

[Cliquez ici pour reprendre votre lecture](#)



Faites de bonnes affaires près de chez vous



- magazines
 - immo

Dossier : ce qui vous attend en 2009

PHILIPPE VAN SOMEREN, FRANCOIS LEBRUN, ;DE WOLF-CAMBI

vendredi 02 janvier 2009, 11:38

Les prix de l'immobilier ont fléchi ces derniers mois. Mais les taux hypothécaires restent vaillants. L'an neuf démarre avec beaucoup d'incertitudes.



En 2009, choisir entre taux fixes et taux variables

Faut-il racheter son crédit à taux variable ? Que faut-il choisir, en 2009 : une formule à taux fixes ou à taux variables ? Conseils pour les candidats emprunteurs.

En 2008, le choix des emprunteurs s'est concentré sur des formules de crédit hypothécaire à taux fixe. Était-ce le bon choix ? Les taux sont orientés à la baisse. 2009 s'ouvre sur de nombreuses questions. Les chiffres de l'Union Professionnelle du Crédit (UPC) pour les trois premiers trimestres de l'année 2008 ne laissent aucun doute sur le choix des

consommateurs.

Sur les 157.513 crédits hypothécaires souscrits durant cette période, seulement 3.380 étaient à taux variables annuel soit moins de 2,15 % du marché. Dans le passé, la situation était fort différente. Les taux variables étaient les plus populaires. Sur base des données de l'UPC, on remarque que le nombre de crédits hypothécaires réalisés entre janvier 2004 et juin 2005 était en faveur des produits à taux variables (courbe rouge). Ce phénomène, qui n'a pas duré, pourrait revenir en force en 2009.

Rappelons-nous la situation en 2004. A l'époque, les taux à court terme (certificats de trésorerie) sont historiquement bas (moins de 2 %) et les taux à long terme (Obligations linéaires à 10 ans) oscillent autour de 3,30 %. L'inflation est sous contrôle, la croissance est faible et l'euro est fort. En 2004-2005, on est convaincu que cette situation va durer.

Les pionniers qui ont souscrit en mi 2000 des crédits à taux variables se réjouissaient de voir les indices de référence chuter de 5 % à 2 % en 3 ans. Les banques proposaient des crédits hypothécaires en prenant des marges réduites et inondaient le marché de taux variables aux alentours de 2,90 % (bien moins chers que des taux fixes à du 3,85 %). Ce fut l'euphorie : plus de deux tiers des crédits furent vendus en taux variables.

Le virage en 2006

Mais subitement, en 2006, l'inflation induite par la hausse des prix des matières premières apparaît. La Banque centrale européenne y répondra par une hausse constante de ses taux. De 2006 à 2008, les certificats de trésorerie (voir l'infographie ci-dessous) augmenteront de 2 % à plus de 4,50 % et entraîneront une terrible augmentation de la mensualité des crédits à taux variables. Avec le recul, seuls les emprunteurs qui ont souscrit en 2000 – 2004 ont clairement gagné en utilisant des crédits à taux variables. Malheureusement, ils étaient fort peu nombreux (moins de 200 millions d'euros prêtés par mois).

Les crédits variables, souscrits en 2006, n'auront connu que des hausses et leurs souscripteurs doivent amèrement regretter d'avoir négligé un taux fixe. Malheureusement ils représentaient la majorité des crédits souscrits à cette époque (1 milliard d'euros prêté par mois).

Pour les crédits souscrits en 2005, le constat est partagé, le consommateur aura connu des mensualités réduites puis en forte augmentation, et, enfin pour 2009, une baisse qui le rapprochera de sa mensualité de départ.

Au mauvais moment

On constate que les crédits à taux variables ont été souscrits au mauvais moment. Une des raisons probables est que l'investisseur base son jugement sur le passé. Si les taux montent

pendant plusieurs années, ils vont continuer, pense-t-il.

En 2008, il fallait souscrire des crédits à taux variables, car les indices étaient hauts et la potentialité d'une baisse existait. Plusieurs courtiers de crédit tel Immotheker, l'avaient conseillé mais le consommateur ne les a pas suivis. En 2009 -2010, il faudra se souvenir des années 2004 et souscrire des taux fixes même si les taux variables peuvent être momentanément plus intéressants.

Les prix du résidentiel sur la voie de la stabilisation ?

La Confédération Construction tire la sonnette d'alarme. Pour 2009, elle prévoit une récession. Les indicateurs conjoncturels sont passés au rouge. Le logement, qui a connu un certain recul en 2008, devrait pourtant se reprendre. Les derniers chiffres disponibles concernant les autorisations de bâtir se maintiennent en effet à un bon niveau. *« Le marché de la rénovation devrait prendre le relais et les mesures annoncées en matière de TVA et favorisant l'efficacité énergétique devrait redynamiser le secteur »*, précise Robert de Mûelenaere, administrateur délégué de la Confédération Construction. Des mesures toutefois critiquées par certains spécialistes, comme Etienne de Callataÿ, le « chief economist » de la banque Degroof qui, lors d'un séminaire organisé début décembre par Urban Forum, les a qualifiées de simples « effets d'aubaine ».

Un secteur très réactif

« L'immobilier résidentiel a enregistré une baisse des prix de l'ordre de 10 % en 2008. Nous prévoyons une stabilité des prix l'année prochaine : en Région bruxelloise au cours du premier semestre et avec un certain décalage, au second semestre, pour l'ensemble de la Belgique », précise Eric Verlinden, administrateur délégué de la société Trevi. *« Le nombre d'acquéreurs pourrait diminuer. Certains d'entre eux risquent d'être touchés par la crise économique et l'augmentation du chômage. Par contre, les taux d'intérêt à court et long terme devraient baisser, ce qui devrait contribuer à maintenir l'activité à un niveau suffisant. Le marché résidentiel est plus réactif que le marché des bureaux. Les baisses de prix se sont rapidement fait sentir. Aujourd'hui, il a atteint un seuil qui devrait se maintenir l'année prochaine. »*

Marc Dekeuleneer, président de la Commission du Marché Immobilier de l'Union des géomètres-experts de Bruxelles, est plus prudent : *« Il n'y a plus que les appartements présentés en ventes de gré à gré qui ont progressé au cours des trois premiers trimestres 2008. »*

Et pour ce qui est de cette fin d'année ? : *« Il est trop tôt pour se prononcer sur le dernier trimestre. Mais il est clair que le nombre de biens offerts diminue. On ne vend que ce qui doit être vendu. Plus que jamais, les géomètres-experts, qui ne peuvent se baser sur des*

statistiques et des généralités, doivent en cette période perturbée bien cibler leurs estimations au cas par cas. »

Des propriétaires trop gourmands ?

Le notaire bruxellois Gaétan Bleeckx se montre plus optimiste.

« Nous constatons un certain ralentissement. Les acheteurs sont un peu craintifs. Nous avons signé, en fin d'année, beaucoup de compromis entre 100.000 et 350.000 euros. Les biens à prix plus élevés se vendent moins vite. Beaucoup de propriétaires ont été un peu trop gourmands. Vu le nombre important de biens mis en vente, les candidats acquéreurs patients pourraient peut-être bientôt bénéficier de prix plus abordables. La diminution de taux devrait elle aussi inciter à acheter. »

« Bien sûr, il y a les problèmes d'emploi, poursuit le notaire, mais tout le monde n'est pas sur un siège éjectable. Personnellement, je m'attends à ce que le marché reste stable jusqu'au printemps. »

Un ciel plombé sur fond de crise pour l'immobilier d'affaires

Début 2008, le ciel était tout bleu dans le ciel bruxellois. Et pourtant, la foudre a frappé. Depuis la mi-septembre, l'immobilier bruxellois est KO. Dans les semaines qui ont suivi le krach boursier, les courtiers bruxellois ont observé le silence. Mais l'heure des bilans a sonné et ceux-ci ont décidé de faire table rase de l'optimisme de rigueur.

L'année 2008 ? Vincent Querton (Jones Lang LaSalle) commente : *« Nous avons la gueule de bois. Hier, nous avons connu l'ivresse. Il y a une totale distorsion entre le début et la fin de l'année 2008 »*. Effectivement, l'année avait bien commencé et les prises en occupation (take up) correctes. Et puis, le 15 septembre, tout s'effondre au point que le marché de l'investissement est actuellement gelé, paralysé. La chute globale sur l'année est de 40 % (3 milliards d'euros contre 5,7 milliards, selon CBRE). Consolation : c'est bien moins grave qu'à Paris (- 55 %) ou Londres (- 65 %).

L'investissement à l'arrêt

Que se passera-t-il en 2009 ? Les courtiers ont frotté leur boule de cristal et scruté les transactions immobilières potentielles. Ils pensent que le marché des investissements ne peut rester longtemps à l'arrêt. Il devra repartir et effectuer les corrections qui s'imposent : hausse des rendements, baisse des prix probable (la valeur des bureaux neufs a chuté de 20 % en 2008 !).

Les nouvelles sont mauvaises : les fonds immobiliers allemands (plusieurs d'entre eux ont fermé) attendant des jours meilleurs. Les banques ont augmenté de 2 % leur marge de

sécurité. Les sicafi doivent gérer des dettes qui ont bondi avec la perte de valeur des biens immobiliers. Les courtiers tablent sur une lente reprise au second semestre. « *A terme, précise Vincent Querton, le marché bruxellois est sain et l'enjeu écologique devrait le doper. Le pessimisme est le meilleur ami de la médiocrité* ».

Un marché qui sombre

Le marché de la location, lui, n'a pas sombré comme l'ont fait les transactions financières, il atteint 450.000 m² (le plus mauvais score depuis 2002). Pour 2009, il tombera entre 350 et 375.000 m². Un bond de dix ans en arrière.

Personne ne sait comment va évoluer le marché. Quelques clefs néanmoins. La demande du secteur privé sera médiocre. Certaines entreprises seront tentées de déménager pour réduire les superficies occupées. Mais le scénario le plus probable est la renégociation des loyers à la baisse. La demande publique de bureaux sera faible, sauf du côté de l'Europe. Autre sujet d'inquiétude : l'arrivée sur le marché de grands ensembles de bureaux (Premium), dans le quartier Nord et au centre. S'ils trouveront sans doute acquéreurs et occupants, cela se fera au détriment de bureaux déjà occupés mais vieillots. Cet apport va augmenter d'au moins 1 % le taux de vacance qui va repasser au-dessus des 10 %. Un chiffre symbolique au-delà duquel les clignotants s'allument. Une situation de crise potentielle et de déséquilibre qui peut mener à un effondrement des prix. Pour l'éviter, certains projets seront forcément retardés. Les deux tiers des grands projets bruxellois sont en effet spéculatifs (ils ne sont pas pré-loués). Il faudra plus que probablement mieux étaler dans le temps l'urbanisation du site de Tour & Taxis dont le potentiel est énorme (400.000 m²). Idem pour la Cité administrative. Bref, le marché s'oriente vers un évident ralentissement des affaires.

Un « prime rent » qui chute

Sans compter les réductions de personnel attendues dans le secteur des banques (Dexia et Fortis occupent à elles seules la moitié des surfaces de bureaux du secteur bancaire), toutes concentrées dans le centre-ville. On estime qu'une baisse des effectifs de 10 % dans les banques pourrait faire baisser de 1 % le taux d'occupation des bureaux.

Les loyers devraient s'en ressentir. En 2008, le « prime rent » a déjà chuté de 300 à 275 euros. Optimistes, les courtiers espèrent néanmoins une relative stabilité des prix. Bien que. La pratique des discounts (cadeaux de quelques mois de loyers) et d'autres formules ont refait leur apparition, notamment en périphérie où l'on battra tous les records de disponibilité (un taux de vacance au-delà de 20 %). L'année 2009 sera donc celle de tous les dangers. A Bruxelles comme ailleurs en Europe. Et les courtiers ont le spleen.

Vos nouvelles obligations dans le secteur de l'immobilier

En droit immobilier, 2007 et 2008 ont vu naître de nouvelles obligations. Certaines n'entrent en vigueur qu'en 2009. Petit tour d'horizon.

Pour la construction

Une nouvelle obligation de retenue de fonds depuis 2008. Depuis le premier janvier 2008, un commettant (presque toujours le maître d'ouvrage) qui effectue un paiement de tout ou partie des travaux à un entrepreneur, qui, au moment du paiement, a des dettes sociales, est tenu de retenir et verser 35 % de ce qu'il doit HTVA à l'ONSS.

Le même raisonnement s'applique à l'entrepreneur qui doit verser des fonds à un sous-traitant débiteur vis-à-vis de l'ONSS.

Auparavant, l'absence d'enregistrement de l'entrepreneur pouvait entraîner une solidarité de ses dettes avec le maître d'ouvrage. Ce n'est plus le cas depuis que la législation belge a été modifiée suite à une décision de la Cour de Justice des Communautés Européennes qui a jugé cette réglementation discriminatoire. Ce n'est que lorsque ces retenues ont été correctement effectuées pour chaque paiement que la solidarité ne s'appliquera pas.

La nouvelle loi prévoit que, préalablement à tout paiement, le maître d'ouvrage vérifie également que l'entrepreneur est en règle du point de vue fiscal (impôts, TVA). Mais la base de données à consulter pour cette vérification n'a pu être mise en place par le ministère des Finances, raison pour laquelle cette obligation a été reportée au plus tard au premier janvier 2009.

En matière fiscale, le montant de la retenue est de 15 %. Si ces retenues ne sont pas appliquées, le maître d'ouvrage se retrouvera solidaire à l'égard des dettes fiscales et sociales de l'entrepreneur, respectivement à 35 et 50 % du prix des travaux HTVA, outre des amendes administratives égales au double des sommes dues...

Une nouvelle réglementation d'accès à la profession. Depuis le premier septembre 2007, une nouvelle réglementation d'accès aux professions de la construction qui détermine les compétences que doit maîtriser un entrepreneur pour exercer ses activités est entrée en vigueur. L'objectif était de mettre l'accent sur les exigences de qualification et sur l'attestation de compétences pour offrir au candidat bâtisseur la meilleure des garanties quant au professionnalisme des entrepreneurs de construction. Sans entrer dans les détails, cette nouvelle réglementation est actuellement sujette à controverse.

Pour rappel : l'assurance des architectes. Depuis le premier juillet 2007, les architectes, qu'ils exercent leur profession en tant que personne physique ou personne morale, sont légalement tenus de souscrire une assurance destinée à couvrir leur responsabilité dans l'exercice de leur métier, et entre autres la responsabilité décennale. De plus, ils ne doivent

plus assumer une responsabilité personnelle pendant la conception et l'exécution des travaux et toute la période de la garantie décennale. En effet, l'architecte peut limiter sa responsabilité en exerçant son activité dans le cadre d'une société.

Pour les locations

La conciliation. Auparavant, « en matière de location de logements, les demandes principales concernant l'adaptation du loyer, le recouvrement des arriérés de loyers ou l'expulsion doivent obligatoirement être soumises au préalable au juge » (article 1344 septies du Code judiciaire). Mais la tentative de conciliation débouchait rarement sur un accord entre parties. De plus, cette contrainte était parfois utilisée de manière dilatoire par le locataire, qui ne se rendait pas à la conciliation, ou y faisait preuve de mauvaise foi. Beaucoup d'avocats ont également dénoncé les effets pervers de cette procédure.

L'obligation de soumettre toutes les demandes principales évoquées par l'ancien article 1344 septies du Code judiciaire a été supprimée. En effet, le nouvel article 1344 septies du Code judiciaire, qui le remplace, supprime l'obligation préalable de conciliation. Dans l'exposé des motifs de la loi, on peut notamment lire : « *Quant au fond, il ne nous semble pas opportun de rendre obligatoire une tentative de conciliation dans ces matières. Cette faculté de conciliation nous semble préférable à une obligation de conciliation. En effet, dans de nombreuses situations, la tentative de conciliation est inutile... Elle sera alors source de frais supplémentaires inutiles pour le demandeur.* »

La réforme locative de 2007. Cette réforme a déjà largement été évoquée dans différents suppléments « Immo » (1). Pointons simplement la suppression des baux oraux, l'enregistrement gratuit des baux de résidence principale par le bailleur uniquement, dans les 2 mois et plus 4, la réforme de la garantie locative, l'obligation de tenir un état des lieux et d'annexer différents documents au bail afin de mieux informer le locataire.

Modification du régime matrimonial

Auparavant, pour modifier son contrat de mariage, il existait 3 procédures appliquées par le notaire. Sauf en présence d'une petite modification, une homologation judiciaire était requise. Une loi toute récente, applicable depuis le premier novembre 2008, a supprimé le passage par le juge, mais a également uniformisé toutes les procédures de modification. Il nous semble que ce changement constitue une belle occasion de se rendre chez son notaire pour actualiser, si nécessaire, le régime matrimonial, notamment pour ceux qui souhaitent planifier leur succession.

Contrôle des installations électriques en cas de vente

Depuis le premier juillet 2008, (2), lorsqu'il y a vente d'une « unité d'habitation » (maison,

appartement...) construite avant 1981, le propriétaire qui vend doit faire effectuer une visite de contrôle de l'installation électrique à basse tension. La volonté d'imposer cette obligation n'est pas neuve (3). Le vendeur est obligé de faire exécuter à ses frais une visite de contrôle de l'installation électrique, mais également de faire mentionner dans l'acte authentique la date du procès-verbal de visite de contrôle et le fait de la remise de ce procès-verbal à l'acheteur.

Certificat énergétique obligatoire

Au premier janvier 2009, sous peine d'amendes, plus aucune vente, construction ou location d'un bien immobilier ne pourra s'effectuer sans la production d'un certificat énergétique (4). Cette matière est de la compétence des Régions.

Et d'autres...

C'étaient les principales nouvelles obligations pour 2009. D'autres nouveautés existent, notamment en matière d'assurances (risque terroriste automatiquement assuré, service ombudsman, les nouvelles règles de conduite pour l'accueil des plaintes dans les services d'assurance...). Nous y reviendrons.

(1) Les 11 janvier 2007, 8 février 2007, 18 mai 2007, 31 mai 2007, 10 janvier 2008 et 27 novembre 2008.

(2) Pour plus de détails, voir l'« Immo » du 3 juillet 2008.

(3) Elle avait initialement été imposée par l'arrêté royal du premier avril 2006 (Moniteur du 20 avril 2006), lequel a été abrogé par l'arrêté du 25 juin 2008. Elle devait s'imposer au premier juillet 2007, mais un arrêté royal du 7 juin 2007 (Moniteur du 19 juin 2007) a reporté son entrée en vigueur au premier juillet 2008.

(4) Pour plus détails (lois, adresses utiles), voir l'« Immo » du 25 septembre 2008.