



## INDICE IMMOBILIER TREVI AU 4<sup>EME</sup> TRIMESTRE 2019 : 119,24

### QUAND IMMOBILIER RIME AVEC SECURITE !

Une année remarquable se clôture avec un indice à son zénith grâce à un 4<sup>ème</sup> trimestre d'affilée en hausse. Certes, celle-ci a été plus modérée qu'au 3<sup>ème</sup> trimestre mais elle reste cependant toujours significative entraînant l'indice tout proche de la barre des 120.

Nous pensons que celle-ci devrait d'ailleurs tomber en 2020 mais nous analyserons cela ultérieurement.

Les faits marquants de cette année en immobilier résidentiel se résument ainsi :

- a) La progression continue et régulière du nombre d'investisseurs privés.

L'éclatement de la propriété immobilière en Belgique en de multiples petits intervenants (sans aucune connotation péjorative), amplifie également sa stabilité. Etant donné que nous constatons bien logiquement que c'est sur ce créneau que les quotités d'emprunt sont les plus faibles, nous ne

pouvons que nous réjouissons de voir ce marché « INVEST » s'accroître chaque année.

Les institutions financières (BCE, BNB, ...) ne pourront que se joindre à notre satisfaction grâce à la diminution des risques que cette progression d'investisseurs entraîne.

b) Le Take up reste stable et positif

La durée de vacance des biens mis en location reste stable aux environs de 35 jours pour l'ensemble de l'année 2019. Cette observation nous paraît évidemment essentielle pour prolonger l'équilibre actuel du marché.

Les deux piliers de la demande locative sont aujourd'hui bien identifiés :

1. Comportement sociologique : l'accès à la propriété se fait aujourd'hui plus tardivement : en moyenne vers 35 ans alors qu'il avait lieu vers 28 ans il y a une quinzaine d'années.

2. Croissance de la population : les zones urbaines continuent inexorablement à connaître une croissance continue de la population. Nous estimons qu'aujourd'hui elle peut, sur la seule Région Bruxelloise, être estimée à  $\pm 6.500$  personnes par an pour les 5 années futures. Cette croissance couplée à l'amélioration des conditions de vie dans nos villes (mobilité douce, commerces de proximité, piétonniers, ...) amplifiera encore l'importance des villes pour les années futures.

c) La production de logements a diminué sur les centres urbains. Sans doute consécutive à la baisse des réserves foncières mais aussi aux retards accumulés par les administrations compétentes (en tout cas ce phénomène est très palpable sur la Région Bruxelloise), la production de logements résidentiels est en recul. Ce phénomène devra faire l'objet de toute notre attention pour l'année 2020 car, s'il devait perdurer, nous pourrions observer les prémices d'un déséquilibre entre l'offre et la demande. La raréfaction de l'offre en logements neufs entraînera

rapidement une augmentation des prix plus forte sur le marché du neuf ... mais bien évidemment aussi par effet indirect sur le marché secondaire. Nous osons espérer que les administrations concernées réagiront à temps car la grande majorité de nos communes semble toujours mettre l'accent sur une politique permettant au plus grand nombre d'accéder à la propriété. Il ne faut pas être grand économiste pour prévoir que les augmentations de prix de l'immobilier résidentiel accroîtront d'ailleurs la difficulté d'accès à cette propriété si chère à nos concitoyens.

d) Une demande toujours plus forte sur les petits logements, tant au niveau acquisitif qu'au niveau locatif.

La demande dans l'ensemble des grandes villes de notre pays converge vers une observation constante : les petits logements sont les plus recherchés ... et les moins produits. Il s'ensuit une augmentation de prix plus sensible sur les créneaux d'entrée de gamme rendant « de facto » la location moins aisée pour les personnes socialement plus démunies. La répartition de la demande est par ailleurs assez similaire en vente et en location avec 50% de la demande concentrée sur les appartements 1 chambre et studio, tandis que les 3 chambres et plus représentent :  $\pm 8\%$  de la demande mais 15% de l'offre.

L'année 2019 a été un excellent cru mais que nous réserve 2020 ?

Nous prendrons en considération les 5 paramètres suivants :

- a) Taux d'intérêt sur crédit hypothécaire stable
- b) Situation économique stable avec une croissance légèrement supérieure à 2019
- c) Durcissement imposé par la BNB dans l'octroi du crédit hypothécaire (sur les quotités élevées).
- d) Production de logements inférieure à 2019
- e) Fiscalité immobilière : pas de changement

Nous pensons que la probabilité de voir ces 5 paramètres respectés est forte et une bonne base d'analyse.

Dans ce cadre nous estimons que l'augmentation de prix devrait se situer dans une fourchette allant de 4% à 4,5% soit une augmentation légèrement supérieure à 2019.

Nous présentons une augmentation plus marquée que la moyenne sur les petites unités toujours rares et recherchées par les investisseurs mais nous pensons également que les centres urbains connaîtront une hausse plus marquée grâce à l'amélioration de la qualité de vie. Il est intéressant de noter à titre d'exemple que les augmentations de prix les plus élevées en 2019 ont été enregistrées sur les zones urbaines dans lesquelles les pouvoirs publics ont consacré le plus d'effort pour les améliorer (Louvain, Malines, Gand, Bruxelles, ...).

Les volumes que nous prévoyons seront sans doute en léger recul (de 1 à 2%) consécutifs à la politique plus stricte des octrois de crédit mais sans impacter le niveau de prix compte tenu de la production plus limitée des logements résidentiels.

Des investisseurs toujours présents ... mais toujours désireux de limiter leur implication.

La tendance enregistrée depuis quelques années va s'amplifier encore : les investisseurs continuent plus que jamais à exiger des services intégrés depuis l'acquisition jusqu'à la gestion quotidienne.

TREVI anticipe d'ailleurs cette croissance en misant sur des « PACKS » variés aidant ainsi les investisseurs à maximiser leur rapport locatif sans devoir y consacrer leur temps libre.

## Conclusion :

Nous soulignerons enfin la progression qui a caractérisé 2019 et notre optimisme de voir se prolonger cette période positive. Aucun élément spéculatif perturbant, des banques prudentes et exigeantes vis-à-vis des acquéreurs, un équilibre offre / demande, des taux d'intérêt plus que compétitifs ... comment dès lors ne pas se montrer enthousiastes pour 2020 que nous espérons pour tous une belle année.

Enfin, nous noterons avec satisfaction que nous ne sommes pas rentrés dans une bulle spéculative avec des croissances de prix à 2 chiffres alors que certains paramètres auraient pu le laisser supposer. A titre comparatif, nous voyons que l'immobilier commercial considéré jusqu'il y a peu comme le graal des investisseurs connaît un recul marqué des valeurs après une croissance qui fut excessive.

Voilà un exemple frappant démontrant que les vagues spéculatives trop fortes entraînent des déconvenues à court ou moyen terme.

Soyons donc heureux que l'immobilier résidentiel ait évité ces écueils et continue à apporter la sérénité et la sécurité d'un vrai placement bon père de famille.

Belle année 2020 à tous. Qu'elle soit celle d'une acquisition d'occupation personnelle ou l'occasion d'investir, nous sommes persuadés que tout un chacun sera extrêmement heureux d'ici 15 ans 20 ans d'avoir acquis des biens immobiliers.

\*\*\*

*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 31/12/2019

