

L'indice Trevi confirme la bonne santé du résidentiel belge avec quelques bémols

Publié récemment, le nouvel indice Trevi affiche un taux de 112,44 au 30 septembre, soit un gain de 0,3 % par rapport au trimestre précédent. Pour Eric Verlinden, le patron du groupe, il y a lieu de se réjouir.

La satisfaction la plus importante concerne sans doute le comportement jugé « extrêmement mature et professionnel » des acheteurs et des candidats locataires. « Leur analyse du rap-

port qualité/prix d'un bien contribue à ne pas provoquer une fièvre acheteuse synonyme de spéculation, commence-t-il par expliquer. A ce sujet, nous n'apercevons aucun signe de danger dans un horizon proche. »

Mais pour cela, il convient de faire quelques remarques. Le marché résidentiel belge connaît, certes, une hausse continue en termes de volume et de prix, mais cette hausse reste contenue alors

que des mutations sont en marche (taille des logements, importance accrue des investisseurs sur le marché de l'achat, mobilité...). Mais on sait qu'il ne faut pas grand-chose pour perturber ce bel équilibre. « Avant tout, il y aura lieu de ne pas alourdir la fiscalité immobilière qui contribue déjà largement à l'effort budgétaire avec la TVA, les droits d'enregistrement ou le précompte immobilier, prévient Eric Verlinden. Ensuite, il faudra veiller dans le futur à ne pas produire trop de logements car la demande n'augmentera pas de manière importante (NDLR : le patron de Trevi va à l'encontre des prévisions liées à la hausse démographique). Il faudra également veiller à ce que les biens mis sur le marché répondent à la demande. »

Entendez par là qu'il ne servira à rien de produire des biens haut de gamme si la demande se concentre essentiellement sur des produits moyen de gamme.

Autre point à signaler, la tendance déjà observée depuis plusieurs années qui se confirme en matière de biens de prestige : ils

continuent de chuter. « On parle ici des maisons qui n'ont de prestige que la surface de leur terrain ou le nombre de mètres carrés habitables, intervient Eric Verlinden. Même les plus nantis ont envie de vivre aujourd'hui dans des espaces plus rationalisés et sur un terrain plus petit. Une étude récente démontre par exemple qu'une habitation dotée d'une piscine ne bénéficie plus que d'une plus-value à la revente de 2,1 %, soit 21.000 euros pour une maison d'un million d'euros. Une plus-value qui ne couvre même pas le coût de la piscine... »

Inutile d'écrire que si les gens qui ont d'importants moyens cherchent des espaces plus petits, la tendance est évidemment la même chez ceux qui en ont beaucoup moins. Les charges liées à un bien sont aujourd'hui examinées à la loupe avant de se décider à acheter ou à louer. Trevi constate ainsi que la demande s'accroît sur les studios ou les appartements 1 chambre. « Les ventes d'unités inférieures à 70 m² sont en hausse car la demande des locataires concerne pour 45 % ce type de biens, contre

38 % pour les appartements 2 chambres, explique-t-on au sein du réseau immobilier. Les acquéreurs occupants se dirigent quant à eux vers ce type de produits car ils représentent une porte d'entrée accessible pour leur budget. Nous le répétons sans cesse à nos jeunes clients : plus tôt ils achètent et plus vite ils se constitueront un capital leur permettant d'acquérir un bien plus important 7, 8 ou 10 ans plus tard. »

Au sujet des acquéreurs occupants, c'est-à-dire ceux qui achètent un bien pour l'occuper eux-mêmes, leur nombre ne cesse de baisser : en Région bruxelloise, ils ne sont plus aujourd'hui que 42 %, contre 60 % il y a 15 ans. « Aujourd'hui, sur les régions à forte densité comme les grandes villes et les banlieues périphériques, le nombre d'investisseurs acquéreurs est monté à 36 % en moyenne. Il frôle même les 50 % dans le neuf. Nous pensons que d'ici 2020, la Belgique ne comptera plus que 65 % de propriétaires occupants, contre 72 % actuellement. »

PAOLO LEONARDI



La plus-value des maisons avec piscine est nettement à la baisse. © DR.