

COMMUNIQUE



**TREVI
GROUP**

Le 30 juin 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 30/06/2017 : 112,93

L'IMMOBILIER RESIDENTIEL 2.0 EST EN MARCHÉ

Au 30 juin 2017, l'indice TREVI s'inscrit à 112,93 – un chiffre quasi identique au trimestre précédent. Nous avons pressenti une hausse plus marquée sur le 2^{ème} trimestre compte tenu du dynamisme du marché observé en mars.

Aujourd'hui, nous devons constater que cette perspective n'est plus de mise.

Devons-nous nous en inquiéter ?

A ce stade certainement pas et ce pour de multiples raisons :

a) Hausse marginale des prix ... mais une hausse quand même.

Certes, elle s'est révélée plus faible qu'espérée mais fondamentalement elle « colle » totalement à notre prévision pour l'année 2017.

b) Les équilibres sont respectés.

Nous restons dans une belle dynamique en terme de volume de transactions puisque nous réalisons, une augmentation de 4% sur les 6 premiers mois de l'année.

Les provinces les plus dynamiques ont été : Brabant / Bruxelles
Limbourg
Flandre occidentale

Les zones les moins favorables ont été : Le Hainaut
Flandre orientale
La province de Liège

Nous noterons cependant que les différences ont été peu marquées et par conséquent peu significatives.

Equilibre signifie donc que globalement les mises en vente ne sont pas excessives et que nous n'observons pas de gonflement des stocks tant en immobilier neuf qu'en immobilier existant.

c) Tous les fondamentaux restent « au vert »

Aujourd'hui, nous continuons à ressentir cette dynamique fort appréciable des investisseurs : ils représentent plus de 30% du marché acquisitif et rien ne permet de supposer qu'un grain de sable puisse enrayer cette belle mécanique. Les taux d'intérêt hypothécaire, quant à eux, continuent à favoriser les primo-accédants en occupation personnelle.

Si au niveau des chiffres, le monde immobilier résidentiel baigne dans un climat teinté de sérénité et de dynamisme, il n'en demeure pas moins que nous devons rester attentifs aux nuages qui pourraient s'accumuler. Quels sont-ils ?

Nous distinguons deux risques bien identifiés :

1) Risque fiscal

Nous savons que le gouvernement planche sur une réforme fiscale ambitieuse notamment en réduisant de manière spectaculaire le taux d'imposition des sociétés (ISOC). Il faudra comme toujours dans ce cas trouver des équilibres et probablement augmenter certains types de taxation. S'il est pressenti que les plus-values mobilières sont dans le collimateur, nous espérons que l'immobilier déjà lourdement pénalisé fiscalement sortira indemne du prochain conclave budgétaire.

2) Adaptation des produits offerts à la demande

Nous ressentons depuis un an que les aspirations des acquéreurs d'appartements évoluent. Dans une société où se produisent de profondes modifications sociologiques, et ont tendance même à s'accélérer, il est évident que les attentes en matière d'habitat, elles aussi, suivent ces nouvelles tendances. Notre groupe a d'ailleurs pris l'initiative de réaliser une étude de marché* à cet égard. Elle a démontré les grands changements et par conséquent a ouvert des portes de réflexion fort intéressantes. L'évolution des prix plus rapide que les salaires contribuera à la réflexion générale sur ce sujet. Nous arrivons progressivement à devoir reconsidérer certains paradigmes qui ont été appliqués depuis près de 20 ans. Attention, nous ne préconisons pas un bouleversement fondamental complet mais invitons tous les professionnels à se pencher sur des solutions novatrices distillées savamment dans la gamme des biens mis sur le marché.

Ce sera aussi aux forces politiques d'adapter sans tarder les réglementations urbanistiques permettant aux promoteurs, architectes et agents immobiliers de répondre favorablement à ces nouvelles aspirations.

Pour fréquenter bon nombre de professionnels et de politiques, nous pensons que la réflexion fait son chemin ... mais nous craignons simplement que le chemin qui reste à parcourir soit un peu long par rapport aux réalités du marché. Or, en final c'est le marché, c'est-à-dire, nos clients acquéreurs qui auront le dernier mot. Il faut peut-être sonner le tocsin pour faire ressentir l'urgence !

**Etude Trevi Profacts disponible sur demande (bdelrue@trevi.be)*

Conclusions

Les chiffres de l'indice TREVI, conforme aux prévisions de début d'année, ne laissent plus supposer un emballement des prix supérieur aux attentes que nous pressentions en mars. Equilibre et dynamisme restent les deux piliers de la bonne tenue du marché résidentiel. Nous avons identifié les risques qui vont devoir être maîtrisés; mais tant le risque fiscal que celui de l'adaptation de l'offre aux nouvelles normes sociologiques, ne sont réellement de problèmes insurmontables. Nous constatons sur les 12 années d'existence de l'indice TREVI que les prix de l'immobilier résidentiel ont toujours échappé aux grosses corrections parce que les professionnels (promoteurs, courtiers, notaires, architectes) démontrent une remarquable capacité d'agir avec proactivité, calme et écoute. L'immobilier résidentiel 2.0 est en marche !

*

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 30/06/2017

