

# COMMUNIQUE



**TREVI  
GROUP**

Le 06 janvier 2014

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

## **INDICE IMMOBILIER TREVI AU 31/12/2013 :109,74**

**IT'S NOW OR NEVER !**

**L'indice TREVI au 31/12/2013 s'inscrit à 109,74, soit une légère progression par rapport à celui du 30/09/2013.**

Il retrouve environ le niveau qui était le sien au début de l'année écoulée démontrant, pour autant que nécessaire, l'incroyable stabilité du marché immobilier résidentiel belge.

It's now or never ! Et oui Messieurs les prévisionnistes de tout bord, à vous qui avez prévu depuis 2 ans, une année de chute variant de 10 à 50% selon les augures consultés, voilà la réponse des chiffres. Ils ont, eux, toujours raison.

Il faudrait que vous admettiez que, si l'année 2014 devait encore une fois se maintenir, et aussi correspondre à nos prévisions, vous devriez effacer de votre dictionnaire, le mot « chute »... en tout cas, quand vous parlez d'immobilier résidentiel. Que le marché corrige parfois de quelques pourcents nous le confirmons, mais qu'il s'écrase nous restons très dubitatifs.

**La fin de l'année 2013 permet de tirer les premières conclusions plus détaillées et chiffrées.**

- Durée de mise en vente des biens confiés en exclusivité à notre groupe : 26 jours (en baisse de 10%)
- Délai entre l'engagement d'acquérir et la signature du compromis : 17 jours (en hausse de 30% environ)
- Moyenne de biens vendus par notre groupe : 224.000 € (stable par rapport à l'année passée)

- Nombre de transactions en vente résidentielle : 1.040 (en hausse de 4%)
- Nombre de transactions en vente résidentielle neuf : 345 (essentiellement sur la région bruxelloise, hausse de 8%)
- Nombre de transactions en vente résidentielle > 1.000.000 € : 37 en baisse de 42% (essentiellement sur la province du Brabant)

Ces chiffres témoignent d'un dynamisme fort mais aussi d'une très grande faculté des acquéreurs d'acquiescer au juste prix du marché. En effet, nous constatons une forte disparité du délai de vente entre les biens confiés à notre groupe en exclusivité et les autres pour lesquels la durée peut être rallongée à 100 voire 200%.

La proportion d'appartements neufs, par rapport aux biens secondaires, vendus en Région Bruxelloise, connaît une croissance permanente : ce pourcentage est passé dans notre groupe à 50% alors qu'il oscillait autour de 25% voici 5 ans.

Le marché du prestige continue de souffrir sans ainsi trouver son équilibre. Nous pensons que l'année 2014, sera justement celle où la correction s'opérera.

### **LES INVESTISSEURS : encore et toujours avides de brique.**

Nous constatons également de la proportion d'acheteur investisseur augmente considérablement pour atteindre sur les programmes neufs un taux de 50% dans les zones de location à fort potentiel.

Ces investisseurs montrent un forte appétence pour les produits intégrés offrant : vente, location, état des lieux et gestion privative. La complexité des relations locataire – propriétaire et le souhait de consacrer ses temps libres à des loisirs plaisirs sont probablement deux explications évidentes.

Nous avons déjà attiré l'attention du marché de ce retournement de tendance : il se confirme trimestre par trimestre. Par conséquent, le choix du bien tant pour sa localisation que pour sa surface et ses finitions devient prépondérant.

S'il est acquis que l'investissement dans la finance requière une étude approfondie des Etats ou des sociétés choisies, pourquoi en serait-il autrement dans le choix des biens immobiliers.

Un investisseur averti et attentif veillera à se faire conseiller par un professionnel de grande notoriété pour apprécier tous les aspects des biens considérés.

### **It's now or never, écrivions-nous.**

Soyons francs, les derniers paramètres pris en considération plaident pour une stabilité du marché, n'en déplaie pas à nos pessimistes permanents.

- Taux d'intérêt faible et attractif
- Croissance économique de  $\pm 1\%$  pour 2014 (un peu meilleure qu'en 2013)
- Confiance des ménages en hausse
- Pas de signe de surstockage du marché
- Demande continue (spécifiquement sur la tranche entre 0 → 500.000 €)

Nous sommes donc positifs sur le marché résidentiel moyen et bas de gamme, tout en restant circonspects sur le marché du prestige. (Un bien est considéré dans la catégorie « Prestige » lorsqu'il est 3x supérieur à la moyenne de la région concernée)

Nous restons bien entendu de chauds partisans d'une politique stricte et exigeante, en matière d'octroi de crédit hypothécaire afin d'éviter les effets désastreux d'une bulle similaire à celle que les organismes bancaires ont contribué à faire grandir comme en Espagne, aux Etats-Unis ou plus récemment aux Pays-Bas et peut être en Autriche.

Nous apprécions bien entendu aussi la rigueur des autorités de ce pays visant à modérer un engouement trop massif. La communication orchestrée sur les risques d'une bulle spéculative, elle aussi, contribue à conserver une certaine prudence que l'annonce d'une taxation éventuelle sur les revenus locatifs résidentiels n'a fait qu'accentuer. Pourtant ce monstre du Loch Ness disparaît très souvent plus vite qu'il n'est apparu effrayé sans doute par les difficultés de sa mise en œuvre et les dissensions politiques que le sujet provoque inévitablement.

### Conclusion

Après une année riche en nombreuses transactions, marquée par un équilibre exceptionnel, notre marché résidentiel s'apprête à affronter 2014 avec une santé revigorée par l'environnement économique qui s'améliore.

Nous continuons à prévoir une année 2014 qui sera stable, dynamique et équilibrée permettant aussi de préparer pour 2015 et 2016 une croissance des prix plus importante. Nous avons prévu une hausse forte ( $\pm 6$  à 8% en rythme annuel) à partir de fin 2015, début 2016 des prix car notre pays n'offre pas de réserves foncières suffisamment importantes dans les régions à forte densité.

L'année 2014 sera marquée par des élections fédérales de grande importance. Espérons que la future majorité comprenne le rôle essentiel du secteur immobilier dans son ensemble et la nécessité de préserver le bel équilibre qui est le sien au fil des 30 dernières années.

Nous en profitons enfin pour souhaiter nos meilleurs vœux à tous ceux qui nous font l'honneur de suivre l'évolution de notre indice depuis maintenant 8 ans.

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 160 collaborateurs et de ses 32 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 2012 un chiffre d'affaires consolidé de près de 15 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 31/12/2013

