

+2,8 %

La hausse moyenne des prix sur 14 ans

Depuis 2004, les spécialistes de Trevi Group calculent un indice témoignant de la santé de l'immobilier résidentiel en Belgique, sur base des prix moyens des transactions de différents types de biens. Si l'on a assisté à une courte correction en 2007-2008, la demande s'est rapidement réveillée, suite à la forte baisse des taux d'intérêt. Et la progression a repris, qualifiée au final de "molle" par Trevi. Mais cette lente progression est plutôt rassurante sur le long terme. Et lorsque les taux recommenceront à grimper, il restera, pour maintenir les prix, le déficit de logements par rapport à la demande, et pour les villes, la raréfaction de l'espace constructible disponible.

- Le résidentiel belge progresse encore, en prix et en volumes.
- Selon Trevi, la demande reste ferme et la production suit.
- Les Belges sont toujours aussi séduits par la stabilité de cet investissement dans le temps.

Le résidentiel belge a gardé le cap en 2018

Les spécialistes de Trevi Group sont satisfaits du cru 2018 pour le marché résidentiel belge qui s'est repris au dernier trimestre, tant en prix qu'en volumes, après un petit hoquet en cours d'année. Selon l'indice que le groupe immobilier calcule, les prix sont au sommet depuis sa création en 2004. Y a-t-il pour autant des signes inquiétants de surévaluation, comme à Paris ou à Londres ? "Non, la Banque nationale a en effet attiré l'attention sur ce risque, mais cela a eu pour effet de durcir les conditions d'octroi des crédits immobiliers, et de refroidir les ardeurs spéculatives du marché", nous explique Eric Verlinden, le patron de Trevi Group. "On ne peut pas parler de surévaluation chez nous, mais d'une bonne tenue des prix dans le temps. La croissance moyenne des prix sur 14 ans est de 2,8 %, ce qui n'est pas exceptionnel. Je parlerais même de croissance molle sur le long terme".

Croissance molle mais rassurante

Compte tenu des paramètres conjoncturels, y a-t-il néanmoins un risque de correction ? "Non, on est dans une perspective stable compte tenu d'une croissance des prix un peu supérieure à l'inflation. Au contraire,

nous estimons que le potentiel de croissance de l'immobilier résidentiel belge se situe dans une fourchette de 3,50 à 4 % pour 2019", assure encore Eric Verlinden.

Le marché hypothécaire reste en effet soutenu par la politique monétaire menée par la Banque centrale européenne (BCE). "Pour ce que nous en entendons dans le secteur financier, il n'y a pas de risque de hausse des taux hypothécaires en vue pour cette année, sauf à considérer comme un risque une hausse de 0,25 %... Par ailleurs, sur le long terme, le marché est aussi soutenu par la raréfaction des espaces constructibles."

Conjoncture porteuse

Dans l'analyse du cru 2018, les spécialistes de Trevi Group notent que tous les paramètres du secteur sont au vert, avec une demande soutenue, une production de logements neufs constante et suffisante, une absence de stocks et une légère diminution de l'offre de logements existants (-4 % sur le trimestre écoulé). Sans oublier, alors que dorment sur les comptes d'épargne des Belges quelque 270 milliards d'euros improductifs (du point de vue des particuliers), des marchés financiers très tendus.

Quels sont les biens de prédilection du

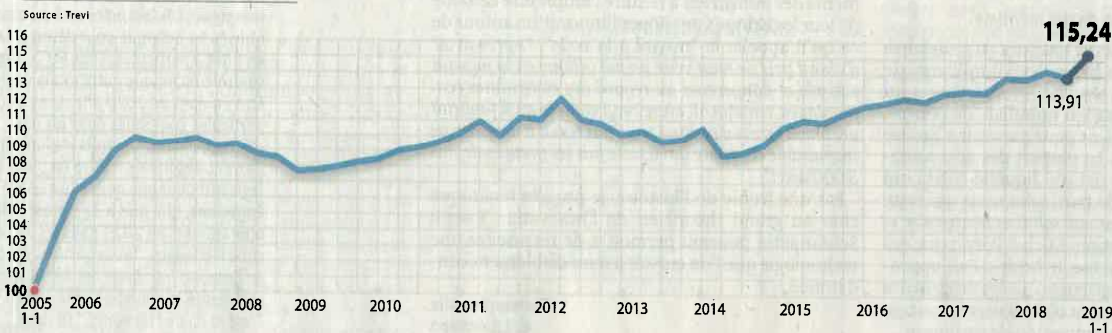
marché, actuellement, connaissant notamment le durcissement des normes en matière de performances énergétiques ? Pour Eric Verlinden, les acheteurs, qu'ils soient des investisseurs ou des "acheteurs occupants", vont vers des achats rationnels. "L'investisseur vise de petites unités, recherchées par les candidats locataires, et produisant un bon rendement. L'acheteur occupant, lui, recherche des biens de manière très rationnelle, optant pour des superficies moyennes, tant au niveau du terrain que du bien, privilégiant les habitations performantes en matière énergétique, dédaignant les jardins trop vastes impliquant un entretien conséquent." Le souci de performance énergétique est probablement à la base de la demande accrue de biens neufs.

Deux visions convergentes

Dans cette optique, les appartements sont prisés, avec un prix moyen pour la Belgique de 175 000 euros dans le chef des investisseurs, et de 205 000 euros dans celui des acheteurs occupants. Ceci représentant bien entendu des prix moyens, sachant que les biens situés dans les grandes villes restent toujours plus chers qu'en province.

Patrick Van Campenhout

ÉVOLUTION DE L'INDICE TREVI



Mutations

Moins d'espaces constructibles, plus rationnels

Stop au béton. À Bruxelles, comme dans les autres grandes villes belges, la densité actuelle de l'habitat limite d'office les nouvelles constructions. Mais à terme, pour mettre en adéquation l'offre et la demande en tenant compte des impératifs énergétiques, il faudra démolir, et reconstruire plus efficace, plus haut, plus profond et plus dense. En Flandre comme en Wallonie, où l'espace disponible est plus important, on a entamé un gros chantier destiné à rationaliser le résidentiel en fonction également de l'environnement et des zones naturelles protégées. C'est le principe du "stop au béton", qui effraie les promoteurs. Pourtant, cette option à très long terme est aussi un vecteur de chantiers à venir, ne fût-ce que dans le cadre de la réaffectation de sites industriels en déshérence.



JEAN-LUC FLEMAL

La demande de logements continue de croître, ce qui soutient de facto le secteur.