



INDICE IMMOBILIER TREVI AU 30/06/2013 : 110,30

UN CIEL IMMOBILIER TEINTE DE BLEU MAIS PAS DE RECHAUFFEMENT TORRIDE !

L'indice TREVI s'inscrit donc en légère hausse pour le 2^{ème} trimestre consécutif, avec un niveau de **110,30**. Une légère hausse certes que l'on peut qualifier anecdotique et plutôt réconfortante.

Nous notons au sein de notre baromètre trimestriel une hausse de $\pm 2\%$ en rythme annuel sur les 6 premiers mois de l'année qui semblent confirmer notre prévision de ce début d'année.

Toutefois la situation que nous observons mérite quelques commentaires.

Disparités régionales

En effet, sur le plan géographique d'abord, nous voyons des disparités que l'indice ne nous avait pas, jusqu'ici, mis en exergue.

Si la Région Bruxelloise, le Limburg, la Région Anversoise et Gantoise, la Côte et une partie du Namurois tirent leur épingle du jeu, il n'en va pas de même pour la région liégeoise, une bonne partie du Hainaut et une partie de la Flandre occidentale.

La déduction semble évidente, l'environnement économique est déterminant.

Nous savons que les banques ont resserré les conditions d'octroi de crédit et naturellement les emprunteurs issus des régions les moins prospères en souffrent le plus.

Plus intéressante encore est la constatation que les variations de prix sont disparates selon le type de bien, et ce dans la quasi-totalité de nos régions.

Le marché compris entre le « moyen de gamme supérieur » et « le haut de gamme » (à savoir par exemple pour Bruxelles et le Brabant de 600.000 € à 2.000.000 €) souffre manifestement d'un désintérêt nettement plus marqué.

Les conséquences ont été immédiates : un ralentissement sévère du volume de transactions dans ce créneau de $\pm 30\%$ et des baisses de prix sans commune mesure avec le reste du marché. Elles peuvent atteindre en effet entre 10 et 20 % selon la région concernée.

L'explication tient dans une enquête que nous avons menée en interne et qui nous démontre que les priorités en matière d'habitation changent : les critères qualitatifs des années 1980-2010 se résumaient à un espace habitable et une superficie de terrain, aujourd'hui les premiers éléments que la clientèle prend en considération sont les frais d'usage (consommation chauffage, entretien jardin, peinture, ...) le confort et l'optimisation des espaces.

En 2013, l'acquéreur préfère des biens dont les superficies, terrain et habitation, sont plus faibles mais dont le confort est optimal plutôt qu'une villa 4 façades des années 1970 sur 40 ares et 350 m² habitables à rénover aujourd'hui complètement.

L'acquéreur ne considère plus que ces grands espaces, coûteux à entretenir, et peu confortables soient des signes raisonnables d'une réussite sociale. On ne peut s'empêcher de faire un parallèle avec le marché automobile où l'on voit bien que les critères d'acquisition ont, eux aussi, considérablement évolués dans la même logique.

Changements de comportements des acquéreurs

La seconde raison à cette modification sociétale intéressante doit être trouvée dans la volonté que la clientèle aisée (mais pas fortunée) ne souhaite pas devenir esclave d'un bien immobilier. Elle préfère consacrer plus de temps à ses loisirs et notamment voyager plus souvent et moins longtemps. Comme il est devenu quasi impayable pour cette clientèle de s'adjoindre un couple à demeure, des corps de métiers pour des entretiens réguliers, elle se tourne naturellement vers des biens plus rationnels, confortables et énergétiquement peu coûteux.

Tout comme un bon investisseur en bourse doit prévoir les changements de comportement qui affecteront les sociétés dont il est actionnaire, un bon investisseur immobilier doit prendre en compte les changements quand ils deviennent aussi significatifs.

Nous avons déjà à maintes reprises affirmé, notre grande confiance dans le marché immobilier résidentiel pour les unités de petite taille, à un prix accessible ; nous ne pouvons que réaffirmer cette tendance au vu des chiffres enregistrés.

Un ciel immobilier teinté de bleu

Oui le ciel immobilier est teinté de bleu car nous voyons que la stabilité du marché, sa résistance exceptionnelle se renforcent et continuent d'attirer les capitaux.

Le volume global de transactions que nous prévoyons pour 2013 sera très proche de celui de 2012 et par conséquent nous pouvons être sereins. Attention ne sortons pas

notre crème solaire trop vite : le ciel est bleu mais la température reste stable : la hausse des prix n'est pas à l'horizon.

Nous avons, voici un an, communiqué sur notre confiance dans la stabilité du marché et émis des prévisions nettement plus optimistes à partir de 2016/2017.

Certains n'avaient pas pu s'empêcher de nous accuser d'une partialité évidente compte tenu de notre implication dans le marché.

Et bien ils pourraient devoir se montrer un peu moins acerbes et dubitatifs car S&P (Standard and Poor's) a publié récemment une étude dont les conclusions ressemblaient fortement aux nôtres. A ce que nous sachions, Standard & Poor's n'a pas d'activité immobilière dans le résidentiel belge !

Les taux d'intérêts

Bien entendu, l'évolution des taux d'intérêts reste un sujet de préoccupation important car toutes les études devront être revues si nous assistions à une flambée des taux dans les années à venir. Malgré la hausse que nous venons de connaître ces dernières semaines ($\pm 0,25\%$ de hausse du taux hypothécaire moyen en 20 ans), les banquiers privilégient toujours un scénario dans lequel la hausse devrait être limitée à $\pm 1\%$ dans les trois prochaines années. Si tel devait être le cas, l'impact sur l'évolution des prix de l'immobilier résidentiel belge sera marginal.

Conclusion

Une légère hausse globale du marché qui témoigne d'une vigueur sans faille, une modification de la demande des candidats acquéreurs qui ne restera pas sans effet sur l'ensemble du marché, une corrélation évidente entre la situation économique des régions et le niveau des prix pratiqués, une perspective raisonnablement optimiste pour les 3 prochaines années et enfin un enthousiasme réel pour les années suivantes.

Voilà le résumé de la tendance du marché résidentiel et de ses perspectives : un ciel bleu mais sans réchauffement torride disions-nous : on devrait rajouter que la hausse des températures sera bien au rendez-vous des années 2016-2017 et qu'il faut s'y préparer. Préparez vos parasols !

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 de 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>

Evolution de l'indice Trevi au 30/06/2013

