

## Immobilier

## INVESTIR MAINTENANT

**Que ce soit pour placer son argent ou pour acquérir une maison à habiter soi-même, les candidats devraient passer à l'action au plus vite, au risque sinon de voir les taux et les prix remonter. Pour les autres, en attendant de faire des économies, pourquoi ne pas essayer la colocation ?**

**L**e Belge a toujours une brique dans le ventre. Ces dernières années, elle a même pu leur peser quelque peu sur l'estomac. Les acquéreurs ont ainsi vu les prix flamber lors de la décennie précédente, tandis que les investisseurs, eux, ont assisté à un net ralentissement de la rentabilité de leur placement ces dernières années. Mais les indices actuels devraient rassurer les uns comme les autres.

Le dernier baromètre des notaires annonce ainsi, pour le troisième trimestre 2016, que le prix des maisons a augmenté de moins de 2 % par rapport à la même période l'an dernier. Celui des appartements de 1 %. La société de notation financière Standard & Poor's annonce des chiffres similaires: une hausse du prix des maisons et des appartements de 1 % en 2016 et de 2 % en 2017. "Les prix de l'immobilier n'ont pas bougé énormément ces trois dernières années. Ils restent légèrement au-dessus de l'inflation. On n'est donc pas dans une phase spéculative du marché. Aucun risque, dès lors, de se retrouver à acquérir un bien en haut d'une vague, après un boom de 15 % des prix par exemple, et de subir une correction du marché", commente Éric Verlinden, administrateur délégué du groupe Immobilier Trevi.

Pour les candidats acquéreurs, ces prévisions annoncent une excellente nouvelle. Mais ils vont devoir se presser! Non pas que les taux historiquement bas (autour des 2 %) vont subitement remonter. La hausse devrait au contraire être lente et atteindre les 4 % en 2020, si la politique monétaire atteint ses objectifs. Mais le marché commence tout doucement à subir ces taux extrêmement faibles. L'enquête "Belgian Real Estate" publiée le mois dernier par la banque ING montre effectivement que les taux bas ont rendu les Belges plus optimistes sur les futures hausses de prix, risquant d'entraîner une hausse des prix effective.

Acheter l'année prochaine pourrait ainsi vous coûter un peu plus cher. Même si, soyons clairs, cette augmentation ne devrait pas être exponentielle... "L'offre est suffisante pour amortir l'augmentation de la demande appa-

*rie avec l'apparition des taux historiquement bas. J'ose malgré tout espérer que si les rendements seront faibles dans les deux ans à venir, l'immobilier va connaître un boom spectaculaire dans cinq à dix ans. Je ne vois pas d'autres scénarios possibles, vu le niveau des prix toujours aussi bas actuellement."*

Nul ne peut toutefois prédire l'évolution du marché avec certitude. Par conséquent, les candidats acheteurs feraient mieux de considérer d'autres critères avant d'acquérir un bien comme, conseille Julien Manceaux, économiste chez ING, l'état de leurs finances, l'endroit où ils désirent réellement habiter et leur situation familiale (quelle est la composition du ménage? La famille est-elle sur le point de s'agrandir? Etc.).

**"LA CLÉ DE L'INVESTISSEMENT, C'EST LA DIVERSIFICATION. SI ON SE LIMITE À UN SEUL SECTEUR, ON RISQUE L'ACCIDENT."**

En Wallonie, les mauvaises langues diront néanmoins qu'il aurait été plus malin de franchir le pas l'an dernier quand l'ancien régime fiscal, bien plus favorable, était encore d'application. La frustration dépassée, il serait tout de même plus intéressant de se décider cette année que l'an prochain pour éviter les risques de remontée des taux et des prix. À Bruxelles, la nouvelle politique fiscale bruxelloise (voir encadré), elle, ne sera d'application qu'à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017. "Mais on remarque que de nombreuses personnes préfèrent malgré tout attendre l'an prochain. Certes, sur le long terme, la nouvelle politique fiscale sera moins importante. Mais au moment de l'achat, elle apportera une exonération importante des droits d'enregistrement. Ceux qui ont moins d'économies et de fonds propres pourront, eux, accéder plus facilement à la propriété", continue l'administrateur de Trevi. →

→ Quoi qu'il en soit, les plus-values rapides semblent désormais d'un autre temps. Les investissements purs et durs dans l'immobilier pourraient ne plus être la meilleure solution pour faire fructifier son argent. À moins d'être un "professionnel" qui possède plusieurs biens et qui est de ce fait capable de lisser les coûts d'entretien sur l'ensemble de ses propriétés. "De plus, les investisseurs peuvent bénéficier de l'effet de levier. En investissant seulement 20 à 25 % du montant du bien en fonds propres, ils peuvent récolter une plus-value sur la totalité de l'investissement. Ainsi, s'ils achètent un bien à 1 million d'euros en injectant seulement 200.000 €, l'effet de plus-value est multiplié par le fait

qu'ils ne réalisent en réalité qu'une partie de l'apport de base", ajoute Éric Verlinden. Aucun autre placement ne peut apporter cet avantage. Mais sans hausse importante des prix, un tel investissement pourrait malgré tout ne pas tenir ses promesses. "Cela ne signifie pas qu'il ne faut plus investir dans l'immobilier, poursuit Julien Manceaux. La clé de l'investissement réside toujours dans la diversification. Si on se limite à un secteur unique d'activité, alors on risque des accidents importants."

L'idéal serait plutôt de tenter de faire fructifier ses économies en en plaçant une partie dans la brique, une autre en actions et obligations boursières, même avec un marché très volatil comme celui que nous connaissons actuellement, mais également via des épargnes-pension et les matières premières. Les experts en investissements conseillent aussi de toujours conserver une partie de ses finances sur son compte épargne de manière à pouvoir réagir rapidement en cas de pépin.

## BRUXELLES CHANGEMENT DE RÉGIME

Dès le 1<sup>er</sup> janvier 2017, les nouveaux acquéreurs ne pourront plus bénéficier du "bonus logement".

**A**près les réformes fiscales de la Flandre et, plus récemment, de la Wallonie, c'est au tour de la Région bruxelloise de rogner sur les réductions d'impôts accordées aux prêts hypothécaires. À hauteur maximale de 3.300 € par an par acheteur, la mesure était impayable sur le long terme vu les quelque 7.500 nouveaux propriétaires annuels dans la capitale. Le gouvernement Vervoort ne laisse toutefois pas les candidats acquéreurs sans aucune aide. La Région compensera le bonus logement en augmentant l'abattement sur les droits d'enregistrement. Dès l'année prochaine, les nouveaux propriétaires de la Région capitale seront ainsi dispensés de payer 12,5 % de frais sur les premiers 175.000 € de leur bien. C'était déjà le cas sur les premiers 60.000 €, voire 75.000 € selon les cas.

Laquelle des deux mesures est la meilleure? Tout dépend de votre situation personnelle. Pour la grande majorité des Bruxellois, néanmoins, le bonus logement est bien plus avantageux. Les économistes estiment en effet la perte pour les nouveaux propriétaires, sur le long terme, à 35.000 €! En effet, la suppression du bonus logement fait perdre 50.000 € sur 20 ans. Or, avec la nouvelle formule, les Bruxellois ne gagnent que 14.500 €, en un coup, avec la hausse de l'abattement. La réforme n'est pas totalement mauvaise pour autant. Si cette nouvelle aide fait gagner moins, elle fait gagner mieux, en facilitant l'accès à la propriété aux plus faibles revenus. Pour cause: la Région fournira une aide importante au moment où le prêt hypothécaire est contracté. Les candidats acheteurs auront ainsi besoin de moins de fonds propres qu'actuellement. Autre "petit" avantage: tout le monde est logé à la même enseigne; peu importe le niveau de revenus... Bon à savoir: même si vous trouvez le bien de vos rêves demain, le temps que les démarches bancaires et notariales aboutissent et que la vente soit affectivement actée, vous serez très probablement soumis au régime 2017.

## GÉNÉRATION LOCATAIRE

La plupart des Belges se limitent toutefois à un seul bien immobilier. Dans ce cas, quelle est la meilleure stratégie à adopter? Acheter par "pallers", c'est-à-dire un petit appartement pour y vivre quelques années, puis le revendre et se tourner vers une belle maison familiale grâce à la plus-value? Ou bien louer un premier bien, économiser et passer directement à la propriété de ses rêves? "La location pour construire son indépendance est sans doute plus intéressante, répond Julien Manceaux. L'inflation évolue lentement et les loyers sont donc peu indexés. Acheter un premier bien à revendre dans les 4 ou 5 ans risque désormais de ne pas générer une plus-value suffisante pour pouvoir acquérir un bien plus cher sachant qu'il faut déboursier les coûts de transactions sur les deux achats comme les frais de notaire, les droits d'enregistrement, etc. En fait, il va falloir nettement plus de temps pour amortir son investissement qu'auparavant à cause de la moindre croissance des prix, peut-être une dizaine d'années dans les cas les plus généraux."

Acheter une maison ou un appartement devient ainsi une bonne affaire à partir du moment où vous décidez de la/le garder au moins cinq à dix ans. Ceci étant, les risques de voir vos économies dépréciées sont faibles. Sans compter que les investissements immobiliers ont la particularité de vous garantir de vieux jours tranquilles, sans vous soucier d'avoir un toit au-dessus de votre tête à la retraite puisque votre bien sera totalement payé...

Mais tout le monde n'a pas les moyens de contracter un prêt... Pour devenir propriétaire, il faut avoir un capital de départ important. Or, on le sait, l'économie végète et les banques sont de plus en plus réticentes à octroyer des prêts aux plus faibles revenus et aux personnes à la situation professionnelle instable. Cela explique en partie pourquoi la jeunesse belge tourne le dos à l'immobilier. Depuis que la Centrale des crédits aux particuliers (CCP) a commencé à tenir des statistiques sur le nombre de prêts hypothécaires accordés en fonction de l'âge en 2007, la proportion de jeunes emprunteurs

# "INVESTIR DANS L'IMMOBILIER PASSIF EST PLUS RENTABLE À LONG TERME"

**Acheter un bien immobilier à faible consommation d'énergie coûte environ 10 % plus cher qu'un bien "traditionnel". Mais vos factures seront considérablement moins élevées...**

**A**près une carrière dans un grand groupe financier belge, Esther Jakober a lancé en 2005 Green Immo, une société de promotion immobilière "verte". Depuis, elle gère aussi l'ASBL "Plate-forme Maison passive".

## ❑ À quoi correspond exactement un "bien immobilier durable"?

**ESTHER JAKOBER** - Qualifier un bâtiment de "vert" ou "durable" n'est pas un standard en soi. Néanmoins, cela correspond généralement soit à un bien immobilier construit à base de matériaux peu gourmands en ressources naturelles, soit à un bâtiment énergétiquement très performant. Le danger de ces qualificatifs est qu'on peut tout mettre dedans. J'ai déjà vu des personnes les utiliser parce qu'elles avaient simplement installé une citerne à eau de pluie ou une pompe à chaleur. Alors que ça ne suffit pas. Dans les biens que j'ai construits, j'ai tenté de maximiser les aspects renouvelables en atteignant une consommation d'énergie quasi nulle.

## ❑ Investir dans des maisons ou appartements passifs est-il rentable? Plusieurs études démontrent que ces derniers coûtent environ 15 % plus cher...

**E.J.** - C'est exact. Les biens immobiliers à basse énergie dont je me suis occupé ont coûté en moyenne un dixième du prix en plus. Mais il n'est pas honnête de se limiter au prix d'achat, de rénovation ou de construction. Il faut prendre en considération les factures d'électricité, de chauffage, d'eau... bien moins élevées que dans un bien ordinaire, voire nulles dans le cadre de bâtiments 100 % autonomes. Sur le long terme, plus de dix ans, je suis convaincue que sur le plan financier, l'investissement vaut le coup. Notons aussi que rénover un bien pour le rendre passif ou en construire un coûte de moins en moins cher. Les entrepreneurs commencent à avoir de l'expérience en la matière. De plus, la rentabilité du passif ne se fait pas uniquement sur le plan financier. L'aspect écologique est évidemment essentiel, mais aussi le confort. Dans un bien passif, par exemple, la température est stable, même la nuit et l'hiver, et l'air est mieux régulé.

## ❑ L'immobilier passif est-il vraiment un investissement d'avenir?

**E.J.** - Pour être honnête, la demande n'est pas si élevée. L'aspect volontaire des choses est encore réservé à une clientèle bobo. Il faut des heures et des heures de discussions pour convaincre les gens d'acheter un bien plus cher à la base.

Investir dans l'immobilier passif est pourtant à coup sûr un investissement d'avenir. Les législations évoluent dans ce sens. La Région bruxelloise, par exemple,

a durci ses normes minimales pour toutes les nouvelles constructions, les rendant de facto non pas zéro énergie, mais passives. À l'échelle européenne, des plans pour atteindre le "zéro consommation d'énergie" existent aussi, même s'ils ne sont pas parfaits.

Acheter un bien passif dès à présent, c'est donc prendre de l'avance sur son temps...

âgés entre 25 et 34 ans a baissé de 38 à 33 % en 2015. La tranche des 35-44 ans a au contraire pris de l'ampleur en passant de 31 à 34 %. "L'accès à la propriété va continuer à devenir de plus en plus difficile, voire impossible, conclut Éric Verlinden. L'investissement immobilier va dès lors être réservé aux jeunes dont les parents peuvent avancer des fonds propres importants. C'est pourquoi je préconise malgré tout d'investir, même dans un petit studio, avant la prochaine envolée des prix. De cette manière, vous aurez déjà un pied dans le marché, pourrez réaliser une belle plus-value et espérer pouvoir un jour acheter plus grand."

**L'ACHAT D'UN LOGEMENT N'EST PLUS RENTABLE QU'AU BOUT DE 5 À 10 ANS.**

Sauf que les prévisions ne vont pas, dans l'immédiat du moins, dans ce sens. C'est pourquoi il faudra rester attentif ces prochaines années et ne pas manquer le tournant. Il semble pourtant inévitable que le taux de propriété, actuellement à 72 % selon le dernier rapport d'Eurostat, va diminuer. "Selon nos études internes, on remarque d'ailleurs une augmentation des locataires et l'apparition d'un marché dominé par des investisseurs professionnels." Soit une petite révolution sur le marché immobilier belge.

✶ Nicolas Sohy

