

COMMUNIQUE



**TREVI
GROUP**

Le 4 janvier 2010

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

INDICE IMMOBILIER TREVI AU 31/12/2009 : 108,39

" ET SI C'ETAIT VRAI ? "

L'indice TREVI s'élève au 31/12/2009 à 108,39 contre 108,19 au 30/09/2009.

Une très légère augmentation donc confirmant nos analyses précédentes sur l'évolution du marché et les renforçant sur notre prévision 2010.

L'heure du bilan de 2009 a sonné pour une année qui s'annonçait comme celle de toutes les incertitudes. Nous résumerons nos observations en 2 points essentiels.

A. Maturité du secteur immobilier résidentiel

La bonne tenue du marché tant au niveau des prix que des volumes, malgré la conjoncture catastrophique, témoigne de la maturité dont ont fait preuve tous les intervenants (promoteurs, courtiers, notaires, particuliers, banquiers, ...).

Il n'y a eu ni surstock important ni panique généralisée.

En 2009, les prix de l'immobilier ont fait preuve d'une belle résistance pour finalement entériner une légère baisse que tout le monde s'accorde à chiffrer dans une moyenne de 5 à 10 % (avec des variations de 0 à 15 % selon le type de biens et leur localisation).

Cette stabilisation des prix s'est ressentie surtout dans le 2^{ème} semestre de 2009 et les bons résultats de notre département Immobilier Neuf démontrent que l'équilibrage des

marchés est bien réel. En effet le marché du « Neuf » reste pour nous le meilleur repère de l'équilibre car les marges de négociations y ont été assez faibles. Il est moins élastique comme le disent les économistes.

B. L'épargne reste une particularité belge

Une des raisons de cette remarquable prestation repose sur une donnée historiquement vérifiée : le taux d'épargne a toujours été élevé en Belgique. Nous avons constaté que grâce à cette variable essentielle le refroidissement des conditions d'octroi de crédit n'a pas trop affecté la capacité des acquéreurs.

Concrètement ils ont puisé dans leurs propres réserves ou celles de leurs parents et proches, le montant que les banques rechignaient à prêter (c'est-à-dire sûrement sur ce qui excédait la quotité de 100 % de la valeur du bien.)

Un marché immobilier résidentiel qui tire son épingle du jeu, des banquiers qui reprennent leur souffle, des taux d'intérêt remarquablement bas, une croissance économique de $\pm 1\%$ pour 2010 et enfin une raréfaction de l'offre par le gel de mises en chantier justement décidées par les promoteurs, n'y a-t-il pas là beaucoup d'ingrédients pour entamer l'année 2010 avec une dose d'optimisme (une dose homéopathique certes car le chômage restera élevé et la croissance encore fragile) mais diablement plus optimiste qu'il y a un an.

Et si c'était vrai ?

Et si c'était vrai que le marché immobilier, fort de toutes ces considérations positives, continuait à jouer la locomotive de la reprise ?

Et si c'était vrai que finalement bon nombre d'acquéreurs potentiels sortent de leur torpeur pour anticiper une hausse prochaine ?

Et si c'était vrai dès lors que les prix reprennent leur courbe ascendante dès la 2^{ème} partie de l'année 2010 ?

A ce stade, et n'en déplaise aux habituels pessimistes sur la tenue de notre marché immobilier, rien ne permet de douter de ces prévisions positives.

Horizon 2010-2011 :

Il y aura lieu d'analyser en profondeur les conséquences à moyen terme de cette probable reprise pour fin 2010 et sans doute plus marquée en 2011 car l'accès à la propriété deviendra de plus en plus compliqué pour un nombre croissant de personnes disposant d'un revenu inférieur à la moyenne.

Nous aborderons cette problématique dans le cadre de l'indice des prochains trimestres si la hausse des prix devait s'avérer exacte.

Il s'agira de trouver des parades afin de permettre à chacun d'espérer devenir propriétaire et s'assurer ainsi de la meilleure protection pour son avenir.

Nous souleverons aussi les conséquences de cette évolution sur le marché locatif qui a affiché une évolution fort différente du marché acquisitif (achat à usage personnel).

Rappelons sans s'alarmer que , sur les 5 dernières années, le marché locatif n'a clairement pas suivi la hausse de prix de l'immobilier résidentiel et qu'une remontée des loyers peut parfaitement avoir lieu après une stagnation aussi longue.

Les conséquences sociales doivent être prises en considération et nous invitons les responsables politiques à mettre rapidement en place des politiques de logement adaptées à cette probable future donnée du marché.

Nous concluons sur une note « réalitement » optimiste en insistant sur la remarquable prestation de l'ensemble de l'immobilier résidentiel belge dont tous les paramètres sont restés fort stables et laissent donc entrevoir de belles perspectives d'avenir. Comme la part de l'immobilier reste l'actif n° 1 dans le portefeuille des Belges on ne peut donc que s'en féliciter !

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 ou le property management. Fort de ses 80 collaborateurs et de ses 27 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 2008 un chiffre d'affaires consolidé de près de 7,5 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:

