

# Les prix de l'immobilier pourraient se stabiliser

**IMMOBILIER** Après un très bon cru 2018, cette année s'annonce plus incertaine

- ▶ Dopé par la faiblesse des taux d'intérêt, le marché s'est très bien porté l'an dernier.
- ▶ L'avenir pourrait donner lieu à une relative stabilisation.
- ▶ Le ralentissement de la conjoncture pourrait aussi peser dans la balance.

L'année 2018 restera l'une des meilleures. « Sans être dans l'euphorie des 9 % de croissance moyenne qu'on avait avant la crise, on enregistrera sans doute 3,5 % de hausse des prix », relativise Julien Manceaux, Senior Economist chez ING. Le banquier publie ce vendredi un Focus Real Estate sur l'évolution et les perspectives de notre marché résidentiel.

Sur la base des données disponibles à l'Office belge de statistique, ING souligne que le nombre de transactions immobilières a augmenté à un rythme trimestriel de 8,944 transactions (+3,7 %) ; que l'octroi de crédits a lui aussi fortement gonflé avec des logements existants en juin et novembre et que la hausse des prix des maisons s'est accélérée (+4,1 % contre +2,7 % en 2017).

Néanmoins, les tendances s'annoncent changeantes. « Tout le gain de capacité d'emprunt - que nous avons eu sur 2015-2016 après l'intervention de la Banque centrale européenne, poussant les taux fixes de 3,7 à 2 %, niveau auquel on se trouve actuellement - a alimenté le nombre d'emprunts et la hausse des prix sur les années qui ont suivi », explique Julien Manceaux.

**Notre économie s'apprête à enregistrer une croissance plus faible, ce qui devrait impacter les capacités d'emprunt**

Dans un environnement de taux bas, les montants prêtés ont été colossaux, atteignant des records d'altitude puisque rien qu'à l'achat de biens existants, la barre des 20 milliards d'euros a été franchie.

« Mais l'entière de l'effet est maintenant compensée. Les taux



le résidentiel ? L'institut professionnel des agents immobiliers peine à y croire. © PIERRE-YVES THENFON.

hypothécaires continueront de fluctuer autour de planchers historiques, mais il est peu probable qu'ils baissent encore davantage », poursuit l'économiste d'ING.

La BCE arrête ses mesures de soutien supplémentaires en janvier mais l'institution monétaire ne devrait pas resserrer ses taux cette année, en tout cas pas drastiquement.

Cela étant, avec le retour de la volatilité, les primes de risque s'accroissent en Europe. Ce qui pourrait impacter les primes de risque à payer par les emprunteurs hypothécaires.

« Ce ne serait dès lors pas anormal que les taux augmentent un peu. Maintenant, je ne pense pas qu'on va retrouver un taux fixe à 3 % avant plusieurs années d'ici », estime Julien Manceaux.

Parallèlement, faut-il également indiquer qu'un facteur im-

portant avait alors soutenu le marché immobilier en 2018, à savoir le revenu disponible. Rappelons que le marché de l'emploi belge se portait bien, avec un chômage à un niveau historique bas en octobre dernier. Mais les indicateurs conjoncturels sont en train de se retourner. Notre économie, exposée aux vents contraires du commerce mondial, s'apprête à enregistrer une croissance plus faible, ce qui devrait impacter les capacités d'emprunt.

« Ce qui ne permettra sans doute pas d'avoir des taux de croissance de prix de 5 % par an. La prévision pour 2019 est de 2 %, donc en ligne avec l'inflation », précise l'économiste.

2019, une année morte pour le résidentiel ? On peine à y croire pour l'heure à l'institut professionnel des agents immobiliers (IPI).

« Le marché wallon se montre étonnamment dynamique en ce mois de janvier », s'étonne Nicolas Watillon, vice-président de l'IPI, alors que de nouvelles contraintes en matières d'attestation des sols sont encore venues complexifier les transactions.

Cet agent immobilier nous confie un autre signal précurseur d'une tendance plus lourde, elle, un phénomène qui touche des propriétaires avec un patrimoine immobilier depuis plusieurs années qui font marche arrière avec des bâtis vieillissants et la difficulté de rénover notamment.

« Ils quittent au profit de plus gros investisseurs qui eux continuent de grossir leur patrimoine. L'immobilier devient de plus en plus le marché de professionnels. La location n'est plus une pratique simple et il faut de plus en plus d'expertise pour saisir toutes les nuances et les obligations d'un propriétaire. Les différents baux d'habitation qui ont vu le jour ne cessent d'imposer de nouvelles obligations sur la mise en conformité des biens. Cela pèse de plus en plus », assure Nicolas Watillon. ■

## LES GRANDES TENDANCES

### Des appartements toujours plus recherchés

L'accélération des prix a touché toutes les régions, décrit le Focus Real Estate d'ING, mais a surtout été marquée en Wallonie (3,5 %, contre 1,9 % en 2017, tous types d'immobilier confondus).

« Il faut constater que les effets de la BCE ont mis du temps avant de toucher le marché wallon. Il y a quand même eu un effet retardé de la fin du bonus logement, qui a fait qu'on a assisté à quelques années moins dynamiques. Sur les deux dernières années par contre, on note un effet rattrapage notamment au niveau des appartements. Les Wallons profitent de taux d'intérêt plus bas », balise Julien Manceaux, Senior Economist chez ING.

On peut aussi voir que les investisseurs sont nettement plus présents sur le marché depuis deux ou trois ans. D'ailleurs, le nombre soutenu de transactions a été principalement alimenté par la forte augmentation des transactions sur les appartements en Wallonie (+14,7 %).

À ce sujet, il faudra garder à l'œil l'évolution en Région bruxelloise, où le volume d'opérations a de nouveau diminué (-0,9 %), en particulier sur les appartements (-0,7 %) malgré cette particularité d'une densification forte de l'habitat. Soulignons cependant qu'en ce qui concerne les appartements, les prix ont particulièrement augmenté dans la Région, avec une hausse de 5,1 % (contre 3,1 % en 2017). En Flandre du reste, le nombre de transactions sur les maisons et les appartements a grimpé de respectivement 2,8 % et 3,0 %.

### Des investisseurs plus professionnels

Dans un contexte boursier à faibles rendements, les investisseurs semblent poussés vers l'immobilier, toujours considéré comme valeur sûre. Mais la nature de l'investissement serait-elle aussi en train de changer.

« Les petits investisseurs se montrent un peu moins friands du placement immobilier traditionnel. Les rendements localifs ne sont pas nécessairement très élevés et les perspectives de plus-values ne sont pas aussi mirobolantes qu'elles l'étaient il y a 15 ans. Si on prend les taux de croissance des dernières années, on tourne sur du 2 ou 3 % par an, soit pas grand-chose en termes réels », analyse Julien Manceaux.

Sans compter que pour profiter des taux d'intérêt bas actuels, il faut disposer d'effets de levier relativement importants. Ce qui expliquerait aussi la recrudescence de gros investisseurs.

« L'investissement tire toujours le marché globalement. Même au niveau des prêts hypothécaires, une partie plus importante aujourd'hui est dédiée aux achats d'investissement », assure l'économiste d'ING. Se pose alors la question d'un emballement spéculatif et de la surévaluation du marché résidentiel.

« L'immobilier belge est globalement sain, en phase avec les grands paramètres économiques. Le marché qui pourrait subir une décade est celui éloigné des centres. La mobilité est un élément crucial. L'éloignement par rapport aux services, écoles ou autres, pourrait alimenter des décotes », indique Nicolas Watillon, vice-président de l'IPI.

### Des jeunes plus prudents

Avec la baisse des taux, alors que les prix ont augmenté moins vite qu'avant la crise, le marché résidentiel a gagné en accessibilité.

« Même si on reste très loin des niveaux du milieu des années 90. Le tassement au niveau des conditions de financement a été plutôt favorable », nuance Julien Manceaux.

Mais cette accessibilité ne devrait plus s'améliorer significativement. Après une assez forte hausse de prix en 2018, dans l'attente d'un revenu disponible qui croît moins vite et des taux d'intérêt qui ne bougent plus, mathématiquement, l'accessibilité aura tendance à baisser.

« Il n'y a pas de gros choc à craindre mais de là à tabler sur une tendance à l'amélioration comme observée jusqu'à la mi-2016, non, l'accessibilité ne va pas se reprendre », précise l'économiste.

Du côté des agents, on en ressent d'ailleurs les symptômes sociologiques.

« De moins en moins de jeunes font la démarche d'acquisition d'entrée de jeu. Avant le jeune finissait ses études, avait son premier boulot et il achetait. Ici, ce qui tient le marché, c'est que les taux sont bas, mais les banques demandent des garanties plus élevées en termes de revenus ou de fonds propres. L'accès à l'acquisition est moins direct pour les jeunes. Le coût des nouvelles constructions fait qu'on construit de plus en plus petit et l'accès à l'habitation classique 4 façades est de moins en moins praticable », expose le vice-président de l'institut professionnel des agents immobiliers.

## EXPERTISE COLLECTIONS

Achat Vente Estimation



Rodolphe de Maleingreau d'Hembise  
Av. Charles Thielemans 44, 1150 Bruxelles  
info@expertise-collections.com - 02 733 35 05