

MICHEL FEYFER, FONDATEUR DE L'ENTREPRISE BATIFER

« DEVENIR PORTEUR DE PROJETS PLUTÔT QUE CONSTRUCTEUR »

Etendue mais peu peuplée, la province de Luxembourg se développe à coup de projets de petite et moyenne taille portés le plus souvent par des acteurs locaux. Sa réserve de terrains étant encore vaste, le «Stop au béton» wallon y est accueilli sans trop de crainte.

PROPOS RECUEILLIS PAR MARIE-EVE REBTS

Michel Feyfer, fondateur de l'entreprise Batifer qui produit environ 150 logements en tant que constructeur et promoteur, estime que la mesure wallonne visant à réduire le nombre de constructions est moins une contrainte qu'une évolution logique du secteur face au marché et aux besoins des habitants. A condition que les politiques donnent aux constructeurs les moyens de bâtir différemment.

TRENDS-TENDANCES. Quelle est la situation actuelle de l'immobilier neuf en province de Luxembourg? Y a-t-il beaucoup de projets en développement?

MICHEL FEYFER. Pour le moment, on voit beaucoup de projets en développement partout, aussi bien dans les zones plutôt rurales qu'autour de nos villes. On peut considérer qu'il y a quatre centres axes urbains dans la province, le long de la Nationale 4 et de la E411: Marche-en-Famenne, Bastogne, Libramont et Arlon. La tendance est aux terrains vierges ou à la démolition de vieux habitats; les reconversions de sites industriels sont plus l'exception que la règle.

Plus au sud, la pression du grand-duché de Luxembourg fait monter les prix du foncier et il est difficile d'y trouver des terrains pour construire des maisons unifamiliales tout en restant dans les budgets. Enfin, nous constatons en tant que constructeur/promoteur une forte augmentation du produit appartement dans la province.

De quand date la tendance des appartements? A quoi est-elle liée?

Elle a toujours existé, du moins depuis les 15 années que nous sommes actifs chez Batifer. Mais on arrive vraiment à un moment où l'appartement remplace en partie la maison unifamiliale. Vu sa ruralité et son étendue, le Luxembourg est l'une des dernières provinces à passer vers ce type de produit, hormis les quatre villes précitées où les appartements se sont toujours développés, mais pas avec la même ampleur ni cadence.

« Si l'on diminue la disponibilité des terrains, il faudra augmenter le nombre de logements sur une même parcelle. »

Ce succès est lié au pouvoir d'achat et à des changements de modes de vie. Les appartements neufs rencontrent plusieurs publics, dont les investisseurs, car les taux d'emprunt sont bas et les intérêts rapportent peu à la banque. Il y a aussi les jeunes qui veulent vivre près d'un centre, les ménages qui se fractionnent et ont besoin d'espaces plus petits, et enfin les personnes âgées qui veulent bénéficier des services. On construit donc principalement des appartements dans les villes, ou dans des villages proches des axes que sont la Nationale 4 et l'E411.

Qu'en est-il de la taille actuelle des projets? Varie-t-elle selon les endroits?

Cela dépend des endroits mais, par rapport au reste de la Wallonie ou de la Belgique, les projets sont de plus petite taille. Nous sommes le constructeur de la Résidence de l'Ourthe, un immeuble de 68 appartements à Marche-en-Famenne pour le groupe Prologe, ce qui est un projet de plutôt grande ampleur pour notre province. Sur Libramont, nous venons de terminer Le Herbofin où il y a presque 50 appartements et plus de 1.000 m² de bureaux qui se sont rapidement vendus. Des projets au-delà de 100 appartements, je n'en connais personnellement que sur Arlon. On voit des développements de 50 à 100 logements dans les quatre villes principales mais la vraie tendance se situe entre 8 et 20-25 appartements.

Parlons du futur et de la mesure « Stop au béton » annoncée par la Wallonie à l'horizon 2050. Vous semble-t-elle réaliste et réalisable?

Pour moi, c'est partiellement réalisable dans le sens où tous les terrains actuellement affectés en terrains à bâtir ne vont pas être reconvertis en zones de loisirs ou en zones agricoles. Mais si l'on veut arrêter de travailler en horizontal, il faut pouvoir travailler en vertical. Lorsqu'on va diminuer la disponibilité des terrains, il faudra en effet augmenter le nombre de logements sur une même parcelle, donc faire des immeubles plus hauts ou pouvoir construire davantage de maisons. Actuellement, les terrains disponibles dans les communes sont encore de l'or-



dre de 10 ares par maison. C'est une aberration par rapport à cette volonté de densifier. De plus, si l'on veut combiner un bâti d'environ 80m² au sol et un terrain de 10 ares, on dépasse le pouvoir d'achat de la province qui se situe en moyenne entre 250.000 et 280.000 euros. Le paradoxe est aussi que lorsqu'on introduit des permis de bâtir sur des terrains de trois ou quatre ares, il y a encore souvent un frein au niveau politique.

Outre le décalage avec certaines politiques communales, le plan «Stop au béton» n'est-il pas également paradoxal au vu de l'augmentation démographique attendue? Le Luxembourg est-il également concerné par cette évolution?

Oui, il y a une augmentation de population dans la province, surtout dans et autour des centres urbains. La ville de Libramont projette par exemple de passer de 10.000 à 15.000 habitants sur à peine 20 ans, c'est énorme.

Pour moi, on peut combiner le «Stop au béton» et l'évolution démographique à condition de pouvoir bâtir des immeubles à appartements avec plus d'étages et réduire les surfaces sur lesquelles on construit pour héberger davantage de personnes. Tout le monde en sort gagnant car le prix du logement ne va plus croître autant – on achète un morceau de gâteau un peu plus petit – et dans les centres-villes, il y aura plus d'habitants pour faire vivre les commerces de détail actuellement en souffrance.

Ne va-t-il pas falloir repenser les espaces publics si l'on densifie ces quartiers urbains?

Quand on veut densifier, il faut évidemment penser aux infrastructures. Il faut qu'il y ait des écoles, des commerces, des transports, des parcs, etc. Nous mettons à disposition des biens qui sont neufs mais le reste dépend des autorités et de la volonté publique. En tant que PME, on ne peut pas prétendre réaffecter des zones entières comme les gros promoteurs, mais nous faisons ce que nous pouvons en concertation avec les autorités communales. Il peut s'agir de petites choses comme des jardins communs, une plaine de jeux, une jonction d'une rue privée à un domaine public, etc. ➔

FRÉDÉRIC RAEVENS

Le «Stop au béton» va-t-il induire beaucoup de changements, de contraintes au niveau de votre travail ?

Quand cela sera vraiment mis en place, il faudra que les entrepreneurs/promoteurs et les pouvoirs publics travaillent en concertation. L'idée d'une personne qui construit une maison sur un terrain va tout doucement disparaître au profit de celle de la conception à l'échelle d'un quartier, d'un immeuble en partenariat avec les pouvoirs locaux. Il faudra plus de dialogue, on va devenir porteur de projets plutôt que constructeur pur et dur pour le privé.

Si l'on limite les terrains exploitables comme le prévoit la mesure, faut-il s'attendre à un impact sur le prix du foncier ? Quelles conséquences le Stop au béton pourrait-il avoir pour le marché ?

On est dans une province qui est grande et où il y a encore beaucoup de possibilités au niveau des terrains. Leurs prix vont continuer à augmenter tout comme ceux de la construction – notamment à cause des normes PEB – mais nous, promoteurs, devrions toujours parvenir à trouver un bon équilibre entre la superficie des logements, leur degré de finition et le pouvoir d'achat.

Je pense toutefois qu'à moyen ou long terme, il y aura un grand écart de prix entre les centres qui rassemblent toutes les infrastructures et les tout petits villages écartés. Si ces derniers n'ont pas une vocation touristique, l'immobilier va y perdre en valeur à cause de la distance et du manque d'infrastructures. Les prix sont d'ailleurs déjà en train de baisser dans les zones les plus rurales.

Pensez-vous que si cette politique de Stop au béton se maintient, on risque un jour de tomber à court de terrains pour construire ?

C'est difficile à dire. En tout cas, je pense qu'il reste assez de terrains jusqu'à ma pension, et le secteur pourra toujours se tourner vers la démolition/reconstruction. Cette solution est déjà un peu utilisée aujourd'hui et va à mon avis se développer, par exemple pour de grandes maisons de ville qui ne correspondent plus aux besoins actuels et pourraient laisser place à des immeubles.

Si une pénurie de terrains se profile, rien n'empêche à ce moment-là de réadapter la politique. J'estime que l'idée est de

regarder nos villes, les zones autour de celles-ci et de remplir les trous vides. Une fois que cela sera fait, on passera peut-être à autre chose.

Si la volonté est en quelque sorte de rationaliser, cela veut-il dire qu'il y a eu des aberrations par le passé en termes de développement du territoire ici dans la province ?

Comme partout, cela a été géré par les communes et les villes dans l'idée de bien faire pour les citoyens et le territoire. C'est un peu facile de dire 30 ou 40 ans après que cela a été mal fait. Le développement est finalement lié aux mœurs de l'époque, aux mentalités. Aujourd'hui, les jeunes ont tendance à retourner vers la ville ou du moins en périphérie d'un centre, mais à l'époque de mon père, dans les années 1950 et 1960, tout le monde voulait quitter la ville et nous avons envahi les campagnes. Maintenant, c'est juste l'inverse. Il y a comme un éternel recommencement.

« Actuellement, les terrains disponibles dans les communes sont encore de l'ordre de 10 ares par maison. »

Pour l'instant, plusieurs acteurs du secteur regrettent le fait que la rénovation est davantage favorisée que le neuf au niveau de la TVA. Voyez-vous cette mesure du Stop au béton comme un frein supplémentaire pour vous, constructeurs et promoteurs ?

Je ne peux pas parler pour les autres régions mais ici dans la province, vu la disponibilité des terrains, ce n'est pas directement un frein. Ce qui est un frein au neuf, c'est en effet l'inégalité du taux de taxation: 6% pour la rénovation et 21% pour la construction. Avec le «Stop au béton», on démolira et reconstruira davantage et si l'on investit dans un bien pour en faire autre chose, il faudra des incitants pour permettre à ces opérations d'être réalisables financièrement sans que le coût se répercute sur les acheteurs. La rénovation est une bonne chose mais il ne faut pas qu'elle soit beaucoup plus



FREDERIC RAEVENS

avantageuse que les autres options, surtout que le neuf reste toujours meilleur au niveau du PEB. Si les bonnes mesures sont prises, je ne pense pas que cela freinera notre commerce.

Quel serait votre principal souhait pour l'avenir en tant que constructeur ?

Je voudrais que les normes énergétiques imposées aux maisons restent raisonnables. Si l'on renforce encore toutes ces mesures, le coût de construction va devenir disproportionné par rapport à l'avantage en termes de consommation, et l'on risque de réduire encore l'accès au logement. On a des biens qui pour l'instant sont déjà très performants en termes de PEB et si on les compare avec l'existant, il y a vraiment deux poids deux mesures. De plus, ce n'est pas en diminuant la surface des biens qu'on parviendra à limiter l'impact du coût toujours plus élevé des normes énergétiques.

On annonce une première limitation de l'exploitation de nouveaux terrains en 2025 avant le «Stop au béton» en 2050. Risque-t-il d'y avoir une certaine frénésie au niveau du développement des projets avant l'entrée en vigueur de ces mesures ?

Je pense que les détenteurs de foncier vont essayer de lotir leur bien. Au niveau des constructions, on ne peut pas bâtir au-delà de la demande au risque de créer une bulle. Nous en sortirions perdants. Nous devons rester au plus proche des besoins en matière de nombre et de types de biens. Mais le nombre d'appartements par immeuble risque, lui, déjà d'augmenter un peu d'ici 2025. ©