



## **INDICE IMMOBILIER TREVI AU 3<sup>EME</sup> TRIMESTRE 2019 : 118,21**

### **LE MARCHÉ IMMOBILIER HAUSSE LE TON.**

L'indice TREVI du 3<sup>ème</sup> trimestre 2019 s'inscrit sur un nouveau record de 118,21. Il démontre une vigueur que nous pressentions depuis plusieurs mois mais qui se confirme maintenant nettement dans les chiffres. En effet, une hausse de  $\pm 5\%$  sur un rythme annuel a rarement été atteinte ces 10 dernières années. Tous les observateurs du marché immobilier vont impérativement se poser la question :

Faut-il s'en inquiéter ?

Notre réponse tiendra en plusieurs points :

- 1) Ce phénomène de hausse plus marqué sur un trimestre ne peut pas encore être considéré comme une vraie tendance à long terme. Il faudra, pour atteindre  $\pm 5\%$  en rythme annuel, que les deux prochains trimestres soient sur le même tempo. Rien à ce stade ne nous permet de l'affirmer.
- 2) Si cette première observation devait se confirmer et devenir une lame de fond sur cette nouvelle base, nous estimons que cela correspondrait plutôt

à un rattrapage progressif par rapport aux marchés périphériques. Rappelons ici que notre petite capitale belge reste l'une des moins chères d'Europe et que les hausses constatées chez nos voisins ont été significativement plus élevées que chez nous et cela dans un contexte économique et un niveau de taux d'intérêt parfaitement semblables.

- 3) La hausse constatée a été essentiellement tirée par la juxtaposition de 3 phénomènes : la hausse de la demande des investisseurs sur le segment de 0 à 300.000 €, la hausse de la demande des acheteurs occupants sur le segment de 0 à 150.000 € (150.000 – 250.000 € sur la seule Région bruxelloise) et enfin la raréfaction de l'offre en biens secondaires. Heureusement il faut noter que les promoteurs produisent encore du logement malgré toutes les barrières urbanistiques qu'ils doivent franchir. Il est judicieux ici de rappeler le rôle de régulateur qu'ils revêtent en équilibrant offre / demande.

Nous évitons donc jusqu'ici une vraie spéculation grâce aux 12.000 à 15.000 logements neufs qui sont produits annuellement au niveau Belge.

### Un phénomène de hausse inégale

Encore une fois il faut attirer l'attention des professionnels sur la très forte disparité de la hausse tant au niveau du type de biens que de la tranche de prix dans lesquels ils se trouvent.

Les flux de demandes les plus importants sont enregistrés sur des localisations plutôt urbaines ou urbano-décentralisées. La qualité de vie dans les villes s'améliore, ces villes redécouvrent progressivement l'importance d'offrir de la convivialité, des commerces qualitatifs de proximité, de la mobilité douce organisée, de la multiplicité de fonctions, bref des endroits agréables à vivre. De plus, les biens d'entrée de gamme dans tous les marchés sont la cible d'une demande très forte et leur raréfaction rendra encore plus difficile dans les années qui viennent l'achat

d'un bien pour les primo-acquérents. La hausse sur les marchés d'entrée de gamme a été 3x plus importante que pour les biens dits « haut de gamme ».

### Nos perspectives à court terme.

Nous sommes à ce stade de plus en plus persuadés que la barre des 4% de hausse sera allègrement franchie en 2019. Nous continuons chaque jour dans la grande majorité de nos 35 bureaux à enregistrer une demande dynamique et de qualité. Les acquéreurs sont en général bien informés des prix pratiqués dans le créneau qu'ils visent mais aussi des conditions financières qu'il y aura lieu de remplir (notamment les apports de fonds propres). Malgré la restriction préconisée par la BNB et appliquée scrupuleusement par toutes les banques belges nous constatons que le taux de refus de crédit ne dépasse pas les 3%. Ce taux faible ne s'explique que par l'exactitude des informations prises en amont par les candidats acquéreurs. Cela démontre l'extrême maturité des acquéreurs mesurant parfaitement l'importance de l'enjeu.

### Conclusion : un équilibre urgent à trouver

Voilà donc les paramètres incontournables avec lesquels tous les intervenants devront compter pour prolonger la tendance positive que nous observons. D'une part, une trop grande production de logements de petite taille nuirait à l'équilibre de vie que les autorités veulent mettre en place dans leur ville ; la production de logements peu rationnels (surfaces trop importantes) entraînera une impossibilité croissante d'acquisition pour les primo-acquérents. D'autre part, la trop forte production de logements entraînerait peut-être une baisse de prix mais par contre la juxtaposition trop fréquente d'obstacles administratifs / urbanistiques entraînerait une hausse de prix compte tenu de l'impossibilité pour les promoteurs de participer à l'équilibre offre et demande.

Le marché immobilier nous semble aujourd'hui suffisamment mature pour, au-delà des clichés des uns vis-à-vis des autres, organiser des tables rondes constructives et créatives. C'est en tout cas ce que nous appelons avec détermination dans l'intérêt de tous.

\*\*\*

*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 2018 un chiffre d'affaires consolidé de près de 15.000.000 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 30/09/2019

