



La hausse des taux d'intérêt, les exigences énergétiques et une série d'autres facteurs poussent certains investisseurs à se tourner vers les produits d'épargne.

Les six facteurs qui plombent le marché de l'investissement immobilier

MATHILDE RIDOLE

Le nombre de contrats de location a chuté de 20% au cours des six premiers mois de l'année, constate la Fédération des agents immobiliers (Federa) dans son dernier baromètre des locations publié la semaine dernière. Elle donne le ton: «Le marché immobilier est particulièrement tendu avec, comme le constatent les agents, une baisse du nombre de biens disponibles à la location et un climat d'investissement défavorable.»

Federa liste plusieurs facteurs, comme la hausse des taux d'intérêt, les échéances PEB, par exemple, et pointe certaines décisions politiques du doigt. «La seule manière de combler le fossé grandissant entre l'offre et la demande est de revoir les politiques en matière d'immobilier. Le gouvernement doit en être conscient: ce n'est pas le prix des loyers qui pose problème, mais bien la disponibilité de biens mis en location», alerte Charlotte De Thaye, directrice générale.

Pourtant, en 2023, alors que la hausse des taux d'intérêt atteignait son pic, le nombre de multipropriétaires belges n'a pas cessé de croître. L'année dernière, 931.000 contribuables détenaient plusieurs biens en Belgique, qu'ils donnaient ou non en location, selon les données du SPF Finances et de BNP Paribas Fortis.

Le départ des épargnants

Parmi les crédits destinés à l'achat d'une résidence secondaire, qui ont baissé de 37% dans leur globalité entre 2022 et 2023, la banque a observé une hausse constante de ceux destinés à des achats visant à dégager des revenus locatifs. Deux tiers (66%) des résidences secondaires financées l'année dernière par BNP Paribas Fortis étaient des investissements, contre «seulement» 56% en 2019.

«Aujourd'hui, on trouve des alternatives offrant 3% ou 4% de rendement brut sans avoir les tracas de gestion liés à un bien immobilier.»

ETIENNE DE CALLATAY
ÉCONOMISTE EN CHEF (ORCADIA
ASSET MANAGEMENT)

Si le marché a bien continué à croître, un profil d'investisseurs s'est détourné du marché.

«L'année 2023 a marqué un tournant. Les investisseurs au profil plus défensif, plus précisément les épargnants qui s'étaient lancés dans l'immobilier, étaient absents du marché», analyse Nicolas Jacquet, fondateur de OWN Group, une société de conseil en investissement immobilier.

Quels sont ces fameux facteurs qui ont poussé une partie des investisseurs à se détourner du marché de l'immobilier?

1. LA HAUSSE DES TAUX D'INTÉRÊT

Les investisseurs, comme les acquéreurs pour habitation propre, ont longtemps profité de coûts de financement très bas, en raison des taux d'intérêt plancher. Mais la hausse des taux amorcée à l'été 2022 a redistribué les cartes. Un crédit au taux de 3%, voire 4% lors du pic observé à l'automne 2023, au lieu de 1%, comprime inévitablement le rendement dans un contexte de marché où les prix restent élevés (lire plus bas).

2. LES ÉCHÉANCES ÉNERGÉTIQUES

Les trois Régions ont chacune mis en place un calendrier pour atteindre les objectifs climatiques européens de neutralité carbone en 2050. Le bâti résidentiel n'y échappe pas.

Ainsi, dans la capitale, les passoires énergétiques (PEB F et G) seront interdites dès 2033. Ce sera ensuite au tour des PEB E et D qui ne seront plus acceptés à partir de 2045. En Wallonie, plusieurs délais courent. Les bâtiments mis en

location pour la première fois par leur bailleur à partir du 1^{er} janvier 2025 devront afficher au minimum le label F.

S'ils sont mis en location à partir du 1^{er} octobre 2028, ils devront afficher un PEB E, puis un PEB D à partir du 1^{er} octobre 2031 et enfin un PEB C s'ils sont mis en location pour la première fois à partir du 1^{er} octobre 2034.

Pour les biens déjà en location, le niveau minimum F sera exigé à partir du 1^{er} janvier 2027, puis progressivement le niveau minimum E en 2030, le niveau minimum D en 2033 et le niveau minimum C en 2036.

3. LE COÛT DE LA RÉNOVATION

Ces différents jalons obligeront les propriétaires à rénover leur(s) immeuble(s) dans les années à venir. Mais qui dit rénovations, dit travaux. L'inflation et la crise de l'énergie ont laissé des traces sur le coût des matériaux de construction et de la main-d'œuvre.

«S'ajoute au renchérissement des matières premières la difficulté à trouver un entrepreneur pour réaliser le chantier», pointe Etienne de Callatay, économiste en chef chez Orcadia Asset Management.

L'incertitude autour de l'avenir des primes à la rénovation, tant en Wallonie qu'à Bruxelles, n'a pas non plus tendance à rassurer les investisseurs.

4. LE PRIX D'ACHAT

Malgré la hausse des taux d'intérêt, les prix de l'immobilier sont restés à des niveaux élevés. Les ventes ont chuté de 15% en Belgique l'année dernière, mais les prix ont globalement stagné.

Une maison coûtait en moyenne 1,1% plus cher qu'en 2022. En Wallonie et en Flandre, les prix étaient même respectivement 2% et 3% plus élevés. Seule la capitale a vu le prix des maisons reculer de quelque 2,4% entre 2022 et 2023.

Celui des appartements a progressé de 1,6%. Et sur les six premiers mois de 2024, l'évolution des prix est similaire, avec une très légère hausse de 0,8% tant pour les maisons que pour les appartements.

Un point positif toutefois: ce marché qui tourne au ralenti est à nouveau aux mains des acquéreurs, qui ont la possibilité de négocier les prix, notamment si des travaux de rénovation sont à prévoir.

5. LES POLITIQUES EN MATIÈRE D'IMMOBILIER

Federa fustige également certaines décisions politiques comme la non-reconduction de la réduction du taux de TVA à 6% sur la démolition/reconstruction pour les promoteurs.

Par ailleurs, la Région bruxelloise a introduit, depuis le 1^{er} janvier 2024, un droit de préférence pour le locataire en cas de vente du bien immobilier où il réside.

Pour les spécialistes du conseil en investissement immobilier, ce ne sont pas ces mesures, à elles seules, qui sont de nature à refroidir les investisseurs.

Elles sont à prendre en compte parmi l'entière des autres facteurs. «Il faut regarder ces mesures avec sérénité», relativise Etienne de Callatay, «par exemple, le droit de préférence existe déjà en France et cela n'empêche pas le marché immobilier français de tourner.»

6. LES PRODUITS D'ÉPARGNE DEVENUS PLUS INTÉRESSANTS

La hausse des taux d'intérêt a permis aux produits d'épargne de retrouver une certaine attractivité après des années de rendements à des niveaux proches de zéro. «Aujourd'hui, on trouve des alternatives offrant 3% ou 4% de rendement brut sans avoir les tracas de gestion liés à un bien immobilier», explique Etienne de Callatay.

En effet, les banques gâtent actuellement les épargnants, essentiellement sur les taux offerts par les comptes à terme, pour capter les 22 milliards d'euros débloqués du bon d'Etat Van Peteghem.

«Il est plus facile de placer son argent sans trop de complications dans ce type de produit», admet l'économiste, alors que l'immobilier demande un réel travail de gestion.

IMMOBILIER D'INVESTISSEMENT

Placer votre annonce ici? Contactez Trustmedia 02/422.05.38 - realestate@trustmedia.be



JAMES
REALTY

Love architecture

BRUSSELS

+32 (0)2 218 38 38
info@james-realty.com

COUNTRYSIDE

+32 (0)2 633 18 18
countryside@james-realty.com

UNE VILLA D'ARCHITECTE À UCCLE

Très bien située entre le Fort-Jaco et le Prince d'Orange, villa dessinée par l'architecte Marc Corbiau en 1974. La villa a été restaurée en conservant son esprit singulier et son caractère typique de ce grand architecte. Beau jardin bien exposé et garage : pour amateurs éclairés. PEB D

Retrouvez tous nos biens sur [james-realty.com](https://www.james-realty.com)

VENTE | LOCATION | INVESTISSEMENT | RECHERCHE PERSONNALISÉE

Combien coûte
l'immobilier
dans votre commune?

Scannez le QR code
ci-dessous
ou surfez sur [lecho.be/prix-immobilier](https://be/prix-immobilier)

