



Le bon réflexe  
pour mes recherches



[Vlan.be](#) > [Immo](#) > [Actualité](#) > [La parole aux professionnels](#)

## Les interviews des professionnels de l'immobilier

« L'augmentation des prix de l'immobilier n'a rien d'exceptionnel ! »



**Acteur de premier plan dans le secteur immobilier belge, le groupe TREVI est aussi, grâce à son indice des prix immobiliers, parmi les mieux placés pour analyser et prévoir les tendances du marché.**

**Pour Eric Verlinden, Administrateur délégué du groupe TREVI, la hausse des prix actuelle n'a rien d'exceptionnel et ne débouchera en aucun cas sur une « bulle immobilière » belge. Mais il prévoit un problème plus important : il sera de plus en plus difficile, pour un ménage, d'acheter sa première habitation. Selon lui, une solution doit être rapidement mise en place par les pouvoirs publics, faute de quoi l'on risque de créer une réelle fracture immobilière.**

**Le groupe Trevi est aujourd'hui l'un des groupes immobiliers les plus importants de Belgique. Quelles sont vos spécificités et votre place sur le marché immobilier ?**

**Eric Verlinden** : Quand le groupe Trevi a démarré ses activités, en 1980, nous avions pour objectif de constituer un groupe multiservice dans le domaine résidentiel et dans le domaine de la petite et moyenne entreprise. L'objectif était aussi qualitatif : nous voulions atteindre les standards de qualité mis en place, à l'époque, par les courtiers anglais dans le métier du bureau.

Aujourd'hui, nous avons rempli nos objectifs puisque nous sommes le premier groupe immobilier en matière de courtage résidentiel. Avec actuellement 6 600 000 Euros d'honoraires, notre activité est répartie, grosso modo, à 50% dans le courtage et 50% dans les services, c'est à dire en gestion résidentielle privative, en property management et en gérance. Nous sommes aussi numéro un en gérance et gestion sur la région Bruxelloise, numéro deux au niveau national, et premiers en matière de courtage pour le résidentiel.

Nous comptons maintenant 24 bureaux en Belgique, un au Luxembourg et nous annoncerons bientôt, vers la fin septembre, l'ouverture d'un nouveau bureau en dehors de l'Europe.

**Vous disposez aussi d'un important atout depuis 2005 : l'indice Trevi. Pourquoi avoir créé votre propre indice immobilier ?**

**E.V.** : À l'époque, le principal indice de référence en immobilier était l'indice STADIM, qui faisait un excellent travail, mais dont l'écart entre la base de référence et le moment de sa communication était d'environ un an. Et en un an, un marché immobilier peut fortement évoluer, dans un sens comme dans l'autre !

Nous nous sommes dit que le marché devrait avoir un indice avec un éclairage « immédiat », grâce auquel tous les intervenants, promoteurs ou particuliers, pourraient connaître l'évolution du marché avec précision. Nous avons donc créé l'indice TREVI, avec un écart de trois mois, au maximum, entre la récolte des données et la publication des résultats.

**Ce délai d'analyse plus court vous donne, en quelque sorte, une longueur d'avance dans vos analyses.**

**E.V.** : Je ne dirais pas qu'il nous donne une longueur d'avance. Je constate surtout que, grâce à cela, nous avons une meilleure perception des tendances en immobilier. Encore récemment, nous avons reçu une communication faite par l'Institut National de Statistiques (INS) sur l'évolution du marché immobilier, qui disait que les prix avaient augmenté de cinq ou six pourcents. Mais leurs données dataient, au mieux, de fin 2006. Notre indice avait déjà parfaitement repéré cela sur 2006, mais il avait aussi décelé que, sur le premier semestre de 2007, le marché immobilier était plat ! Ce qui n'est pas négligeable.

Si je dois reprendre la formule, je dirais plutôt que grâce à l'indice, nous n'avons pas une longueur de retard.

**Le marché immobilier belge a beaucoup évolué sur ces vingt dernières années. Comment expliquer cette envolée des prix ?**

**E.V.** : Les vingt dernières années sont une bonne période de référence, en effet. Car, depuis 1987, il y a eu une forte décline des taux d'intérêt immobilier, due notamment à la maîtrise en Europe des taux d'inflation et à une forte croissance économique. Et il faut se rappeler qu'au début des années 80', les taux sur l'emprunt étaient de douze, treize, voire parfois quatorze pourcents !

En 1987, deux phénomènes se sont conjugués : des taux relativement bas (de l'ordre de 6,5%), et un retard de croissance que le marché devait reprendre après avoir été plat pendant environ 8 ans. C'est pourquoi les années 88, 89, et 90 ont été des années extrêmement fortes en matière de croissance immobilière. Ensuite, en 1990, le marché a été un peu trop spéculatif et a légèrement reculé entre 1990 à 1993. Puis, de 1993 jusqu'à la fin 2006, il a enregistré une longue croissance, relativement stable.

Mais cette hausse des prix du marché immobilier n'a, finalement, rien d'exceptionnel. Si l'on observe les 30 dernières années, la croissance belge est de l'ordre de 6%, ce qui reste dans la moyenne européenne. Il faut juste se dire qu'il est normal que les prix aient triplé ou quadruplé sur vingt ans.

Bien sûr, les prix ont monté à un certain moment avec des courbes plus fortes comme, par exemple, durant ces trois ou quatre dernières années. Mais, depuis un an, on est à une croissance de 5%, ce qui est même moins que la moyenne sur 20 ans. Les gens ont un peu tendance à voir les choses à court terme dans l'analyse des marchés immobiliers. Or, le marché immobilier ne peut être compris que si l'on regarde sur le long terme.

**Quelle sera, à votre avis, l'évolution du marché belge dans les prochaines années ?**

**E.V.** : Nous l'avons dit il y a deux mois, les taux d'intérêt ne baisseront pas avant août de l'année prochaine. Et je reste persuadé que cela va se réaliser. Il y aura probablement une légère baisse des taux à partir de mi-2008, mais il ne faut pas s'attendre à 3% de baisse. Car par rapport aux taux moyens des trente dernières années, nous avons tout de même des taux historiquement intéressants, il faut se le rappeler.

Quant aux prix, nous pensons que le marché va rester stable jusqu'à ce moment là, et qu'il y aura probablement une nouvelle hausse dans le courant de l'année 2008, qui sera peut-être un peu plus forte que celle que nous connaissons actuellement.

**Quel est le taux de fiabilité d'une prévision sur 20 ans ? Est-elle plus ou moins sûre qu'une prévision à court terme ?**

**E.V.** : À court terme, les analyses ne sont pas plus fiables sur 6 mois que sur 3 ans. Mais, contrairement à ce que l'on pourrait croire, le risque de se tromper est beaucoup plus faible sur vingt ans parce que vous récupérez les effets de marché. C'est-à-dire qu'on retrouve une tendance linéaire cohérente. Donc si je vous dis que, sur 20 ans, le marché va monter, en moyenne, de 6% par an, j'ai moins de chances de me

tromper que si je vous dis que l'année prochaine, il montera de 5 ou de 7%.

Mais une chose est claire : il ne faut pas espérer qu'un jour l'immobilier coûte moins cher qu'aujourd'hui ! Mis à part ponctuellement – pour une raison ou une autre, un attentat, un vent de panique sur les bourses, etc. – vous pouvez avoir des effets correcteurs très légers sur les marchés. Mais à long terme, il ne faut pas rêver, l'immobilier va continuer sa croissance de prix sur les 20 prochaines années, avec une augmentation moyenne de 6% par an. Et donc, cela veut dire que ce qui coûte aujourd'hui cinq cent mille euros coûtera, dans 20 ans, un million et demi. C'est une quasi-certitude.

**Les crises immobilières étrangères, comme la crise américaine, peuvent-elles déborder en Belgique ? Y a-t-il un risque de « bulle immobilière » ?**

**E.V.** : Il ne faut pas confondre crise immobilière et crise financière. La crise américaine est d'ordre bancaire, pas immobilière, car ce sont les financiers qui ont concédé des prêts trop risqués, ce qu'on appelle les sub-primes.

Trois constats peuvent être faits sur la crise : premièrement, ces emprunts à risque ont créé un vent de panique sur les bourses, début août. Cela pourrait pousser certains investisseurs à se tourner vers les investissements immobiliers plutôt que dans la bourse, souvent victime de fluctuations, disons, « émotionnelles » et pas toujours objectives. Deuxièmement, la réserve fédérale américaine a baissé son taux de réserves obligatoire (*NDLR* : *servant à réguler l'expansion du crédit*), ce qui, je pense, aura plutôt pour effet de calmer la remontée des taux d'intérêt sur 2007. Et ce n'est pas plus mal pour le marché immobilier. Troisièmement, et plus concrètement, nous n'avons pas senti, dans notre activité journalière, la moindre modification de comportement depuis que l'on parle de la crise américaine des *sub-primes*.

Quant à la menace de « bulle immobilière » belge, je pense qu'il n'y a absolument aucun risque que cela nous arrive. Jusqu'à maintenant, notre marché n'a jamais tenu compte de fortes spéculations, contrairement aux marchés espagnol, anglais, et un peu au marché français. Il faut aussi se dire que la Belgique est avant tout un marché de province, qui n'a pas une croissance vertigineuse, mais qui, à l'inverse, ne se casse pas la gueule quand ça va mal partout ailleurs.

**On parle aussi, parfois, d'une arrivée d'investisseurs étrangers, créant une pression des prix à la hausse. Est-ce une crainte réaliste ?**

**E.V.** : D'abord, tous les marchés en Europe connaissent une internationalisation des intervenants, principalement dans leur capital. Il n'est pas du tout étonnant qu'avec une mondialisation de l'économie, il y ait des internationaux qui arrivent sur le marché bruxellois.

Ensuite, il faut aussi se dire que quand on parle des investisseurs allemands, français, irlandais, cela concerne surtout Bruxelles, pas toute la Belgique. Ne soyons pas bruxello-bruxellois. À Paris, c'est la même chose : il y a de moins en moins de parisiens qui habitent Paris. Tant à Bruxelles qu'à Paris, les habitants démenagent vers des quartiers un peu moins chers, et les maisons plus chères sont reprises par les étrangers. Un irlandais qui revend un million et demi sa maison à Dublin, pourra en acheter une équivalente, ici, pour cinq cent mille et se fera un joli bénéfice.

Le problème n'est pas que l'arrivée des étrangers fait augmenter les prix, mais que les prix à la hausse font partir les habitants vers la périphérie, moins chère. Les habitations sont alors achetées par les étrangers, dont le pouvoir d'achat est plus élevé.

**Pourtant, la croissance des prix de l'immobilier continue à angoisser les acheteurs potentiels. Et plus particulièrement les jeunes ménages achetant leur première habitation.**

**E.V.** : C'est vrai, mais la raison ne vient pas uniquement de la hausse des prix. Il faut avant toute chose se rappeler que la Belgique, avec 75% de sa population propriétaire de son habitation, compte un des taux de propriétaires les plus élevés d'Europe. L'augmentation des prix de l'immobilier leur est donc plutôt favorable. De plus, un propriétaire qui revend sa maison à Bruxelles pour en acheter une autre en Wallonie se fera probablement une belle plus-value.

Non, le réel problème sera de permettre aux jeunes d'accéder à leur première habitation. Avec les prix de l'immobilier qui augmentent de 6% par an, alors que les salaires n'augmentent que d'environ 3%, il leur sera de plus en plus difficile d'acheter une habitation. Ceux qui ne sont pas encore propriétaires devront donc se contenter de surfaces de plus en plus petites et d'habitations de moins en moins chères. Et il ne faudra pas compter sur la construction d'habitations à bas prix, car le coût des matériaux et les prix du foncier vont continuer à augmenter.

À mon avis, la solution doit venir des pouvoirs publics, qui devront proposer des aides pour accéder à la première propriété, en aidant les bas salaires avant tout. Je pense qu'à un certain moment, il faudra faire des choix. Donner à ceux qui en ont le plus besoin, non pas à tout le monde. Par exemple en favorisant l'achat d'habitations moins chères ou de plus petite surface.

Plus globalement, je pense qu'il faut insister sur le rôle des pouvoirs publics dans le marché immobilier, et entreprendre une réflexion de fond sur la préparation de nos jeunes à l'accès à la propriété.

**Propos recueillis par M.P.**

[> retour <](#)