

# COMMUNIQUE



**TREVI**  
**GROUP**

Le 4 juillet 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 30/06/2016 : 112,15

### **L'IMMOEXIT n'est pas à l'ordre du jour !**

L'indice TREVI au 30/06/2016 s'inscrit à 112,15 soit 0,2% au dessus du chiffre enregistré au 1<sup>er</sup> trimestre.

Une surprise ? Heureusement non, au contraire on retrouve dans ce chiffre toute la stabilité du marché que nous évoquions au premier trimestre.

#### **Des disparités intéressantes**

- La première concerne, les résultats enregistrés sur les différentes régions. En effet, une fois n'est pas coutume, c'est la Wallonie qui a enregistré la hausse la plus forte et principalement les régions namuroise et liégeoise. Certes, l'écart avec les autres régions n'est pas énorme mais on constate quand même qu'elle a progressé deux fois plus vite sur ce dernier trimestre que la moyenne.  
A l'opposé, les régions de Flandre Occidentale et Brabant Flamand semblent légèrement en recul.

#### **- Le type de biens**

Les disparités s'accroissent encore fortement quand on regarde dans quels segments de prix les biens se situent. Ainsi, nous constatons que les biens compris entre la valeur moyenne de transactions enregistrée sur la zone et 30% au-delà de cette moyenne ont été les plus porteurs.

Habituellement ce sont les plus petits biens qui portent le marché mais cette fois, ils sont restés dans la moyenne. Par contre, les biens situés dans les segments les plus élevés continuent à faire grise mine.

## - **Des indices de comportement à surveiller**

Nous avons largement commenté l'importance des investisseurs dans l'équilibre du marché immobilier. Représentant aux alentours de 40% des transactions réalisées sur le marché du neuf, nous devons y accorder une attention particulière.

Il semblerait que certains investisseurs jettent maintenant leur dévolu sur le marché secondaire estimant que la surcote du neuf est parfois exagérée. Ce transfert de demandes pourrait prendre de l'ampleur dans les mois à venir en Région Bruxelloise compte tenu des dispositions fiscales (exonération des droits d'enregistrement jusqu'à 175.000 €), particulièrement attractives que la Région s'apprête à voter .. enfin nous l'espérons car le texte officiel tarde à arriver.

Nous avons indiqué aux promoteurs, l'importance et l'aspect néfaste du traitement nettement plus attractif pour le marché secondaire mais il se pourrait que la production de logements d'entrée de gamme (c'est-à-dire celle qui rentre le plus en concurrence avec cet avantage fiscal), soit pénalisée plus rapidement que prévu.

## - **Des évènements inattendus et importants**

Nous ne pouvons pas passer sous silence la faillite d'OPTIMA BANK / VERZEKERINGEN qui pourrait entraîner des conséquences désagréables pour les investisseurs ayant fait malheureusement confiance à ce modèle dont nous avons déjà démontré les limites. Vous comprendrez aisément que le marché pourrait être pénalisé par la décision d'un certain nombre d'investisseurs de se débarrasser de leurs biens devenant encombrants (en terme de gestion). En effet dans ce cas ces investisseurs devraient enregistrer une perte de 30 à 35% (TVA 21% + marge bénéficiaire d'OPTIMA). Il est évident que cela provoquerait des grincements de dents sans compter l'afflux d'offres pouvant entraîner un déséquilibre. Si l'on sait que, dans la seule Région Bruxelloise, on parle d'un parc de 2.200 à 2.400 appartements, vous pouvez mesurer l'importance de ces mouvements.

## - **Last but not least – BREXIT**

Cette fois, ils l'ont fait !! après avoir contesté à multiples reprises leur appartenance à l'Union Européenne, nos amis Britanniques ont décidé que leur caractère insulaire et indépendant ne pouvait décidément pas s'accorder avec le reste de l'Europe. Respectons leur choix même si nous sommes persuadés qu'ils font une erreur grossière. Les conséquences pour le marché immobilier pourraient nous être favorables.

En effet un certain nombre de grandes institutions financières quittent la CITY entraînant dans leur giron une série d'entreprises annexes. Ne parlons pas encore de headquarters de multinationales qui pourraient trouver que l'isolement de la Grande Bretagne ne correspond pas à leurs objectifs. Où iront-ils ? Voilà la question. Francfort ? Paris ? Luxembourg ? et pourquoi pas Bruxelles dont le statut européen qui n'est pas prêt de vaciller accentuerait l'attrait.

N'oublions pas que notre capitale reste une des moins chères d'Europe et que la vie, quoi que le Belge en dise, y est agréable. Les intérêts notionnels tant décriés pourraient également jouer un rôle attractif.

Tant au niveau du marché tertiaire (bureaux) que résidentiel, cela pourrait avoir un impact très positif accentuant la croissance des prix. Par ailleurs, cette manne providentielle participerait évidemment à la croissance économique et la diminution du chômage. Ce sera à surveiller de près !

### Conclusions :

Une magnifique tendance haussière depuis 6 trimestres consécutifs, une hausse certes faible, mais continue et supérieure à l'inflation, un volume de transactions légèrement en recul par rapport à un premier trimestre qui avait été très actif, taux d'intérêt qui restent plancher, des liquidités qui abondent ... autant d'éléments qui contribuent à nous montrer optimistes. Nous ferons attention au comportement des investisseurs sur le marché du neuf afin de vérifier que l'offre ne devient pas surabondante car le risque peut provenir de cet excès de projets mis sur le marché.

Espérons enfin que les hommes politiques saisissent l'opportunité qui leur est offerte d'offrir un accueil favorable aux grandes entreprises désireuses de quitter Londres pour de nouvelles implantations : incitants fiscaux supplémentaires ? allègement des charges sociales ? allègement du précompte immobilier ? ...autant de pistes à suivre. En tout cas, il faut saisir cette opportunité si elle devait se confirmer.

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 2015 un chiffre d'affaires consolidé de près de 15 millions d'euros*

**Contact presse :** Benoît DELRUE  
+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 30/06/2016

