

# L'immobilier restera une valeur sûre en 2017

- Le dernier indice Trevi de 2016 est quasiment identique à celui d'octobre.
- De quoi rendre les responsables du groupe très optimistes pour l'année qui vient de s'ouvrir.

L'année 2017 vient de s'ouvrir et, du côté de Trevi, on affiche un grand et large sourire. En cause : le nouvel indice immobilier qui s'inscrit au 31 décembre à 112,28 (pour 112,44 en octobre). Autant écrire qu'il n'a pas changé. Et ça, c'est visiblement une nouvelle qui ravit le groupe. « Au début 2016, nous avions prévu un taux de 2 % en moyenne et nous sommes au final très proches de ce chiffre », estime ainsi Eric Verlinden, l'administrateur délégué de Trevi. Certains organismes financiers, que nous ne citerons pas par courtoisie, avaient tablé sur une baisse de 3 à 5 %. Or, elle n'a pas eu lieu et aucun des secteurs de l'immobilier résidentiel n'a été touché ! Nous sommes persuadés que l'excès de pessimisme des grands organismes bancaires témoigne de la crainte qu'ils ont de voir les liquidités se tourner encore et toujours vers cette bonne vieille brique... »

Si la hausse de 2 % a pu être observée tout au long de l'année écoulée, c'est parce que les biens d'entrée de gamme ont extrêmement bien performé. « Pour rappel, les biens d'entrée de gamme sont ceux qui se situent dans la fourchette inférieure d'au moins 25 % à la valeur moyenne de vente dans la zone considérée », insiste Eric Verlinden. La hausse moyenne annuelle a été de 5 % et ce, de manière harmonieuse sur l'ensemble du territoire. »

**« Début 2016, nous avions prévu un taux de 2 % en moyenne et nous sommes très proches de ce chiffre »**

Sur le segment intermédiaire, l'équilibrage des marchés a été entériné, mais la situation économique de la Région a influencé les chiffres. « Le Brabant flamand, la Région bruxelloise, la Flandre-Occidentale et le Limbourg ont ainsi enregistré une hausse de 3 %, tandis que le Hai-



Les prix en Brabant flamand (ici une photo de la place communale de Linkebeek) ont enregistré une hausse de 3 %. © DOMINIQUE DUCHESNES.

naut et la Province de Liège n'ont connu qu'une hausse des prix de 0,5 % ».

Pour ce qui est du segment relatif aux biens de prestige, la situation n'a pas évolué : il est en baisse. En cause : des prix de vente affichés trop élevés et des taux d'intérêt toujours très bas qui ont, eux aussi, leur influence. « Beaucoup de propriétaires bien nantis nous font remarquer qu'ils ne savent que faire des liquidités qu'ils percevaient sur la vente de leur grande propriété et ils préfèrent alors attendre encore un peu avant de se décider, explique le patron de Trevi. Peut-être que la hausse légère des taux prévue l'année prochaine les poussera à revoir leurs prétentions à la baisse. Dans ce segment particulier, l'équilibre va se produire, seul le moment où il aura lieu reste incertain. »

L'optimisme est tellement de mise que chez Trevi, on n'hésite pas à faire des projections pour l'année qui vient de s'ouvrir. Six points sont définis : hausse mesurée des taux hypothécaires de 0,5 % à 0,75 % ; un taux d'inflation proche de 1,5 à 2 % ; un environnement économique un peu

plus positif, notamment en matière d'emploi et de croissance économique ; une stabilité des conditions d'octroi de crédit par les organismes bancaires ; une demande toujours soutenue des investisseurs, mais sans doute un peu plus faible qu'en 2016, et une augmentation d'acquisition pour usage personnel, grâce à l'amélioration de l'emploi. « Tous ces paramètres nous laissent croire que nous allons connaître un 2017 aussi enthousiasmant que 2016, assure Eric Verlinden. Nous prévoyons une hausse des prix légèrement supérieure à cette année qui devrait être contenue dans une fourchette comprise entre 2,5 et 3 %, soit une prime de 1 % environ par rapport à l'inflation, ainsi qu'un volume de transactions stable par rapport à 2016. »

Et à ceux qui voudraient signaler à Eric Verlinden qu'il présente une communication perpétuellement positive de son secteur, l'homme a une réponse toute faite : « Les chiffres ne mentent jamais, sourit-il. Il est réconfortant de voir en effet que dans une période aussi troublée devant laquelle tous les analystes financiers prévoient encore une grande volatilité, l'immobilier demeure la valeur sereine qu'elle a toujours été. »

PAOLO LEONARDI

## promoteurs Pas de bulle immobilière en vue...

L'immobilier résidentiel neuf bruxellois a enregistré en 2016 une croissance des ventes estimée entre 5 et 10 %. Selon Olivier Carrette, administrateur délégué de l'Union professionnelle du secteur immobilier (Upsi), qui regroupe les promoteurs, quatre chiffres sont à retenir lorsqu'on regarde l'année écoulée dans le rétroviseur.

Primo, les taux d'intérêt. Le taux fixe à 20 ans (le plus courant) s'est obtenu à 3 % avant négociation. Si augmentation des taux il y a (et elle aura lieu), elle ne sera, quoi qu'il en soit, pas importante.

Secundo, la croissance démographique. Selon les prévisions avancées par le Bureau du Plan, Bruxelles comptera entre 7.000 et 10.000 habitants supplémentaires en 2017. Ce qui veut dire que 3.500 à 5.000 nouveaux logements seront à construire. Actuellement, on en construit 3.700 par an dans la capitale. « C'est une excellente nouvelle car cela écarte tout risque de bulle immo-

bière puisque le nombre de nouveaux logements suit la courbe démographique », se réjouit Olivier Carrette.

Troisième chiffre à retenir : le rendement annuel brut s'est élevé entre 3 et 5 %. Autrement dit : acheter un appartement à Bruxelles reste un bon plan.

Enfin, *last but not least* : le prix d'achat moyen d'un bien dans la capitale s'est élevé entre 1.900 et 4.500 euros, hors TVA. « Les prix sont restés stables et, autre bonne nouvelle, les loyers l'ont été également », poursuit notre interlocuteur. Investir dans l'immobilier reste plus que jamais conseillé. »

L'Upsi plaide évidemment pour la construction neuve. Du coup, l'incitant fiscal qui a été mis en place à Bruxelles pour favoriser l'achat du bâti existant (l'abattement des droits d'enregistrement est passé à 175.000 euros alors que, dans le cas de l'achat d'un logement neuf, il ne s'applique qu'à la quotité terrain et est donc dérisoire) le fait sourire.

« Nous n'avons pas été entendus par le gouvernement de Rudi Vervoort, avance l'administrateur délégué. C'est regrettable car, dans le même temps, on prône la construction de bâtiments moins énergivores. Allez comprendre... »

Par ailleurs, l'Upsi plaide pour la reconversion toujours plus accentuée d'immeubles de bureaux et de chancres urbains en projets mixtes (résidentiel, bureaux et retail). « C'est l'avenir », conclut Olivier Carrette.



En 2017, Bruxelles comptera entre 7.000 et 10.000 nouveaux habitants. Les nouveaux logements doivent suivre. © SYLVAIN PIRAUX.

PAL