

COMMUNIQUE



**TREVI
GROUP**

Le 12 avril 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 01/04/2010 : 108,94

" LA BRIQUE : LA NOUVELLE ASPIRINE DES INVESTISSEURS ? "

Nous enregistrons au terme de ce premier trimestre 2010 une nouvelle hausse de l'Indice TREVI. Si le dernier affichait 108,39 au 31/12/2009, il a allègrement grimpé aujourd'hui à près de 109; il s'approche ainsi lentement de son niveau d'avant la crise financière. Voilà un premier enseignement qui appelle indiscutablement un certain nombre de commentaires.

DEMANDE SOUTENUE

Observant que les prix ont une tendance à ne plus s'infléchir et amorce une légère remontée, il était essentiel de voir si cette tendance émanait d'une diminution marquée de l'offre ou une augmentation de la demande.

Nos chiffres sont clairs, chacun de ces deux éléments a concouru de manière similaire à cette première embellie. Nous avons observé une diminution de nombre de biens arrivant sur le marché ($\pm 5\%$) et parallèlement la demande a augmenté pour arriver à son niveau de mi 2008 ($\pm 7\%$ par rapport au 4^{ème} trimestre 2009).

Nous constatons également une hausse marquée ($\pm 15\%$ par rapport au 3^{ème} trimestre 2009) des petits investisseurs se tournant vers l'immobilier comme valeur refuge.

LES SEGMENTS DE MARCHE REAGISSENT FORT DIFFEREMMENT

Il est patent de constater que les segments de bas et moyen de gamme réagissent de manière beaucoup plus enthousiaste que le haut de gamme. Le segment plus particulier de l'investissement reste positif même s'il est encore dans l'attente de nouvelles initiatives favorisant son intérêt. Nous pensons à une série de mesures d'incitants fiscaux (loi Robien, loi Scellier en France) ou même de produits adaptés aux attentes (Sire Trevi). Nous constatons que la restriction en matière d'acte de crédit pour limiter les emprunts dans la majorité des cas à 100% de la valeur et nécessitant donc un apport complémentaire de l'acquéreur (aux alentours de $\pm 20\%$) a été entériné par les clients. L'épargne belge reste bien présente et continue à favoriser l'accession à la propriété et à l'acquisition en général.

L'augmentation par rapport au 4^{ème} trimestre 2009 du nombre des transactions dans le segment 0 à 500.000€ a été de 12% tandis que la demande en haut de gamme reste anémique sans pour autant observer une forte baisse des prix. L'attentisme reste de mise dans le Prestige.

LES PROVINCES SE REVEILLEN

Les premiers soubresauts provinciaux de la fin de l'année devaient se confirmer : c'est chose faite aujourd'hui !

Nos collaborateurs sentent la poussée de la sève immobilière. Les marchés des Trevi Partners belges se réveillent et le mois de mars fut pour la majorité d'entre eux, le meilleur mois sur les 12 derniers. Que demander de plus !

LES ACQUEREURS ANALYSENT MINUTIEUSEMENT LEURS ACQUISITIONS

Les acquéreurs agissent avec circonspection et détermination. Ils ont faim d'immobilier, ils restent en appétit pour cette valeur dont les rendements restent incomparables.

A croire que pour guérir de leurs maux de tête des 18 derniers mois, les Belges ont décidé de manger avec appétit une brique en lieu et place de cette sempiternelle aspirine.

Voilà une première conclusion fort importante du chiffre de l'indice TREVI et l'analyse plus en profondeur de ses différents paramètres.

PERSPECTIVES

Il sera facile dès lors de se montrer raisonnablement optimiste pour les mois à venir. Le nombre élevé de transactions (notamment dans l'immobilier neuf, département qui a connu son meilleur trimestre des 3 dernières années) permet d'écarter le risque de surabondance de l'offre et donc d'une baisse des prix.

Mais de surcroît, sciemment ou non, les promoteurs s'accordent encore quelques mois avant de relancer la machine de la construction pour de nouveaux projets. Ils veulent écouler le stock existant et nous les rejoignons dans cette approche salutaire.

Nous attirons également l'attention des acquéreurs et des promoteurs sur l'opportunité actuelle des prix de construction. Ces prix devraient connaître une augmentation sensible dans les mois à venir par la conjugaison des 2 paramètres : une hausse des commandes pour la fin 2010-début 2011 mais aussi le coût des matières premières en forte augmentation.

Au sens le plus large, nous avons annoncé précédemment une hausse des prix légère pour le second semestre ($\pm 2\%$) et plus marquée pour l'année prochaine ($\pm 5\%$). Nous réitérons cette prévision car de surcroît, la BCE semble se méfier de la fragilité de la reprise économique et veut par conséquent maintenir son taux directeur à un niveau fort bas.

Bien sûr les nuages du chômage viennent obscurcir ce ciel printanier. Nous savons que nos collaborateurs des régions les plus touchées par le chômage, rencontrent toujours des difficultés à finaliser les crédits hypothécaires pour les acquéreurs ne disposant pas de proches ou parents pouvant les aider financièrement. Tout n'est pas si noir malgré tout !

Nous notons par exemple que notre partenaire de Charleroi a enregistré lui aussi, un très bon premier trimestre 2010. A ce que nous sachions, Charleroi n'est pas encore la Chine belge avec un taux de croissance mirifique.

Nous suivrons avec acuité les résultats enregistrés dans les mois à venir et avertirons sans complaisance s'ils devaient se situer à un niveau plus bas que prévu. Par contre nous aimerions aussi que certains observateurs économiques fassent preuve de la même indépendance de jugement et ne tombent pas dans le pessimisme stérile et médiatiquement vendeur.

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 90 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 2009 un chiffre d'affaires consolidé de près de 8,1 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>

INDICE TREVI AU 01/04/2010

