



Tous les baromètres sont au vert dans l'immobilier

Le résidentiel belge toujours solide, affirme Trevi

10 avril 2017 15:13

Philippe Coulée

Selon l'indice Trevi, l'immobilier résidentiel belge est encore en hausse légère, démentant les rapports internationaux qui parlent encore, même s'ils sont moins nombreux qu'il y a quelques années, de surévaluation.

Le tout dernier indice des prix de l'immobilier résidentiel publié par **Trevi** vient de tomber. Et il reste imperturbablement bon, **en légère hausse constante depuis des années.**

Selon le réseau d'agences belge, l'immobilier n'est pas le seul actif à bénéficier de l'appui prolongé des institutions bancaires européennes. "Mais dans un même contexte global pour tous les actifs immobiliers, nous constatons une réaction diversifiée des investisseurs. Ceux-ci affichent en effet **une certaine prudence pour les biens commerciaux**, la distribution commerciale étant en mutation profonde, avec certaines déconvenues possibles. Nous pensons que nous arrivons à la fin d'un cycle qui a apporté beaucoup de satisfaction mais dont les limites sont aujourd'hui atteintes et nous prévoyons même une légère diminution des prix de vente sur les nœuds commerciaux les plus exposés à ce type de concurrence ", risque Eric Verlinden, le patron de Trevi, dont ce n'est pourtant pas le core business.

Info ou coup de pub pro domo?

Celui-ci enchaîne directement en mentionnant par contre que sa tasse de thé - **l'immobilier résidentiel** - demeure, lui, **positivement et linéairement influencé par les taux d'intérêt**, toujours au plancher malgré une légère remontée.

" Ce marché est constitué tant d'acquéreurs occupants que par des investisseurs (à grande majorité privés et de petite taille); il bénéficie bien évidemment de ces taux favorables pour ces deux profils d'acquéreurs. De surcroît, il bénéficie à long terme de perspectives probablement plus favorables de plus-value que les autres classes d'actifs ", argumente le patron en prêchant ouvertement pour sa chapelle belgo-belge et **ses valeurs de marché jugées peu spéculatives, donc sûres.**

Des segments de marché plus courus

Autre élément pertinent mentionné par le réseau d'agences Trevi : son département de **vente de biens neufs** a réalisé une performance inédite lors du premier trimestre 2017 : **+13%** de hausse et

le département des **ventes de biens existants** enregistre lui aussi une solide croissance (+**8%**), essentiellement grâce au segment des biens " **entrée de gamme** ".

Seul l'**investissement en Région Wallonne demeure lui un peu faible** avec l'application inopportune de la hausse des droits d'enregistrement à partir du troisième bien immobilier possédé.

Haro sur le FMI

Eric Verlinden enfonce ensuite le clou à l'attention du FMI, qui a dix ans durant (tout comme l'OCDE et certains analystes financiers, ING en tête) jugé surévaluées les valeurs du marché résidentiel belge.

"Nous le notons avec intérêt mais précisons également que dans aucun pays, industrialisé ou non, il n'existe un lien direct entre le niveau des salaires et les prix pratiqués, ou de lien entre l'augmentation des revenus et de la hausse des prix de l'immobilier ", poursuit-il.

L'effet du Beton Stop

Pour le manager, **la raréfaction du foncier** demeure par contre un paramètre essentiel. A cet égard, Trevi revient sur la mesure prise la région Flamande et prônant **le gel des nouveaux terrains à bâtir en 2040** afin d'éviter la disparition progressive des zones rurales. Si l'on ajoute à cette mesure phasée **la raréfaction du foncier en Région Bruxelloise** dans les 5 à 10 ans, on peut s'attendre, selon Trevi, à **une forte montée des prix sur un horizon de 10 à 20 ans**.

Source: L'Echo

Découvrez notre nouveau Manager Immo

Copyright L'Echo