

L'immobilier, toujours une valeur refuge ?

Selon le baromètre des notaires, le marché immobilier belge a très bien résisté au cours du second trimestre de cette année. Le nombre de transactions immobilières est resté élevé et le prix moyen des maisons est même reparti à la hausse. Et côté construction, plus de 4 maisons supplémentaires par 1000 habitants ont été construites en 2011, ce qui positionne la Belgique au top européen en la matière. Ce qui tend à démontrer que l'immobilier reste bel et bien une valeur refuge aux yeux des Belges. Mais est-ce bien une réalité ? Et qu'en est-il de l'avenir ? Pour y répondre, Logic Immo a donné la parole à trois professionnels de l'immobilier.



Gauthier Suys,

Concept Properties (Watermael-Boitsfort)

Gauthier Suys, Concept Properties (Watermael-Boitsfort)

Tout d'abord, il me semble indispensable de clarifier la notion même de « valeur refuge ». Il s'agit avant tout, dans le contexte immobilier, d'un placement afin de maintenir, à long terme, un capital financier en minimisant les risques de pertes.

En ce sens, l'immobilier est une valeur refuge qui, de par la conjoncture économique actuelle, se maintient très largement car l'épargnant ne veut plus prendre de risques avec d'autres placements qui ont montré leurs failles. Par exemple, nous pouvons évoquer les rendements aléatoires, voire chaotiques, de la Bourse qui ont déjà généré de réels ravages pour l'épargnant qui depuis reste frileux. De même, le compte épargne à rendements dérisoires ne constitue plus aux yeux des épargnants un avantage sans risques.

Étant donné que nous sommes actuellement dans ce climat économique instable, voire insécurisant pour les épargnants, ceux-ci préfèrent dès lors opter pour l'acquisition d'un bien. Certes, ce bien ne générera peut-être pas toujours de gros bénéfices, mais il n'occasionnera pas non plus de pertes conséquentes. Les acquéreurs potentiels en sont conscients.

L'épargnant ne veut plus prendre de risques avec d'autres placements qui ont montré leurs failles.

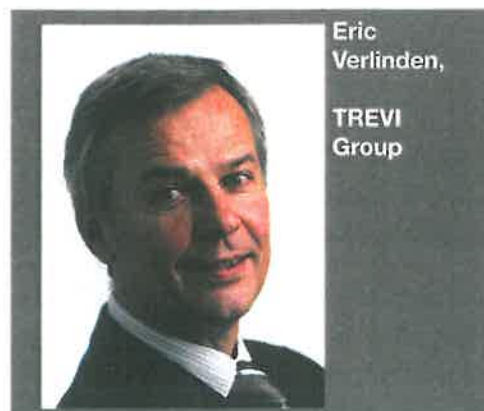
Gauthier Suys

À cette fin, pour le détenteur d'un capital, l'investissement immobilier est une manière de protéger son argent. Le transfert d'une possession meuble vers une possession immeuble apparaît ainsi plus rassurant. Et ce, à juste titre, car la densité de population croissante et la demande de logements locatifs en constante augmentation confèrent une stabilité du placement à l'épargnant.

La crise du logement est en effet une réalité, et Bruxelles n'est pas épargnée. L'attractivité, les commodités et l'accessibilité aux services dans la Région de Bruxelles Capitale sont des « denrées » très recherchées. C'est pourquoi un logement trouvera toujours occupant.

Qui plus est, nous évoluons dans une société dans laquelle la transmission du patrimoine intergénérationnel garde une place de choix. Les investisseurs épargnants pensent également à garantir sécurité ou aide financière à leur parentèle.

Pour toutes ces raisons, je constate et confirme que l'immobilier demeure une valeur refuge des plus prisées parmi les épargnants acquéreurs actuels que je rencontre quotidiennement.

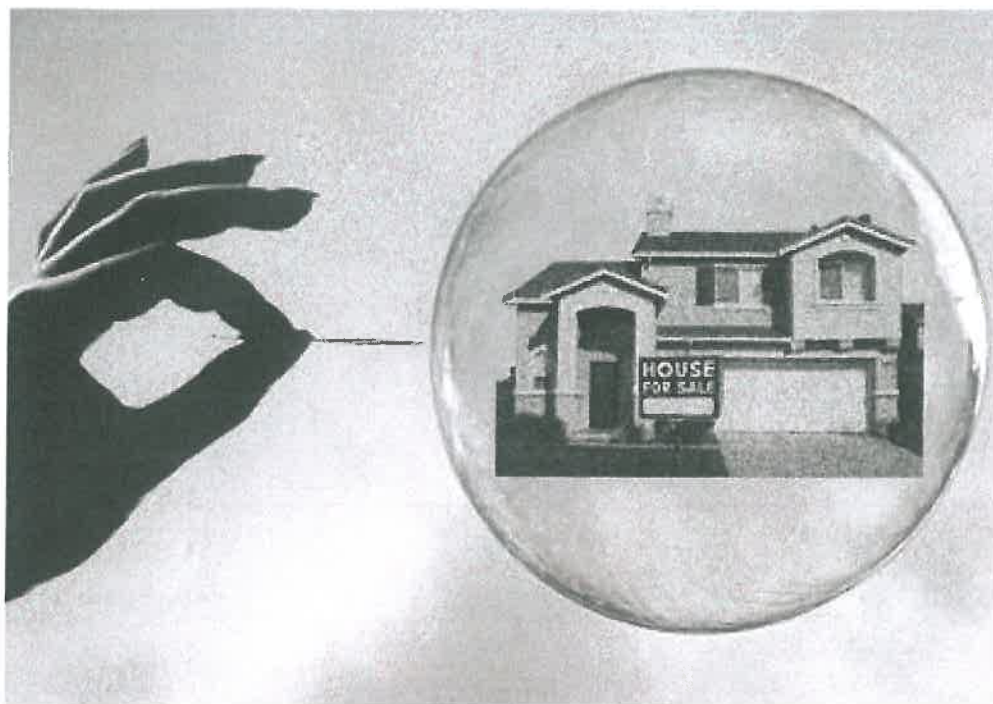


Eric Verlinden,

TREVI Group

Eric Verlinden, TREVI Group

Déterminer ce qu'est une valeur refuge revient à se poser une question simple : quel est le moyen de sécuriser au mieux son patrimoine ? Se poser cette question revient à faire au préalable le relevé des différentes alternatives. Personnellement, je n'en vois que deux : l'or et l'immobilier. Mais avec une croissance de quelque 60% en quelques années, l'or est devenu une valeur spéculative, perdant ainsi de sa valeur « refuge ». L'immobilier apparaît donc comme l'alternative unique



**A long terme,
l'immobilier restera
toujours un bon
placement.**

Patrick Ferry

**L'immobilier apparaît
comme le moyen de
sécuriser au mieux
son patrimoine,
l'alternative unique
au besoin de
sécurité financière.**

Eric Verlinden

au besoin de sécurité financière, et j'insiste sur cette notion de sécurité. Car il n'est pas question ici de leurrer les gens. L'immobilier ne constitue pas en effet la valeur la plus forte, ni la plus rentable. En investissant dans l'immobilier, on peut objectivement en espérer un rendement locatif de 3 à 4%. La plus-value moyenne annuelle sur les 30 dernières années s'est quant à elle élevée à 5%, et je pense que celle-ci devrait se maintenir à ce niveau sur les 20 à 30 prochaines années. Le rendement total, c'est-à-dire le rendement sur capital additionné de la plus-value sur ce capital peut ainsi atteindre les 9%. D'aucuns diront que cette perspective est loin d'être mirobolante. Mais si on souhaite un investissement plus rentable, il faudra alors prendre des risques.

La crise que nous connaissons depuis 2008 a eu des effets fort intéressants, car elle a démontré l'exceptionnelle stabilité du marché immobilier belge. Alors que bon nombre de

pays européens ont connu une baisse de 15, 20 %, voire

30 ou 40 % comme l'Irlande ou l'Espagne, l'immobilier belge a démontré sa stabilité en ayant baissé, au plus fort de la crise, de 3 à 4 % environ. Baisse d'ailleurs largement compensée par les 2 années de hausse que nous avons connues en 2010 et 2011.

La crise a eu aussi pour effet de démontrer la volatilité extrême du marché boursier, mais aussi le côté extrêmement spéculatif de l'or. On comprend donc bien pourquoi bon nombre d'investisseurs ont préféré la prudence et la sécurité en optant pour l'immobilier qui est aussi un rempart naturel contre l'inflation grâce à l'indexation des loyers liés à l'indice santé.

**Patrick Ferry,
FERCO (Overijse)**

Je considère comme un fait établi que l'immobilier représente de nos jours une valeur



Patrick
Ferry,

FERCO
(Overijse)

refuge au regard de la situation financière mondiale qui n'est pas des plus rassurantes. Aujourd'hui, un bien immobilier garde sa valeur mieux que ne pourrait le faire une action, une obligation ou autre. La Bourse reste instable, ce qui n'est pas le cas des prix de l'immobilier à Bruxelles et sa périphérie qui restent quant à eux attractifs et stables.

Naturellement, il faut tenir compte de certains critères primordiaux en matière de choix d'investissement, comme la localisation ou encore la qualité du bâtiment. Mais à long terme, l'immobilier restera toujours un bon placement. Il paraissait presque certain que le nouveau gouvernement belge éviterait d'alourdir significativement la fiscalité immobilière, eu égard à ce que représente l'immobilier pour chaque Belge. Et, en effet, l'idée de taxer les loyers des immeubles résidentiels n'a pas été retenue. La taxation du propriétaire s'est maintenue elle aussi, et le budget 2012 n'a pas modifié non plus l'imposition des plus-values immobilières. D'autre part, les taux d'emprunt sont faibles, ce qui explique par ailleurs la forte demande de la part de candidats acquéreurs à la propriété, qu'il s'agisse d'un bien pour se loger ou d'un bien d'investissement.

**Propos recueillis par
Stephan Debusschere ■**