

L'indice progresse encore mais des réserves s'imposent

Premier avril : 113,74. Premier juillet : 114,26. L'indice Trevi communiqué cette semaine laisse apparaître une légère progression. Depuis le 1^{er} juillet 2014, et à l'exception de trois trimestres en (très) légère baisse (octobre 2015, janvier et octobre 2017), l'indice a toujours progressé, ce qui est plutôt un bon signe pour le résidentiel belge.

Le groupe avait prédit une année 2018 comparable à 2017. Pour l'heure, il ne s'est pas trompé. Mais il tient toutefois à mettre plusieurs points en exergue, qui pourraient avoir un effet négatif sur la bonne santé du secteur.

Primo : la hausse des taux d'intérêt. La FED (la Réserve fédérale des Etats-Unis) a invoqué deux hausses successives avant la fin de l'année, probablement chacune de 0,25 %. La réaction de la BCE (Banque centrale européenne) ne s'est pas fait attendre. « Le premier signal a été d'arrêter son arrosage de liquidités (NDLR : le célèbre « Quantitative Easing » destiné à accroître la quantité de monnaie en circu-



Selon Trevi, le résidentiel se porte bien, mais le groupe tient à mettre ses clients en garde. © DR

lation) dès septembre 2018, indique Trevi dans un communiqué. Des spécialistes ont également conclu qu'une légère remontée des taux pour la fin 2018 sera à l'ordre du jour. Nous souscrivons à cette analyse car les objec-

tifs en matière d'inflation sont at-

teints. » Par rapport aux taux de crédit, une chose est sûre : le point le plus bas a été atteint et désormais, ils ne peuvent plus que remonter, même si la hausse est annoncée partout comme « légère ».

Deuxième point mis en avant par Trevi : la diminution du stock mis sur le marché de certaines catégories de biens. « Le marché immobilier semble ne pas trop vouloir y attacher de l'importance, mais nous avons un avis quelque peu différent, explique

Eric Verlinden, le patron de Trevi. La tendance globale de hausse des prix se maintiendra mais elle comportera des mouvements différents en fonction du segment. La demande des candidats acquéreurs s'oriente de plus en plus distinctement sur des types de biens précis. »

Et le groupe immobilier de les distinguer. Les biens d'entrée de gamme continuent de « surperformer ». Trevi prévoit même une hausse entre 5 et 10 % des prix dans les 12 mois à venir en raison de la raréfaction de l'offre, de l'augmentation des prix du foncier et de la demande forte des investisseurs qui achètent pour louer.

Les biens « rares » sur le plan de la localisation, de leurs prestations ou de leur architecture sont à mettre dans le même panier. Pour ce type de biens, Trevi annonce une hausse de 5 à 7 %.

En revanche, les biens qui ne bénéficient pas d'un atout particulier dans la gamme de prix moyenne, voire légèrement supérieure, devraient connaître un tassement de 2 à 3 %.

Enfin : une autre gamme va connaître des jours difficiles : les appartements dans des copropriétés à fortes dépenses (énergétiques notamment). « Surtout pour les unités dont les prix de vente dépassent les 200.000 euros, voire 350.000 euros en Région bruxelloise. Leurs superficies importantes affectent lourdement les charges trimestrielles », explique-t-on chez Trevi.

Toujours selon le groupe immobilier, le marché est de plus en plus fréquenté par des acheteurs qui agissent toujours plus en connaissance de cause. Plus avertis, ils obligent les agents immobiliers à aller vers davantage de professionnalisme car les informations qu'ils délivrent doivent être de plus en plus précises. « Un marché plus précis, une analyse de valorisation plus compliquée et une complexité administrative de plus en plus pesante : voilà autant d'éléments qui doivent offrir aux courtiers la possibilité d'étaler toute leur compétence », conclut le communiqué.

Message bien reçu ?

PAOLO LEONARDI