

COMMUNIQUE



**TREVI
GROUP**

Le 02 octobre 2017

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

INDICE IMMOBILIER TREVI AU 30/09/2017 : 112,86

UN NOUVEAU CYCLE IMMOBILIER A L'HORIZON

L'indice TREVI du 3^{ème} trimestre 2017 s'inscrit à 112,86 soit parfaitement stable par rapport à celui du 2^{ème} trimestre. Nous le pressentions depuis le début de l'année, notre marché immobilier résidentiel semble continuer sa route sur base d'une vitesse calquée sur le rythme de l'inflation. Au sein de notre indice, nous voyons les confirmations des tendances déjà enregistrées précédemment avec, sur le plan géographique, une hausse de prix plus sensible sur le Hainaut et la province du Limbourg, contrairement à la région Bruxelloise qui a connu un très léger recul. Toutefois, les écarts enregistrés ne nous semblent pas suffisamment significatifs pour en tirer des conséquences intéressantes pour l'avenir. Alors y a-t-il malgré tout à s'intéresser à ce chiffre ? La réponse est clairement positive ... A condition d'accorder à la théorie des cycles immobiliers un intérêt suffisant.

Les cycles qui ont été clairement identifiés

Les analystes du marché immobilier observent que les cycles ont sur les 40 dernières années une durée d'environ 10 ans. Sans vouloir jouer les historiens de l'immobilier, nos experts de TREVI ont observé que la période de 1977 à 1987 a été frappée d'une baisse massive des prix. De 1987 à 1997, une période marquée par des écarts de marché

étonnants et violents tant à la hausse qu'à la baisse (la hausse de $\pm 30\%$ entre 1987 à 1990 s'était prolongée par une baisse de 15% environ entre 1991 et 1993), la période de 1997 à 2007 avait vu les niveaux de prix grimper à un rythme important et régulier largement supérieur à l'inflation. Enfin, nous avons connu une période de grande stabilité entre 2007 et 2017. Pour vous en convaincre, il suffit de regarder l'indice TREVI de 2008 qui s'inscrivait quasi à 3% près à celui d'aujourd'hui.

Et le futur maintenant ?

Il paraît donc plus que raisonnable à l'aube de 2018 de se poser des questions sur les 10 prochaines années. L'immobilier est une classe d'actifs évidemment parmi d'autres et logiquement impacté par les conditions économiques dans lesquelles nous évoluons. De ce point de vue, nous pensons que les prévisions sont plutôt positives sans tomber dans une euphorie aveugle.

Toutes les données que nous compulsions nous démontrent un mieux dans la plupart des régions à forte capacité de consommation, production et investissement.

Parallèlement aux conditions économiques, doivent être prises en considération les conditions financières. Ici également les voyants sont plutôt au vert et les règles bancaires mises en place suite à la crise de 2007 / 2008 viennent renforcer cette bonne perspective.

Dernier élément, le niveau de prix du marché. N'en déplaise à certains, nous restons intimement persuadés que le marché belge demeure faible avec des écarts trop marqués par rapport à nos voisins. Les professionnels ne l'ont peut-être pas vu évoluer mais le paysage immobilier s'est modifié en quelques années. La mobilité, l'émergence de centres urbains accueillants, la diminution des surfaces occupées. Mais aussi la demande locative.

Une demande locative en hausse :

Un des éléments clé est en effet la baisse du pourcentage de propriétaires occupants (plus spectaculairement à Bruxelles). Comment expliquer cette augmentation de demande locative ?

2 éléments qui se conjuguent :

a) Difficulté d'accès à la propriété : la montée progressive des prix et la demande d'apports de fonds propres empêchent un nombre croissant de clients d'acquérir ... ou en tout cas de postposer leurs acquisitions.

b) Comportement sociologique

La société change, elle évolue. Nous constatons clairement que les jeunes générations sont moins tournées (en tout cas jusqu'à 30-35 ans) sur l'acquisition immobilière à tout prix.

Le phénomène de colocation prend d'ailleurs une place grandissante dans la demande enregistrée.

Naturellement, la demande locative dans les grands centres urbains va donc aller croissante et nous pensons qu'après une période de 6, 7 ans d'une stabilité totale des valeurs, le niveau des prix pratiqués devrait augmenter en 2018.

Le nouveau cycle arrive

Voilà pourquoi TREVI continue à prévoir de beaux jours pour l'immobilier résidentiel et qu'un cycle de croissance plus significatif devrait voir le jour dans le courant de l'année 2018.

Voilà pourquoi aussi nous continuons à conseiller nos investisseurs vers cette classe d'actifs et que nous essayons de les accompagner au mieux pour choisir les biens les plus pertinents et qui apporteront la meilleure rentabilité. Peut-on déjà chiffrer cette hausse ? Selon nous, elle devrait atteindre le double du taux d'inflation pour arriver à une moyenne sur les deux prochaines années de 4% l'an.

Conclusion

Comme à chaque parution de notre indice et de nos commentaires, nous nous attendons bien logiquement à quelques remarques émanant d'ailleurs principalement des mêmes sources : TREVI a intérêt à donner des signaux positifs, TREVI a intérêt à habiller la mariée le mieux possible, comment peut-on être un agent immobilier et émettre un jugement neutre et objectif.

Notre réponse sera simple : d'abord restons humbles ; personne ne peut prétendre détenir la sacro-sainte vérité. C'est vrai pour TREVI, c'est vrai pour les Cassandre de cette classe d'actifs. Ensuite, nous reviendrons aux chiffres et aux faits dont nous avons coutume de dire qu'ils ne mentent jamais.

Depuis 12 ans les publications de notre indice n'ont jamais été démenties par les faits. Cela ne donne pas la garantie d'une vérité certaine mais simplement d'une crédibilité indiscutable.

Soyons donc positifs puisque les paramètres analysés convergent pour nous entraîner dans un cycle positif que seuls les circonstances exceptionnelles et inattendues pourraient endiguer. Mais dans ce cas, croyez bien que ce ne sera pas la seule classe d'actifs impactée.

*

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 2016 un chiffre d'affaires consolidé de près de 15.500.000 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 30/09/2017

