

COMMUNIQUE



**TREVI
GROUP**

Le 10 avril 2017

TREVI Group
Rue J. Hazard 35 – 1180 Bruxelles
Tel. +32 2 343 22 40 / Fax +32 2 343 67 02

INDICE IMMOBILIER TREVI AU 31/03/2017 : 112,79

UNE BRIQUE INEBRANLABLE ! SERENITE ET OPTIMISME

L'indice TREVI s'inscrit au 31/03/2017 à une valeur de 112,79 contre 112,28 au 31/12/2016. Il prolonge sa belle progression des trimestres précédents démontrant, si besoin en est, que l'immobilier résidentiel demeure un placement d'une exceptionnelle stabilité.

Stabilité des taux d'intérêt

Il est évident que l'ensemble des marchés immobiliers est fortement aidé par la politique accommodante de la BCE et de la faiblesse des taux au niveau mondial. L'immobilier n'est évidemment pas le seul actif à bénéficier de cet appui des institutions bancaires. La bourse aujourd'hui bénéficie certainement de la même vague porteuse. Toutefois, en ce qui concerne l'immobilier, dans un même contexte global pour tous les actifs, nous constatons qu'ils n'en recueillent plus aujourd'hui les mêmes avantages.

Une réaction différente selon le type d'actifs immobiliers.

- a) Nous constatons actuellement une certaine prudence pour les biens commerciaux. Il faut y voir sans doute la prise de conscience d'un certain nombre d'investisseurs que l'environnement de la distribution commerciale change de manière significative avec la montée en puissance de l'E-commerce.

Le phénomène « AMAZON » va bouleverser le paysage commercial avec comme conséquence la création d'un vide locatif qui pourrait entraîner une certaine déconvenue pour les investisseurs. Nous pensons que nous arrivons à la fin d'un cycle qui a apporté beaucoup de satisfaction mais dont les limites sont aujourd'hui atteintes.

Nous prévoyons d'ailleurs une légère diminution des prix de vente sur les nœuds commerciaux les plus exposés à ce type de concurrence.

b) Corollairement , nous noterons que les surfaces de logistique, bien localisées et proche des centres urbains devraient quant à elles bénéficier de cette nouvelle redistribution des cartes.

c) L'immobilier résidentiel demeure, lui, positivement et linéairement influencé par le taux d'intérêt. Ce marché est constitué tant d'acquéreurs occupants que par des investisseurs (à grande majorité privés et de petite taille); il bénéficie bien évidemment de ces taux favorables pour ces deux profils d'acquéreurs.

De surcroît il bénéficie à long terme de perspectives probablement plus favorables de plus-value que les autres classes d'actifs.

En effet, les valeurs du marché appliquées, tant au niveau des appartements que d'autres types de biens (terrains, maisons, ...), restent à des niveaux très prudents si on les compare à la moyenne européenne. Nous observons ici un élément important : les prix dans le marché résidentiel sont étroitement liés à la loi de l'offre et la demande et pas seulement aux taux d'intérêt.

Perspectives de plus-values

Après avoir lu de nombreuses années que l'immobilier résidentiel était surévalué (quelle erreur d'appréciation !!), nous constatons que le discours correspond enfin à la juste réalité. Voici quelques semaines, le FMI se fendait même d'un rapport précisant que l'augmentation des salaires en Belgique avait été plus forte que la hausse des prix, gommant ainsi les risques de correction. Nous le notons avec intérêt mais précisons également que dans aucun pays, industrialisé ou non, il n'existe un lien direct entre le niveau des salaires et les prix pratiqués, ou de lien entre l'augmentation des revenus et de la hausse des prix de l'immobilier

Dont acte !!!

Par contre la raréfaction du foncier, elle, en demeure un paramètre essentiel. A cet égard, nous attirons l'attention sur une mesure intéressante que la région Flamande étudie, prônant le gel des nouveaux terrains à bâtir en 2040 afin d'éviter la disparition progressive des zones rurales. Si ces mesures devenaient d'application en Flandre et, que nous mettions cela en corrélation avec une Région Bruxelloise qui dans les 5 à 10 années à venir aura utilisé tout son foncier, on peut s'attendre à une forte montée des prix sur un horizon de 10 à 20 ans. La Belgique est un petit pays pour une population grandissante : voilà un élément favorable et important qui apportera encore une belle satisfaction aux investisseurs en résidentiel.

Des segments de marché plus porteurs ?

L'analyse faite dans la communication de l'indice au 4^{ème} trimestre 2016 demeure parfaitement d'application. Nous noterons cependant que les craintes émises sur le comportement des acquéreurs suite aux modifications des droits d'enregistrement en Région Bruxelloise n'a pas eu d'impact négatif.

Notre département vente de biens neufs, a réalisé sa meilleure performance jamais enregistrée (+13% de hausse par rapport à 2016) et le département des ventes de biens existants enregistre une belle croissance (+8%), essentiellement grâce au segment des biens « entrée de gamme » largement porté par les effets positifs de ces changements. Seul l'investissement en Région Wallonne demeure lui un peu faible avec l'application inopportune de la hausse des droits d'enregistrement à partir du 3^{ème} bien immobilier possédé.

Conclusions

Jamais sans doute nous n'avons bénéficié d'une période de taux attractifs aussi longue qu'actuellement .. ! et qui devrait sans doute perdurer pour les 3 années à venir au moins selon nos sources bancaires. Parallèlement, la crise financière a remis à leur juste place un certain nombre de paramètres de prudence incitant les promoteurs à avancer de manière raisonnable dans leurs développements. Ils ont préservé jusqu'ici le bon équilibre des prix et la diminution du nombre de permis d'urbanisme en 2016 nous incite à penser qu'il en sera de même pour les années futures. Dans le même ordre

d'idée les banques ont elles aussi, montré de la prudence dans l'octroi des crédits tant aux particuliers qu'aux promoteurs, forcées il est vrai par les impératifs du Bâle III.

Si nous couplons ces éléments positifs aux perspectives de raréfaction foncière, vous comprendrez que les perspectives tant pour les propriétaires occupants que les investisseurs sont réjouissantes Tout en rappelant que l'investissement immobilier doit toujours se concevoir pour une période de minimum 10 ans voire même 20 ans pour en apprécier toute la saveur et que des petits mouvements correctifs de faible amplitude pourraient avoir lieu durant cette période

*

Groupe intégré actif tant sur le marché résidentiel qu'en immobilier d'entreprise, Groupe TREVI propose une gamme complète de services allant de la vente ou la location à la gestion privative en passant par le syndic le property management ou l'expertise immobilière. Fort de ses 160 collaborateurs et de ses 35 TREVI Partners, le Groupe TREVI propose ses services sur l'ensemble de la Belgique et du Grand-Duché du Luxembourg et affiche au 31 décembre 2016 un chiffre d'affaires consolidé de près de 15.500.000 euros.

Contact presse : Benoît DELRUE
+32 473 50 45 62

Ce communiqué est également disponible sur internet à l'adresse : <http://www.trevi.be>

Evolution de l'indice Trevi au 31/03/2017

