

# Des plus-values flairées au loin

L'indice Trevi montre une grande stabilité. Son auteur y voit cependant l'amorce d'une forte hausse des prix.

DES PRIX QUI BAISSENT font le bonheur des acheteurs. Des prix qui montent font celui des vendeurs, des propriétaires et... des agents immobiliers. Des prix stables, surtout en période chahutée, mettent tout le monde d'accord. Il suffit, pour s'en convaincre, de lire le titre du communiqué de presse de Trevi présentant son indice trimestriel : "Une brique inébranlable ! Sérénité et optimisme".

Cet indice Trevi, basé, il faut le préciser, non sur des prix de vente acquis mais sur des prix de vente demandés, a augmenté de 0,45 % entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 1<sup>er</sup> avril, à 112,79. Sur un an, la progression est de 0,75 %. Et de 2 % sur deux ans. Quoi de plus rassurant : si le marché n'avance guère, il ne recule pas. Merci "la politique accommodante de la BCE et la faiblesse des taux au niveau mondial".

Il n'empêche, ce qui fait marcher les investisseurs, c'est quand même les espoirs de plus-values. Ce que Trevi voit poindre au loin. Pour trois raisons principales.

**1** Les prix de vente, tant des appartements que des maisons ou des terrains, "restent à des niveaux très prudents si on les compare à la moyenne européenne". Or, juge l'auteur de l'indice, "les prix dans le marché résidentiel sont étroitement liés à la loi de l'offre et de la demande et pas seulement aux taux d'intérêt". A lire le dernier rapport du FMI, l'époque où le résidentiel belge était accusé d'être anormalement surévalué semble d'ailleurs révolue.

**2** Le foncier va se faire de plus en plus rare. Soit naturellement, comme à Bruxelles qui, d'ici 5 à 10 ans, aura consommé tout son foncier, soit intentionnellement, comme en Flandre, pour protéger les zones rurales. Et de prédire, en Belgique, "petit pays pour une population grandissante [...], une forte montée des prix sur un horizon de 10 à 20 ans".

**3** La période de taux bas, qui n'a jamais été aussi longue, "devrait sans doute perdurer pour les trois années à venir au moins", annonce Trevi. Ceci alors que la prudence, des promoteurs comme des banquiers, est pleinement de mise. "Les perspectives tant pour les propriétaires occupants que les investisseurs sont réjouissantes", conclut Trevi.

