

VOIR GRAND AVEC NOS CLIENTS



Michel Desprez

Conseiller immobilier chez CBC

« L'immobilier, une alternative de choix aux taux bas ? »

Quand l'idée d'un projet immobilier naît chez un promoteur, un long cheminement le sépare de la remise des clés aux acheteurs. Parmi les étapes cruciales du projet, l'obtention d'un crédit qui dépasse le cadre financier strict. Dans un contexte où l'immobilier a le vent en poupe en Wallonie, et où les acheteurs sont de plus en plus attentifs à la qualité des biens, tour d'horizon des points d'attention avant d'acheter ou de vendre.

La promotion immobilière ne s'improvise pas

Mesurer le risque commercial d'un projet et identifier ses points forts et ses faiblesses est un défi majeur. La fiabilité d'un projet se mesure dès lors sur la combinaison de différents critères :

- L'expérience du promoteur ou le fait qu'il s'entoure de gens expérimentés
- La localisation du projet et ses qualités intrinsèques
- Le choix d'un entrepreneur de qualité
- Le montage financier et la mise de fonds propres
- Le rendement du projet
- L'intérêt des acheteurs potentiels (taux de réservation)

En bout de chaîne, c'est la garantie d'un bien immobilier de qualité pour l'acquéreur qui se trouve au cœur des préoccupations. La loi Breyne et les différentes contraintes posées à l'entrepreneur visent d'ailleurs à apporter une sécurité financière au futur propriétaire. Si le promoteur fait faillite, et a vendu sur plan par exemple, la loi va protéger les acheteurs.

La Wallonie en équilibre au niveau immobilier

Les Wallons ont clairement une brique dans le ventre, cela se confirme avec un marché de l'immobilier qui se porte bien, a atteint un équilibre et a encore une importante marge de progression.

Aujourd'hui, on fait de l'immobilier avec qualité tant technique qu'urbanistique. Par conséquent, très peu de promoteurs restent avec des invendus. C'est principalement le marché des appartements qui bénéficie d'un changement de mentalité et devient très prisé même dans les villages parce que la société évolue. D'un côté, les seniors ont tendance à vendre leur maison plus jeunes et à s'installer en appartement. De l'autre, les jeunes répartissent leur pouvoir d'achat différemment et optent plus volontiers pour un appartement comme premier logement.

Le marché de l'immobilier a donc de beaux jours devant lui, d'autant plus qu'il n'y a pas de menace spécifique en vue, à court terme du moins. Les taux ne devraient pas grimper significativement, la taxe sur les loyers reste au stade de l'idée tout comme l'augmentation de la fiscalité sur l'immobilier.

L'immobilier comme bouée de secours

L'immobilier est une activité qui commence à générer des débouchés pour un public plus large et qui ne s'y intéressait pas forcément auparavant. Aujourd'hui, beaucoup d'investisseurs se lancent dans l'immobilier et on estime à 50 % la part des unités qui sont achetées par des investisseurs dans la majorité des projets. Le contexte est d'ailleurs très favorable, le marché étant à la demande d'immobilier neuf de qualité.

« Les investisseurs veulent diversifier et surtout trouver une alternative aux faibles rendements de leurs placements. Les prix restent encore corrects et supportables. Ils sont légèrement à la hausse. Mais les taux d'intérêts sont très bas ! » explique Michel Desprez, Conseiller immobilier chez CBC.

Il faut avant tout construire avec son temps

« Aujourd'hui, les promoteurs doivent faire rimer qualité et raison. D'un côté, les structures familiales ont changé, le mode de vie également. Il faut donc s'adapter à notre temps. Pas la peine de construire des appartements 2 chambres de 120 m², c'est trop cher. On constate donc une réduction des surfaces pour compenser la hausse des prix.

D'un autre côté, il y a suffisamment de sources d'informations pour faire de la qualité et l'acheteur wallon le sait bien. Il y a des normes à respecter et tous les promoteurs sont conscientisés aujourd'hui. Pour autant, il n'est pas certain que le marché soit déjà mûr aujourd'hui pour accepter un surcoût en échange d'un logement passif. » ajoute Michel Desprez.

A propos de CBC Banque

CBC, active en banque et en assurance, est la banque wallonne autonome du groupe KBC, groupe financier de premier plan aux niveaux national et européen. Banque unique dans une région unique, CBC offre un service complet dans les secteurs de la banque et de l'assurance en Wallonie. Cet ancrage local fort choisi par le groupe permet à CBC d'être proche de ses clients et ainsi de répondre au mieux à leurs attentes.