

ÉTAT DES LIEUX DU MARCHÉ IMMOBILIER

# L'immobilier résidentiel pour faire face à l'inflation

Dans le contexte inflationniste actuel, peu d'actifs permettent encore de générer du rendement. Entre les marchés actions et le marché immobilier, la brique, grâce à sa stabilité, tire son épingle du jeu.

*Mathilde Ridole*



© Klaas Verplancke



l'immobilier résidentiel ne connaît pas la crise. «Ce marché est bouillant, presque tout se vend», affirme Nicolas Vincent, cofondateur de BuyerSide, société de conseil en investissement immobilier. Les chiffres le confirment. Sur les neuf premiers mois de 2021, le nombre de transactions frôle des niveaux record, tant par rapport à «l'année corona» 2020 (+20,4%) que par rapport aux neuf premiers mois de 2019 (+16,2%), selon les chiffres du dernier baromètre des notaires.

«Le marché immobilier a agonisé entre mars et juin de l'année passée en raison du confinement quasi complet. C'est pourquoi les neuf premiers mois de 2019 forment une meilleure base de comparaison», explique le notaire Renaud Grégoire.

## Des prix en hausse mais qui devraient se tasser

Les prix, eux aussi, ont continué leur progression. «Ils ont augmenté durant ce troisième trimestre de l'année mais c'est principalement au niveau de l'activité (nombre de transactions) que l'augmentation a été la plus remarquable», poursuit le notaire.

Le prix moyen d'une maison en Belgique a augmenté de 6,6% par rapport à 2020, jusqu'à atteindre 295.367 euros. Pour un appartement, il faut compter en moyenne 256.689 euros, soit une hausse de 4,9% par rapport à l'année dernière. Les prix des appartements ont augmenté plus fortement en Flandre (+5,3% à 261.185 euros) qu'en Wallonie (+3% à 193.825 euros) et à Bruxelles (+3,4% à 284.256 euros) sur les neuf premiers mois de l'année. Celui des maisons suit la même tendance: +6,7% à 327.107 euros en Flandre; +6,7% à 531.250 euros à Bruxelles et +5,5% à 220.239 euros en Wallonie.

Mais, selon le dernier indice Trevi, le marché semble se diriger vers une accalmie. Les prix négociés retrouvent des niveaux plus raisonnables, d'après le réseau d'agences immobilières qui prévoit une hausse de prix de 5 à 6% pour l'ensemble de 2021. La banque ING anticipe de son côté une hausse de 7% cette année, puis une

croissance moins forte en 2022. BNP Paribas Fortis prévoit, dans les 12 prochains mois, des augmentations variant de 3 à 4%. Pour la banque Belfius, les prix augmenteront de 6% cette année et seulement de 1% en 2022.

## Tout le monde veut la même chose

Le résidentiel est le segment actuellement le plus recherché par les investisseurs en immobilier. Et, dans ce segment, c'est plus particulièrement les appartements qui attirent. «Ça reste la classe d'actifs la plus vouée à l'investissement locatif. 90% des locataires cherchent un appartement», rappelle Nicolas Jacquet, fondateur d'OWN. «Les investisseurs sont même prêts à payer plus cher de petits biens car ils sont très liquides et font face à moins de risques de vide locatif», enchérit Adrian Devos, cofondateur de BuyerSide.

Mais l'offre ne répond pas encore à la demande. «Il existe une différence criante entre l'offre, toujours en pénurie, et la demande, toujours très importante, essentiellement pour les appartements neufs dont les livraisons prennent du retard», explique encore Nicolas Jacquet.

Cette raréfaction n'arrange pas les affaires des investisseurs, qui se retrouvent en concurrence avec les acheteurs pour habitation propre et, depuis peu, les investisseurs institutionnels (*lire plus bas*). «Tout le monde est sur le même marché, le même type de bien», signale Adrian Devos.

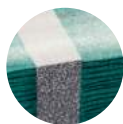
«Les investisseurs ont besoin de se projeter dans le futur afin de garantir que le bien sera toujours liquide dans les années à venir», rappelle Nicolas Jacquet. Le résidentiel est le segment de l'immobilier qui offre cette stabilité puisque le logement est et restera primordial dans la pyramide des besoins. La crise sanitaire a accentué ce besoin mais aussi le fait que le marché tend vers un plus gros potentiel locatif, constatent tous les spécialistes du secteur. «Les gens ont de plus en plus de mal à accéder à la propriété, notamment suite à l'augmentation des prix. En outre, ils ne veulent plus forcément acheter, les familles se composent et se recomposent, il faut de la flexibilité, être mobile et cela coûte moins cher de louer que d'acheter», analyse Jean-Baptiste Van Ex, CEO de Vicinity. «Cet accès à la propriété rendu plus difficile gonflera le marché locatif puisque les locataires le resteront plus longtemps», enchérit Tim Leysen, du bureau d'expertise immobilière Stadim.

Les critères de recherche de ces locataires, comme ceux des acquéreurs, qu'ils soient investisseurs ou occupants, gardent les stigmates des confinements. «L'appartement une chambre sans terrasse souffre énormément. Après le coronavirus et avec le télétravail structurel, les gens cherchent un espace dédié au télétravail et une terrasse et/ou un jardin», explique Tim Leysen. Jean-Baptiste Van Ex insiste: «Les appartements proches des commodités, offrant un jardin ou une terrasse, avec des espaces communs comme un jardin, une buanderie, etc. sont des valeurs sûres». «Avant la crise sanitaire, on tendait à diminuer la taille des lots, aujourd'hui c'est l'inverse qui se produit», résume le fondateur d'OWN.

L'aspect écologique du logement est également un critère de plus en plus recher-



**Le résidentiel est le segment actuellement le plus recherché par les investisseurs en immobilier. Et, dans ce segment, c'est plus particulièrement les appartements qui attirent.**



**«Les gens ont de plus en plus de mal à accéder à la propriété, notamment suite à l'augmentation des prix. En outre, ils ne veulent plus forcément acheter, les familles se composent et se recomposent, il faut de la flexibilité, être mobile et cela coûte moins cher de louer que d'acheter.»**

Jean-Baptiste Van Ex, CEO de Vicinity

ché par les différentes parties. «Un fossé se creuse entre les biens existants et les biens neufs suite à la transition énergétique qui s'amorce. Il faut y penser dans le cadre de son investissement immobilier», pointe le CEO de Vicinity. «Les biens qui prennent le plus de valeur sont les biens qui sont peu énergivores. Les investisseurs veulent désormais un PEB (certificat de performance énergétique, NDLR) de minimum 'C'. C'est un critère qui gagne en importance», ajoute Adrian Devos.

## Les investisseurs institutionnels débarquent

**L**e profil des investisseurs en immobilier s'élargit, constatent de nombreux conseillers dans le secteur. Dans un contexte où l'épargne ne rapporte plus rien et l'inflation est en hausse, il existe peu d'alternatives stables à l'épargne. «Si on cherche le rendement et la stabilité, il ne reste que le segment de l'immobilier», indique Tim Leysen de Stadim. L'épargnant fait partie des nouveaux investisseurs mettant les pieds sur le marché immobilier. «Notamment ceux qui se voient appliquer des taux d'intérêt négatifs. Ils veulent toujours de l'épargne, ce qui s'en rapproche le plus est l'immobilier. Ces investisseurs vont peser sur le marché dans les années à venir», souligne Nicolas Jacquet.

Un tout autre profil investit le marché: les investisseurs institutionnels. «On les voit débarquer en force dans le résidentiel, car les bureaux et le retail sont plus risqués (*lire plus bas*). Avant, ils n'étaient pas intéressés car le résidentiel demande plus de gestion. Mais à présent, ils veulent acheter de gros volumes, on parle de transactions qui dépassent les 15 millions d'euros. Les promoteurs vendent désormais en bloc à

ces acheteurs», détaille Nicolas Vincent de BuyerSide. Ces investisseurs représentent donc une concurrence supplémentaire sur le segment du résidentiel face aux investisseurs bons pères de famille, épargnants et acquéreurs-occupants. «Leur présence pousse les prix à la hausse, ils se font également concurrence entre eux», ajoute l'expert.

## Retail et bureaux dans l'incertitude

Certains secteurs sont, actuellement, plus à éviter que d'autres. Le segment des bureaux est sans conteste celui sur lequel pèse le plus d'incertitudes suite à la crise sanitaire et au télétravail structurel. «Il faut être prudent concernant le secteur des bureaux», prévient Nicolas Vincent, qui précise: «Tous les grands groupes revoient leurs plans stratégiques, le taux de vacance augmente, le bureau va souffrir. Le taux de vacance global en 2021 s'élève à 7,7% à Bruxelles, mais il va encore augmenter. Cela ne se fait pas de manière brutale car, souvent, il existe un bail de neuf ans, les choses se feront ressentir progressivement».

Le segment du commerce, lui aussi, fait face à des difficultés. Le taux de vacance global dans le retail en 2021 s'élève à 11%, selon BuyerSide. «Le commerce a souffert, mais c'est un marché à deux vitesses. Certaines zones souffrent très fort et d'autres fonctionnent très bien. Celui qui a le plus souffert est, à Bruxelles, celui qui vivait du tourisme et des travailleurs», détaille Nicolas Vincent. «Il faut bien s'y connaître en commerce pour envisager ce type d'achat, car qui dit risque important dit potentiellement bons rendements», ajoute son associé, Adrian Devos.

Nicolas Jacquet pointe également, dans le résidentiel, les immeubles «désuets, qui



«Les rendements ont beaucoup chuté pour les immeubles de rapport – toujours très recherchés – et les appartements car le marché paie bien plus cher des biens d'investissement qu'il y a six mois. Les prix de l'immobilier augmentent, mais pas les loyers, les rendements sont donc comprimés.»

Adrian Devos, BuyerSide



«L'immobilier constitue un placement stable, générant du rendement et peu risqué.»

Marc Delforge, BNP Paribas Fortis

ne sont plus au goût du jour, comme les immeubles des années 60 avec peu d'espace extérieur et des charges très importantes. Ce sont des bombes à retardement car il faudra les mettre à niveau en termes énergétiques».

## Des taux volatils, mais très bas

Les taux restent à des niveaux très bas et le resteront encore un moment, selon l'économiste en immobilier d'ING Steven Trypsteen. «On fera face à un peu de volatilité, mais il n'y aura pas d'augmentation structurelle dans les prochains mois, ni en 2022. La BCE ne compte pas, pour l'heure, changer sa politique monétaire ayant pour but de stimuler l'investissement et de réprimer l'épargne», explique l'économiste. «La BCE ne va pas changer sa politique de taux à court terme», confirme le CEO de Vinicity, qui émet par contre des réserves sur le moyen terme. Pour le notaire Renaud Grégoire également, «la forte augmentation des prix et l'inflation qui se dessine seront de nature à entraîner une hausse des taux d'intérêt hypothécaires à long terme».

Les conditions d'octroi de crédits devraient rester stable, la Banque nationale de Belgique (BNB) ayant déjà serré la vis en 2020. Les investisseurs sont obligés d'augmenter leurs fonds propres pour ne pas dépasser la quotité de 80% imposée par la BNB aux institutions financières. «Les investisseurs ont les fonds propres nécessaires pour faire l'effort», relativise Marc Delforge, responsable crédits hypothécaires chez BNP Paribas Fortis. Les banques font d'ailleurs face à une demande accrue de crédits actuellement, «la part de crédits buy-to-let est encore plus importante cette année qu'en 2019».

## Les rendements sous pression

Les récentes hausses de prix jouent sur les rendements obtenus ou espérés par les investisseurs qui passent actuellement à l'achat. «Les rendements ont beaucoup chuté pour les immeubles de rapport – toujours très recherchés – et les appartements car le marché paie bien plus cher des biens d'investissement qu'il y a six mois. Les prix de l'immobilier augmentent, mais pas les loyers, les rendements sont donc comprimés», pointe Adrian Devos.

Ces rendements plus bridés ne freinent pas outre mesure les investisseurs. «Un rendement de 3,5% rapporte toujours plus que les taux d'épargne dans ce contexte inflationniste. Il est donc toujours préférable d'investir dans un bien même avec un rendement comprimé», analyse son associé de BuyerSide. «L'alternative à l'immobilier, pour faire du rendement, est de prendre des risques en bourse ou de perdre de l'argent sur les comptes d'épargne. L'immobilier constitue un placement stable, générant du rendement et peu risqué», rappelle Marc Delforge.

«Si les investisseurs veulent augmenter leur rendement, ils peuvent toujours se tourner vers d'autres localisations comme le nord de Bruxelles, Charleroi, Liège, des biens à rénover, etc. Ce faisant, ils prendront plus de risques mais peuvent obtenir un meilleur rendement», conseille Adrian Devos.

**ATTENTION:** Certains secteurs, tels que le segment des bureaux et celui des commerces, sont, actuellement, plus à éviter que d'autres.

# 295.367 euros

Le prix moyen d'une maison en Belgique a augmenté de 6,6% par rapport à 2020, jusqu'à atteindre 295.367 euros. Pour un appartement, il faut compter en moyenne 256.689 euros, soit une hausse de 4,9% par rapport à l'année dernière.

### PRATIQUE ET RAPIDE: FAITES LE CALCUL AVEC NOS OUTILS DE SIMULATION

Vous voulez connaître le montant des frais à l'achat d'un bien d'investissement?  
Ou calculer le rendement de votre investissement immobilier?  
Connaître les prix de l'immobilier dans votre commune ou calculer l'indexation de vos loyers? Utilisez nos outils pour vous simplifier la vie!

- > [www.lecho.be/prix-immobilier](http://www.lecho.be/prix-immobilier)
- > [www.lecho.be/indexation](http://www.lecho.be/indexation)
- > [www.lecho.be/frais-immobilier](http://www.lecho.be/frais-immobilier)
- > [www.lecho.be/rendement-locatif](http://www.lecho.be/rendement-locatif)
- > [www.lecho.be/rendement-financier](http://www.lecho.be/rendement-financier)

