

COMMUNIQUE



**TREVI
GROUP**

Le 01 avril 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 31/03/2014 :110,48

Une concertation public/privé indispensable pour la santé de l'immobilier

L'indice Trevi s'inscrit à 110,48 au 31/03/2014 marquant une nouvelle légère hausse de prix dans l'immobilier résidentiel. Soyons honnête, cette hausse symbolique s'apparente plus à une stabilisation tant la différence enregistrée avec l'indice du mois de décembre est faible (pour rappel au 31/12/2013 l'indice pointait à 109,74).

Nous avons cependant aujourd'hui le sentiment que la hausse aussi tenue soit-elle, démontre une nouvelle fois que nos prévisions se vérifient : une année 2014 durant laquelle les valeurs seront probablement stables tout en enregistrant au sein de l'indice des variations plus ou moins marquées selon les segments de prix considérés.

Principale segmentation dans l'appréciation des tendances du marché : Le prix.

Voilà très clairement un élément évident qui ressort de notre indice au 31/03. Les biens de Prestige continuent de souffrir d'un déséquilibre flagrant entre l'offre et la demande.

A titre d'exemple, le marché a enregistré en 2013 moins de 20 transactions supérieures à 1.000.000€ - un million – sur le marché uclois, pourtant réputé pour être un des plus attractifs de la capitale, notamment grâce à la proportion importante d'exilés fiscaux français.

Evidemment cela ne signifie pas que le potentiel d'acquéreurs s'est tari subitement. Non, cela démontre simplement un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande. Le bouchon va sauter en 2014 et nous restons d'avis que ce sont les propriétaires qui devront faire l'essentiel du chemin pour rencontrer le point d'équilibre. De manière symptomatique l'ensemble de nos 30 bureaux belges enregistrent un état de marché similaire dans ce segment de prix.

Que les acquéreurs restent cependant raisonnables et réalistes, cela ne ressemblera pas à la grande purge que certains pays voisins ont pu connaître. Nous pensons que la correction dans ce segment s'élèvera entre 10 et 15% durant l'année 2014.

Et pourquoi pas plus me demanderez-vous ? La raison est évidente et s'inscrit déjà dans le marché actuellement. Comme nous l'analyserons dans le deuxième point, le marché d'entrée de gamme continue de croître. Vous aurez rapidement compris que l'écart objectif entre les biens d'entrée de gamme et le haut de gamme tend, année après année, à se resserrer. Le rétrécissement va connaître sa limite car il faut que les paramètres d'évaluation d'un bien immobilier (superficie du terrain, surface habitable, état général) continuent à jouer leur rôle prépondérant dans une valorisation.

Un marché globalement sain et porteur et un marché d'entrée de gamme qui booste les ventes

Vous aurez compris que la santé sans faille des biens d'entrée de gamme (prix de vente entre 80.000€ et 300.000€ selon les régions considérées) offre au marché immobilier une perspective positive. Voilà aussi pourquoi, nous ne connaissons pas, sauf accident totalement imprévu, de correction majeure sur les prix de notre immobilier comme celles observées en Espagne, aux Pays-Bas ou même en France.

Dans ces pays là, la demande est devenue atone dans quasi TOUS les segments et s'est détériorée par une modification importante des conditions d'octroi de crédit hypothécaire.

En Belgique, nous avons des banquiers qui ont déjà resserré les conditions d'octroi de crédit hypothécaire. L'épargne belge a offert une solution en donnant aux primo-acquéreurs l'occasion d'apporter (grâce à leur épargne ou leurs proches) les 25 à 30% de fonds propres que les organismes prêteurs réclament.

Une amplification du retournement de la demande

Voilà probablement le point le plus important de l'évolution de la demande et donc du marché en général pour les prochaines années. Comment optimiser le point de rencontre de 2 paramètres assez incompatibles de prime abord : D'un côté, la nécessité de produire des logements à un prix abordable pour la majorité d'acheteurs occupants ou investisseurs désireux de mettre sur le marché des biens en location à un prix accessible et, d'un autre côté, des promoteurs d'appartements et maisons voyant leur prix de revient gonfler sans cesse année après année.

Ces derniers, en effet, observent une augmentation du coût de leur foncier couplé à un prix de construction en hausse permanente notamment par le jeu des augmentations salariales.

Trois alternatives s'imposeront au marché : la rationalisation de la construction sans pour autant altérer la qualité énergétique, la diminution des surfaces habitables et la densification en hauteur ou en largeur (pour les lotissements de maisons). Toutes les autres politiques ne permettront sans doute pas de faire évoluer le marché de manière positive à long terme.

Bien sûr, il sera aisé de demander aux pouvoirs publics d'accorder des primes ou aides quelconques, d'obliger des promoteurs de construire des logements conventionnés sur du foncier subsidié. Restons réalistes l'Etat n'a pas les moyens de subvenir de manière massive et importante pour satisfaire les attentes du marché.

De surcroît, nous restons toujours circonspects sur les aides étatiques temporaires car l'expérience nous a montré que la suspension de ces aides entraînait une correction sévère et rapide du marché. Il suffit d'observer les évolutions des marchés français et hollandais pour s'en convaincre.

La solution d'un allègement du taux de TVA à 6% sur les biens pour lesquels le propriétaire investisseur accepterait un plafonnement de son loyer pendant une période de 10 ans nous semble une idée beaucoup plus percutante et pragmatique. Elle permettrait aux pouvoirs publics de répondre à un double objectif : offrir du logement accessible et donner aux promoteurs la possibilité de construire un nombre satisfaisant de logements.

Conclusion

Les clefs du maintien et de la progression raisonnable de l'immobilier résidentiel sont de plus en plus dans les mains des pouvoirs publics.

Ces derniers devront, en concertation avec les professionnels du secteur, apporter les solutions que toutes les parties attendent. La raréfaction fera la loi inexorable de l'offre et la demande et aura des répercussions sociales difficiles.

Il n'y va pas seulement de l'intérêt des professionnels de notre secteur, il y va de l'intérêt de toute une population qui possède un patrimoine essentiellement axé sur la valeur immobilière. En effet, la mise en route de mesures destinées à éviter une hausse trop importante permettra de conserver un rythme de hausse absorbable sans limite de création d'une bulle qui éclaboussera la grande majorité.

L'Etat y retrouvera son compte lui aussi, sachons-le !

A titre d'exemple, les recettes générées par les seuls droits d'enregistrement perçus sur les ventes immobilières (\pm 500 millions d'euros) sont indispensables à la survie de la région bruxelloise. Ne parlons même pas des droits de succession, TVA, impôt sur la plus-value qui génèrent eux aussi des recettes considérables dans chacune des Régions.

Voilà pourquoi Trevi Group, observateur privilégié du secteur dans toutes les régions du Royaume, demande une refonte rapide et dynamique des règles d'application pour les développements résidentiels futurs et la prise de décisions concrètes.

L'urgence se fait sentir car la demande de logements s'accroît plus vite que l'offre dans certaines régions. Que l'on ne s'étonne pas, dès lors, que les prix grimpent à nouveau dans les années à venir.

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 2013 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 31/03/2013

