



PHILIPPE JANSSENS

«LA HAUSSE DE L'IMMOBILIER EST LOGIQUE»

Patron de Stadim, société de référence en matière de consultance en immobilier (elle analyse les indices des cinquante dernières années, et même au-delà), Philippe Janssens convient, comme tout le monde, de la hausse des prix de l'immobilier. Mais il tient toutefois à nuancer le propos. Explications.

Si l'on compare les prix entre 2002 et 2012, on constate que l'immobilier a quasiment doublé en dix ans...

C'est exact mais quand on analyse les prix en matière d'immobilier, il faut toujours tenir compte de quatre paramètres, essentiels : l'augmentation de l'indice à la consommation, la hausse du pouvoir d'achat des familles et celle des taux d'intérêt et de la longévité de l'emprunt. Quand j'entends parfois l'avis des plus hauts responsables en la matière, je constate qu'ils ne les prennent pas tous en compte, or c'est leur combinaison qui est cruciale ! Et là, force est de constater que la hausse des prix est logique.

Peut-être mais les gens se plaignent de plus en plus de ne pouvoir devenir propriétaires...

Mais quand j'étais jeune, j'entendais exactement la même chose ! Et lorsqu'elle a acheté sa

maison en 1917, ma grand-mère a éprouvé elle aussi les pires difficultés. Franchement, rien n'a changé. Et c'est normal si l'on tient compte de la spécificité de la Belgique.

C'est-à-dire ?

Dans notre pays, les fonds communs de placements immobiliers n'existent que depuis 1996. Aux Pays-Bas par exemple, ils sont apparus tout de suite après la Seconde Guerre mondiale. Conséquence : ces fonds ont investi dans le résidentiel et l'on a construit des séries de maisons très uniformes. Du coup, le Hollandais est beaucoup moins exigeant en termes de logement. On retrouve un phénomène similaire en France et en Grande-Bretagne.

Et chez nous ?

Parce qu'énormément de Belges ont dû envisager de construire eux-mêmes leur maison, le

bâti belge est nettement plus diversifié et bien meilleur sur le plan de la qualité. C'est ce qui explique, notamment, notre taux exceptionnel de propriétaires : près de 72 %.

Et donc ?

Le Belge est beaucoup plus difficile lorsqu'il cherche à se loger car il a face à lui une gamme très étendue de biens. Et comme il veut toujours plus beau et toujours plus grand, les prix de l'immobilier grimpent. On peut ajouter à cela un autre facteur : les droits d'enregistrement qui sont très élevés en Belgique. Cela explique pourquoi une maison unifamiliale n'est revendue en moyenne que tous les 36 ans chez nous.

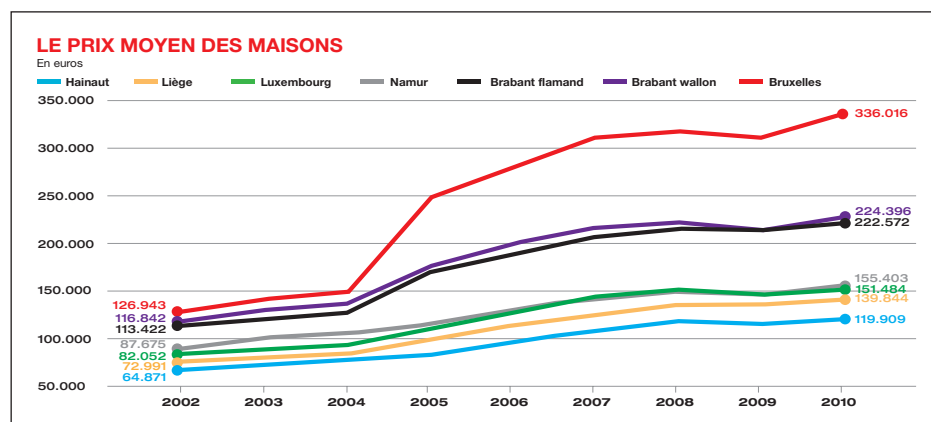
Difficile de prédire l'avenir mais à quoi doit-on s'attendre ?

Là aussi, il faut combiner tous les paramètres avant de se prononcer. On nous annonce à moyen terme une inflation de 1,5 à 2 %, un pouvoir d'achat plutôt en stagnation et des taux d'intérêt qui pourraient monter de 0,5 %, ce qui aurait un impact négatif sur la capacité d'emprunt. On doit s'attendre, selon moi, à une stagnation des prix de l'immobilier avec une diminution du nombre de transactions. Il n'y a pas de quoi se tracasser, car l'immobilier reste stable en Belgique.

Le vieillissement de la population aura-t-il une influence ?

Bientôt, 77 % des retraités seront propriétaires de leur maison ! Et comme ils restent au pays, leur pension est dépensée en Belgique. Je vois cela comme un facteur supplémentaire de stabilité.

PAOLO LEONARDI



L'AGENT IMMOBILIER : «LES GENS RECHERCHENT PLUS UN PRIX»

La flambée bruxelloise.

Bruxelles a incontestablement été le théâtre de la plus forte flambée depuis 2002. Les prix des maisons ordinaires ont quasiment triplé, ceux des villas ont presque doublé. Idem pour les appartements. C'est d'ailleurs cette évolution qui a le plus frappé Jean Corman, administrateur délégué du groupe Victoire Properties. «Les petits appartements deux chambres sont devenus très prisés. Notamment parce que les gens achètent de plus en plus jeunes. C'est une manière pour eux d'avoir le pied à l'étrier, analyset-il. Mais les caractéristiques de ces appartements ont fortement changé. Il y a 10 ans, la superficie moyenne était de 110 m² et on payait 1.700 euros le m². Aujourd'hui, les personnes sont davantage à la recherche d'un prix que

d'une surface. Celle-ci n'est plus que de 90 m² et le m² se négocie à 3.000 euros.»

Une hausse qui s'explique aussi par le durcissement des règles en matière de performance énergétique, autre changement majeur qui a fait son apparition durant cette dernière décennie. On paye désormais plus cher, mais les biens neufs sont mieux isolés.

L'agent immobilier remarque toutefois qu'il est difficile de parler d'évolution constante ces dernières années. Il distingue plutôt deux périodes: l'avant et l'après 2008. «Jusqu'à 2007, on avait des augmentations annuelles de 10%. Les personnes ne voulaient pas attendre avant d'acheter, pensant que ce serait pire plus tard. Du coup, on s'est retrouvé avec 30 ou 40% de prix surfaits. Les acheteurs acceptaient les condi-

tions du vendeur.»

A partir de 2008, la tendance s'est inversée. Les gens se sont mis à négocier davantage, à attendre aussi. Conclusion: un «marché plat». «A part quelques produits hors norme, les prix se sont tassés. Avant, un bien qui vaut 7 ou 800.000 euros aurait été vendu à 900.000. Désormais, il redescendra à 750.000. Pas de véritable baisse, mais on a supprimé les pics.»

Au rayon des communes les plus chères, Woluwe et Uccle se jouent un match serré. «Mais à l'avenir, prédit Jean Corman, les locations qui performeront le mieux seront celles qui offriront le plus de commodités et de centralité. C'est une autre tendance: le retour vers la ville.»

M.Gs

LA PROPRIÉTAIRE : « ON N'A PAS ACHETÉ POUR REVENDRE »

Une valeur doublée.

Forcément, ses souvenirs sont devenus un peu flous. Anne-Catherine Gehenot n'oublie pas le long parcours du combattant que fut l'acquisition de son logement. Deux ans de recherches obstinées avant de dénicher son futur nid douillet, forcément, ça laisse des traces.

C'était en 2002, à Ciney. Une transaction parmi les 70.473 autres qui eurent lieu cette année-là. Ce n'était pas vraiment la maison de ses rêves. «Si j'avais dû faire construire, je n'aurais sans doute pas exactement réalisé la même chose», annonce-t-elle d'emblée. Juste une maison «où l'on se sentirait bien, en famille». Plus grande, surtout, que le domicile précédent. «Avec mon mari, nous étions déjà propriétaires depuis 1987.

Mais c'était une habitation "ouvrière" trop petite.»

Pour ses enfants, pour son confort, Anne-Catherine souhaite de l'espace, un grand jardin, quatre chambres. Sans oublier une situation centrale. Proximité des commerces, des écoles, des transports en commun, etc. À l'époque, pas encore (ou pas autant) de sites Internet où visualiser les annonces. C'est en compulsant les journaux qu'elle trouve enfin ce qu'elle recherchait. Une quatre-façades entourée d'un terrain de dix ares. Avec – c'est d'abord cela qui l'a séduite – un emplacement on ne peut plus central.

Prix : environ huit millions. «De francs belges, hein !» Soit plus ou moins 200.000 euros. Sans compter les travaux. Indispensables, à l'intérieur

comme à l'extérieur. «On a rénové pendant six ou sept mois sans pouvoir y habiter», se souvient-elle. Sans oublier, aussi, les nombreux aménagements effectués par la suite, de fil en aiguille. Embellissement du jardin et des abords, grande terrasse en bangkirai... Aujourd'hui, la propriétaire évalue son bien à 350.000, voire 375.000 euros. Un peu moins du double qu'à l'époque de l'achat. «Enfin, 375.000, j'exagère peut-être un peu.» Estimation réaliste ? «Je ne sais pas, aucun expert n'a confirmé. On n'a pas acheté la maison pour la revendre, mais pour y vivre. De toute façon, avec tous les travaux que l'on a réalisés, je ne crois même pas que l'on ferait une grosse plus-value...»

M.Gs

LE NOTAIRE : «UN MANQUE CROISSANT DE SAGESSE DES ACHETEURS»

Les réflexes des investisseurs changent.

De mémoire de notaire, les biens immobiliers n'ont jamais autant augmenté que durant les premières années du nouveau millénaire. Du simple au double, à peu de chose près. Pourtant, ce n'est pas cette flambée du marché qui aura le plus marqué Renaud Grégoire lors cette dernière décennie.

Ce notaire, qui rédige depuis quelques années le rapport annuel de l'immobilier en région liégeoise, retient surtout d'autres évolutions, davantage sociologiques. À commencer par la plus grande volatilité des acheteurs. «La maison est devenue un bien de consommation comme un autre, considère-t-il. Les gens en changent de plus en plus vite. Sans nécessairement se rendre compte que, d'un point de vue financier, ce n'est pas spécialement un calcul

judicieux. Surtout en Belgique, où les frais sont très élevés.» Acheter à tout prix, de plus en plus jeune, éventuellement de manière «provisoire», en attendant de pouvoir s'offrir un autre bien. «Certains de nos clients ont déjà réalisé 3 transactions en à peine 10 ans ! C'est de moins en moins rare. Mais ce n'est pas forcément pertinent : si l'on revend dans les 2 ou 3 ans, il est très peu probable qu'on réalise une plus-value.»

Renaud Grégoire pointe aussi un «manque croissant de sagesse» de la part des candidats acquéreurs. Selon lui, les couples banaliseraient l'investissement immobilier. «Il y a de plus en plus de séparations après quelque temps seulement. On a aussi pas mal de ruptures entre la signature du compromis et celles des actes ! C'est un phénomène qui n'était pas aussi mar-

qué avant. Peut-être parce que les gens se marient moins et se sentent du coup moins engagés ?»

Banalisation, aussi, du crédit. Le notaire estime que certains organismes bancaires prêtent désormais trop facilement. «Même si, depuis 2008, les banques ne prêtent généralement plus pour les frais, certains courtiers vont trouver des astuces. Par exemple, souscrire un prêt personnel pour les frais, en plus du prêt hypothécaire. Ce qui, en cas de tuile, peut très vite conduire à la catastrophe...»

Sceptique par rapport à l'avenir, le notaire Grégoire ? Un peu. Mais pas tellement par rapport à son propre avenir. «Car finalement, plus il y a de transactions, mieux c'est pour la profession !», ironise-t-il.

MÉLANIE GEELKENS