

## Des chiffres à analyser à la loupe, secteur par secteur, mais toujours avec des pincettes Le Soir

Paolo Leonardi

Mis en ligne jeudi 28 août 2014, 15h40

**Les derniers chiffres du SPF Economie font état d'une baisse des prix. Une « stagnation » serait sans doute le terme plus approprié. Analyse avec un expert.**



Photo : Photonews.

Comme à son habitude, le SPF Economie a publié ses chiffres relatifs à l'immobilier en Belgique. Ils concernent le premier semestre 2014 et ont déjà fait couler pas mal d'encre si pas... de salive parmi les candidats acheteurs et vendeurs.

En gros (lire par ailleurs), ils indiquent une baisse, voire une stagnation, des prix selon le secteur analysé. Mais le gros danger de ce genre d'indices (et c'est le cas pour tous les autres indices existant sur le marché) est qu'ils ont parfois tendance à comparer des pommes et des poires. « *C'est un grand sac dans lequel on met tout dedans, schématise avec humour Michaël Zapatero, du cabinet d'expertise immobilière de Crombrugge & Partners. Il faut voir de quel type de maison on parle, quelle est la façon dont le SPF Economie trie les chiffres, c'est quoi un habitat ordinaire...* »

En tant qu'expert obligé d'effectuer des évaluations périodiques pour des sicafis et des organisations institutionnelles, notre interlocuteur jette toutefois un regard intéressé sur ces chiffres. « *Particulièrement sur celui qui indique le nombre de transactions, expose Michaël Zapatero. A Bruxelles, 721 maisons se sont vendues au deuxième trimestre 2014, contre 800 à la même période en 2013. Pour ce qui est de tout le territoire de la Belgique, 27.378 maisons ont été vendues au premier semestre 2014, contre 29.857 un an plus tôt. Ces chiffres-là me parlent davantage : on est clairement dans une baisse d'activité.* »

Pour cet expert, le plus gros problème des chiffres vient du fait qu'ils cherchent à extraire des moyennes. « *Or, un bien n'est pas l'autre, poursuit-il. Quelle est la qualité ou l'état du bien vendu, sa superficie habitable ou encore son foncier ? Un seul indice, celui des géomètres-experts, tient compte du bâti et du foncier. Mais il n'est publié qu'une fois par an, en mars ou en avril je crois, et il n'analyse la situation que pour Bruxelles. Dommage...* »

On l'aura compris, la plus grande prudence est de mise lorsqu'il est question d'analyser des chiffres, quels qu'ils soient. « *Dans notre cas, c'est primordial puisque nous analysons et gérons le patrimoine de nos clients, glisse-t-on chez de Crombrughe & Partners. Certains viennent se plaindre quand ils voient dans les journaux des indices qui parlent de hausse de prix alors que leur patrimoine immobilier baisse !* »

C'est la raison pour laquelle Michaël Zapatero et ses collègues ont instauré le baromètre Immovlan.be, que *Le Soir Immo* publie régulièrement. Il trie les annonces parues dans le *Vlan* et extrait de la moulinette un prix au mètre carré des maisons. « *L'évolution de ce prix de référence jumelée à l'évolution de la qualité, de la superficie et de la taille du foncier nous permet d'avoir une vision plus réaliste des tendances actuelles.* »

Pour en revenir aux chiffres du SPF Economie, ils indiquent une baisse des prix mais elle est minime. S'il fallait utiliser un autre terme, sans doute plus approprié, on penserait davantage à stabilisation ou stagnation. Michaël Zapatero confirme et est d'accord sur un autre point : si on achète aujourd'hui un bien en Belgique, quelle que soit la région dans laquelle il se trouve, il ne faut pas espérer réaliser une plus-value de 10 pour cent dans les deux prochaines années. Ceci dit, le moment d'acheter est toujours idéal. « *A condition de bien déterminer la raison de l'achat, précise l'expert. Si l'on recherche une maison pour ses vieux jours, discuter de plus-value et de rendement n'a pas réellement de sens. On achète sa tranquillité future sur base de ce qu'on sait financer, abstraction faite, dans une certaine mesure, de ce que vaut le bien. Mais pour un investisseur, c'est une tout autre histoire. Souvent, les acheteurs s'en tiennent à la progression de leur plus-value sur base annuelle. Mais ils oublient de mettre dans la balance ce que coûte l'entretien de leur maison, le précompte immobilier que l'on doit payer chaque année, sans oublier le coût de l'inflation qu'il faut déduire.* »

L'homme se veut confiant pour l'instant. « *J'ai confiance dans le gouvernement qui est en train de se mettre en place, dit-il, mais nul ne sait vers quoi on va...* »

Les taux d'emprunt actuels vont-ils rester (historiquement) bas ? Et si oui, pendant encore longtemps ? Le bonus-logement et la déductibilité fiscale dans son ensemble, qui peut dire avec certitude ce qu'ils vont devenir ? Autre point d'incertitude qui peut peser dans la balance : la taxation des loyers deviendra-t-elle un jour réalité ? Si oui, le rendement pour les investisseurs va subir un choc et c'est l'immobilier dans son ensemble qui prendrait un sacré coup sur la tête. « *A cela s'ajoute encore un point : quid de la demande future par rapport à l'offre et de la qualité de cette dernière ?*, précise Michaël Zapatero. *Le Brabant wallon regorge de maisons construites dans les années 1970 où tout est à refaire ! Leur apparition sur le marché de la vente a forcément une influence sur les prix...* »

En regardant les chiffres du SPF Economie, acheter un terrain serait une belle opération, sans doute la meilleure, puisque leur prix moyen pour l'ensemble de la Belgique est à la hausse à 3,7 % (mais il avait augmenté de +4,7 % il y a un an). « *C'est sans doute le secteur qui présente le moins de risques pour un investissement mais il faut tenir compte des décisions urbanistiques qui peuvent changer avec le temps, rapporte Michaël Zapatero. Mon choix idéal se porterait toutefois sur l'achat d'un appartement bien situé d'un point de vue accessibilité. C'est un secteur qui se porte à merveille et qui devrait rester intéressant.* »

Un appartement plutôt qu'une maison ? « *Si la maison est bien située, par exemple proche d'une gare RER ou SNCB, en dehors des grandes villes, elle reste un achat très intéressant. Ceci dit, je me pose beaucoup de questions par rapport à la durabilité des maisons qu'on construit aujourd'hui. Seront-elles encore durables dans vingt ans ? Toutes ces nouvelles techniques constructives, comme le double flux par exemple, résisteront-elles au temps ? Je n'en suis pas si sûr...* »

**[galerie photos immo \(http://portfolio.lesoir.be\)](http://portfolio.lesoir.be)**



Région Hannut-Landen - Idéalement située, 800m<sup>2</sup> habitables, jardin paysagé...  
([http://www.jvcimmo.be/search\\_prop\\_details.php?](http://www.jvcimmo.be/search_prop_details.php?lng=fr&id=51&office_id=35&search=direct)  
[lng=fr&id=51&office\\_id=35&search=direct](http://www.jvcimmo.be/search_prop_details.php?lng=fr&id=51&office_id=35&search=direct))