Oubliez les mètres carrés:
voici ce que voudra le locataire de demain

L'Echo - Nico Harboort et Pascal De Decker -22 octobre 2026

Extraits. Article complet réservé aux abonnés.

https://www.lecho.be/connect/invest-immo/oubliez-les-metres-carres-voici-ce-que-voudra-le-locataire-de-demain/10696750.html?utm_source=gam&utm_medium=sponsoredstory&utm_campaign=/23007782629/Lecho/Home/SponsoredStory2

Nico Harboort est expert immobilier chez KBC Private Banking & Wealth Management, titulaire d'un master en Real Estate Management, chargé de cours et chercheur invité au département environnement de la Haute École de Gand (HOGENT).
Pascal De Decker est sociolo
gue, urbaniste et professeur émérite au département d'architecture de la KU Leuven. Depuis plusieurs décennies, il étudie le logement, les besoins en matière d'habitat et les conséquences spatiales du vieillissement de la population.

Le profil du locataire évolue peu

"Tous les cinq ans, le *Steunpunt Wonen* dresse le profil du locataire, et celui-ci change très peu", entame Pascal De Decker. "Nous sommes un pays où les gens accèdent relativement vite à la propriété. On retrouve donc toujours les trois mêmes catégories sur le marché locatif: ceux qui choisissent consciemment de louer, les locataires temporaires qui n'achètent pas encore en raison de leur situation familiale ou professionnelle, et les personnes qui n'ont financièrement pas d'autre choix que de louer."

La répartition entre locataires et propriétaires évolue à peine, elle aussi. "Les chiffres sont globalement stables depuis des années", confirme Nico Harboort. "Cela vaut d'ailleurs pour toutes les générations et toutes les tranches d'âge. On entend souvent que les jeunes de 20 ou 30 ans n'ont plus les moyens d'acheter, mais les statistiques montrent qu'ils achètent tout autant qu'auparavant."

Le haut de gamme reste la cible

"L'investisseur immobilier classique cible rarement les personnes qui louent pour des raisons financières", reprend Nico Harboort. "Un particulier qui met un bien en location vise un certain rendement, ce qui

se traduit par un loyer généralement inaccessible au segment le plus modeste. Dès lors, l'investisseur immobilier moyen loue surtout à ceux qui ont délibérément choisi la location et à ceux qui attendent avant d'acheter. Cela a toujours été le cas et cela changera probablement peu."

Ce segment inférieur du marché n'est toutefois pas nécessairement à éviter, nuance-t-il. "Une piste que beaucoup négligent ou considèrent d'emblée comme négative consiste justement à louer à des personnes qui éprouvent des difficultés: faire prendre son logement en location par une société de logement social, ou opter pour une location conventionnée, où des subsides compensent au moins en partie le loyer moins élevé. Comme formule d'investissement, cela peut être intéressant. La prise en charge de la gestion peut constituer un avantage, même si elle s'accompagne généralement d'un rendement inférieur."

Il ne faut pas craindre les locataires, ajoute Pascal De Decker: "Les études montrent qu'en Belgique, la relation entre locataire et bailleur est la plupart du temps très bonne. Les conflits relayés dans les médias sont des cas extrêmes."

Habiter plus petit devient la norme

Si le profil du locataire change peu, ses attentes en matière de logement évoluent nettement. "Autrefois, tout le monde voulait le plus d'espace possible et au moins deux chambres, même en vivant seul", rappelle Nico Harboort. "Les contraintes d'accessibilité financière ont, depuis, imposé davantage de réalisme: nous évoluons vers des surfaces habitables plus petites. Aujourd'hui, deux ménages sur trois se composent d'une ou deux personnes. Il est dès lors inutile d'investir dans des appartements trois chambres ou de grandes villas. Ce n'est pas nécessaire et votre locataire ne peut de toute façon pas se le permettre."

En manière de contre-exemple, Pascal De Decker, jeune retraité, loue lui-même un vaste appartement de 120 m². "Les personnes âgées disposant de deux pensions veulent bel et bien de grands appartements. Mais ce marché est plus restreint. Il existe donc des niches de ce type, mais celui qui veut toucher le public le plus large a effectivement intérêt à viser les ménages d'une ou deux personnes."

Vague grise

Les petits ménages représentent la norme sur le marché locatif. Mais une autre évolution démographique se profile, dont les investisseurs doivent tenir compte. "La Flandre compte plus de 800.000 personnes âgées de plus de 80 ans", souligne Pascal De Decker. "Dans le même temps, 80% des logements ne sont pas adaptés à ce public. Si je devais construire ou acheter un logement destiné à la location, je choisirais résolument un appartement adapté: sans seuils, avec des portes larges, une salle de

bains accessible en fauteuil roulant, et situé dans un endroit permettant d'aller soi-même au magasin, à la pharmacie ou chez le médecin. Le marché potentiel est énorme."

Si vous souhaitez élargir votre public-cible à cette génération plus âgée, construire ou rénover de telle manière que le locataire puisse vieillir dans le logement est un avantage réel, acquiesce Nico Harboort. "Il faut néanmoins garder à l'esprit que ce type de construction ou de rénovation coûte plus cher. La hausse du coût réduit le rendement, à moins bien sûr de pouvoir la répercuter dans le loyer."

Le télétravail autrement

Le développement massif du télétravail n'a pas provoqué une envolée de la demande pour une pièce de bureau séparée, constatent les deux spécialistes. En revanche, une formule intermédiaire gagne du terrain: l'appartement une chambre "plus".

"Il comprend une véritable chambre ainsi qu'un petit espace supplémentaire, juste trop petit pour être considéré comme une chambre", éclaire Nico Harboort. "Une personne qui télétravaille peut malgré tout profiter d'un petit bureau séparé ou d'un espace de rangement. Et cela reste plus abordable qu'une deuxième vraie chambre, que les locataires ne demandent plus systématiquement."

Le partage se généralise

Pour les grands immeubles qu'il n'est pas possible de subdiviser, les deux experts voient une autre piste dans les villes: l'habitat partagé. "Dans les grandes villes, ce n'est plus une niche", note Nico Harboort. "Même si, juridiquement parlant, la Flandre n'est pas tout à fait prête. En coliving, par exemple, vous pouvez être solidairement responsable de colocataires que vous connaissez parfois à peine. C'est pourquoi, dans notre pays de propriétaires, je crois davantage au co-housing: chacun dispose de sa propre partie privative, avec des services partagés."

Il cite comme source d'inspiration un projet situé dans le centre de Rotterdam. "OurDomain compte 612 studios d'environ 20 à 50 m², avec des espaces de coworking communs, une salle de fitness, un cinéma, des tables de pique-nique sur le toit et des laveries, le tout sur une emprise au sol d'à peine 900 m². Ce type de projet apporte des réponses aux défis du logement auxquels nous sommes confrontés."

"L'emplacement est plus important que le plan", estime aussi Pascal De Decker. "Il en va de même pour la mobilité. Dans le centre de Gand,

d’Anvers ou de Bruxelles, posséder sa propre voiture devient un fardeau; presque tout le monde s’y déplace à pied, à vélo ou en voiture partagée.

Un appartement économe en énergie peut donc aller de pair avec un loyer plus élevé, et lorsqu’ils ont le choix, les locataires optent de toute façon pour le bien le plus performant sur le plan énergétique. Un logement économe aujourd’hui restera louable plus longtemps.”

Celui qui ne regarde que les mètres carrés passe à côté d’une grande partie de l’enjeu. La question n’est pas tant de savoir quelle surface vous louez, mais quelle qualité de vie elle offre à vos locataires.”