

Le marché résidentiel en convalescence surveillée

- ▶ Le nouvel indice Trevi montre des signes positifs pour le marché résidentiel belge, notamment au niveau de la reprise de l'activité.
- ▶ Mais il faudra observer les évolutions de près d'ici à la fin de l'année.

Publié tous les trois mois, l'indice Trevi du mois d'octobre vient de sortir. Il est de 108,90, soit deux dixièmes de plus que celui de juillet (108,70). Si, du côté du grand réseau immobilier, on prononce clairement un « ouf » de soulagement, on signalera que l'indice d'avril était de 110,48.

lume des transactions tant en Région bruxelloise que sur l'ensemble du territoire de la Belgique. En août et en septembre, elle a été de 15 % par rapport à juin et juillet. Deuxième signal qui a ramené le sourire sur les visages des collaborateurs de Trevi : l'augmentation (de 27 %) du nombre de demandes d'informations de la part des candidats-acheteurs

« Notre convalescent devra encore démontrer son parfait rétablissement au 31 décembre 2014 » ERIC VERLINDEN (TREVI)

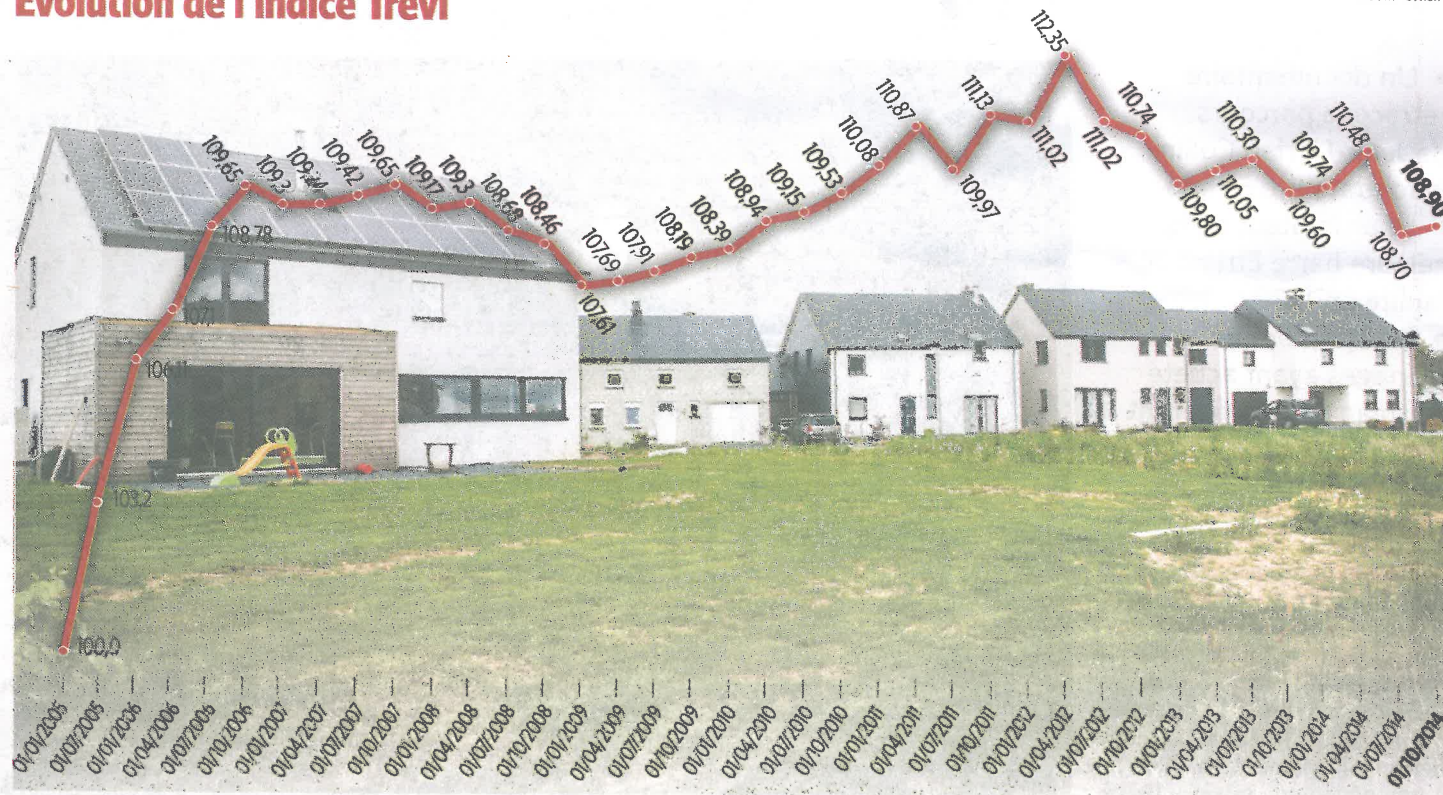
« Nous avons émis des réserves en précisant que les indices des deux prochains trimestres (octobre et janvier) seraient déterminants pour l'appréciation du bilan de santé du marché résidentiel belge, explique Eric Verlinden, l'administrateur délégué de Trevi. Nous voilà rassurés ! Nous resterons malgré tout attentifs au trimestre prochain qui devra confirmer cette convalescence encourageante. Beaucoup de signaux positifs se sont d'ores et déjà manifestés. »

Premier signal, et c'est effectivement une excellente nouvelle : l'augmentation du vo-

sur des biens existant sur le marché. Que ce soit par mails ou par newsletters. Même au niveau des coups de fil, les téléphones se sont remis à chauffer en agences... Une preuve supplémentaire que le marché s'agite à nouveau.

A ce sujet, Eric Verlinden tient à souligner la baisse en cours de la marge de négociation. On le sait, beaucoup de propriétaires ont encore une fâcheuse tendance à surévaluer leur bien et à ne pas vouloir descendre leur prix malgré les conseils de leur agent. Cette tendance semblerait se réduire, même si le grand patron de Tre-

Evolution de l'indice Trevi



vi note que ce n'est pas encore le cas pour les biens situés dans le haut de gamme et le moyen supérieur. « Dans ces deux segments, la distorsion entre l'offre et la demande est encore trop marquée, note-t-il. Mais d'autres difficultés subsistent : les produits basiques coûteux en charges de copropriété et sans charme particulier, ainsi qu'une offre de biens trop linéaire dans le secteur du neuf en général, et plus spécifiquement des appar-

tements 3 et 4 chambres peu demandés à Bruxelles. »

Et Eric Verlinden s'adresse directement aux promoteurs en leur demandant de produire ce que réclame la demande, c'est-à-dire des petites surfaces bien proportionnées, à proximité des moyens de communication et aux charges de copropriété faibles. Une remarque qui n'est pas neuve mais sur laquelle il veut visiblement enfoncer le clou. « La révision du

RRU (le règlement régional d'urbanisme, NDLR) doit être sur la table des décideurs politiques dans les plus brefs délais, écrit-il dans une note. Le marché semble suffisamment mature pour apprécier ses besoins sans se voir imposer des plans quinquennaux et des directives administratives dignes d'une autre époque... »

Plus que jamais, l'attention se portera donc sur le prochain trimestre. Celui qui mènera les

différents acteurs du marché résidentiel jusqu'aux fêtes de fin d'année. « Notre convalescent (NDLR : l'indice) devra encore démontrer son parfait rétablissement en passant un test de santé au 31 décembre 2014. S'il le réussit, nous pourrions être définitivement rassurés sur la bonne tenue à court et moyen terme de l'ensemble du marché », conclut Eric Verlinden.

Wait and see...

PAOLO LEONARDI