

BuyerSide « Les biens seront analysés sur le plan énergétique »

PAL

Cofondateur de BuyerSide, une société immobilière de conseil à l'acquisition basée à Bruxelles, Adrian Devos dresse quelques pistes pour 2023. « Nous devrions assister à un prolongement des six derniers mois de 2022 durant lesquels, et pour les raisons qu'on connaît, le marché a connu un ralentissement », commence-t-il par dire. « Beaucoup d'éléments nouveaux sont intervenus et ont changé le marché. Une des questions est de savoir ce que feront les taux d'intérêt. On parle d'une stabilisation à 3,5 % mais tant la Fed (NDR : la banque centrale des Etats-Unis) que la BCE (Banque centrale européenne) ont encore augmenté leurs taux. Cela va encore impacter le marché. »

Dans de telles conditions, vaut-il mieux acheter ou attendre des temps meilleurs ? La réponse est claire. « Il ne sert à rien d'attendre car l'immobilier gardera toujours quatre de ses attraits majeurs, à savoir qu'il permet une di-

versification patrimoniale, est très stable, permet d'être financé et constitue une valeur refuge contre l'inflation, à moins d'habiter dans une passoire énergétique », expose Adrian Devos. « Mais ce qui est sûr, c'est que désormais, l'analyse du bien convoité sera d'office énergétique. C'est vrai pour l'investisseur qui devra posséder un bien avec un bon PEB pour pouvoir indexer ses loyers, mais c'est vrai aussi pour l'acheteur lambda qui recherchera toujours plus à l'avenir un bien qui lui permettra de faire des économies d'énergie. »

Conséquence à prévoir : l'écart va se creuser encore plus entre les biens mal isolés et énergivores et ceux biens isolés, rénovés et « prêts à être habités ». « Les premiers vont devoir baisser leurs prix de manière suffisante que pour continuer à être attractifs auprès des acheteurs car ceux-ci vont devoir prévoir un budget pour les travaux de mise à jour, parfois importants. Les seconds, par contre, vont beaucoup mieux tenir le cap cette année. Je n'oserais pas dire

En aucun cas, la taxation sur les loyers réels ne devrait se révéler impayable pour les petits investisseurs qui ne pourraient plus rembourser leur crédit immobilier

Adrian Devos

Cofondateur BuyerSide

”

que leurs prix vont continuer à augmenter mais ils seront fortement recherchés. Parce qu'il existera toujours des personnes pressées d'acheter du clé-sur-portes, beaucoup ne voulant pas se lancer dans des travaux de rénovation avec tous les impondérables que cela comporte, surtout dans une période comme celle-ci où les prix des matériaux sont fortement perturbés. Ceux-là ne vont pas hésiter à payer plus cher le bien qu'ils convoitent pour être tranquilles... »

Adrian Devos prévoit également une augmentation du nombre de locations par rapport aux acquisitions, même si, dit-il, il est encore trop tôt pour se prononcer avec certitude. « Mais ce qui semble sûr, c'est que nous devrions voir apparaître encore davantage de grands investisseurs qui achètent des appartements en bloc pour les louer ensuite. Je pense aux sociétés immobilières réglementées (SIR), comme Home Invest Belgium, ou aux fonds (de pension et autres), aux compagnies d'assurances ou aux investisseurs privés. »

Dernier point relevé : la fiscalité immobilière, point ô combien sensible. Adrian Devos pense que la taxation des loyers réels – qui est, rappelons-le, sur la table du ministre des Finances, Vincent Van Peteghem – finira par être appliquée un jour en Belgique. « Il n'y a que le MR qui est contre », constate-t-il. « Il est vrai que se baser sur un revenu cadastral qui date de 1972 comme c'est le cas aujourd'hui n'est plus vraiment efficace ou juste. Par contre, il est impératif de voir comment cette nouvelle taxation serait mise en œuvre afin qu'elle soit juste et non déséquilibrée par rapport à avant. Quel est le taux d'imposition qui serait appliqué ? Et sur quelle base imposable ? Et quid des intérêts de crédit, seraient-ils toujours déductibles ? Si la nouvelle taxation est juste et intelligente, je ne suis pas contre. Mais, en aucun cas, elle ne doit se révéler impayable pour les investisseurs qui ont basé tous leurs calculs sur la fiscalité au moment de l'achat et ne pourraient plus rembourser leur crédit immobilier. »