

COMMUNIQUE



**TREVI
GROUP**

Le 31 mars 2015

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

INDICE IMMOBILIER TREVI AU 31/03/2015 : 110,57

Un printemps peut en cacher un autre

L'indice TREVI, s'inscrit au 31/03/2015 à 110,57, soit une progression significative par rapport au trimestre précédent où il affichait 109,40. Cette augmentation est la plus forte depuis deux ans et témoigne de la vigueur du marché résidentiel.

Cette belle croissance se reflète tant au niveau des prix qui démontrent que nous sommes bien installés dans un marché légèrement haussier mais de surcroît, nous constatons parallèlement une hausse de 3% du volume des transactions sur la quasi-totalité des segments du marché. D'abord, il faudra que les prochains trimestres confirment cette hausse. Mais la tendance actuellement contrôlée par nos bureaux dans les régions converge pour nous entraîner vers une note plus optimiste que prévue.

Restons humble et gardons les pieds sur terre. Ensuite reportée à un rythme annuel, cette progression signifierait que nous arriverions à une hausse de $\pm 4\%$, c'est-à-dire, conforme à ce que nous prenons comme hypothèse de travail comme pour les dix prochaines années, à savoir 3,5% / an.

Les segments du marché les plus porteurs

Nous constatons également que la quasi-totalité des segments a connu le même « Trend » à l'exception du sempiternel « Haut de gamme ». Dans ce dernier cependant nos prévisions d'équilibrage grâce à un décrochage des prix de 10% à 15% semblent se confirmer, et plusieurs transactions ont eu lieu confirmant l'entérinement par les propriétaires vendeurs d'une baisse significative des prix. Il était temps car il s'agissait du dernier segment dans lequel cet équilibrage ne s'était pas encore produit. Il faudra sans

doute environ 6 mois pour définitivement inscrire cette tendance et permettre une stabilisation de la baisse des prix qui s'opérera fin 2015.

Une certaine unité d'activité en Belgique

Toutes les régions de notre Royaume ont été logées à la même enseigne à l'exception des provinces du Hainaut et de Liège qui ont continué à ralentir.

La reprise de l'activité économique qui pointe à l'horizon dans le pays semble pour le moment avoir oublié ces deux provinces.

La reprise en terme de prix a été plus marquée sur le Brabant Flamand, les provinces Oost et West Vlanderen et la région Bruxelloise.

Des transactions en hausse

Un élément particulièrement encourageant réside dans l'augmentation du nombre de transactions évaluée à +/-3% par rapport au 1^{er} trimestre 2014. Cette augmentation démontre que la demande reste bien soutenue : la hausse des prix n'est pas consécutive à une raréfaction de l'offre mais bien à une bonne vigueur de la demande.

Un marché immobilier à son point d'équilibre ... jusque quand ?

La faiblesse des taux d'intérêt explique évidemment partiellement ces bons résultats : que ce soit pour un acquéreur occupant ou un acquéreur investisseur, l'impact des taux est important. Il l'est d'ailleurs à un tel point qu'il est repris comme argument essentiel dans le constat de la BNB précisant que la surévaluation du marché était maintenant quasi derrière nous. Voilà qui devrait encourager un certain nombre d'investisseurs ou d'acquéreurs occupants à rentrer dans le marché tant qu'il est encore temps.

La sérénité qui transpire dans le marché pourrait en effet être perturbée à partir de 2016 ou 2017 par la disparition progressive du foncier disponible. La demande soutenue actuelle entraîne les promoteurs à « produire » du logement répondant à cette demande et par voie de conséquence les réserves foncières s'amenuisent. Ce constat est particulièrement flagrant à Bruxelles et sa périphérie proche. La hausse des valeurs foncières que nous constatons le démontre clairement et se répercutera évidemment plus tard dans les prix de vente.

Le politique joue la carte de la stabilité ...une bonne chose à certains égards.

Aujourd'hui, il n'y a aucune raison de penser que les politiques envisagent une modification significative en matière fiscale. La taxation des revenus locatifs reste pour le moment aux oubliettes et même dans le cadre d'un « Tax Shift », cette mesure n'est pas actuellement mise sur le tapis.

Si la stabilité politique est à souligner dans ce cas, elle l'est moins dans la politique générale en matière de logements. La lenteur des administrations chargées de délivrer des permis d'urbanisme (accentuée par la nouvelle législation mise en place récemment) et l'absence de refonte du RRU en Région Bruxelloise contribuent à attiser nos craintes sur la pression qui va s'accroître sur les moins favorisés dans les années futures.

Conclusion

Si le printemps a été officiellement célébré voici peu, il s'avère que nous connaissons un printemps immobilier tout aussi enthousiasmant. Les paramètres économiques et financiers ont rarement été aussi positifs depuis 2008, à savoir depuis la crise financière qui a secoué le monde entier. La faiblesse des taux d'intérêt en Belgique qui amplifie cet engouement, la légère reprise économique constatée dans notre Royaume, l'équilibrage des ces mêmes paramètres au niveau mondial, nous conduisent à penser que nos prévisions conservatrices qui avaient mentionné une hausse de 1,5% à 2% pour l'année 2015 pourraient être dépassées. Le printemps immobilier semble plus précoce et plus rayonnant qu'anticipé. Qui s'en plaindra ?

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 35 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 2014 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 31/03/2015

