

Où et comment investir dans l'immobilier après le confinement?

La baisse des prix annoncée par les experts semble être une aubaine pour l'investisseur en immobilier. Encore faut-il savoir comment placer ses économies dans la brique et si les conditions d'emprunt restent au beau fixe.

MATHILDE RIDOLE

Les grandes banques ont toutes sorti leur étude sur le marché immobilier: les prix vont baisser pour la première fois depuis près de 40 ans suite à la crise du coronavirus. KBC a été la première à décaler et anticiper un recul des prix de 3% en 2020, puis de 2% en 2021. Chez ING on estime cette baisse à 2% en 2020 et chez BNP Paribas Fortis, on parle de -1% cette année et d'une stabilisation en 2021. «Les prix immobiliers augmentent moins fortement que ce que nous pensions au début de l'année. Mais le risque d'un krach brutal des prix est limité pour le moment parce que différents éléments soutiennent encore les prix

immobiliers dans notre pays», explique de son côté Belfius. Bref, nos banques s'accordent à dire que le marché sera en bème: moins de transactions qu'en 2019 – cela était déjà attendu suite à la suppression du bonus logement en Flandre –; effet négatif de la crise sur les revenus et donc sur la capacité d'emprunt, pas de changement en termes de fiscalité immobilière et peu de mouvements du côté des taux d'intérêt. La combinaison de ces éléments devrait en fin de compte entraîner une légère baisse des prix à court terme. «Il existe également des facteurs qui soutiennent les prix de l'immobilier: compte tenu de la volatilité des marchés financiers, l'immobilier reste une alternative pour les investisseurs. La croyance des Belges dans l'immobilier soutient également les prix», explique ING.

1 Conditions d'achat

«Si les rendements obligataires sont faibles et/ou que les marchés des actions sont perçus comme très risqués, les investisseurs peuvent être alors attirés par l'immobilier. C'est ce que nous avons déjà pu observer ces dernières années», constate Steven Tybsteen, économiste chez ING. Cet élément pris en compte, la baisse des prix de l'immobilier constitue aussi «une opportunité pour les personnes qui souhaitent acquérir de l'immobilier d'investissement», pointe Nicolas Jacquet, cofondateur de OWN, entreprise spécialisée en conseil en investissement immobilier. Il anticipe un rééquilibrage du marché: «D'un côté, l'offre sera plus abondante, car certaines personnes se retrouvent en difficulté ou auront fait faillite et seront contraintes de vendre leur bien, tandis que les prix auront baissé. D'un autre côté, un certain nombre de primo-acquéreurs vont reporter leur achat suite à la crise et rester locataires plus longtemps. On aura donc un spectre de candidats locataires plus important. L'offre de locataires va être gonflée, ce qui est une bonne chose, puisque cela permet de rééquilibrer ce marché qui est très aggrégé les

années précédentes. Ce marché hyper tendu, concurrentiel et déséquilibré sera plus optimal.» Pour Nicolas Jacquet, comme pour son confrère Adrian Devos, cofondateur de BuyerSide, société de conseil immobilier, ce marché baissier est définitivement une opportunité pour les investisseurs. «Investissez avec une vision patrimoniale, autrement dit qui cherche du rendement et non pas de la plus-value à court terme, devrait se lancer dans les mois à venir», conseille Nicolas Jacquet. «Je dirais même que ce contexte est plus opportun pour investir, car une baisse des prix n'arrive que très rarement», ajoute Adrian Devos, «autant les investisseurs peuvent prendre le creux de la vague en bourse, autant il ne faut pas non plus loucher ce coche en immobilier. Une baisse des prix aura-t-elle effectivement lieu? Certains facteurs plaident bizarrement plutôt en faveur d'une hausse. Une crise boursière induit en effet généralement une plus grande diversification de son patrimoine chez les particuliers, enclins à se diriger vers l'immobilier de rapport. Si l'hypothèse de la baisse se concrétise, elle ne sera pour moi que faible.»



Investir dans un rez commercial est actuellement trop risqué, préviennent les experts. © PHOTO NEWS

3 Types de biens

«Quand on voit la crise que connaît le secteur horeca, qui était déjà en difficulté avant la crise qu'on connaît suite à l'e-commerce, aux attentats, au piétonnier à Bruxelles, etc. pour l'investisseur, c'est un secteur trop exposé», prévient Nicolas Jacquet, qui conseille de se recentrer sur l'immobilier plus classique, à savoir le résidentiel, et d'éviter l'immobilier de niche «qui répond à des tendances», vu le contexte actuel: l'immobilier de rapport pour diluer le risque sur plusieurs biens ou, pour les plus petits budgets, l'appartement deux chambres ou le studio, autrement dit des biens liquides qui répondent à une grande demande.»

«L'hypercentre pour investir avec un but locatif est donc une valeur sûre.»

NICOLAS JACQUET
COFONDATEUR DE OWN

Adrian Devos ne dit pas autre chose: «Investir dans un rez commercial n'est pas optimal, car les commerçants vont avoir des difficultés à payer leur loyer encore dans les mois à venir, donc c'est plus risqué. Le résidentiel pur est plus sûr, car dans la pyramide des besoins, un logement est essentiel. Mais bien sûr, si un investisseur a la possibilité d'acheter un commerce à un prix intéressant, cela peut être une opportunité pour obtenir un bon rendement qui compensera le risque encouru.» Quant à savoir où investir, pour le cofondateur de OWN, l'hypercentre, c'est-à-dire un bien où toutes les commodités sont à proximité, sera encore plus attrayant que par le passé: «On ne sait pas encore comment cela va fonctionner en termes de transports en commun, et les modes de vie évoluent, donc: plus on sort de la ville, moins le marché sera facile. L'hypercentre pour investir avec un but locatif est donc une valeur sûre.»

2 Conditions d'emprunt

Si les conditions d'achat sont bonnes, les conditions d'emprunt seront-elles, elles aussi, au beau fixe? Depuis le 1er janvier 2020 déjà, les banques sont tendues, suite aux recommandations de la BNB, d'appliquer certaines conditions en fonction du profil de l'emprunteur. Pour les investisseurs, la qualité empruntée ne peut plus dépasser 80% du prix d'achat du bien. En outre, «dans le cadre de la crise du Covid-19, une attention particulière est désormais accordée à la stabilité des revenus et au

niveau de réserves qui permettraient à l'emprunteur de compenser une perte de revenus temporaire», explique la porte-parole de Belfius, Ulrike Pomme. Et pour couvrir le risque, qui est désormais plus élevé suite à la crise, les banques ont procédé à une très légère hausse des taux, explique Adrian Devos. «La hausse des taux d'intérêt du marché (OLO à 10 ans, NDLR) et les possibilités accrues de pertes de crédit exercent toutes deux une pression à la hausse sur les taux des prêts hypothécaires»,

«Les banques ont augmenté leurs marges sur les taux d'intérêt pour compenser d'éventuels futurs défauts de paiement.»

ADRIAN DEVOS
COFONDATEUR DE BUYERSIDE

appuie Julie Kerremans, porte-parole d'ING. «Les banques ont augmenté leurs marges sur les taux d'intérêt pour compenser les éventuels futurs défauts de paiement. Elles s'accordent des marges afin de se prémunir du risque lié à la crise. On parle d'une augmentation de 0,2%-0,3%, cela dépend d'une banque à l'autre et varie selon le profil de l'emprunteur», détaille le cofondateur de BuyerSide.

«Si emprunter coûte plus cher, pour compenser le manque sur le rendement brut, l'investisseur achètera sans doute à un prix un

peu plus bas, il va valoriser son bien sur la base du taux de rendement qu'il attend.» Dans le contexte actuel et vu la perte de revenus de certains ménages, Adrian Devos conseille aux investisseurs d'être «plus attentifs dans la valorisation des biens pour compenser la hausse des taux et de se laisser un peu plus de souplesse dans le crédit, d'apporter un peu plus de fonds propres pour ne pas être trop touché si une future crise comme celle qu'on connaît devait impacter les revenus locatifs.»