

Immobilier : le retour de la raison

Tant en résidentiel qu'en professionnel, on hésite, on réfléchit, on compare. Finis les achats impulsifs à n'importe quel prix. C'est l'un des constats opérés lors du traditionnel séminaire de Hemptinne au cours duquel tous les professionnels ont confirmé le ralentissement de la croissance du marché de l'immobilier



Laurence DE HEMPTINNE, Administrateur-délégué, Editions & Séminaires : « L'immobilier est fragilisé par la crise du subprime mais aussi par la crise boursière et la hausse des coûts de construction. »



Frédéric VAN DE PUTTE, Managing Director, DTZ : « Le marché de l'investissement non-résidentiel va évoluer positivement en 2008, sans cette euphorie exagérée des dernières années. »



Philippe WINSSINGER, Président, DTZ : « Il faudra attendre 2010 pour constater une réelle embellie aux Etats-Unis et au Royaume-Uni. »

La fameuse crise des subprimes, ces crédits hypothécaires à risques qui ont provoqué une onde de choc aux Etats-Unis et, par ricochet, en Europe, suscite-t-elle une crise de confiance sur le marché immobilier ? C'était l'une des questions posées à divers professionnels de l'immobilier lors d'un séminaire organisé le 16 janvier dernier par Laurence et Stéphanie de Hemptinne (Editions & Séminaires)

Prudence

Réponse unanime des professionnels présents : la « prudence » et la « raison » doivent guider les comportements des investisseurs professionnels comme des particuliers.

« Il n'est pas question de récession, mais de "soft landing" (ndlr, atterrissage en douceur), avec maintien de prix relativement élevés, précise Stefaan Gielens, CEO de la sica Aedifica.

« L'heure n'est plus aux achats impulsifs à des prix déraisonnables », indique Jean de Kerchove, administrateur-délégué de l'Immobilier Le Lion. « Désormais », dit-il, « on réfléchit, on compare et on n'achète plus n'importe quoi à n'importe quel prix... Mais pour les biens de qualité annoncés au juste prix, le marché tourne très bien. Nous sommes cependant très attentifs à l'évolution de la Bourse qui est nettement plus déterminante dans notre marché (ndlr haut de gamme) que les taux d'intérêt. » Seul bémol exprimé par l'agent immobilier : « Les Français et les Belges francophones hésitent aujourd'hui à s'installer dans les communes à facilités où les biens se vendent un peu plus lentement. »

Plus d'euphorie exagérée

Pour Frédéric Van de Putte, Managing Director de DTZ, le marché de l'investissement non-résidentiel va évoluer positivement en 2008, « sans cette euphorie exagérée des dernières années. L'impact le plus important de la crise du subprime est le resserrement des conditions de crédit (credit crunch). Cela provoque la disparition de certains acteurs, dont des promoteurs, qui ont l'habitude de « lever » leurs opérations à 90 %, mais sans important mouvement baissier. Nous n'atteindrons sans doute pas les volumes de 2007 - quelques opérations ont été gelées ; d'autres, relativement compliquées, ont eu du mal à démarrer -, mais les valeurs resteront dans l'ensemble correctes. Simplement, l'on tiendra davantage compte, en 2008, de la prime de risque. » Maîtres-mots de ce spécialiste pour l'année en cours : assainissement du marché et recherche de biens de qualité.

Perspectives 2008

Philippe Janssens, l'un des fondateurs du bureau d'études Stadim, épingle les facteurs d'incertitude. « Il faudra suivre avec attention l'évolution de l'inflation, du pouvoir d'achat des ménages, de la fiscalité et, naturellement, des taux d'intérêt à long terme. » Et Philippe Winssinger, président de DTZ, d'ajouter à la liste certaines inconnues politiques : « Qu'en sera-t-il de l'avenir de la Région bruxelloise, de sa délimitation géographique et de la position de l'Union européenne dans ce dossier ? »

Pour Philippe Janssens, l'allongement de la durée de vie moyenne du crédit hypothécaire (28 ans) provoque de plus en plus de renoncements chez les jeunes, qui préfèrent rester locataires s'ils n'ont pas la certitude d'être propriétaires de leur logement au moment de la retraite. « Si l'inflation grimpe », note ce spécialiste, « le différentiel entre la charge de l'emprunt et celle du loyer va encore se creuser, ce qui va accroître d'autant l'intérêt pour la location. »

Aucune suroffre dans le résidentiel neuf

Gilbert Aelbrecht, administrateur d'Immobilier Neuf.be, estime, pour sa part, qu'il n'y a pas de suroffre dans le résidentiel neuf. En effet, estime l'agent immobilier : « La demande va continuer à croître car les produits sont parfaitement adaptés aux besoins. Les acheteurs ont aujourd'hui des exigences pointues en matière de bien-être, de sécurité et de loisirs. » Les espaces ou jardins communs « enfants admis », la piscine extérieure et la salle de fitness ont particulièrement la cote ! « Les politiques en faveur des économies d'énergie ont également un impact positif sur le segment du neuf. De 70 % à 80 % des acheteurs sont prêts à payer un surcoût pour un meilleur confort thermique, mais aussi acoustique, en songeant à la valeur de revente. »

Et les coûts de construction ?

Autre élément dont il faut tenir compte : les coûts de construction. Ils s'inscrivent dans une tendance haussière, mais nettement moins spectaculaire qu'en 2006. « Une progression de 10 % à 15 % est à l'ordre du jour », souligne Philippe Gillion, administrateur des Entreprises F. Gillion & Fils et président de la Confédération de la Construction de Bruxelles-Capitale.

Encore un paramètre dont les promoteurs devront tenir compte dans leur plan financier car les marges risquent clairement d'être rabotées...

L.S.



Jean DE KERCHOVE, Administrateur-délégué, Immobilier Le Lion : « Les Français et les Belges francophones hésitent aujourd'hui à aller s'installer dans les communes à facilités. »



Stefaan GIELENS, C.E.O., Aedifica : « Il n'est pas question de récession mais de soft landing. »

Succès de foule pour l'immobilier

Près de 300 personnes ont assisté au colloque organisé par Editions & Séminaires sur le thème : « Immobilier et urbanisme : état de santé du marché et grands dossiers de la rentrée ».



M. Luc Willame, Président de la S.D.R.B. et M. Pierre Thonon, Directeur général, Brussels Enterprises Commerce and Industry (BECI)



Stéphanie et Laurence de Hemptinne entourant M. Pierre Collette, Cushman & Wakefield



M. Ph. Matthis, Directeur juridique, Port de Bruxelles, M. Ph. Weicker, Directeur général, Codic et M. Ch. Lamouline, Directeur de Cabinet de M. B. Cerehe



M. Jean-Christophe Vanderhaegen, Directeur général, Confédération Construction Bxl-Capitale et M. Benoît Velge, Directeur commercial, Entreprises Jacques Delens



M. Marc De Hertogh, Head of Real Estate Finance, Brussels, ING Belgium et M. José-Carlos Galeote, Widnell Europe



M. Michel Staes, Administrateur-Directeur, Generali Belgium Invest et Mme Julia Becker, Breyers Private Real Estate



M. René Annaert, General Manager de Devimo Group et M. Michel Pleeck, Head Belgium, ING Real Estate Capital Advisors



Mme Monique Kestemont-Soumeryn, Subbe et M. Philippe Provost, Directeur Belgium, Brevast Belgium



Mme Laurence de Hemptinne, Editions & Séminaires et M. Philippe Gillion, Président, Confédération Construction Bxl-Capitale



M. Guillaume Botermans, Arm Stones et M. Jean-Pierre Staelens, Cetim



M. Jean-Joseph Savoini, Administrateur-délégué, Bouygues Belgium et M. Joël Polus, Cirmad



M. Luc Delfosse, Wilma Project Development et M. Alain Radelet, Société Espace Léopold



M. Peter Wilhelm, Wilhelm & Co et M. Benoît Cerehe, Ministre bruxellois de l'Economie et de l'Emploi



M. Vincent Maroy, Administrateur-délégué, CVA Crimley et M. Gilbert Aelbrecht, Immobilier Neuf be



M. Nicolas Orts, Managing Director, CB Richard Ellis et M. Philippe Verdussen, Archi 2000

Stade de football et shopping center : une nouvelle piste envisagée par le Gouvernement bruxellois



De g. à dr. M. Benoît Cerehe, Ministre bruxellois de l'Economie, M. Alain Courtois, Sénateur et Directeur du Projet « Coupe du Monde 2018 », M. Guy Vanhengel, Ministre bruxellois des Finances, M. Philippe Verdussen, Archi 2000, Mme Véronique Tai, Présidente du Fonds d'Infrastructures Ferroviaires, M. Philippe Close, Echevin du Tourisme de Bruxelles-Ville, Mme Françoise Dupuis, Ministre bruxelloise au Logement et à l'Urbanisme, Mme Laurence de Hemptinne, Editions & Séminaires, M. Boris Van Haare-Heijmeijer, Cushman & Wakefield, Mme Françoise Schepmans, Chef de Groupe MR Parlement bruxellois et Mme Stéphanie de Hemptinne, Editions & Séminaires

Au cours du même séminaire, une autre table ronde fut consacrée à l'évolution de deux grands dossiers urbanistiques bruxellois : la réalisation d'un nouveau stade de football à Bruxelles et celle d'un très grand shopping center au nord de la Région.

On le sait : les mondes politique et sportif tant fédéraux que bruxellois souhaitent construire sur le site de Schaarbeek-Formation le stade de football qui pourrait accueillir le match d'ouverture de la Coupe du Monde 2018, si la candidature conjointe de la Belgique et des Pays-Bas devait être retenue. Mais comment financer ce stade ? L'une des pistes envisagées est de coupler le stade avec la réalisation d'un centre commercial - beaucoup plus rentable - destiné à attirer des opérateurs privés dans le projet. Problème : où réaliser ce centre commercial ? A Schaarbeek-Formation, à côté du futur stade, comme le souhaite le Fonds des Infrastructures ferroviaires (FIF), propriétaire du terrain ? Ou sur le site du Heysel, comme l'a décidé le Gouvernement bruxellois ? Pour Benoît Cerehe, ministre bruxellois de l'Economie et de l'Emploi, le choix du Heysel s'impose. « En effet, » explique-t-il, « il faut agir vite, car des projets de shopping centers concurrents mûrissent en Brabant flamand. Or, au Heysel, pour une série de raisons, le shopping pourra être réalisé plus rapidement. Mais rien n'empêche, pour permettre le financement du stade, de découpler géographiquement stade de football et centre commercial tout en les unissant au sein d'un même projet immobilier. »

Deux lieux pour un consortium unique d'investisseurs, en somme. Voilà qui pourrait dénouer ce complexe dossier et donner une chance à Bruxelles dans la course pour 2018.