

Les biens d'entrée de gamme soutiennent le marché immo

PHILIPPE COULÉE

Pour Eric Verlinden, l'administrateur délégué du réseau d'agences immobilières Trevi, l'équilibre confirmé des prix moyens sur le marché résidentiel fin 2016 doit s'apprécier à sa juste valeur: de manière «très positive». Et ce, même si la bonne tenue au dernier trimestre est devenue une constante depuis plusieurs années.

Alors, méthode Coué à la veille de Bati-bouw ou information chiffrée digne d'attention pour les acquéreurs et investisseurs qui n'ont pas fait leur marché avant la Saint-Sylvestre? «Nous avons prévu et annoncé un taux de 2% en moyenne et nous sommes très proches de ce chiffre. Certains organismes financiers, que nous ne citerons pas par courtoisie, avaient à nouveau, pour leur part, tablé sur une baisse de 3 à 5%; elle n'a pas eu lieu et aucun des secteurs de l'immobilier résidentiel n'a été touché», se défend, comme à son habitude, Eric Verlinden quand on le titille sur le côté marronnier et marketing maison opportuniste de son indice.

Le patron ne se démonte pas et poursuit: «L'excès de pessimisme des grands organismes bancaires témoigne, je me répète, de la crainte qu'ils ont de voir les liquidités se tourner encore et toujours vers cette bonne vieille brique. C'est de bon aloi commercial. Et, heureusement, notre indice est là pour rectifier le tir et rassurer les acheteurs, parfois désarçonnés par ces messages – tout aussi répétitifs – venus des enseignes bancaires qui, depuis plusieurs années déjà, publient des chiffres qui s'avèrent complètement

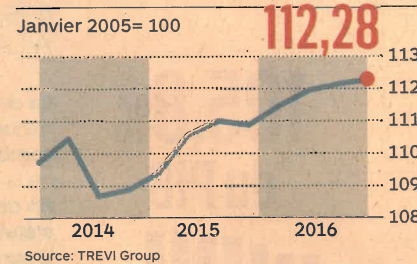
LE RÉSUMÉ

Hausse moyenne des prix de 2% plutôt rassurante sur le marché belge, selon l'indice Trevi.

Ce dernier a été tiré au dernier trimestre 2016 par les biens d'entrée de gamme, lesté par les biens de prestige et le marché wallon.

Parmi les niches en forme, Trevi pointe le viager.

BAROMÈTRE TREVI



erronés. Je pense qu'au lieu de crier au loup, un retour proactif sur le marché du prêt hypothécaire de la part des banques serait plus porteur pour tout le monde», insiste-t-il.

Hausse de 2%. Oui mais...

«Les biens d'entrée de gamme (la fourchette inférieure d'au moins 25% à la valeur moyenne de vente dans la zone considérée, NDLR) ont été très prisés l'an dernier tant par les investisseurs en quête de diversification que par les primo-acquéreurs. Ce type de produit immobilier, dont la hausse approche la barre des 5% sur base trimestrielle, a clairement soutenu l'indice», précise Eric Verlinden qui se réjouit néanmoins de constater un retour à l'équilibre des marchés sur le segment intermédiaire. Tout en nuancant cette réalité géographique: selon Trevi toujours, Brabant Flamand, Région bruxelloise, Flandre-Occidentale et Limbourg (+3%) ont affiché un dynamisme nettement plus marqué fin 2016 que certaines provinces wallonnes comme le Hainaut ou Liège, dans lesquelles

la hausse moyenne des prix est quasi atone.

Autre nuance évoquée: «Dans le marché du prestige, nous sommes obligés de reconnaître que nous n'avons pas encore atteint le point d'équilibre que nous espérons en 2016», constate le courtier, faisant ainsi écho à notre analyse annuelle chiffrée de ce week-end. Selon Trevi, la faiblesse des taux d'intérêt a toujours un effet pervers sur le haut de gamme, où les propriétaires de biens d'exception se demandent où réinvestir sans (trop de risques) leurs liquidités s'ils se pliaient au prix offert par l'acheteur. Si donc ce segment de prestige renâcle, c'est surtout parce que le propriétaire ne serait pas vraiment incité à vendre. «La hausse légère des taux prévue l'année prochaine les poussera peut-être à revoir leurs prétentions à la baisse et rendra des couleurs à ce bastion un peu maussade», conclut Eric Verlinden.

Viager et prévisions 2017

Dernier élément de niche pertinent: le département viager enregistre en 2016 une hausse du volume de transactions de ±20%. La pension complémentaire dégelée par ce biais, eu égard à l'augmentation de la durée de vie, justifierait cet engouement, 90% des viagers vendus concernant des biens dont le vendeur souhaite conserver la jouissance.

Quant à la prévision 2017 du réseau Trevi, elle est, elle aussi, à l'équilibre: hausse de prix légèrement supérieure, contenue dans une fourchette comprise entre 2,5 et 3%; et un volume de transactions stable par rapport à 2016. Avec, pour Bruxelles, un attrait renforcé pour les biens secondaires d'entrée de gamme, non soumis à la TVA et exonérés jusqu'à 175.000 euros.

«Le marché de prestige n'a pas atteint le point d'équilibre.»

ERIC VERLINDEN
TREVI

ESCROQUERIE

Une fausse facture sur cinq est payée

20% des personnes et des entreprises ayant reçu une fausse facture l'ont payée. Il y a quelque temps, nous avons déjà évoqué l'aggravation du phénomène des «factures fantômes». Il s'agit de factures totalement fictives envoyées à diverses personnes dans l'espoir que l'un ou l'autre des destinataires se laisse prendre au piège et la paie. Mais les escrocs n'en restent pas là: aujourd'hui, ils falsifient également de véritables factures attendues par les entreprises et les particuliers. Ils parviennent par différentes voies à modifier les numéros de compte de certaines de factures papier ou électroniques. Et d'après les récentes statistiques de l'Inspection économique, une personne sur cinq tombe dans le piège.

L'an dernier (jusqu'à la mi-décembre), l'inspection économique a enregistré pas moins de 303 plaintes de particuliers et d'entreprises pour falsification de factures. «Depuis le début de notre campagne de sensibilisation sur les fraudes à la facture et la mise en place d'un point de contact unique, le nombre de plaintes a été multiplié par trois, explique Chantal De Pauw, porte-parole du SPF Économie. Dans 20% des cas – 18,8% ou 57 dossiers, pour être précise – les factures falsifiées ont été payées.»

20%

C'est le nombre de fausses factures qui sont payées par les particuliers ou les entreprises.