

▲ Immobilier

L'indice Trevi a fait du surplace depuis janvier

► Le premier trimestre de 2014 a enregistré une faible hausse.

► Eric Verlinden, le patron du réseau, parle même de stagnation et en appelle aux pouvoirs publics.



Eric Verlinden, administrateur délégué de Trevi © D. RODENBACH.

d'un échantillon de 7.500 biens immobiliers répartis dans toute la Belgique et recensés au cours du trimestre précédant sa publication. Autre rappel : les biens émanent des agences Trevi mais aussi des autres agences et réseaux, des notaires et des particuliers.

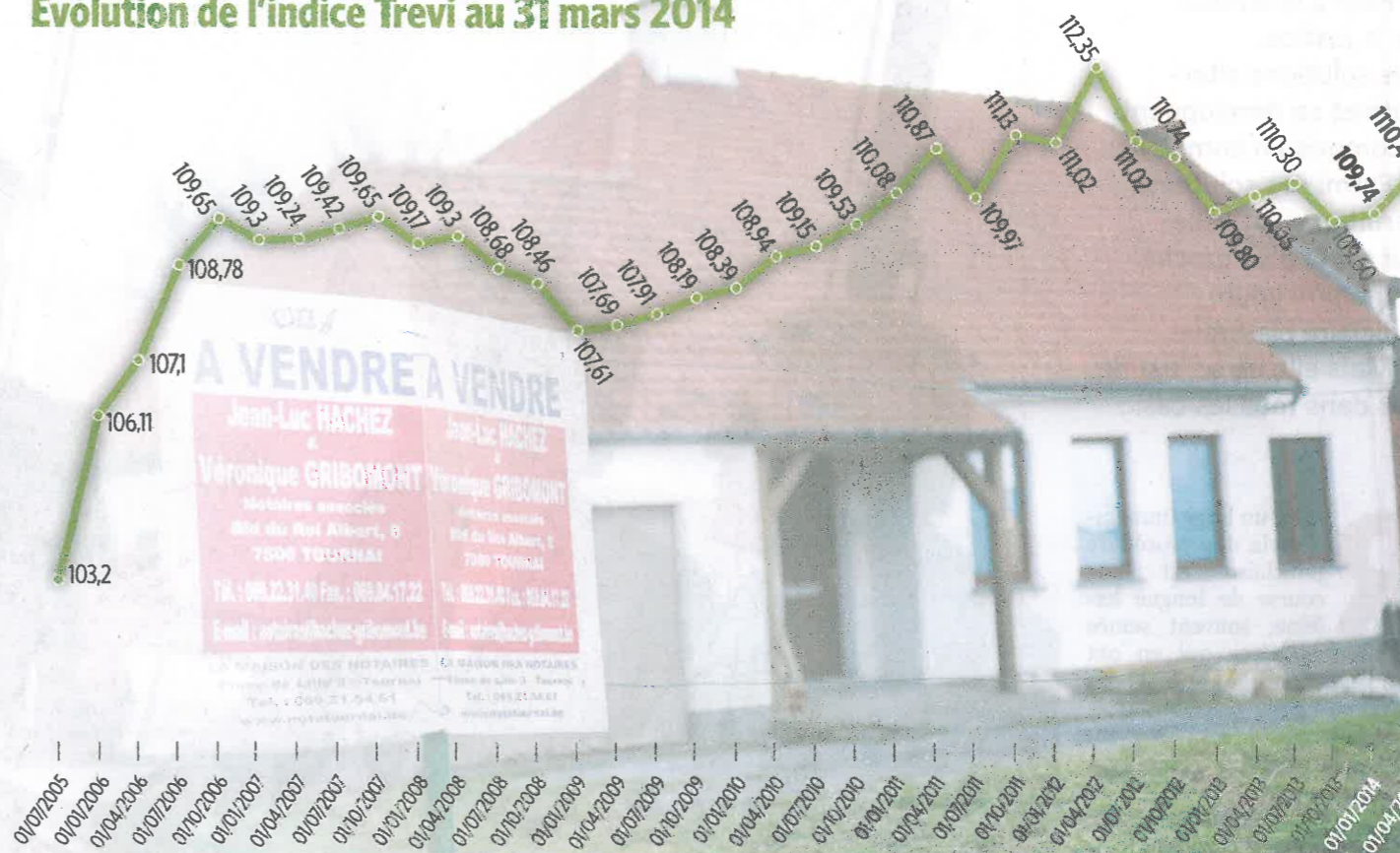
La première constatation d'Eric Verlinden, l'administrateur délégué du groupe Trevi, porte sur la dichotomie qui se confirme entre un marché « haut de gamme » atone et un marché plutôt actif sur le reste des segments, et particulièrement sur les biens d'entrée de gamme (entre 80.000 et 300.000 euros selon les régions). « *Il y a une tendance qui se globalise : les gens manquent de moyens pour acquérir un bien et on assiste à un intérêt prononcé des investisseurs pour des biens où le return est le plus intéressant* », explique Eric Verlinden. *Mais il ne faut pas se leurrer : une maison de 500 m² devra toujours rester plus chère qu'une autre de 200 m². Un équilibre devra être atteint et il interviendra en 2014.* »

Septante-quatre misérables centièmes... C'est la « hausse » enregistrée par le nouvel indice Trevi, publié mardi, qui s'affiche désormais à 110,48 (pour 109,74 fin décembre). Une différence qui s'apparente davantage, reconnaissons-le, à une stabilisation.

Rappelons ici que l'indice Trevi est un baromètre de l'évolution des prix de l'immobilier résidentiel en Belgique établi trimestriellement. Pour ce faire, il se base sur le prix de mise en vente

Pour l'heure, il n'y a pas lieu de s'alarmer. Mais un danger pourrait pointer le bout du nez, toujours selon notre interlocuteur. « *Si les taux d'intérêt devaient augmenter sensiblement et si dans le même temps la demande des investisseurs devait baisser, l'équilibre pourrait alors être sérieusement perturbé*, dit Eric Verlinden. *Car on se retrouverait avec un stock important de biens d'entrée de gamme et un faible volume de biens haut de gamme.*

Evolution de l'indice Trevi au 31 mars 2014



Ajoutez à cela une mesure gouvernementale de taxation des loyers qui défavoriserait les propriétaires, et vous obtiendriez une situation... pas bonne du tout ! »

Eric Verlinden en est convaincu : augmenter les biens d'entrée de gamme en location est une nécessité. Comment ? « *En donnant à l'investisseur un incitant sur l'acquisition. Nous avons proposé de limiter la TVA à 6 %*

sur les biens pour lesquels le propriétaire investisseur accepterait un plafonnement de ses loyers pendant dix ans, à du 3 % par exemple. Les investisseurs pourraient être réceptifs pour deux raisons : 3 %, c'est déjà un taux très acceptable ; et secundo, cette mesure, qui baisserait tout de même la TVA de 15 %, leur donnerait un avantage immédiat à l'acquisition et leur permettrait d'en-

trer sur le marché. » Nous n'en sommes pas là, mais de toute façon, les aides étatiques ne devraient pas avoir un caractère limité dans le temps. Car quand elles sont prises, le marché a tendance à s'enflammer. Plus dure est la chute lors de leur retrait. « *Les aides étatiques temporaires me laissent toujours circonspect, justifie d'ailleurs Eric Verlinden, car lorsqu'on les sup-*

prime, le marché réagit rapidement et sévèrement. Regardez ce qui s'est passé en France et aux Pays-Bas ! »

L'appel aux pouvoirs publics est donc très clair. « *Ce sont eux qui peuvent permettre de conserver un rythme de hausse des prix absorbable et d'éviter une bulle immobilière qui éclabousserait la grande majorité* », conclut-il.

PAOLO LEONARDI