

**ECONOMIE**

09/01/2018

# Les prix des biens haut de gamme poursuivent leur recul

## IMMOBILIER

L'indice publié par le groupe Trevi a atteint un sommet à la fin de l'année 2017, avec une hausse moyenne des prix de 2,2 %

---

BERNARD PADOAN

---

C'est un nouveau record pour l'indice Trevi. Calculé tous les trimestres par le groupe éponyme, et basé sur le prix de mise en vente d'un échantillon de 7.500 biens immobiliers, il a atteint 113,81 points au 31 décembre de l'année écoulée. Ce qui correspond à une hausse moyenne des prix de 2,2 % sur douze mois. « *L'année 2017 a été un bon cru et a démontré à tous les intervenants le parfait équilibre entre l'offre et la demande* », constate le groupe Trevi. Pas d'euphorie, ni d'emballement du marché immobilier belge, donc.

Mais Eric Verlinden, administrateur-délégué du groupe Trevi, n'en souligne pas moins, derrière ce chiffre, l'existence « *d'un phénomène à l'œuvre depuis quelque temps déjà* », à savoir une évolution contraire entre les prix des maisons et appartements d'entrée de gamme, et les biens haut de gamme. « *Les biens de valeur moyenne ont largement surperformé puisque nous atteignons une hausse de 4,8 % sur le segment, note Trevi. A contrario, les biens haut de gamme ont réalisé une piètre performance, pour clôturer l'année sur un recul de 1,7 %* ».

### DES VILLAS « DÉPASSÉES »

« *Il est frappant de voir que le marché avance à des vitesses tout à fait différentes* », confirme Eric Verlinden pour qui la réduction du différentiel de prix, même si elle ne pourra se prolonger indéfiniment, n'est pas encore achevée. « *Ce phénomène va progressivement s'atténuer, mais pas tout de suite* », constate-t-il.

En cause, l'inadéquation entre la demande moyenne et l'offre de biens sur le segment haut de gamme. « *On a une demande pour des fonciers plus petits, et des hautes performances en termes énergétiques de qualité des matériaux, de domotique, de détails de finition*, explique Eric Verlinden. *Or on trouve surtout des villas des années 60-70, tout à fait dépassées, généralement situées sur des terrains trop grands. Du coup, on n'est pas au bout de la correction. Il va encore y avoir un tassement des prix jusqu'à ce que les prix demandés soient suffisamment bas pour que l'acheteur puisse procéder à une rénovation en profondeur du bien* ».

Pour le patron de Trevi, c'est le signe « *d'une rationalisation croissante de l'acquisition* ». « *On regarde moins le prestige d'un bien que la façon dont on va y vivre*, précise Eric Verlinden. *Il y a une intelligence d'acquisition de la part des acheteurs, qui se basent davantage sur des critères objectifs et pragmatiques* ».

Du coup, Trevi s'attend à une poursuite de cette tendance et s'essaie la traditionnelle prévision. « *Nous pensons que le marché va connaître une hausse légèrement supérieure à 2017 et qui atteindra plus ou moins 3,5 %* », pronostique le groupe. Une hausse attendue de 0,5 % des taux d'intérêt n'aura, selon Trevi, pas d'impact significatif sur la demande.

Reste à voir quelle sera la politique des banques en matière d'octroi des crédits hypothécaires, la tendance étant plutôt à un resserrement des conditions. « *Même sans le dire, les banquiers ont déjà rendu l'accès au crédit plus compliqué*, constate Eric Verlinden. *Et ce n'est peut-être pas plus mal. C'est une façon à la fois de protéger tout le monde de la crise et d'éviter une baisse des prix qui serait synonyme de dépréciation du capital pour les nombreux Belges qui sont propriétaires occupants* ».

La copie, la reproduction et la diffusion sont soumis aux droits d'auteurs et nécessitent une déclaration préalable, conformément aux dispositions du code de la propriété intellectuelle. (Art L.335-2 et L.335.3)