

Brique: pas de chute de prix en vue

Le marché résidentiel belge résiste, encore et toujours. Grâce aux investisseurs.

ÉQUILIBRE

Depuis des mois et des mois, les professionnels de l'analyse immobilière jugent que les biens résidentiels sont surévalués en Belgique et qu'un retournement de situation guette. Certes, ils ne prédisent pas un krach à l'irlandaise ou à l'espagnole, mais néanmoins un recul des prix de 10 à 15 %.

Or, ce recul se fait attendre. La dernière livraison de l'indice Trevi, réalisé par le réseau d'agences éponyme, fait même état d'une très légère progression, passant de 109,60 le 1^{er} octobre 2013 à 109,74 le 1^{er} janvier 2014. Cet indice, qui mesure l'évolution des prix de vente des maisons et appartements, retrouve le niveau qui était le sien au début de l'année écoulée, "démontrant, pour autant que nécessaire, l'incroyable stabilité du marché immobilier résidentiel belge", indique son auteur dans un communiqué. Au point de conseiller aux "prévisionnistes de tout bord" de se préparer à "effacer de [leur] dictionnaire, le mot 'chute'. Que le marché se corrige parfois de quelques pour-cent, nous le confirmons, mais qu'il s'écrase, nous restons dubitatifs."

Comment expliquer que le marché belge fasse ainsi de la résistance ? Qu'il soit si "pépère", "provincial", ose même Eric Verlinden, administrateur délégué de Trevi Group. Selon lui, il y a un faisceau de raisons. Mais pas toutes celles que l'on croit.

1 Pas d'offre neuve pléthorique. "Des promoteurs belges prudents, auxquels des banquiers accordent des crédits prudemment, cela signifie que les projets sont lancés parcimonieusement, convient Eric Verlinden. C'est clairement la raison majeure de l'équilibre entre l'offre et la de-

mande et donc de la résistance du marché. C'est vrai pour toutes les régions du pays; il n'y en a pas une pour laquelle on peut dire qu'il y a sur-offre, ni sous-offre d'ailleurs." Ce qui ne veut pas dire que tous les segments du marché ont résisté. Ainsi le haut de gamme ne fanfaronne plus de-

puis longtemps. Si les prix ne sont pas à la baisse, c'est tout simplement qu'il n'y a pas de transaction pour l'entériner. "Les acheteurs proposent 80 alors que les vendeurs rêvent toujours de 100... Ce marché est virtuellement en faiblesse, confirme l'expert, qui prédit toutefois un recul des prix cette année 2014. "Les vendeurs vont entendre raison et accepter de baisser leurs prétentions à... 85."

2 L'importance croissante des investisseurs. "Ils représentent 1 achat sur 4 sur le marché secondaire et jusqu'à 40 % des ventes sur le marché du neuf", indique Eric Verlinden. Leur intérêt pour la brique vient de leur relatif désintérêt pour la Bourse au sens large, et s'explique surtout par la masse d'argent disponible. Celui planqué sur les comptes d'épargne "qui permet aux acquéreurs d'avancer les quotités exigées par les banques". Tout comme celui redécouvert suite aux DLU successives... "De l'argent dont on n'a pas besoin mais que l'on veut faire travailler, sourit le patron de Trevi

Group. A moins d'en faire un achat plaisir [seconde résidence]." "Ces investisseurs contribuent doublement à l'équilibre, poursuit-il. Celui d'aujourd'hui, en ce qu'ils permettent d'écouler une production neuve. Et celui de demain, puisque les nouveaux habitants emmenés par le boom démographique annoncé seront plutôt des locataires; or, pour qu'ils puissent se loger, il faut des bailleurs." A condition, toutefois, que ces investisseurs aient acheté les biens ad hoc, à savoir moyen de gamme.



ERIC VERLINDEN
Administrateur délégué
de Trevi Group.

3 L'extrême prudence des banques belges (davantage que leurs consœurs françaises, espagnoles...), vis-à-vis de tous les candidats-acquéreurs. "Pour preuve, le très faible nombre de ventes sur saisie. Cette prudence, qui ne date pas d'hier (bien avant la crise de 2008), est récompensée aujourd'hui."

4 Une fiscalité immobilière acceptable. Elle n'est excessive ni dans un sens, ni surtout dans l'autre. "La

Belgique n'a jamais créé d'incitants fiscaux importants au profit des investisseurs ou acheteurs, comme ce fut le cas de la France ou des Pays-Bas, par exemple, ajoute Eric Verlinden. Des incitants qui créent une demande non pour se loger mais pour défiscaliser et qui, dès le moment où ils sont supprimés, font basculer un marché. Cela ne s'est jamais fait en Belgique."

5 Eurocrates et investisseurs étrangers. Quoiqu'on ait pu le penser, les eurocrates n'ont pas été à la base des booms précédents; ils n'ont donc rien à voir avec l'équilibre actuel. "Leur impact sur le marché est marginal, notamment parce qu'ils ne sont pas des investisseurs, mais plutôt des acheteurs occupants." Cette résistance ne vient pas non plus d'investisseurs étrangers. "Le pays - Bruxelles en particulier - a vécu moult vagues dans le passé, conclut Eric Verlinden. Celle des Suédois, des Irlandais... qui ont gonflé les prix et donné une dynamique au marché. Mais depuis 6 à 7 ans, il n'y en a pas eu." La résistance du marché belge est bel et bien belgo-belge.

Charlotte Mikolajczak

