

Quel avenir pour les investisseurs ?

Offre et demande resteront-elles au diapason? De la réponse à cette question dépendra l'évolution des prix, à la hausse ou à la baisse.

Entretiens **Frédérique Masquellier**
et **Charlotte Mikolajczak**

LA SORTIE DU CONFINEMENT a rameuté quantité de candidats acquéreurs sur le marché. Les agents immobiliers sont surpris par la vigueur de la demande. Mais gardera-t-elle le rythme? Et l'offre suivra-t-elle? Des questions dont les réponses impacteront l'équilibre entre offre et demande, et, in fine, les prix. Ce que les acquéreurs scrutent de près, qu'ils soient futurs propriétaires occupants et, surtout, candidats bailleurs.

Pour les aider, nous avons demandé l'avis de quatre professionnels de l'immobilier: un promoteur (Gaétan Clermont, co-CEO d'Eaglestone), un banquier (Koen De Leus, chef économiste chez BNP Paribas Fortis), un agent immobilier (Aymeric Francqui, de Latour&Petit) et un notaire (Marc Van Beneden).

Vous attendez-vous à un ralentissement de l'intérêt des candidats bailleurs?

Marc Van Beneden: Nous sentons le marché frémir. Les candidats bailleurs espèrent pouvoir avoir des opportunités sur le marché. Mais y aura-t-il des vendeurs sous pression qui seront prêts à faire un effort sur le prix pour vendre?

Koen De Leus: Très clairement, le déclenchement du confinement a eu inévitablement un impact majeur sur le ralentissement de l'activité immobilière en Belgique – le nombre de demandes de crédits hypothécaires a diminué d'environ 30% dans les trois Régions au mois de mars. Cependant, je m'attends à ce que l'activité reprenne progressivement. Les investisseurs qui disposent de liquidités et qui souhaitent, avant l'éclatement de la crise, acheter une maison ou un appartement pour le mettre en location, poursuivront probablement leurs projets. Or ce type d'investisseurs représentent un quart de la demande de crédits. Par ailleurs, la confiance ébranlée dans le marché boursier pourrait pousser encore plus de gens à se tourner vers l'immobilier comme investissement alternatif.

Gaétan Clermont: Comme dans toute période d'incertitude il y aura d'avantage d'hésitations et de prudence. Cependant, l'immobilier est connu pour être une valeur refuge. Nous pensons donc que les investisseurs en résidentiel vont rester actifs afin d'aller chercher le rendement qu'ils n'ont pas ailleurs et une protection de leur capital. L'immobilier reste la meilleure protection contre l'inflation par le biais de l'indexation des loyers. Or, vu les efforts gigantesques consentis par les banques centrales et l'augmentation colossale de la masse monétaire par leurs interventions massives à coups de centaines de milliards d'euros, il n'est pas impossible que cela provoque, comme le décrit la théorie monétaire, de l'inflation à moyen terme. De plus, une nouvelle catégorie d'investisseurs va amplifier sa présence dans le segment résidentiel, ce sont les investisseurs institutionnels. En effet, nombreux

"Certains acheteurs pour occupation propre pourraient se rabattre par manque de fonds propres sur la location."



GAÉTAN CLERMONT
co-CEO d'Eaglestone

"Il n'est pas improbable que les investisseurs soient pénalisés dans les mois à venir par une augmentation de loyers impayés."



KOEN DE LEUS
Chief Economist
de BNP Paribas-Fortis

sont les grands investisseurs mondiaux qui ont pris la décision d'augmenter l'allocation d'actifs vers l'achat en bloc de grands projets résidentiels localisés dans le but de se garantir un rendement plus sûr et de diversifier davantage leur portefeuille.

La crise économique actuelle risque-t-elle, selon vous, d'impacter la taille du marché locatif, les nouveaux locataires venant grossir des rangs dans lesquels s'attardent les locataires actuels?

Marc Van Beneden: J'ai le sentiment que les locataires seront toujours bien là et peut-être plus nombreux. Étant donné les restrictions bancaires (prêt réduit à 80% du prix de vente du bien, augmentations des taux d'intérêt, frilosité du banquier devant une certaine précarité du candidat acheteur, chômage...), leur nombre sera sans doute en augmentation. Ces dernières années, c'était l'inverse: le locataire voulait absolument devenir propriétaire.

Aymeric Francqui: Au vu du redémarrage de nos activités depuis le 11 mai, je ne crois pas qu'il y aura un ralentissement sur le marché locatif. Nous ne constatons aucun "blocage" ni effet sur l'offre et les prix. On assiste même actuellement à un "embouteillage" de demandes et d'emménagements. Attention, je parle du marché que nous couvrons, à savoir la ceinture verte de Bruxelles, dont la clientèle est composée en grande partie d'expatriés avec des loyers moyens autour de 1 000-1 500 euros pour un appartement et 2 000-4 000 euros pour une maison.

Qu'en est-il des locataires plus fragilisés?

Aymeric Francqui: En ce qui concerne les biens dont le loyer est inférieur à 1 000 euros, le marché a connu une très forte augmentation des prix ces dix dernières années car le volume de production de ce

type de logements est trop faible pour compenser la demande. Or, même s'il apparaît que les locataires de cette catégorie seront les plus impactés par la crise économique évoquée, le déficit d'offre rend peu probable une baisse des loyers. Cela cache en fait une tendance de fond: les locataires ont un budget toutes charges comprises et donc, la part du budget qui est consacré aux charges l'est au détriment du loyer. Cet impact négatif sur les loyers se constate surtout pour les anciens immeubles car les coûts de l'énergie et de l'entretien ont très fortement augmenté ces dernières années. Selon nous, cette tendance va se renforcer durant les prochaines années avec une attention particulière des occupants (et des investisseurs) sur les coûts réels et globaux d'occupation et d'entretien des biens.

70%

DE LOCATAIRES

En Belgique, il y a une large majorité de propriétaires (70%). Mais à l'échelle européenne, c'est l'inverse, les locataires prévalent.

les marchés financiers. Mais l'offre sera sous pression du fait que le nombre de permis de bâtir pour des immeubles à appartements a été moindre qu'en 2019 sur les premiers mois de l'année. Pour ce qui est de la demande, il est possible que certains jeunes resteront vivre plus longtemps chez leurs parents suite à la crise sanitaire. Cela vaut aussi pour les jeunes locataires qui pensaient devenir propriétaires, mais qui se voient maintenant dans une situation financière plus incertaine.

Gaétan Clermont: Il est évident que la polarisation, qui va se créer entre ceux qui auront souffert ou s'attendent à souffrir de la crise et ceux qui n'auront pas été impactés impliquera une croissance des inégalités. On peut imaginer que certains acheteurs pour occupation propre se rabattent par manque de fonds propres sur la location. Ce qui se-

"Demain, je présume que l'importance et les facilités du déplacement à vélo vont prendre une ampleur considérable."



AYMERIC FRANQUI
Responsable Vente et Location
chez Latour&Petit

rait plutôt conforme à la tendance européenne où, pour rappel, il y a en moyenne 70% de locataires contre 30% de propriétaires. Soit l'inverse de ce que l'on connaît en Belgique.

Suite au confinement, les candidats à l'investissement dans un but locatif pourraient-ils changer leurs préférences en termes de type de biens, de superficie, de caractéristiques ou de localisation?

Marc Van Beneden: Les candidats investisseurs ont pris conscience qu'il fallait mieux investir dans les biens et les situations où il y a de la demande plutôt que dans ceux et celles où ils désirent eux-mêmes habiter. Placer son argent dans deux appartements à Anderlecht risque d'être plus intéressant que dans un seul plus grand à Woluwe-Saint-Lambert.

Aymeric Francqui: Je crois que les investisseurs vont plus encore privilégier les biens neufs car c'est ce type de produit que les locataires plébisciteront suite à la crise. C'est-à-dire des appartements lumineux, bien ventilés et énergétiquement performants. En ce qui concerne les situations les plus prisées, celles-ci seront de plus en plus déterminées par l'offre de services disponibles à proximité. Sur ce point, je me permets une hypothèse: aujourd'hui, l'évaluation de l'accessibilité se fait en fonction de la proximité des transports en commun et des voies d'accès routières. Demain, je présume que l'importance et les facilités du déplacement à vélo (pistes cyclables aménagées, local vélo, etc.) vont prendre une ampleur considérable et redessineront probablement l'attractivité de certains quartiers et des abords des villes. Troisième tendance, même si tout le monde rêve de plus d'espace intérieur, la superficie constructible se réduit tant au niveau des terrains disponibles que des techniques de construction (isolant) qui grappillent chaque année de la surface habitable. Heureusement, les architectes font un travail fantastique afin de rendre les logements de plus en plus efficaces en termes d'espace. Enfin, pour ce qui est des espaces

"Je constate que certains vendeurs qui avaient refusé une offre début mars s'apprentent aujourd'hui à l'accepter."



MARC VAN BENEDEN
Notaire honoraire

extérieurs (terrasse, balcon, jardin), un bien qui en est dépourvu souffrait déjà d'une moins-value avant la crise. Ce qui, plus que probablement, s'accroîtra à l'avenir.

Koen De Leus: Avec le confinement, les locataires comme les propriétaires ont eu le temps de réévaluer les critères d'appréciation de leur logement. À force de rester chez eux, les Belges perçoivent mieux ce qui leur manque au quotidien et dessinent les contours de leur habitat idéal. Ouverture vers l'extérieur et la nature, localisation, intermodalité, accès aux commerces et services, plus ou moins d'espaces communs... C'est en écoutant ces évolutions structurantes pour le marché que nous saurons y répondre au mieux.

La crise sanitaire aura-t-elle raison du retour à la ville?

Gaétan Clermont: Il existe une tendance mondiale d'urbanisation. Plusieurs études démontrent que, d'ici 2050, 80% de la population mondiale habitera dans les villes, qui sont les bassins d'emploi et dont le pouvoir d'attractivité restera aussi important. La microtendance d'une envie de campagne ne résistera pas à cette mouvance. Je ne pense pas que cette lame de fond va être remise en question même si la découverte des "videocalls" et du télétravail peut avoir un léger impact à court terme. Parmi les employés de grandes entreprises il y a autant de personnes qui ont apprécié l'expérience du télétravail que de gens qui l'ont détestée. Nombreux sont ceux qui considèrent que le contact social et la cohabitation dans les bureaux leur ont manqué.

Comment pensez-vous que les taux d'intérêt hypothécaires vont évoluer à court terme? L'emprunt risque-t-il d'être moins facilement accessible?

Koen De Leus: Nous n'avons pas de boule de cristal pour prédire l'avenir. Et encore moins dans les circonstances actuelles. Cependant, le phénomène des taux bas paraît durable. Tout porte à le croire: la politique monétaire menée par les banques centra-

les, les taux négatifs à court terme sur l'Euribor et le maintien des taux d'intérêt sans risque à long terme. Quand bien même le crédit logement reste faible, nous n'en prévoyons pas moins un léger refroidissement de l'activité sur le marché immobilier, du fait, entre autres, des incertitudes pesant sur la croissance économique et sur la fiscalité immobilière régionale, de la suppression du bonus logement en Flandre, de l'application de nouvelles règles de quotité voulues par la Banque Nationale de Belgique visant à mieux réguler l'accès au crédit et, bien sûr, de la crise sanitaire.

Gaëtan Clermont: Je pense aussi que les taux d'intérêt vont rester très bas et à un record historique pour une longue période. En revanche, les banques, ayant souffert de Covid-19, elles ont déjà amorcé une augmentation de leur marge (aux alentours de 0,5%), ce qui implique une augmentation du coût de financement.

Marc Van Beneden: Je le constate aussi. D'un taux de 1,3% en décembre on est passé à 1,6% actuellement.

Aymeric Franquy: Depuis plusieurs semaines, les crédits à l'investissement sont plus compliqués à obtenir. De même, nous avons essayé un nombre supérieur à la moyenne de refus de crédit hypothécaire pour des acquéreurs dont le profil est plus "risqué", comme un couple d'indépendants, par exemple. Notre crainte à court et moyen terme est que les établissements bancaires augmentent les taux afin de couvrir les risques de leur portefeuille actuel et, dans le même temps, restreignent drastiquement l'octroi de crédit en demandant encore plus de garanties ou de fonds propres aux emprunteurs.

Que répond le banquier?

Koen De Leus: Le but n'est pas de modifier notre comportement ou notre méthode de calcul dans l'octroi des crédits hypothécaires. La tarification

d'un crédit hypothécaire se base sur différents éléments: le taux de référence (OLO 10 ans), la prime de liquidité, la couverture contre les défauts de paiement éventuels. L'équation doit également prendre en compte le profil du candidat emprunteur, son projet immobilier, sa capacité de remboursement... Des critères qui garantissent une gestion saine de l'octroi et qui protègent ainsi le client dans le futur, surtout dans un contexte où les taux pourraient remonter à terme. Et qui permet de conserver un marché immobilier sain.

Quelle évolution des prix de vente et des loyers à court terme escomptez-vous? Et pour quelles raisons?

Aymeric Franquy: Les prix vont rester stables, tant en vente qu'en location. La Belgique a toujours absorbé les crises mondiales sans être fort impactée. La crise sanitaire se résume à une immobilisation, un arrêt presque total des ventes et des locations durant deux mois. Le redémarrage des visites n'a donné aucun signe de faiblesse. A moyen terme, l'exercice de projection est toutefois plus périlleux. Si je me réfère au passé, je dirais que les biens dont la situation est excellente ne vont pas diminuer de prix, ou quasiment pas. Peut-être que nous n'obtiendrons plus le petit extra de valeur de convenance que nous obtenions depuis quelques mois, mais la valeur du bien ne faiblira pas. Les biens plus excentrés ou situés dans un quartier "en devenir" risquent, par contre, de voir leur attractivité diminuer et leur prix de vente aussi. Au risque de me répéter, je pense que l'opposition entre le neuf et l'existant, qui a débuté en 2009, va se renforcer avec une stabilisation des prix des biens neufs ou totalement rénovés. En revanche, tout comme en 2009, je nourris des craintes concernant les villas quatre façades des années 60 à

rénover entièrement, par exemple, ou les grands appartements de 300 m² situés au 1^{er} étage et grevés de charges importantes. Ce qui ne veut pas dire qu'il n'y a pas d'inquiétude sur le neuf. Notamment parce qu'on ne sait pas comment les investisseurs, ceux qui achètent pour mettre en location, vont réagir. Or, en quinze ans, leur proportion est passée de 30% à 60-70% en fonction des projets. A moyen terme, le neuf "gagnera". Mais à court terme, le re-

+0,5%

MARGE DES BANQUES

En matière de crédit logement, "les banques ont déjà amorcé une augmentation de leur marge aux alentours de 0,5%", note Gaëtan Clermont.

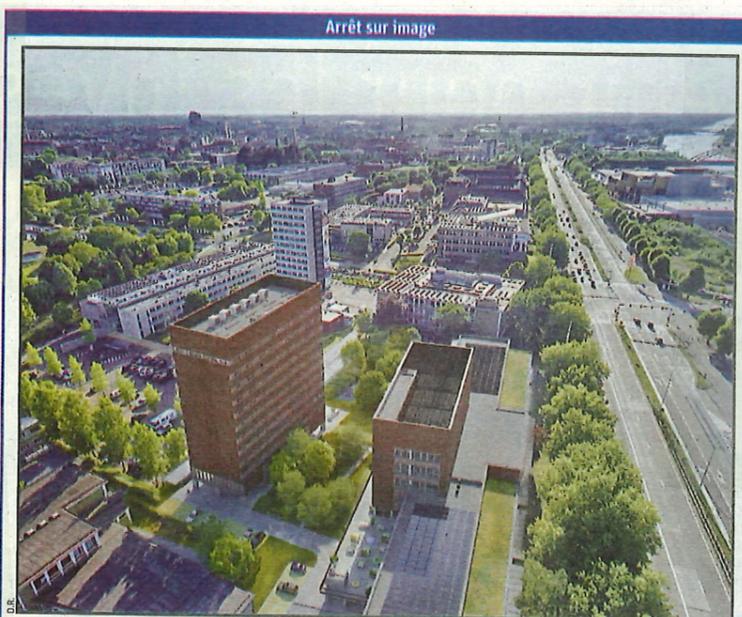
trait même partiel et temporaire de cette clientèle pourrait avoir des répercussions sur le rythme de vente des programmes actuels. Les promoteurs en tiendront compte, qui gèleront leurs nouveaux projets.

Koen De Leus: Quatre éléments déterminent le prix de l'immobilier résidentiel belge: l'offre d'une part, la demande de l'autre, c'est-à-dire les taux d'intérêt hypothécaires, le revenu disponible des ménages et

le nombre de ménages. Du côté de l'offre, je dirais qu'elle risque de faiblir. L'an dernier, le nombre de permis de construire pour les appartements était inférieur à celui de 2018. Cela impacte directement le nombre de nouveaux appartements qui seront mis sur le marché cette année. En outre, la construction est actuellement au point mort et dans les prochains mois, il apparaîtra que certains projets devront faire face à des coûts de construction plus élevés liés à l'arrêt du chantier (location de grues, sécurité du chantier, drainage...) et à la perturbation de certaines chaînes d'approvisionnement de matériaux pendant le redémarrage. Le lancement de nouveaux projets sera retardé par le gel des ventes actuelles et la livraison des projets existants. De quoi faire augmenter les prix de l'immobilier. Du côté de la demande, les facteurs déterminants que sont les taux d'intérêt hypothécaires (bas), le nombre de ménages (à la hausse) et le revenu disponible (en recul) pourraient faire baisser les prix. Même si l'histoire démontre que pour que les prix de l'immobilier baissent, il faut que le revenu disponible réel baisse plusieurs années d'affilée. Comme en 2012 et 2013, mais surtout comme au début des années 80. En tenant compte de ces paramètres et d'une inflation négative de 0,4%, je table sur une diminution des prix de l'immobilier de l'ordre de 2% à 4% pour 2020 et à une légère baisse en 2021.

Gaëtan Clermont: Pour ma part, je dirais que les prix de vente devraient se stabiliser. Nous avons connu une augmentation ces dernières années plus faible que dans d'autres capitales européennes, mais une augmentation néanmoins. Comme je l'indiquais précédemment, les grands investisseurs institutionnels vont renforcer leur présence dans ce segment de marché ce qui va contribuer également à soutenir les prix. Les loyers en revanche devraient augmenter tenant compte d'un report éventuel des acheteurs potentiels en locataires potentiels.

Marc Van Beneden: Les prix ont fortement augmenté l'année passée, surtout à Bruxelles et en Flandre (fin du bonus logement). Chaque fois que l'on a connu une année comme cela, on sent un repli l'année d'après. Je constate que certains vendeurs qui avaient refusé une offre début mars s'apprennent aujourd'hui à l'accepter. Mais c'est sur le long terme qu'il faut regarder les prix. En dix ans, ils ont explosé. Tant mieux pour les vendeurs. Mais pas "tant pis" pour les acquéreurs puisqu'avec la diminution des taux, ils ont à peine vu passer cette augmentation. Un bien vendu 250 000 euros il y a 10 ans coûtait à l'acquéreur, qui empruntait 100% de la somme, environ 850 euros par mois (à un taux de 4-5%). Ce même bien vaudrait aujourd'hui 350 000 euros: or, l'acquéreur qui emprunterait la totalité du prix paiera... 850 euros par mois. Sans cette diminution des taux, les prix n'auraient pas augmenté dans les mêmes proportions. Donc, je pense que les vendeurs devront faire un effort car l'acquéreur voit surtout ce qu'il va payer par mois.



Xior Student Housing acquiert une tour pour étudiants flambant neuve à Hasselt

La société immobilière réglementée (SIR) Xior Student Housing spécialisée dans le logement étudiant en Belgique, aux Pays-Bas, en Espagne et au Portugal, a acquis un projet de développement (au moins 157 unités) à un emplacement de choix à Hasselt, sur le campus de la Hogeschool PXL. Cette tour neuve d'une dizaine d'étages aura une valeur d'investissement totale d'environ 1,7 millions d'euros et un rendement initial attendu d'environ 6,0%. La livraison et la mise en service sont prévues pour mi-novembre 2020.

Le succès des bureaux satellites

Compromis entre le bureau traditionnel et le télétravail, les bureaux satellites sont plébiscités par les entreprises.

CES DERNIÈRES SEMAINES, la plupart des Belges ont exercé leur travail à domicile, mais, et c'est un fait remarquable, tous les employés n'apprécient pas cette manière de travailler. Près de 8 Belges sur 10 (79%) ne veulent pas travailler tout le temps à domicile après la crise du coronavirus, mais plus souvent près de chez eux, de sorte que les déplacements domicile-travail soient moins importants, ressort-il d'une enquête menée par Workero.

De nombreuses entreprises recherchent déjà des bureaux satellites pour travailler moins à distance. Les bureaux satellites voient déjà le nombre de demandes des entreprises augmenter de 300%. De plus, les bureaux ouverts type open space perdent déjà beaucoup en popularité. La demande de bureaux privés post-Covid 19 représente environ 85% des demandes, selon Workero. Seuls 15% sont encore dirigés vers le travail en espace ouvert.

Selon l'enquête réalisée auprès de 772 travailleurs belges, un sur trois (35%) n'avait jamais travaillé à domicile avant le lockdown. Pour environ 46% d'entre eux la raison est que leur employeur ne le leur permettait pas auparavant. Pour près de 15%, c'était le cas parce qu'ils

préféraient travailler au bureau. Un travailleur sur cinq (22%) travaille à peine un jour par semaine à partir de chez lui, ce qui permet de trouver immédiatement un équilibre entre vie professionnelle et vie privée. Mais ces mêmes employeurs qui, jusqu'à récemment, hésitaient encore à laisser leurs employés travailler à domicile, n'ont pas eu d'autre choix que de le permettre ces dernières semaines.

Ainsi, depuis la crise du coronavirus, une très grande partie des Belges travaille à domicile: 68% le font à plein temps. En conséquence, de nombreuses personnes ont pris conscience des avantages, même si les inconvénients sont soudainement aussi devenus plus apparents. Ces inconvénients sont principalement la réduction des contacts sociaux (70%), le fait que les questions importantes sont moins faciles à discuter à distance (51%) et la nécessité d'une plus grande autodiscipline (39%).

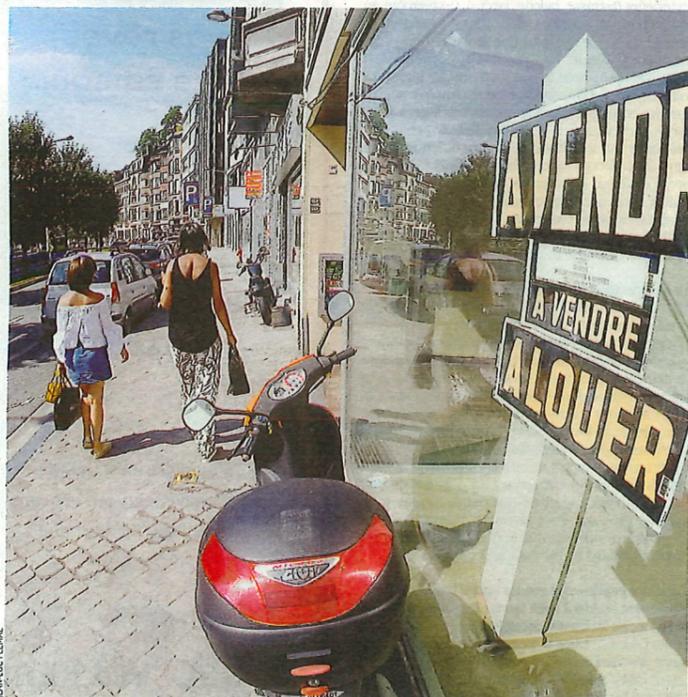
300%

HAUSSE DE LA DEMANDE
Les bureaux satellites voient déjà le nombre de demandes des entreprises augmenter de 300%.

La voie du milieu

"Les gens savent maintenant comment éviter les embouteillages mais, en même temps, ils ont aussi besoin de contacts sociaux. C'est pourquoi le travail à distance devient la nouvelle norme: travailler dans un genre de bureau satellite régional qui est loué par l'employeur, par exemple", explique Dirk Paelinck, CEO de Workero.

Le Belge choisit donc la voie du milieu. Il voit la "nouvelle norme" non pas tant sous la forme d'un travail constant à domicile mais sous celle d'un co-travail: dans un environnement professionnel donc mais beaucoup plus proche de chez lui.



Depuis la reprise des activités de vente et de location, les candidats acquéreurs ont répondu présent.