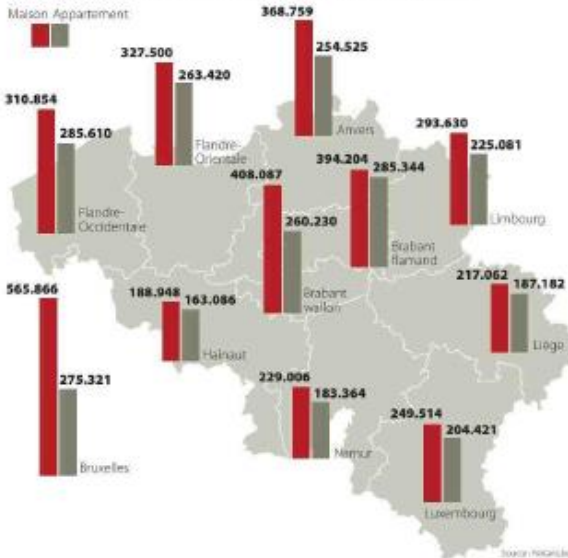


Le marché immobilier dans une phase de stabilisation

L'activité immobilière a baissé au premier semestre 2022 par rapport à la même période en 2021, ressort-il du dernier baromètre de la Fédération des notaires. En cause : des taux d'intérêt qui augmentent, des prix de l'énergie qui flambent et beaucoup d'incertitudes...

Prix moyen des maisons et appartements en Belgique



JULIEN THOMAS

Avec la crise sanitaire, le marché immobilier a connu une longue période de surchauffe. Le premier déconfinement a débouché sur une hausse des prix et du nombre de transactions. Près de deux ans plus tard, le marché revient à une activité plus normale, c'est-à-dire à la situation en vigueur avant le covid. Voilà ce qui ressort notamment ce jeudi du dernier baromètre trimestriel de la Fédération des notaires.

L'activité immobilière a ainsi diminué (-1,8 %) au premier semestre 2022 en Belgique par rapport à la même période en 2021. La baisse se révèle la plus marquée en Wallonie (-2,5 %). Côté flamand et bruxellois, les diminutions s'élevaient à -1,5 % et -0,3 %. Les prix marquent aussi le pas ces derniers mois. Par rapport à la moyenne annuelle de 2021, la valeur moyenne d'une maison progresse de 6,3 % pour atteindre 314.666 euros. En y regardant de plus près, les prix diminuent toutefois entre le premier et le second trimestre 2022. Quant au prix moyen d'un appartement, il connaît une hausse de 2,4 % par rapport à la moyenne annuelle de l'année dernière pour atteindre 257.839 euros.

« Le recul de l'activité est limité, mais nous n'avions plus observé ça depuis longtemps dans les trois régions, à l'exception du premier confinement après mars 2020 », explique le notaire Renaud Grégoire, porte-parole de Notaire.be. « Ce recul n'est pas illogique. Les taux d'intérêt augmentent et les prix de l'énergie flambent. A cela s'ajoutent les incertitudes quant à l'évolution de notre économie au cours des prochains mois. » Renaud Grégoire attribue aussi la baisse de l'activité immobilière de ces trois derniers mois à la prudence accrue des investisseurs : « J'ai le sentiment que cette diminution s'explique par le fait qu'ils ont réalisé moins de transactions ces derniers mois. »

L'agence Trévi publie aussi ce jeudi son propre baromètre trimestriel. Celui-ci se base sur les informations recueillies dans ses 35 agences immo-

bières du pays. Le document confirme la tendance à la stabilisation du marché belge. Le volume de transactions s'avère globalement identique entre le premier et le second trimestre. « Un équilibre sain entre l'offre et la demande est important et nous constatons que le marché tend de lui-même vers cet idéal », explique le CEO Kim Ruysse. « En outre, on constate une légère baisse de la demande de biens immobiliers. »

Des disparités importantes

Dernière les tendances générales, les dynamiques divergent toujours aux quatre coins du pays. Bruxelles demeure ainsi un marché particulier avec des fluctuations moins tranchées. « C'est presque un micromarché », constate Renaud Grégoire. « Que ce soit à la hausse ou à la baisse, l'activité reste toujours assez stable. On voit aussi que les prix se

maintiennent de façon assez sérieuse. Pour tous les gens qui travaillent à Bruxelles, y habiter reste quand même l'objectif premier. » Au final, dans la capitale, le prix moyen actuel d'une maison s'élève à 565.866 euros au premier semestre 2022. Pour un appartement, un acheteur a déboursé 275.321 euros.

Au sud du pays, c'est en province de Luxembourg que le prix moyen des appartements et des maisons a le plus augmenté ces derniers mois. Hors inflation, il a fallu déboursé 204.421 euros (+8,3 %) pour les premiers. Pour les seconds, le montant de la transaction monte à 249.514 euros (+6,1 %). La province se place ainsi en deuxième place du tableau des provinces wallonnes les plus onéreuses après le Brabant wallon, où les prix moyens d'une maison et d'un appartement s'élevaient à 408.087 et 260.230 euros.

Les acheteurs de moins de 30 ans reviennent timidement sur le marché

Les plus jeunes acheteurs de biens immobiliers du pays se trouvent à Anvers et au Limbourg. L'âge moyen des propriétaires s'élève à 38 ans dans les deux provinces flamandes, ressort-il du dernier baromètre trimestriel de la Fédération des notaires. C'est-à-dire deux en moins que la moyenne belge (40 ans) au moment d'une transaction. Dans l'autre sens, l'acquéreur moyen belge le plus âgé (43 ans) se trouve en Brabant wallon, puis à la côte belge et dans la province de Namur (41 ans).

Au-delà de ces chiffres, la Fédération des notaires constate un léger rajeunissement des acheteurs belges depuis

janvier 2022. Entre 2021 et 2022, la tranche d'âge inférieure ou égale à 30 ans progresse de 27,9 à 29,8 %. A l'inverse, celle des 51-65 ans diminue de 16,7 à 15 %. De quoi faire retomber l'âge moyen à 39 ans, soit son niveau de 2018 et 2019. Alors que depuis deux ans et le début de la crise sanitaire, l'âge moyen s'élevait à 40 ans. « Il faut savoir qu'avec le covid, la moyenne d'âge a un peu augmenté. Cela s'expliquait probablement par le fait que les mesures de privation et aussi les difficultés au niveau de l'horaire ont sans doute impacté davantage les jeunes. Ils se sont trouvés dans des situations plus précaires ou moins certaines et ont du coup un peu

moins investi », explique le notaire Renaud Grégoire. La légère hausse des taux incite sans doute les plus jeunes à entrer dès à présent sur le marché immobilier, estime-t-il. « Aujourd'hui, il y a le fait qu'on retrouve petit à petit une activité normale. On voit donc des jeunes qui veulent acheter et essaient de le faire tant que c'est encore faisable. Je pense que la période actuelle est moins à l'investissement. Certains qui peuvent le faire sont prudents car ils ne savent pas comment les choses vont se positionner. Les acheteurs, et donc les jeunes, achètent actuellement davantage pour habiter eux-mêmes dans le bien. » > 174

Bruxelles L'abattement fiscal bientôt rehaussé

J. TH.

De nombreux acheteurs connaissent le chiffre par cœur à Bruxelles. En cas de première acquisition immobilière, ils bénéficient d'une intéressante ristourne fiscale. Depuis 2017, la législation prévoit un abattement sur la première tranche de 175.000 euros de leurs droits d'enregistrement (12,5 %). Concrètement, le montant économisé s'élève à 21.875 euros. Le bénéficiaire doit s'engager à occuper le bien durant cinq années. La mesure concerne les biens de moins de 500.000 euros. Elle vise notamment à aider les célibataires et les plus jeunes à accéder à la propriété. Dans sa déclaration de politique générale, l'exécutif bruxellois a prévu de revoir le régime d'abattement en fonction de l'évolution des prix de l'immobilier. Un avant-projet d'ordonnance se trouve sur la table du gouvernement. Il prévoit de rehausser l'abattement sur une tranche de 200.000 euros. Le ministre bruxellois des Finances Sven Gatz (Open VLD) vise un passage en seconde lecture la semaine prochaine.

Les libéraux flamands tiennent fort à ce système d'abattement fiscal. Le précédent ministre des Finances Guy Vanhengel (Open VLD) l'a mis en place en 2017. Issu du même parti, son successeur Sven Gatz a défendu son renforcement lors des négociations de 2019. Avec une tranche rehaussée à 200.000 euros, le gain monterait à 25.000 euros. Le gouvernement prévoit d'augmenter à 600.000 euros le plafond au-delà duquel l'habitation ne peut plus bénéficier du mécanisme. L'avant-projet d'ordonnance introduit un abattement supplémentaire (50.000 euros) en cas de rénovation énergétique importante du logement. Les propriétaires doivent s'engager à faire gagner deux niveaux sur l'échelle du PEB à leur habitation. Enfin, les acquéreurs pourront plus facilement quitter leur bien dans les cinq années qui suivent l'achat. Ils ne devront plus rembourser l'entière du gain obtenu avec l'abattement fiscal. Ils payeront au prorata du nombre d'années durant lesquelles ils ont habité. Le coût de la réforme est estimé à 38 millions d'euros.

Au final, 39.541 transactions ont bénéficié, entre 2017 et le 17 juin 2022, de l'abattement fiscal, d'après des chiffres du cabinet Gatz. « Avant la réforme, les droits d'enregistrement à Bruxelles étaient quasi les plus élevés d'Europe. De nombreuses familles ne pouvaient pas devenir propriétaires », défend son porte-parole. Le notaire Renaud Grégoire trouve, pour sa part, le système bruxellois plus intéressant que celui pratiqué au sud du pays. « En Wallonie, on a une réduction de 6 % au lieu de 12,5 % sur les droits d'enregistrements, mais seulement quand les revenus cadastraux du bien valent moins que 745 euros. Cela veut dire rarement dans des villes comme Namur ou Liège. »

Les partenaires sociaux bruxellois s'avèrent moins positifs quant à la future réforme. Ils font remarquer qu'il aurait été préférable d'attendre les résultats de l'évaluation de l'incidence de l'abattement. Ils exigent aussi que la hausse des prix n'absorbe les effets de la réforme. « Lorsqu'on ne souhaite rien décider, on demande une étude ou une évaluation. Il est donc grand temps de prendre une mesure qui réduit, dans la mesure de nos moyens, la facture pour les ménages qui souhaitent acquérir leur propre habitation », balaise le cabinet Gatz.