

# À Bruxelles, 59% des briques sont dans le ventre d'investisseurs

**Malgré les évolutions fiscales prévues par le gouvernement bruxellois, la capitale continue à attirer les investisseurs immobiliers. Pour 2020, Trevi prévoit qu'ils détendront deux tiers du parc immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale.**

Avec un peu plus de 41% de propriétaires occupants — selon les derniers chiffres fournis par le ministère bruxellois du Logement, la Région de Bruxelles-Capitale se place bien en dessous de la moyenne nationale, qui tourne autour de 70%. Et selon Eric Verlinden, administrateur délégué du réseau d'agences Trevi, la tendance à la baisse s'accroît. "*Le marché locatif bruxellois est important, grâce au statut international de Bruxelles. Par ailleurs, le niveau de prix est également important, privant de plus en plus de primo acquéreurs d'accéder à la propriété*", explique-t-il. Pourtant, selon les chiffres du Censur de 2011, une photographie de la population belge, le taux de propriétaires occupants en Région de Bruxelles-Capitale était d'un peu plus de 38% cette année-là. On noterait donc plutôt une stabilité de ce pourcentage, plutôt qu'une baisse continue. Il est toutefois indéniable que la moyenne bruxelloise est bien moins élevée que la moyenne belge (un peu plus de 66% en 2011).

## **Une nouvelle fiscalité**

Si six propriétaires dans la capitale sur dix sont aujourd'hui des investisseurs, les choses pourraient sans doute se rééquilibrer, alors que la réforme fiscale envisagée par l'exécutif bruxellois vise à favoriser les propriétaires occupants. Elle ne verra pas le jour avant 2017. Pour rappel, l'accord de gouvernement prévoit l'abolition des additionnels régionaux de 1% sur l'impôt des personnes physiques (IPP) ainsi que la suppression de la taxe de ménage annuelle de 89 euros. Ceci sera compensé par une hausse du précompte immobilier. Résultat: l'effet sera neutre pour les propriétaires occupants et négatif pour les propriétaires qui mettent en location. Ces derniers verront uniquement leur précompte immobilier augmenter... Par ailleurs, le gouvernement planche sur une réforme des droits d'enregistrement qui devrait faciliter l'accès à la propriété pour les jeunes ménages.

Malgré tout, explique Eric Verlinden, les investisseurs devraient continuer à investir dans la capitale, tant les autres formes d'investissements défensifs voient leur rendement s'affaiblir de plus en plus. On parle d'un return de 4 à 5% dans l'immobilier, quand un compte d'épargne rapporte — royalement et dans le meilleur des cas — 2% d'intérêts.

## **Une ville de locataires**

Les pronostics de Trevi pour 2020? Un parc immobilier à 70% dans les mains des in-

vestisseurs, qu'il s'agisse de grands propriétaires privés, de SIR (les ex-sicafis) qui réduisent cependant fortement leurs investissements dans ce type de biens ou de petits propriétaires particuliers. Et la situation bruxelloise ne serait que le début d'une tendance nationale qui devrait tour à tour toucher toutes les villes d'une certaine importance en Belgique, conclut Eric Verlinden.