



» De belles perspectives s'ouvrent pour le marché de l'immobilier dans les années à venir. © SHUTTERSTOCK

L'IMMOBILIER va grimper en 2018

▶ Après une décennie de relative stabilisation des prix, cela va repartir à la hausse

▶ La publication de l'indice immobilier de Trevi pour le troisième trimestre 2017 ne fait que confirmer le sentiment qui prévaut depuis le début de l'année : la croissance des prix poursuit sa route à une vitesse similaire à l'inflation. Toutefois, lorsque l'on se penche sur les régions, on constate que Bruxelles a connu un léger recul là où les hausses les plus marquées touchent le Hainaut et le Limbourg.

Le prix de l'immobilier pourrait croître de 4 % par an en 2018 et 2019

Plus intéressante que cette analyse à court terme, la théorie des cycles tend à conclure que s'ouvre une nouvelle ère de (forte) hausse des prix. Les experts de Trevi ont en effet observé que la période de 1977 à 1987 a été frappée par une baisse massive des prix. S'est ensuivie une décennie marquée par des écarts de marché étonnants : 30 % de hausse entre 1987 et 1990, puis 15 % de baisse entre 1991 et 1993.

Entre 1997 et 2007, les prix ont une nouvelle fois connu une vague de hausses largement supérieures à l'inflation, avant de voir

la décennie qui se clôt surtout marquée par la stabilité.

ET MAINTENANT ? Si l'immobilier est une classe d'actifs logiquement touchée par les conditions économiques que nous traversons, "nous pensons que les prévisions sont plutôt positives pour les dix années à venir, sans tomber dans une euphorie aveugle", note-t-on chez Trevi.

"Toutes les données que nous compulsions nous démontrent un mieux dans la plupart des régions à forte capacité de consommation, production et investissement. Parallèlement aux conditions écono-

miques, il faut aussi prendre en considération les conditions financières. Là aussi, les voyants sont au vert, et les règles mises en place suite à la crise de 2007-2008 viennent renforcer cette bonne perspective."

Enfin, pour que les prix repartent à la hausse, encore faut-il qu'ils n'aient pas déjà atteint un niveau maximum. "N'en déplaise à certains, nous restons intimement persuadés que le marché belge demeure faible, avec des écarts trop marqués par rapport à nos voisins."

Peut-on dès lors chiffrer cette hausse ? "Selon nous, elle devrait atteindre le double du taux d'inflation pour arriver à une moyenne sur les deux prochaines années de 4 % l'an."

V. S.

La demande locative en hausse

Un des éléments clés influençant le marché est aussi le pourcentage de propriétaires et de locataires. "Cette demande locative est en forte hausse, surtout à Bruxelles. Cela est dû à différents facteurs, à commencer par la difficulté d'accès à la propriété. La montée progressive des prix et la demande d'apport de fonds propres empêchent un nombre croissant de clients d'acquiescer... ou en tout cas de postposer leurs acquisitions."

Le comportement sociologi-

que est un autre facteur influent. "Nous constatons clairement que les jeunes générations sont moins tournées (en tout cas jusqu'à 30-35 ans) vers l'acquisition immobilière à tout prix. Le phénomène de colocation prend une place grandissante. Naturellement, la demande locative dans les grands centres urbains va donc aller croissante et nous pensons qu'après une période de 6 à 7 ans de stabilité, le niveau de prix va augmenter en 2018."

V. S.