

COMMUNIQUE



**TREVI
GROUP**

Le 8 janvier 2018

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

INDICE IMMOBILIER TREVI AU 31/12/2017 : 113,81

L'IMMOBILIER, UNE SERENITE RECHERCHEE

L'indice TREVI s'inscrit au 31 décembre 2017 à un niveau record : 113,81

Il confirme ainsi ce que nous avons pressenti : l'année 2017 a été un bon cru et a démontré à tous les intervenants le parfait équilibre entre l'offre et la demande.

Quel bilan tirer ? Il tient en peu de mots et c'est très réconfortant. Le marché s'est comporté de manière équilibré, faisant un peu mieux que l'inflation sans verser dans une quelconque euphorie.

Une analyse détaillée par segment de marché

En faisant une analyse un peu plus poussée, nous constatons que les biens de valeur inférieure à la moyenne (entrée de gamme) ont largement surperformé puisque nous atteignons une hausse de 4,8% sur le segment. A contrario, les biens « haut de gamme » ont réalisé une piètre performance pour clôturer l'année sur un recul de 1,7%. Etonnant ? Pas vraiment quand on sait que la grande majorité des biens de cette catégorie sont des biens devenus moins demandés à cause de leur faible performance énergétique. Mais surtout car ils correspondent plus aux critères des biens de prestige des années 60 - 70.

Ceux-ci se reflétaient à travers des parcelles de terrain importantes (20 ares et plus), des surfaces habitables (de 300 à 500m²), disproportionnées par rapport aux nécessités d'aujourd'hui. L'habitat évolue au rythme de la société et il doit donc s'adapter aux nouvelles contraintes des différents segments.

Des biens d'entrée de gamme rationnels, peu énergivores et situés dans des centres urbains destinés à une clientèle de primo – accédant ou de locataires, des biens de milieu de gamme répondant aux mêmes critères énergétiques mais dans des zones géographiques plus diversifiées et des espaces habitables plus importants (si possible modulables selon les besoins), et enfin des biens « Haut de gamme » pour lesquels les acquéreurs, en grande majorité occupants vont souhaiter des espaces agréables mais non disproportionnés (ex : 150 à 175m² pour un très bel appartement 3 chambres), faciles d'entretien, peu coûteux en terme de charges et permettant à cette clientèle aisée de jouir de vacances régulières et de ne pas ressentir le bien d'occupation comme une charge lourde sur le plan financier et moral.

Voilà résumées, les tendances du marché. Elles sont maintenant profondément ancrées dans le marché et elles devraient dominer le marché pour les années futures.

Pour 2018 que devons-nous attendre ?

La réponse tient d'abord dans l'évolution des taux d'intérêt. Nous misons sur une légère hausse limitée à 0,50%. Si tel devait être le cas, cela n'aura pas un impact significatif sur l'évolution de la demande. Celle-ci évoluera principalement en fonction de la souplesse, ou plutôt la rigidité avec laquelle les banques accorderont des crédits hypothécaires. A partir du moment où elles se dirigeront, contraintes et « forcées » par la BCE, à réviser les conditions d'octroi, il est évident que le volume d'acheteurs occupants diminuera au profit des investisseurs. Vous aurez compris que ces derniers ne seront pas impactés par une telle mesure. On peut d'ailleurs s'interroger sur la logique de nos politiciens qui souhaitent offrir l'accès à la propriété au plus grand nombre... Mais qui se plient aux dictats de la BCE en matière d'octroi de crédits hypothécaires.

Sachant que le taux de défaillance en matière de remboursement de crédit s'élève en Belgique à $\pm 1,1\%$ (un des plus faibles d'Europe), on peut légitimement se poser la question de savoir si cette mesure répond à une quelconque logique.

La BCE craint la création d'une bulle immobilière : elle a raison. Elle a été échaudée par les expériences douloureuses en Espagne, Irlande, Royaume-Unis ou aux Pays-Bas. Cela étant, si l'on regarde la politique d'octroi de crédit que ces pays avaient tolérée et la croissance très forte des prix de vente qui l'accompagnait, force est de constater que le marché belge ne peut pas leur être comparé.

Le niveau du stock disponible

Enfin, un élément essentiel qui devra retenir l'attention des professionnels : le stock disponible.

Voilà sans doute un paramètre nettement plus important que la hausse très modérée des taux d'intérêt. Nous avons toujours plaidé pour la création d'un observatoire reprenant mensuellement par commune le nombre d'unités vendues, le nombre d'unités restant en vente et enfin le nombre d'unités déposées via un permis d'urbanisme. L'essentiel du secteur et les observateurs qui s'inquiètent d'une éventuelle bulle y trouveraient certainement des informations objectives et concrètes.

Conclusion : notre prévision 2018

La tradition veut que les professionnels donnent leurs prévisions, alors, respectons la ! Nous pensons que le marché connaîtra une hausse légèrement supérieure à 2017 et qui atteindra $\pm 3,5\%$.

La part de marché prise par les investisseurs restera stable par rapport à 2017. Pour mémoire, cette année 36% des acquisitions ont été réalisées par des investisseurs.

Nous estimons que dans les parties de notre territoire les plus urbanisées, le taux d'investisseurs monte même à 45% (tout marché confondu : neuf + marché secondaire).

Nous sommes également d'avis que le taux de propriétaires occupants va continuer à baisser dans sa moyenne nationale et plus encore dans les centres urbains à plus forte valeur. Encore un élément : nous pensons enfin que le volume de transactions sera stable par rapport à 2017.

Un élément intéressant sur lequel nous aurons un œil attentif : comment cette nouvelle génération « ET – ET », c'est-à-dire celle des 20 à 30 ans qui veut tout ou plutôt ne rien sacrifier à son confort quotidien va-t-elle se comporter par rapport à ce qui a toujours été considéré comme une de nos particularités belges ? En un mot, auront-ils eux aussi une brique dans le ventre ? De bien beaux défis nous attendent, et nous souhaitons qu'elle permette au plus grand nombre de devenir propriétaire.

Nous restons persuadés que cet investissement demeure sans contexte la meilleure garantie sur une vision long terme. Le plus difficile demeure de faire le premier pas, nous le savons ; nous souhaitons que toutes les décisions politiques et économiques contribuent à permettre de réaliser ce rêve, et souhaitons à tous une magnifique année 2018.

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 31/12/2017

