

COMMUNIQUE



**TREVI
GROUP**

Le 30 juin 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 01/07/2010 :109.15

« L'HIRONDELLE IMMOBILIERE A FAIT LE PRINTEMPS, ELLE PREFIGURE UNE BELLE ARRIERE-SAISON A CERTAINES CONDITIONS TOUTEFOIS. »

L'indice TREVI s'inscrit au 30 juin 2010 à 109.15 contre 108,94 au 31 mars, reflétant parfaitement la tendance légèrement haussière du marché déjà pronostiquée voici 3 mois. Elle s'est maintenant installée durablement. Elle est encourageante à plus d'un titre :

- Elle intervient à travers un volume de transactions en hausse sur le 2^{ème} trimestre de 6% par rapport au même trimestre 2009. Rappelons que le 2^{ème} trimestre 2009 avait été celui qui sonnait le glas de la période de gel de transactions, constaté durant le 4^{ème} trimestre 2008 et le 1^{er} trimestre 2009. Cette hausse de 6% permet à tous les acteurs immobiliers (architectes, notaires, géomètres, entrepreneurs, promoteurs et courtiers) d'envisager l'avenir plus sereinement. Certes les échos du marché provenant de l'Immobilier d'Entreprises (bureaux, dépôts, commerces) restent globalement négatifs. L'immobilier résidentiel, lui, montre de plus en plus de signes de

reprise; Nos nombreux contacts avec les différents intervenants concordent; l'espoir a pris le pas sur les craintes de ces derniers mois.

- Elle intervient aussi de manière globale dans l'ensemble de nos régions. Tous les Trevi Partners nous ont fait part de prévisions optimistes sur l'évolution de leur chiffre d'affaires 2010. Rappelons à cet effet que nous en avons déjà, aujourd'hui, une vue très précise puisque le délai de 3 à 4 mois entre le compromis de vente et l'acte authentique nous permet d'anticiper nos CA. Dès la fin du mois de septembre, nous pourrions ainsi appréhender précisément le chiffre d'affaires de l'ensemble de l'année.

Si le printemps immobilier a été fort agréable et qu'aucun élément ne devrait venir perturber l'été et l'arrière-saison, qu'en sera-t-il à plus long terme. Nos prévisions d'ensemble livrées voici 3 mois sur l'année 2010 devraient se vérifier ($\pm 2\%$ d'augmentation sur l'ensemble de l'exercice 2010), tandis que les 5% annoncés pour 2011 semblent eux aussi, de plus en plus réalistes. Il faudrait toutefois que nos politiques et la BCE puissent conserver leur cap.

1) La BCE : elle semble vouloir conserver un taux bas et les discours de Jean-Claude TRICHET ne laissent augurer en aucune manière, une remontée significative. Les récents déboires de la zone Euro vont d'ailleurs contribuer à conserver un taux directeur proche de son niveau actuel. Nous voyons en effet assez mal comment faire autrement pour contrebalancer l'effet négatif que la limitation des dépenses publiques aura sur la croissance.

De plus, n'oublions pas que, dans le secteur immobilier, les montants engagés par les entrepreneurs –promoteurs-investisseurs, portent sur des sommes très élevées et pour lesquelles le coût financier des straight loans a des effets immédiats fort importants sur leur marge de rentabilité.

2) Les promoteurs et entrepreneurs devront raison garder en évitant d'inonder le marché brusquement. Bien que nous puissions comprendre que les promoteurs /entrepreneurs souhaitent valoriser des terrains acquis à un prix fort dans les meilleurs délais, il leur faudra faire preuve de jugement et de prudence. Lancer des projets, oui, mais à condition qu'ils ne se situent pas dans des quartiers déjà encombrés par de nombreux concurrents. Nous sommes, au sein de TREVI, fortement demandeur d'organiser avec le public, un observatoire permanent dans les zones les plus urbanisées afin de diffuser une information complète et claire.

Tous les intervenants y trouveraient leur compte.

3) L'environnement fiscal de l'immobilier:

Il faut rappeler à ce sujet que le marché immobilier belge, à partir du 1^{er} janvier 2011, devra obligatoirement dans le cadre d'une acquisition de biens neufs, appliquer une TVA de 21% sur la quotité terrain au lieu des droits d'enregistrement. Si l'on considère généralement que l'impact terrain est de 30% du prix de vente total, concrètement l'augmentation de prix pour le particulier se chiffre donc à 2,5% : non négligeable ! D'autant plus, cette augmentation vient se greffer sur l'abandon programmé de mesures d'incitation fiscale prises en 2009 et prolongée en 2010 (allègement de la TVA à 6% sur les premiers 50.000€).

Nous attirons donc l'attention des pouvoirs publics sur ce frein potentiel qui pourrait mettre un terme à l'embellie immobilière dans le secteur du neuf (le plus grand pourvoyeur d'emplois de notre secteur).

Enfin, l'obligation de réduire notre déficit public, qui se traduit généralement beaucoup plus souvent par des augmentations des impôts (ou l'abandon d'exonération) que par la diminution des dépenses, pourrait entraîner un alourdissement de la fiscalité immobilière. Compte tenu de ce que nous avons dit précédemment, une taxation sur les revenus locatifs résidentiels ou tout autre impôt supplémentaire pourrait altérer la reprise actuelle et pour laquelle nous nourrissons encore de plus grands espoirs pour l'année prochaine.

CONCLUSION

L'embellie enregistrée depuis le 1^{er} janvier 2010 s'est raffermie au 2^{ème} trimestre pour laisser augurer une augmentation plus marquée dans la seconde partie de l'année.

L'ensemble des régions belges a connu une amélioration sans pour autant verser dans l'euphorie. Le moral des intervenants revient au beau fixe et même les banquiers, aujourd'hui, reprennent en considération les dossiers immobiliers résidentiels, en jugeant certes de manière sévère le professionnalisme de leurs interlocuteurs mais prêts à les suivre s'ils se sentent apaisés à ce sujet.

Reste à vérifier l'environnement économique : la BCE, la mise en route des chantiers et enfin l'environnement fiscal. Nous espérons que les concernés veilleront à ne pas faire tomber de grains de sable dans l'une des machines les plus productives de richesse de notre pays

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 28 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 01/07/2010

