

En 2013 tout peut arriver : le

Les professionnels et observateurs du marché immobilier ne sont pas du même avis. Loin de là.

Tendances
Charlotte Mikolajczak

L'ANNÉE 2012 EST terminée. Vive 2013 ! Les observateurs du marché immobilier ne se réjouissent toutefois pas de manière unanime. Cinq d'entre eux se sont prêtés au jeu de la "boule de cristal". Où l'on s'aperçoit qu'il est difficile de faire parler les variables macroéconomiques...

1 Century 21 : baisse des prix dans un contexte de stabilisation. Pour l'année 2013, le réseau d'agences prévoit une diminution des prix de 2 % sur l'ensemble du pays. S'il pointe un recul global tant en Flandre (-2 %) qu'en Wallonie (-3 %), il entrevoit, pour Bruxelles, une légère augmentation (+1%). Mais pas question de s'associer à ceux qui évoquent une possible crise immobilière et, encore moins, à ceux qui parlent de surévaluation. Selon Century 21, "il s'agit avant tout d'une stabilisation des prix après des années exceptionnelles". "Les propriétaires qui veulent vendre un bien sont de plus en plus réalistes quant au prix demandé", commente Mathieu Verwilghen, patron du réseau. Cette tendance se poursuivra dans les prochains mois puisque le vendeur, tout comme l'acheteur, bénéficie de cette situation. Les biens proposés à un prix raisonnable se vendent mieux et plus rapidement". Et de ne voir dans cette stabilisation que des effets positifs, surtout pour le segment des maisons mitoyennes de petite

LES PERSPECTIVES DES "PROS" POUR 2013

EVOLUTION DES PRIX	EVOLUTION DES TRANSACTIONS
CENTURY 21 -2% (-3% Wallonie, -2% Flandre, +1% Bruxelles)	-6%
ERA Appartements +4% Maisons -5%	-10%
ING Entre +2% et +4%	Entre +4% et +5%
KBC -7%	"Moins de volume qu'en 2012"
TREVI Entre +1,5% et +2%	"Plus dynamique qu'en 2012"

taille, dont la valeur marchande va profiter "de façon significative". Pour ce qui est de l'activité, Century 21 note que "certains signaux annoncent que la très belge 'culture de la brique' pâtira probablement du comportement d'achat, comme c'était déjà le cas l'année passée", ajoute Mathieu Verwilghen. La crise économique et l'attitude retenue des organismes financiers diminueront le pouvoir d'achat et "joueront indéniablement un rôle de temporisation sur le marché de l'achat immobilier". Selon Century 21, le nombre global de transactions pour l'ensemble du territoire diminuera de 6 % en 2013.

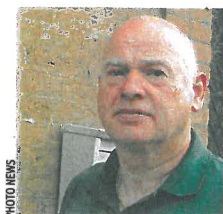
2 ERA : Le réseau d'agences immobilières Era différencie nettement l'évolution attendue des prix pour les maisons d'habitation (en recul de l'ordre de 5%), d'une part, pour les appartements d'autre part (en hausse de 4%). "Les candi-

ats acquéreurs vont se diriger vers des unités moins chères, indique Iain Cook, qui gère le réseau en Belgique. Cela tient aux incertitudes ambiantes sur le plan économique (pouvoir d'achat, emploi...). Mais également à la prudence des banques. Or, sans crédit, pas d'achat." En matière de transactions, Era entrevoit d'ailleurs "une diminution de l'ordre de 10%". "Le succès des appartements, que l'on a déjà noté en 2012 et 2011, ajoute-t-il, tient aussi au poids des investisseurs sur le marché. Ils resteront présents en 2013. D'autant que le potentiel sur le marché locatif ne fera pas, majoré par ceux qui attendront de s'être concocté des fonds propres avant d'acheter".

3 ING Belgium : c'est en 2014 et non en 2013 que le recul se manifestera. Si Julien Manceaux, senior economist, est apparemment confiant pour 2013, c'est que 2012 n'a pas été fameuse... Et

comme la comparaison se fait par rapport à 2012, CQFD. "Nous n'avons pas encore de statistiques finales pour 2012, explique-t-il. Mais je pense que le recul, au niveau transactionnel, pourrait se situer entre -5 et -10 %. De 128 000 transactions en 2011, on passera, en fonction d'une détérioration plus ou moins forte au second semestre 2012, à 115 000 ou 120 000 transactions sur l'ensemble de l'année dernière". 2013 ne pourrait être pire. "Je prévois, pour cette année, un retour à un niveau qui se situerait entre celui de 2011 et celui de 2012. C'est-à-dire aux alentours de 125 000 transactions. Soit, statistiquement parlant, une hausse de 4 à 5 % par rapport à 2012. Cela suppose que le segment des maisons se reprenne, puisque c'est celui qui a le plus baissé l'an dernier."

Pour ce qui est des prix, l'économiste d'ING s'attend, pour 2013, à une hausse des prix de 2 à 4 % (au-dessus de l'inflation), après une hausse de 1,5 à 2,5 % en 2012 (en deçà de l'inflation de 2,8 %). "Il n'y a pas de raison que les prix reculent en 2013, explique Julien Manceaux. Du moins si les taux restent bas et si l'on n'y a pas de changement de politique fiscale. La confiance devrait d'ailleurs remonter au 2^e semestre." Et d'évoquer une année 2013 assez correcte. C'est pour 2014 qu'il est moins optimiste. "Il est clair que mi-2012 on a observé un recul des prix d'un trimestre sur l'autre. Mais avant d'atteindre un recul des prix dans la globalité, c'est-à-dire d'une année sur l'autre, il faut tomber dans un sérieux marasme. Pour avoir un taux de croissance négatif cette année, il faudrait qu'il y ait eu de sérieux reculs couvrant les 3^e et 4^e trimestres; supérieurs à -2 %. Ce qui est assez rare. Et pour envisager une année 2013 négative, il faudrait que la tendance



"Il s'agit avant tout d'une stabilisation des prix après des années exceptionnelles"

MATHIEU VERWILGHEN
Administrateur délégué du réseau d'agences Century 21



"Les acheteurs vont se diriger vers des unités moins chères"

IAIN COOK
Administrateur du réseau d'agences Era



"Il n'y a pas de raison que les prix reculent en 2013"

JULIEN MANCAUX ING
Senior economist ING Belgium



"Cette surévaluation des prix sera corrigée graduellement dans les années qui viennent"

JOHAN VAN GOMPEL
Senior economist KBC Group

meilleur comme le pire

continue à ce rythme-là. Dans mon scénario, je ne vois pas de taux de croissance annuelle négatif avant mi-2014. Mais ce n'est que mon scénario".

4 **KBC : recul de la demande et forte baisse des prix.** Johan Van Gompel, senior economist KBC Group, est assurément le plus alarmiste sur l'évolution des prix en 2013. Lui qui table sur un recul moyen de 7 % par rapport aux moyennes de 2012; recul qui se poursuivra, selon lui, en 2014 (-2 %). Et d'expliquer cette dégringolade attendue par les mauvaises perspectives sur les niveaux des taux d'intérêts hypothécaires (légère augmentation), le chômage (en augmentation) et les revenus des ménages (toujours faibles). "Des variables macroéconomiques, ajoute l'expert, dont l'étude que nous avons réalisée en 2012 a démontré toute l'importance sur l'accessibilité des biens et sur l'évolution des prix des maisons depuis les années 1970." 2013 n'y échappera donc pas. "Quand les particuliers ont des doutes sur leurs revenus, ils s'interrogent sur leurs capacités de remboursement", précise Johan Van Gompel, qui pronostique une pression sur les prix. Dans la foulée, il revient sur la surévaluation de la brique belge, qu'il décrit comme "l'augmentation plus rapide des prix que ne le justifient les fondamentaux économiques et démographiques", et qu'il estime entre 5 et 10 %. "Cette surévaluation des prix sera corrigée graduellement dans les années qui viennent". Quant à l'activité sur le marché, il ne peut l'envisager qu'en recul. "Une baisse de prix reflète une baisse de la demande, conclut-il. Pour 2013, on ne peut que s'attendre à une moins forte demande."



Pas de véritables catastrophes à attendre sur le marché immobilier en 2013. Il n'empêche, si certains "pros" le voient "bleu gris", d'autres le voient quand même "gris bleu".

5 **Trevi : neuf et prestige, attention, danger !** Sur le front des prix, Eric Verlinden, administrateur délégué du réseau d'agences Trevi, annonce "une année segmentée en deux parties". Avec une première partie sûre et une seconde plus incertaine. "Le premier semestre sera le prolongement de ce que nous connaissons depuis septembre 2012 : un volume de transactions acceptable et régulier, à des prix en recul de 5 à 10 %." Viendra ou ne viendra pas, alors, l'équilibre. Mais, dans le chef de Trevi, c'est l'optimisme qui surgit. "La croissance économique va reprendre", commente Eric Verlinden. Cela va donner un nouveau coup de fouet aux transactions et aux prix. Les

investisseurs vont oser prendre des risques; les acheteurs se sentiront rassurés dans un environnement plus maîtrisé". Et de pronostiquer, pour l'ensemble de l'année, une hausse des prix "au niveau de l'inflation ou en-dessous, entre 1,5 à 2 %" et une "stabilité" sur la plan transactionnel. Si 2012 fut découpée en deux, 2013 le sera en trois : "Les 4 premiers mois moins dynamiques, les 4 derniers plus dynamiques". Avec des points d'interrogation sur les 4 mois centraux. Cette année, deux marchés seront à surveiller de près, selon Trevi : le neuf et l'immobilier de prestige (au-delà de 1 million d'euros). "Deux marchés peu élastiques", com-

mente Eric Verlinden. "Les promoteurs ont des impératifs de rentabilité et ne peuvent réagir à une baisse des prix aussi rapidement que Monsieur et Madame tout le monde sur le marché de seconde main. Les prix ne s'ajustent pas aussi aisément", explique-t-il. Et c'est pareil en très haut de gamme. "Les acquéreurs ont tendance à rester figés; les vendeurs aussi, qui n'ont pas nécessairement besoin d'argent et qui peuvent décider de revenir sur le marché plus tard." Sur la fin de l'année, le marché va aller dans un sens ou dans l'autre, rééquilibrage ou non. Conséquence : "soit les vendeurs (de neuf ou de prestige) attendent, soit ils s'ajustent".



"Les investisseurs vont oser prendre des risques, les acheteurs se sentiront rassurés"

ERIC VERLINDEN
Administrateur délégué
de Trevi Group

En France, Espagne et ailleurs

Perspectives chahutées sur d'autres marchés européens.

En France, la chute du nombre de transactions de logements anciens, de près de 25 % en 2012, devrait continuer en 2013, malgré des taux d'intérêts de prêts immobiliers au plus bas. Notamment, selon certains observateurs, suite à l'augmentation des ventes "forcées" (suite à divorce, décès ou mutation professionnelle). Mais les prix ne chuteraient pas, en raison de la réticence des vendeurs à baisser leurs prétentions et de la pénurie d'habitants. En 2012, d'ailleurs, et après plusieurs années de flambée, le prix moyen d'un appartement n'a baissé que de 1,6 %, par rapport à 2011 et celui des maisons de seulement 1,5 %. Au Royaume-Uni, les prix de l'immobilier ont légèrement reculé (-1 %) en 2012. Le marché va

rester incertain en 2013 alors que la reprise de l'économie du pays est fragile: bas niveaux d'activité avec des prix stables ou baissant modérément durant l'année.

En Espagne, les prix des logements neufs ont subi en 2012 leur 5^e année consécutive de baisse (-6,5 %) pour retomber à leurs plus bas niveaux depuis le début 2003. Le prix d'un logement neuf est aujourd'hui en moyenne inférieur de 33,5 % au niveau atteint au plus fort de la bulle immobilière, qui a éclaté en 2007. Et la baisse devrait se poursuivre en 2013, la faiblesse de la demande ne permettant pas d'absorber l'énorme stock de logements neufs à vendre. A moins de séduire les investisseurs étrangers. (avec AFP et Reuters)