



INDICE IMMOBILIER TREVI AU 31/03/2012:

« Demain il sera sans doute trop tard »

L'indice TREVI au 1^{er} trimestre 2012 s'établit à **112,35** soit une hausse significative par rapport à son niveau constaté au 31/12/2011 (111,02) Cette hausse nous conforte dans l'analyse positive que nous avons émise et nous pousse même à un optimisme légèrement plus marqué. Sur base de l'activité enregistrée dans l'ensemble des départements (marché du neuf ou marché secondaire) nous pouvons prévoir une hausse qui devrait s'inscrire légèrement au dessus de nos attentes et avoisiner les 5% au terme de cette année 2012.

Pourtant nous pouvons encore une fois nous montrer circonspects voici quelques semaines, tant à cause d'un climat économique morose que d'un contexte financier encore fragile.

Malgré la conjonction de ces facteurs et peut-être aussi également par la politique de la BCE, en convergence avec la FED, de maintenir les taux d'intérêt à un niveau attractif pour une assez longue période, l'immobilier résidentiel affiche une santé remarquable.

Tout est-il si rose ?

L'honnêteté et la transparence avec lesquelles nous désirons informer nous entraînent à moduler notre réponse.

Si clairement, l'ensemble du marché résidentiel visant les budgets moyens et inférieurs démontre un réel enthousiasme, le marché du haut de gamme reste encore balbutiant et n'offre pas les mêmes perspectives optimistes. Le

budget que l'on a considéré comme inférieur ou moyen, sera bien entendu fonction de la province et de chaque marché au sein de ces provinces.

Nous vivons une deuxième tendance extrêmement perceptible et elle aussi essentielle : la recrudescence des petits investisseurs privés dans le marché résidentiel, principalement bruxellois.

Cette tendance s'avère fort positive pour de multiples raisons :

- Elle confirme la bonne image du marché résidentiel apportant stabilité et apaisement aux investisseurs, fort bousculés dans les autres formes de placement.
- Elle permet de conserver un rythme de vente (et même l'amplifier) de telle manière à prolonger l'effet de hausse.

Deux, trois exemples significatifs : le succès de la tour UPSITE (plus de 90 appartements vendus avec un gros-œuvre démarrant à peine, la vente de petits appartements dans une commercialisation d'appartements anciens en plein centre ville près de la galerie du Roi (44 unités : 30% vendus en une semaine à des investisseurs).

Mais aussi et c'est encore plus fondamental : elle préfigure de ce que sera l'immobilier résidentiel de demain.

Il se caractérisera par un pourcentage de propriétaires en décroissance au profit d'un marché locatif regagnant ses lettres de noblesse.

Le marché de la location sera d'autant plus porteur que nous nous retrouverons dans un environnement très urbain et international (Bruxelles en est le meilleur exemple).

Comment ne pas comprendre à travers les différents chiffres et les prévisions de croissance de prix que nous avons déjà donnés, que d'ici 2020, la forte augmentation des besoins en logement (55.000 logements nécessaires pour la seule Région Bruxelloise) l'augmentation sensible des prix qui s'y rattachera, entrainera corollairement une augmentation de l'importance du marché locatif tant au niveau de l'offre qu'au niveau de la demande.

Evident puisque la capacité d'acquisition se réduira chaque année pour les revenus inférieurs et moyens. Nous pensons que le taux de propriétaires dans les années 2015-2020 se réduira et oscillera en région bruxelloise au aux alentours des 40% et +/- 65% à l'échelle nationale au terme de cette même période.

Nous rappellerons à ce stade que la hausse qui est pressentie sur le marché bruxellois aura des répercussions sur les marchés périphériques et provinciaux dans les mois et années qui la suivront.

Uniformité des tendances

Si nous constatons une disparité dans la hausse des prix des biens en fonction du niveau de prix, il est tout aussi intéressant de noter que la hausse a été homogène sur l'ensemble du territoire.

Une fois n'est pas coutume ! Les indices, relevés en 2009, 2010 et 2011, avaient montré des disparités notables selon la situation économique de la région.

Et bien cette fois, l'ensemble du territoire profite de cette embellie.

Nous pensons que ce phénomène pourrait être concomitant à une lente reprise économique et donc une diminution encore plus marquée du chômage ? C'est en tout cas à ce stade, un signe qui ne trompe pas.

La confiance semble gagner du terrain et chaque économiste le confirmera ! c'est un élément indispensable à une vraie reprise à long terme.

Conclusion

Un raffermissement du marché entraînant une révision à la hausse de nos prévisions, une augmentation des petits investisseurs, un maintien des taux d'intérêt et même une légère baisse d'ici la fin de l'année, un besoin urgent de logements s'adressant à toutes les couches sociales de la population et enfin un constat d'uniformisation de la hausse sont des paramètres positifs qui continuent à attirer bon nombre d'opérateurs.

Nous pressentons d'ailleurs, que si la hausse de l'immobilier belge et l'embellie des marchés financiers internationaux devaient se confirmer en 2012, les investisseurs étrangers se tourneront de plus en plus attentivement vers notre pays pour profiter des opportunités qu'il offre encore et des conditions fiscales intéressantes dont les propriétaires (privés) de biens résidentiels, jouissent.

Croisons les doigts que nos gouvernants ne changent pas les règles du jeu au cours des prochaines années prenant ainsi le risque de détruire un des placements les plus citoyens.

Eric Verlinden
Administrateur Délégué

*

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 100 collaborateurs et de ses 28 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 2010 un chiffre d'affaires consolidé de près de 9 millions d'euros.

Contact presse : Benoît DELRUE
+32 2 340 24 74 - +32 473 50 45 62

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

