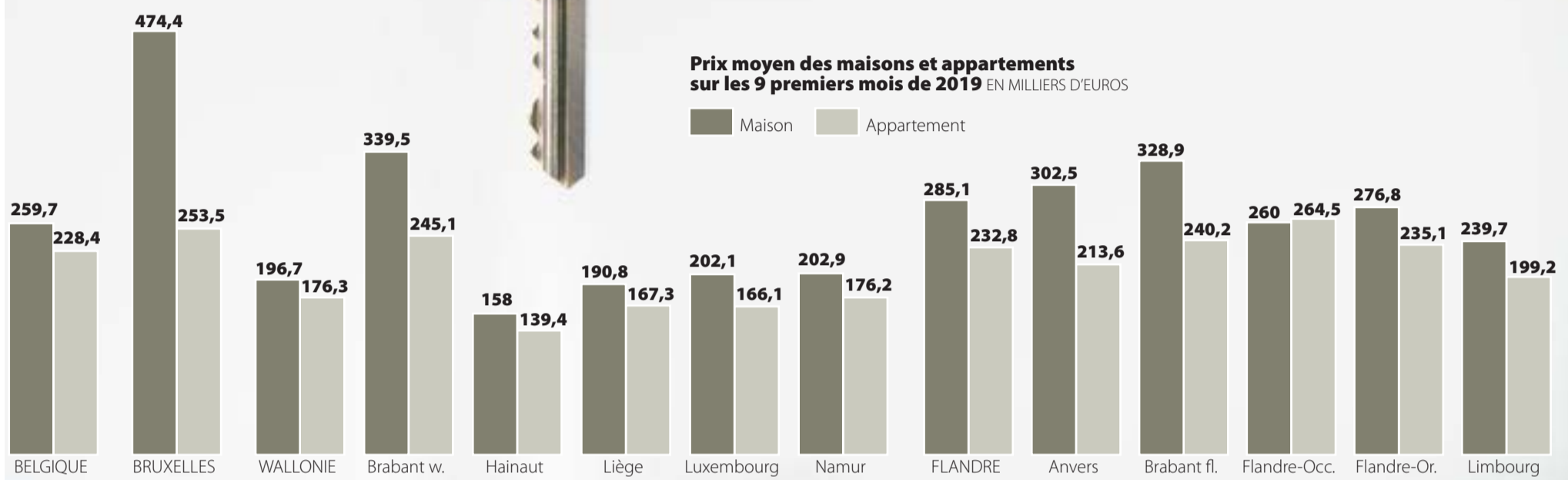


Le nombre de transactions tout comme les prix augmentent dans la capitale. Comment expliquer une telle vitalité ? Faut-il s'en inquiéter ? On fait le point.



# Le marché bruxellois tourne à plein régime



CÉCILE DANJOU

Une maison en vente à Etterbeek, 500.000 euros. « On n'a même pas eu le temps de mettre une annonce, en quelques jours, elle était partie ! », raconte le gérant de cette agence immobilière, qui conseille fortement aux candidats acheteurs de se décider dans la journée s'ils veulent être propriétaires dans la capitale. A Bruxelles, le marché immobilier tourne à plein régime. Une tendance qui apparaît clairement dans le baromètre trimestriel des notaires, publié ce mardi matin. Si le nombre de transactions immobilières n'a jamais été aussi élevé en Belgique durant un été depuis que l'outil a été créé, en 2007 (+4,3 % par rapport au troisième trimestre 2018), la hausse est particulièrement marquée dans la capitale. Le nombre de transactions y a grimpé de 7,6 % cet été. Un chiffre qui n'étonne pas le site de petites annonces Immoweb. « En général, on fait nos records de trafic en avril et mai. Cette année, on a refait des records de trafic en septembre et octobre. C'est très rare ! », constate Valentin Cogels, le patron de la plateforme. Un marché dynamique qui est couplé à une hausse des prix. C'est le cas, là encore, partout en Belgique, mais de façon plus marquée à Bruxelles (+5,5 % pour les appartements et +4,5 % pour les maisons, par rapport à 2018). Et pour la première fois, le prix moyen d'un appartement franchit la barre des 250.000 euros, à 253.503 euros précisément.

#### 50 % du marché aux mains d'investisseurs

Comment expliquer cette évolution ? La première explication n'est pas vraiment

une surprise : encore et toujours, les taux d'intérêt bas. « Ils incitent toute une série de personnes, qui éventuellement hésitaient encore, à se lancer dans le marché immobilier », note Renaud Grégoire, le porte-parole de notaire.be. Des acheteurs qui sont des particuliers qui acquièrent un bien pour vivre, mais aussi et surtout à Bruxelles, des investisseurs, qui profitent des taux bas pour placer un peu d'argent. « Vous n'avez pas d'autres revenus aujourd'hui qui rassurent. En Bourse, c'est délicat et les livrets ne produisent rien. Donc la plupart des gens qui veulent un certain rendement sont obligés de considérer l'immobilier. » A la Fédération du notariat, on estime que dans les opérations immobilières bruxelloises, il y a désormais autant d'investisseurs que de gens qui achètent pour eux-mêmes. Une étude menée par la banque ING il y a quelques années montre même que le phénomène serait très marqué dans certaines communes. « On avait vu que certaines d'entre elles étaient quasiment entièrement aux mains d'investisseurs. Ils s'échangent les biens sans qu'il y ait vraiment de possibilité pour les habitants d'acheter », explique Julien Manceaux, spécialiste du marché immobilier chez ING. Chez Trevi, on observe ce mouvement depuis quatre, cinq ans. « La majorité des investisseurs se tournent vers des appartements sur les marchés les plus porteurs en termes locatifs, c'est-à-dire Bruxelles ! Nous le ressentons de manière très forte depuis pas mal de temps, mais ça a l'air d'être une vague qui prend de plus en plus d'ampleur », confirme Eric Verlinden, le CEO du groupe.

Ces investisseurs sont surtout intéressés

par les nouveaux appartements. Ils sont aussi essentiellement belges. « Ça reste des gens qui achètent leur premier ou deuxième appartement ou des professionnels de l'immobilier », constate Renaud Grégoire.

Au-delà de la présence accrue d'investisseurs, l'activité soutenue à Bruxelles s'explique aussi par des éléments démographiques. « Bruxelles fait l'objet d'une pression démographique assez élevée, ce qui fait qu'il y a toujours une demande forte », reconnaît Julien Manceaux. Enfin, la ville jouit d'une attraction par son statut de capitale européenne. « Bruxelles est aussi plus attractive, il y a le phénomène capitale, centre de l'Europe, facilité d'accès, etc. », souligne Renaud Grégoire.

#### Faut-il craindre une bulle ?

Des prix qui grimpent... Faut-il évoquer une bulle spéculative sur le marché bruxellois ? La réponse est « non » chez tous les professionnels ou observateurs du secteur à qui nous avons posé la question. « Il n'y a pas une flambée des prix. L'augmentation à Bruxelles est un peu plus marquée qu'ailleurs, mais il y a surtout une augmentation des transactions. Pour les prix, on est à 6 % d'augmentation à peu près (inflation comprise) sur cinq ans, ça fait 1 % d'augmentation de valeur nette par an environ. Ce n'est pas forcément énorme », relativise Renaud Grégoire. Même analyse chez ING. « La caractéristique d'une bulle, c'est qu'elle peut éclater. Ici, la croissance du marché est expliquée par la croissance du crédit sur les dernières années. On emprunte en fonction de ce qu'on peut rembourser, les risques d'éclatement d'une bulle sont donc relativement restreints. »

#### Les maisons wallonnes 24 % moins chères

Dans le sud du pays, le marché immobilier a été plutôt calme cet été : de juillet à septembre, le nombre de transactions n'a augmenté que de 1,7 % par rapport à 2018. Côté prix, pas de grandes envolées non plus, en tout cas pour les appartements, dont le prix moyen gagne 1,1 %. Pour les maisons, la hausse est de 3,9 %, mais leur valeur moyenne reste la plus basse de Belgique, largement en dessous de la moyenne nationale – de 24,3 % précisément – à 196.713 euros. Pour comprendre pourquoi, il faut regarder le contexte économique. « Le niveau économique dépend des centres d'affaires aux alentours. Il n'y a pas autant d'activités ni de pouvoir d'achat qu'à Bruxelles. » « Les revenus sont plus bas dans la plupart des communes wallonnes », poursuit

Julien Manceaux, économiste chez ING et spécialiste de l'immobilier. Au sein même de la Région, tout le monde n'est toutefois pas logé à la même enseigne. Sans surprise, le Brabant wallon reste la province la plus chère. « Les prix ont tendance à se rapprocher de ceux de Bruxelles », note Renaud Grégoire, porte-parole à la Fédération du notariat. A Namur et en province de Luxembourg, le prix moyen d'une maison dépasse pour la première fois les 200.000 euros. Ce n'est pas encore le cas à Liège ou dans le Hainaut. « A Liège, vous trouvez encore des maisons en ville avec jardin pour 150.000 ou 200.000 euros ». Avec 157.969 euros, le Hainaut affiche pour une maison un prix moyen inférieur de 39,2 % à la moyenne nationale. C.D.A.

CINÉMA

## Prix Albert Londres pour Marlène Rabaud

Le prix Albert Londres récompense les meilleurs grands reporters dans le monde francophone. Marlène Rabaud est l'une d'entre eux. Experte du Congo, un pays qu'elle a couvert pour la RTBF et TV5, elle a réalisé le documentaire *Congo Lucha*, produit par Arnaud Zajtmán. Son film suit un groupe de militants de « La Lucha », un mouvement de jeunes citoyens pacifiques habités par le rêve d'un Congo libre, démocratique, débarrassé de la corruption. « J'avais identifié ce nouveau mouvement comme un mouvement inédit dans l'histoire du Congo », raconte Marlène Rabaud. La Lucha rassemble « des jeunes

conscients qui veulent agir dans la non-violence, qui n'appartiennent à aucun parti politique, qui ne sont pas manipulés par qui que ce soit ». Ils sont prêts à payer le prix le plus lourd pour gagner la liberté de leur pays. Ils n'hésitent pas à risquer leur vie lors de manifestations ou tabassages en règle. Enfants de la mondialisation, ils ont compris que leur combat passe par la rue et par les médias sociaux. « Le problème du Congo est complexe », disent-ils, « mais il existe une voie de sortie efficace : l'engagement du peuple. Un peuple qui impose un nouveau système politique, économique, culturel. Un

peuple qui impose la révolution, la lutte finale. Cette révolution passera par le refus de ce quotidien que nous avons actuellement. » Marlène Rabaud a suivi leur combat pendant deux ans. Mardi soir, la jeune réalisatrice a reçu le prix Albert Londres pour cette aventure humaine remplie d'espoir. *Congo Lucha* avait déjà été récompensé des grands prix du Jury et du Public au Figaro 2019, et du prix du Grand reportage au FIFDH. La RTBF programme *Congo Lucha* ce mercredi soir dans le cadre d'une séance spéciale sur La Une, à 22h40, après le débat de Sacha Daout. D.A.C.V.



© DR

CLIMAT

## Un gaz à effet de serre dans les éoliennes

Selon le quotidien néerlandais *De Telegraaf*, les éoliennes contiendraient de l'hexafluorure de soufre (SF6). Or ce gaz aurait un impact comme gaz à effet de serre 23.000 fois plus élevé que le CO<sub>2</sub>, tout en restant actif pendant des centaines d'années. Il serait déjà utilisé depuis les années 60 dans les stations de commutation électrique comme matériau isolant. Selon *De Telegraaf*, des centaines de kilos de SF6 s'échapperaient dans l'air chaque année rien qu'aux Pays-Bas. Un chiffre contesté par l'Organisation flamande des énergies renouvelables (ODE). « Sur les 100.000 éoliennes en Europe, 150 kilos de SF6 se sont échappés l'an dernier », indique cette dernière. « Cela représente 0,00 % des émissions de gaz à effet de serre évitées grâce à l'énergie éolienne. » (B. P. AVEC B.)