

Les prix de l'immobilier résistent mieux que prévu

29 août 2015 07:00

Les experts en immobilier interrogés dans le cadre d'une enquête de L'Echo ne croient pas à un effondrement du résidentiel belge. Le marché est soutenu par des taux d'intérêt historiquement bas, le segment locatif, et un "tax shift" favorable au secteur.

Les personnes qui investissent à long terme sur le marché résidentiel belge devraient pouvoir dormir sur leurs deux oreilles. D'après le panel de 17 experts belges que nous avons interrogés au cours du mois d'août, les prix devraient en effet rester stables cette année: + 0,5% pour les maisons, + 0,4% pour les appartements, et -0,7% pour les villas. Seuls les terrains à bâtir devraient voir leur prix augmenter (+ 2,8%).

En 2015, l'immobilier devrait donc rester fidèle à sa réputation d'investissement sûr. Les membres du panel qualifient de "faible" le risque de baisse. La probabilité d'une baisse de prix de 5%, n'est que de 12%, tandis que le scénario d'une forte correction (10%) est jugé totalement improbable. Le risque reste limité à 2%.

À plus long terme, les experts considèrent également que les risques d'effondrement du marché sont limités. Pour les terrains à bâtir, ils évoquent une augmentation annuelle nominale de 1,9% pour les cinq prochaines années. Pour les appartements, la hausse est estimée à 1,4%, et pour les maisons, à 1,3%. Seules les villas restent à la traîne (+ 0,2% par an).

Cela suffira-t-il à maintenir l'attrait de l'immobilier comme investissement sûr? Cela dépendra de l'inflation, difficile à estimer à une échéance de cinq ans. La probabilité d'un scénario où les prix de l'immobilier résidentiel augmentent plus vite que l'inflation est estimée à 23%.

Les experts observent par contre qu'abstraction faite de l'inflation et de l'amélioration de la qualité moyenne des habitations, les prix n'ont pas vraiment augmenté depuis 2009.

Les prévisions des experts sont toutefois en contradiction avec les estimations des observateurs étrangers. Le magazine anglo-saxon "The Economist" continue à marteler que les prix sont nettement surévalués en Belgique: jusqu'à 60% sur base des ratios prix/revenus et prix/loyers. L'agence de notation Standard & Poor's, de son côté, estime dans un rapport publié en début d'année que les prix devraient baisser de 3,5% en 2015 puis de 2,5% en 2016, dans la foulée de la réduction du bonus-logement.

Les experts belges du marché immobilier avancent trois arguments pour justifier leur analyse plus optimiste:

La faiblesse des taux compense le bonus-logement moins généreux

Les experts s'accordent pour dire que jusqu'à présent, la réduction du bonus-logement en Flandre n'a eu que peu ou pas d'impact sur le marché résidentiel. Les banquiers sont par contre plus prudents. "*Nous nous attendons malgré tout à une baisse de 4% en 2015*", indique Johan van Gompel de KBC. Mais

pour 2017 et 2018, la banque table sur une reprise, avec des hausses de prix de respectivement 1,5 et 2,5%.

D'après les calculs d'ING, la réduction du bonus-logement et la non-indexation des montants déductibles pendant la durée de l'emprunt en Flandre, pourraient se traduire par une perte de 40.775 euros pour les emprunteurs.

Mais la baisse historique des taux – qui n'est manifestement pas près de s'arrêter – a apporté un peu d'oxygène et atténué légèrement l'impact du tour de vis fiscal. *"En deux ans, le prix des maisons en Belgique a – en moyenne – augmenté de 10.000 euros. Avec une charge mensuelle moyenne de 1.120 euros, un ménage qui conclut aujourd'hui un prêt sur 25 ans, peut emprunter 33.000 euros de plus qu'il y a un an"*, souligne John Romain d'Immotheke.

Faut-il dès lors redouter une hausse sensible des taux hypothécaires? De l'avis des experts, c'est un scénario peu probable. *"Compte tenu de la hausse structurellement modeste de l'économie mondiale, ce n'est pas pour demain. Sans compter que le manque d'alternatives en matière d'investissement joue aussi en faveur de l'immobilier"*, explique Pol Tansens de BNP Paribas Wealth Management.

L'évolution du nombre de transactions suscite par contre quelque inquiétude. Même si, pour la plupart des experts, la baisse des volumes observée au début de l'année (mais attendue après la hausse des derniers mois de 2015 qui anticipait les modifications du bonus-logement) semble tout bien considéré assez acceptable. *"Ces deux derniers mois, nous avons même observé une véritable remontée"*, explique Isabelle Vermeir, de Century 21. *"L'offre a légèrement baissé, et la demande est en hausse. Les habitations que nous avons depuis un certain temps dans notre portefeuille se vendent à nouveau plus facilement"*. *"Ce ne sont pas précisément les caractéristiques d'un marché en crise"*, renchérit Ian Cook, d'ERA.

Compte tenu de l'amélioration de l'accessibilité au logement d'un point de vue financier, les candidats acheteurs sont bien plus nombreux, en particulier chez les jeunes à la recherche d'habitations à rafraîchir ou à rénover. Mais cela ne se traduit pas forcément tout de suite dans une hausse des prix de ces habitations. Car les critères comme les performances énergétiques, l'état général, la mobilité, etc. pèsent plus lourd qu'auparavant. *"Les habitations 'prêtes à habiter' connaissent une évolution des prix relativement saine vu l'attrait qu'elles présentent pour ceux qui passent à un logement de niveau supérieur dans une deuxième phase de vie"*, estime Luc Machon de la Confédération des Immobiliers de Belgique (CIB).

Les experts pointent également que si une hausse des taux d'intérêt devait intervenir en Belgique, elle ne devrait pas dépasser celle de la plupart des pays voisins. *"Les ménages belges continuent à économiser énormément et sont relativement peu endettés. Cela leur permet de financer eux-mêmes une partie importante du montant de l'achat. Le marché belge est donc dans son ensemble beaucoup plus solide que l'immobilier étranger"*, ajoute Frank Maet de Belfius.

Le tax shift est favorable à l'immobilier

La fiscalité joue également un rôle, et non des moindres! Les droits d'enregistrement se montent à 10% en Région flamande et à 12,5% ailleurs, et chaque année, quelque 8% des revenus locatifs servent à payer le précompte immobilier.

Quasiment aucun expert ne s'attend à une baisse de la fiscalité immobilière dans un proche avenir. Le gouvernement a d'ailleurs indiqué qu'il n'avait pas l'intention d'y toucher. Deux tiers des experts es-

timent que le niveau d'imposition de l'habitation familiale est acceptable en l'état. Pour les logements donnés en location, seule la moitié d'entre eux pense que la fiscalité restera inchangée. Et pour les résidences secondaires, une majorité s'attend à terme, à une augmentation de la fiscalité.

Si les taxes devaient augmenter à terme, les experts pensent que la première mesure pourrait être l'imposition des revenus locatifs réels, suivie par une hausse du revenu cadastral et par une taxe sur les plus-values. Les autorités ont le choix. Nombreux sont ceux qui estiment qu'il serait logique de taxer les revenus locatifs réels, mais cela risquerait de décourager les investisseurs de se lancer sur le marché résidentiel privé, un segment déjà fragile. Les signaux lancés par le monde politique sont importants. *"Il suffit de voir le regain d'intérêt des investisseurs qu'a provoqué l'annonce du tax shift"*, souligne Kurt De Bisshop.

Mais ce n'est pas parce que le tax shift ne prévoyait pas de taxe sur les revenus locatifs en juin dernier, que cette option est définitivement écartée. Une procédure d'infraction est actuellement en cours à la Cour Européenne de Justice au sujet des différents traitements fiscaux appliqués aux biens immobiliers détenus en Belgique et à l'étranger. En cas de condamnation, deux jugements sont possibles: soit le gouvernement opte pour la taxation des revenus locatifs réels, soit la Belgique attribue un Revenu Cadastral aux biens détenus par des contribuables belges à l'étranger. Une taxation des revenus locatifs réels, qui est le scénario le plus probable selon les experts, est aussi celui que les investisseurs voient d'un moins bon œil.

"Une modification de la fiscalité immobilière n'est pourtant pas forcément négative. Nous devrions oser d'envisager un tax shift qui porterait exclusivement sur l'immobilier. Une taxation des revenus locatifs réels et une réévaluation du RC, combinées à une suppression ou une forte baisse des droits d'enregistrement – très élevés – pourraient assainir le marché", estime Bart van Craeynest d'Econopolis.

Enfin, notons qu'en Flandre, les taux des droits de donation de biens immobiliers ont baissé au 1er juin. *"La transmission de biens immobiliers à la génération suivante est facilitée. L'augmentation du nombre de donations enregistrée depuis lors, contribue aussi au maintien de l'attrait de la brique"*, assure Hans Bevers, de Petercam.

Reprise du marché locatif

Le prix des logements a augmenté et les banques exigent désormais un apport personnel plus élevé pour accéder au crédit. Voilà qui explique l'augmentation de la demande pour des biens à louer.

"C'est un marché dual. Davantage de jeunes ménages à deux revenus doivent rester plus longtemps sur le marché de la location. Ils optent pour des grands appartements de 100 m² avant d'acheter leur logement. Et parallèlement, la précarité financière de certaines personnes et les défauts de paiements sont des problèmes bien réels", souligne Philippe Janssens de Stadim. *"La demande pour des locations à environ 600 euros par mois est forte alors que l'offre est assez limitée"*, constate Eric Verlinden de Trevi. La réglementation devrait être plus en phase avec les besoins réels. Le marché bruxellois souffre par exemple d'un déficit de studios et d'appartements une chambre.

Le marché des kots étudiants décolle également. Les étudiants sont toujours plus nombreux et les études de plus en plus longues. Il y a cinq ans, un kot à Louvain coûtait 300 euros par mois. Aujourd'hui, on en est déjà à plus de 350 euros. La plupart des universités ont d'ailleurs investi dans les logements étudiants. Mais cela reste un marché de niche où le courant peut rapidement s'inverser.

Il est en tout cas de plus en plus fréquent que des candidats locataires offrent davantage que le loyer affi-

ché, observent les experts. Un phénomène qui était peu courant il y a quelques années.

L'augmentation de la demande de biens à louer n'a pourtant pas débouché sur une hausse généralisée des prix. *"Durant les six premiers mois de l'année, les loyers se situaient en moyenne à 630 euros par mois, contre 614 euros en 2014, et 616 euros en 2013. Pour les maisons, nous avons constaté une légère baisse, de 782 euros en 2013 à 756 euros en 2014, et 750 euros en 2015"*, explique Filip De Waele. Ce qui frappe, c'est que les candidats locataires comme les candidats acheteurs, privilégient davantage les logements bien isolés et que les locataires tentent plus souvent de négocier le montant du loyer.

Compte tenu de la baisse des rendements de l'épargne et des obligations, l'achat de logements destinés à la location séduit davantage d'investisseurs. *"Le nombre de candidats investisseurs sur le marché de la location est clairement en hausse, en particulier dans le cadre de nouveaux projets"*, souligne Sophie Lambrighs, de Home Invest Belgium. Le marché de la location poursuit sa mutation vers les appartements. Alors qu'en 2005, ils représentaient 58% du marché locatif, en 2013, la proportion avait déjà atteint 74%. *"Il ne faut pas espérer que ces investisseurs soutiennent à eux seuls le marché dans une ville comme Bruxelles. Je me demande d'ailleurs ce qui se passerait si les investisseurs flamands se détournaient des villes qui connaissent un taux de chômage chronique de 50%"*, pointe Stefaan Gielens d'Aedifica.

Tous les experts soulignent que les loyers n'ont pas suivi l'augmentation des prix des logements existants et des nouvelles constructions. Sur les cinq dernières années, les rendements locatifs sont tombés de 3,8 à 3,2%. D'après la CIB, selon la situation et le type d'habitation, ils ne dépasseraient même pas 2,5 ou 3%. Or, la moitié des experts prévoit une nouvelle baisse des rendements locatifs, tandis que l'autre moitié table plutôt sur une stabilisation. Aucun ne prédit une hausse... La location par des professionnels comme Aedifica et Home Invest Belgium ne représente qu'une petite partie du marché. La priorité des "petits particuliers" (60% n'ont qu'une seule habitation en location) n'est par le rendement, mais la sécurité de leur placement et la combinaison du maintien de la valeur du capital investi et d'un revenu mensuel garanti. La hausse des prix de l'immobilier a jusqu'ici impacté davantage le nombre de logements à louer que le prix des loyers.

"Si l'on souhaite dynamiser le marché locatif privé, il faut développer des formules de revenu locatif garanti. À cet égard, la baisse de la garantie locative de trois à deux mois de loyer n'était pas une bonne mesure", commente le notaire Bart Van Opstal.

Source: L'Echo

Publicité

Copyright L'Echo