

# COMMUNIQUE



**TREVI  
GROUP**

Le 5 octobre 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 30/09/2015 : 110,89

### **There Is No Alternative !**

L'indice TREVI, s'inscrit à 110,89 au 30/09/2015, marquant ainsi pour la première fois une légère correction depuis plus d'un an. Pour rappel, il s'élevait à 111,01 au 30/06/2015.

Soyons réalistes, cette baisse ressemble plus à une légère correction qu'à une réelle tendance de fond.

Sans doute doit-on voir dans ces chiffres, la sérénité tranquille et permanente d'un comportement équilibré ... et équilibrant tant des acquéreurs que des vendeurs. Quelques observateurs auront peut-être tendance à tirer des conclusions hâtives : « c'est le début d'une baisse plus importante, clameront-ils ». Nous l'avions dit ! ou encore « cela devait se produire ». Et bien à ceux-là, nous le disons tout net : restez prudents et modérés dans vos propos pour ne pas sombrer dans le ridicule des commentaires excessifs entendus voici quelques années sur l'évolution des prix de l'immobilier résidentiel. Le marché résidentiel belge ne connaîtra pas pour le moment de baisse significative.

#### Des investisseurs à l'affût

Quand nous voyons l'engouement des Belges pour les placements immobiliers, et la forte demande locative consécutive à une politique plus sélective d'octroi de crédit pour les acquéreurs par l'ensemble de nos banques, nous pouvons rester optimistes.

Près de 1.000 inscrits à notre journée « Trevi Invest Day » du 17 octobre 2015, alors que c'est là une première organisation qui n'a pas fait l'objet d'une communication médiatique de grande ampleur : nous matérialisons dans ce chiffre tout l'intérêt justifié des investisseurs privés pour la brique belge.

## Une bulle en formation ?

Rencontrant un banquier récemment, la question de la bulle - cette éternelle crainte du marché - est revenue à la surface. Ne craignez-vous pas que toutes ces ventes, aux petits investisseurs entraînent une offre excédentaire sur le marché locatif ? La réponse qu'il reçut se trouvait déjà dans plusieurs commentaires que nous avons délivrés précédemment. Tant que l'investisseur veillera à offrir un produit personnalisé dans un environnement pas trop concurrentiel à un prix juste, il pourra dormir tranquille. Les candidats locataires sont nombreux principalement sur la tranche de prix comprise entre 500€ et 650€/mois pour les studios, entre 650€ et 800€/mois pour les une chambre et de 750€ à 950€/mois pour les deux chambres. Cette réalité est incontournable.

- La certitude de la force tranquille du marché :

Nous observons cette force tranquille à travers trois paramètres très objectifs.

- a) Niveau de transactions

Notre groupe a enregistré une hausse de 4% du nombre de transactions enregistrant ainsi un nouveau record. Etant actif dans tous les segments du marché et constatant que seul le marché du Prestige reste compliqué, nous observons que toutes les régions et tous les types de biens ont connu un succès assez équilibré avec des hausses plus marquées sur les produits d'investissement (studios et appartements 1 à 2 chambres).

- b) Taux d'intérêt

La FED qui maintient des taux à un niveau aussi bas, la BCE qui fait de même et une croissance économique mondiale qui ne s'emballe toujours pas : voilà autant d'éléments qui nous permettent d'affirmer que les taux bas le resteront encore quelques temps.

- c) La volatilité de la bourse

S'il y a un élément qui ressort très clairement des trois, quatre derniers mois sur les marchés financiers, c'est cette indisposante volatilité. Avec un DOW JONES qui a perdu 10%, un CAC 40 qui perdu 15%, un DAX, un BEL 20 qui ont subi les mêmes corrections, ce portefeuille des investisseurs a considérablement fondu faisant disparaître ainsi les profits engrangés en ce début d'année. Au-delà de la perte financière, nous rencontrons surtout des investisseurs désireux d'arrêter de vivre sur une montagne russe et qui, rentrant dans le marché immobilier, souhaitent investir sereinement avec une vue à long terme.

- Perspectives de croissance des prix dans les prochains mois

Nous avons prévu une année 2015 fortement similaire à 2014 durant laquelle les prix s'élèveraient aux alentours de 2% environ. Le scénario semble plus que jamais d'actualité et par conséquent nous sommes aujourd'hui fort impatients de voir si l'amélioration du climat économique que nous pressentons pour mi 2016 et surtout en 2017 entrainera l'augmentation prévue, plus marquée que celle que nous avons connue précédemment.

- Les Régions ont aussi un rôle à jouer

Si la Région Flamande avait déjà résolu partiellement depuis de nombreuses années la problématique liée à l'importance des droits d'enregistrement et donc de l'inertie que cela provoque, la Région Bruxelloise semble - enfin diront certains - mettre en place une politique volontariste destinée à effacer les droits d'enregistrement sur les 200.000 premiers euros. Cet avantage serait réservé aux acheteurs occupants. Normal et judicieux selon nous. Seule la Région Wallonne n'a pas encore reçu le message des acteurs du marché immobilier et ne nous propose pas encore de solution innovatrice et dynamique.

Conclusion :

Si tous les acteurs du marché immobilier contribuent sereinement et professionnellement à travailler de concert dans le cadre d'un partenariat, nous restons persuadés que le marché résidentiel offre des perspectives « TRIPLE A » pour les investisseurs et acquéreurs occupants. Rappelons que ces deux marchés que nous analysons de manière différenciée, n'en font en réalité qu'un seul. Comment en effet ne pas se réjouir quand on a acheté un appartement ou une maison il y a 10 ou 15 ans, voir son actif, le plus important pour la plupart d'entre nous, gonfler de manière régulière et se préserver ainsi des chutes brutales du monde financier.

Nous restons convaincus que les prix de l'immobilier résidentiel connaîtront une belle envolée dans 2, 3 années à venir et il serait dommage de ne pas en profiter aujourd'hui car très clairement, ils augmenteront plus vite que les salaires, rendant de plus en plus difficile l'accès à la propriété.

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 30/09/2015

