

COMMUNIQUE



**TREVI
GROUP**

Le 04 janvier 2016

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

INDICE IMMOBILIER TREVI AU 31/12/2015 : 111,47

Une année de consolidation nécessaire et prometteuse !

L'indice TREVI, s'élève au 31 décembre 2015 à 111,47. Il termine ainsi l'année 2015 par une petite hausse trimestrielle confirmant ainsi pour l'ensemble de l'année 2015 une hausse moyenne de 2% environ correspondante à nos prévisions.

Nous retirons de ce constat une impression très positive malgré une hausse marginale et ce d'autant plus si on la compare aux performances enregistrées dans certains pays voisins.

Constatations macro économiques

D'abord nous rappellerons que la hausse constatée en Espagne, au Pays-Bas ou en Grande-Bretagne survient après une baisse spectaculaire. Il est donc parfaitement logique de voir une hausse plus marquée cette année dans ces pays-là. Ensuite nous attirons l'attention tant des professionnels immobiliers, que des experts du milieu financier, et des particuliers, que nous évoluons dans un contexte marqué à la fois par des taux d'intérêt incroyablement bas, une croissance économique faible mais aussi une grande volatilité et une incertitude économique : le pétrole, l'économie des pays émergents, la faible croissance économique européenne autant de points d'interrogation encore aujourd'hui largement présents ; un seul point très positif : la remontée mesurée, mais très symbolique des taux d'intérêt aux Etats-Unis. Pourquoi ?

La raison est évidente :

Si la FED en a décidé ainsi, c'est que la reprise économique commence réellement à produire des effets bénéfiques. Quand l'oncle Sam retrouve sa jeunesse, c'est toute la planète qui sourit.

Satisfaction à l'échelle belge

De manière plus prosaïque et proche de nos préoccupations nationales, la hausse du marché enregistrée cette année présente plus d'intérêt qu'il n'y paraît.

- Elle démontre la stabilité éprouvée et tant de fois mis en doute à tort
- Elle témoigne du bon équilibre que nous recensons entre l'offre et la demande tant au niveau de la production de nouveaux logements que des prix pratiqués.
- Elle permet de donner encore un peu plus de poids à notre scénario de hausse plus significative à partir de 2017 après avoir enregistré des gains successifs à peine plus importants que l'inflation pendant les 5 dernières années.
- Elle prouve enfin que la Belgique conserve un intérêt réel pour la brique grâce à des liquidités « dormantes » sur les carnets de dépôt excédentaires.
Les exigences des banques quant aux quotités de fonds propres ont été rencontrées dans la très grande majorité des cas.

L'équilibre : une remise en question permanente

- Nous évoquions ci-avant l'équilibre au niveau de l'offre et la demande. Si cela paraît évident pour certains, c'est, dans la pratique, beaucoup plus compliqué. Un simple chiffre : il y a 4 ans, les prévisions du Bureau fédéral du Plan nous donnait pour la seule Région Bruxelloise, l'arrivée d'un nombre important d'habitants obligeant une production de logement équivalent \pm 6.000 logements / an, c'est-à-dire loin au-delà de ce qui était enregistré jusque-là. Ce même bureau a réduit ses prévisions de 60% !!! en 3 ans et n'estime plus qu'à 2.000 – 2.200 logements, la production nécessaire jusque 2020 en tout cas. Il faut donc veiller dès à présent à ne pas produire de manière trop importante des logements pour éviter le gonflement des stocks qui signifierait dans l'année qui suit une correction du marché.
- En matière de prix le problème est identique : nous conseillons aux promoteurs d'éviter une surenchère dangereuse sur les prix du foncier malgré la concurrence qui fait rage. L'augmentation spectaculaire des dernières années les oblige à produire des logements de plus en plus chers alors que les prix des logements anciens s'adaptent, lui, immédiatement aux attentes des marchés sans tenir compte des contingences d'un prix de foncier conjugué à un prix de construction sans cesse en hausse. Attention aux conséquences d'un environnement fiscal en mutation agrandissant encore l'écart entre le prix moyen du M² en biens neufs et le prix du M² pour les biens existants.

2016 est une année importante à cet égard pour les trois régions de notre Royaume. Nous pensons que la Flandre est mieux placée que les 2 autres régions : la suppression de son « Woonbonus » a déjà été entérinée et elle vient d'assouplir très intelligemment les droits afférents aux donations immobilières donnant ainsi des nouveaux arguments positifs aux petits investisseurs immobiliers.

En Région Wallonne on continue à mettre plus l'accent sur l'accès à la propriété au plus grand nombre : c'est en soi une politique parfaitement respectable ... sauf qu'elle ne s'accompagne d'aucune mesure encourageant les propriétaires investisseurs. Or ces derniers sont les indispensables rouages d'un bon équilibre dans l'offre des logements.

Sans vouloir tomber dans une caricature facile, nous restons d'avis qu'il est préférable de veiller d'abord à donner du travail au plus grand nombre avant de favoriser l'accès à la propriété.

C'est en Région Bruxelloise que le défi sera le plus audacieux : la décision du pouvoir politique a axé sa réforme sur un allègement considérable (exonération sur les 175.000 € pour les acheteurs occupants) des droits d'enregistrement soit un gain fiscal à l'entrée de plus de 20.000 € - vingt mille euros. Une aubaine pour les jeunes ménages en mal de trésorerie !

Toutefois, ce faisant, elle augmente de manière massive la disparité entre les acheteurs de biens existants et ceux qui souhaiteraient se tourner vers des biens neufs. Vous admettez qu'une différence de coût d'acquisition de ± 40.000 € sur un achat de 200.000 €, (l'achat moyen d'un appartement à Bruxelles), provoque un déséquilibre très marqué aux détriments du marché immobilier neuf. Quelles en seront les conséquences : le risque de voir un afflux de demandes d'acheteurs occupants sur les biens existants est réel provoquant ainsi une augmentation des prix de ce segment spécifique.

Conclusion et prévisions 2016

Nous tirons un bilan réellement positif pour l'activité en 2015. Sur base des chiffres du TREVI GROUP, nous enregistrons une hausse tant du nombre de transactions que de notre chiffre d'affaires. Au niveau national nous estimons que le volume de transaction sera lui en légère hausse (3 à 5%), et en termes de prix nous estimons la hausse moyenne à 2%.

Les régions les plus performantes auront été : la région de Gent, Leuven et Bruxelles. Dans celles qui ont été en dessous de la moyenne, nous retrouvons la région de Charleroi, Mons et le Brabant Flamand (côté Ouest).

En terme de segment de marché, nous constatons qu'un équilibrage des valeurs est en cours sur les biens du segment moyen supérieur, c'est-à-dire, ceux qui sont compris entre 1,5 et 2 fois la valeur moyenne de transactions sur la région considérée. Or nous rappelons que ce marché était encore faible en 2014 sur ce seul segment. Le volume de transactions a été en hausse de plus de 10%. Sans doute les propriétaires de ce type de biens ont-ils revu à la baisse leurs prétentions vis-à-vis d'acquéreurs conscients eux, que ces biens ne baisseront plus. Les biens de valeur moyenne et d'entrée de gamme continuent à surperformer le marché tandis que le prestige sous-performe de manière chronique (-10% en moyenne).

Nos prévisions pour l'année 2016 se résument comme suit :

- Croissance des prix : $\pm 2.5\%$ à 3%
- Activité soutenue conforme à celle de 2015 (nous partons du postulat que les taux d'intérêt resteront environ au niveau actuel)

- Augmentation du nombre de transactions sur le marché secondaire Région Bruxelloise, stabilité dans les marchés de Flandre et Wallonie
- Stabilisation du volume de biens vendus aux investisseurs privés
- Augmentation de l'attrait de certains acteurs étrangers sur le marché résidentiel belge
- Politique d'octroi de crédit hypothécaire en ligne avec celle de 2015
- Stabilisation du marché du Prestige avec une recrudescence des transactions.

En cette période de vœux et des bonnes résolutions, nous espérons :

- Que la Région Bruxelloise trouvera les moyens de diminuer les effets néfastes de leur décision récente de la prime d'acquisition pour le marché de neuf et que cette même Région revoie sa copie en matière de RRU (cela devient plus qu'urgent)
- Que la Région Wallonne modifie sa politique dissuasive frappant inconsidérément les petits propriétaires investisseurs,
- Que la Région Flamande ouvre de nouvelles pistes pour augmenter la disponibilité du foncier afin d'éviter un dérapage du prix.

Nous profitons aussi de ce communiqué pour souhaiter à tous, propriétaires ou locataires une très belle année 2016 qui s'annonce positivement.

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 31/12/2015

