour la centralisation et dès lors qu'on parle de centralisation, la typologie des logements n'est plus la contrainte énergétique. La contrainte est outsourcée dans un centre de compétence qui est spécifique.

Vincent : Proche de l'infrastructure énergétique qui est centralisée mais donc si on part sur cette hypothèse où l'habitat va se localiser en fonction de l'infrastructure énergétique et donc d'un noyau, on parle d'une densification et donc la villa 4 façades par exemple, pas qu'elle sera inexistante et qu'il sera impossible d'en construire mais elle sera beaucoup moins probable que de construire un appartement ou du logement collectif ?

Thierry COLLARD : Tout à fait.

Vincent : Donc on va passer d'une échelle individuelle vers une échelle collective du logement ?

Thierry COLLARD : Oui, indéniablement. Je le dirais comme ceci. La production de nouveaux logements passera majoritairement par le collectif parce qu'il y a cette notion de densification dont on a parlé justement. On ne va pas mettre les gens en dehors de leur ville, ce serait un non-sens mais je crois qu'en termes de production, par définition avec le béton stop, etc., les promoteurs de petites villas ou de maisons individuelles, je pense que leur avenir n'est certainement pas dans la pérennisation de leurs modèles.

Vincent : On vient de répondre à la question 12 et la dernière question, dans vos développements immobiliers actuels, utilisez-vous certaines fonctions ? Si oui, lesquelles ? Si non, pourquoi ?

Vous avez déjà parlé de votre projet de co-living au Luxembourg, je ne sais pas si c'est le seul projet que vous avez ou si vous allez vous diriger, de plus en plus, vers ce type de projet et quels sont les espaces/fonctions que vous seriez prêt ou que vous mutualisez déjà ?

Thierry COLLARD : D'abord la mutualisation passe avant tout dans l'entretien. Je donne un exemple. Un immeuble d'appartement, si chacun, au rez-de-chaussée, a sa tondeuse électrique, c'est bête énergiquement. Donc au niveau de l'entretien de la vie collective, là effectivement il y a une mutualisation. Il devrait y avoir une réflexion aussi, on le fait au Luxembourg mais on ne le fait pas à Bruxelles pour des raisons urbanistiques mais la buanderie individuelle dans son petit appart, ça n'a pas de sens. Avoir une machine à laver dans sa cuisine, ça n'a pas de sens. La logique, c'est d'avoir une vraie laverie mutualisée avec du vrai bon matos industriel et de pouvoir plier les draps, repasser, que sais-je et éventuellement même avec des services, avoir quelqu'un qui vient dans cette buanderie. Ça, c'est très clair que c'est une vraie nécessité.

Donc cette mutualisation-là, on ne le fait pas autant qu'on voudrait parce qu'en même temps, en mettant ces jalons, on arrive à ce dont je parlais tout à l'heure qui est cette vie communautaire qui a besoin d'un ciment social à travers des plates-formes pour qu'une copropriété ne soit pas qu'une contrainte d'aller à l'assemblée générale pour voter sur le renouvellement de la clôture ou sur le fonctionnement de la barrière ou de la porte de garage. Là, on le fait mais on le fait systématiquement dans les limites de ce que nous impose les lois sur la copropriété et dans la dynamique de copropriété. Par exemple exploiter les toitures avec des panneaux solaires, c'est très compliqué parce que soit on le fait, nous en tant que

promoteur, on y met un alternateur et quelque part ça devient un argument de vente parce que c'est un coût perdu, on n'aura jamais de payback, on ne vendra pas plus cher les apparts parce qu'il y a des panneaux solaires sur le toit ou alors il faut faire intervenir un tiers investisseur parce que ça devient un peu compliqué en termes juridiques. Ça, par exemple, c'est dommage parce que ça vient justement dans cet aspect de mutualisation. Et les communs ne consomment pas assez et pas au bon moment pour amortir ce type d'investissement.

Vincent : On a fait le tour des questions. Juste au niveau de vous, vous êtes administrateur délégué de Eiffage Development et vous êtes à ce poste depuis combien de temps ?

Thierry COLLARD : 5 ans.

Vincent : Vous avez fait un Master et j'imagine aussi le bachelier à La Cambre ?

Thierry COLLARD : Oui.

Vincent : Et vous avez fait des études spécialisées en gestion à Solvay ?

Thierry COLLARD : C'est ça.

Vincent : Je vous remercie d'avoir pris le temps de répondre à mes questions d'ailleurs je m'excuse parce que vous êtes le premier que j'interviewe et je ne pensais pas qu'on allait dépasser autant, il est 10 heures.

Thierry COLLARD : Ça ne m'étonne pas. J'ai une réunion à 10 heures, je vais vous laisser mais je crois que l'intérêt est aussi de sortir de vos questions sinon vous pouvez les envoyer par écrit.

Vincent : Oui parce qu'ici du coup je suis resté dans le...

Thierry COLLARD : C'est bien d'avoir un canevas mais je ne vous aurais pas montré le plan de développement territorial et je pense que ça a un intérêt pour vous, ça peut peut-être vous inspirer de croiser des infos. Ce qui m'intéresserait, c'est de pouvoir disposer d'un exemplaire ou d'un scan de votre travail parce que ce sont des questions qui m'intéressent évidemment et puis je vous souhaite beaucoup de succès dans votre TFE et dans votre parcours parce que je suis persuadé que c'est très pertinent de faire des études d'archi et de trouver une spécialisation. Quelque part c'est se donner les moyens de faire vivre l'architecture dans un

Master plutôt économique, j'ai fait ce parcours là et je le trouve très valorisant. Je vous souhaite de pouvoir l'exploiter et de faire quelque chose de votre bagage et de vos expériences. Le bureau R^2D^2 est un bureau avec lequel j'ai plaisir à travailler. Bon vent Vincent.

Vincent : Merci.

Thierry COLLARD : Et que tout se passe bien.

Vincent : Merci beaucoup.

Thierry COLLARD : À la prochaine alors.

Vincent : Oui, bonne journée.

Thierry COLLARD : Au revoir, merci.

Vincent : Au revoir.

Annexe 3 : Transcription de l'interview de Filip Deprez

Date de l'interview : Le 8 juillet 2021

Durée : 49mn 20s

Vincent : Je vais commencer par me présenter. Comme je vous l'ai dit, je suis architecte junior chez R²D² Architecture qui est un bureau bruxellois et je fais un Master en Sciences de Gestion à horaires décalés à la LSM, site Louvain-la-Neuve et là, je suis en dernière année et il me reste à rendre mon TFE. Le sujet de mon TFE, enfin la question de recherche, c'est quelles sont les critères/attentes de la nouvelle génération, prioriser les attentes du marché immobilier résidentiel et donc forcément au moment où j'ai dû choisir le choix de mon TFE, j'ai souhaité traiter d'un sujet qui touche à l'immobilier car à moyen terme, je souhaiterais plutôt m'orienter vers des sociétés de développement immobilier plutôt que d'être dans des sociétés d'architecture pure et dure. La partie théorique du TFE se développe en 3 parties, toujours sous forme de questions :

- **Partie 1 : Choix de la localisation, du quartier et du logement, quels critères ?**
- **Partie 2 : Vers un marché immobilier résidentiel de la construction neuve ou de la rénovation et de la reconversion ?**
- **Partie 3 : Vers un marché immobilier du logement collectif ?**

Je propose peut-être que vous vous présentiez en quelques phrases avant de commencer.

Filip DEPREZ : Je suis Filip DEPREZ, je suis le coordinator development chez AG REAL ESTATE. Je m'occupe principalement du développement des projets résidentiels mais les projets deviennent de plus en plus mixtes donc c'est un peu le futur du développement, les projets seulement orientés vers une spécificité, soit-elle du résidentiel ou du bureau ou du retail, ça ne se passera plus comme ça, ça sera toujours une mixité de projets. Je suis responsable de l'équipe, je pense que j'ai 7 développeurs qui travaillent pour moi, j'ai une directrice commerciale, j'ai 4 vendeurs internes d'appartements et j'ai une équipe de key account, c'est en fait le service après-vente. On vend à peu près 250 unités par an et on s'est orientés pour en faire 300 par an à partir de l'année prochaine. On est plutôt orientés

Bruxelles pour l'instant mais on a aussi des projets en Flandre notamment à Malines et à Anvers et on est en train de regarder d'autres villes flamandes ou en Wallonie mais qui sont orientés plutôt vers une gare ou un centre de mobilité. Voilà, c'est assez comme introduction ?

Vincent : C'est super. Je vous propose de commencer les questions. J'ai séquencé les questions en fonction des chapitres donc là, on va rentrer dans la partie 1 « choix de la localisation, du quartier et du logement, quels critères ?

Maintenant on zoome sur la localisation, les 4 premières questions sont assez larges et on ira sur des questions un peu plus précises. La première, selon vous, quels sont les critères de choix actuels en termes de localisation ?

Filip DEPREZ : Actuellement, c'est dans la nature, dans le calme, beaucoup de place pour mettre la bagnole et toutes les autres choses et surtout pas trop près du boulot. Plutôt éloigné d'où les gens travaillent, vous voyez que plus on s'éloigne des centres-villes et plus haut le prix devient. Ça, c'est en ligne avec ça.

Vincent : La 2^e question, observez-vous des changements ces dernières années ? Si oui, lesquels ?

Filip DEPREZ : Oui bien sûr. Dans le public cible que vous visez, notamment les jeunes, j'estime qu'un retour au centre urbain est en train de se faire, et surtout avec le COVID comme élément clé qui a augmenté encore ça, les gens reviennent dans les centres-villes, ils en ont marre d'être dans la voiture par contre si je viens dans le centre-ville, ils veulent avoir des surfaces qui sont en moyenne plus grandes que ce qu'on construisait jusqu'à présent. Je pense que les studios, dans le futur ça n'existera plus parce que c'est trop petit, il n'y a pas de terrasse, pas de manière de se mettre dehors et qu'on va plutôt s'orienter à des 2 chambres parce que ça serait un 2^e effet du choix qui est que les familles homme, femme, 2 enfants, c'est dans le passé, de plus en plus ce sont des familles avec un parent et 2 enfants, ça devient de plus en plus le standard donc pour moi, les 1 chambre et les 2 chambres, c'est le futur et pour les familles, les 3 chambres et même les 4 chambres.

Vincent : Face à ce changement, à ces changements à venir, comment vous êtes-vous adaptés ?

Filip DEPREZ : On était déjà occupés à le faire. Quand j'ai repris le service il y a maintenant 2 ou 3 ans, j'ai dit à tous nos développeurs que je ne veux plus voir des petites cotes sur appartement sans terrasse, c'est déjà fait. Vous allez voir que dans les projets de AG REAL ESTATE qui sortent, il n'y a aucun appartement qui n'a pas une terrasse ou une surface extérieure. Parfois c'est un espace extérieur qui est pour plusieurs appartements donc il peut y avoir un jardin commun, c'est une chose.

La 2^e chose, on estime qu'on fait beaucoup d'efforts de mettre quelque chose dans des endroits de la ville qui sont intéressants donc nous, on ne va plus développer des appartements dans des bleds où il n'y a rien. Quand on commence, on regarde toujours s'il y a un tram, un bus, est-ce qu'il y a moyen d'y arriver sans la voiture. Donc on s'oriente déjà comme ça et on en porte les fruits parce que les appartements qu'on est en train de vendre maintenant, ils sont déjà, j'appelle ça « corona proof » mais c'est en fait qu'ils sont déjà d'un standard plus haut qu'un appartement normal que vous trouverez en ville.

Vincent : Je vais vous lire un tout petit résumé d'une partie théorique, on en avait déjà parlé et je pense que vous ne partagez pas cet avis. Si, pour certains auteurs, le déterminant principal de la localisation résidentielle est fonction de l'accessibilité à l'emploi, pour d'autres ce choix est davantage conditionné par la qualité des aménités présentes en ville et par le style de vie recherché. Les aménités, ça concerne tout aspect de l'environnement appréciable et agréable pour l'humanité dans un lieu ou site particulier, par exemple le patrimoine historique d'une ville, les paysages comme par exemple les bords de la Seine à Paris, les équipements récréatifs comme les plaines de jeux tout comme les restaurants, etc.

Ma question est si l'accessibilité à l'emploi est le principal déterminant de la localisation résidentielle – devant le prix de l'immobilier – comment expliquez-vous le phénomène de périurbanisation qui augmente la distance domicile-travail ?

Filip DEPREZ : Je ne suis pas d'accord avec ce que vous dites là. Je pense que le lien travail-habitat, il n'était plus là. Dans les années 1900, je pense qu'il était là parce que les ouvriers devaient travailler dans une usine et ils n'avaient pas le moyen, après le train est venu mais ils n'avaient pas d'autres moyens d'habiter à côté de l'usine. Après ça a évolué et les gens ont eu plus d'argent, plus de moyens pour aller s'offrir quelque chose dans le paysage donc je pense

que cette culture, dans le futur, le lien habitat-travail sera de nouveau important parce que du fait de la mobilité, ça devient impossible d'habiter plus loin que 30 minutes de son travail.

Vincent : 30 minutes en voiture, en vélo ou en transport en commun ?

Filip DEPREZ : En transport en commun.

Vincent : À votre avis, pour quelles raisons, dans certaines villes, les ménages à hauts revenus préfèrent se localiser en périphérie alors que dans d'autres villes telles que Paris, ceux-ci préfèrent se localiser en centre-ville ? Par exemple à Détroit, on constate que les populations à hauts revenus se localisent en périphérie de la ville alors qu'à Paris, c'est l'inverse. Finalement comment expliquer ce phénomène ?

Filip DEPREZ : La nature urbanistique. Vous avez dit Détroit mais c'est en Amérique.

Vincent : Oui après il y a d'autres exemples comme Charleroi en Belgique.

Filip DEPREZ : La grande différence entre Paris et une ville des États-Unis, c'est qu'à Paris il y a différents quartiers qui ont eu le temps d'accroître et qui ont tout un historique et qui ont cette convivialité – je ne sais pas si c'est le bon mot – cette manière d'être qui fait que c'est très bien d'habiter en centre-ville du 13^e à Paris. À Détroit, il n'y a juste rien dans le centre-ville, il n'y a rien. Il y a des bureaux et le soir, il n'y a plus de vie et c'est pour cela que les gens qui peuvent prendre la voiture et se borner 1h30 à la frontière, ils le font.

Vincent : Un exemple plus belge, Bruxelles où on a patrimoine historique, il y a une grande activité économique, on a de belles infrastructures, on a des quartiers encore assez agréables pourtant Bruxelles, pendant des années, a subi un exode urbain au profit, sans doute, du Brabant wallon et du Brabant flamand.

Filip DEPREZ : Oui bien sûr, ils ont compris qu'ils ont fait des choses qui n'étaient pas très bien pour la ville de Bruxelles donc il y avait les Vastapane et les autres gens de cet âge, je vous donne l'exemple du quartier nord, boulevard Albert II, c'est certainement ce qu'on ne va pas refaire si on veut qu'il y ait une vie dans cette ville qui est très jolie. Je pense que le politique a compris, nous l'avons compris aussi et on va essayer de retourner ça parce que faire ce qu'on a fait dans les années 70 et 80, c'est raser toute une partie de la ville pour y mettre des bâtiments du style Wall Street, ce n'est pas une bonne idée. On ne sait pas vivre, on ne sait pas vivre et voilà, c'est la cause pour laquelle la majorité des gens qui travaillent là

se demandent « pourquoi je resterais ici, il y a juste rien qui se passe là » et donc petit à petit c'est en train de changer.

Si vous regardez le quartier où tous les Flamands sont, tout est en train de changer. Les gens commencent à apprécier ce qui est joli dans une ville comme Anvers, comme Liège, c'est en fait qu'il y a de la culture, on peut le faire à pied et puis il y a cet élément sécurisant d'une ancienne ville comme Paris, il y a des gens qui y habitent donc c'est convivial. On ne doit pas avoir peur le soir à 21 heures de se faire cambrioler parce qu'il n'y a plus personne et donc c'est ça pour moi.

Vincent : L'autre question, vous y avez déjà répondu en partie, pensez-vous que les nouvelles générations se localiseront davantage en centre-ville ou en périphérie ? Pourquoi ? Vous m'avez dit que pour vous elles iront plus en centre-ville pour des raisons de mobilité mais également de convivialité. Est-ce que vous voulez ajouter quelque chose ?

Filip DEPREZ : Ce que je vois, je vois des éléments dans des coliving, dans des coworking, des éléments qui le prouvent. Pour moi les milléniums sont plus dans l'idée, pas je veux avoir une « brique », je veux vraiment avoir une propriété de maison, ils sont plus dans l'idée que je veux avoir des services, je veux avoir un tas de choses. Je dis toujours qu'ils ont un iPhone et s'ils pouvaient, ils commanderaient un lit à un autre endroit chaque soirée. C'est plus ça et en fait c'est aussi une réponse à une autre problématique, c'est que cette ville, il est de plus en plus cher d'être propriétaire et je pense que les générations qui viendront après nous, elles se disent que si ça pouvait exister en Belgique, ça existe déjà aux Pays-Bas et en Angleterre mais si ça pouvait exister en Belgique, qu'il y aurait des grands propriétaires qui louent des surfaces, des maisons, des appartements et qu'on puisse changer de place pour un appartement plus grand ou plus petit, ça leur apporterait quelque chose.

Pour moi, quelqu'un qui sort de l'université, qui a étudié à Gand, à Louvain, à Bruxelles, où vous voulez, à Liège, qui a senti, qui sont toutes des villes super intéressantes, qui veut avoir cette atmosphère, qui veut la garder, qui n'a pas les moyens pour aller s'acheter un appartement, un grand appartement à Bruxelles, Anvers, qu'est-ce qu'il fait pour l'instant ? Il est obligé d'être en coliving mais je suis persuadé, et on voit bien arriver ça, que s'il y avait des gens qui commencent à faire des bâtiments pour location, les jeunes seraient ravis. Un appartement, c'est plus qu'une salle à manger et des chambres, c'est l'endroit, ce

qu'ils peuvent faire au rez-de-chaussée, est-ce qu'il y a quelque chose, de la restauration, des services, des choses comme ça. Ça va devenir de plus en plus important.

Vincent : Vous pensez qu'à partir d'un certain âge, par exemple on constate qu'une fois 30 ans, pendant tout un temps les Bruxellois avaient tendance à déménager vers la périphérie, est-ce que vous pensez que ça va toucher aussi les nouvelles générations ou qu'elles vont être plus profondément citadines ?

Filip DEPREZ : Pour moi ils partaient à la périphérie parce qu'il n'y avait rien à Bruxelles. Imaginez-vous, vous avez 30 ans, vous vous mariez ou pas, le premier enfant vient ou le 2^e ou whatever, il faut y aller. Centre-ville de Bruxelles avec un petit de 3 ans, il ne serait pas très ravi. Par contre si on commence à recréer la ville avec des petits parcs, avec des choses où les enfants peuvent jouer sans avoir peur qu'ils se fassent écraser par un bus, un tram ou je ne sais pas quoi, moi j'en suis persuadé, dans le futur, je suis sûr que ces jeunes vont vouloir rester à Bruxelles.

Vincent : Je vous propose de parler du quartier. La question, selon vous quels sont les aspects qui influencent le choix résidentiel des nouvelles générations ? Si les critères sont la localisation, le quartier et le logement, pouvez-vous les classer par ordre d'importance et justifier ? Si vous voyez d'autres critères, vous pouvez aussi les donner.

Filip DEPREZ : Pour moi, le logement est le dernier. Le premier, c'est la localisation et le quartier, un des 2.

Vincent : À votre avis, est-ce que le style de vie recherché par les personnes va influencer l'arbitrage entre ces 2 critères, entre la localisation et le quartier ? Je m'explique, par exemple habiter à Watermael-Boitsfort dans le quartier du Balais, ce n'est pas la même chose que d'habiter avenue de Churchill à Uccle, il y a un quartier qui est plus bourgeois et un autre qui est beaucoup plus bohème et écolo. Ce n'est pas du tout le même type de vie recherché, est-ce que vous pensez qu'en fonction de leur profil, ils vont...

Filip DEPREZ : C'est sociologique, ça va toujours se faire mais ce qui est intéressant, c'est que ces quartiers parfois se déplacent. Il y a toujours des gens qui commencent à faire vivre un quartier, il y a toujours ces premières âmes avec la bonne volonté qui disent « attendez, Anderlecht ce n'est pas si mal » parce qu'en fait il y a un cinéma, bla-bla-bla et ils apportent

les autres par après mais il y a un lien, c'est sûr. Je pense que 60 % des gens vont plutôt pour la sécurité du quartier, ils savent que si je vais dans ce quartier-là, je vais me sentir bien parce que les gens sont les mêmes que moi.

Vincent : Au niveau du logement, entre 2001 et 2016, une analyse met en évidence une diminution de 20 % de la taille des logements des Belges. Qu'en pensez-vous ? L'avez-vous constatée ? Comment l'expliquez-vous ?

Filip DEPREZ : C'est assez simple, le real estate est de plus en plus cher par contre l'argent que les gens peuvent utiliser pour avoir un appartement ou une maison est resté le même et donc il y a un marché qui est sous pression et je pense que chaque développeur a essayé de répondre parce que la clientèle est intéressante et ce qu'ils ont fait, ils ont juste changé les méthodes de construire. Auparavant on avait des appartements avec un beau living et quelque chose qui tient la route, ils ont cherché la différence de prix dans la grandeur des appartements. Ce n'est pas plus difficile que ça mais ce qui est intéressant, c'est que pour l'instant on est arrivé au bout parce que le budget des gens est resté le même et on ne peut plus construire pour moins cher, on ne peut plus optimiser parce qu'on a atteint les limites.

Vincent : Donc pour vous cette tendance au rétrécissement va s'arrêter maintenant ? On a atteint le seuil ?

Filip DEPREZ : On a vraiment atteint le seuil et la preuve que je vous donnerais, c'est que pourquoi est-ce qu'un Co-housing a tant de succès pour l'instant ? Parce que là, les gens ont un petit appartement où ils ont vraiment du privé mais les communs sont plus grands, la cuisine est plus grande, il y a de l'air, c'est à cause de ça. Si demain on retourne dans des appartements de 100 m² pour 2 ou 2 chambres, je vous dis que les Co-housing, c'est mort. Le problème, c'est le budget que les gens ont et ce qu'ils ont pour cet argent.

Vincent : La question suivante, les impacts du Covid-19 – tels que le télétravail et l'enseignement à distance – auront-ils, selon vous, un effet sur la manière de réfléchir/concevoir les logements pour les nouvelles générations ? Comment concilier ça avec ce besoin d'espace/fonctions supplémentaires avec la taille des logements actuels ?

Filip DEPREZ : On a déjà réfléchi à ça, on le faisait déjà mais peut-être d'une manière un peu plus éparpillée. On prévoit toujours des communs qui sont plus grands pour les gens qui habitent dans un quartier d'appartements. Nous, les tailles de nos développements, c'est

disons 100 unités, quand on commence à développer c'est autour d'une place centrale, on prévoit toujours des espaces communs où les gens peuvent se réunir. Donc ce qu'on va faire dans les projets futurs, c'est aménager ces espaces. Dans le passé on les a aménagés avec 2 tables et une cuisine et c'est bon, maintenant on va humaniser avec des places où on peut travailler à l'extérieur ou à l'intérieur. Ça, c'est un élément.

Ce que j'ai dit aussi, et c'est pour cela que je pense vraiment que les studios, c'est mort, je demande toujours à nos architectes de réfléchir à l'optimisation autant que c'est encore possible des surfaces de nos appartements. Ce qu'on fait parfois, c'est que dans des couloirs, des halls de nuit qui sont en fait des surfaces de circulation, on ne peut rien faire et parfois on demande aux architectes « pourquoi vous faites à 1 m, vous faites à 1,50 m, vous réduisez un peu la taille de la chambre, c'est possible encore » et on aménage avec quelque chose qui peut être utilisé comme espace de travail. C'est surtout pensons-nous que la moitié des gens n'iront plus au bureau ? Je peux vous répondre non, je n'y crois pas. Je pense qu'il y a 1 jour, 2 jours où ils vont rester travailler à la maison, c'est bien, c'est bien pour la vie sociale aussi mais moi, je suis persuadé que les gens iront sur un lieu de travail ne serait-ce que pour avoir une activité humaine.

Vincent : Dans le bâtiment post COVID – une réflexion nécessaire – les auteurs expliquent que les logements n'offrent pas tous le même niveau de confort. Qu'en pensez-vous ? Qu'est-ce qui explique le confort ressenti dans un logement selon vous ?

Filip DEPREZ : Définissez un peu confort, qu'est-ce que vous voulez dire avec le confort ?

Vincent : C'est justement ma question, pour vous qu'est-ce qui définit le confort, pourquoi je me dis que je suis bien dans mon appartement ?

Filip DEPREZ : Il y a une partie de sécurité, il y a une partie de est-ce que tout est bien organisé, est-ce que tout est bien réglé, est-ce qu'il n'y a pas de choses qui peuvent me nuire. J'explique ce que je dis. Est-ce que tout ce qui est déchets, tout ce qui est la manière dont on rentre dans un appartement, est-ce que c'est bien éclairé, est-ce que ce n'est pas quelque chose de médiocre, en fait c'est ça qui fait un sentiment. Quand vous rentrez dans un appartement, qu'est-ce que vous voyez quand vous visitez un appartement, vous voyez 3 choses, l'emplacement de la voiture si vous en avez une, après vous voyez le hall d'entrée et

l'ascenseur qui va avec et vous voyez les parties communes sur les étages. Après vous rentrez dans l'appartement et ça, vous êtes au 2^e donc vous êtes à la maison.

Pour moi, c'est surtout qu'un appartement doit être bien foutu. Comment dire ?

Vincent : Bien agencé ?

Filip DEPREZ : Voilà, c'est ça que je veux dire. Nous, on ne construit plus des appartements où il y a une cuisine et vous devez apporter votre lave-vaisselle vous-même, c'est non, on ne le fait plus. Quand on construit un appartement, le tapis de bain n'est plus là, c'est un carrelage où on voit que c'est de la bonne qualité, c'est quelque chose qui peut résister au temps, des choses comme ça. Ça fait que les gens, dès qu'ils sont dedans, ils savent que c'est bien agencé. Pour moi, c'est surtout dans les communs, dans la manière dont est traitée la manière dont vous venez d'un endroit qui est vraiment public, la rue, à un endroit qui est vraiment privé, votre appartement, comment est-ce que vous sentez ces endroits.

Je vous donne un exemple. Un appartement en Russie, ce n'est pas convivial, les déchets sont dans les couloirs. 00:29:56 coupure de communication.

Vincent : Ça a coupé malheureusement. Vous parliez des appartements en Russie qui n'étaient pas du tout agréables avec les déchets dans les couloirs.

Filip DEPREZ : C'est ça donc ça, c'est vraiment quelque chose qui doit être géré, la manière dont les gens, qui habitent dans un appartement, peuvent gérer leurs interactions. J'explique. Si comme développeur ou comme architecte mais surtout comme développeur, vous décidez que pour les bicyclettes, vous n'en avez rien à faire, on crée une atmosphère qui est conflictuelle entre les locataires ou entre les propriétaires parce qu'ils ont une bicyclette mais ils ne peuvent pas la placer. Alors qu'est-ce que vous voulez que les gens fassent ? Des choses comme ça, je suis plutôt pour prévoir les éléments dans un bâtiment, que les gens peuvent, pas devenir amis mais qu'ils peuvent s'entendre entre eux.

Vincent : Vous pensez que la crise du Covid-19 a eu un impact sur la recherche de confort ? Est-ce que les gens sont plus attentifs à ça ?

Filip DEPREZ : Oui, sûr et certain. Une des premières questions que nous avons eues, « OK, comment ça se passe, il y a un jardin commun et comment est-ce que je peux l'utiliser ? » Avant, on ne l'avait jamais cette question, avant un jardin c'était pour « j'ai pas le temps

d'aller à la mer, je vais me mettre là » mais pour le reste, ils s'en foutaient mais maintenant c'est vraiment une question, « OK mais comment est-ce que je vais faire ? J'achète un 2 chambres et mon mari et moi, on va habiter dedans, on n'a pas encore d'enfant mais comment est-ce qu'on va faire si on est là tous les 2 avec un ordi, comment ça peut marcher ? » Et là, ça nous a beaucoup aidés d'avoir déjà prévu, dans nos projets, des surfaces communes qui étaient plus grandes donc on pouvait déjà dire aux gens « est-ce que vous avez vu, il y a une terrasse, il y a un jardin commun, il y a un local qui est pour tous, vous pouvez l'utiliser ». Ça nous a aidés car il y a des gens qui sont vraiment plus attentifs. Des gens qui auparavant avaient un studio à Bruxelles, maintenant ils sont vraiment « OK, un studio mais est-ce que je l'achèterai parce que si je veux le louer, qui va encore louer un studio ? »

Vincent : Toujours sur le confort, le confort d'un point de vue théorique, dans la physique du bâtiment on a défini 5 types de confort majeurs et je vais vous demander de les classer. Parmi les 5 types de confort suivants, quels sont ou seront les plus importants selon vous ?

- **Confort biophilique et les espaces, les vues sur les extérieurs. Le confort biophilique, c'est l'être humain qui a un besoin naturel d'un contact avec la nature, ça peut être juste une vue sur un arbre, un arbuste tout comme la présence d'un jardin, d'une terrasse ;**
- **Confort thermique et la performance énergétique ;**
- **Confort acoustique et conciliation des activités ;**
- **Confort et qualité de l'air intérieur, c'est le taux de CO2, etc., à l'intérieur ;**
- **Confort lumineux et la lumière naturelle.**

À votre avis, parmi ces 5 lesquels seront les plus importants ?

Filip DEPREZ : Le contact avec l'extérieur, c'est un des plus importants. Après je dirais thermique, acoustique, lumineux et qualité de l'air intérieur qui est le dernier pour moi parce que de toute façon ils ouvrent une fenêtre.

Vincent : Je propose de passer à la 2^e partie, vers un marché immobilier résidentiel de la construction neuve ou de la rénovation et de la reconversion ?

Face aux enjeux du développement durable, la Flandre et la Wallonie, avec la politique du « stop au béton », se dirigent vers l'interdiction de construire sur des terres non artificialisées d'ici 2040 pour la première et 2050 pour la seconde.

Que pensez-vous de cette mesure ou du moins de cette ambition ?

Filip DEPREZ : Pour moi, elle est totalement nécessaire. Nous, on ne construit plus dans le bled et c'est absolument nécessaire, si on veut avoir une planète dans 100 ans, qu'on commence un peu à faire attention à la nature et à ce qu'on est en train de consommer. Ce qui ne veut pas dire « betonstop ». Cela veut juste dire faire attention où est-ce qu'on développe des projets, où on ne les fait pas, comment est-ce qu'on traite. Pour moi c'est plutôt ça, un retour à des lieux urbanisés qui sont urbanisés d'une manière convenable, où les gens peuvent vivre et pas comme le quartier Nord à Bruxelles, c'est plutôt ça.

Deuxièmement, ce que le « betonstop » ne dit pas, c'est qu'on doit garder le plus possible de constructions déjà faites. Je suis totalement d'accord mais par contre on ne doit pas vivre avec les erreurs du passé. D'ailleurs, pour l'architecte Leo Van Broeck, le « betonstop » ce n'est pas dire on ne construit plus du neuf et on garde tout ce qui est là. C'est plutôt avoir l'intelligence de regarder une ruine qui est là et d'en conserver les parties qui sont intéressantes pour conserver et pour reconstruire quelque chose qui peut avoir une 2^e vie, 3^e vie, 100^e vie, j'y crois vraiment. Mais par contre ça doit être fait d'une manière intelligente, on ne peut pas reconvertir un bâtiment de logements des années 70 avec des hauteurs en-dessous de 2,50 m en bureaux, c'est juste physiquement impossible mais être obligé, par le politique, de le faire, c'est juste une débilité.

À l'envers, si on a des bâtiments de bureaux avec des profondeurs pas adéquates pour des logements résidentiels et autres choses, là, ça vaut le coup de voir si on ne peut pas solutionner cette problématique en travaillant avec des terrasses intérieures, des choses comme ça. Tout est dans l'intelligence de l'analyse de ce qui est là.

Vincent : Concernant vos développements immobiliers récents et futurs, quels sont les effets de cette politique du « stop au béton » ? Vous m'avez déjà dit qu'il y a un effet direct dans la localisation de vos projets parce que vous n'allez plus au milieu des champs ou dans un endroit sans infrastructure, est-ce qu'il y a d'autres conséquences ?

Filip DEPREZ : Les conséquences pour nous, c'est que la compétition le fait encore, c'est négatif pour nous...

Vincent : La compétition ? Vous voulez dire la concurrence ?

Filip DEPREZ : Oui, si les autres, comme Thomas & Piron ou un autre, commencent à construire dans le bled un appartement à 200 000 euros. Moi, je dois construire en centre-ville, je dois garder des choses, je veux faire quelque chose de bien sans mur en carton, oui, c'est un désavantage commercial. Mais bon, on en tient compte et on est sûrs que les gens deviennent de plus en plus intelligents quand ils achètent quelque chose.

Vincent : Pour cette partie, selon vous cette vision de l'aménagement du territoire sonne-t-elle la fin de la construction neuve au profit uniquement de la rénovation, de la subdivision et de la reconversion ?

Filip DEPREZ : Non pas vraiment, j'ai déjà expliqué un peu. Pour moi, on garde les tissus urbains, on garde des parties et on est en train d'étudier des projets de bureaux qui vont être reconvertis en résidentiel où en première approche, on se disait qu'on va tout mettre par terre et on va garder les sous-sols pour reconstruire, on est en train de faire l'exercice de quand même garder certaines parties de la structure. Par contre quand je dis intelligent, maintenant on voit que l'ingénieur en stabilité nous revient avec une histoire « attention, ceci est construit avec des hourdis précontraints et donc si vous allez devoir mettre des circulations verticales en plus, ça va être compliqué ». À un certain moment l'exercice doit arrêter et en toute conscience, notre politique doit admettre qu'on a fait l'exercice mais que ça ne vaut pas la peine de garder une structure.

Donc c'est vraiment lié à chaque projet. C'est une manière de développer qui doit être instaurée chez tous les développeurs.

Vincent : Le dernier chapitre, vers un marché immobilier du logement collectif ?

Pensez-vous que les enjeux écologiques expliqueraient le type de logement choisi par une nouvelle génération ? Pourquoi et comment ?

Filip DEPREZ : Honnêtement je pense qu'ils n'en ont rien à faire. Je vais vous expliquer pourquoi. On a déjà fait des tests, on a déjà demandé à des clients « tiens, on pourrait prévoir une pompe à chaleur, on pourrait prévoir des cellules photovoltaïques sur le toit, bla-bla-bla,

l'investissement est de autant et le temps de retour est de 30 ans ». Est-ce que je dois vous dire ce qu'ils nous répondent ?

Vincent : Non, ils ne sont pas intéressés.

Filip DEPREZ : Et même si on dit « on veut intervenir comme développeur, on veut faire la négo, on va le faire mais soyez conscient qu'il y a une augmentation de prix dont vous allez avoir le retour dans 30 ans », il n'y a personne qui dit oui. Ils vont tous voir où est-ce que l'appartement se trouve, quelles sont les aménités, est-ce que je peux m'amuser, ils vont peut-être demander s'il n'y a quelque chose qui peut être fait à ce prix pour le faire descendre à l'envers.

Vincent : Pensez-vous que les nouvelles générations privilégieront le logement collectif au détriment de la maison unifamiliale de type 2, 3 et 4 façades ? Pourquoi ?

Filip DEPREZ : Pour moi, non. Au moment où il y a une solution pour faire du logement abordable pour ces gens qui sont maintenant... ce n'est pas du social, c'est le niveau juste au-dessus, qui pour l'instant, avec les moyens qu'ils ont, ne peuvent pas acheter une maison, donc ils tombent dans des Co-housing, machin truc pour moi c'est ça. Dès qu'on a une solution, ils vont retourner à de l'unifamilial.

Vincent : Donc ils y sont par contraintes et non par choix ?

Filip DEPREZ : Voilà.

Vincent : Dans vos développements immobiliers actuels, mutualisez-vous certaines fonctions ? Si oui, lesquelles ? Sinon, pourquoi ?

Filip DEPREZ : Oui, on le fait mais d'une manière... un bâtiment avec 100 appartements, c'est à peu près 100 à 150 m² qu'on laisse en commun pour une utilisation de chaque propriétaire.

Vincent : Merci pour vos réponses, j'ai fini l'interview pour mon TFE. Je ne sais pas si vous avez encore 5 minutes, plus pour des questions personnelles, professionnelles.

Filip DEPREZ : Non parce qu'on est en train de m'attendre donc excusez-moi mais si vous voulez vous pouvez me rappeler à un autre moment mais là, je suis désolé, je dois y aller. Je

vous souhaite bonne chance et si vous avez des prospects ou des idées développeurs, pensez à nous.

Vincent : C'est justement par rapport à ça donc merci.

Filip DEPREZ : Alors allez-y, est-ce que vous avez des questions spécifiques ?

Vincent : Oui juste la question qui me préoccupe le plus, j'ai un an et demi d'expérience en bureau d'architecture mais je bouge sur ma chaise toute la journée, ce que je veux c'est devenir développeur immobilier, c'est vraiment ça qui va me faire vibrer et c'est mon objectif, c'est pour ça que je fais mon Master d'ailleurs et je me demande juste si changer trop tôt, ça ne serait pas pénalisant pour moi dans des perspectives d'évolution ou si, pour vous en tant que justement développeur immobilier dans des sociétés de développement immobilier, mon profil est déjà très intéressant ? Ça ne me limitera pas dans les perspectives d'évolution ?

Filip DEPREZ : Non, pour moi non mais il y a 2 manières d'y aller pour devenir développeur. Il y a des gens qui commencent avec un programme, nous avons ça mais en fait c'est des grandes firmes qui donnent des chances à des jeunes pour venir goûter de ce que nous, on fait pour voir s'il y a un déclic qui reste chez nous mais là, on a des architectes mais on a aussi de jeunes ingénieurs, des économistes, des juristes qui font ça. Parfois ils restent et parfois ils partent. Ça, c'est une manière, ce que nous on fait, c'est le training program. Je pense que tous les grands le font, c'est une manière de rentrer mais vous commencez au bas de l'échelle, vous commencez, chez nous ça s'appelle Development officer, vous commencez avec vraiment des petits projets et vous apprenez le métier.

L'autre manière est de faire ce que vous faites, vous apprenez le métier d'architecte pendant quelques années, d'autres font architecte et après ils rentrent dans une société de construction du style Besix, Blaton ou une autre, parce qu'en fait un développeur doit connaître un peu tout, et après ils font le saut comme développeur, les 2 sont possibles. À un certain moment une éducation style Master Real Estate ou Solvay, c'est ce que moi j'ai fait, la KUL aussi, j'ai fait aussi mais là, cette formation se fait plutôt dès que vous avez 5 ou 6 ans d'expérience.

Vincent : Avec mon Master en sciences de gestion, c'est l'équivalent d'un ingénieur de gestion. Vous ne pensez pas que c'est suffisant ?

Filip DEPREZ : C'est un début parce qu'en fait développer, ça s'apprend, c'est un peu archaïque mais ça s'apprend par un vieux qui apprend à un jeune comment ça se fait.

Vincent : Comme l'architecture au final.

Filip DEPREZ : Voilà. Je vous souhaite bonne chance et si vous avez envie, je pense que pour l'année prochaine c'est fait mais on recherche toujours des profils mais je sais que les autres grandes sociétés le font aussi, si vous voulez aller de cette manière-là, il faut le faire maintenant. Parce qu'il faut un diplôme d'architecte et d'ingénieur en gestion, il faut le faire directement, vous allez trouver certainement des sociétés qui seront intéressées.

Vincent : Je pense que d'ici 6 mois, je pense que je vais commencer à prospecter.

Filip DEPREZ : Une chose qui est importante, vos langues. Je ne sais pas si vous êtes bilingue ?

Vincent : Non.

Filip DEPREZ : Il faut apprendre.

Vincent : Oui, j'ai prévu en septembre de m'inscrire.

Filip DEPREZ : C'est très bien, s'il y a des profils qu'on cherche et qu'on ne trouve jamais, ce sont des développeurs qui sont parfaitement bilingues.

Vincent : En septembre, je vais commencer des cours, je ne serai pas parfaitement bilingue mais au moins ce sera déjà une première étape.

Filip DEPREZ : Oui c'est un début, il ne faut surtout pas avoir peur de parler en néerlandais, il faut vouloir le faire. Je vous laisse, bonne chance.

Vincent : Merci beaucoup.

Filip DEPREZ : Et dites-moi quoi si vous avez terminé vos études, si ça s'est bien passé ou pas.

Vincent : Oui, merci, je vous préviendrai.

Filip DEPREZ : Au revoir.

Vincent : Au revoir

Annexe 4 : Transcription de l'interview de Sophie Lambrighs menée le

Date de l'interview : Le 9 juillet 2021

Durée : 62mn 16s

Vincent : Nous sommes le vendredi 9 juillet, 8h30 et nous allons commencer l'interview avec Sophie LAMBRIGHS, CEO d'Eaglestone.

Sophie LAMBRIGHS : Bonjour.

Vincent : Je vous remercie d'avoir accepté l'interview. Je vais commencer par me présenter en quelques phrases. Actuellement je travaille en tant qu'architecte junior chez R²D² Architecture qui est un bureau bruxellois. En parallèle, je fais un Master en Sciences de Gestion à horaires décalés et je vais terminer cette année, c'est ma dernière année, il me reste à rendre mon TFE.

La question de recherche de mon TFE, c'est quels sont les critères/attentes de la nouvelle génération par rapport au marché immobilier résidentiel. Ce TFE repose forcément sur une partie théorique, que je développe en 3 chapitres toujours sous forme de questions :

- 1^{er} chapitre : Choix de la localisation, du quartier et du logement, quels critères ?
- 2^e chapitre : Vers un marché immobilier résidentiel de la construction neuve ou de la rénovation et de la reconversion ?
- 3^e chapitre : Vers un marché immobilier du logement collectif ?

Cette partie théorique, j'ai voulu l'étoffer d'une partie pratique qui se base sur des interviews de professionnels, de développeurs immobiliers.

Je propose que vous vous présentiez en quelques phrases.

Sophie LAMBRIGHS : Je suis Sophie LAMBRIGHS. Actuellement je suis CEO d'Eaglestone en Belgique. J'ai un parcours d'ingénieur en construction, j'ai été pendant quelques années réellement dans des bureaux d'études en stabilité, puis petit à petit, je suis passée du côté du project management et alors j'ai évolué vers des rôles réellement de

management plutôt d'entreprises mais toujours dans le secteur immobilier. J'ai exercé une fonction chez Axa, chez ImmoBel et puis chez Home Invest et maintenant chez Eaglestone. J'ai vraiment mon bagage technique d'antan et puis le côté managérial dans ma fonction actuelle. Je suis aussi à l'initiative du Cercle Belge des Femmes de l'Immobilier qui est un cercle qui regroupe une petite quarantaine de femmes avec pour objectif de favoriser les échanges entre nous, de manière à augmenter nos connaissances.

Vincent : Vous êtes CEO d'Eaglestone depuis combien d'années ?

Sophie LAMBRIGHS : J'ai ce titre depuis le début de cette année, je suis chez Eaglestone depuis 2 ans et demi, j'ai rejoint l'équipe début 2019.

Vincent : Je propose de commencer les questions. Les questions sont structurées en fonction des chapitres et parfois je lis des passages qui sont des petits résumés de la partie théorique pour un peu fixer le cadre. Là, on rentre dans le premier chapitre qui concerne le choix de la localisation, du quartier et du logement quels critères ? Je vais vous partager mon écran comme ça vous avez les questions sous les yeux, c'est plus facile. Les 4 premières questions sont vraiment générales et on commencera un peu plus à préciser.

Selon vous, quels sont les critères de choix actuels en termes de localisation ? Comment les ménages décident de se localiser actuellement, pourquoi je vais décider de me mettre plutôt en centre ou en périphérie, pourquoi je vais aller dans tel ou tel quartier ?

Sophie LAMBRIGHS : Je comprends bien la question mais elle est vaste. Je pense que ça dépend assez fort d'abord de la situation. D'abord si on cherche à louer ou si on cherche à acheter. Si on cherche à louer, les critères de choix vont être réellement plus par rapport à un quartier dans lequel on a envie d'habiter et le quartier dans lequel on a envie d'habiter, pour les locataires c'est souvent un public plus jeune, c'est un quartier dans les proches duquel on a étudié ou dans lequel il y a une certaine ambiance.

Quand on va acheter, le critère de choix, le prix va guider finalement, va prendre le pas sur la localisation. On va davantage définir ce que l'on veut et puis on va voir où on peut se le payer. Ce sont un peu les éléments.

Vincent : Observez-vous des changements ces dernières années ? Si oui, lesquels ?

Sophie LAMBRIGHS : Les dernières années, elles sont très fort marquées par ce qu'il s'est passé la dernière année et demie avec le COVID. Ce qu'on voit c'est qu'il semble y avoir un regain d'intérêt important pour des espaces extérieurs plus généreux et des jardins, des terrasses et donc que ça entraîne finalement – on ne sait pas encore dans quelle mesure ça va rester – un regain d'intérêt pour des localisations qui sont moins urbaines.

Vincent : Pour vous, ce qui expliquerait ces changements, c'est le Covid-19, la crise sanitaire ?

Sophie LAMBRIGHS : Oui là, c'est vraiment lié au COVID. Avant ça, ce qu'on voyait c'est davantage d'urbanisation, de densification de la ville, de retour en ville. Moi, je pense qu'à plus long terme cette tendance va perdurer, c'est-à-dire qu'aujourd'hui on a une image un peu faussée des gens qui vont habiter en dehors de la ville, qui travaillent en ville, ils viennent de passer une année et demie chez eux, sans pouvoir aller travailler à leur bureau donc ils voient tout finalement avec cet angle-là, ça a vraiment été difficile. Donc on va voir, quand ça va revenir à une certaine normalité – mais je pense que ce ne sera pas avant début d'année prochaine que les grandes sociétés, les grandes administrations vont remettre tout le monde au travail de manière classique au bureau – on va voir il y aura sans doute de l'ordre de 2 jours par semaine de télétravail, quelle sera l'incidence sur le trafic automobile donc sur les bouchons et suite à ça, comment vont se positionner les gens. Est-ce qu'ils vont se dire que finalement c'est quand même vraiment une mauvaise idée d'habiter plus loin du bureau, c'est l'horreur pour bouger ? Ou bien comme il y aura plus de monde en télétravail, on aura réussi à faire baisser la pression sur les embouteillages.

Vincent : Finalement c'est récent parce que vous parlez du fait que c'est lié au Covid-19, ça ne fait qu'un an et demi, est-ce que vous vous êtes déjà adaptés ? Est-ce que vous avez déjà prévu certaines choses ?

Sophie LAMBRIGHS : On attache toujours beaucoup d'importance à la taille des terrasses, on a toujours de grands espaces extérieurs et je dirais qu'on a certainement encore été plus attentifs à ça, même si on le faisait déjà et on se tourne davantage vers des marchés périurbains. On avait acquis un projet à Mont-Saint-Guibert et là, on regarde pour d'autres projets également dans le Brabant wallon.

Vincent : Je vais vous lire un petit passage « si pour certains auteurs, le déterminant principal de la localisation résidentielle est fonction de l’accessibilité à l’emploi, pour d’autres ce choix est davantage conditionné par la qualité des aménités présentes en ville et par le style de vie recherché ». Les aménités, c’est tout aspect de l’environnement appréciable et agréable pour l’humanité dans un lieu ou site particulier, par exemple le patrimoine historique d’une ville, le paysage, les bords de la Seine à Paris, les équipements récréatifs tels que les plaines de jeux, les restaurants, le théâtre, etc.

Si l’accessibilité à l’emploi est le principal déterminant de la localisation résidentielle, devant le prix de l’immobilier, comment expliquez-vous le phénomène de périurbanisation qui augmente la distance domicile-travail ? Vous pouvez ne pas être d’accord avec ce qui a été dit.

Sophie LAMBRIGHS : Je pense que ça rejoint un peu ce que j’ai dit tout au début, c’est-à-dire que quand on est locataire, je pense que l’accessibilité à l’emploi et d’autres avantages de vivre en ville sont déterminants par contre quand on veut devenir propriétaire – ce qui est ancré très fort dans le style de vie belge – alors c’est vraiment le prix qui est déterminant sinon, en effet, ça ne s’expliquerait pas. Aussi je pense que finalement le belge, en général, attache beaucoup plus d’importance à son habitation en tant que telle qu’à la proximité des services qu’il va pouvoir trouver autour. Il préférera avoir une maison un peu plus grande mais devoir prendre sa voiture pour aller faire une course, pour aller déposer ses enfants aux activités ou à l’école, etc. par rapport à typiquement les parisiens qui vivent dans plus petit, s’en fichent un peu de la cuisine et vont plus au restaurant donc tout ça, c’est aussi un peu l’un qui entraîne l’autre parce que suite à ça, vous trouvez à Paris quantité de petits restos franchement pas chers où il y a moyen de manger un plat du jour à un prix assez démocratique alors qu’en Belgique, ça existe beaucoup moins et c’est un peu la question de l’œuf ou la poule, l’offre et la demande finalement.

On a été habitué, à Bruxelles, à avoir une ville peu dense et avec des grands appartements, voire des maisons, ce qui est assez exceptionnel finalement dans une ville, surtout des maisons de la taille comme on peut les voir à Bruxelles et donc je pense que ça forge tout un référentiel de valeur qui fait que les enfants reproduisent, continuent à reproduire ce schéma-là.

Vincent : À votre avis, pour quelles raisons dans certaines villes les ménages à hauts revenus préfèrent se localiser en périphérie alors que dans d'autres villes telles que Paris, ceux-ci préfèrent se localiser en centre-ville ? Par exemple vous avez dit que les ménages vont peut-être aller vers la périphérie pour une question de prix or à Charleroi, c'est plutôt l'inverse, les personnes à hauts revenus vont fuir davantage la ville pour aller vers la périphérie. Comment expliquez-vous cela ?

Sophie LAMBRIGHS : Je pense qu'il y a d'abord vraiment des phénomènes historiques. Charleroi est un bon exemple, c'est une ville qui ne connaît pas les engorgements de circulation, il n'y a pas de bouchons à Charleroi donc en fait quelqu'un qui est aisé peut très bien vivre un peu en dehors, dans un environnement verdoyant et une belle maison et venir travailler dans le centre de Charleroi sans se poser de questions, en 10 minutes il va y être. Il y a l'aspect trafic qui joue.

Je pense qu'il y a l'aspect qualité historique de la ville, Paris est incontestablement – aux yeux du monde entier – une belle ville, une magnifique ville, ce qui conduit à une certaine qualité, à un certain prix. Charleroi a été dévasté, Bruxelles en partie - en tout cas pour son centre - a été, à un moment, délaissée et dévastée au profit de communes qui sont dans la région mais qui sont finalement à la limite périurbaine. Maintenant la ville commence à s'étendre mais quand on a des communes comme Uccle, Woluwe, ce sont des communes qui, dans leur typologie, sont presque de la banlieue comparées à Saint-Gilles, Ixelles et Etterbeek qui est peut-être un peu coupée en 2 par rapport à ça. Donc je pense qu'il y a des aspects historiques.

En fait j'ai vécu de 1999 à 2002 à Paris, avant que j'aille à Paris et que je quitte Bruxelles, avant les années 2000, il y avait peu de bouchons à Bruxelles, ce n'était pas très compliqué d'habiter en dehors et de venir travailler à l'intérieur alors qu'à la même époque à Paris, c'était déjà totalement l'enfer. Arriver dans le centre, c'était déjà une espèce de challenge donc je pense qu'il y a ça aussi, je crois que la densité de la ville et les conditions de trafic conditionnent beaucoup cet élément-là.

Vincent : Vous expliquez ça par un phénomène de mobilité ?

Sophie LAMBRIGHS : Oui.

Vincent : Mais par exemple un auteur formule l'hypothèse que si une ville n'a pas des aménités de haute qualité, assez qualitatives, il existe une attraction naturelle pour les

ménages à hauts revenus d'aller vers la périphérie. Donc si une ville n'a pas d'aménités assez fortes, automatiquement les personnes à hauts revenus vont en périphérie. Vous êtes d'accord avec ça ?

Sophie LAMBRIGHS : Oui, je pense que c'est nettement mieux dit que ce que j'essayais d'expliquer, que ça rejoint un peu finalement la qualité un peu historique intrinsèque de la ville, quoique c'est vrai, à Paris on sent tout de suite la qualité architecturale, les places, les théâtres, les restaurants, finalement tous les grands restaurants se trouvent dans Paris et ne se trouvent pas dans la périphérie. À l'inverse, à l'autre extrême on a Charleroi qui – est en train de changer – pendant une période était vraiment complètement pauvre en termes d'équipements urbains, d'aménagements urbains, même d'expérience shopping, il n'y avait pas grand-chose. Maintenant on voit qu'avec l'investissement qui est fait dans rive gauche, dans l'espace urbain, dans la réhabilitation des friches industrielles que petit à petit ça attire aussi une autre population mais ça prend un peu de temps.

Vincent : Vous avez dit que vous pensez qu'on va plus aller vers du périurbain à terme donc pensez-vous que les nouvelles générations se localiseront davantage en centre-ville ou en périphérie ? Vous avez déjà répondu en partie à cette question.

Sophie LAMBRIGHS : Je pense que post COVID, maintenant à court terme – même si c'est difficile d'estimer le court terme, ça va peut-être avoir un impact sur les 5 prochaines années – on va avoir davantage d'intérêts pour la périphérie pour justement pouvoir avoir accès à des plus grands espaces, des jardins, des zones plus aérées, etc. Par contre je pense qu'à plus long terme, à l'horizon de 10, 15 ou 20 ans, c'est de nouveau le centre-ville qui va regagner de l'intérêt.

Vincent : On va maintenant plus parler du quartier. Selon vous, quels sont les aspects qui influencent le choix résidentiel des nouvelles générations ? Si ces critères sont la localisation, le quartier et le logement, pouvez-vous les classer par ordre d'importance ? Ça peut être d'autres critères si vous pensez qu'il y en a d'autres.

Sophie LAMBRIGHS : Quelle est la différence entre la localisation et le quartier ?

Vincent : La localisation, je vais par exemple décider d'aller dans la couronne verte de Bruxelles mais la couronne de Bruxelles, c'est assez large. Dans cette localisation, il y a

une multitude de quartiers, par exemple habiter à Auderghem en face de la promenade verte, c'est différent que d'être à Watermael-Boitsfort en face de la forêt de Soignes.

Sophie LAMBRIGHS : Je vais de nouveau scinder locatif/acquisitif. Si c'est de l'acquisitif, je vais mettre le logement en premier, la localisation en 2^e et le quartier en 3^e. Si c'est du locatif, je vais mettre la localisation en premier, le quartier en 2^e et le logement en 3^e.

Vincent : Au niveau du logement, entre 2001 et 2016, une analyse a mis en évidence une diminution de 20 % de la taille des logements des Belges. Qu'en pensez-vous et comment l'expliquez-vous ? Est-ce que vous l'avez constaté ?

Sophie LAMBRIGHS : Dans les nouvelles constructions, je pense.

Vincent : Après il y a aussi la subdivision qui a eu lieu, par exemple, à Bruxelles.

Sophie LAMBRIGHS : Ce que j'en pense, je pense que ça rejoint un peu la question suivante. Ça rejoint un peu l'évolution des ménages d'une part, on voit qu'il y a une diminution de la taille moyenne des ménages de manière globale, ça veut dire que forcément si le ménage est moins grand, on a besoin de moins de place. Il y a de plus en plus de personnes, avec le vieillissement de la population, qui vivent longtemps à 2, voire seules, c'est un élément. D'autre part les familles ont moins d'enfants et en plus il y a le phénomène des familles séparées, ce qui fait que finalement la taille moyenne du ménage diminue également. C'est un facteur qui est un facteur que je vais peut-être appeler positif, c'est-à-dire qu'on adapte finalement le logement aux besoins parce qu'on peut toujours dire que c'est super de vivre dans quelque chose de très grand mais ça implique des coûts, il y a quand même aussi un enjeu énergétique et même environnemental, chauffer une grande maison pour pas grand-chose impacte plus l'environnement.

Un 2^e facteur est un facteur de prix. Le prix des logements a augmenté plus que les revenus et pour pouvoir se payer un logement, finalement on va se contenter de moins.

Vincent : À terme vous pensez que cette tendance de rétrécissement va perdurer ? Si oui, quel impact cela aura-t-il sur l'aménagement du logement ?

Sophie LAMBRIGHS : À Bruxelles, qui est le marché que je connais le mieux, c'est compliqué, enfin je ne sais pas si c'est quelque chose qu'on doit vraiment souhaiter par ailleurs parce qu'en fait il y a des règles de tailles minimales qui sont liées au règlement

régional d'urbanisme qui font qu'on ne sait pas diminuer davantage les logements par rapport à ce qu'on fait.

À titre personnel, je ne suis pas non plus convaincue que ce soit vraiment un bien d'avoir des logements ultra petits, on parle toujours des performances d'appartements, que ce soit à Paris, au Japon et moi, je ne vois pas ça comme un idéal de vie de loger dans de plus en plus petit. Je ne suis pas opposée à avoir, en tout cas pour une grande partie des logements, des logements avec un peu d'aisance, un peu de place, ça offre une certaine qualité de vie. Maintenant ce que je pourrais reprocher au règlement régional d'urbanisme, c'est qu'en fait il est intransigeant. On pourrait imaginer, même si on garde ces critères, qu'on accepte par exemple que 5 % des logements dérogent à ça parce qu'on peut aussi imaginer que quelqu'un qui n'a pas beaucoup de moyens mais qui veut quand même habiter à un endroit qui n'est peut-être pas là tous les jours, est tout à fait satisfait avec des logements plus petits et donc ce que je n'aime pas dans, d'une part la revendication de certains, c'est de dire qu'il faut abroger ces règles, je sais bien, on n'est pas des enfants de chœur, tous les promoteurs vont construire plus petit, il ne faut pas se leurrer mais qu'on ait une tolérance pour dire qu'il peut exister d'autres formes d'habitat. On peut faciliter davantage le co-living ou de choses comme ça où finalement on a des logements individuels peut-être plus petits mais avec davantage d'espaces communs ou des choses comme ça.

Vincent : Des impacts du Covid-19 tels que le télétravail et l'enseignement à distance auront-ils, selon vous, un effet sur la manière de réfléchir/concevoir les logements pour les nouvelles générations ? Pour vous a priori les logements ne vont pas continuer à rétrécir mais du coup comment le concilier avec la taille actuelle des logements ?

Sophie LAMBRIGHS : C'est une bonne question, ce n'est pas évident. Je pense en effet que beaucoup de monde s'est retrouvé là, dans vaguement un bureau qu'ils avaient aménagé, d'autres sur la table de la cuisine et que ça, ce n'est quand même vraiment pas des conditions ergonomiques correctes pour travailler. Je pense que le télétravail va clairement perdurer mais que du coup les gens vont intégrer ça aussi dans l'aménagement, finalement dans leur ameublement. C'est-à-dire qu'ils vont prévoir un petit bureau pour pouvoir télétravailler, on a été plongé dedans du jour au lendemain sans avoir eu l'occasion d'y réfléchir avec les magasins fermés et de manière totalement excessive finalement et aussi en acceptant qu'il y avait des enfants sur les genoux, le chat.

Je pense qu'on pourra revenir à un télétravail plus professionnel, je vais l'appeler comme ça, c'est-à-dire structuré et organisé, je pense qu'automatiquement les gens ne vont plus avoir leurs enfants à la maison, on peut quand même l'espérer, et ils vont du coup aménager leur espace de travail pour aussi pouvoir avoir une meilleure scission entre le travail et la vie privée. Aujourd'hui chez certains, ça a tout à fait disparu.

Je crois assez fort simplement à l'adaptation de tout le monde qui a juste été extraordinaire parce qu'on n'aurait jamais cru, 2 semaines avant même, qu'en une semaine on allait mettre tout le monde à la maison et que tout le monde allait travailler de la maison. Si on avait dit ça mi-février, on aurait dit « jamais de la vie, ça ne va pas aller, ça ne va pas tenir, les gens ne vont pas ceci et pas cela ». On n'a pas eu le choix, on s'est tous adaptés, ça a été juste incroyable comme ça a super bien fonctionné et avec toutes les dérives, les périodes compliquées avec des enfants, etc. donc je pense qu'on va maintenant aller vers quelque chose de beaucoup plus organisé.

L'enseignement à distance, selon moi, ne va pas perdurer donc je pense que – sauf vraiment de très rares exceptions qui sont de se dire que c'est formidable d'avoir des enfants toute la journée et devoir leur donner des cours – une des choses qu'on peut apprécier dans la politique qui a été menée dans les confinements suivants, c'était de dire que le dernier truc qu'on fermera, ce sont les écoles et de garder au maximum les enfants à l'école plutôt qu'à la maison, ce qui a aussi permis d'augmenter la qualité de vie des parents qui devaient travailler de la maison. L'enseignement à distance, en tout cas pour les petits, est un épiphénomène maintenant l'enseignement à distance pour des étudiants du supérieur, je pense qu'il y a une vraie prise de conscience qui a pu être faite par les écoles supérieures, des universités, finalement comment organiser l'enseignement et ça, je pense, j'espère en tout cas qu'ils vont s'interroger et je ne serais pas étonnée qu'il y ait davantage d'enseignement qui continue à faire à distance.

Vincent : On va parler plus du confort. Dans le bâtiment post COVID – une réflexion nécessaire – les auteurs expliquent que les logements n'offrent pas tout le même niveau de confort. Qu'en pensez-vous ? Qu'est-ce qui explique le confort ressenti dans un logement selon vous ?

Sophie LAMBRIGHS : Je pense que le premier niveau de confort ressenti dans un logement, c'est l'espace, la taille des pièces. Le volume est intéressant aussi parce que c'est vrai que ça

fait plus de mètres cubes. Je pense aussi à l'existence ou non d'un espace extérieur, l'espace extérieur en tant que tel mais le fait aussi de pouvoir ou non facilement ouvrir les fenêtres. Dans tous les logements on peut ouvrir les fenêtres mais si vous êtes sur une rue passante ou une rue calme, la qualité que ça permet d'avoir à l'intérieur est vraiment différente. Si vous habitez à côté de l'aéroport, vous pouvez avoir de belles baies vitrées mais ça ne va pas être très agréable le jour où les avions se remettront à voler normalement. Je pense qu'il y a vraiment cette notion d'interaction avec l'espace extérieur, c'est aussi souvent ce qu'on reproche maintenant aux bureaux, c'est d'avoir des fenêtres fermées, de ne pas avoir de contact avec l'extérieur, la taille des pièces.

Après c'est sans doute la, plus personnelle, qualité d'ameublement peut-être mais je pense que c'est ça l'essentiel.

Vincent : On va revenir après sur les critères du confort. Il apparaît que le confort a un impact majeur sur la santé physique et psychologique des habitants. Avant, le confort du bâtiment était davantage associé à une notion de luxe mais désormais le niveau de confort offert par un logement devrait être placé au centre des priorités. Pensez-vous que la crise du Covid-19 a eu un impact sur la recherche de confort ?

Sophie LAMBRIGHS : Oui, ça rejoint ce qu'on a dit avant, des espaces extérieurs, les terrasses, les jardins, oui. Oui, je le pense clairement. Je pense que ce qui est aussi important, c'est finalement on a découvert l'importance d'avoir une pièce à soi où on peut s'isoler. Je pense que par exemple un loft qui pourrait être vu comme le summum du luxe sous certains aspects, quand 2 personnes ont dû télétravailler dans un loft avec des calls et s'entendre toute la journée, c'est juste insupportable. Donc le fait de pouvoir fermer une porte, j'ai vu ça, je suis très contente de ma maison mais à un moment on y était à 4 et je me retrouvais dans la salle à manger qui était aussi le living et aussi avec la cuisine, ça voulait dire que tout autre personne qui faisait une pause – en venant forcément dans la cuisine – interférait avec moi et dans mon boulot, c'était compliqué. Je m'étais dit que si on avait été dans un truc plus cloisonné comme à l'époque, ça aurait été plus simple.

Vincent : C'est donc un territoire à soi dans le vivre avec au final ?

Sophie LAMBRIGHS : Oui, tout à fait.

Vincent : Parmi les 5 types de confort ci-dessous, quels sont/seront les plus importants selon vous ? Classez-les par ordre de priorité. Dans la littérature, dans la physique du bâtiment, on parle de 5 grands types de confort :

- **Confort biophilique et espaces/vues extérieures, j'en avais parlé, c'est vraiment en tant qu'être humain, on part du principe qu'on a un besoin naturel d'avoir un contact avec la nature, qu'il soit visuel ou le simple fait d'avoir un jardin ou un parc ;**
- **Confort thermique et performances énergétiques ;**
- **Confort acoustique et conciliation des activités, vous venez d'en parler, c'est justement le territoire à soi dans le vivre avec ;**
- **Confort et qualité de l'air intérieur, par exemple on ouvre les fenêtres pour le taux de CO2 ou la ventilation ;**
- **Confort lumineux et lumière naturelle.**

Pour vous demain, pour les nouvelles générations quel sera le critère numéro un, le plus important pour aller vers le moins important ?

Sophie LAMBRIGHS : Je pense que :

- Le 1, c'est le confort biophilique, d'ailleurs très souvent quand on visite un appartement, on rentre et la première chose qu'on fait, c'est d'aller à la fenêtre regarder quelle est la vue qu'on peut avoir ;
- En 2, confort lumineux et la lumière naturelle ;
- En 3, l'acoustique ;
- En 4, le confort thermique ;
- En 5, la qualité de l'air intérieur parce que je crois que la qualité de l'air intérieur, c'est quelque chose qu'on mesure moins aujourd'hui.

Vincent : Oui, on ne sait pas le sentir réellement mais on sait bien sûr le mesurer via des instruments.

Sophie LAMBRIGHS : Oui mais ce n'est pas usuel.

Vincent : Ce sont les 2 types de confort les plus encadrés par la réglementation.

Sophie LAMBRIGHS : En effet.

Vincent : Le chapitre II, vers un marché immobilier résidentiel de la construction neuve ou de la rénovation et de la reconversion ?

Face aux enjeux du développement durable, la Flandre et la Wallonie, avec leur politique du « stop au béton, se dirigent vers l'interdiction de construire sur des terres non artificialisées d'ici 2040 pour la première et 2050 pour la seconde.

Qu'en pensez-vous ? Quels sont les effets de cette politique du « stop au béton » dans le développement de vos projets immobiliers récents et futurs ? Est-ce que vous pensez que c'est une bonne mesure ou pas et il y a des effets ?

Sophie LAMBRIGHS : Globalement je pense que c'est une bonne mesure. Après je pense qu'il ne faut jamais être trop radical, c'est-à-dire que je pense qu'il y a toujours des exceptions, ça rejoint un peu la question des 10 ou 20 %, comme je disais pour les logements, où on peut avoir des exceptions. Globalement je pense qu'en effet ça a du sens quand on voit toutes les dérives de se concentrer dans certaines zones et de laisser certaines autres vraiment respirer.

Ça a une incidence forcément sur la valorisation de terrain, certains auraient pu croire qu'un jour ils vaudraient plus que ce qu'ils ne vaudront jamais et d'autre part ça implique aussi qu'on doit accepter que des endroits soient plus denses parce qu'aujourd'hui, on ne peut pas dire qu'en Belgique on construisait des choses inutiles. On peut dire qu'il y a peut-être, par endroits, trop de bureaux comme à Bruxelles où il y a toujours 1 million de mètres carrés de bureaux vides, on voit maintenant un peu de vie dans les commerces mais globalement on n'a pas des cités fantômes, on ne voit pas qu'il y a des choses qui sont totalement inutilisées même les secondes résidences sont globalement pas mal utilisées, etc. Donc on ne peut pas se dire qu'on construisait juste de manière inutile.

Si on ne construit plus par endroits, il faut pouvoir accepter qu'on construise ailleurs. Alors je pense que tout le monde se dit que oui, on peut densifier les villes et les centres mais quand ça devient concret, on voit déjà que c'est beaucoup plus compliqué parce que ces centres n'ont pas toujours été conçus pour être plus denses. Il y a beaucoup de petits centres urbains qui sont construits dans une typologie de village avec la rue principale qui traverse et des rues perpendiculaires, si le trafic commence à augmenter sensiblement sur cette rue principale, ça devient aussi compliqué à gérer. C'est un peu le phénomène de Waterloo finalement à un

moment la bourgmestre dit « ça ne va plus, stop, je ne peux pas avoir quelque part beaucoup plus d'habitants que ce que j'ai parce que ça devient ingérable ».

Il y a quand même des grandes réflexions là-dessus de devoir dire que d'un côté on arrête mais ce que je n'ai pas beaucoup entendu, c'est du coup où est-ce qu'on construit ? Alors de temps en temps il faut poser des actes forts mais il faut, en contrepartie, clairement identifier les zones où on va pouvoir construire.

Vincent : Quand vous dites construire, vous voulez dire densifier ?

Sophie LAMBRIGHS : Oui, densifier.

Vincent : Selon vous, cette vision de l'aménagement du territoire sonne-t-elle la fin de la construction neuve au profit uniquement de la rénovation, de la subdivision et de la reconversion ?

Sophie LAMBRIGHS : Non, je ne pense pas parce que la construction neuve, c'est aussi la démolition pour vraiment restructurer complètement un ensemble non, je ne pense pas. Je pense qu'il continuera à y avoir un peu de tout.

Vincent : On rentre dans le dernier chapitre, vers un marché immobilier du logement collectif ?

Pensez-vous que les enjeux écologiques expliqueraient le type de logement choisi par les nouvelles générations ? Pourquoi, comment, pourquoi pas ?

Sophie LAMBRIGHS : Partiellement oui, je pense que c'est une génération qui est beaucoup plus consciente des enjeux écologiques que ne l'étaient les générations précédentes. Jusqu'à présent, je dirais qu'il y avait une prise de conscience mais qui était aussi largement guidée par l'aspect économique. C'est-à-dire que « oui mais ça coûte cher de chauffer une grande maison », etc. et maintenant j'ai l'impression qu'il y a une prise de conscience qui est vraiment intrinsèque et qui se trouve aussi chez des gens qui ont les moyens qui disent « je ne peux plus consommer de cette manière » et ça guide les choix. Je décide, à titre personnel, de dire « je viens en vélo au bureau, j'ai une voiture, je peux payer l'essence, je ne verrai pas tout à fait la différence à la fin du mois vu la manière dont je me suis déplacée mais je le fais vraiment lorsque j'estime qu'à un moment je ne peux pas, juste pour 10 km, prendre ma

voiture en ville ». Vraiment il y a une prise de conscience qui commence à être dans les tripes et qui est accentuée, qui va être accentuée par tout l'aspect du Green Deal européen.

Vincent : Pensez-vous que les nouvelles générations privilégieront le logement collectif au détriment de la maison unifamiliale de type 2, 3 et 4 façades ? Vous avez parlé plus de la mobilité mais là, je parle plus de la typologie, est-ce que vous pensez qu'on va se diriger vers du collectif et si oui ou non, pourquoi ? Est-ce que vous pensez qu'on va aller vers du collectif pour des raisons écologiques, des enjeux écologiques ?

Sophie LAMBRIGHS : Je ne sais pas et c'est vraiment une question que je me pose parce qu'on le verra quand la génération, qui a aujourd'hui 20 ans, aura des enfants. Je pense que la question de la maison, du choix de la maison par rapport à l'appartement, elle se pose réellement quand on commence à avoir des enfants de 3 ou 4 ans et que d'avoir un peu plus de place, pouvoir jouer dehors dans un jardin se pose réellement. Honnêtement je ne sais pas, je suis curieuse.

Vincent : J'imagine que ceux qui ont 20 ans auront des enfants entre 28 et 35 ans donc vous allez commencer seulement à développer leur logement dans 8 ans ?

Sophie LAMBRIGHS : Oui c'est ça et quand vous avez un bébé, la question ne se pose pas encore. C'est plus à partir de 4 ans finalement que l'enfant commence à avoir besoin de plus de place. Jusqu'à 2 ou 3 ans, l'enfant joue avec ses jouets dans un espace relativement limité. C'est quand il commence vraiment à jouer au foot dans la maison, c'est un peu caricatural mais c'est ça, que là, ça devient plus difficile à gérer.

Vincent : La dernière question, dans vos développements immobiliers actuels, mutualisez-vous certaines fonctions ? Si oui, lesquelles et si non, pourquoi vous ne le faites pas ?

Sophie LAMBRIGHS : Oui, on essaye en tout cas. On est en train de développer un projet dans lequel on a mis 60 unités de co-living avec un opérateur de co-living et on a un autre projet, qui est en cours de construction, où on a mutualisé une buanderie. Après on n'est pas des champions pour ça, ceux qui développent du logement locatif vont plus loin dans ce genre de mutualisation parce qu'en fait se pose toujours la question de la manière dont ça va être géré après. Ça pose aujourd'hui encore plus de questions que ça ne suscite d'intérêt en tout cas dans les grandes copropriétés. Dans les copropriétés plus petites où les gens se

connaissent, quand ça vient d'eux-mêmes, finalement ça se passe assez bien et là, on voit que ça se crée mais quand vous avez une grande copropriété, les gens qui achètent se demandent comment ça va être géré, qui va le gérer, comment vont être les voisins, etc. et du coup ça génère plus de questions.

Vincent : Un grand merci d'avoir répondu à mes questions, on vient de finir le questionnaire. Est-ce que vous avez encore 5 minutes mais plus pour des questions personnelles d'un point de vue professionnel ?

Sophie LAMBRIGHS : Oui, il n'y a pas de problème.

Vincent : Merci. Je travaille, comme je vous l'ai dit, chez R²D² depuis presque un an et j'ai travaillé 8 mois dans un bureau d'urbanisme précédemment. Je fais ce Master parce que j'ai vraiment envie d'aller dans le développement immobilier, par exemple Eaglestone est une société dans laquelle je pourrais être intéressé de travailler mais je me pose une question, pensez-vous qu'il soit préférable de rester quelques années encore de l'autre côté de la barrière, en architecture avant de franchir le pas ou alors si ce n'est pas un souci ? J'ai peur de passer trop tôt de l'autre côté de la barrière et que ce soit limitant pour la suite dans mes perspectives d'évolution.

Sophie LAMBRIGHS : En fait c'est plus une question de personnalité que réellement de règle absolue en termes de nombre d'années d'expérience. On a, chez nous, un jeune architecte qu'on a engagé juste à la sortie de l'école, on en a qui sont venus après une expérience en entreprise ou une expérience dans un bureau d'architecture. En fait, plus longtemps vous allez rester dans un bureau d'architectes, plus vous allez pouvoir valoriser cette expérience au moment où vous allez postuler. Imaginons que vous venez postuler demain chez nous, je vais considérer qu'en fait vous n'avez quasi aucune expérience, OK vous avez travaillé 11 mois à un endroit et 11 mois un autre, en 11 mois, comme un projet est relativement long, vous n'avez pas pu faire un dossier depuis sa conception jusqu'à l'exécution et donc apprendre, vous-même, de votre dossier. Ça, c'est vraiment un élément qui est super important, on apprend des choses mais évidemment quand on a vraiment conçu soi-même et on se dit que ça, ça pose problème en exécution mais je sais pourquoi je l'ai fait en conception ou bien juste parce que je n'y ai pas pensé, ça arrive, ou bien parce qu'il y avait une contrainte, etc., c'est beaucoup plus instructif.

Donc quelque part, je ne sais pas pourquoi vous avez quitté EPUR mais essayez, chez R²D², d'avoir quand même quelque chose plus... enfin je ne quitterais pas aujourd'hui parce que sinon, 2 x 1 an, ce n'est presque rien, est-ce qu'il est suffisamment stable, etc. J'essayerais d'arriver à peut-être 2 ans et demi de manière à avoir quelque chose qui est un peu plus abouti, que vous allez mieux pouvoir vendre. Parce que si aujourd'hui je vous demande sur quels projets vous avez travaillé ou quels projets vous avez faits, vous allez me donner des tronçons forcément sans pouvoir dire que vous avez fait vraiment un projet de A à Z.

Si vous vous dîtes que finalement ce n'est pas très grave, je suis content de changer de pas avoir ce qui est super bien valorisé parce qu'en fait, fondamentalement ça ne me va pas de travailler chez un archi, allez-y.

Vincent : Je me doute un peu de la réponse mais finalement mon profil, j'ai un Master en architecture, j'ai commencé à travailler et en parallèle j'ai fait mon Master en Sciences de Gestion, j'imagine que c'est quand même plus ou moins recherché par les sociétés de développement immobilier ?

Sophie LAMBRIGHS : Oui complètement.

Vincent : Très bien, il faut juste que je prenne une décision alors. Je vais déjà terminer mon Master.

Sophie LAMBRIGHS : Oui, ce serait déjà pas mal.

Vincent : Je vais me laisser jusqu'à septembre, je vais faire mon petit cheminement interne.

Sophie LAMBRIGHS : C'est quoi vos vélos ?

Vincent : Je viens de la région de Charleroi et dans la région de Charleroi, ma famille a un magasin de vélos depuis 1936 et pendant que j'étais en secondaire, j'ai toujours connu le magasin, j'ai toujours été travaillé un peu, j'ai vendu au magasin, j'ai fait un peu de mécanique aussi et je suis toujours attaché au magasin, j'y retourne souvent et je fais souvent partie des discussions quand on se pose des questions au niveau du développement, etc. Par exemple il y a 10 ans, parce que le marché du vélo traditionnel s'est écroulé, il a fallu se reconverter. On avait 3 magasins, on a pris la décision de

fermer l'ensemble des magasins et de réouvrir une seule cellule pour s'y concentrer et d'investir dans du vélo électrique. Maintenant ça porte ses fruits depuis 5 ans.

Sophie LAMBRIGHS : C'est super intéressant. Si vous voulez aller chez un promoteur, c'est pour faire quoi ? Du suivi de chantier ?

Vincent : Non pas du tout.

Sophie LAMBRIGHS : Plutôt du côté Project manager, plutôt le côté développement ?

Vincent : Dans le développement, si c'est pour aller vraiment dans du suivi de chantier, etc., alors je resterais dans un bureau d'archi, c'est ce que je fais déjà d'ailleurs. Là, je travaille sur des dossiers de soumission et sur du chantier, je travaille sur un dossier de soumission, c'est l'école de la Brise et ça, je vais continuer, c'est à Watermael-Boitsfort, bien sûr j'ai fait le dossier de soumission avec une équipe, on n'est jamais tout seul et j'espère pouvoir suivre le chantier qui devrait commencer dans 7 mois. Je suis aussi un chantier où là, progressivement on va me laisser de plus en plus de responsabilités, c'est le square Albert, on a 4 tours de logements où on doit rénover les façades. Il y a 10 000 m² de façade et donc ça, pour mettre le pied à l'étrier en tant que jeune architecte, c'est pas mal parce que le chef de projet vient avec moi, on regarde un peu les points sensibles et une fois qu'on a vu tout ensemble, c'est maîtrisable et alors là, on va pouvoir me laisser de plus en plus de responsabilités. Mardi par exemple, c'est ma première réunion de chantier tout seul.

J'ai voulu vraiment m'orienter plus en technique parce qu'en architecture, dans les études on ne fait que de la conception pour ainsi dire et dès que je suis arrivé chez R²D², j'ai voulu être en technique dans les dossiers de soumission, etc., et moins dans la conception. Je veux aller dans une société de développement parce que ce qui m'intéresse, c'est vraiment le développement, la prospection immobilière, définir un programme, faire un plan prévisionnel, voir si le programme est rentable, comment on va le rendre rentable, etc. et contacter des architectes, mettre des personnes en relation pour faire en sorte que tout ça soit possible. J'ai l'impression que le pouvoir décisionnel n'est pas entre les mains de l'architecte, il est entre les mains du maître d'ouvrage, du développeur. Quand j'étais dans mes études en architecture, j'avais l'impression d'être plus un promoteur qu'un architecte parce qu'on a une vision territoriale, on peut

l'analyser et on peut définir un programme à mettre en œuvre alors que quand on se retrouve dans un bureau d'architecture, ce n'est vraiment pas le cas.

Ce qui me fait vibrer, c'est le développement immobilier donc que si je vais dans une boîte de promotion immobilière, c'est pour ça et pas pour me retrouver en exécution.

Sophie LAMBRIGHS : Très bien. Le Master que vous faites, il est en 2 ans en cours du soir ?

Vincent : C'est ça, c'est un Master 60, donc 60 crédits équivalent à une année universitaire en cours du jour que moi, j'ai étalée en cours du soir sur 2 ans et donc le Master 60 en Sciences de Gestion, ce n'est pas le même bien sûr mais c'est l'équivalent d'un ingénieur de gestion grosso modo. Eux vont plus dans le détail bien sûr, ils ont des cours en plus, c'est plus poussé mais en Master en Sciences de Gestion, j'ai eu des cours de finance, de ressources humaines, de droit et de responsabilité sociétale des entreprises, de contrôle de gestion, de marketing, etc. Je ne sais pas quel Master vous avez suivi mais je pense que ça ressemble sans doute à votre formation ?

Sophie LAMBRIGHS : J'ai suivi ce qui s'appelait à l'époque le CEPAC, Executive Master en management. Ça peut sans doute un peu s'associer à ça, la différence, c'est que là, c'était par l'étude de cas donc il y avait des cours ex cathedra mais relativement peu – surtout concentrés sur la partie finances – et puis le reste, c'était tout en études de cas. C'est un peu différent comme type d'enseignement.

Vincent : Par exemple il y avait Solvay qui proposait un Master – je pense que ce n'est même pas un Master, c'est juste une formation, je pense que ce n'est pas reconnu – vraiment spécifique à l'immobilier et moi, j'ai choisi le Master 60 en Sciences de Gestion de la LSM parce que c'est vraiment une formation certifiée, surtout générale qui m'ouvre énormément de portes, selon moi. L'autre était vraiment, pour moi, trop spécifique surtout vu que j'ai 25 ans, je ne voulais pas m'enfermer dans quelque chose de trop précis.

Sophie LAMBRIGHS : Effectivement le Master en immobilier Solvay ou celui de Saint-Louis – qui est, je crois, meilleur d'un point de vue qualitatif – sont très bien pour quelqu'un qui a déjà entre 5 et 10 ans d'expérience dans l'immobilier parce que vraiment ça permet, alors comme souvent finalement l'immobilier est quelque chose où on utilise des compétences que ce soit financières, techniques, commerciales, juridiques, il y a des sujets, il

y a beaucoup d'approches donc les gens qui arrivent dans l'immobilier, arrivent en général par une filiale que ce soit juriste mais il y en a beaucoup qui n'ont aucune connaissance technique, des ingénieurs qui n'ont aucune connaissance financière et donc l'avantage de ces Masters, c'est qu'ils permettent de donner un aperçu des autres matières et il y a toujours un segment, si un jour vous faites ça, développez la partie technique parce que vous allez exactement savoir ce que c'est vraiment la construction d'un bâtiment.

C'est vraiment pour donner justement un aperçu des autres aspects mais en effet, c'est très spécifique à l'immobilier et c'est beaucoup plus riche quand vous travaillez déjà vraiment dans le secteur.

Vincent : Merci d'avoir répondu à mes questions.

Sophie LAMBRIGHS : Avec plaisir, bon courage alors. Je serais ravie d'avoir, si c'est possible, une copie de votre mémoire quand il est fini.

Vincent : Oui, ce sera sans doute fin août, je dois le rendre pour septembre donc je vous l'enverrai. Je passe par Madame Molinari ? Je n'ai pas votre adresse mail.

Sophie LAMBRIGHS : Je pense que vous l'avez sur l'invitation Teams.

Vincent : Oui, je l'ai trouvée.

Sophie LAMBRIGHS : C'est sophie.lambrighs@eaglestone.group.

Vincent : Très bien. Merci.

Sophie LAMBRIGHS : C'est moi, merci beaucoup, c'était très intéressant et bonne chance pour le mémoire et pour le reste. Vous avez encore des examens ?

Vincent : Non, j'ai tout réussi. J'ai juste laissé le TFE pour les mois d'été.

Sophie LAMBRIGHS : Eh bien bon travail.

Vincent : Merci. Bonne journée.

Sophie LAMBRIGHS : Merci, au revoir.

Vincent : Au revoir.

Annexe 5 : Transcription de l'interview de Thierry de le Court

Date de l'interview : Le 13 juillet 2021

Durée : 138mn

Thierry DE LE COURT : Expliquez-moi un peu quel est l'objet et après j'irai vous montrer la maquette, comme ça on y verra plus clair.

Vincent : Comme je vous l'ai expliqué dans mon mail, je suis architecte junior chez R²D² Architecture. En parallèle, je fais un Master en Sciences de Gestion à horaires décalés, ici à la LSM, dans le domaine du marketing et le thème c'est « quels sont les critères/attentes de la nouvelle génération par rapport à l'immobilier résidentiel ». Forcément le travail se base sur une partie théorique qui se développe en 3 chapitres, toujours sous forme de questions :

- **1^{er} chapitre : Choix de la localisation, du quartier et du logement, quels critères ?**
- **2^e chapitre : Vers un marché immobilier résidentiel de la construction neuve ou de la rénovation et de la reconversion ?**
- **3^e chapitre : Vers un marché immobilier du logement collectif ?**

En plus de ces parties théoriques, j'ai voulu développer une partie pratique. Dans tous les interviews, j'interroge des développeurs immobiliers parce que c'est vous qui créez l'offre et qui avez le plus grand impact à l'échelle territoriale au niveau de l'aménagement du territoire, etc. Comme vous avez pu le voir, c'est un sujet assez large donc forcément avec ma formation d'architecte, je me concentre moins sur l'aspect client mais plus sur l'aspect des pouvoirs publics, sur leur influence, etc. Par exemple est-ce qu'on se dirige vers la construction neuve ou vers un marché de la rénovation alors peut-être que le client aura sa préférence mais fondamentalement le pouvoir public a un peu déjà décidé de la chose. Il suffit de prendre la politique du « stop au béton ».

Thierry DE LE COURT : Peut-être d'abord un peu situer Thomas & Piron Bâtiment dans cet environnement pour que vous puissiez voir un peu ce qu'on fait parce que je ne vais pas pouvoir, malheureusement, répondre à tout, vous allez comprendre. Thomas & Piron

Bâtiment, on est une filiale du groupe Thomas & Piron. Pour la Belgique, il y a principalement, au niveau opérationnel, 3 sociétés :

- Thomas & Piron Home qui font tout ce qui est maisons et petits immeubles appartements mais du neuf ;
- Thomas & Piron Bâtiment qui fait tout ce qui est immeubles appartements, immeubles de bureaux, immeubles industriels ou autres mais du neuf également ;
- Thomas & Piron Rénovation qui fait tout ce qui est soit extension de maisons ou d'immeubles, soit de la rénovation d'immeubles ou de maisons. Donc soit extension ou rénovation, ça veut dire qu'il y a une partie qui est neuve et qui vient s'accoler à une ancienne partie.

Moi, je travaille chez Thomas & Piron Bâtiment et je m'occupe exclusivement d'immeubles neufs. Sur tout l'aspect rénovation, j'ai évidemment certaines idées, à titre personnel j'ai racheté une maison il y a 20 ans maintenant, que j'ai rénovée au fur et à mesure des années et puis voyant qu'il y avait des choses que je ne saurais jamais changer, j'ai déménagé et j'ai acheté une maison qui était en parfait état parce que je n'en pouvais plus de passer mon temps à rénover. C'est une vision, il y a des rénovations qui sont évidemment très intéressantes. Quelqu'un qui a les capacités, le temps, la patience pour faire ça, et qui tombe sur une bonne occasion, c'est clair que la rénovation, on peut arriver à des choses magnifiques mais voilà, ça prend du temps et le grand souci dans la rénovation, c'est qu'on sait où on commence mais on ne sait pas toujours où on finit, ni quand, ni à quel prix. Le nombre de fois où je casse un truc pour faire, non tout compte fait il faudrait casser plus, mais non il faut aller jusque-là et puis pour finir je fous tout le mur en l'air parce qu'au fur et à mesure que l'on avance, je me rends compte qu'il est pourri jusqu'au bout et que je dois tout modifier.

La rénovation, c'est quelque chose de très hasardeux à titre personnel, à titre professionnel je vous avoue honnêtement que je n'ai jamais travaillé avec mes collègues de TP Réno donc je ne sais pas comment ils font leur business, quel est leur business model, comment ils font leurs expertises d'immeubles à rénover, je ne connais pas bien non plus toutes les aides de la région wallonne à ce niveau-là donc au niveau de la rénovation, malheureusement je ne vais pas pouvoir vous aider beaucoup.

Par contre au niveau du neuf, au niveau de la localisation pour commencer par-là, comme on dit en anglais, les 3 critères les plus importants pour un immeuble, c'est « location, location,

location ». Donc il n'y a « que ça qui compte » parce que c'est ça qui va tout conditionner. Si vous dites « je fais un immeuble appartements à Louvain-la-Neuve » ou je fais un appartement, on ne va pas nommer de communes parce que ce serait négatif mais dans une commune qui est vraiment dans le noway en Belgique, qui n'a pas de commodités, qui n'a pas d'infrastructures, pas d'écoles, rien ou alors au contraire on est le long d'une nationale où il y a un trafic de dingue, c'est clair que nous, on va privilégier une localisation qui est intéressante au niveau commercial.

Cette localisation va donc influencer ce qu'on va y faire comme type d'appartements et va influencer le prix de sortie, c'est-à-dire le prix de vente. Si on a toutes les étoiles qui s'alignent bien, on a un projet qui est succesfull mais on a déjà fait des bâtiments où on prend un risque et on se dit que la localisation n'est pas géniale-géniale mais il y a une dynamique dans cette ville qui fait que d'ici quelques années ça va être mieux et donc on y croit, on investit et le temps qu'on fasse la conception du projet, la demande de permis, l'obtention du permis, la construction, on se retrouve à un endroit qui est dynamique.

Là, je vais prendre un exemple très concret. On a eu la possibilité d'acheter, sur la commune de Sambreville, il y a la grand-place et il y avait un champ commercial avec un vieux petit hypermarché qui était abandonné, avec un parking à côté et à côté d'une place de Sambreville où la place était en mauvais état, tous les commerces alentour étaient dans un état de déliquescence avancée – n'ayons pas peur des mots – et nous, alors est-ce que c'est concomitant, je ne sais plus, je n'étais pas là au début de ce dossier mais on a acheté ce terrain pour y faire un immeuble appartements, pour vraiment fermer la place, une place doit être urbanisée, avoir un champ avec une tâche de parking sauvage autour d'une place, ce n'est pas porteur pour la ville. La ville, de son côté, a refait toute la grand-place autour de l'église, tout le dallage, ils ont tout refait, ça a pris des mois, ils ont un peu retravaillé sur l'église et compagnie et donc notre chantier plus le chantier de la ville, ça a donné une dynamique dingue à cette grand-place. Du coup les commerces se sont dits « je vais faire des transformations », il y a des gens qui ont investi, il y a des jeunes qui ont racheté un commerce vraiment à côté de notre projet et qui se sont dits « je vais faire une sandwicherie de type bio », un peu sur la vague au niveau du food actuel, c'est très bien et d'autres commerces, aussi ont été emportés par cette dynamique et se sont dits « on n'a pas le choix que de rénover notre commerce pour être up-to-date avec ce qui se passe autour de la place ».

Maintenant vous allez Sambreville, notre chantier est presque fini, ça n'a rien à voir par rapport à il y a 5 ans. Ça, voilà on a participé à une dynamique et surtout on a pris un pari, un risque en se disant que jusqu'à présent la grand-place de Sambreville, c'est un peu mort mais on savait que la ville allait faire des travaux, à Sambreville il y a quand même une demande, il y a eu cette dynamique conjointe qui fait que maintenant il y a plein de gens qui sont là, c'est génial, la place de Sambreville revit, on y retourne, il y a le marché tous les mercredis.

Il y a cette dynamique qui s'installe et donc nous, on a d'une part pris un risque et d'autre part, il y a quand même ce souhait chez nous, pour la majorité de nos projets, qui est de vouloir jouer un rôle sociétal parce qu'on a cette force de frappe et que si nous, on ne le fait pas, qui le fait ? On se doit de le faire, personnellement je trouve que c'est un engagement qu'on doit avoir en permanence. Donc oui, il y a toujours l'expression du vil promoteur immobilier qui ne va faire que de l'argent, oui nous ne sommes pas une ASBL, il y a un but lucratif mais d'un autre côté, c'est pour faire tourner des hommes sur le chantier, nourrir des ménages et construire, créer des logements pour les gens qui sont en recherche et des logements récents, modernes, avec une isolation, des performances énergétiques et avec des consommations énergétiques qui sont vraiment très faibles parce qu'on crée des immeubles qui sont au goût du jour au niveau technique, voire en avance par rapport à la législation, ça dépend des projets.

Nous, c'est vraiment la localisation qui va tout faire et une fois qu'on a la localisation, il faut par contre se demander à qui on s'adresse. Qui, d'après nous, on fait des études de marché et on commence aussi à connaître les emplacements quand on est déjà sur une ville, pour d'autres projets donc à qui il va donc s'adresser, qui va être la clientèle. La clientèle, c'est très simple, il y a d'un côté des gens qui vont y habiter, des résidents et de l'autre côté, on a des investisseurs. Investisseurs, ça ne veut pas nécessairement dire une société qui va acheter 10 appartements, ce sont des gens qui investissent dans un appartement, 2 appartements pour assurer leurs vieux jours avec un loyer qui va tomber tous les mois plutôt que de se dire de le placer en action avec le risque, du jour au lendemain, d'une crise boursière et que le capital ne vaille plus rien. Ici, l'investisseur fait un calcul par rapport au prix qu'il va payer son appartement et le rendement qu'il va pouvoir en avoir avec un loyer, c'est sa popote interne, nous, on l'aide avec des calculs en lui disant « si vous l'achetez tant et que vous le louez tant, qui est le loyer moyen à cet endroit-là, vous avez un rendement de tant » et puis à

l'investisseur de dire « oui, tout compris c'est intéressant, on prend » ou alors « non, ce n'est pas assez pour moi » ou que sais-je. Il y a donc les résidents et les investisseurs.

Dans les investisseurs, il y a des gens qui peuvent aussi acheter l'appartement en se disant « je le mets en location et dans 5, 10, 15 ou 20 ans, je l'occupe » ou du moins ils partent avec cette optique-là. On va donc avoir 2 types d'acheteurs, d'acquéreurs et on va avoir 3 types d'appartements. On va avoir le produit pour le résident, des grandes surfaces, des niveaux avant dernier étage, dernier étage, voire penthouse quand on peut en faire donc des gens qui « vont se faire plaisir », ils vont s'acheter un appartement agréable au niveau surface et au niveau vue parce que c'est assez important, quand on est dans un appartement de 5, 6 ou 7 étages, on se dit qu'on prend le dernier niveau, on a une belle vue, c'est quand même plus agréable que d'être au premier étage avec juste le bruit de la circulation ou autre. Le rez-de-chaussée a l'avantage d'avoir un jardin pour ceux qui veulent avoir un jardin ou une terrasse plus grande et donc pour ces résidents, on va avoir le rez-de-chaussée principalement et les derniers étages. Ces gens-là vont se faire plaisir et pourront se dire « je revends ma villa 4 façades ou 3 façades ou ma maison 2 façades, j'ai 70 ans et je vais finir mes vieux jours dans un appartement peut-être qu'un jour je ne saurais plus bouger et que je devrais aller dans une maison de repos » mais voilà, la phase transitoire est là.

On a nos investisseurs qui se disent « OK, moi, un appartement pas trop grand parce que plus il est grand et plus il est cher alors que j'aie un 1 chambre à 60 m² ou que j'aie un 1 chambre à 70 m², mon loyer va être le même » parce que sur le marché, un 1 chambre, c'est autant et donc lui, il va l'acheter plus cher s'il le prend plus grand mais il n'aura pas un loyer plus important. Qu'est-ce qu'il va faire ? Il va vraiment prendre « le minimum syndical » pour avoir le rendement le plus important.

Et puis on a le 3^e produit qui est un mixte parce que soit, on a des investisseurs qui se disent « j'ai un peu plus de budget et si je veux louer plus vite, mieux, je prends un appartement plus grand parce que quand les gens vont comparer et qu'ils vont dire qu'il y a un 55 m² ou à 65 m² c'est le même loyer, je vais prendre 65 m² en tant que locataire ». Donc eux vont peut-être avoir moins de vacances locatives ou ils se disent « plus tard, je risque de l'occuper donc autant prendre un peu plus grand ».

Et on a les résidents pour qui l'appartement « full option, c'est peut-être un peu cher, je n'ai pas ces moyens là je vais me rabattre vers un produit intermédiaire, qui est légèrement plus petit » mais qui n'est pas aussi petit que l'investisseur.

On a donc 3 produits, au niveau surface, pour une même typologie. Un 2 chambres ou un 1 chambre qui sont les produits d'appel. Après ça, il y a des studios et puis il y a des 3 chambres mais les 1 chambre, 2 chambres constituent vraiment la base, évidemment, de ce qu'on fait.

De toute façon on essaye d'avoir une certaine mixité dans la typologie, studio, 1 chambre, 2 chambres, 3 chambres. Dans les 2 chambres, on peut encore différencier un grand 2 chambres, un grand 3 chambres et là, au niveau produit, un grand 2 chambres, on va par exemple proposer 2 salles d'eau, une salle de bains et une salle de douche, 2 WC, peut-être un séjour plus grand, des choses comme ça alors que le 2 chambres standard ne va avoir qu'une seule salle d'eau et qu'un WC. En fonction de ce qu'on peut dessiner, la forme du bâtiment et autres, l'orientation, on peut faire évoluer le produit.

Au niveau du produit, en fonction d'à qui on s'adresse et dans quelle localité, dans quel environnement socio-économique on est, on peut grimper dans la finition, dans le standing de l'immeuble au niveau des finitions, au niveau des carrelages, des portes, des clinches, au niveau des sanitaires, la salle de bain, le WC, on peut monter un peu en gamme et donc c'est clair qu'à Louvain-la-Neuve, on est dans un standing plus élevé que, je vais prendre l'exemple de Sambreville où on a voulu avoir des prix attractifs mais voilà, on n'a pas fait un standing super élevé mais on a fait un standing tout à fait standard, normal où tout le monde s'y retrouve, ce n'est pas du tout un truc qu'on n'a pas envie d'acheter forcément. Commercialement il faut que ça tourne et c'est parti relativement assez vite comme quoi il y avait une demande dans cette ville. On est vraiment très fiers et très contents d'avoir pu participer au renouveau du centre-ville de Sambreville.

Voilà, ça c'est un exemple pour la localisation, c'est vraiment la localisation qui est la plus importante et une fois qu'on a cette localisation, à qui s'adresse-t-on, qu'est-ce qu'on a comme contraintes ou comme souhaits au niveau urbanistique, au niveau charges d'urbanisme avec la ville, au niveau environnement, au niveau mobilité, au niveau voirie. Donc en fait il faut se dire qu'il y a 15 ans, si on créait un nouveau quartier, la réflexion était plus du style, je caricature, de se dire qu'on a X hectares, on va mettre des bâtiments là, là et là, on va disposer les bâtiments sur le sol et puis on va faire une voirie qui relie tout et puis on va faire des

jardins autour des bâtiments et voilà, c'est bon comme ça, emballé c'est pesé. Maintenant qu'est-ce qu'on fait ? On a un site de plusieurs hectares, OK c'est quoi l'environnement, on en est où au niveau mobilité, comment est-ce qu'on se relie au niveau perméabilité avec les routes actuelles, avec les cheminements pédestres, cyclistes et donc on crée un parc, on crée un environnement urbain, on crée un mixte...

Vincent : C'est comment vous vous intégrez finalement dans le maillage existant ?

Thierry DE LE COURT : Exactement et donc on prend une décision et je prends un exemple qu'on est en train de finaliser à Namur, avec la ville, parce qu'évidemment il y a toute une synergie qui se fait avec l'administration, c'est fini l'époque où on débarque à la commune avec une demande de permis alors qu'on ne les a pas consultés, c'est totalement impossible à l'heure actuelle et c'est très bien comme ça, je préfère avoir une implication de la ville et une synergie avec la ville, même si ça prend un peu de temps, mais on arrive à avoir un dialogue et pas un dialogue de sourds, heureusement donc que c'est souvent très positif. Donc à Namur, à Jambes, un nouveau quartier, il y a toute une partie qu'on va créer minérale, c'est de dire qu'on va vraiment avoir une esplanade avec des bâtiments qui sont autour et il y aura évidemment des abords qui seront verts au pied des bâtiments mais on sera sur un site urbain, sur une esplanade minérale parce qu'en dessous, on est comme ici, on a des sous-sols pour les parkings, un grand sous-sol qui est en dessous de 6 bâtiments.

À côté de ça, on a la partie parc avec l'autre bâtiment où là on a décidé, avec la ville, de faire un parc habité. C'est-à-dire qu'on a vraiment réduit au strict minimum les abords privatifs des immeubles en pied d'immeuble, on a vraiment favorisé un parc avec les cheminements pédestres, il n'y a donc pas une seule voiture qui vient sur le site, ni sur l'esplanade qui est juste à côté et donc on a vraiment un grand espace public où on va avoir une certaine convivialité, les enfants vont pouvoir jouer, les parents vont pouvoir se balader, on va avoir du mobilier. Tout ça pour dire qu'avant de placer le moindre immeuble, on conçoit d'abord un environnement et puis quand on a conçu l'environnement, en fonction de l'ensoleillement, d'avoir un bâtiment qui va faire office d'acoustique par rapport à une nationale ou autre, à ce moment-là on pose les bâtiments et on décide, avec la ville, des gabarits, c'est-à-dire du nombre d'étages qu'on va faire et une fois qu'on a tout ça, on se dit OK, on en revient à ce que j'ai dit tout à l'heure, au niveau des appartements qu'est-ce qu'on va faire de cet immeuble et donc sur le projet en général.

On se dit que voilà, on a X % de studios, X % de 1 chambre, X % de 2 chambres, 3 chambres et dans les 2 chambres, il y a les petits et les grands, dans les 3 chambres, il y a les petits et les grands, est-ce qu'on met un penthouse et donc en fonction de cette typologie, de cette programmation, on va voir avec l'architecte comment on arrive à avancer tout ça. Néanmoins on va d'abord recréer l'environnement avant de créer...

Vincent : Vous créez d'abord les infra structures, la ville avant de faire le logement.

Thierry DE LE COURT : Ça a été un changement radical par rapport à il y a 15 ans où on mettait des immeubles et comment est-ce qu'on va relier tout ça avec une voirie autre. Ça, c'est vraiment capital.

Vincent : Je vous propose de commencer le questionnaire parce que j'ai prévu quelques questions. Vous avez déjà répondu à la première question qui était quels sont les critères de la localisation actuels ? Vous m'avez répondu que c'est localisation, localisation, localisation.

Thierry DE LE COURT : Voilà, il y a beaucoup de choses au feeling mais c'est qu'est-ce qu'on a comme transports en commun, qu'est-ce qu'on a comme infrastructures scolaires, qu'est-ce qu'on a comme commerces de proximité...

Vincent : Le panel de services finalement.

Thierry DE LE COURT : Voilà, tout le panel de services autour. Il y a des endroits où on a le panel et on a un chouette endroit qui, malgré tout ce panel autour, n'est pas non plus un truc super chargé au niveau urbain et avec des nuisances. Il y en a d'autres où on a moins le panel mais on a une magnifique vue sur la Meuse, que sais-je et il y a des gens qui vont donc privilégier cette vue sur la Meuse plutôt que de savoir que la première boulangerie est à 2 km. À chaque fois, on fait un peu une balance des pour et des contres et on peut un peu tester le marché et on voit ce que ça donne. Mais c'est toute une série de facteurs qui font que la localisation est optimale ou pas.

Vincent : Pour vous, elle est optimale via les services ?

Thierry DE LE COURT : Via les services, via l'environnement donc la vue, le fait d'avoir un parc autour, la verdure ou alors on peut se retrouver aussi en pleine ville à Bruxelles ou ailleurs, où on a ce qu'on appelle une dent creuse donc le long d'une route entre 2 bâtiments,

il y a un trou et « il doit être rempli ». Là, en fonction de la localisation, c'est dans un quartier agréable ou autre, on y va mais oui, on est en pleine ville donc on ne parle plus de parc, de verdure et autres. C'est un autre produit mais on le fait également évidemment, on a quelques projets à Bruxelles. Et puis il y a, c'est primordial je n'en ai pas parlé parce que c'est tellement évident, la faisabilité financière.

En fait au niveau faisabilité dans un projet, je pense qu'un des premiers critères, c'est la faisabilité commerciale, est-ce que l'endroit est intéressant commercialement. Ensuite il y a la faisabilité urbanistique, est-ce qu'on peut, vis-à-vis de l'administration, vis-à-vis des règlements urbanistiques, qu'est-ce qu'on peut construire là ? Si c'est pour se retrouver dans un magnifique endroit mais de faire juste un rez+1 parce qu'il y a un règlement qui dit qu'on ne peut pas faire plus et qu'on nous vend un prix de terrain trop élevé, ce n'est pas viable. Donc urbanistiquement, il faut que ce soit faisable. Il y a aussi la faisabilité technique, c'est bête et idiot mais si on se retrouve à côté de la Meuse et qu'on ne peut pas creuser parce qu'il y a le lit de la rivière qui est là et qu'il y a des risques d'inondation ou autres, on ne fait pas le projet. Enfin il y a la faisabilité économique, savoir en fonction du coût d'achat du terrain, parce que le coût de construction a priori on le maîtrise, on le connaît, que je construis à Sambreville ou à Louvain-la-Neuve, hormis le degré des finitions, les matériaux ne sont pas plus chers d'un côté que de l'autre, ils sont chers des 2 côtés malheureusement à l'heure actuelle mais tout va se jouer, enfin une grosse partie va se jouer dans le coût d'achat du terrain. C'est là qu'on sait si on fait une marge bénéficiaire ou si on va se prendre une gamelle.

Vincent : Parce que finalement vos coûts de construction restent relativement fixes ? On sait que le prix du mètre carré reste dans une certaine fourchette.

Thierry DE LE COURT : Mais vous qui êtes architecte, vous savez qu'un bâtiment qui est un beau rectangle bien droit, sans trop de retour, une toiture simple et autre, va évidemment coûter moins cher à la construction qu'un bâtiment où il y a plein de retours, de matériaux différents, des toitures un peu spéciales donc ça aussi, en fonction de l'endroit et du prix du marché, parce que le prix du marché, oui on crée l'offre, enfin on crée une partie de l'offre parce qu'on ne crée pas tout mais le prix du marché, on peut peut-être à terme l'influencer dans un sens ou dans l'autre mais quand on s'intéresse à une localisation, on regarde le prix du marché et en fonction du prix du marché, est-ce que notre coût de construction, jusqu'où

on doit le descendre pour que ce soit rentable et qu'est-ce qu'il reste comme enveloppe pour le terrain. En fonction de ça, on fait une proposition au propriétaire du terrain, il prend où il ne prend pas. Si lui est trop gourmand, on va refuser, on ne va pas faire notre projet parce que si on sait dès le début qu'on se plante, ça n'a pas beaucoup d'intérêt.

Ça, ce sont vraiment les faisabilités commerciales, urbanistiques, techniques et financières.

Vincent : Ces dernières années, vous avez observé des changements par rapport à il y a par exemple 10 ans ? Les 4 premières questions sont très générales et après on va commencer à aborder plus dans le détail.

Thierry DE LE COURT : Qu'est-ce que j'ai vu en 10 ans comme différences ? D'abord à la technique a évolué, le béton, la brique, c'est toujours du béton et de la brique mais toutes les réglementations PEB ont évolué, je ne sais pas combien de fois en 10 ans, maintenant on a la PEB 2021 qui est quand même beaucoup plus contraignante au niveau de l'isolation... en fait au niveau de la PEB, c'est un peu dingue de se dire ça mais on est arrivé dans le problème inverse, on est arrivé dans le problème de surchauffe. Donc maintenant ce n'est plus est-ce que cet appartement est performant au niveau énergétique, c'est est-ce qu'il n'est pas trop performant et est-ce qu'il n'y a pas surchauffe. Donc qui sont concernés par la surchauffe ? Principalement les studios parce que c'est petit et les appartements mono-orientés qui sont donc de facto de nouveau des studios en général, je n'ai jamais fait un studio qui est traversant, qui a une double façade et une grosse partie des 1 chambre qui sont souvent mono-orientés parce que forcément 60 m², on n'a pas toujours la possibilité de faire un traversant. On se retrouve, à ce niveau-là, dans le problème inverse et ça, c'est quand même une grosse évolution.

L'autre évolution, c'est vraiment la création d'abord de l'environnement avant le bâtiment. Au niveau esthétique, est-ce que c'est propre au marché ou propre à Thomas & Piron qui, il y a 20 ans « démarrait » dans le bâtiment appartements – parce qu'à la base c'était quand même des maisons – et puis maintenant on sort des produits qui nous semblent tout à fait au goût du jour et contemporains par rapport à ce que fait la concurrence. Au niveau esthétique et architectural, je pense qu'on a beaucoup évolué. Le marché a évolué mais nous, de notre côté, on a bien évolué, on était des débutants l'époque et maintenant on maîtrise la chose. Il y a toujours à apprendre bien sûr mais je pense qu'on est élevés à un tel degré qu'on peut attaquer n'importe quel projet avec chaque fois un nouveau challenge évidemment.

Qu'est-ce qu'il y aurait encore changé dans les 10 dernières années ? Tout ça va tellement vite, là aussi je ne sais pas, je parle pour Thomas & Piron, je ne parle pas pour mes confrères mais le professionnalisme, chez nous la machine est de plus en plus rodée, il y a des process qui sont installés sans devoir non plus tomber dans une lourdeur administrative. Depuis quelques années on est audités pour l'ISO, ne me demandez pas quel numéro, il y en a plusieurs et ce n'est pas moi qui gère ça mais par contre j'ai déjà eu des audits pour les dossiers et donc à chaque fois on réussit les audits ISO et donc on est ISO X, je pourrais vous le donner si ça vous intéresse. On a donc mis en place, chez nous, pas mal de structures qui n'existaient pas à l'époque au niveau sécurité, au niveau ISO, au niveau tri des déchets sur les chantiers donc finie l'époque où on a un conteneur à tout va, un conteneur tous déchets. Maintenant sur le chantier, on trie et c'est quand même très important.

La sécurité, pour nous, est devenue la préoccupation number 1 pour la production et même pour les services, les employés qui vont de temps en temps sur les chantiers ou au bureau même si au bureau, je n'ai jamais entendu qu'il y ait des accidents mais ça peut arriver. Sur les chantiers, on essaye chaque année d'être vraiment à un niveau le plus bas possible d'accidents et on y arrive quand même relativement bien. Néanmoins ça passe par du personnel qui est motivé, c'est ça qui est très important. Là, je pense que je peux parler au nom de plusieurs services chez nous, surtout dans les services opérationnels évidemment, des services qui sont moins opérationnels ont un travail peut être un peu plus administratif et donc la motivation est peut-être un peu différente mais tous les services opérationnels, que ce soit prospection, développement, production, études et autres, il y a une certaine auto motivation et donc il n'y a pas une hiérarchie qui doit « motiver, fouetter » pour qu'on avance, chacun a ses dossiers, chacun est pris, passionné par ses dossiers et chacun veut sortir quelque chose de top, de vraiment beau, de fonctionnel.

Vincent : Parce que l'intérêt personnel de chacun se retrouve dans l'intérêt collectif de la société.

Thierry DE LE COURT : Voilà parce qu'on a la chance de faire un métier où on laisse quelque chose. Un assureur ne laisse pas... enfin je veux dire qu'il vend une assurance, il vend du papier, une garantie...

Vincent : Mais ce n'est pas physique comme un bâtiment qui sort de terre.

Thierry DE LE COURT : Voilà, il a la chance d'avoir un client qui est content ou qui a un accident et c'est à ce moment-là qu'il se rend compte que grâce à lui, la couverture de l'accident s'est bien passée ou encore un rapatriement ou autre donc il y a un autre degré de satisfaction mais chez nous il y a vraiment la possibilité de laisser, pour les dizaines d'années qui viennent, un bâtiment et puis dans 10 ans, quand je passerai ici à Courbevoie, je me dirai que tout compte fait, ça vieillit bien, c'est pas mal, l'architecture, on a quand même bien fait ça ou je me dirais que flûte, ça vieillit mal, c'était contemporain à l'époque mais ça ne l'est plus. On ne réussit pas partout.

Vincent : C'est pareil en architecture.

Thierry DE LE COURT : Voilà, j'aime bien créer du contemporain mais paradoxalement du contemporain intemporel. Il y a des maisons ou des immeubles, quand je passe dans une ville, je peux dire que ça, c'est les années 80, ça, c'est les années 60 parce que ça se voit, il y a des choses qui vieillissent bien et d'autres qui ne vieillissent pas bien. Je prends toujours l'exemple de l'immeuble BBL, donc ING Marnix à Bruxelles, pour moi, c'est l'immeuble belge le plus intemporel qui existe. Il date des années 60, il est toujours nickel.

Vincent : J'adore ce bâtiment, à chaque fois que je passe devant...

Thierry DE LE COURT : Je ne sais plus quel architecte a fait ça mais c'est chapeau jusqu'au bout, il a réussi à créer quelque chose qui, à l'époque, était super moderne et maintenant c'est toujours moderne. J'ai l'impression que dans 20 ans, ça sera toujours moderne parce qu'il a fait quelque chose de... il y a le je ne sais pas quoi de simplicité, de sobriété, d'originalité qui fait que. Alors nous, un immeuble de logements et un immeuble de bureaux, ce n'est pas la même chose mais on essaye, avec les architectes, quand on les voit on essaye qu'ils aient cette pointe de créativité, il la faut absolument, mais on essaye d'avoir quelque chose qui, dans le temps, va durer, va être beau. Ça, c'est vraiment important. Donc on ne se contente pas, on est devenus de plus en plus exigeant aussi au fur et à mesure des années et on a travaillé, de plus en plus, avec des architectes différents alors qu'au départ on était fort avec les mêmes bureaux donc c'était un peu toujours le même, il y a des gens qui disaient « ça, c'est du Thomas & Piron » alors que maintenant je défie quiconque de dire que ça, c'est du Thomas & Piron parce qu'on travaille avec tellement d'architectes différents, ici par exemple avec l'UCL, c'était une condition également du CL mais on a joué le jeu, pour chaque bâtiment ils ont demandé un architecte différent.

Donc le 702 dans lequel nous sommes, c'est Montois, comme il était tout petit on a donné celui d'à côté avec les cotes d'étudiants, le 703 et puis quand on passe au 704 du résidentiel, c'est Syntaxe qui a eu aussi la fin de l'immeuble 703 qui est le 705 et puis après ça, le 706, c'est vous R²D² et puis le 708, c'est Cerau, 707 c'est de nouveau Syntaxe et puis les 710 et 711, qu'on est en train de concevoir maintenant, c'est A2M. Là, on essaie de travailler sur le carbone parce qu'on essaye de voir un peu comment tout ça va se passer dans les années qui viennent, il faut qu'on avance dans cette voie également.

**Vincent : C'est un des principaux changements, les émissions de gaz à effet de serre ?
Les enjeux écologiques ?**

Thierry DE LE COURT : Tout ça a fortement évolué. Ces dernières années, on est passé de rien aux quartiers durables et puis des quartiers durables à la politique de la région wallonne il y a quelques années qui fait les quartiers nouveaux, on est en train d'en faire un à Gembloux et puis tout ça, il y a la PEB en parallèle et puis maintenant il y a le Qzen et puis il y a le 0 carbone, le carbone neutre ou compensé et donc on essaye à chaque fois être au goût du jour. On a un département recherches et développements, chez nous, qui essaye de voir ce qui est intéressant, ce qui ne l'est pas, nos bureaux à Wierde, on est nominés pour les Greens Awards, on travaille avec la géothermie, on est un bâtiment à énergie positive et voilà on a vraiment travaillé là-dessus et on se teste sur nos propres bâtiments et on teste de nouvelles solutions techniques dans nos bâtiments avec de la maintenance, du reporting et autres. Chaque fois on essaye d'être un step plus loin parce que c'est une fatalité et de nouveau, si on n'essaye pas d'être up-to-date avec la technologie et les attentes des gens, qui va le faire ? Ce n'est pas l'investisseur particulier qui construit un immeuble de 3 appartements qui va innover au niveau technique, il va faire un immeuble le plus simple possible, le moins cher possible pour que ça lui rapporte le plus possible.

Nous, tout ça est étalé sur pas mal de dossiers donc il y a des dossiers où la marge bénéficiaire est plus importante que pour d'autres, ça nous permet d'avoir un pôle financier pour pouvoir investir dans l'avenir. Au niveau financier, on a la grande chance d'avoir un fondateur, Monsieur Louis-Marie Piron, qui est actionnaire à 100 % ou presque du groupe et qui réinvestit, réinvestit, réinvestit chaque année. On n'a pas des actionnaires, on n'est pas cotés en Bourse et on n'a pas d'actionnaires qui attendent, chaque année, un dividende. On a cette grande chance d'avoir un patron d'entreprise qui réinvestit dans ses hommes, dans des

bâtiments, dans des nouveaux terrains, dans de la technologie, dans de l'expansion et donc dans une prise de connaissance des métiers encore plus. C'est aussi très important.

Vincent : J'imagine qu'ils sont dans une logique de transmission, c'est une société familiale ?

Thierry DE LE COURT : Oui, le fils, François Piron, est déjà à la tête et ça, c'est une force parce qu'un confrère qui lui est coté en Bourse, ce n'est pas la même vision d'entreprise, en tout cas sur le long terme.

Vincent : Pour synthétiser les changements, le moteur, ce sont les normes et la vision des pouvoirs publics...

Thierry DE LE COURT : Les normes ne sont jamais qu'un résultat mais on veut réduire la facture énergétique, c'est évident, je crois que c'est l'objectif de tout le monde, on veut que les gens soient de mieux en mieux chez eux, que ce soit le plus confortable possible.

Je prends un exemple, je ne peux plus concevoir, et c'est un critère que je donne aux architectes, pour moi un balcon c'est 2×4 , je ne veux plus d'un truc de $1,5 \text{ m}^2$ pour dire qu'il y a juste un balcon. Alors oui de temps en temps ça arrive parce que pour des raisons techniques ou urbanistiques on ne peut pas dépasser bla-bla-bla mais on essaye de donner... vous voyez cette photo, c'est ici au-dessus de ce bâtiment-ci, comme on a qu'une seule circulation verticale, c'est un immeuble avec juste 12 appartements, une grosse partie de la toiture, il y a 120 m^2 de terrasse en bois. C'est une image de synthèse qui est tout à fait réaliste. Les pots de fleurs cachent certaines gaines techniques qui ressortent en toiture. Sur la partie de la toiture, juste au-dessus de chez nous, la partie avant, il y a des panneaux photovoltaïques. Je sais qu'ici, en été quand il fait beau, les occupants vont sur leur terrasse là-haut et je suppose, j'espère, qu'il y a une mixité, une convivialité, que les gens font connaissance. Ils ont la chance d'être dans un immeuble de 12 appartements donc c'est vraiment une grande famille plus que dans l'immeuble d'à côté où il y a 90 appartements. Là, c'est clair qu'il y a plusieurs circulations verticales et là, on connaît peut-être moins ses voisins. Ici on a peut-être pu attirer des gens qui étaient plus portés sur la convivialité avec des voisins à côté où les gens se disent « j'achète mon appartement, si je rencontre mes voisins et qu'ils sont sympas, tant mieux mais ce n'est pas l'objectif en soi ».

Ici de nouveau on a fait un parc et là aussi c'est un point sur lequel on s'est beaucoup amélioré, c'est sur les abords, donc créer des abords, créer des zones de rencontre. Le parc est avec des plans d'eau en cascade, au niveau technique on reprend les eaux qui viennent de l'autre côté de la nationale 4, ce n'est même pas les nôtres (en fait en grande partie) et on rejette ça là en bas mais en attendant il y a tout un parc qui est autour de ce plan d'eau, avec des passerelles et autres. C'est très agréable.

Quoi d'autre qui a changé ? La culture d'entreprise a évolué chez nous, la recherche-développement a évolué, on essaye de suivre la technicité, les abords, la finition à l'intérieur, on a un service de contrôle qualité qui va passer dans tous les appartements de tous les immeubles en fin de chantier.

Vincent : En réception ?

Thierry DE LE COURT : Avant réception, en interne... eux, ils font le contrôle de ce que le chantier a fait et puis réception provisoire avec les clients mais nous, en interne on a notre propre garde-fou en disant « écoute mon gars, ça, ce n'est pas bien, bla-bla-bla, il faut refaire », avant la réception. Il y a un audit qualité chez nous, c'est dans l'ISO de nouveau...

Vincent : Mircea m'a dit qu'au niveau des finitions et tout ça, sur le chantier c'était...

Thierry DE LE COURT : Il y a vraiment, chez nous, et n'ayant jamais travaillé dans une boîte concurrente dans ce métier ci, je ne sais pas comment les autres font mais en tout cas quand je visite des immeubles de confrères ou de concurrents, je constate qu'il y en a qui sont très bien mais pour d'autres malheureusement, il n'y a pas le même souci de qualité. Nous, comme on est développeurs, constructeurs, vendeurs, service après-vente, c'est important, ça veut dire qu'à la conception on doit déjà anticiper, avec les études et la production, certains détails techniques pour les faire ou ne pas les faire. Si la production nous dit « là le détail technique, vous rigolez, ça ne va jamais savoir se faire » et donc le chantier va faire autrement ou alors ça va être un supplément parce que ça sera beaucoup plus cher. On anticipe ça et donc dans la conception architecturale, on dit que non, ça au niveau production c'est impossible ou ça va être hors de prix donc on ne le fait pas, on fait autre chose.

À la production, quand ils construisent, ils se disent que ça, il faut le faire correctement et on va le faire comme ça et comme ça parce que sinon le service après-vente, ils vont l'avoir sur le dos, ils vont devoir, pendant les 10 années qui suivent, faire des réparations et autres.

Maintenant on va même plus loin puisqu'on propose au syndic un service de maintenance donc ça veut dire que la chaufferie, si elle n'est pas faite correctement et si on n'a pas mis des petites étiquettes sur chaque tuyau en disant que ça, c'est ça, ça, c'est la tuyauterie de ça, bla-bla-bla, il faut voir les chaufferies chez nous, c'est tellement nickel qu'on peut manger par terre, c'est vraiment impeccable. Le service SAV et le service maintenance, ils ont un travail qui est facilité parce que la production a bien fait son boulot et tout le monde s'y retrouve, c'est win-win pour tout le monde. Si le SAV vient moins souvent sur le chantier parce qu'il y a moins de problèmes, ça coûte moins cher, il n'y a rien de pire que de revenir sur un chantier et de recommencer des trucs, ça coûte bonbon, c'est ça qui casse toute la marge éventuelle.

Le service maintenance, s'il peut proposer un service qui est moins cher que la concurrence parce qu'il sait que ce sont ses collègues qui ont fait le boulot et ils connaissent les machines, ils savent comment ça tourne, ils savent que ça a été fait correctement, en tout cas ils comptent dessus et donc à ce moment-là on peut remettre une offre de prix plus intéressante pour la copropriété. Le client s'y retrouve parce qu'il a des charges moins importantes et donc il se dit qu'un immeuble Thomas & Piron, j'ai « une garantie » que je ne vais pas avoir des charges faramineuses parce que ça a été mal conçu et que c'est un gouffre au niveau charges. On va jusque-là. Beaucoup de concurrents ne vont pas jusque-là parce qu'ils s'arrêtent à la promotion, ils s'arrêtent au développement et la construction, ils sous-traitent, ils font un appel d'offres et prennent le moins-disant qui propose un prix qui est bas, très intéressant dans un premier temps mais in fine bien souvent ils se retrouvent avec plein de suppléments parce que pas pensé, oublié, l'entreprise a mis le doigt sur le truc que le promoteur a oublié sur son cahier des charges en disant que ça, désolé c'est un supplément. C'est de bonne guerre, c'est le jeu mais nous, ce jeu-là, on l'a en interne et donc tout est anticipé, c'est poche gauche, poche droite, in fine c'est la marge globale du projet qui compte donc la production n'essaye pas de tirer la couverture à elle et le développement n'essaye pas de tirer la couverture à lui.

On est main dans la main vraiment une synergie et chez nous, c'est une force. C'est un des côtés passionnants aussi parce qu'on se voit entre services, on peut discuter et moi qui suis au développement, je peux anticiper des choses à force de les entendre, d'avoir l'expérience que la production va me dire certainement si je fais un tel détail dans un plan, ils vont me dire que non, c'est irréalisable, il faut faire autrement. C'est vraiment important. Voilà un peu tous les changements.

Maintenant la mentalité, les attentes des clients ont évolué aussi. Ici on est encore dans le court terme au niveau du recul, on a un recul très court par rapport à la pandémie, au COVID mais on a déjà des acquéreurs qui nous disent « cet appartement, je le prends parce que je vois qu'il y a un espace bureau » ou « je vois qu'il y a une grande terrasse ou un grand jardin et maintenant avec la pandémie, télétravail et comme il va quand même rester donc ça m'intéresse ». Donc nous, on doit déjà maintenant, dans la conception des immeubles, se dire que la pandémie va peut-être un jour se stopper mais on va quand même avoir des reliquats et on risque d'avoir des retours de boomerang dans les dizaines d'années qui viennent, je pense que malheureusement ce n'est pas la dernière fois qu'on aura ce problème-là et je pense que la mentalité des gens évolue et donc ils veulent un côté un peu plus cocoon ou un côté un peu plus bureau dans leur appartement dans leur maison. Ça devient également important.

Le dernier point technique, la voiture électrique. Maintenant il faut prévoir des parkings avec des bornes de recharge et il faut que les pompiers soient d'accord, il faut qu'on soit dans les normes, il faut que ce soit dans le décret, il faut avoir la puissance électrique, il faut que techniquement ça tienne la route, est-ce qu'on relie chaque emplacement au compteur de chaque appartement ou alors un compteur commun avec une armoire intelligente, c'est vraiment toute une série de questions qu'on doit se poser et qu'on doit faire valider par l'administration, par les pompiers, par le côté technique, les techniques spéciales et autres. Tout ça a fortement évolué. Les locaux vélos ont évolué, avant un local vélo, ça se mettait dans le sous-sol et pour y arriver, il y avait un parcours avec 4 portes battantes, pas pratique du tout. Les poubelles ont évolué. Donc les locaux vélos maintenant la tendance c'est quoi ? Il y a tout un temps où on a fait des locaux vélos à l'extérieur, on en fait encore et on se rend compte que les gens, si le local n'est pas vraiment bien abrité, s'il n'y a pas une porte avec une clé, les gens ne vont pas mettre leur vélo à 3000 € dedans et puis est-ce qu'il y a une prise, est-ce qu'on peut recharger les vélos électriques qui sont super chers donc est-ce qu'ils les mettent là, ce n'est pas à l'abri du vent, de la pluie, ça tombe quand même à travers les barreaux alors on peut améliorer ça mais donc maintenant on se tourne plus vers, par exemple pour les locaux vélos, avoir un local vélo au rez-de-chaussée à côté de l'entrée pour que directement les utilisateurs quotidiens ouvrent la porte des communs pour arriver dans le sas avec les boîtes aux lettres et tout ça avant de passer à l'extérieur. Dans ce sas ils prennent une porte sur le côté qui arrive dans le local vélo, ils prennent leur vélo et ils sortent directement

dehors et au retour, idem, ils arrivent directement dans leur sas et donc là, on a une porte sécurisée. Ça, ce sont les utilisateurs quotidiens.

On a aussi des utilisateurs loisirs pour qui on peut mettre un local vélo en sous-sol parce que le local vélo au rez-de-chaussée pour tout le monde, on se retrouve avec la moitié du rez-de-chaussée et là, on se trouve dans un autre problème, on a envie que le rez-de-chaussée soit actif, vivant. Si ce n'est pour avoir que des locaux techniques au rez-de-chaussée, on se retrouve dans un rez-de-chaussée qui est vide, sans activité, sans contrôle social. Donc on doit toujours avoir ce mixte, on fait une partie des locaux vélos au sous-sol pour les utilisateurs loisirs quand Monsieur va prendre son VTT pour faire un tour le week-end, il peut tout à fait monter la rampe et descendre la rampe, il ne prend pas son vélo toutes les 2 minutes. Par contre une mère de famille qui a un vélo électrique avec 2 sièges enfants derrière, c'est un vélo qui pèse je ne sais pas combien de kilos, c'est clair qu'elle ne va pas monter sa rampe avec ses 2 enfants derrière en démarrant à froid le matin au pied de la rampe du parking donc elle va mettre son vélo dans le local au rez-de-chaussée à côté de son entrée. Ça, ce sont des changements et les poubelles, idem, le local poubelles, maintenant on essaye de l'évacuer et avoir, dans de nouveaux lotissements évidemment, quand on est dans un site urbain qui tourne déjà, oui, il y a un local poubelles mais sinon on essaye d'avoir des points d'apport volontaire, c'est-à-dire des conteneurs à déchets à l'extérieur, dans le sol, enterrés, il y a juste la borne qui ressort et là, avec un système de badge, donc c'est le public qui ramasse et avec un système de badge qui est géré par la ville, vous venez avec votre déchet organique ou ménager, vous badgez, le truc s'ouvre, vous mettez dedans, ça va dans le conteneur et vous, vous recevez à la fin du mois ou du trimestre la facture de la ville concernant la gestion de vos déchets et vous ne payez que ce que vous avez déposé au poids.

Et puis il y a les PMC, le verre, les machins donc ça aussi, dans les nouveaux quartiers où on peut le faire, c'est le futur parce que là, vous sortez les locaux poubelles de l'immeuble donc tout ce qui est insalubrité, parce que c'est bien, dans nos locaux poubelles soit on a le sac, on le dépose et 3 jours après qui va le chercher pour aller de sortir, dans quel état il est et où est-ce qu'il est ou alors on a des conteneurs individuels mais alors ça veut dire qu'on se retrouve avec 40 petits conteneurs individuels, les 120 l ou plus petits, devant l'immeuble le jour de collecte, ce n'est pas simple non plus parce qu'il faut tout descendre ou alors vous avez le conteneur 1000 l mais qui le sort ? Et en hiver, qui le sort sous la rampe, qui le redescend ? Donc il faut mettre ça à l'extérieur. Les poubelles, c'est vraiment un sujet très difficile et très

délicat. Maintenant dans les nouveaux quartiers, on essaye d'avoir ces conteneurs enterrés où la personne à l'instant même où elle ferme son sac-poubelle parce qu'il est plein, quel que soit le jour où on est, elle descend, elle va badger, elle dépose dans le conteneur et le conteneur a des capteurs et quand il est plein, ils le vident donc il n'y a plus un jour de collecte « ce soir, il faut que je sorte les poubelles », non, dès que votre sac est fini, on va le déposer donc il n'y a plus de sacs qui traînent dans la cuisine, sur le balcon.

Tout ça évolue, voilà un peu tous des sujets électro-mobilité donc les voitures, tout ce qui est vélo, déchets et tout ce qui est énergie. En fait le bâtiment est devenu très technique ces dernières années.

Vincent : Je vais vous lire un bref petit résumé de ma partie théorique et j'aurais des questions par la suite. Si pour certains auteurs le déterminant principal de la localisation résidentielle est fonction de l'accessibilité à l'emploi, pour d'autres ce choix est davantage conditionné par la qualité des aménités présentes en ville et par le style de vie recherché. Aménité, c'est tout aspect de l'environnement appréciable et agréable pour l'humanité dans un lieu ou site particulier, par exemple le patrimoine historique d'une ville, les paysages, par exemple les bords de la Seine à Paris et les équipements récréatifs, vous en avez parlé, les parcs, les plaines de jeux, les restaurants, enfin l'ensemble.

Si l'accessibilité à l'emploi est le principal déterminant de la localisation résidentielle, devant le prix de l'immobilier pour les auteurs, comment expliquez-vous le phénomène de périurbanisation qui augmente la distance domicile-travail ? Vous n'êtes pas obligé d'être d'accord avec ce qui est écrit parce que vous, vous l'expliquez par rapport aux services et non par rapport aux zones d'emploi.

Thierry DE LE COURT : À l'heure actuelle, je ne suis pas certain que le critère number 1 soit la distance avec le boulot, je n'en suis pas certain.

Vincent : Vous n'êtes pas le seul.

Thierry DE LE COURT : Peut-être pour une certaine catégorie socio-économique mais dès que vous arrivez, je pense, même pas... non, je ne suis pas certain que ce soit le critère numéro 1. Je pense que le critère numéro 1, c'est le coup de cœur parce que je pense que les gens, inconsciemment, vont quand même voir la localisation, ils vont se dire qu'ici ça me

plaît et chacun va avoir des raisons ou un ordre de priorité complètement différent. Il y a des gens qui vont dire « je suis ici à Namur, j'ai la vue sur la citadelle, c'est top » et d'autres vont dire « je suis à 2 m de mon boulot », d'autres « j'ai une boulangerie, un épicier et une supérette et un arrêt de bus à 5 m », d'autres « j'ai le collège ou l'école primaire de mes enfants qui est juste là », j'ai déjà entendu des gens qui ont acheté à Sambreville justement, j'avais été voir des gens chez eux qui étaient dans une maison à l'extérieur de la ville et puis qui disaient « nos enfants sont partis, on a déjà des petits-enfants, on achète un appartement dans votre immeuble en plein centre parce que l'école de nos petits-enfants est juste à côté et donc on est grands-parents, baby-sitters et donc on va aller les chercher à l'école et nos enfants viennent le chercher le soir en rentrant du boulot ». Ils ont donc été habiter pour être à côté de l'école de leurs petits-enfants. Ça, c'est un critère comme un autre mais on peut ne pas s'y attendre.

Je pense que c'est difficile de standardiser et de généraliser des critères d'acquisition.

Vincent : Pour vous, on peut le faire par style de vie recherché ? En fonction des revenus des personnes ?

Thierry DE LE COURT : Oui et puis maintenant, entre nous, les gens changent de boulot assez fréquemment alors se dire qu'on est à côté du boulot mais pour combien de temps ? Alors oui un locataire va dire « je loue donc que si un jour je change de boulot, je peux éventuellement déménager » mais quelqu'un qui achète un appartement ou une maison, la décision va être plus difficile de se dire « je déménage, je vends » c'est quand même toute une procédure, il faut trouver autre chose. Je ne sais pas si on peut généraliser et standardiser, c'est tellement vaste, chacun... qui vient ici à Louvain-la-Neuve, qui achète dans nos appartements ?

Il y a les Kot ici derrière mais c'est les étudiants parce qu'ils sont à côté de leurs études, c'est simple et évident et qu'ils ont toute la vie estudiantine et qu'ils ne doivent pas avoir un véhicule, ils sont à pied, ils n'ont pas de voiture et à la limite, ils sont à vélo. Il y a des gens d'une tranche d'âge moyenne avec des jeunes enfants qui sont là, « les enfants, je peux les lâcher et ils peuvent cavalier partout, il n'y a pas de voiture et puis il y a des écoles qui sont à côté, c'est très bien et puis la vie à Louvain-la-Neuve me rappelle ma vie d'étudiant, j'aime bien ça ». Je connais des amis qui n'ont jamais déménagé depuis qu'ils sont étudiants, enfin ils ont un appartement ou une maison plus grande mais ils sont toujours dans Louvain-la-

Neuve parce qu'ils ont été formatés et convaincus que Louvain-la-Neuve, c'est génial pour eux. Il y a aussi des gens plus âgés qui disent « j'ai 70 ans, je n'ai plus envie de conduire, à Louvain-la-Neuve tout est piéton, si jamais un jour je suis en chaise roulante, tout est accessible en chaise roulante et j'ai les commerces » et puis étonnamment des personnes âgées sont contentes de vivre avec plein de jeunes, de voir la jeunesse.

Je prends un exemple personnel, on avait une grande tante – qui est décédée maintenant – qui avait un appartement sur la grand-place, 3^e étage sur la grand-place. Elle avait ses petits-enfants qui venaient lui dire bonjour tous les jours, ne serait-ce que pour bouffer à l'œil ou aller aux toilettes ou quoi que ce soit mais elle avait la chance d'avoir ses petits-enfants qui passaient tout le temps. Rien que pour ça, elle est allée là pour avoir la jeunesse avec elle et pas se retrouver dans une maison de repos avec rien que des vieux et avec tout l'aspect un peu dur, sans vie sociale que ça peut avoir.

Je pense qu'on peut prendre 10 000 exemples, il y en aura très peu qui seront exactement les mêmes au niveau de l'ordre. Oui on va retrouver certains critères mais au niveau de l'ordre de priorité, chacun va avoir sa priorité en fonction de son envie, de son coup de cœur, d'être à côté de tout ce qui est culturel, il y a plein de choses. Dans le projet que j'ai à Erpent, on est juste au-dessus de la ville mais on n'est pas en ville mais on est quand même à côté d'un collège, d'une école primaire, on a quand même à côté des bus qui descendent en ville mais on a vue sur la citadelle mais on a un parc et donc ils sont là « on est bien ici, on a vendu notre villa 4 façades, on ne doit plus s'occuper de rien, il y a un ascenseur, on est plus âgés » et voilà.

Je ne vois pas l'intérêt de standardiser et de généraliser. Maintenant c'est clair qu'un investisseur va calculer en fonction du marché, s'il voit qu'il y a une demande qui est forte, il va acheter et puis il va mettre en location et lui, ce que le locataire a eu comme un flash, comme coup de cœur pour aller habiter là, ce n'est pas son problème. Il va essayer de rendre son appartement le plus sympa possible - s'il le loue meublé par exemple - pour attirer le locataire mais c'est lui qui aura fait son choix de localisation mais avec un esprit plus rationnel évidemment à ce moment-là. L'investisseur, il va être beaucoup plus rationnel, c'est évident mais il peut se dire qu'ici, il va toucher une fibre comme ça et comme ça chez un locataire donc il prend.

Vincent : À votre avis, pour quelle raison, dans certaines villes, les ménages à hauts revenus préfèrent se localiser en périphérie alors que dans d'autres villes, telles que Paris, ceux-ci préfèrent se localiser en centre-ville ?

Dans mon travail, dans la localisation j'essaie justement, pas de standardiser mais de comprendre.

Thierry DE LE COURT : Je ne connais pas bien Paris mais pour le peu que je connaisse, j'ai l'impression que le centre de Paris est plus agréable que la périphérie où on est peut-être un peu plus dans les banlieues.

Vincent : Mais pourquoi ?

Thierry DE LE COURT : Parce que les banlieues ont été conçues avec rien que des immeubles, des cités sociales et compagnie, enfin il n'y a pas que ça, je ne connais pas bien Paris, je ne me permets pas de juger mais j'ai l'impression qu'il y a un peu de ça. À Bruxelles par contre, ça a été un peu l'inverse, les beaux quartiers se sont mis à l'extérieur, Woluwe, Uccle, Auderghem, Watermael-Boitsfort et puis encore un peu plus loin et Rhodes-Saint-Genèse tous les beaux quartiers se sont un peu exilés vers l'extérieur, et puis in fine le Brabant wallon et donc ça, comment l'expliquer ? Il faudrait demander à un urbaniste, un historien parce qu'il y a beaucoup de...

Vincent : Des économistes se sont penchés...

Thierry DE LE COURT : On ne sait pas expliquer ça en 2 temps 3 mouvements.

Vincent : Par exemple dans la littérature, certains auteurs expliquent justement par la théorie des aménités. Au final pour attirer la population à hauts revenus au sein d'une ville, au centre, il faut des aménités de haute qualité donc dans les aménités, on a le patrimoine historique de la ville et son paysage, c'est surtout ça qu'il faut et si les aménités de la ville ne sont pas assez bonnes, on prend l'exemple de Charleroi avant leurs travaux de rénovation (et on verra ce que ça va donner maintenant), les populations à hauts revenus ont une attraction naturelle vers la périphérie. Une ville qui n'a pas d'aménités, les gens à hauts revenus n'y vont jamais. Il y a une attraction naturelle vers la périphérie et pour inverser ça, du coup...

Thierry DE LE COURT : Quand la périphérie est agréable.

Vincent : Quand la périphérie est agréable mais généralement la campagne est agréable.

Thierry DE LE COURT : Oui mais si je prends le cas de Charleroi, la périphérie proche, il fut un temps où ce n'était que des industries. Je pense aussi, et maintenant c'est beaucoup plus difficile qu'il y a 30 ans, il fut un temps où on pouvait habiter en périphérie et pour un oui ou pour un non, vous preniez votre bagnole pour aller au centre-ville, au cinéma ou quoi que ce soit et ça ne posait pas le moindre problème. Maintenant habiter et aller au centre de Bruxelles un vendredi soir, ça prend du temps et on n'est pas sûr d'arriver à l'heure pour la séance, pour le théâtre, le machin ou quoi que ce soit. Je pense donc qu'il y a des gens qui vont revenir sur Bruxelles.

Vincent : Pour la nouvelle génération, pour vous, ils vont davantage revenir vers la ville plutôt que la périphérie ?

Thierry DE LE COURT : Je pense qu'on va revenir vers la ville, et c'est vers là qu'on va au niveau de la mobilité, on condamne de plus en plus la bagnole – et ce n'est pas à tort –, on condamne de plus en plus les voies de circulation, on agrandit les pistes cyclables et donc on va se retrouver avec une ville un peu comme Amsterdam ou comme Londres où la voiture, au centre, va être quasiment « exceptionnelle », il n'y aura plus que des transports en commun et des taxis et à ce moment-là, les gens vont habiter et vivre, marcher, prendre le transport en commun mais pour ça, en ce qui concerne Bruxelles, même s'il y a déjà des efforts qui sont faits, je pense qu'il y a encore pas mal d'efforts à faire au niveau des transports en commun, de tout le réseau et de la qualité du réseau et de la fréquence.

Maintenant c'est clair que les vélos électriques, ça aussi c'est une donne qui va révolutionner la chose. Le vélo électrique rend le vélo vachement plus agréable, plus facile à prendre pour des longues distances. Il n'y a pas que les sportifs qui font du vélo, monsieur et madame Tout-le-monde peuvent prendre leur vélo électrique et ils vont à leur boulot ou pour le loisir en vélo. Je pense qu'on va se diriger vers ça au fur et à mesure mais c'est un mouvement qui prend du temps, c'est normal, mais c'est clair que la voiture va disparaître fortement du centre de Bruxelles.

Vincent : Donc pour des raisons de mobilité, les nouvelles générations auront tendance à plus venir se rapprocher du centre ?

Thierry DE LE COURT : Oui parce que les nouvelles générations vont avoir de moins en moins de voiture. Je prends mon neveu qui a 30 ans, il habite à Bruxelles et ils n'ont qu'une seule voiture pour 2 et encore fut un temps où ils n'en avaient pas, ils faisaient tout en transports en commun ou en vélo. À chaque fois je lui disais « mais quand tu veux aller à plus loin ? », « Je m'arrange ci, je m'arrange ça, je prends le train » parce que pour des personnes plus âgées, même si on est convaincu de la nécessité des transports en commun, il y a un moment donné où c'est vrai que la voiture, c'est la facilité, ça vous amène du point A au point B sans passer par la moindre étape mais en passant par le bouchon, la difficulté de se garer, tourner 30 minutes pour trouver une place.

Je ne suis pas spécialiste en la matière, je ne voudrais pas aller trop loin dans ce sujet parce que c'est quand même des études plus avancées, plus poussées, c'est moins mon domaine. Je vous donne une impression générale, un ressenti.

Vincent : C'est vraiment le but ici, il n'y a pas de bonne ou mauvaise réponse...

Thierry DE LE COURT : Je me doute bien mais voilà, il y a des sujets où je n'ai pas toutes les informations ou toutes les connaissances pour vous donner un avis éclairé. Il y a peut-être des gens qui vont dire « vous n'avez pas pensé à ça, ça et ça », c'est complètement différent. Je n'ai pas la réponse exacte à ça.

Vincent : Au niveau du quartier, selon vous quels sont les aspects qui influencent le choix résidentiel des nouvelles générations ? Si ces critères sont la localisation, le quartier, le logement, pouvez-vous les classer par ordre d'importance ? Vous pouvez également prendre d'autres critères.

Thierry DE LE COURT : La localisation reste le premier, vous pouvez faire tout ce que vous voulez, ça reste le numéro un, c'est évident. Ensuite vous proposez quoi ?

Vincent : Le logement ou le quartier.

Thierry DE LE COURT : C'est un peu un tout, c'est difficile de cataloguer ça. C'est quoi le quartier ?

Vincent : La localisation, c'est par exemple je vais vouloir me mettre dans la couronne verte de Bruxelles, ça comprend plusieurs communes. Le quartier, c'est par exemple je vais me mettre à Watermael-Boitsfort, dans le quartier du Balai parce que c'est le

quartier des bobos, c'est bohème. D'autres vont dire, je préfère Uccle parce que là-bas, c'est bourgeois et moi, j'aime bien ce standing de cette image que renvoie le quartier.

Thierry DE LE COURT : Et d'autres vont dire « je me fiche pas mal de la commune tant que j'ai un penthouse de 220 m² avec une belle vue ».

Vincent : Tout à fait, eux vont dire que c'est le logement.

Thierry DE LE COURT : Voilà. Il y a la localisation et après ça, quartier ou... mais le quartier, c'est la localisation.

Vincent : Ça reste dans la localisation.

Thierry DE LE COURT : C'est une subdivision de la localisation et puis une fois qu'on a établi sa localisation, qui peut être multiple, comme vous dites vous pouvez prendre la couronne verte, j'ai habité à Bruxelles il y a quelques années, oui, j'avais plusieurs communes de prédilection, plusieurs quartiers parce qu'à la limite ce n'est pas tellement la commune, c'est le quartier, on se fiche pas mal d'être sur Woluwe, Schaerbeek ou Evere.

Vincent : Ça dépend pour qui.

Thierry DE LE COURT : Oui enfin moi, c'était le quartier, je voulais un quartier sympa et si je me remets un peu en arrière, je voulais le métro, je voulais quand même certaines commodités au niveau commerces et je voulais être près des autoroutes pour quand je dois prendre la voiture et sortir de ville. Je me suis retrouvé rue Saint-Lambert où j'ai trouvé tout ça mais ça aurait pu être ailleurs. Personnellement Uccle, pour moi, est inaccessible en transports en commun, il y a la rue de Stalle, c'est l'enfer, la rue de fré, c'est l'enfer parce que Uccle, à l'époque, a refusé le métro parce qu'ils ne voulaient pas que le centre-ville arrive chez eux, je caricature, mais maintenant ils en payent les pots cassés, Uccle n'est pas facile au niveau accessibilité en transports en commun. Peut-être qu'un jour ça changera mais j'ai un doute.

Donc voilà, je n'ai pas plus à vous dire là-dessus. Pour moi la localisation, c'est le quartier. Il y a des gens qui vont faire passer la commune, il y a des gens qui voudront être Woluwe-Saint-Pierre plutôt qu'à Molenbeek au niveau du nom de la commune et ils sont peut-être après à... parce que voilà, qu'est-ce qu'on préfère ? Chacun sa vision. Est-ce qu'on préfère, sans dénigrer et je caricature, être à la cage aux sources source dans un appartement de 120 m²

pas trop cher ou est-ce qu'on préfère être à Woluwe-Saint-Pierre dans un 60 m² au même prix ? Personnellement, le choix est vite fait, je privilégie le logement ce moment-là même si le quartier, on essaye de se retrouver dans un quartier où sera intégré, où on sera bien. Si c'est pour tous les jours longer le mur quand on sort de chez soi, de peur parce qu'on se sent dans un quartier qui n'est pas sécurisé, oui, il vaut mieux ne pas y aller, c'est sûr.

Donc oui, localisation, localisation et puis le logement fait partie de la localisation et puis aussi l'aspect financier.

Vincent : C'était aussi une des réponses de certains.

Thierry DE LE COURT : Qu'on soit locataire ou acquéreur, les pépètes, ça joue. On a le budget ou on n'a pas le budget.

Vincent : Pour certains par exemple on se localise en fonction du prix.

Thierry DE LE COURT : Quand j'ai quitté, jeune ménage, Bruxelles où j'étais locataire, on a voulu acheter une maison, eh bien on est sortis de Bruxelles et on est descendus le long de la 411, de plus en plus loin jusqu'au moment où on a trouvé un endroit où c'était dans notre budget. Là, c'est le budget qui nous a dicté la localisation parce que les premières communes sont chères.

Vincent : Après peut-être que parce que vous, comme d'autres, ont d'abord mis en premier critère le logement et puis ils ont regardé que pour tel logement, ils doivent se mettre là-bas et d'autres vont dire non, ma vie sociale, ça c'est super, c'est le Châtelain et je vais prendre un 60 m² au lieu d'un 180 m².

Thierry DE LE COURT : Ça dépend de votre situation familiale parce que si vous êtes jeune célibataire, vous vous en foutez éperdument de tout ça, vous allez là où vous avez envie mais si vous avez une famille avec des enfants, est-ce qu'on a envie de vivre en appartement, est-ce qu'on a envie d'avoir la chance d'être en maison, si en maison, quelle taille de maison et en fonction de ça, vous vous rendez compte que non, ici ce n'est pas possible, ce n'est pas dans mon budget donc il faut aller de plus en plus loin.

Alors est-ce qu'on a des parents, des amis qui sont dans le coin et on veut aller dans ce coin-là ou est-ce qu'on va dans une autre direction qui est moins chère où on ne connaît personne, on peut aussi prendre cette option. Vous sortez de la ville pour aller dans un coin qui est moins

cher mais auquel vous n'avez aucune attache sociale ou alors vous allez dans un coin où vous avez des attaches sociales mais c'est un peu plus cher, il faut prendre plus petit ou plus loin.

Vincent : Il y a plein de paramètres qui entrent en compte.

Je vous propose de quitter la localisation pour passer au logement. Entre 2001 et 2016, une analyse a mis en évidence une diminution de 20 % de la taille des logements des Belges qu'en pensez-vous ? Comment l'expliquez-vous ?

Thierry DE LE COURT : Je ne sais pas si c'est 20 %, je n'ai pas le chiffre exact mais il est certain qu'on a diminué les surfaces. Un 2 chambres n'est plus aussi grand qu'un 2 chambres il y a 16 ans, c'est certain mais c'est très simple. Il y a des éléments. Le premier, c'est évidemment le coût et le second, c'est la rareté du terrain qui est de plus en plus forte.

Le coût, c'est lié à quoi ? C'est lié à l'évolution des prix des matériaux d'une part et malheureusement, on ne se rend pas compte quand on crée tout ça parce qu'on le fait pour un mieux mais toutes les normes, que ce soit au niveau du logement en tant que tel, que ce soit au niveau de la construction, du chantier, du fonctionnement d'une société, de quelqu'un qui monte sur un échafaudage, au-dessus de 2 m il faut ci et ça, il faut quelqu'un qui surveille, il faut du matériel de sécurité alors c'est très bien et on est pour, on est pour la sécurité mais... alors trier 3 conteneurs, ça coûte évidemment plus cher qu'un seul. Les baraquements de chantier, on offre à nos gars des sanitaires correctes, une salle de réfectoire, des bureaux pour les gestionnaires, on leur offre une photocopieuse, on leur offre un airco en été pour pas qu'ils crament dans leurs containers mais tout ça, ça a un coût que peut-être il y a 15 ou 20 ans, on était là, « les gars, vous allez cramer dans vos containers, le WC, il y en a juste 2 et pour manger, vous mangez vos tartines dehors ».

Tout ça a évolué donc les chantiers coûtent plus cher, les normes de sécurité font que c'est plus cher, la PEB fait que c'est plus cher, les locaux techniques sont de plus en plus évolués, les locaux vélos sont de plus en plus grands, maintenant on demande, avec les locaux vélos, d'avoir un local entretien, de mettre des casiers pour les casques, d'avoir une arrivée d'eau et une arrivée électrique, tout ça coûte de plus en plus cher. Un bâtiment coûte de plus en plus cher et donc qu'est-ce qu'on peut faire ? C'est de le répercuter dans le prix de vente et donc le prix du marché augmente et on se retrouve avec des appartements qui sont plus chers ou des maisons qui sont plus chères mais le salaire moyen n'a pas augmenté aussi vite. Donc les

gens, pour un même budget, ils ont plus petit et puis alors il y a aussi un paramètre qui a fortement joué dans la demande et dans le prix, enfin je suppose, ce sont toutes les familles monoparentales. Suite à des séparations, Madame doit avoir son appartement, Monsieur doit avoir son appartement et donc il y a eu de la demande supplémentaire et ces personnes ont 1, 2 ou 3 enfants mais ils ne les ont pas en permanence donc qu'est-ce qu'on fait ? On fait une chambre dortoir ou on prend 3 chambres ? C'est en fonction des budgets et en fonction des salaires. Tout ça a joué mais c'est clair, oui, les surfaces ont diminué ces 15 dernières années, c'est évident.

Vincent : Vous pensez que cette tendance au rétrécissement va perdurer ? Si oui, quel impact cela aura sur l'aménagement des logements ?

Thierry DE LE COURT : Je n'ai pas la boule de cristal, ça ne peut pas non plus diminuer indéfiniment. Si vous comparez Bruxelles à Paris, je ne vais pas parler de Londres, je me souviens ou début où je travaillais, dans les années 90 on avait un patron dans un autre métier, il y avait un patron parisien qui avait, à Paris, un 120 m² et c'était considéré comme un beau et grand appartement pour quelqu'un qui était directeur dans une société et puis arrivé à Bruxelles, il était expatrié donc la société, lui a loué une maison à Uccle, 4 façades avec jardin, c'était le nirvana et quand moi, je lui ai dit qu'25 ans, jeune ménage, j'habitais dans un 120 m² à Bruxelles, il ne comprenait pas. 120 m² ? Je lui répondais oui, c'est un immeuble qui date des années 50, ce n'est pas extraordinaire, j'étais très bien mais ce n'était pas non plus extraordinaire mais pour lui, 120 m², c'était gigantesque et lui, son 120 m², il payait un loyer de dingue et moi, je payais un loyer que je considérais comme tout à fait normal à l'époque.

Donc il y a ce marché immobilier qui, d'une ville à l'autre, est différent. Alors est-ce qu'un jour on va arriver à aussi petit qu'à Paris ? Je n'en sais rien et j'espère que non. Est-ce qu'un jour ça va se stabiliser et pourquoi ça se stabiliserait ?

Vincent : Par exemple vous, vous êtes développeur immobilier, vous devez penser maintenant pour demain donc là, vous avez l'échelle du développement chez Thomas & Piron, j'imagine que c'est entre 4 et 10.

Thierry DE LE COURT : Oui mais il y a des trucs qui sont plus courts.

Vincent : Donc aujourd'hui...

Thierry DE LE COURT : J'ai des projets qui sont plus courts mais j'ai des projets où je sais que je vais finir dans 15 ans parce qu'on fait une dizaine de bâtiments dans les années qui viennent.

Vincent : Donc par exemple aujourd'hui vous commencez à définir le programme pour un projet qui va sortir de terre dans 5 ans...

Thierry DE LE COURT : Il y a 2 possibilités. Soit on développe un projet qui est assez vaste mais on ne fait qu'une seule demande de permis et donc on doit « prévoir à l'avance » et donc on connaît, avant même de déposer le permis, le phasage, on s'est fixé un rythme de ventes et en fonction du rythme de ventes, parce qu'il ne faut pas tout mettre sur le marché au même moment parce que sinon on inonde et ça ne va pas, donc il faut diluer la chose et puis au niveau chantier, il faut que ça suive aussi, on ne va pas faire 10 immeubles en même temps, au niveau chantier ce n'est pas concevable et donc on peut déjà se dire que les derniers immeubles, il y aura peut-être des surfaces différentes et il y aura peut-être aussi, dans 10 ans, pourquoi pas on pourrait l'envisager, un permis régulateur où on va un peu rétrécir les surfaces parce que dans 10 ans, on peut imaginer que ce sera plus petit.

Il y a l'autre projet où on a au global « la même amplitude », une dizaine de bâtiments également mais on commence par 2 immeubles et puis dans 2 ans, on fera 2 autres et puis encore 2 autres et donc là, à chaque fois on le conçoit « au dernier moment » pour être up-to-date au niveau du marché. Ceux qu'on conçoit maintenant, on essaye d'anticiper et ce qu'on n'aura pas bien anticipé ou pas totalement, on peut toujours, si on l'estime nécessaire, faire un permis modificatif, ce n'est pas inaccessible, ce n'est pas impossible.

Commercialement, on doit toujours être au goût du jour, on ne peut pas se permettre de faire, dans 10 ans, un immeuble en sachant très bien qu'il n'est plus au goût du jour, commercialement c'est stupide donc il faut l'adapter.

Vincent : Les impacts du Covid-19, tels que le télétravail ou l'enseignement à distance, auront-ils selon vous un effet sur la manière de réfléchir/concevoir les logements pour les nouvelles générations ? Comment concilier ce besoin d'espace/fonctions supplémentaires avec la tendance au rétrécissement du logement ?

Thierry DE LE COURT : Au niveau du produit, c'est clair qu'il y a, alors elle n'est pas gigantesque non plus parce qu'il ne faut pas non plus tomber dans l'extrême, c'est clair qu'au

niveau du produit, on prend en considération le fait qu'il va y avoir de plus en plus de télétravail et que les gens souhaitent avoir un espace bureau ne pas être sur la table de la cuisine et le soir, pour le repas, devoir tout bouger ou bien avoir des enfants dans les pattes parce qu'ils sont dans le séjour. C'est dans la mesure du possible d'avoir peut-être une petite pièce ou sur le palier pour une maison, sur le palier de l'étage avoir un coin bureau. Ça, on l'envisage, on peut le concevoir comme on peut également concevoir des terrasses ou des balcons ou des jardins peut-être plus spacieux pour avoir plus d'agrément chez soi si on est confiné ou si on est là toute la journée à travailler et qu'à un moment donné, on veut aller prendre sa tasse de café dehors et être sur quelque chose d'agréable. Ça, on en tient compte.

Nous, au niveau du travail chez nous, chez Thomas & Piron, au niveau des ressources humaines, c'est clair qu'on a vu un changement. Avec le télétravail, on a tout installé au niveau informatique et autre donc chacun est autonome, on a le fameux Teams qui est fort apprécié. Alors il y a des choses qu'on sait faire en télétravail et des choses qu'on ne sait pas faire en télétravail. Il reste néanmoins qu'on doit avoir des contacts avec ses collègues pour avoir une émulation collective, pour avoir un échange d'idées, un échange d'informations, on ne sait pas tout faire en télétravail, on ne sait pas s'isoler 3 semaines d'affilée, ce n'est pas possible, on l'a fait avec le confinement mais c'est vraiment difficile. Il y a des réunions qu'on peut faire facilement en Teams et qu'à l'avenir, je suis certain qu'on ne fera qu'en Teams pour certaines réunions ou c'est du style on passe en revue une check-list ou on passe en revue chaque dossier, chacun son tour vient présenter son projet en interne, pour ne pas venir dans une réunion pour ne parler que 10 minutes et passer 2 heures dans la réunion, en Teams c'est très facile. On est en stand-by, on coupe son micro et sa caméra et puis à un moment donné on reçoit un SMS « c'est à toi », on rallume et on fait la réunion et puis après c'est fini, on peut passer à autre chose. Il y a des réunions où on évite de faire venir des architectes de Bruxelles jusqu'à Namur pour une réunion de 30 minutes qui « est réglée » via Teams facilement et rapidement.

Par contre il y a des réunions où on est là en train de griffonner sur des plans, par écrans ce n'est pas du tout agréable, pas efficace.

Sur ces 2 aspects-là, je pense qu'il y a du positif et du négatif parce qu'il ne faut quand même pas oublier le contact humain entre collègues, c'est super important et pour le produit, oui, on en tient compte dans la mesure du possible et dans la mesure du raisonnable. Maintenant les

gens ne vont pas, tout d'un coup, acheter des 3 chambres pour faire un bureau sur la 3^e chambre, financièrement, on ne sait pas vendre un 3 chambres en se disant que comme il va faire un bureau, on va le vendre moins cher, ce n'est pas possible.

Vincent : Dans le bâtiment post COVID – une réflexion nécessaire – les auteurs expliquent que les logements n'offrent pas tous le même niveau de confort. Qu'en pensez-vous ? Qu'est-ce qui explique le confort ressenti dans un logement selon vous ?

Thierry DE LE COURT : Le confort dans un logement, c'est l'espace et l'efficacité de chaque espace. Vous pouvez avoir un petit logement mais qui est super efficace comme vous pouvez avoir un grand logement qui est mal fichu et chaque espace n'est pas grand, pas agréable, vous avez peut-être un 120 m² mais qui est mal conçu et qui ne va pas être agréable. Vous pouvez aussi avoir un studio qui peut être très efficace où un célibataire sera aux anges en se disant qu'il a un séjour parce qu'il a un coin lit qui est bien mis là, bla-bla-bla et donc il peut avoir un séjour qui est plus agréable qu'un 1 chambre ou un 2 chambres. Là, c'est du travail d'architecte, en ce qui nous concerne en support et en arrière-plan mais tout est dans l'efficacité de l'agencement des pièces.

Si un appartement où il y a un couloir qui est beaucoup trop grand, qui prend plein de place pour rien et à cause de ça on se retrouve avec des pièces qui sont trop petites, ce n'est pas agréable, il faut vraiment réduire tous les aspects, les pièces de circulation au strict minimum, ça ne sert à rien d'avoir un grand couloir et donc si on peut faire une entrée qui arrive tout près du séjour plutôt que de faire une entrée de l'autre côté où il faut traverser tout un hall de nuit pour arriver au séjour, oui, la première solution est plus efficace ou alors il faut prévoir des locaux de rangement et avoir une cuisine agréable. S'il n'y a pas une cuisine agréable... il y a 2 pièces très importantes, la cuisine et la salle de bain. Si ces 2 pièces ne sont pas agréables, l'acquéreur ne prend pas et là-dedans, c'est du factuel. Dans un ménage Madame va attacher beaucoup d'importance à la cuisine et à la salle de bain, il n'y a rien de macho à dire ça, c'est un fait et donc c'est important si on veut convaincre les 2 personnes dans un ménage d'avoir vraiment un appartement qui répond à toutes les attentes. Que ce soit un séjour, la terrasse, la buanderie, le local technique, la salle de bain et dans la salle de bain, ce n'est pas nécessairement l'espace mais c'est la praticabilité, l'aspect entretien qui est facile donc une douche ou une baignoire de 180 de long, on essaye de la coincer entre 3 murs pour

ne pas avoir une plage carrelée, qui va être un nid à crasses ou quoi que ce soit, c'est simple, efficace.

Vincent : Donc au final c'est l'efficience ?

Thierry DE LE COURT : Oui c'est vraiment l'efficience de l'agencement des pièces.

Vincent : Il apparaît que le confort a un impact majeur sur la santé physique et psychologique des habitants. Avant le confort du bâtiment était davantage associé à une notion de luxe, désormais le niveau de confort offert par un logement devrait être placé au centre des priorités. Pensez-vous que la crise du Covid-19 a eu un impact sur la recherche de confort ?

Thierry DE LE COURT : Oui certainement mais maintenant est-ce que ça va être maintenu à terme ? Je ne le sais pas. Si cette pandémie disparaît, les gens vont peut-être attacher moins d'importance mais je pense qu'il y a un avant et un après malheureusement par rapport à cette pandémie.

Notre objectif, pandémie ou pas pandémie, le développeur doit vendre et pour vendre, il faut pondre un produit, concevoir un produit qui est au goût du jour donc oui, on va essayer de faire le plus confortable possible, oui, on va essayer de faire le plus efficient possible et oui, on va essayer de rester dans des prix de vente les plus attractifs possibles. Tout est dans le tout, pour ça il faut avoir des architectes créatifs, il faut avoir des solutions techniques innovantes et intéressantes pour rendre plus confortable, il y a toute la domotique qui arrive maintenant, toutes les prises intelligentes, il y a tout ça qui arrive également, il y a pas mal de choses, oui. C'est une recherche sans fin. On est toujours dans l'objectif d'améliorer mais on sait bien qu'il y aura toujours un améliorable parce que la technologie va évoluer.

C'est comme votre GSM, si vous comparez votre GSM au 3210 Nokia qu'on avait il y a 20 ans, il y a 20 ans on se disait « mon GSM, c'était le top du top, je n'ai rien besoin de plus » et puis maintenant on se dit comment on pouvait faire avec un petit Nokia, GSM où il y avait juste l'aspect téléphonie et les plus anciens vous diront comment est-ce qu'on pouvait faire à l'époque, sans téléphone portable. Il fallait aller à la cabine téléphonique, quand vous étiez étudiant il fallait aller à la cabine téléphonique pour téléphoner au copain pour savoir s'il était disponible et si on pouvait aller boire un verre ensemble. Ici maintenant, vous sortez, vous téléphonez « tu viens » et voilà.

Donc ça ne va jamais arrêter et ça, je pense qu'on n'atteindra jamais le bout, il y aura toujours une élévation et c'est ça qui fait la passion, en partie, de la chose.

Vincent : Parmi les 5 types de confort ci-dessous, quelles sont/seront les plus importants selon vous ? Classez-les par ordre de priorité.

- **Confort biophilique et espaces/vues extérieures : On part du principe que l'homme a besoin d'un contact avec la nature qu'il soit visuel ou vécu par un jardin, des arbustes, etc. ;**
- **Confort thermique et performances énergétiques : La température ressentie et l'isolation, etc. ;**
- **Confort acoustique et conciliation des activités : Jusqu'à maintenant on a beaucoup parlé d'isolation entre logements mais par exemple avec le COVID, il y en a un qui doit suivre ses cours, qui passe son examen et un parent fait du télétravail, il faut une bonne acoustique au sein de l'appartement ;**
- **Confort et qualité de l'air intérieur : En soi il y a plein de normes mais par exemple typiquement dans les tours de logements sociaux des années 70, il y a une mauvaise ventilation, des moisissures partout ;**
- **Confort lumineux et lumière naturelle : On ne peut pas vivre qu'avec de la lumière artificielle.**

Thierry DE LE COURT : Il faut classer ça ? Parce qu'ils sont tous importants.

Vincent : Vous pouvez me répondre que pour vous, il n'y a pas lieu de les classer.

Thierry DE LE COURT : J'attacherais une importance à un critère et peut-être que vous un autre. Classer ça, à la limite vous avez répertorié les différents critères les plus importants et puis ils sont tous à un stade d'égalité. Des gens avec la nature mais si vous êtes en plein Bruxelles, la personne qui va dans son appartement, elle n'a pas de jardin, juste un petit balconnet et ça donne sur la rue, il faut faire une croix sur l'aspect nature. Maintenant l'aspect nature sera peut-être dans le parc qui est à 100 m et si la personne s'y retrouve avec ça, c'est bon, en pleine ville ça ne sera pas son critère premier. Son critère premier sera peut-être le confort thermique ou acoustique. Si vous avez une personne de 70 ans, elle va peut-être mettre le confort thermique avant le confort acoustique parce qu'elle a une ouïe qui est moins bonne donc s'il y a du bruit chez le voisin, elle ne l'entend pas par contre les personnes âgées, il faut qu'il fasse chaud.

Vincent : Vous avez rajouté l'efficience de l'espace.

Thierry DE LE COURT : Oui, je trouve que l'aspect pratique d'un appartement est important surtout, j'allais dire pour les jeunes et les moins jeunes mais je trouve que de nos jours, de plus en plus on attache de l'importance à l'aspect pratique des choses, il faut que ça tourne, que ce soit convivial, intuitif et donc il faut que ça aille. Maintenant on veut tout, tout de suite, et il faut que ça aille très vite donc on ne doit plus, pour arriver à quelque chose, je prends l'exemple des locaux vélos, on ne doit plus, pour arriver à un local vélos, faire 4 portes dans les sous-sols.

Je ne sais pas si vous êtes déjà allé à la mer, dans des immeubles à la côte où pour aller déposer votre sac-poubelle ou pour le local à vélos, il faut faire un parcours de dingue, ce sont des conceptions des années 60. Aujourd'hui on ne peut plus imaginer ça ou des couloirs dans lesquels on peut à peine se croiser. J'ai des souvenirs de ça. Ce sont des conceptions tout à fait vieillottes, à l'heure actuelle on ne peut plus imaginer ça. Donc oui, je suis pour l'efficience de l'appartement et si un appartement est efficient, ça inclut qu'il a des baies vitrées, j'attache beaucoup d'importance à un maximum de luminosité naturelle dans les appartements ou dans les maisons et donc d'avoir des baies vitrées les plus grandes possibles tout en gardant, évidemment, des murs pour pouvoir mettre des meubles, des radiateurs et autres mais vraiment avoir une luminosité, c'est très important.

Par exemple la cuisine, est-ce qu'on la met en premier jour, en 2^e jour, 3^e jour sans doute pas et puis qu'est-ce qui est le plus important dans un appartement ? On peut aller plus loin par rapport à votre questionnaire, est-ce que les gens souhaiteront que leur partie salon soit à la fenêtre ou que ce soit la cuisine qui soit à la fenêtre ou encore la salle à manger ? Je n'ai pas de réponse, ça dépend. Des gens vous diront « je passe ma vie dans ma cuisine parce que j'adore cuisiner, bla-bla-bla, je veux avoir les fenêtres à côté de moi » ou « non, moi c'est un repas tout fait que je mets aux micro-ondes donc ma cuisine, c'est secondaire, elle peut être au fond de l'appartement en 3^e jour ». C'est chacun comme il vit.

Vincent : On va passer au 2^e chapitre, vers un marché immobilier résidentiel de la construction neuve ou de la rénovation et de la reconversion ?

Face aux enjeux du développement durable, la Flandre et la Wallonie, avec la politique du « stop au béton », se dirigent vers l'interdiction de construire sur des terres artificialisées d'ici 2040 pour la première et 2050 pour la seconde.

Qu'en pensez-vous ? Quels sont les effets de cette politique du « stop au béton » dans le développement de vos projets immobiliers récents et futurs ?

Thierry DE LE COURT : Dans l'absolu, c'est un idéal auquel on doit tendre, c'est évident mais maintenant dans la pratique, comment y arriver et puis alors chaque cas est différent, chaque ville, chaque quartier, chaque projet, chaque cas est différent. C'est tellement difficile de standardiser, de généraliser tout ça, on a toujours tendance, à l'heure actuelle, à normer, à standardiser mais il y a tellement de cas différents, on pourrait en discuter pendant des heures.

Je pense que le bâti wallon – que je connais mieux que Bruxelles ou la Flandre – est vieux, il est généralement vieux, obsolète, mal isolé et avec des conceptions qui ne sont plus au goût du jour et de plus mal équipé. Je pense donc qu'on va arriver à un moment donné où le « stop au béton » va dire OK, on ne peut plus se permettre de s'étaler à l'extérieur donc qu'est-ce qu'il faut faire ? Il faut recentrer la densité de population sur les centres-villes et donc là, il faut que les villes soient d'accord à ce qu'on densifie, parce qu'il y a des villes qui disent « non, je ne veux pas plus », d'autres qui sont convaincues qu'un quartier près d'une gare doit être dense comme ça les gens prennent les transports en commun et qui dit gare SNCB, dit en général gare des bus et peut-être des bureaux aux alentours donc on densifie des centres urbains mais pour densifier le centre urbain, il faut qu'il y ait toutes les commodités agréables en termes de verdure, d'espaces publics, de transports en commun, de commerces et autres.

Donc tout est dans le tout de nouveau et à ce moment-là on pourra se permettre de densifier et à ce moment-là les gens se diront « OK, allons au centre-ville parce qu'on a tous les avantages et donc ça ne sert à rien d'aller plus loin, d'aller dans un village à 10 km parce qu'entre les 2, on ne veut plus urbaniser » parce que les villages, ils sont toujours là.

Je pense que les villes doivent se densifier, les villages, on ne doit pas commencer à y construire des immeubles, certainement pas, un village doit rester un village, il faut que les gens puissent avoir le choix en disant « moi, je suis un citadin » ou « je suis un rural mais je ne suis pas un rural qui devient un citadin parce que dans mon petit village, on commence à construire des immeubles parce qu'il y a de moins en moins de terrain ». Non, à un moment

donné, c'est plein, c'est plein et il faut aller en ville. L'étalement urbain, c'est surtout dans les villages qu'il faut le stopper parce que ce sont eux qui empiètent sur les champs. Dans les villes, il y a la banlieue autour et la banlieue, elle est là alors s'il reste un malheureux champ, il faut l'urbaniser à la limite, ça ne sert à rien qu'il reste, il faut l'urbaniser et profiter des transports en communs qui sont déjà installés, les éboueurs, le facteur, tout ça coûte à la collectivité donc là où il y a déjà de l'équipement collectif, il faut densifier. Là où il y a un village, il faut rester dans l'aspect village et alors tous les bâtiments qui ne sont plus au goût du jour au niveau technique, au niveau efficacité, si on a la possibilité, ce n'est pas une obligation mais si on a la possibilité de le raser, de récupérer des matériaux et autres et de reconstruire du neuf qui soit économiquement beaucoup plus viable au niveau performances énergétiques et autre, oui, il faut le faire et je pense qu'on va aller vers là. On va démolir de plus en plus d'immeubles en ville pour reconstruire. De temps en temps il y a de beaux immeubles alors il faut garder la façade donc ça, c'est de la rénovation et why not, maintenant techniquement on sait faire beaucoup de choses.

Vincent : J'ai tourné autrement ma question par exemple vous avez expliqué qu'à l'échelle du groupe Thomas & Piron, vous avez 3 entités en Belgique et donc vous avez Thomas & Piron Home, en simplifiant, pour les maisons pavillonnaires principalement et puis il y a...

Thierry DE LE COURT : Des maisons 4 façades, on n'en fait quasiment plus, en tout cas en promotion.

Vincent : Donc ça fait déjà un impact...

Thierry DE LE COURT : C'est déjà 2 ou 3 façades, des maisons 4 façades en promotion, ça devient très très rare.

Vincent : Donc ça, au final c'est déjà un impact majeur.

Thierry DE LE COURT : Oui parce que les maisons 4 façades, en fait c'est quoi ? Ce sont des gens qui ont leur terrain et qui viennent nous trouver en nous disant « j'ai un terrain, je veux construire une maison, est-ce que vous pouvez me la construire ? » Donc là, on est « entreprise générale » même si on peut les aider – s'ils le souhaitent – à la conception.

Vincent : Vous avez aussi une espèce de catalogue, non ?

Thierry DE LE COURT : Oui mais alors le catalogue, soyons bien clairs, il y a un catalogue pour donner des idées aux gens parce que souvent les gens disent « la maison A, B ou C, ce sont toutes les mêmes » mais non. En fait il y a un catalogue, c'est évident mais c'est pour donner des idées aux gens parce que les $\frac{3}{4}$ des gens n'ont aucune idée, ils disent qu'ils veulent une maison, ils disent qu'ils veulent autant de chambres, ils disent qu'ils veulent un salon mais ça, tout le monde peut le dire. Mais « ma cuisine, j'aimerais bien qu'elle ait cette forme-là, j'aimerais bien un retour là et le salon, comme j'ai un piano, je l'aimerais bien comme ça et comme ça » et puis voilà. Mais les gens ont très peu d'idées, le commun des mortels, tout le monde n'est pas architecte donc tout le monde n'a pas une idée « je vais dessiner ma maison » et donc on leur a créé des modèles pour leur donner des idées et puis de là, bien souvent, on prend comme base un modèle mais il est adapté, on modifie les pièces en fonction et in fine vous vous retrouvez avec une maison qui n'est plus du tout le modèle mais on est parti d'une base, d'une pièce à casser en fait. Il y a des gens qui nous disent « le modèle X me correspond tip top, allez-y, c'est bon » mais les $\frac{3}{4}$ des gens, on modifie, c'est juste pour donner une idée.

Vincent : Du coup est-ce qu'on peut dire en conséquence de la politique du « stop au béton », finalement la filière a déjà commencé fortement à réduire de la construction de 4 façades, à terme a priori...

Thierry DE LE COURT : Il n'y en a plus beaucoup, en tout cas j'en vois très peu pour lesquelles on fait des promotions, c'est-à-dire des quartiers où on va mettre plusieurs maisons 4 façades.

Vincent : En quelque sorte c'est la fin de maison Compère ?

Thierry DE LE COURT : Je ne sais pas, la maison Compère, on parle toujours de la maison Compère mais Compère ou un autre mais ils font, je suppose aussi des 2 ou 3 façades, je ne sais pas, je ne me suis jamais intéressé à ce qu'ils font. Il y a de tout mais il y a des contraintes urbanistiques ou les outils urbanistiques qui existent disent que c'est le permis d'urbanisation, un périmètre de remembrement urbain, n'importe quoi, un règlement communal, ici vous pouvez construire mais c'est 3 ou 2 façades. Évidemment on fait des blocs de 2, 3 ou 4 maisons, on n'est pas obligé de faire non plus, parce que ça aussi c'est moche, toute une barre de maison, ça n'a pas d'intérêt sauf si on est en ville mais si on n'est pas en ville s'il y a une rue et qu'on crée une extension de la ville, là on peut se permettre de fermer le fonds de rue mais en général on veut un peu de diversité et d'accès au jardin aussi.

Vincent : Selon vous, cette vision de l'aménagement du territoire sonne-t-elle la fin de la construction neuve au profit uniquement de la rénovation, de la subdivision, de la reconversion ? Vous m'avez dit qu'on allait aller vers de la démolition/reconstruction ?

Thierry DE LE COURT : À mon sens, il y aura une grande partie de démolition/reconstruction et donc du neuf et il y aura aussi une partie rénovation maintenant vous donner, je n'ai pas de boule de cristal à ce niveau-là.

Vincent : Ça date de quand votre filiale rénovation ?

Thierry DE LE COURT : Ça fait déjà, je ne connais pas la date exacte mais à mon avis ça fait déjà une bonne dizaine d'années.

Vincent : Vous avez bien commencé avec les maisons 4 façades chez Thomas & Piron ?

Thierry DE LE COURT : La société a 45 ans, c'est clair qu'à la fin des années 70 ou dans les années 80, les années 90, on n'était pas comme maintenant à se dire que le terrain se raréfie et les aménagements urbains et compagnie donc oui, c'était la grande mode des maisons 4 façades. Vous preniez un village, vous preniez les rues d'accès mais par contre il fallait mettre des égouts, il y a un facteur, il faut des éboueurs, il y a électricité, il faut faire les trottoirs et donc tout ça coûte à la collectivité, tout ça pour un étalement urbain et c'est cet étalement urbain là qu'on stoppe maintenant depuis plusieurs années et qu'on interdit d'aller reprendre des surfaces ou des terres agricoles. Ça, on est plus au niveau macro, au niveau régional qu'au niveau national. En Flandre, ils ont toujours une longueur d'avance à ce niveau-là par rapport à nous, vous voyez leurs nationales entre 2 villages ou entre 2 villes, maintenant trouver un endroit où il n'y a rien, ça devient difficile sur les grosses nationales, ils ont vraiment construit tout du long et alors ils ont construit du commerce, de l'industrie, des maisons, il y a vraiment un melting-pot, je n'ai jamais compris comment on pouvait aller construire une maison toute neuve entre un commerce de tapis et un show-room de bagnole, le long d'une nationale ou « ça chasse ».

Moi personnellement, je n'ai jamais compris ça mais je constate maintenant qu'entre 2 villages, en Wallonie, il y avait des champs et maintenant il y a des maisons ou des petits immeubles à 1 ou 2 niveaux avec des appartements. C'était malheureusement inévitable, les gens ont besoin de se loger, il y a de plus en plus de demandes parce que la population

augmente et les familles monoparentales ont eu un impact très important sur la demande, il ne faut pas sous-estimer ça.

Vincent : Après c'est aussi une...

Thierry DE LE COURT : C'est à chaque fois 2 logements.

Vincent : Oui mais après l'étalement urbain, c'est un choix politique avant tout.

Thierry DE LE COURT : Oui.

Vincent : Après on peut ne pas être d'accord mais en tout cas dans la littérature, et c'est ce que je pense aussi...

Thierry DE LE COURT : Oui, il y a eu...

Vincent : Parce que pourquoi on peut construire, on va avoir le plan de secteur, zone d'habitat, OK c'est qui a décidé, le concepteur...

Thierry DE LE COURT : Oui mais c'est en 71 le concepteur...

Vincent : Oui et qui va décider de le changer et d'influencer le marché...

Thierry DE LE COURT : Oui et donc on se réfère à un outil urbanistique qui date d'une époque où il y avait moins de monde et on pouvait faire un peu tout ce qu'on voulait, ce n'était pas très grave, enfin on ne se rendait pas compte de la gravité de ce qu'on faisait au niveau pollution et autres et maintenant oui, pour bien faire, il faudrait refaire un plan de secteur. Maintenant chaque ville regarde à 2 fois avant d'octroyer un permis pour une maison en étalement urbain.

Vincent : En Flandre par exemple, ils parlent – au niveau du plan de secteur, enfin leur équivalent – de retirer 2/3 des zones d'habitat pour n'en laisser que 1/3.

Thierry DE LE COURT : Ça ne m'étonne pas.

Vincent : Finalement la décision politique, donc le choix du « stop au béton » va avoir un énorme impact ... par exemple je pense que c'est Immobilier qui a une énorme réserve foncière de terrains qui peut contenir des villas 4 façades, je pense que là, ils vont carburer pour les sortir.

Thierry DE LE COURT : Oui, c'est possible mais je ne connais pas... je sais qu'ils ont du terrain mais je ne sais pas exactement où, il y a des trucs où ils peuvent transformer et mettre des habitats collectifs, s'ils sont près des villes mais si c'est vraiment dans la ruralité, c'est clair que ça va devenir plus difficile et d'un autre côté ça va devenir plus rare et donc plus cher. Parce que des gens qui veulent une maison 4 façades, il y en aura toujours, ce sera « un luxe » qui deviendra de plus en plus inabordable et le luxe, ça attire toujours les gens. Le luxe ne connaît pas la crise. Vous pouvez regarder toutes les crises, les gens qui ont les moyens, le luxe ne connaît pas la crise. C'est en dessous que ça cale, la classe moyenne.

Vincent : La dernière partie, c'est vers un marché immobilier du logement collectif ?

Pensez-vous que les enjeux écologiques expliqueraient le type de logement choisi par les nouvelles générations ? Pourquoi, pourquoi pas, comment ?

Thierry DE LE COURT : Là, je pense qu'il y a un effet de mode. Alors il y a des raisons qui sont tout à fait intéressantes, d'autres qui sont plus effet de mode, que vous dire là-dessus ? Maintenant c'est quoi un habitat collectif ? Est-ce qu'une copropriété avec 12 appartements, c'est un habitat collectif ? Donc cet immeuble-ci, est-ce que vous le considérez comme un habitat collectif ? Ou bien est-ce que habitat collectif, c'est...

Vincent : Il y a plusieurs degrés.

Thierry DE LE COURT : On a une parcelle de terrain, on a construit des maisons qui sont toutes les unes à côté des autres, on a un réseau de chaleur, une chaudière collective ou un réseau de chaleur collectif, on a une salle communautaire qui est donc forcément collective, est-ce qu'on partage une voiture pour aller faire les courses et on essaye de limiter les véhicules ? La collectivité, elle commence où et elle finit où et elle va jusqu'au ? Ça, je pense qu'il y a pas mal d'expériences qui sont en cours mais je pense qu'en règle générale, le belge reste quelque'un d'individuel à ce niveau-là.

Moi, j'habite dans un village, on a un WhatsApp avec tous les voisins « tu as besoin d'une carotte et de 2 œufs, tu as besoin d'une échelle », « j'ai des carottes en trop, qui les veut ? » ou « j'essaye de trouver ci », « tiens, ton chien se balade », « qui peut ramener mon fils de Louvain-la-Neuve ? », tout ça passe là-dedans, on fait des barbecues et des apéritifs de voisinage, j'estime que j'habite dans une certaine collectivité mais j'ai mon logement. Ça, c'est un type de collectivité mais maintenant il y a la collectivité vraiment bien approfondie

où il y a un seul immeuble, plusieurs ménages, une chaudière collective, une voiture pour tout le monde, on mange tous dans une grande salle et c'est chaque famille qui, à son tour, fait le repas, ça existe tout ça. Et ça existe aussi pour les personnes plus âgées, à Perwez il y a une expérience comme ça, alors pas des gens qui ont 90 ans mais des gens qui ont entre 60 et 80 ans, ils vivent en collectivité, chacun à son tour fait à manger pour tout le monde mais ils ont chacun leur chambre, ils ont un espace collectif pour tout ce qui est salon et compagnie donc et une espèce de collocation mais pour personnes âgées et ça marche du tonnerre.

Vincent : Mais par exemple, Thomas & Piron, vous traversez à peu près toutes les échelles de projet, toutes les typologies sauf au niveau du degré de collectivité mais par exemple vous avez les 4, 2, 3 façades, vous avez les appartements donc ça, ce sont des collectivités, certains se partagent un couloir et un ascenseur et puis...

Thierry DE LE COURT : Mais aussi on fait des locaux communs...

Vincent : Et aussi vous m'avez dit une terrasse.

Thierry DE LE COURT : Oui ici au-dessus du bâtiment, ils ont une terrasse collective. D'autres ont un local collectif...

Vincent : Mais Thomas & Piron va vers quoi ? Est-ce que les appartements de demain, que vous allez faire, est-ce que ce sera toujours ascenseur, couloir qu'on partage, poubelles et vélos ou alors est-ce que vous allez aller vers des projets...

Thierry DE LE COURT : Non, on peut aller vers des locaux communs, on met des crèches maintenant déjà au pied de certains immeubles, on met des locaux communautaires, on fait des maisons de quartier, on crée un parc dans lequel on crée, par exemple à Erpent, c'est un petit détail mais on a mis des pistes de pétanque, on a mis des arbres fruitiers dans le parc pour les gens, il y a des endroits collectifs, ce n'est pas nécessairement au sein d'un immeuble. On crée à Namur, il y a une bibliothèque qui vient s'intégrer, elle est publique mais elle vient s'intégrer dans l'immeuble, il y a un marché aux légumes et compagnie qui va se mettre donc en pied d'immeubles, on crée des choses qui sont soit collectives, soit en contact avec l'extérieur...

Vincent : Mais ça, c'est une mixité programmatique.

Thierry DE LE COURT : Voilà mais où les gens vont se retrouver.

Vincent : Mais moi, je parle vraiment à l'échelle du logement, par exemple il y a un développeur immobilier qui m'a dit « moi, dans un projet je pense maintenant que je dois mettre par exemple une salle où les home workers peuvent venir ».

Thierry DE LE COURT : Oui, on y pense. Moi, je ne l'ai pas encore fait, j'ai peut-être des collègues qui l'ont fait mais c'est quelque chose auquel on cogite pour de nouveaux projets, tout à fait.

Vincent : Cette même personne m'a dit « je pense que...

Thierry DE LE COURT : Mais il ne faut pas louper son coup parce que si ça ne marche pas, vous avez un local qui ne sert à rien.

Vincent : Et il me dit par exemple qu'il ne devait pas excéder une histoire de 6 % de la superficie totale, je ne sais plus le taux exact. Il m'a dit aussi « je pense qu'une buanderie dans un logement, ça n'a aucun sens, on doit la collectiviser ». D'autres, par exemple comme Coarchi, vont vous dire « moi, je pense que les gens ont envie de vivre ensemble », ils sont dans une espèce d'utopie où il faut absolument qu'on partage des moments de vie ensemble donc on va faire une grande salle à manger pour tout le monde.

Thierry DE LE COURT : Mais ça, vous ne pouvez le faire que dans des petites communautés. Nous par exemple, nos filiales luxembourgeoises, il y a plein d'immeubles au Luxembourg où il n'y a pas de buanderie dans les appartements et vous avez, au sous-sol ou au rez-de-chaussée, tout un local buanderie collectif à l'immeuble. Il y a également toutes les conciergeries électroniques, les dépôts de colis dans les casiers électroniques dans les entrées d'immeubles ou dans les maisons de quartiers donc il y a tout ça. Oui au Luxembourg par exemple vous avez cette buanderie collective et en Belgique, je pense qu'on pourrait essayer mais je pense que le client n'y est pas encore. Il faut que le client...

Vincent : Ça ne sert à rien de faire quelque chose qui ne se vend pas.

Thierry DE LE COURT : Voilà, si c'est pour dire non, ça jamais et qu'on reste avec ça sur les bras, parce qu'une fois que vous l'avez construit, allez refaire des buanderies, ce n'est pas facile. Mais oui, il y a des concepts qu'on peut faire dans certaines régions avec une certaine clientèle ou dans certains pays. Vous pouvez créer des immeubles, par exemple pour les

étudiants, il y a ça ici à Louvain-la-Neuve, avec une salle de billard, kikker, une salle de lecture mais ça ne se fait pas partout et par contre ça coûte plus cher parce qu'il faut entretenir ça donc il faut un concierge et donc l'étudiant, c'est quoi le principe du code de l'étudiant, c'est « struggle for life », on se débrouille et on a le minimum syndical et on est déjà bien content d'avoir « un espace entre jeunes ». Maintenant il y a peut-être des parents qui ont plus de moyens, qui vont dire à leur enfant « OK, je t'offre une chambre dans ce cote-là et tu auras une salle de jeux, une piscine, une salle de fitness » mais voilà, comment est-ce qu'on veut éduquer ses enfants ? Là, on tombe dans une autre dimension. Il y a l'éducation qu'on veut donner à ses enfants, je parle pour les cotes d'étudiants, maintenant quand on habite dans un quartier, oui maison de quartier, salle communautaire, un réseau communautaire, il y a plein de choses qui peuvent se mettre en place.

Vincent : Donc pour vous, c'est quelque chose auquel je n'avais pas pensé et personne ne m'a encore répondu ça mais est-ce qu'on peut dire que pour vous, le degré de collectivité va augmenter mais pas à l'échelle du logement, à l'échelle du quartier ?

Thierry DE LE COURT : À l'échelle du logement, ça peut mais ce n'est pas uniquement à l'échelle du logement. Je crois plus à la collectivité pour un quartier parce que maison de quartier, au sein d'un quartier avec des immeubles, des maisons ou autres, va attirer des jeunes, des ASBL, des trucs du 3^e âge, le dimanche soir ce sera concours de whist, il y aura un concours de pétanque, il y aura le barbecue des voisins plus que juste au sein d'un immeuble.

Vincent : Donc vous, vous le voyez à l'échelle du quartier ?

Thierry DE LE COURT : Oui, je préfère le voir à l'échelle du quartier mais parce que j'ai la chance de concevoir des quartiers. Pour l'instant, la majorité de mes projets sont des nouveaux quartiers et on a entre 300 et 500 logements, donc là on peut vraiment créer quelque chose de bien. C'est clair que si demain on me dit « tiens, tu as une dent creuse à combler en plein centre-ville », je vais voir ma conception complètement autrement et donc là je ferai peut-être un local communautaire ou une terrasse en penthouse parce que je me dis qu'il n'y a rien d'autre dans le coin et que si j'ai envie d'offrir quelque chose à mes habitants, c'est en toiture et ça, on peut le faire en toiture. On peut créer un jardin, on peut faire plein de choses. Mais si j'ai la chance de pouvoir recréer un quartier, je préfère créer un parc, une maison de quartier, des arbres fruitiers, un petit kiosque, de la pétanque...

Vincent : Mais c'est dans le domaine public ou privé ? Qui paye tout ça ?

Thierry DE LE COURT : C'est une discussion qu'on a à chaque dossier. On essaye que ce soit public parce que sinon les charges deviennent trop importantes pour les habitants mais ce n'est pas toujours le cas et donc à ce moment-là, on essaye de communautariser beaucoup plus grand vraiment à l'échelle du quartier. J'ai ça sur un projet à Marche où la ville a dit « voilà, je ne prends que la voirie et donc tout le reste, c'est la copropriété ». Donc on a des appartements, des maisons, donc les maisons on a essayé de les rendre autonomes parce que quelqu'un qui achète une maison, a priori, n'a pas envie d'être dans une copropriété par contre en Belgique, quelqu'un qui achète un appartement, la copropriété est une norme, c'est normal, c'est évident. Donc pour ce parc qui est commun à tout le monde, on a créé une copropriété générale où chaque habitant, chaque logement, que ce soit une maison ou un appartement, a une quote-part avec les charges qui vont avec pour s'occuper financièrement de l'entretien du parc qui, lui, sera accessible à tout le monde, autant les habitants des immeubles que les habitants des maisons.

Vincent : Donc c'est un jardin-parc partagé, certains ont des maisons avec de vrais jardin, d'autres ont des appartements sans jardin et peut-être sans balcon...

Thierry DE LE COURT : Voilà mais les jardins ne sont pas gigantesques, ce sont des maisons 3 façades mais ils ont un espace qui sera semi-public parce que si quelqu'un en dehors de quartier vient, on ne va pas lui dire, il n'y a pas un badge à l'entrée en disant « vous n'habitez pas le quartier, vous ne pouvez pas venir », il y aura donc cette mixité inter quartier, cette mixité intergénérationnelle et cette mixité sociale. Je crois en la rencontre des gens en dehors de leur immeuble. S'ils se rencontrent dans leur immeuble, c'est très bien mais l'échelle est trop petite, je préfère qu'ils se rencontrent en dehors de leur immeuble, dans des espaces verts si possible.

Vincent : Donc collectif, oui mais à l'échelle du quartier.

Thierry DE LE COURT : Voilà.

Vincent : Pas à l'échelle du logement.

Thierry DE LE COURT : Mais si je n'ai que l'échelle du logement, forcément ce sera à l'échelle du logement mais si je peux me permettre une échelle plus grande, je préfère cette

échelle-là qui est pour moi plus intéressante. Parce qu'au sein d'un même immeuble, les enfants ne se suffisent peut-être pas à eux-mêmes, ils ont peut-être besoin des enfants d'autres immeubles pour jouer ensemble donc autant créer un espace vert ou minéral où les jeunes peuvent se rencontrer et les autres générations également. Je vais même plus loin, à Jambes, on est en train de créer un quartier où il y aura une école communale qui sera au pied d'un immeuble, on va essayer de créer – ce n'est pas encore fait – un potager didactique qui sera dans l'école, dans la cour de récréation et puis de créer des potagers collectifs, qui seraient pris en charge par une ASBL ou autre, où on pourrait imaginer que des seniors prennent, à certains moments de la journée ou de la semaine, les enfants de l'école qui sortent de leur cour de récréation, qui vont dans le potager avec les seniors et que les seniors leur apprennent comment organiser un potager, comment l'entretenir, comment planter.

Là, il y a l'aspect didactique vis-à-vis des enfants et il y a l'aspect intergénérationnel avec les seniors et là, vous faites d'une pierre 2 coups. Et il y a une émulation collective au sein du quartier, j'espère que ça va pouvoir se faire mais en tout cas c'est un de mes objectifs dans ce projet.

Vincent : C'est particulier parce qu'il me semble que dans les premières questions, au niveau de la localisation, de quartier, logement, le quartier au final vous ne l'aviez pas...

Thierry DE LE COURT : Au fur et à mesure de la discussion... c'est quoi le quartier ?

Vincent : Vous ne l'aviez pas mis dans les critères, en fait vous êtes des développeurs de quartier mais pour vous, le quartier n'est pas forcément l'élément recherché ?

Thierry DE LE COURT : C'est complexe, c'est quoi un quartier ? Est-ce qu'on est dans une ville comme Bruxelles où un quartier peut être vraiment assez grand ou est-ce qu'on est dans une petite ville ou une banlieue de ville ou un quartier beaucoup plus petit ? Nous, un quartier, c'est entre 4 et 10 hectares, c'est la taille de nos projets, plus grand que ça, ça devient difficile à trouver, pas à faire parce qu'il y a toujours moyen mais plus petit que ça, à ce moment-là on ne crée pas un quartier, on s'intègre dans un quartier à ce moment-là. C'est au cas par cas.

Vincent : Ma dernière question mais vous y avez déjà répondu, est-ce que les nouvelles générations privilégieront le logement collectif au détriment de la maison unifamiliale de type 2, 3 et 4 façades ?

Vous avez répondu qu'ils voudront trouver l'échelle individuelle avec un collectif au sein du quartier.

Thierry DE LE COURT : Oui et puis, je suis un peu plus âgé que vous donc je suis passé par là, étudiant, vous voulez être en ville que ce soit Louvain-la-Neuve, Bruxelles, Namur, vous voulez être en ville parce que vous n'avez pas de voiture et que tout doit être à portée de main, les cafés sont là, les cours et les auditoriums sont là, les copains, il ne faut pas aller très loin pour aller les chercher. Étudiant, c'est la ville.

Vous êtes jeune célibataire, voire jeune ménage, pas d'enfants ou au tout début, a priori et sauf erreur de ma part vous préférez être en ville également parce que c'est un peu une continuité de la vie d'étudiant, vous pouvez aller au théâtre, au cinéma, au café, au restaurant, voir les copains qui n'habitent pas trop loin non plus. À l'heure actuelle, ce n'était pas le cas il y a 20 ans mais à l'heure actuelle, pas forcément devoir prendre une voiture, pas forcément devoir avoir une voiture, pouvoir se permettre d'être jeune ménage sans bagnole et c'est très bien, avec le vélo, la trottinette et tout ça et donc vous restez en ville.

Et puis les enfants arrivent et là, beaucoup de ménages, pas tous mais beaucoup de ménages avec des enfants, un jardin serait quand même bien parce que les enfants ça fait du bruit, ça cavale, ça bouge, ça remue et donc là, vous vous dites « tiens une maison, tout compte fait » alors la maison on la trouve ou ? On la trouve un peu en dehors de la ville forcément ou alors une maison en ville, ça existe aussi quand même, il y a plein de communes à Bruxelles ou à Namur ou autre...

Vincent : Le budget n'est pas le même.

Thierry DE LE COURT : Où il y a des maisons en périphérie, à Watermael-Boitsfort à Bruxelles, je pense qu'il y a plus de maisons que d'immeubles appartements mais voilà le prix de la maison, c'est quoi ? C'est encore un autre débat.

Et puis à partir d'un certain âge, vos enfants vous quittent, déjà à ce moment-là ils en ont marre d'être dans un village, ils aimeraient bien – jeunes étudiants – être dans une ville et puis alors ils passent en cote étudiant éventuellement et vous, à partir d'un certain âge, les enfants ne sont plus là et là, il y a 2 possibilités. Soit vous avez une magnifique maison avec un magnifique jardin et tout ce qui va avec et vous êtes « le pôle attractif » pour vos enfants qui sont soit encore célibataires, soit qui ont eux-mêmes des jeunes enfants mais ils habitent

encore dans un appartement dans les premières années et donc vous êtes le pôle attractif le week-end ou un soir de semaine pour le poumon d'air, le poumon vert et que les enfants puissent cavalier dans un jardin avec les grands-parents, soit vous ne voulez pas jouer ce pôle attractif ou bien c'est plus tard dans votre tranche de vie et vous, vous retournez, à 70 ans on ne sait plus entretenir un jardin, on ne sait plus monter les escaliers parce qu'on a mal au dos et donc on veut se retrouver avec un appartement, avec un ascenseur et pas devoir sortir la voiture pour un oui ou pour un non, pour aller chercher le pain ou quoi que ce soit, tout à proximité et vous retournez en appartement.

Donc je pense que le terme nouvelle génération, à mon sens, ne correspond pas, c'est en question de la tranche de vie mais qui est liée à l'âge en général. C'est vraiment une question de tranche de vie et ça, je pense que ce soit il y a 20 ans, maintenant ou dans 20 ans, les réflexes seront les mêmes. Je suis certain que les $\frac{3}{4}$ des gens qui ont des enfants en bas âge souhaitent... est-ce qu'ils ont l'opportunité, est-ce qu'ils ont les moyens, est-ce qu'il n'y a pas d'autres critères qui entrent en ligne de compte, la voiture, le boulot de Monsieur qui est juste là, le boulot de Madame qui est juste là, on ne va pas aller à 50 km donc il y a plein de critères qui entrent en ligne de compte mais je suis certain que si vous interrogez des gens entre 30 et 50 ans, qui ont des enfants, si vous leur dites « idéalement, si vous n'avez aucune contrainte, est-ce que vous préférez être en appartement ou en maison avec un jardin », ils vont vous dire maison avec un jardin, j'en suis quasiment certain. Personne ne souhaite voir grandir ses enfants dans un appartement sans terrasse, sans balcon, sans rien. Alors maintenant les gens qui ont un penthouse avec 50 m² de terrasse, c'est autre chose.

Vincent : Pourtant il y a beaucoup de personnes en appartement.

Thierry DE LE COURT : Oui parce qu'il n'y a pas toujours les moyens pour avoir 2 voitures, pas toujours les moyens pour acheter ou pour louer une maison, pas toujours l'envie d'aller se délocaliser par rapport à un boulot, à un commerce, à des parents qui n'habitent peut-être pas trop loin et à qui on va déposer les enfants, que sais-je. À ce moment-là, en début d'interview il y a tous les autres critères qui entrent en ligne de compte et chacun va mettre le curseur là où il pense être le meilleur.

Vincent : Pour revenir à la localisation, un exemple, Louvain-la-Neuve, il y a 50 ans, il n'y avait rien, ce n'était que des champs puis un beau jour il y a une ville qui arrive et

maintenant, 50 ans plus tard, vous venez et vous dépensez sans doute ici des millions d'euros pour développer un quartier et il y a plein de gens qui ont envie de vivre à Louvain-la-Neuve, donc c'est une localisation...

Thierry DE LE COURT : Louvain-la-Neuve est vraiment un cas particulier qui, à lui seul, est un cas d'école. Louvain-la-Neuve où l'UCL, qui a tous les terrains en emphytéose, a su garder une ligne de conduite au niveau de l'urbanisme et au niveau de l'architecture. De par ce fait, comme ils ont ce contrôle – alors certains pourraient dire que c'est un contrôle abusif, machin, bla-bla – mais en attendant, ils ont réussi à créer une ville qui, 50 ans après, est toujours attractive.

Vincent : Pourquoi les gens ont envie d'y venir ?

Thierry DE LE COURT : Elle est attractive parce que vous avez la dalle au centre-ville avec les parkings en dessous et tout au-dessus est accessible. En 20 minutes vous traversez Louvain-la-Neuve à pied, d'ici qui est le plus loin du côté d'ici jusqu'au lac qui est le plus loin dans cet axe-ci, sans croiser une bagnole mais par contre vous êtes passés devant une multitude de commerces, de cafés, de théâtres, de cinémas, d'auditoires, tout est là et maintenant il y a l'esplanade. Depuis qu'il y a l'esplanade, en fait à Louvain-la-Neuve il y avait quoi ? Il y avait des étudiants principalement, vous n'avez pas connu ça mais moi, quand j'étais jeune, si je venais en été, au mois de juillet à Louvain-la-Neuve, c'était mort, il n'y avait que les étudiants étrangers qui n'avaient pas su rentrer chez eux. Il n'y avait que ceux-là, le reste, il n'y avait personne.

Maintenant il y a l'esplanade, le complexe commercial de l'esplanade a fort joué dans la balance même s'il y avait déjà des nouveaux quartiers qui se sont créés avec des maisons, qui ont amené des jeunes ménages, qui ont amené des personnes plus âgées et compagnie et puis l'esplanade a vraiment « amené la cerise sur le gâteau » mais maintenant Louvain-la-Neuve est devenue une ville tout à fait cosmopolite. Vous vous baladez, vous croisez des personnes de 50 ans, de 70 ans, de 80 ans comme des jeunes, des étudiants ou des jeunes ménages. Louvain-la-Neuve, la plage, je ne sais pas s'ils ont commencé cette année mais chaque année ils font ça, c'est plein. Moi qui habite ici, à quelques kilomètres, avec des amis, on se retrouve à Louvain-la-Neuve plage, on va prendre l'apéro et on va là alors qu'on habite à la campagne. On pourrait très bien se dire qu'on se met dans notre jardin avec les amis mais non, on y va parce qu'on est sûrs de rencontrer encore d'autres amis, il y a une attractivité. Ils ont réussi à

garder ça et ça, chapeau. Ça, c'est parce qu'ils ont une ligne de conduite à laquelle ils n'ont jamais failli et ça, c'est vraiment pas mal.

Vincent : Vous ne pensez pas que finalement c'est Louvain-la-Neuve qui, pour simplifier était un campus, a créé une ville donc finalement...

Thierry DE LE COURT : C'était le but dès le début.

Vincent : Oui parce qu'en soi il y avait Louvain et maintenant ils ont dit Louvain-la-Neuve donc c'était dans leur volonté de créer une ville mais donc ils ont utilisé l'université pour créer une ville...

Thierry DE LE COURT : Oui mais ça a pris du temps de créer la ville cosmopolite parce que pendant des années elle a été ville estudiantine et puis à un moment donné, il y a eu un déclic et elle est devenue ville toutes générations mais ça ne s'est pas fait en une fois.

Vincent : Sans doute fallait-il d'abord des gens qui viennent étudier, qui vivent l'espace et qui se disent que c'est bien.

Thierry DE LE COURT : Mon confrère qui travaille avec moi sur le projet ici, je pense qu'il n'a jamais délogé d'ici. Après être étudiant il a loué un truc et puis il a acheté une maison et il est toujours à Louvain-la-Neuve. Pour lui, il y a tout, tout est facile et il est convaincu par le produit.

Vincent : Si je prends l'exemple de Louvain-la-Neuve et de son université, c'est parce qu'est-ce qu'on ne peut pas dire que finalement les gens se localisent en fonction de la formation, de l'école, de l'université ?

Thierry DE LE COURT : Se localisent, oui quelqu'un...

Vincent : Parce que par exemple la seule ville d'une certaine importance d'un point de vue économique et par sa taille qui a décliné, c'est Charleroi. Liège a commencé à se relever, Mons a commencé à se relever alors que c'est 3 villes postindustrielles, la seule qui ne s'est pas relevée, c'est Charleroi, ça commence mais maintenant qu'est-ce qu'ils font ? Ils font une université. Louvain-la-Neuve, ce n'est que des champs, ils mettent une université et il y a quoi 50 ans plus tard ? Une ville et ils y a des gens en plus qui ont envie de venir ici.

Thierry DE LE COURT : Oui et qui payent cher.

Vincent : Et qui payent cher et il y a Thomas & Piron qui vient et qui injecte des millions.

Thierry DE LE COURT : Ça, c'est pas pour rien les logements à Louvain-la-Neuve et c'est un problème d'ailleurs parce que pour les étudiants et les parents qui payent les cotes des étudiants, ce n'est pas toujours simple mais là, il y a prix du marché.

Mons, Charleroi et tout ça, je vous avoue que c'est une échelle beaucoup plus macro que je ne maîtrise pas donc je n'aurais pas un avis très éclairé à vous donner.

Vincent : On a fini pour les questions, merci d'avoir répondu.

Thierry DE LE COURT : Avec plaisir et bonne soirée.

Vincent : Bonne soirée. Au revoir.

Thierry DE LE COURT : Au revoir.

Annexe 6 : Transcription de l'interview de Nathalie Henry

Date de l'interview : Le 27 juillet 2021

Durée : 73mn 25s

Vincent : En quelques mots, comme je vous l'ai dit dans mon mail, je travaille en tant qu'architecte junior chez R²D² Architecture et en parallèle, je poursuis un Master en Sciences de Gestion à la LSM en horaires décalés. J'ai eu vos coordonnées par votre fils Grégoire qui est un de mes amis. Je me base forcément, pour mon travail de fin d'études, sur une base théorique qui se développe en 3 parties :

- **Le 1er chapitre traite du choix de la localisation, du quartier et du logement, j'essaie de déterminer quels sont les critères ;**
- **Le 2^e chapitre essaye de voir si on se dirige vers un marché immobilier résidentiel de la construction neuve ou de la rénovation et de la reconversion, typiquement je parle du mouvement de la politique « stop au béton » ;**
- **Le 3^e chapitre essaye de déterminer si on se dirige vers un marché immobilier du logement collectif.**

J'ai structuré les différentes questions en fonction de ces 3 chapitres.

Je propose peut-être que vous vous présentiez en quelques mots ?

Nathalie HENRY : Je suis Nathalie HENRY, je suis architecte de formation depuis 35 ans. J'ai, dès le départ, commencé ma carrière chez un entrepreneur et là, très vite j'ai développé la partie immobilière mais au départ, plutôt axée vers les entreprises, les surfaces commerciales, on ne faisait pas de logement, c'était dans les années 90 à 2000 à peu près. Très vite je me suis rendue compte que, tout compte fait, en ce qui concerne les magasins que l'on construisait (Brantano, Brico, Aldi, ...) ce n'était quand même pas très satisfaisant et qualitatif au niveau architecture et développement urbain. On était au début des réflexions sur la ville et on se disait que tout compte fait, ce n'était peut-être pas, alors c'était nécessaire pour des Brico et des choses comme ça mais pour le reste, ce n'était quand même parce qu'on préconisait.

J'ai assez vite été orientée vers la mixité de fonctions et le développement de projets mixtes et progressivement j'ai trouvé que c'était quand même quelque chose qui était plus représentatif de ce que nous préconisions et de ce que je défendais comme idée. Progressivement j'ai arrêté quasiment tous les magasins parce que je trouvais qu'il y en avait assez, que ce n'était pas ce qu'il fallait préconiser, éventuellement des reconversions, des démolitions/reconstructions, des choses comme ça.

J'ai travaillé chez Cobelba et puis Cobelba est passé dans le groupe Besix et maintenant je suis dans le groupe Besix et j'ai quasiment complètement quitté la partie construction puisque je travaillais pour un entrepreneur et je faisais de la promotion pour un entrepreneur et maintenant je développe des projets pour un promoteur au sein d'un groupe d'entrepreneurs mais c'est une vision un peu différente. Je suis responsable de la Wallonie, du développement en région wallonne et principalement axé sur le logement. Alors les critères de Besix et mes valeurs aussi, des critères que je partage, c'est que c'est vraiment repenser la ville sur la ville, c'est des reconversions de sites industriels que j'avais déjà entamées avant d'arriver chez Besix. C'est vraiment être un partenaire des acteurs locaux, communaux, régionaux.

Je fais partie de ce qu'on appelait la CRAT et maintenant c'est le PÔLE, c'est la Commission Régionale d'Aménagement du Territoire, je crois que ça fait 15 ou 20 ans et c'est ce qui m'a aussi amenée à participer à beaucoup de réflexions, d'études, de conférences, de débats sur le sujet et c'est ce qui a peut-être aussi fait que ma vision est plus au niveau urbanistique que purement architecture et développement durable, enjeux régionaux qui englobent beaucoup de choses. Le développement durable, la mobilité, l'habitat, les problèmes de logement, l'accessibilité au logement, ce sont vraiment des choses auxquelles j'ai été confrontée depuis très longtemps et en même temps j'ai aussi fait partie de la commission des recours pendant une dizaine d'années. Ça m'a aussi permis d'avoir un œil sur la problématique des permis.

Vincent : Vous avez fait vos études à Saint-Luc ?

Nathalie HENRY : Oui comme Grégoire.

Vincent : Vous travaillez en tant que responsable du développement de la région wallonne depuis combien de temps ?

Nathalie HENRY : Depuis 3 ans, 2 ans et demi exactement. À ce titre-là, on s'est donné quelques priorités parce que Besix, on a une structure qui fait que des petits projets en dessous

d'une quarantaine d'unités de logement, pour nous c'est difficile d'être concurrentiels, de mobiliser des équipes, etc. donc on est plus à la recherche de projets d'une certaine taille dans des centres de manière privilégiée, à proximité de transports en commun, de gares et dans un contexte où on a vraiment une valeur ajoutée à apporter, où on peut vraiment être partenaire des villes ou d'investisseurs qui parfois nous demandent « on souhaiterait investir dans une maison de repos en complément ou dans des kots étudiant à Namur » mais ce n'est pas moi qui suis en charge de ce dossier mais je le suis de manière parallèle étant locale.

Besix a pris en charge le projet du centre commercial du centre de Namur, alors on ne l'appelle pas centre commercial mais je ne sais plus comment ils appellent, parce que c'est un projet mixte. C'est quasiment 1/3 de bureaux, 1/3 de logements, 1/3 de commerces et là, c'est vraiment la requalification de tout le quartier de la gare.

Vincent : Donc vous vous inscrivez dans une espèce de revitalisation urbaine en partenariat avec les pouvoirs publics ?

Nathalie HENRY : Voilà. Par exemple un projet qui m'a vraiment très intéressée, qui a été le départ de plusieurs projets qu'on est en train de lancer, c'est ce qu'on appelle la reconversion des anciens ateliers à Jambes, c'était une ancienne usine qui avait été reprise par un centre de formation et d'accueil de personnes handicapées, ça s'appelait l'Atelier et en partenariat avec Colruyt, on a démolì, assaini, dépollué et reconstruit tout un quartier en bord de Meuse au pied du viaduc de Beez et ça, ce sont vraiment des projets qui sont très motivants parce que vraiment on reconstruit la ville sur la ville, on l'étend, on règle les problèmes de mobilité et on ne va pas construire des projets sur des terrains qui sont en dehors des centres ou qui ne sont pas accessibles en transports en commun, des choses comme ça. Et là, c'est vraiment une mixité parce qu'il y a des bureaux, un centre médical, des commerces, des logements de tout type.

J'ai fait la rénovation de la [...inaudible...] et là, c'était un projet de rénovation pour sauvegarder un patrimoine industriel et on a fait, en partenariat avec les AIS et la ville, du grand public. On a été les premiers à montrer qu'il était possible, dans un projet, de faire 4 ou 5 appartements publics, c'est-à-dire on les vendait à des privés mais qui s'engageaient à les louer à l'AIS pendant 15 ans et c'était intégré dans le projet. La cohabitation, entre les gens à revenus modérés et des investisseurs classiques, s'est tout à fait bien passée. C'est un peu la diversité du projet.

Alors il y a 10 ans, on a fait un écoquartier, on a été aussi parmi un des premiers à faire ce qu'on appelle vraiment un écoquartier intégré, sur base des recommandations, il y avait la grille Valideo à l'époque maintenant ça n'est plus, ça a été un moment une grille qui a été proposée comme guide pour réfléchir aux 16 points de réflexion par rapport à un projet, tant sur la mobilité, l'écologie, développement durable, la mixité de fonctions, la mixité d'habitat, etc. et on en avait parlé longuement avec le professeur Keller et c'était de voir comment essayer de... on ne peut pas être parfait partout parce que les terrains ne sont pas toujours aptes à pouvoir répondre à tous les critères mais c'était aussi un projet intéressant de mixité, maisons, appartements, commerces, centre médical, enfin voilà, ce sont toutes des choses qu'on a testées et qui me permettent aujourd'hui d'avoir un certain recul par rapport à ces recommandations pour le futur.

La gestion des eaux, ce qui est vraiment d'actualité maintenant, la partie participation citoyenne, enfin voilà, il y a de tout, aujourd'hui c'est vraiment... mais effectivement les choses se complexifient énormément et ce qui est devenu très compliqué, c'est l'octroi, l'obtention des permis. Ça, c'est vraiment devenu quelque chose qui devient très compliqué pour un promoteur parce que les terrains deviennent de plus en plus chers, les gens propriétaires estiment que leur terrain vaut monts et merveilles mais ils ne se rendent pas toujours compte que tout compte fait, au bout du compte il faut vraiment tenir compte de tellement d'éléments que ces gens vont vous dire « mais on peut y faire 200 logements, ça vaut tant » et pour finir on se rend compte que l'impact foncier est tel que pour finir, on doit densifier... alors je sais qu'il faut densifier, je sais qu'aujourd'hui on ne peut pas continuer à s'étaler, l'étalement urbain, « stop au béton » j'y participe et je suis convaincue que c'est nécessaire mais à un moment, il y a une densification qui est limite pour un confort de vie, pour le bon voisinage, pour la mobilité et je pense qu'on est parfois un peu à la limite.

C'est assez difficile, on est parfois pris en étau entre le bon vouloir du promoteur, les réflexions de la ville, etc. et puis les propriétaires qui ont des exigences et puis la concurrence qui fait que, ça il ne faut pas l'écrire, [... confidentiel...]. L'équilibre est devenu, je trouve, de plus en plus difficile à trouver d'un point de vue financier pour les acheteurs, je ne parle pas du promoteur mais aujourd'hui qui va encore pouvoir se payer un logement ?

Vincent : Vous avez déjà abordé certains éléments mais je propose peut-être déjà de commencer le questionnaire même si vous avez déjà en partie répondu à certaines

questions. On va rentrer dans le premier chapitre : Choix de la localisation, du quartier et du logement, quels critères ?

Les 4 premières questions sont plus générales et les autres sont un peu plus précises.

Selon vous, quels sont les critères de choix actuels ? Toujours au niveau du marché résidentiel et par rapport aux acquéreurs actuels.

Nathalie HENRY : Le critère, c'est un centre urbain, quand je dis un centre, ce n'est pas forcément un centre mais c'est une polarité urbaine qui comprend des équipements, des transports, un cadre de vie agréable avec des services, des écoles, si possible de l'emploi et éviter d'aller faire des cités dortoirs au milieu de nulle part. C'est vraiment, pour nous, participer vraiment à la requalification et au cadre de vie de ce que sera la ville de demain.

Vincent : Est-ce que vous avez observé des changements ces dernières années ?

Nathalie HENRY : Par rapport à quoi ?

Vincent : Par rapport justement aux choix résidentiels et par rapport à ce que vous venez d'expliquer.

Nathalie HENRY : Il y a 2 types de développement immobilier. Il y a les petits promoteurs, des particuliers ou des petits promoteurs qui continuent à faire des petits immeubles de 6 appartements, 8, 10, 12, 15, 20 et parfois malheureusement dans des lieux, dans des petites communes. Alors je ne dis pas qu'il ne faut pas développer les petites communes, loin de là, il faut renforcer même les villages et les lieux où il y a des possibilités de développement et surtout s'il y a des transports, des services, etc. mais je me désolé parfois de voir encore des communes qui délivrent des permis le long de grands axes, le long de la nationale 4 perdue au milieu de n'importe où, où de toute façon tout est à la voiture mais évidemment c'est plus facile, le terrain coûte moins cher, il y a moins d'opposition, il y a peu de riverains et qualitativement, ça me désolé de se dire qu'on continue à développer ce type de projet.

Le plan de secteur est toujours là, certaines communes diront « oui, je ne vais pas m'opposer à ça parce que c'est un terrain en zone rouge » et des petits investisseurs, ils vont aller construire là sans beaucoup de contraintes, sans charte d'urbanisme, sans complication, ils vont arriver avec des prix de revient bien plus bas et ils vont vendre beaucoup moins cher. C'est là que je trouve qu'il est très difficile de trouver l'équilibre pour tout le monde. Si j'étais

petit promoteur, sans vision et avec juste le business comme objectif, je fais ce genre de projet et je n'ai pas trop de souci et je vends bien. Ça, ça me tracasse encore parce que je me demande comment on va pouvoir, avec la volonté du « stop au béton », j'allais dire empêcher, ce n'est pas vraiment empêcher mais faire en sorte que ce type de projet ne trouve plus preneur ou en tout cas soit plus contraignant. Ça, c'est quelque chose que j'ai du mal à cerner même au niveau de ma fonction au niveau de la CRAT.

Par contre je trouve qu'on doit vraiment investir dans la qualité de vie dans les centres, il faut redonner envie aux gens d'habiter dans les centres, il faut donner de l'espace public de qualité, des parcs, des rues, un sentiment de sécurité que beaucoup de gens reprochent, c'est de se dire « je peux rentrer le soir chez moi, je n'ai pas de souci, à pied, en vélo, j'ai un environnement avec des belles terrasses et un parc pas loin », retrouver le sens du quartier, vraiment que les gens s'investissent dans leur quartier. On est tombé dans un excès inverse de l'individualisme dans ces fameux lotissements des années 60-70 où chacun avait sa petite parcelle et puis voilà, chacun chez soi. Je crois que ça va être très difficile aujourd'hui, d'abord parce que financièrement les gens ne savent plus se le permettre et puis l'étalement urbain, enfin l'étalement de l'urbanisme ne peut plus contribuer à ça mais il faut offrir autre chose.

Vincent : Est-ce que vous êtes d'accord pour dire que finalement il y a une vision régionale parce que le mouvement du « stop au béton », ce sont des contraintes qui viennent de la région et au final les autorités qui délivrent le permis, à part quelques exceptions telles que les SAR, ce sont les communes, les administrations communales et finalement peut-être que les communes périurbaines n'adhèrent pas forcément à cette vision, surtout que ce n'est pas du tout bénéfique pour les communes périurbaines.

Nathalie HENRY : Beaucoup ont du mal à le comprendre. Alors maintenant je pense qu'avec ce qu'on vient de vivre ces dernières semaines, je pense qu'ils vont bien prendre la mesure de l'ampleur du travail à effectuer pour le futur. Je crois que malheureusement plus personne ne peut nier qu'on est devant des défis immenses et qu'on ne peut faire fi de ces problématiques. Maintenant politiquement, pour un bourgmestre, aller dire à quelqu'un « oui, vous avez un terrain en zone à bâtir mais il ne faut pas y construire », c'est compliqué. Donc je ne sais pas comment on va trouver les compensations, comment on va pouvoir rapidement... parce que si on doit revoir le plan de secteur, etc., ça va prendre des années, des années donc aujourd'hui

je n'ai malheureusement pas eu l'occasion, parce que les réunions de la CRAT, enfin du PÔLE se sont espacées avec le COVID et on n'a plus eu tellement de possibilités d'échanges mais je ne sais pas quelle est la vision de Willy Borsus pour arriver à aider les communes à gérer cette possibilité de recentrage. Je ne sais pas comment on va faire.

Alors nous, les grands acteurs, les grands groupes, je ne défends pas nécessairement ces grands groupes parce que quelque part ce n'est pas toujours très qualitatif ou très varié dans ce qui est proposé mais il y a une prise de conscience, il y a des moyens, des dialogues et je ne sais plus quel est le pourcentage mais le pourcentage que représente la construction de ces grands groupes, de ces grands projets, ce n'est pas 50 % de ce qui se fait sur le marché aujourd'hui. Donc on continue beaucoup avec des petits acteurs locaux, des petites constructions, etc. et c'est là où je ne sais pas comment on va pouvoir résoudre le problème.

Vincent : Finalement les petits développeurs raisonnent à l'échelle du logement alors que quand on construit la ville sur la ville, quand on est un développeur, on doit raisonner à l'échelle plus du quartier pour avoir une cohésion urbaine ?

Nathalie HENRY : Tout à fait.

Vincent : Je vais vous lire un petit passage « si pour certains auteurs, le déterminant principal de la localisation résidentielle est fonction de l'accessibilité à l'emploi, pour d'autres, ce choix est davantage conditionné par la qualité des aménités présentes en ville et par le style de vie recherché ». Les aménités, c'est tout aspect de l'environnement appréciable et agréable pour l'humanité dans un lieu ou site particulier. Par exemple le patrimoine historique, les paysages, les équipements récréatifs, etc.

Si l'accessibilité à l'emploi est le principal déterminant de la localisation résidentielle – devant le prix de l'immobilier – comment expliquez-vous le phénomène de périurbanisation qui augmente la distance domicile-travail ?

Vous pouvez ne pas être d'accord avec les dires de certains auteurs.

Nathalie HENRY : Je pense que l'accessibilité à l'emploi, d'autant plus avec le COVID aujourd'hui, n'est plus le critère. Il y a le télétravail, il y a le fait que les gens ont décidé, aujourd'hui, de s'offrir le luxe d'habiter plus loin de leur lieu de travail en se disant « je ne dois aller que 2 ou 3 jours par semaine au bureau, je peux travailler en télétravail ». Est-ce que

ça durera ou pas ? Je n'en sais rien mais en tout cas c'est un constat qui nous semble pertinent mais par contre la qualité de ce que vous appelez les aménités, pour moi, est primordiale dans le choix des acquéreurs mais aussi le prix. Je pense que, sur un point qui est comparable, aujourd'hui on voit le resserrement des banques, le resserrement, la difficulté d'accès au crédit et je crois qu'il y a quand même un point important qui est celui-là.

Vincent : L'étalement urbain est un phénomène qui a commencé dans les années 80 mais de manière plus historique, pour vous, qu'est-ce qui a favorisé ?

Nathalie HENRY : Qu'est-ce qui a favorisé ? C'est la voiture. La voiture pour tout le monde, tout le monde s'est dit « je vais avoir ma voiture et je vais aller travailler à Bruxelles ou n'importe où en voiture, il y a des grands axes, des autoroutes donc il n'y a pas trop de bouchons et je vais m'offrir ma petite 4 façades, le terrain n'est pas très cher ».

Vincent : À votre avis, pour quelles raisons dans certaines villes les ménages à hauts revenus préfèrent se localiser en périphérie alors que dans d'autres villes, telles que Paris, ceux-ci préfèrent se localiser en centre-ville ? Par exemple, ce sont vraiment des villes très différentes mais à Paris les ménages à très hauts revenus vont préférer être en plein centre, maintenant c'est en train de changer mais à Bruxelles les ménages à hauts revenus préfèrent se localiser à Uccle ou même en périphérie vraiment le Brabant wallon, à Waterloo qui n'est pas très loin de Bruxelles.

Nathalie HENRY : Oui mais à Paris, qu'est-ce qu'il y a à Paris ? Il y a une vie culturelle, une vie économique, il y a les magasins, le métro, des parcs, le parisien va chercher ça et s'il a les moyens, il s'offre le luxe d'avoir une maison à Deauville ou un appartement je ne sais pas où. Les gens de la classe aisée ont ce mode de fonctionnement et Paris a beaucoup investi dans la qualité de son centre. Alors je ne parle pas de la périphérie mais ils ont beaucoup investi quand même dans des grands projets, les boulevards, les métros mais Bruxelles, effectivement à l'inverse, a été désertée par la classe moyenne, aisée ou supérieure, on a retrouvé des commerces qualitatifs de manière très ciblée dans quelques rues mais à Waterloo, les commerces sont plus chics et puis les transports en commun, ce n'est pas la même qualité, pas la même chose.

De plus la paupérisation attire la paupérisation, il n'y a rien à faire, à un moment le soir... parfois on va au théâtre à Liège, on sort du théâtre et on se dit waouh, tout autour ce ne sont

que des gens drogués, des SDF, il va falloir faire un fameux travail pour convaincre les Liégeois du sud de Liège de revenir habiter en centre-ville. C'est une question de sécurité, une question de... voilà. C'est ce que les gens disent aujourd'hui alors j'ai une amie qui est liégeoise et qui me disait « quand tu vois les inondations dans les centres-villes, ça va encore renforcer le sentiment des gens riches qu'il vaut mieux habiter sur les hauteurs », c'est une petite parenthèse, elle est architecte urbaniste aussi mais elle me dit « ça ne va pas aider à convaincre les gens de revenir » mais je ne sais pas si c'est vrai ou pas.

Je pense [00:29:54 inaudible 00:30:01] veut convaincre les gens, c'est ce que Namur est en train de faire, je remarque quand même et je soutiens le principe de dire que si on veut que les gens reviennent en ville, il faut de beaux espaces entretenus, propres. Le problème de Namur, c'est son manque de commerces, le déclin du commerce en centre-ville mais tous les projets culturels, les bords des cours d'eau, tout ça fait que ça attire... aujourd'hui la ville attire des gens en centre-ville, ça commence, c'est vraiment le retour des gens qui se disent « il faudra encore 3 ou 4 ans » mais c'est un centre. Et puis on peut aller en vélo, les quais sont praticables pour faire de belles balades enfin voilà c'est une ville qui a pris le pli et je pense qu'elle est sur la bonne voie pour attirer les gens à revenir dans le centre. Maintenant on n'a pas de tram, pas de métro mais bon tout se fait en vélo ou en bus, c'est assez facile.

Vincent : Oui, Namur est une ville qui est encore assez petite au final.

Nathalie HENRY : Oui. Charleroi, je regarde Charleroi, il n'y a pas de projet, de nouveau ce que j'entends c'est que la classe moyenne-aisée n'est pas encore prête à revenir au centre de Charleroi.

Vincent : Moi, je suis de Charleroi, j'habite au sud dans Ham-sur-Heure, Gozée, Jamioulx, etc. mais après les grands travaux, on va dire qu'ils ont commencé il y a seulement 7 ans et on en a vu les premiers résultats il y a 3 ans donc je pense que c'est un travail de longue haleine et alors...

Nathalie HENRY : Oui, il faudra encore 10 ans.

Vincent : Oui, je pense que sans doute même encore un peu plus mais je pense que le changement va venir par enfin une implantation d'une université au sein de la ville et ça, je pense que ça va commencer, à long terme, à changer les choses et un des plus gros problèmes, pour moi, de Charleroi, vous en avez parlé, c'est la population où on a une

population très précaire, parfois avec pas vraiment un savoir-vivre et ça, ce sont des choses qui peuvent vraiment empêcher les classes moyennes-supérieures de revenir en ville.

Nathalie HENRY : C'est certain.

Vincent : Mais je pense que l'implantation d'une université va progressivement changer les choses. Quand on voit que finalement Louvain-la-Neuve, c'est une ville qui s'est créée en plein milieu des champs sur base d'une université, je pense que les universités vont vraiment pouvoir de redynamiser, voir même de créer des villes.

Nathalie HENRY : Oui, oui et Louvain-la-Neuve, il y a un phénomène parfois que je ne m'explique pas trop, Besix a un projet avec Thomas & Piron à Louvain-la-Neuve...

Vincent : Le projet Courbevoie ?

Nathalie HENRY : Oui.

Vincent : Mon bureau travaille dessus justement.

Nathalie HENRY : C'est un projet que je ne comprends pas toujours très bien parce que pour moi, les îlots sont trop petits, c'est hyperdense. Je ne défendrais pas ce projet-là si j'étais le responsable de Besix, je ne l'aurais pas... enfin voilà de toute façon il y avait un Master plan je crois, ils n'ont pas pu faire ce qu'ils voulaient mais ça se vend à des prix incroyables, incroyables. Par rapport à la région wallonne, c'est quand même... et là, il y a un phénomène, pour moi, qui est un peu une bulle.

Alors c'est le sentiment, j'entends, il y a des investisseurs par rapport aux kots d'étudiants, etc. et puis j'entends des personnes âgées qui disent « oui mais bon voilà, je peux tout faire à pied, si je n'ai plus de voiture je suis bien, j'ai tous les services, le cinéma, la culture, je ne suis pas loin de Bruxelles » et donc oui, j'entends des gens qui choisissent d'aller à Louvain-la-Neuve parce que leurs enfants ne sont pas loin dans le Brabant wallon et donc c'est étonnant alors que Wavre est en déclin et c'est un peu dommage. Je pense que l'esplanade a fait beaucoup de tort à Wavre, heureusement que la 2^e phase de l'esplanade est un peu mise au frigo et pour moi, il faut vraiment relancer des villes comme Wavre et des villes qui ont une histoire et qu'on ne peut pas laisser tomber. Il faut vraiment concentrer aussi des moyens sur ces villes-là parce que sinon qu'est-ce qu'on fait ? Qu'est-ce qu'on fait de notre patrimoine ?

C'est dans vos questions après, c'est le patrimoine ancien, c'est aussi une autre paire de manches.

Vincent : On en parlera par la suite. Est-ce que vous pensez que les nouvelles générations vont davantage se localiser en ville ou en périphérie ?

Nathalie HENRY : En ville mais je prends l'exemple de Grégoire il me dit « je veux absolument habiter en ville » et je comprends mais je pense qu'il y a une tranche d'âge, à un moment quand on a des petits-enfants, ou on habite en ville avec vraiment du confort, quand je dis du confort c'est plutôt un jardin ou un espace mais je ne le souhaite pas et je ne pense pas que c'est le rêve de tout jeune ménage qui a 2 ou 3 enfants, c'est de vivre en appartement petit, avec peu de terrasse, peu d'espace. Quand c'est un appartement avec un rez-de-jardin, OK mais pour moi, je pense, je souhaite aux gens de pouvoir se dire que dans la vie on a besoin de différents logements et que quand on est jeune, étudiant, on aime bien être proche de l'université, proche des cafés, des restos, tout ce qu'on veut, le cimetière d'Ixelles ou autre et puis quand on est jeunes parents, on a plus envie d'avoir des espaces où on peut sortir, apprendre à faire du vélo à ses enfants, avoir des espaces de détente. Arriver à 45 ans, de nouveau les enfants sont partis, on a besoin d'un logement plus petit, plus pratique, on a peut-être plus envie de voyager et de moins s'occuper d'un jardin et autres et puis quand on a 70 ans ou 80 ans, on se dit qu'il faut peut-être penser à ses vieux jours.

Je pense qu'au cours de la vie, les pays du Nord, les pays scandinaves ont mieux compris ça que nous, ils ont des facilités par rapport aux droits d'enregistrement, aux acquisitions, au changement de logement qui sont différentes et qui favorisent la mobilité résidentielle. Ça, pour moi c'est quelque chose qu'on doit repenser en termes de fiscalité en Belgique et en Wallonie, c'est la possibilité plus facilement de changer de logement. Vous êtes en couple et vous vous séparez, vous êtes tout seul, vous faites quoi ? Vous ne savez plus rembourser, la plupart des gens sont coincés avec des maisons trop grandes, enfin voilà et les gens y perdent parce qu'ils doivent acheter, enfin ce n'est pas normal. Ça, c'est vraiment, pour moi, un gros problème.

Vincent : Au final vous pensez qu'à l'exception peut-être des familles de 28 à 40-45 ans vont davantage se localiser en périphérie et les autres générations en centre-ville ?

Nathalie HENRY : Oui ou en ville avec des maisons avec jardin. C'est ce que Namur défend en disant « nos maisons de ville avec jardin, elles doivent être réservées aux familles et ne plus les diviser en appartement ». Ça, je partage aussi.

Vincent : Mais c'est aussi une question de moyens parce que forcément habiter dans une maison en ville, ça implique des moyens financiers que tous les ménages n'ont pas.

Nathalie HENRY : Oui mais les maisons sont devenues tellement chères, pourquoi ? Parce que les gens estiment qu'il faut les couper en 3 et faire 3 appartements mais à partir du moment où on dit stop, ce que la ville de Namur crie haut et fort et c'est ce qu'elle essaye de faire, « stop vous n'aurez plus d'autorisation de diviser les maisons » sauf si elles sont énormes et éventuellement un jeune ménage peut prendre 1 ou 2 étudiants pour aider mais ils doivent y habiter, comme ça ils peuvent compléter leurs revenus et voilà.

Je trouve que c'est une excellente solution, c'est de dire, et même dans des projets, je fais un petit projet de reconversion ici d'un ancien site militaire à Salzinnes, c'est Namur Est, c'est un ancien hôpital militaire qui avait été occupé par la province, qu'on a acheté il y a un an et demi, on vient de déposer le permis et bien dans une partie, on a divisé ces anciens bâtiments en petites maisons avec des petits jardins et je trouve ça super chouette parce qu'il y a les maisons qui font 80-85 m². 40 ou 45 m² au sol et 2 chambres, voire une chambre et 2 petites chambres pour des familles monoparentales mais ce sont des maisons. Alors ce sont des petits budgets et je trouve que là, s'il y a moyens en ville de favoriser 1/3 de maisons par exemple, ça ne s'y prête pas toujours, si on peut trouver des duplex au rez et un appartement au-dessus mais que les gens aient ce bout de jardin.

Vincent : Oui, cet espace extérieur.

Nathalie HENRY : Oui.

Vincent : On va passer au quartier. Selon vous, quels sont les aspects qui influencent le choix résidentiel des nouvelles générations ? Si ces critères sont la localisation, le quartier et le logement, pouvez-vous les classer par ordre d'importance ? Ça peut être d'autres critères.

Nathalie HENRY : J'aurais tendance à dire le prix, le logement, le quartier, la localisation. J'apporte une nuance, je dirais que si je prends une ville comme Namur, on a peu de quartiers

très défavorisés, de quartiers pourris donc je vois que les gens sont prêts à aller dans des quartiers plus populaires parce que c'est moins cher, parce que si le logement est qualitatif mais ils savent qu'ils payeront moins cher. Mais si je prends une ville comme Charleroi ou Liège, je n'irai jamais faire un projet dans un quartier très défavorisé, je ne prendrai jamais le risque parce que là, les gens n'iront pas. Donc tout dépend... quand on dit la localisation, ça dépend quand même de là où on se trouve. Tout est une question de nuance. Alors je peux faire des maisons vraiment pas chères mais si elles sont vraiment dans un quartier insécurisant, je ne les vendrai quand même pas enfin ce sera difficile.

Si on est purement financier, on va dire en 1, le quartier mais ce n'est pas partout. Je vois une ville comme Wavre, j'étudie pour le moment un projet à Wavre, on ne peut pas dire qu'à Wavre il y a de gros problèmes donc que ce soit dans un quartier plus à gauche, un peu plus à droite, pffttt. Si l'environnement est sympa, si le prix est abordable, je sais que ça ira donc voilà tout est une question de nuance.

Vincent : C'est une question de nuance, vous avez dit d'abord le prix, le logement, le quartier, la localisation mais si on est dans une logique d'investissement, plutôt le quartier mais est-ce que pour vous il y aurait un changement dans cette manière de définir le choix résidentiel par rapport à maintenant ou alors est-ce que ce sera toujours la même logique ?

Par exemple dans nouvelle génération, j'entends les personnes qui ont 18 ans maintenant, qui sortent de l'université et ceux qui ne sont pas encore majeurs maintenant donc on va dire ceux qui seront amenés à acheter d'ici 5 à 10 ans.

Nathalie HENRY : Je pense qu'ils ne vivront pas comme nous d'où l'attrait du coliving, des logements participatifs, l'intérêt de certains jeunes et un peu moins jeunes pour des projets faits ensemble, ils essayent d'acheter un grand bâtiment à 2, 3 ou 4 familles, à offrir des communs. Je pense qu'on doit se dire que les choses vont évoluer et qu'on va être devant une multiplicité de demandes, de possibilités. Il y a des gens qui vont dans des yourtes, il y a des Tinhouses, enfin je crois qu'il faut se poser la question de dire... On doit être créatif et les choses vont évoluer.

Il y a des rénovations qui vont se faire et puis je crois que les gens vont être amenés à bouger. Il y a des gens qui vont avoir envie, au bout de 10 ans, de dire « j'en ai marre, je plaque tout,

je vais ailleurs » et la séparation des couples, le changement dans la vie entre une famille nombreuse et puis être seul. Il va falloir vraiment diversifier l'offre, je crois et laisser aux gens la possibilité d'être créatifs et de faire des choses eux-mêmes.

Vincent : Je propose de passer au logement. Entre 2001 et 2016, une analyse a mis en évidence une diminution de 20 % de la taille des logements des Belges. Que pensez-vous de ce rétrécissement ? Comment l'expliquez-vous ?

Nathalie HENRY : Le prix du logement, je ne suis pas la seule à le dire. Le budget des gens est resté plus ou moins stable mais comme le prix a fortement augmenté, les mètres carrés ont diminué et puis la taille des ménages. Les gens sont séparés, ils vivent plus vieux, il y a une bonne partie de la population qui vieillit, on vit de plus en plus vieux et on reste chez soi donc on a besoin de petits logements pour des personnes âgées seules ou pour des familles monoparentales pour des gens célibataires qui restent plus longtemps célibataires, voilà. Ça, les communes ont du mal à le comprendre.

Vincent : Pour faire un parallèle avec ce que vous avez dit précédemment, pour vous, cette tendance au rétrécissement, notamment parce que par exemple en ville on a commencé à subdiviser les maisons en 3 appartements, ça a aussi un côté négatif pour la place des familles au sein des villes ?

Nathalie HENRY : Oui bien sûr.

Vincent : Vous pensez que cette tendance au rétrécissement va perdurer ? Et si oui, quel en sera l'impact dans l'aménagement des logements ?

Nathalie HENRY : Je trouve qu'on est arrivé au maximum, on ne peut plus faire plus petit. Pour la qualité de vie, aujourd'hui quand on construit du neuf, on est à peu près à 55 m², 60 m² maximum pour un 1 chambre, pour 2 chambres je crois qu'on est dans les 80-90 m² mais descendre en dessous, je sais qu'à Paris ils le font, dans les grandes villes ils le font mais où est le confort ? Il faut du rangement, il faut quand même... aujourd'hui si on fait du télétravail, on a besoin d'un petit coin bureau, je pense que descendre encore en dessous de ce qu'on propose aujourd'hui, alors on va vraiment vers une société où on se retrouve dans des logements comme à Tokyo, Paris et autres, à Londres.

Vincent : Oui ou parfois le logement se résume, pour ainsi dire, à un lit.

Nathalie HENRY : Oui en fait ce n'est pas une qualité de vie que j'espère offrir à la population.

Vincent : Vous l'avez abordé mais justement si la taille des logements actuellement est un peu juste, les impacts du Covid-19 tels que le télétravail et l'enseignement à distance, comment on va concilier ce besoin d'espace, de fonctions supplémentaires avec la taille des logements actuels ou futurs ?

Nathalie HENRY : Les gens font avec ce qu'ils peuvent parce que ça n'a pas été prévu. Je suis parfois en réunion avec des collègues ou des gens comme ça qui sont dans de tout petits espaces, c'est compliqué. Les enfants sont là, ils n'ont pas de bureau, c'est compliqué. Maintenant on entend aussi que pas mal de gens prennent leur ordi et vont faire du télétravail dans du coworking parce qu'ils ont besoin aussi d'une certaine socialisation, de voir du monde. Je n'ai pas la solution mais je pense qu'aujourd'hui, dans les projets qu'on prévoit, pour certains appartements on prévoit un petit bureau qui peut être à la limite parfois une chambre d'enfant puis devenir un bureau, qui ne peut pas être comptabilisée comme chambre parce qu'elle ne répond pas aux normes mais qui est la pièce, le poumon de l'appartement, ça peut être un dressing, ça peut être... enfin voilà. Le problème est que le coût de la construction ne fait qu'augmenter et que les gens n'ont pas plus de moyens qu'avant.

Vincent : Dans le *bâtiment post COVID – une réflexion nécessaire* – les auteurs expliquent que les logements neufs n'offrent pas tous le même niveau de confort. Qu'en pensez-vous ? Qu'est-ce qui explique le confort ressenti dans un logement selon vous ?

Nathalie HENRY : La luminosité, la taille des fenêtres, les vues, l'ensoleillement, l'orientation, etc. La terrasse, les espaces extérieurs et les rangements.

Vincent : Le rangement, au final c'est une certaine aisance spatiale ou plutôt vraiment le rangement ?

Nathalie HENRY : Une bonne conception parce qu'il y a des appartements où les portes sont mal foutues, il n'y a pas de pan de mur et donc bien se dire qu'il y a une buanderie, un placard dans le hall d'entrée ou un espace où on peut ranger ou il y a une bonne cave en bas, de taille suffisante. On a tous des bazars à ranger, ne serait-ce qu'une valise, des choses qu'on n'utilise pas souvent et il y a des appartements où je me demande comment font les gens. Alors heureusement qu'il existe, je dis ça en riant, des solutions pour mettre des placards en hauteur,

des choses comme ça mais sinon comment est-ce que les gens rangent une couette pour l'hiver, les jouets des enfants ? On a tous des paires de baskets qu'on n'utilise pas toujours, enfin je crois qu'à un moment... alors OK tout le monde n'a pas le même niveau de vie, il y a des gens qui se contentent de très peu mais ce n'est quand même pas la moyenne.

Vincent : Il apparaît que le confort a un impact majeur sur la santé physique et psychologique des habitants. Avant le confort du bâtiment était davantage associé à une notion de luxe mais désormais le niveau de confort – offert par un logement – devrait être placé au centre des priorités, selon un auteur.

Pensez-vous que la crise Covid-19 a eu un impact sur la recherche de confort ?

Nathalie HENRY : Oui parce qu'on habite plus dans son logement, on y passe plus de temps et les gens se sont mis à réfléchir sur leur qualité de vie, la qualité d'habitat, etc. ce qui n'était peut-être pas tout à fait le cas antérieurement.

Vincent : Est-ce qu'ils font davantage attention à certains critères ? Est-ce qu'il y a des nouveaux critères ?

Nathalie HENRY : Comme je dis, l'espace extérieur.

Vincent : Toujours par rapport au confort, parmi les 5 types de confort que je vais citer, quels sont/seront les plus importants selon vous ?

- Confort biophilique et espaces/vues extérieures : Tout ce qui concerne l'espace extérieur, la relation avec l'extérieur ;
- Confort thermique et performances énergétiques ;
- Confort acoustique ;
- Confort et qualité de l'air intérieur ;
- Confort lumineux.

Pour vous quel est le premier par exemple vous m'avez dit le confort biophilique donc les espaces extérieurs ?

Nathalie HENRY : Oui. En 2^e j'aurais tendance à dire à la lumière ou l'aspect économie d'énergie.

Vincent : D'abord le confort lumineux ou le confort thermique ?

Nathalie HENRY : Le confort thermique, le confort lumineux, en dernier la qualité de l'air parce que personne ne m'en parle et le confort acoustique qui est aussi quand même un confort, c'est difficile de choisir parce que tout est toujours dans la nuance. C'est vraiment dans la nuance parce que si vous avez un problème d'un boulevard hyper bruyant ou de voisins, vous entendez tout parce que c'est mal insonorisé, c'est insupportable. C'est très perturbant pour le psychique, je trouve.

Vincent : On va passer au 2^e chapitre, vers un marché immobilier résidentiel de la construction neuve ou de la rénovation de la reconversion ?

Face aux enjeux du développement durable, la Flandre et la Wallonie, avec leur politique du « stop au béton », se dirigent vers l'interdiction de construire sur des terres non artificialisées d'ici 2040 pour la première et 2050 pour la seconde.

Que pensez-vous de cette politique du « stop au béton » ? Vous m'avez déjà dit que vous êtes d'accord avec cette vision de l'aménagement du territoire et pour vous, quels sont les effets de cette politique du « stop au béton, dans le développement de vos projets immobiliers récents et futurs ?

Nathalie HENRY : Ça va être la hausse des prix des terrains à reconvertir, des sites industriels, etc., tous les promoteurs vont se focaliser sur ça. Le risque d'un rejet de la population pour différentes raisons, financières, fiscales pour les gens qui sont propriétaires, etc. et le phénomène ennemi auquel on est très fortement confrontés, quand on parle de densifier, etc. c'est « oui mais pas chez moi », tous les gens du Brabant wallon disent « on est déjà trop, il y a déjà trop d'embouteillages, il ne faut pas densifier le Brabant wallon, il faut faire ça ailleurs mais pas chez nous », oui mais il faut bien loger les gens quelque part. Ce n'est jamais chez eux de toute façon, c'est incroyable.

La rénovation, c'est bien mais le problème c'est que la rénovation, il y a une grande difficulté, c'est que les gens achètent des maisons anciennes ou autres, ils l'achètent déjà chères, ils n'ont plus de budget pour la rénover ou alors ils le font mais 10 ans après. Donc si on veut arriver aux objectifs de réduction des émissions, etc., c'est le logement ancien aussi qui consomment beaucoup d'énergie et on nous impose, à nous promoteurs développeurs, des normes environnementales, qualitatives, des chartes d'urbanisme, etc. hyper élevées donc les

logements sont très chers et du coup les gens se retournent vers le marché ancien mais eux, on ne les oblige à rien. On ne les oblige pas à isoler, à remplacer les châssis, à changer la chaudière et donc là, pour moi il y a quand même un réel problème. Il va falloir un peu équilibrer les obligations et les objectifs de tout le monde. Ça créera aussi de l'emploi. Le taux de TVA à 6 % et 21 pour les autres, ce n'est quand même pas très équitable non plus.

Vincent : Surtout qu'ils n'ont pas l'obligation, en plus, de l'isoler ce qui est un non-sens en soi.

Nathalie HENRY : Certains évoquent la possibilité de dire « quand on vend une maison, il y a un audit qui fait le point sur tout ce qu'il faudrait faire et une obligation, au fur et à mesure, pour les nouveaux propriétaires de dire vous avez 5 ans pour faire ça, 8 ans pour faire ça », qu'il y ait une obligation. Du coup les maisons seraient peut-être vendues moins chères parce que l'imposition de travaux fait que le propriétaire qui la vend, il ne peut plus la vendre à 270 000 mais il va peut-être la vendre à 250 000 parce qu'on sait que d'emblée il y a 20 000 € de travaux pour commencer.

Vincent : Au final c'est un peu comme l'assainissement des sols, on peut acheter un terrain pollué mais on a l'obligation de le dépolluer.

Nathalie HENRY : Voilà.

Vincent : Et on devrait peut-être trouver un mécanisme où on serait plus dans l'imposition de rénover son logement et de penser à l'isolation.

Selon vous, cette vision de l'aménagement du territoire sonne-t-elle la fin de la construction neuve au profit uniquement de la rénovation, de la subdivision et de la reconversion ?

Nathalie HENRY : Non parce qu'il y a un tel besoin de logements neufs par rapport à la qualité du logement, du bâti ancien à la Wallonie, elle a un bâti ancien qui est épouvantable. Donc il faudrait vraiment qu'on arrive à démolir et à assainir les quartiers anciens mais ça, c'est un... enfin c'est une vision un peu manichéenne de dire... je voyais quand j'étais à la commission des recours, des rénovations de petites maisons et on agrandit, on agrandit ce qu'on appelle des maisons de castors et on se dit mais ce n'est jamais du bon logement, ce n'est jamais qualitatif. C'est triste parce que c'est beaucoup dans des régions du centre, du

Hainaut, des petites maisons ouvrières qui ne sont pas isolées alors on a 4 ou 5 pièces en enfilade parce que ce sont des maisons où il y a une pièce au rez-de-chaussée et on arrive à des choses qui ne sont pas habitables.

Il faudra continuer à construire pour arriver aux objectifs de réduction des émissions, de meilleure urbanisation, boucher les dents creuses, démolir/reconstruire, tout ça et puis rénover ce qui doit être rénové, ce qui est qualitatif à rénover mais il ne faut pas rénover tout et n'importe quoi.

Vincent : Oui il faut d'abord faire une analyse de l'existant et puis juger s'il est opportun, ou non, de le rénover.

Nathalie HENRY : C'est sûr. Alors parfois aussi au niveau des gabarits, on pourrait augmenter un peu les gabarits dans certains quartiers donc que soit la maison est qualitative et on peut remettre un étage au-dessus, ça se fait beaucoup, de plus en plus ou ce sont des maisons qui sont parfois des maisons jumelées. J'avais été voir une maison avec Grégoire, c'était des maisons groupées par 2 mais avec des beaux jardins sur le côté, les maisons étaient petites mais rien n'empêche de faire une chouette extension à gauche, à droite, un cube, enfin voilà c'est de donner le confort d'aujourd'hui à de l'habitat des années 60 qui n'est plus représentatif de ce que l'on veut aujourd'hui. Il y a plein de choses à faire.

Vincent : On entre sur le dernier chapitre qui est vers un marché immobilier du logement collectif ?

Pensez-vous que les enjeux écologiques expliqueraient le type de logement choisi par les nouvelles générations ?

Nathalie HENRY : Qu'est-ce qu'on appelle un logement écologique ?

Vincent : Je tourne plutôt la question – mais après vous pouvez l'interpréter autrement – pour des enjeux de développement durable, le modèle de la maison de type 4 façades, ce n'est plus vraiment possible donc moi, j'ai une conscience écologique donc je vais volontairement choisir un appartement.

Nathalie HENRY : Je pense qu'il y aura une réflexion mais tout dépend de l'éducation de la personne, de la conscientisation et du niveau d'éducation. Il y a beaucoup de gens qui... de

toute façon le niveau socio-économique auquel je pense a peu de chances d'aller vers une maison 4 façades mais je me dis qu'il y a des gens pour qui ce n'est vraiment pas leur priorité, leur préoccupation. Leur préoccupation, c'est une préoccupation financière enfin voilà je pense qu'on ne peut pas faire des généralités.

Maintenant je pense qu'il y a beaucoup de gens qui se disent que ce n'est plus politiquement correct d'avoir une maison 4 façades mais j'entends encore beaucoup de gens qui disent « ça reste mon rêve, ce n'est pas bien mais ça reste mon rêve et si j'ai la possibilité, j'irai quand même vers une 4 façades ». Ça, je l'ai vécu autour de moi, dans des projets que l'on a faits, que j'ai portés, le problème c'est le voisinage. Dans ces quartiers très denses, si vous avez quelques emmerdeurs, c'est infernal.

Une des sœurs de Grégoire, elle a une maison dans un projet qu'on a fait, malheureusement c'est très dur à vivre parce que les gens rouspètent sur tout, il y a des chiens qui aboient, les gens sont inciviques et donc je préconise la densification mais je sais qu'il faudrait que les gens aient un cours d'éducation civique.

Vincent : Oui, le problème lorsqu'on densifie, je vis comme Grégoire et Vic à Bruxelles et quand on vit dans une ville, il y a forcément une certaine densité et on vit avec son voisin. Du coup le niveau d'éducation du voisin, s'il n'est pas très bon, c'est sûr que ça a un impact sur notre vie.

Nathalie HENRY : Oui mais même Camille est dans un quartier où ce sont des maisons groupées, chacun a son petit jardin, c'est l'idéal, il y a un parc au milieu, une plaine de jeux, il y a tout mais quand il y a 2 ou 3 emmerdeurs qui vous épient, qui vous critiquent, qu'il y a 3 chiens dans le jardin gauche et 2 chiens dans le jardin de droite, celui d'à côté ne tond pas, son jardin, chez Camille ce n'est que des trampolines, des piscines crevées, des balançoires à moitié démontées parce que c'est une maman seule et qu'elle travaille comme elle peut, elle a 3 enfants et elle n'est jamais là, elle ne s'occupe de rien et donc ce n'est pas gai.

Je dirais qu'à la limite les maisons des villes anciennes où on avait carrément des murs entre jardins, j'ai vécu en ville, on était chacun chez soi et c'était déjà plus facile de supporter le voisin parce qu'on ne voyait pas son bazar et puis chacun faisait ce qu'il voulait chez lui. Maintenant on fait des espaces de jardin collectif alors c'est très joli, ça peut être très chouette mais on ne sait jamais qui vient habiter à côté.

Vincent : C'est vrai mais du coup est-ce que vous pensez qu'à l'avenir, les nouvelles générations privilégieront le logement collectif ou pas ? Parce qu'on doit assez vivre avec son voisin et avant on ne connaît pas forcément son voisin.

Nathalie HENRY : C'est sûr, je ne sais pas. Je trouve que les jeunes, OK ils sont plein d'idéaux mais le jour où ils ont des enfants, des enfants qui pleurent et puis le voisin vient en disant « ils font trop de bruit » et puis... enfin je ne sais pas. Les relations humaines peuvent vraiment pourrir la vie et donc je pense que vivre en ville, ça apporte beaucoup de service, de qualité, on peut aller au resto, on peut faire ses courses à pied, etc. mais quand on vit en bonnes conditions. Je connais des gens qui ont de chouettes maisons, nous on habite en ville dans une maison, tout va bien mais quand on est dans des appartements, qu'on n'a pas d'espaces extérieurs, on a des voisins qui font du bruit, qui mettent la musique à fond, est-ce que ce sont des qualités de vie ? Je ne sais pas.

Vincent : Non, pas vraiment.

Vincent : Dans vos développements immobiliers actuels, est-ce que vous mutualisez certaines fonctions ? Par exemple des buanderies, des jardins collectifs ?

Nathalie HENRY : Des jardins, oui. Des espaces, pour le moment on fait une espèce de petite salle de quartier à disposition des habitants du quartier mais elle sera gérée par la ville. Lorsque j'en ai fait une, la moutarderie Bister à Namur, on a fait au rez-de-chaussée, c'était des caves en rez-de-jardin, j'y ai fait un chouette grand espace qui appartient à la copropriété, en leur disant « vous pouvez louer pour des fêtes, pour faire un cours de yoga », enfin on avait fait... elle n'a jamais été utilisée, personne ne prend ça en charge. C'est un peu dommage. J'avais même une kiné qui avait dit « je veux bien éventuellement la louer » et je ne sais pas ce que c'est devenu, je n'y suis pas retournée. Des espaces comme ça, c'est parfois un peu compliqué. Buanderie ? Je n'ai jamais fait. Beaucoup de jardins, qu'est-ce qu'on fait ? Ce n'est pas collectif mais une crèche.

Vincent : C'est un service intégré au logement finalement.

Nathalie HENRY : Oui. Qu'est-ce qu'on fait ? Évidemment des parkings vélos, des choses comme ça, du classique.

Vincent : J'ai posé l'ensemble de mes questions par rapport à mon travail de fin d'études. Je vous remercie d'avoir pris le temps d'y répondre. Est-ce que vous avez encore le temps, 5 minutes mais plus pour des questions personnelles, professionnelles ?

Nathalie HENRY : Il faudrait que j'y aille quand même aussi un peu donc vite fait.

Vincent : Comme je vous l'ai dit, je travaille dans un bureau d'architecture chez R²D² et d'ici 6 mois, je vais finir mon stage. Je souhaite, à terme, travailler dans le développement immobilier, dans des sociétés comme par exemple Besix mais je me pose une question. Pour vous, est-ce que changer trop tôt - parce que finalement ça ne va faire que 2 ans d'expérience - c'est bien mais ce n'est pas non plus très long, est-ce que ce ne serait pas trop tôt de changer maintenant ? Est-ce que si je change maintenant, comme je suis trop rapide, ça pourrait me limiter dans mes perspectives d'évolution ?

Nathalie HENRY : Ça dépend ce que vous y avez fait chez R²D².

Vincent : Je travaille sur des dossiers de soumission et de suivis de chantier. Je travaille sur une école à Watermael-Boitsfort et sur un chantier Square Albert, ce sont 4 tours de logement à rénover, c'est une rénovation de façade sur 10 000 m².

Nathalie HENRY : C'est difficile à dire, j'ai du mal à répondre. C'est vrai que c'est peut-être un peu tôt quand même, je trouve que de pouvoir dire « j'ai participé à des conceptions, à des concours »... c'est un peu le problème de Grégoire, je lui dis souvent « tu es trop cantonné dans tes dessins, dans ta partie informatique, etc. », je lui ai souvent dit « tu dois absolument avoir plus d'expérience dans différentes choses pour venir avec un bagage ». Maintenant rien n'empêche de changer de bureau d'architectes aussi.

Vincent : Mais ça ne va faire qu'un an que j'y suis dans celui-là, avant j'ai fait un peu moins d'un an dans un bureau d'urbanisme. Les projets prennent du temps, surtout que je travaille sur des gros projets, des projets d'école, des rénovations de 10 000 m², etc. donc ça prend vite 4 ou 5 ans donc en 2 ans, on fait rarement le tour d'un projet. Après j'ai un projet personnel, la construction d'une maison unifamiliale, plus la rénovation de ma propre maison mais ce sont des petits projets alors que quand on va chez des développeurs immobiliers, c'est une autre échelle.

Nathalie HENRY : C'est vrai. J'ai du mal, je ne sais pas, je ne peux pas répondre.

Vincent : Merci d'avoir répondu à mes questions, je vous souhaite une bonne journée.

Nathalie HENRY : Bonne journée et bonne chance. Cette formation, c'est en un an ?

Vincent : C'est un Master 60, ça équivaut à une année universitaire cours du jour mais moi, comme je la fais en cours du soir, c'est étalé sur 2 ans. Le Master en Sciences de Gestion, c'est l'équivalent en moins poussé que les ingénieurs de gestion. Donc j'ai eu des cours de finances, de comptabilité, de contrôle de gestion, de droit, etc.

Nathalie HENRY : C'est bien, c'est chouette. Eh bien bonne chance en tout cas.

Vincent : Merci beaucoup.