

■ Marché

Le salut viendra des petits investisseurs

► Pour l'administrateur délégué du groupe immobilier, le premier trimestre 2009 a été bien supérieur aux attentes en termes de ventes.

POUR ÉRIC VERLINDEN, administrateur délégué du Groupe Trevi, le premier trimestre 2009 a été bien moins rude qu'attendu en matière de vente d'immobilier résidentiel en Belgique. "On s'attendait à un environnement bien plus difficile. Mais nous nous sommes adaptés à cette évolution en proposant un produit de placement immobilier à nos clients particuliers – sous le label "Sire" pour Safe Investment in Real Estate –, et le succès rencontré montre que le marché belge est bien plus résistant qu'ailleurs en Europe", explique Eric Verlinden. "On a vu très clairement le retour des particuliers sur le segment des appartements et maisons de 250 000 euros en moyenne, ce qui recouvre, évidemment, aussi bien des appartements jusqu'à 200 000 euros que des maisons à 350 000 euros, et cela, en vue d'une location future du bien. Notre offre a séduit des investisseurs soucieux de consolider leur portefeuille à long terme, en évitant les aléas spéculatifs. Les gens ont donc acheté des biens en investissant de 100 000 à 250 000 euros dans cette optique, en tablant sur un rendement correct, sans espérer une plus-value rapide." Et ils ont apparemment eu raison puisque, selon le responsable du groupe Trevi qui devrait publier, la semaine prochaine, son baromètre des prix (dit "indice Trevi"), "si, depuis le début de la crise au premier trimestre 2008, on a vu une baisse de certains biens de l'ordre de 10 à 11 pc, ce recul a été limité à 4 ou



5 pc pour les biens de qualité accessibles aux familles moyennes. On est donc bien loin, ici, de l'écrasement prêté par certains ou observé dans quelques pays comme l'Espagne ou l'Irlande..."

Une preuve de la spécificité de notre marché immobilier résidentiel ? "En effet, il y a, ici, une évidence : notre marché est finalement bien moins volatil que ce que l'on peut observer chez nos voisins. S'il évolue beaucoup moins vite à la hausse, il réagit aussi plus lentement à la baisse." Pouvaient-on s'attendre à une telle résistance du marché belge ? "C'était mon sentiment il y a six mois, qui s'est renforcé il y a trois mois, mais c'est devenu une quasi-certitude maintenant : la baisse des prix est limitée chez nous, et les taux hypothécaires sont bas, pas à un niveau historiquement bas, mais à un niveau très accessible."

Mais l'environnement financier a changé aussi ? "Oui, c'est vrai que la certitude d'obtenir un prêt hypothécaire est moins

grande aujourd'hui qu'avant la crise financière, mais ce risque relatif n'affecte que les emprunts à 120 pc reprenant les frais d'enregistrement, et encore... Sur 100 transactions enregistrées chez nous, dans le segment moyen du secteur, celui visé par le "bon père de famille", cela ne touche que 4 ou 5 pc des opérations envisagées." Il faut donc plus que jamais prévoir un capital destiné au paiement des frais ? "Absolument, on revient, ici, à une situation normale", explique encore Eric Verlinden.

Pour le marché belge, c'est une bonne nouvelle ? "Oui, parce que ce retour des petits investisseurs sur le segment résidentiel signifie que le stock des biens mis en vente ne va pas croître en permettant une chute des prix. Il y a, ici, des éléments susceptibles de stabiliser les prix." Et quel rendement espérer pour l'investisseur attiré par ce segment ? "Le produit, que nous avons lancé il y a quelques semaines, a remporté un succès inespéré auprès de la clientèle avec un rendement garanti pendant 3 ans de 4,5 pc (hors précompte immobilier et "petits frais"), et, pour suivre, un rendement "normal" sur lequel nous n'avons pas encore de visibilité aujourd'hui. Mais je reste confiant à ce propos." Et si on veut spéculer ? "Ce n'est pas notre créneau, mais avec un dollar bas et un immobilier résidentiel vendu au prix de la casse aux Etats-Unis... C'est là qu'il faut oser spéculer", termine Eric Verlinden.

Patrick Van Campenhout

■ Immo Brèves

Hors de prix à Londres

Défiant la crise économique qui sévit au Royaume-Uni, le courtier en immobilier Knight Frank vient de mettre en vente une demeure d'exception à un

Belgrave Square, au cœur du quartier de Belgravia, l'un des plus huppés de la capitale britannique. Ni le courtier, ni le propriétaire, le magnat libanais de l'immobilier Musa Salem, qui a fait rénover la demeure à grands

tements l'actuel record pour un logement vendu au Royaume-Uni, qui est de 80 millions de livres. (AFP)

Espagne : 2 fois plus de saisies

(2007), durement touchée par la crise économique, selon des statistiques officielles. Parallèlement de plus en plus d'habitants ont du mal à rembourser leurs traites immobilières. Le nombre de saisies-ventes en 2008 dépasse

■ TABLEAU DE BORD DE L'EMPRUNT

CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

Emprunt assorti d'un but immobilier, tel que ou encore l'achat ou la construction d'une maison.
Meilleure offre sans condition de bancarisation et d'assurances pour le remboursement d'un emprunt (quotité de 80%) sur 20 ans

20 ans fixe

■ 161,23 € taux 4,83 %

Source : Test Achats Invest

■ 161,49 € taux 4,85 %

Source : Courtiers de crédit

Formule révisable tous les 5 ans
taux + cap soit augmentation maximale de 20%

■ 151,19 € taux 4,05 % cap +/- 2

Source : Test Achats Invest

■ 151,06 € taux 4,04 % cap +/- 2

Source : Courtiers de crédit

Formule révisable annuellement
taux + cap soit augmentation maximale de 20%

■ 144,91 € taux 3,55 % cap +/- 3

Source : Test Achats Invest

■ 147,40 € taux 3,75 % cap +/- 2

Source : Courtiers de crédit

PRÊT CONFORT HABITATION

Prêt pour des petits travaux immobiliers comme plancher, l'aménagement d'une cuisine..., etc.
Mensualité pour 10 000 € sur 4 ans

■ 231,73 € taux 5,45 %

Source : Courtiers de crédit

■ Question Time

Taxes sur les plus-values immobilières (suite)

Quel est le régime en vigueur ? (voir Libre

En cas de réalisation d'une plus-value vous devrez l'indiquer dans votre déclaration de l'impôt des personnes physiques de l'année où la vente a eu lieu. Ainsi, pour un bien vendu en 2008, la plus-value devra être déclarée que soit le montant des revenus déclarés sera imposée au taux de 16,5 pc. Cette taxe est additionnelle et de la contribution de solidarité. Si vous ne résidez pas en Belgique, il est possible de faire une déclaration fiscale. Le notaire chargé de la vente prélèvera la taxe et la versera à l'administration. Il y a des exceptions au paiement de la taxe sur les plus-values pour les biens appartenant à des mineurs d'âge. Enfin, les plus-values réalisées à l'occasion de la vente pour cause d'utilité publique échappent à la taxe.

Par contre, s'il y a eu intention spéculative du contribuable, la taxation ne se fait plus au taux de 33 pc. On parle de spéculations néfastes réalisés sont considérés comme d'une gestion "à risque", sans que ce soit une professionnelle. Différents critères sont pris en considération par l'administration pour qualifier une opération de spéculation. Notons encore que la