

Dissonances sur les prévisions immobilières

IMMOBILIER Avec un recul de 15 % d'ici à 2017, les pronostics d'ING ne font pas l'unanimité

Si 2012 fut caractérisée par une remarquable stabilité du marché de l'immobilier – la hausse des prix (2,6 %) s'étant alignée sur l'inflation (2,8 %) –, c'est surtout les prévisions du dernier rapport d'ING qui ne devraient pas manquer de susciter des commentaires : la banque prévoit « une correction » de l'ordre de – 15 % du marché de 2014 à 2017.

Une conclusion qui s'articule principalement autour de trois critères, jugés déterminants par Julien Manceaux, économiste et auteur de l'analyse.

1. Les actifs boursiers. Le regain d'intérêt pour ces placements devrait se faire au détriment du placement immobilier.

2. Le vieillissement de la population pourrait également grever le marché, dès 2015 selon ING. « En 2000, les 65 ans et plus dépensaient 75 % de ce que dépense le ménage belge moyen. Ce chiffre est de 85 % en 2011, ce qui réduit le capital transmissible à la génération suivante », plaide l'économiste.

3. La hausse des taux d'intérêt sur le prêt hypothécaire attendue par ING pour 2014 et les années qui suivent devrait immanquablement limiter le pouvoir d'achat des Belges. En effet, ajoutée au coût mensuel de l'emprunt « proche des valeurs plafond en termes de capacité d'endettement », cette hausse (envisagée à 170 points de base d'ici à 2015)

devrait lourdement ralentir le marché jusqu'en 2017. « Dans la mesure où ceux qui pourront compenser par un apport d'épargne sont peu nombreux », ajoute Julien Manceaux.

Or, cet avis est loin de faire l'unanimité. « ING semble sous-estimer l'effet culturel et sociologique de "la brique dans le ventre" des Belges », rétorque Eric Verlinden, patron du groupe Trevisi. Celui-ci observe une demande irrationnelle pour la propriété, exclusive au marché belge.

Quant à la prudence croissante des banques, il se dit même enthousiaste : « Si les taux augmentent, l'épargne record des Belges circulera davantage, ce qui est excellent pour ce marché cou-

tumier d'une stabilité extrêmement saine. »

Et le retour des valeurs boursières est également bien accueilli : « Le contraire eût été inquiétant. »

Enfin, Eric Verlinden voit dans la démarche d'ING une possible tentative d'effet d'annonce autoréalisatrice pour calmer les ardeurs spéculatives. « Les rapports 2008, 2009 et 2010 annonçaient tous un tassement du marché. Il n'en fut rien. De notre côté, tous les indicateurs penchent pour une reprise en 2016. Une prévision partagée par le Syndicat des professionnels de l'immobilier », a-t-il conclu.

Vous avez dit dissonances ? ■

OLIVIER CROUGHS



GEN

6

