

IMMOBILIER

# L'IMMOBILIER ne flanchera pas CETTE ANNÉE

► Le prix des maisons a légèrement grimpé en 2012. Pas celui des appartements. Belle reprise attendue pour le second semestre

Hier, sont tombées deux informations immobilières de prime abord contradictoires. D'une part, la Fédération royale du notariat belge annonce que l'année 2012 a enregistré plus de transactions immobilières que 2011 : +1,1 précisément et que le prix des maisons a encore grimpé. D'autre part, la Banque Nationale de Belgique indique que le nombre de nouveaux crédits hypothécaires a chuté de 20,1 % l'an passé, par rapport à l'année précédente.

Plus de transactions, moins de crédits ? Pas si surprenant que cela, en fait. La situation peut en effet s'expliquer par le fait que le nombre de crédits hypothécaires a connu un pic fin 2011, notamment dans le cadre de rachat de crédits dus à des taux d'intérêt particulièrement bas et de crédits à la rénovation contractés à cette période de l'année 2011 pour cause de fin de certaines primes à la rénovation.

Contrairement aux prévisions alarmistes, 2012 ne fut donc pas moribonde

► Pas de panique, le marché immobilier restera stable cette année. Il pourrait même rebondir au second semestre. © SHUTTERSTOCK

tant sur le plan des transactions que celui du prix des maisons et appartements (voir infographie). En deux mots : le prix moyen des maisons a légèrement grimpé alors que celui des appartements s'est affaibli, au profit de la location. "La recherche de location a grimpé de 10 à 15 % sur notre site voici deux ou trois mois, au détriment des recherches pour un achat de bien. Et la tendance se maintient", confirme le manager web de LogicImmo Renaud Chaudoir.

À LA QUESTION CRUCIALE : le marché va-t-il craquer cette année 2013 ? Faut-il sauter sur la première occasion, ne rien la-



cher sur son prix, attendre des jours meilleurs ? Clairement non. "Nous sommes plutôt opti-

mistes. On nous avait annoncé une année 2012 très difficile, ce ne fut pas le cas", avance Eric Verlinden, le CEO de Trevi Group. "2012 ne fut pas facile", tempère Edmée Gouvy, de l'agence bruxelloise BHN Immo. "Mais 2013 s'annonce bien. Il y a toujours moyen de faire de bonnes affaires si l'on a un peu d'argent de côté."

Explications en trois points. 1 Le marché de l'immobilier d'occasion s'est déjà corrigé au second semestre 2012, d'environ 5-10 %. Il est désormais équilibré. "Et la rapidité avec laquelle les biens au juste prix du marché partent nous laisse penser que la correction a été entérinée", poursuit Eric Verlinden. Un bien proposé au prix du marché part donc rapidement. Par contre, le

marché du neuf réagit moins vite car les marges des promoteurs sont moindres.

2 Les taux resteront très bas. Pas plus ni moins de 0,25 % d'évolution, assurent les plus gros banquiers de la place.

3 Le marché immobilier reprendra sa pleine vigueur au 2<sup>e</sup> semestre de cette année grâce aux indices économiques plutôt favorables, pour l'instant.

M. L.

COMMENTAIRE

Pour 200.000 €, t'as plus rien

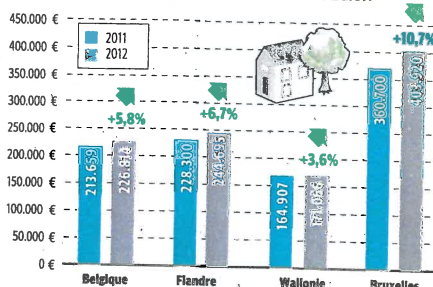
Les familles nombreuses vivant à Bruxelles sont-elles condamnées à l'exil ? De plus en plus, la réponse est oui. La capitale de l'Europe ne dispose pas de biens, financièrement abordables, capables d'accueillir un ménage et ses quatre enfants dans un relatif confort. Hormis les maisons typiquement bruxelloises aux interminables cages d'escalier, aux insupportables trois pièces en enfilade et, pour la plupart, déjà transformées en plusieurs appartements de fortune, ces biens dépassent tous allègrement les 400.000 euros, souvent bien plus. Inabordable pour le commun des Bruxellois... Seule solution, dès lors, choisir un quartier bruxellois bas de gamme ou tenter l'aventure loin dans le BW ou le BF, voire le Hainaut et devenir un vulgaire navetier. Plutôt mourir ! Non que ces régions soient inhospitalières, simplement : pour certains, la vie à Bruxelles constitue un choix pesé, réfléchi : celui de bénéficier d'une vie associative et culturelle riche, d'ouvrir ses enfants à d'autres cultures, de ne posséder qu'une seule voiture, etc. Alors là, faut choisir ma p'tite dame...



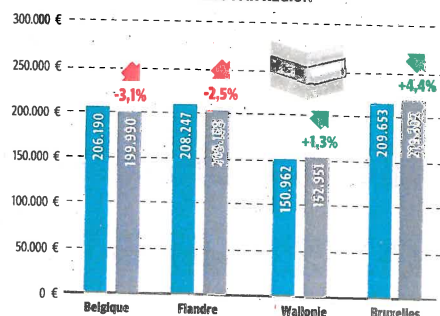
PAR MATHIEU LADEVÈZE

ÉVOLUTION DES PRIX DE L'IMMOBILIER

PRIX MOYEN DES MAISONS UNIFAMILIALES PAR RÉGION



PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR RÉGION



Source : Fédération Royale du Notariat de Belgique

Infographie: M. L.

## Le Belge vit de plus en plus petit

► La surface moyenne d'un logement en Belgique atteint 71 m<sup>2</sup>. Contre 86 en 2002

► La villa quatre façades construite dans les années 70 n'a plus la cote, nous bassine-t-on depuis quelques mois. Il suffit de surfer sur les principaux sites immobiliers pour s'en rendre compte. Certains biens, allé-

chants de prime abord, restent parfois plusieurs mois sur le site, encaissant une, parfois deux diminutions de prix avant de trouver acquéreur. L'an passé, une quatre façades de style (environ 170 m<sup>2</sup>) basée à

Rhode-Saint-Genève et affichée à 440.000 euros est restée en rade jusqu'à ce que la propriétaire accepte de baisser son prix deux fois. À 398.000 euros, le bien est parti en deux jours.

PLUSIEURS RAISONS expliquent un phénomène néanmoins d'abord lié au prix du bien qu'à son type. D'abord, ce type de

villa nécessite souvent de lourdes rénovations du fait de sa faible performance énergétique. "Mais lorsque les propriétaires acceptent de revoir leurs exigences et de se conformer au prix du marché, ces biens partent", explique le CEO de Trevi Group Eric Verlinden.

Enfin, le marché de l'immobilier a largement évolué ces dix dernières années. Les familles se décomposent, les célibataires sont plus nombreux, etc. Ceci implique des besoins d'es-

paces moindres qu'à une certaine époque. En moyenne, le Belge vit aujourd'hui dans 71 mètres carrés. En 2002, il vivait dans 86 m<sup>2</sup>.

Chez Trevi, cette tendance est flagrante, moulée dans les statistiques : "En moyenne, le Belge vit dans une surface plus petite de 15 % qu'il y a dix ans", poursuit Eric Verlinden. "La tendance est identique dans toutes les villes européennes de la taille de Bruxelles, à des degrés différents."

M. L.