



INDICE IMMOBILIER TREVI AU 30/06/2012:

« Les prévisionnistes peuvent se tromper. Les chiffres eux ne mentent jamais. »

L'indice TREVI au 30/06/2012 s'inscrit à **111,2** revenant à son niveau du 31/12/2011 et gommant ainsi la hausse constatée sur le 1^{er} trimestre.

Les raisons de ce léger tassement sont sans doute à chercher dans l'instabilité politico-économique que nous avons traversé ces derniers mois.

Au niveau européen, les nuages se sont multipliés pour assombrir fortement les perspectives de stabilité financière et de croissance.

Les craintes relatives à une déstabilisation massive du système bancaire suite aux défections avérées des Grecs et des Espagnols et celle potentielle de l'Italie créent des pertes boursières importantes mais renforce aussi un sentiment particulièrement négatif sur les perspectives à court et moyen terme.

On s'accordera pour reconnaître que l'immobilier nécessite une dose de confiance tant pour les acheteurs occupants qui s'endettent souvent sur 20 ans que pour les investisseurs qui apprécient de connaître le cadre fiscal dans lequel ils évoluent.

Concomitamment nous devons aussi évoquer la situation belgo-belge qui amplifie les craintes, plus particulièrement celles des petits investisseurs.

On entend ici et là chez nos clients que le prochain conclave budgétaire pourrait concerner les propriétaires.

Force est de constater qu'aucune information crédible ne vient confirmer ces bruits mais les décisions prises jusqu'ici par les responsables politiques ont semé le trouble dans la gestion « bon père de famille » que le Belge a eu l'habitude de respecter.

Il est clair que l'augmentation des montants entassés sur les carnets de dépôt confirme si besoin en était, cet attentisme des investisseurs.

Nous remarquons ainsi que les prévisions alarmantes de certains analystes ont également contribué à ralentir l'appétence des investisseurs tablant peut-être sur une future baisse de prix.

A cet égard, nous ne pouvons que nous étonner de ces prévisions mais également des argumentations qui les ont accompagnées. Une première étude à laquelle bon nombre de médias ont donné suite, portait sur la surévaluation du marché de $\pm 55 - 60 \%$.

Tablant sur le fait que la croissance des prix avait été nettement plus élevée que les salaires, cette étude en déduisait que les prix de l'immobilier devaient immanquablement retomber de manière importante.

Sans vouloir rentrer dans un débat de spécialistes, nous soulignons deux éléments essentiels :

- a) Le niveau des salaires n'est jamais un facteur déterminant du prix de l'immobilier. Il n'est qu'un des paramètres et certainement pas le plus essentiel.
- b) Une étude comparative de DELOITTE a mis en exergue que sur le marché belge, le prix moyen d'un appartement de 70 m² correspondait à 4 années de salaire brut.

A titre comparatif, l'Espagne (après les affres de la crise), les Pays-Bas, l'Autriche sont entre 6 et 7 années de salaire brut. La France et l'Italie sont entre 8 et 9.

Comment dès lors, estimer que nos prix d'immobilier sont trop importants !

Un autre exemple corrobore cette première impression : le prix moyen en immobilier neuf à Bruxelles, la ville la plus chère de Belgique, est évalué à environ 2.400 €/m², soit le niveau de Berlin, Turin, Linz (Autriche) et Prague.

Comparativement à quelques autres villes, le chiffre reste extrêmement raisonnable : Hambourg, Frankfort sont au-delà de

3.000 €/m², Copenhague à 3.500 €, Lyon à 3.700 €/m², Milan et Rome à 4.000 €, Marseille à 4.200 €/m² et Paris au-delà de 8.000 €/m².

Voilà déjà de quoi recentrer le débat sur une stricte réalité observée. Ces chiffres n'émanent pas d'un agent immobilier désireux de faire mousser le marché comme nous l'avons parfois lu dans certains médias mais bien de Deloitte, une société dont on ne peut pas suspecter qu'elle veuille à tout prix encourager les investisseurs à retourner vers le marché immobilier bruxellois et belge de manière plus générale.

Nous voudrions enfin demander aux analystes et prévisionnistes émanant d'ailleurs, curieusement, généralement des milieux financiers et non immobilier, de bien vouloir se rappeler que, sur ces 5 dernières années, leurs prévisions de forte chute des prix de l'immobilier résidentiel se sont révélées jusqu'ici largement inexactes.

Nous leur rappelons également que l'immobilier n'a, sur les 40,50 dernières années, jamais connu de chute de 20, 30 %/an.

La pertinence avec laquelle nous devons informer les marchés doit reposer sur des analyses objectives qui prennent en compte les leçons du passé. Nous ne voulons pas que notre indice TREVI embellisse une situation ; nous le voulons le plus juste et le plus honnête possible.

Mais, aujourd'hui, après avoir signé à nouveau un semestre record dans nos ventes, (malgré un deuxième trimestre moyen), nous ne pouvons pas nous empêcher de prévoir une année qui offrira sans doute une hausse comprise entre 2,5 et 3 %.

La baisse actuelle du taux d'intérêt permettra de conserver un rythme soutenu dans les transactions, à condition il est vrai, que notre gouvernement prenne les bonnes décisions en matière fiscale et n'oublie pas d'offrir aux nombreux petits investisseurs un cadre sécurisant, clair et une perspective de stabilité rassurante.

Plus que jamais la population belge en a besoin. Si, de surcroît, les pays européens pouvaient juguler la crise de l'euro et progressivement développer une politique de relance, la croissance reviendrait naturellement. Les perspectives s'amélioreront encore et nous retrouverons enfin un ciel bleu auquel tout le monde aspire.

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>

