

**GENERAL**

09/01/2020

*INDICE TREVI*

# Un excellent cru pour le résidentiel

PAOLO LEONARDI



Aujourd'hui, la construction de logements a baissé en Belgique. Par ailleurs, on ne produit pas assez de petits logements alors que la demande dans ce créneau est forte. Deux éléments qui inquiètent Trevi.

D.R.

## 2019 a vu le secteur du résidentiel se porter comme un charme. C'est ce qui ressort de l'indice Trevi qui a atteint un niveau record au 31 décembre.

L'indice trimestriel de Trevi a clôturé l'année 2019 par un taux record : 119,24, soit une augmentation de plus d'un point par rapport au troisième trimestre. C'est la cinquième hausse consécutive (l'indice augmente en fait depuis octobre 2018), preuve que le secteur du résidentiel se porte bien.

Au sein du réseau d'agences, la satisfaction est grande et elle s'explique par quatre faits marquants majeurs constatés au cours des douze mois écoulés.

Premier fait : la progression continue et régulière des investisseurs privés. La propriété immobilière est aujourd'hui entre les mains de catégories d'acteurs de plus en plus éclatées. Chacun, du plus petit au plus grand, veut investir dans la brique. « Et puisque c'est dans ce créneau que les quotités d'emprunt sont les plus faibles, les risques sont moindres, ce qui ne pourra que ravir les institutions financières telles que la BCE ou la BNB », peut-on lire dans le communiqué de Trevi.

Deuxième point à noter : la durée de vacance des biens mis sur le marché s'est stabilisée autour des 35 jours, ce qui est rassurant pour le marché de la location. Trevi note que l'accès à la propriété est aujourd'hui plus tardif (en moyenne vers les 35 ans, alors qu'il avait lieu vers 28 ans il y a 15 ans) et la population continue de croître dans les villes (6.500 personnes par an dans les 5 années à venir rien qu'en Région de Bruxelles-Capitale), ce qui renforcera encore leur attraction auprès des locataires d'autant que les conditions de vie y sont améliorées (mobilité, piétons, commerces de proximité...).

Troisième point relevé par Trevi et là, il est plutôt inquiétant : la production de logements a diminué dans les centres urbains. La baisse des réserves foncières et les retards enregistrés dans les administrations communales en matière de délivrance des permis ne sont pas étrangers à ce phénomène. « Ce dernier devra faire l'objet de toute notre attention en 2020 car nous pourrions observer un déséquilibre entre l'offre et la demande avec pour conséquence une augmentation des prix tant sur le neuf que sur le secondaire, et une difficulté accrue de l'accès à la propriété », peut-on lire à ce sujet.

Dernier point relevé : la demande sur les petits logements est toujours plus forte, tant à l'achat qu'à la location, alors qu'ils sont les moins produits. 50 % de la demande en vente et en location se concentre sur les studios et les appartements 1 chambre. « Il s'ensuit une augmentation des prix plus sensible sur les créneaux d'entrée de gamme rendant de facto la location moins aisée pour les personnes socialement démunies. »

Là aussi un élément inquiète : les appartements 3 chambres ne représentent que 8 % de la demande mais... 15 % de l'offre. Une donnée que feraient bien de prendre en compte les promoteurs...

Maintenant que le sapin a déserté le salon pour la benne à ordures, que faut-il attendre de 2020 ? Eric Verlinden, le patron du groupe, prend en compte ici 5 éléments qu'il voit respectés pendant l'année qui vient de démarrer : le taux d'intérêt sur les crédits hypothécaires restera stable, tout comme la situation économique de la Belgique, avec même une croissance légèrement supérieure à celle de 2019 ; le durcissement imposé par la Banque nationale dans l'octroi des crédits hypothécaires sur les quotités élevées ; la production de logements sera inférieure à celle de 2019 et la fiscalité immobilière restera inchangée.

En conséquence, les prix devraient augmenter dans l'ensemble entre 4 et 4,5 %, mais le volume de transactions devrait baisser de 1 à 2 % à cause de la politique plus stricte de l'octroi des crédits (sans impacter toutefois le niveau des prix puisque la production des logements sera plus limitée).

La copie, la reproduction et la diffusion sont soumis aux droits d'auteurs et nécessitent une déclaration préalable, conformément aux dispositions du code de la propriété intellectuelle. (Art L.335-2 et L.335.3)