

La Tribune Belge
Mardi 14 avril 2010

■ Conjoncture

Immobilier: mars, et la brique repart

► L'activité a été fort soutenue. Quant aux prix, ils continuent d'augmenter.

Depuis quelques mois pour les premiers, années pour les seconds, notaires et agents immobiliers font un suivi régulier de l'évolution du marché immobilier belge. Pas mensuel, mais trimestriel. Exceptionnellement, le baromètre des notaires et l'indice Trevi (du nom du réseau d'agences immobilières qui le calcule) sont parus le même jour, ce mardi. Un doublé qui se retrouve également dans leurs conclusions: au 1^{er} trimestre de cette année, les prix ont continué leur lente progression; quant à l'activité, elle a été flottante en janvier et février puis franchement soutenue en mars.

Cette augmentation des prix au cours du 1^{er} trimestre 2010 par rapport au 4^e trimestre 2009 est, selon les notaires, "davantage marqué en Wallonie (+2,5%) où le prix moyen passe de 123 559 € à 126 615 euros. A Bruxelles, les prix sont quasi stables (-0,7%), glissant en moyenne de 288 335 € à 286 204 €. Au nord du pays, l'évolution est de 1,9%, une maison y coûtant 174 526 € contre 171 219 € au trimestre précédent". Le marché des appartements a été moins... agité, l'augmentation des prix moyens se limitant à +1,1% (+0,3% à Bruxelles, +0,9% en Flandre, et +1,5% en Wallonie). Mais pour l'un comme pour l'autre type de biens, les prix obtenus en ce début d'année sont toujours en-deçà du prix moyen de 2008.

En matière de transactions, ce 1^{er} trimestre est resté stable. Pas par rapport au 1^{er} trimestre 2009 (+13,7%), encore en pleine crise, mais par rapport au 4^e trimestre 2009 (-0,3%). "Un ralentissement, indiquent les notaires, plus marqué en Flandre (-1,1%) que dans les deux autres Régions." Et qui aurait pu être

pire sans le mois de mars qui rattrape, en somme, celui de février particulièrement frileux. "Sur le plan provincial, les plus grandes fluctuations en termes d'activité sont notées à Liège (+2,4%) et dans le Brabant wallon (-2,3%)."

Le groupe Trevi arrive sensiblement aux mêmes conclusions, mais paraît plus optimiste. Alors que les notaires se réjouissent de "la poursuite d'une stabilisation du marché", les agents voient que leur indice des prix, passé de 108,39 au 31 décembre 2009 à 108,94 au 31 mars 2010, "s'approche lentement de son niveau d'avant la crise financière". Cette légère remontée est aussi bien due à une diminution marquée de l'offre (d'environ 5%) qu'à une augmentation de la demande (d'environ 7% par rapport au 4^e trimestre 2009), surtout en mars. Tous les segments n'en ont toutefois pas profité. "Les bas et moyens de gamme réagissent de manière beaucoup plus enthousiaste que le haut de gamme, indique Trevi. Le segment plus particulier de l'investissement reste positif, même s'il est encore dans l'attente de nouvelles initiatives (incitants fiscaux, produits plus adaptés...) favorisant son intérêt."

"Les acquéreurs agissent avec circonspection et détermination. Ils ont faim d'immobilier, mais n'en analysent pas moins minutieusement leurs acquisitions", indique encore le groupe. Pour les mois à venir, il se montre "raisonnablement" optimiste, le nombre élevé de transactions permettant "d'écarter le risque de surabondance de l'offre et donc de baisse des prix". Et de réitérer ses prévisions d'une hausse des prix de 2% au second semestre 2010 et de 5% en 2011. Un optimisme que certains jugeront tendancieux (un agent, payé à la commission, a intérêt à voir les prix augmenter...), mais qu'il assume et réfrènera "sans complaisance si les résultats devaient se situer à un niveau plus bas que prévu".

C.M.

INDICE TREVI

