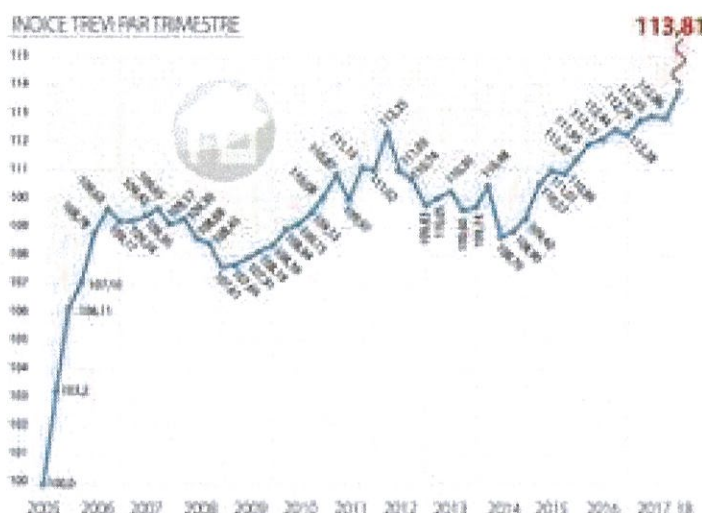


Trevi plaide pour un observatoire du stock



Son indice des prix donne des informations au marché. Avec l'état des disponibilités, ce serait mieux...

AU 31 DÉCEMBRE 2017, l'indice Trevi s'est fameusement rapproché des 114 points : 113,81 très exactement, ce qui en fait un record. Jamais cet indice, lancé en janvier 2005 par le réseau d'agences immobilières Trevi (35 aujourd'hui) en prenant appui sur des centaines d'annonces de biens résidentiels, n'a été aussi élevé. Mieux, le bond en avant qu'il a fait durant le 4^e trimestre de l'année est relativement exceptionnel puisqu'il est de quasiment 1 point. Ce n'est pas une première, mais, en 52 trimestres d'existence, cela ne s'est vu qu'une douzaine de fois : 9 fois à la hausse, 4 fois à la baisse. Son auteur, évoque *"un parfait équilibre entre l'offre et la demande"*. *"Le marché s'est comporté de manière équilibrée, faisant un peu mieux que l'inflation sans verser dans une quelconque euphorie"*, ajoute-t-il.

S'il ne fallait retenir de cet indice et des commentaires de son auteur que quatre enseignements, ce seraient ceux-ci.

1 Un niveau record ? Oui, mais... Le terme est exact mais semble pour autant un peu pompeux. En 13 ans, les prix de l'immobilier résidentiel belge ont augmenté en moyenne, toutes localisations et tous types de biens confondus, de près de 14 %; soit, très exactement, de 1,06 % par an (et de 1,53 % pour la seule année 2017). Courant de la décennie précédente, c'est en un an et demi que les prix faisaient le même bond de 14 %. Certes, entre 2005 et 2017, il y a eu une crise financière et immobilière; mais en Belgique, et assurément dans l'indice Trevi, elle s'est avérée être davantage une... crisette : entre les 109,65 points du 3e trimestre 2007 (le sommet d'avant la crise) et les 107,61 points du 4e trimestre 2008 (le creux d'après la crise), le marché n'a jamais perdu que... 1,8 %. Ne boudons toutefois pas notre plaisir : les prix n'ont pas chuté dans le vide comme en Espagne, en Irlande, au Royaume-Uni et aux Pays-Bas.

2 Le haut de gamme en faute ? Trevi constate qu'au cours de l'année 2017, les biens d'entrée de gamme, c'est-à-dire de valeur inférieure à la moyenne, ont *"largement surperformé"* (+4,8 %), alors qu'à l'autre bout de la chaîne, les biens haut de gamme ont *"réalisé une piètre performance"* (-1,7 %). Le réseau d'agence y voit avant tout une empreinte... énergétique. Car qui dit haut de gamme dit bien sûr appartements de luxe et autres habitations modernes, mais surtout villas des années 60 et 70 sur de grandes parcelles de 20 ares et plus offrant des surfaces habitables disproportionnées de 300 à 500 m². Bref, *"des biens devenus moins demandés à cause de leur faible performance énergétique"*. Le must, désormais, ce sont des biens peu énergivores, pointe Trevi, et ce, dans toutes les catégories : *"rationnels"* et *"situés dans des centres urbains"* en entrée de gamme; *"dans des zones géographiques plus diversifiées"*, offrant *"des espaces habitables plus importants, voire modulables"* en milieu de gamme; des *"espaces agréables, faciles d'entretien et peu coûteux en termes de charges"*, en haut de gamme. *"Voilà les tendances, note Trevi dans son communiqué. Elles sont maintenant profondément ancrées et devraient dominer le marché pour les années futures"*.

3 A quand un observatoire du stock ? Plus que l'impact d'une éventuelle hausse des taux d'intérêts hypothécaires et d'un inutile raidissement des banques, Trevi s'inquiète du manque d'information concernant le stock disponible. Et de plaider pour *"la création d'un observatoire reprenant mensuellement par commune le nombre d'unités vendues, le nombre d'unités restant en vente et enfin le nombre d'unités déposées via un permis d'urbanisme. L'essentiel du secteur et les observateurs qui s'inquiètent d'une éventuelle bulle y trouveraient certainement des informations objectives et concrètes"*, détaille Trevi dans son communiqué.

4Qu'attendre de 2018 ? Comme en chaque début d'année, Trevi s'est prêté au jeu des prévisions et des bons vœux. Pour les premières, il annonce une *"hausse des prix légèrement supérieure à 2017"* (+ 3,5 % environ); *"une stabilisation du volume de transactions"*; *"une stabilisation de la part de marché prise par les investisseurs"* (elle était de 36 % de l'ensemble des acquisitions en 2017, biens neufs et anciens confondus, mais de 45 % dans les régions les plus urbanisées); et *"la continuation de la baisse du taux de propriétaires occupants en moyenne nationale, mais plus encore dans les centres urbains à plus fortes valeurs"*. Du côté des seconds, le réseau souhaite que... les jeunes de 20 à 30 ans aient, en quelque sorte, autant d'appétit pour la brique que leurs parents et leurs grands-parents en avaient à leur âge. Un vœu qui fait peut-être référence à un article paru le matin même de la parution de son indice sur l'absence des jeunes sur le marché immobilier... (voir en page 2).

C.M.