

Immobilier / L'analyse du patron du groupe Trevi

Des hausses de prix très modérées

Quatre fois par an, le groupe immobilier Trevi publie un indice traçant l'évolution des prix dans le secteur résidentiel. Celui-ci s'établit, à la fin de l'année 2009, à 108,39, contre 108,19 trois mois plus tôt et 107,61 il y a un an.

« Cette hausse, aussi légère soit-elle, confirme que le marché a retrouvé son équilibre, considère Eric Verlinden, le patron de Trevi. Aujourd'hui, on peut considérer que l'offre et la demande sont à des niveaux proches et surtout que la catastrophe annoncée dans la foulée de la baisse des prix observée en 2007-2008 ne s'est pas produite ».

De toute manière, si des chutes de prix relativement importantes ont pu être observées à l'époque (jusqu'à 15 %), elles touchaient des segments très particuliers, peu représentatifs de la moyenne, comme le très haut de gamme (moins de 1 % de l'ensemble du secteur résidentiel).

Ce redressement observé en 2009, Eric Verlinden l'attribue essentiellement à deux facteurs. D'une part, le maintien de l'épargne des Belges à un



niveau élevé. Le fait que, le plus souvent, les banques ont durci les conditions du crédit, sans toutefois relever les taux, n'a pas découragé les candidats acquéreurs. Ceux-ci ont pioché dans leur épargne (ou dans celle de leurs parents).

D'autre part, les propriétaires vendeurs ont soit revu leurs prétentions à la baisse soit, le plus souvent, remis à

plus tard leurs projets. Si bien que l'offre a légèrement diminué, ce qui a permis de gommer son côté excessif observé en 2008.

Cela étant, la reprise - entendez la hausse des prix - observée ces douze derniers reste très modérée. Mais elle pourrait s'accélérer cette année et surtout l'an prochain. Ce qui pourrait s'avérer problématique pour les ménages qui disposent de revenus inférieurs à la moyenne. Ils seraient, de facto, exclus du marché et contraints, au moins pendant un certain temps, de rester locataires.

Le marché de la location, précisément, constitue un autre sujet de préoccupation des responsables de Trevi. Pendant que les prix flambaient sur le marché acquisitif (qu'il s'agisse des logements neufs ou des biens existants), le niveau des loyers n'a suivi, que dans des proportions bien inférieures, puisque, notamment, les baux sont indexés. Tôt ou tard, estime le patron de Trevi, après une telle période de quasi-stagnation, un rattrapage va s'opérer. ■

MARC CHARLET

