

# COMMUNIQUE



**TREVI  
GROUP**

Le 3 octobre 2012

TREVI Group  
Rue J. Hazard 35 – 1180 Bruxelles  
Tel. +32 2 343 22 40 / Fax +32 2 343 67 02

## **INDICE IMMOBILIER TREVI AU 30/09/2012:**

### **« LA BRIQUE BELGE A DES QUALITES : ANTISISMQUES ! »**

L'indice TREVI s'inscrit au 30/09/2012 à **110,74**. Un deuxième recul tout aussi léger que le premier, ce qui reconforte les professionnels.

Etonnant ? Pas tant que cela. Rappelons les prévisions particulièrement négatives que certains avaient mises en avant voici 6 mois. Elles avaient fini par plomber le moral de quelques professionnels mais aussi, poussé bon nombre de particuliers à postposer leurs actes d'achat.

Aujourd'hui nous constatons avec satisfaction que, comme prévu, le marché réagit avec le discernement dont il fait preuve depuis tant d'années. Nous pouvons donner quelques chiffres pour corroborer cette analyse :

#### 1. Hausse du nombre de demandes des acquéreurs :

Le nombre de demandes a augmenté de 32% au mois de septembre par rapport à la moyenne enregistrée sur les 3 mois qui précèdent. Il a atteint le même niveau que celui du mois de septembre 2011.

Nous constatons la grande expertise de nos demandeurs qui portent leur intérêt sur les biens justement positionnés au niveau prix. Voilà un élément clé : les biens présentés à un niveau trop élevé de prix semblent délaissés et beaucoup plus rarement visités.

Nous sommes agréablement surpris de constater à quel point les acquéreurs apprécient justement les biens dans la gamme de prix qu'ils recherchent.

Nous observons ainsi que la segmentation de la demande reste constante avec 80 % de la demande se portant sur les biens moyens (dont le niveau de prix varie bien évidemment de région à région).

L'interprétation de ce chiffre et les contacts avec nos clients, pour l'ensemble de nos agences, convergent vers une analyse très claire : l'attentisme des mois d'été a fait place à une volonté de revenir activement sur le marché mais de manière réfléchie et analytique.

Sans doute le niveau exceptionnellement bas des taux d'intérêt des prêts hypothécaires flirtant avec les 3 % en taux fixe à 10 ans et 3,5 % pour 15 ans n'y sont pas étrangers -

## 2. Taux des biens justement positionnés en termes de prix :

Nous publions ici une statistique interne très révélatrice de la capacité d'équilibrage du marché secondaire.

Alors que voici 12 mois le taux s'élevait à 62 %, il s'élève aujourd'hui à 78 %. Le taux mesure l'adéquation du prix défini par le propriétaire par rapport à notre expertise. L'augmentation de ce taux montre clairement que les propriétaires dont les attentes étaient démesurées redeviennent de plus en plus raisonnables et nous frôlons aujourd'hui le taux idéal de 80 %.

L'équilibre entre l'offre et la demande semble donc se mettre parfaitement en place hypothéquant ainsi la réalisation du scénario catastrophe que certains avaient annoncé sur l'avenir de notre marché immobilier.

## 3. Nombre de transactions réalisées :

Parallèlement à la poussée de la demande, nous avons bien naturellement enregistré une poussée du nombre de transactions. Grâce à un excellent mois de septembre, nous atteignons un nombre parfaitement conforme à la moyenne des 3 dernières années.

Il faut relever que le pourcentage d'investisseurs privés (non institutionnels) a augmenté de 40 % (de 20 à 28 % du total tous départements confondus : marché du neuf + marché secondaire). Cette augmentation conforme à son attente, préfigure sans doute au marché de demain : un taux de propriété diminuant et un marché locatif en croissance.

Voilà deux paramètres qui changeraient probablement la donne du marché résidentiel, tant pour les créateurs de biens (architectes, promoteurs, investisseurs) que pour les agents immobiliers.

Voilà donc les paramètres du marché analysés en toute objectivité. Le tremblement de terre qui allait secouer l'immobilier résidentiel semble bel et bien d'une magnitude proche de 0 sur l'échelle de Richter.

La Brique Belge continue de démontrer envers et contre tout sa capacité antisismique, sa résistance à toutes les perturbations financières ou économiques.

Nous espérons que cette remarquable stabilité et les perspectives positives du marché locatif dans quelques régions bien précises du Royaume finiront aussi par convaincre les plus grands investisseurs de s'impliquer davantage dans l'investissement résidentiel.

La mise en place de structures professionnelles de gestion locative comme celles mises en place par notre groupe devraient amplifier cette volonté.

Un accompagnement judicieux au niveau marketing permettant de créer une offre intelligente en adéquation avec la demande garantira des rendements de 4% à 4,5 % parfaitement acceptables dans le contexte actuel.

Dès à présent, nous sommes impatients de voir la santé de notre indice fin décembre et le niveau de prix auquel nous bouclerons l'année 2012.

Les derniers chiffres nous poussent à un certain optimisme que juillet et août avaient mis légèrement en berne.

Nous entendons déjà nos « Cassandre » habituels rappeler que la crise n'est pas finie, que la situation économique reste morose, que la crise financière n'est pas encore dernière nous ; nous leur rappellerons que les mêmes arguments nous sont servis depuis 4 ans sans pour autant avoir ébranlé les fondations de l'immobilier résidentiel belge.

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 2011 un chiffre d'affaires consolidé de près de 10 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>

