

Éditorial



GUY LEGRAND
Senior writer

L'immobilier est le meilleur placement à long terme

Ma maison a-t-elle pris de la valeur ou en a-t-elle perdu? Est-ce le moment d'acheter un appartement ou, au contraire, convient-il d'attendre? Les propriétaires d'un bien immobilier, comme les candidats à la propriété, se posent régulièrement de telles questions. D'où l'intérêt du guide très détaillé qui accompagne ce numéro de *Trends-Tendances*. En fait, ils ne sont pas seuls à s'interroger de la sorte sur leur patrimoine, actuel ou futur: les investisseurs en actions se posent des questions du même ordre, et beaucoup plus fréquemment, voire tous les jours pour les plus mordus! Ce n'est cependant pas comparable, pour au moins deux raisons. D'abord, l'intérêt pour la brique est beaucoup plus large. Pas moins de 75% des Belges sont en effet propriétaires de leur logement, et on compte en permanence des milliers de citoyens qui envisagent de franchir le pas. Pour la plupart de nos compatriotes, ce logement constitue d'ailleurs l'essentiel de leurs avoirs. Résultat: à en croire les estimations faites par la banque ING, l'immobilier représente 60% du patrimoine des Belges. Ensuite, le logement — du moins *son* chez soi — présente un côté sentimental et, surtout, symbolise une certaine sécurité. Les propriétaires perçoivent cela assez intuitivement et à juste titre. On pourrait se faire l'avocat du diable: après tout, la brique est-elle vraiment un bon investissement à long terme, comme on l'affirme communément? Les éléments ne manquent pas pour induire le doute. A commencer par la crise américaine des *subprimes*, qui a engendré une crise financière, puis économique, quasiment sans précédent. L'appât du gain et la désinvolture des intervenants n'auraient probablement pas suffi si les prix n'avaient chuté d'un tiers. Impossible en Europe, n'est-ce pas? Faux: l'Espagne et l'Irlande sont dans une situation analogue. Seule différence notable: ces pays n'ont pas refilé leurs emprunts hypothécaires pourris à l'étranger. Bon, ce n'est pas

possible en Belgique, tout de même? Alors que d'aucuns entrevoient depuis plusieurs années déjà une correction assez prononcée, on est aujourd'hui loin du compte: les prix se maintiennent. Même en France, où la baisse de l'immobilier est de toutes les conversations, il ne s'est agi que d'un recul global de 2% l'an dernier, comme en 2012. Les professionnels attendent un repli plus sévère cette année, c'est vrai, qui porterait le total à quelque 10%. Pas encore de quoi s'affoler. Fort bien, mais qu'en est-il à long terme, puisque c'est bien ainsi qu'on envisage l'immobilier? Deux réponses essentielles. D'un côté, il est exact qu'on a connu des périodes de reflux des prix assez sévères. Au début des années 1980, alors que des taux d'intérêt très élevés détournaient les investisseurs de la brique, celle-ci a fléchi de 15 à 20% dans notre pays, un marché pourtant moins volatil que d'autres. Vendus dans l'urgence, quelques biens ont même été bradés à la moitié de leur valeur estimée un ou deux ans plus tôt! D'un autre côté, quand on prend du recul sur un siècle environ, on s'aperçoit que l'immobilier s'apprécie autant que les actions, mais sans connaître de mouvements aussi brutaux qu'elles, ni à la hausse, ni à la baisse. Et en évoluant en sens inverse. Ainsi la Bourse s'est-elle envolée durant les années 1980, quand l'immobilier était à la peine. Tout le contraire des années 1970, quand l'immobilier flambait alors que la Bourse s'effondrait. Le caractère intuitivement rassurant de la brique se vérifie donc sur le plan financier. Une combinaison d'actions et d'immobilier constitue même le meilleur des patrimoines. ©