

L Article réservé aux abonnés

Nouvelles turbulences pour l'immobilier résidentiel: "On peut clairement tirer son épingle du jeu, mais il faut avoir les reins solides"

La Dossier La Libre Immo | Longtemps considéré comme le placement refuge par excellence en Belgique, l'immobilier résidentiel traverse aujourd'hui une nouvelle phase de turbulences, après un coup de semonce, déjà, en 2022. Dès lors, investir dans la brique a-t-il encore du sens aujourd'hui ?



Nicolas Ghislain
Journaliste en Économie

Publié le 16-04-2026 à 15h59 Mis à jour le 16-04-2026 à 16h34

 Enregistrer

Investir dans la brique en Belgique a-t-il encore du sens aujourd'hui ? Comme tant d'autres secteurs, l'investissement immobilier résidentiel – principalement l'achat de biens pour les mettre en location – affronte des vents contraires. Une situation paradoxale alors que la crise du logement est majeure en Belgique et que des centaines de milliers de nouveaux logements – ou profondément rénovés – sont attendus pour y mettre fin. Mais à la hausse des coûts de construction et à un environnement réglementaire et fiscal souvent décourageant s'ajoutent, actuellement, des inquiétudes quant à la hausse des taux hypothécaires, contexte géopolitique oblige. Alors, quelle stratégie adopter par rapport à cet investissement qui, pour beaucoup de Belges, constitue le placement refuge par excellence ? Tentatives de réponses.

1. Depuis quand ce marché est-il sous pression ?

Le phénomène n'est pas récent. *"Il s'est amorcé à la sortie de la crise Covid, quand plusieurs facteurs ont commencé à pénaliser ce type d'investissement. Notamment la flambée des prix des matériaux, dans la foulée de la guerre en Ukraine, qui a entraîné une hausse des coûts des constructions neuves et des rénovations. Mais aussi les obligations en termes de normes PEB qui ont évidemment aussi un coût. À cela s'est ajoutée la hausse de l'inflation qui a provoqué la remontée des taux d'intérêt à long terme et, donc, des taux d'emprunt. Ce qui rend évidemment un investissement moins performant si on doit passer par la phase d'endettement"*, indique Bernard Keppenne, Chief Economist chez CBC Bank & Insurance.

"Avant cette période, l'argent était quasiment gratuit, si ce n'est la marge de la banque. On empruntait à des taux hypothécaires autour de 1,5 % et cela séduisait énormément de candidats. Le marché était quasiment saturé d'investisseurs historiques qui ont toujours eu un attrait pour l'immobilier, qu'ils soient professionnels, semi-professionnels ou amateurs, car les rendements dans l'immobilier étaient évidemment beaucoup plus élevés que ceux que l'on pouvait avoir sur un compte d'épargne", confirme Nicolas Jacquet, fondateur et Managing Partner du groupe immobilier belge OWN.



"Des personnes qui ont un parc immobilier considérable se rendent compte qu'avec les contraintes en termes de normes de PEB et la hausse des coûts, cela devient trop lourd à gérer pour eux."

Bernard Keppenne, Chief economist chez CBC
Bank & Insurance.

2. Quelles sont les principales catégories d'investisseurs dans le résidentiel ?

Elles sont nombreuses, des petits investisseurs particuliers "épargnants" aux acquéreurs (semi-)professionnels qui se constituent un parc immobilier important et le mettent en location. Ces "gros investisseurs" sont sans doute ceux qui souffrent le plus pour le moment. *"Des personnes qui étaient investies depuis pas mal d'années et qui ont un parc immobilier considérable se rendent compte qu'avec les contraintes en termes de normes de PEB et la hausse des coûts, cela devient trop lourd à gérer pour eux. Donc une partie de ces investisseurs se débarrassent aujourd'hui de leurs biens"*, signale Bernard Keppenne.



L'immobilier face au choc de la guerre au Moyen-Orient

Autre typologie : les investisseurs qui misent sur une catégorie spécifique de biens, notamment les immeubles en coliving et les kots étudiants. Ils ont été assez actifs ces dernières années. *"Il y a eu notamment beaucoup d'engouement pour tout ce qui est coliving"*, indique Nicolas Jacquet. *Mais la fiscalité et le cadre réglementaire dans ce domaine restent assez nébuleux. On voit que les autorités, les instances communales ou régionales, tendent à vouloir le taxer davantage. Et cela crée une forme d'incertitude pour les investisseurs."*

La possibilité existe aussi de ne pas investir directement en achetant des biens mais de le faire notamment via une SIR (Société immobilière réglementée) – mais assez peu d'entre elles sont spécialisées dans le résidentiel – ou un fonds d'investissement. Ceux-ci réalisent des opérations de marchand de biens et les financent avec des investisseurs privés "obligataires" qu'ils rémunèrent.

3. À quoi s'attendre en 2026 ?

Aujourd'hui, les inquiétudes se concentrent principalement sur l'impact de la guerre au Moyen-Orient, que ce soit pour les taux hypothécaires qui sont déjà remontés mais aussi pour les coûts de construction. *"Le secteur de la construction est excessivement sensible à l'évolution des prix de l'énergie. Les conséquences de cette guerre vont vite se faire sentir"*, craint le responsable du groupe OWN. *Tout ce qui est ferronnerie, ciment, toutes les matières premières demandent énormément d'énergie. Et cela va se répercuter sur les coûts. On n'y est pas encore. Mais dans un mois ou deux, on va voir les premiers matériaux et postes dont le prix va augmenter."*



L'immobilier en 2026 ? Reprise surprise à Bruxelles et plébiscite pour les appartements

4. Quels sont les autres freins ?

Dans le secteur immobilier, on ne se sent pas vraiment soutenu par les autorités, de nombreuses réglementations pouvant décourager les investisseurs. Grille de loyers, limitation de la hausse entre deux locations, restrictions quant aux informations pouvant être demandées aux candidats locataires, droit de préemption et obligation d'un double enregistrement des baux... Les propriétaires bailleurs ont été gâtés ces dernières années, notamment à Bruxelles ! *"Pour éviter que la crise du logement s'enlise, il est urgent que les politiques prennent enfin la mesure du problème et décident de favoriser les investissements plutôt que de les freiner"*, réclamait récemment Federia, la fédération des agents immobiliers francophones.

5. Mais est-ce quand même le moment d'acheter ?

Dans cet environnement un peu hostile, certains éléments continuent, malgré tout, de plaider pour l'investissement dans l'immobilier résidentiel. La forte volatilité sur les marchés ainsi que des mesures fiscales récentes en Belgique, comme l'introduction d'une taxe sur les plus-values, pourraient inciter certains candidats à tourner le dos aux placements mobiliers et à s'orienter ou à revenir vers la bonne vieille brique. Mais celle-ci n'est peut-être pas à l'abri non plus. *"On parle très régulièrement de remettre à plat la manière dont on détermine le précompte immobilier. Et de revaloriser ce précompte par rapport à la réalité des choses, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui. Il y a, certes, un travail colossal à faire. Mais avec des outils comme l'intelligence artificielle, des mesures pourraient être mises en place dans ce domaine, notamment dans le cadre du basculement de la taxation du travail vers celle du capital"*, imagine Bernard Keppenne.

***"C'est dans le creux de la vague que l'on achète.
Aujourd'hui, la personne qui a les moyens
d'acheter et de garder son bien va sortir gagnante
de toute cette situation."***

Plus optimiste, Nicolas Jacquet estime, au contraire, que le contexte ambiant ne doit pas décourager les candidats investisseurs dans l'immobilier. En tout cas certains d'entre eux : *"Aujourd'hui, la personne qui a les moyens d'acheter et de garder son bien va sortir gagnante de toute cette situation. Pourquoi ? Parce que nous sommes dans un marché baissier, dans toutes les classes d'actifs. Et c'est dans le creux de la vague que l'on achète, ce que l'on peut faire à des prix qui sont, aujourd'hui, proportionnellement moins élevés que ce qu'ils étaient il y a 3, 4, 5 ou 10 ans. Actuellement, il y a moyen de négocier les choses et donc de bien acheter. Et tout le monde doit se loger, quoi qu'il arrive. Nous nous trouvons face à un marché avec une énorme demande en location, alors que les loyers ont déjà pris presque 30 % sur les dernières années. Donc, la personne qui a les moyens d'acheter, qui a une vision patrimoniale, qui est patiente et qui ne se jette pas sur tout et n'importe quoi peut clairement tirer son épingle du jeu. Mais il faut avoir les reins assez solides car il est nécessaire, à présent, de pouvoir financer l'opération avec davantage de fonds propres et compter un peu moins sur la dette que c'était le cas il y a encore quelques années."*