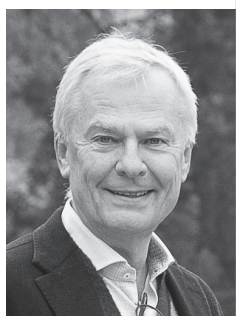




# ET EN 2025 COMMENT L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL VA-T-IL SE COMPORTER ?

**ÉRIC VERLINDEN**

Managing Director chez Goddard Loyd Re SA



Si l'année 2024 s'est révélée conforme à nos prévisions, il faut reconnaître que l'exercice se complique pour cette année 2025. En effet l'arrivée de Donald le fougeux à la présidence américaine apporte un lot d'incertitude tant sur le plan financier (évolution de l'inflation et des taux d'intérêt) qu'économique (mesures de protectionnisme prise par l'administration américaine sur les produits chinois... mais aussi européens).

Il a été d'ailleurs fort intéressant de suivre l'évolution des bourses après la victoire des Républicains. Elle a évolué de manière erratique penchant tantôt pour une certaine euphorie, tantôt pour un pessimisme que les experts justifiaient aisément. Les déclarations de Jérôme Powell fin décembre sur l'évolution des taux américains en 2025 a donné une dernière claqué au marché.

Alors réaliser des prévisions dans un tel climat d'incertitude relève de l'exercice d'équilibriste... mais nous allons cependant nous y atteler. Après tout notre expérience du marché résidentiel doit être suffisante pour vous permettre de voir plus clair et l'expérience a montré que le marché résidentiel belge évoluait de manière très conservatrice se souciant assez peu des aléas des marchés financiers.

Que vous soyez investisseur ou acquéreur occupant, chacun d'entre vous se plaît à mieux appréhender le futur du résidentiel et l'évolution attendue des prix.

## RÉGION WALLONNE

La baisse programmée des droits d'enregistrement à 3% va booster le marché d'entrée de gamme et nous prévoyons sur ce créneau une hausse des prix de +/- 4%.

Cependant la hausse des prix sur les autres créneaux des biens existants restera, elle, contenue aux environs de 2% c.-à-d. couvrant l'inflation.

Enfin les terrains à bâtir vont encore connaître une diminution de prix de +/- 3% compte tenu de la problématique de la T.V.A. et du coût de construction. Ces deux derniers paramètres entraîneront une diminution de la demande des acheteurs privés désireux de construire leur maison... et donc une baisse de la demande pour les terrains à bâtir.

## RÉGION BRUXELLOISE

Nous voyons dans cette région une belle homogénéité perdurer avec une hausse globale de l'ordre de 3% tout en relevant que le volume de transactions sera plus important qu'en 2024 grâce à la baisse des taux hypothécaires et le climat "baisse de taux" que la BCE continuera à entretenir. Cette augmentation des transactions restera principalement de l'achat d'occupation car nous ne voyons pas encore les investisseurs privés (qui ont les choux gras des promoteurs) revenir en masse sur le marché résidentiel. Vous comprendrez dès lors que nous mettons les promoteurs en garde sur l'écoulement des stocks. Il restera lent et il sera de la responsabilité de ces promoteurs d'éviter de lancer des projets neufs en trop grande quantité malgré leur envie de faire tourner leur machine de production... et diminuer leur endettement sur les fonciers en portefeuille.

## RÉGION FLAMANDE

La stabilité du cadre fiscal en Flandres en matière de droits d'enregistrement que seule une modification sur la taxation des revenus locatifs (non encore précisée à l'heure d'écrire ces lignes) pourrait pénaliser, le dynamisme économique de cette Région couplée à une politique mettant les entrepreneurs en avant engendreront une hausse des prix dans tous les secteurs. Cependant la hausse ne sera plus importante que les 3% que nous annonçons pour la Région Bruxelloise. Notons que la loi Béton limitant les zones constructibles pèse de plus en plus sur une offre de terrains diminuant de manière drastique aura comme conséquence que la hausse des prix de ce segment sera également maintenue à 3% voire 4% pour les plus petites parcelles.

Le volume de transactions s'inscrira dans la moyenne nationale mais nous estimons que le marché de la Côte (très actif jusque 2023) restera pénalisé avec une baisse de volume de +/- 10%.

Encore et toujours, envers et contre tout, le marché résidentiel garde un rythme positif et conserve ce qui représente pour bien des particuliers la meilleure protection de leur patrimoine.

Quel bonheur d'évoluer dans un tel marché, certes peu spéculatif, mais démontrant une force tranquille que les acteurs de l'immobilier de bureaux, retail ou industriel nous envient fortement.