



« Beaucoup de Français s'installent ici pour éviter l'ISF qui n'existe pas chez nous »



Nos questions à Nicolas Frings, directeur de Barnes Belgique.

■ **Propos recueillis par Jean-Denis Errard**

Pourquoi le neuf ?

NF : Dans l'ancien nos règles imposent le respect de normes environnementales sévères. Si vous voulez de l'ancien conforme à ces règles vous vous retrouvez avec les travaux au même niveau ou presque que le neuf, c'est-à-dire à environ 3 500-4 000 € du m² alors que pour du standing similaire les prix tournent à 4 500 €

Quels quartiers recherchent surtout les acheteurs ?

NF : Je citerais Woluwe-Saint-Pierre, surtout pour les eurocrates, Ixelles, Uccle, Bruxelles ville. Plus précisément les investisseurs apprécient la Toison d'Or, la place Brugmann, qui ressemble beaucoup à vos quartiers haussmanniens, l'avenue de la Faisanderie. Ces dernières années on avait beaucoup plus de demandes que d'offres intéressantes

Donc les prix ont augmenté ?

NF : Oui dans le neuf les prix tendent progressivement de 4 500 € le m² vers les 6 000 €, et des constructions ont même atteint les 10 000 €. Du jamais vu ici ! Dans l'ancien de bonne qualité on est à 2 800/3 500 € du m², voire 4 000 € pour les beaux emplacements et 4 500 € pour les offres très exclusives. Cela dit je peux aussi citer des offres dans le très haut de gamme de biens rénovés à 8 000 € du m²

Pourquoi cet attrait pour Bruxelles ? A cause du siège de l'Union européenne ?

NF : Les raisons sont souvent fiscales ! Beaucoup de Français s'installent ici

pour éviter l'ISF qui n'existe pas chez nous. Les règles fiscales pour les gros patrimoines sont très intéressantes. Nous avons, chez Barnes Bruxelles, constaté une arrivée massive de Français depuis 2007. Et ce flux a eu pour conséquence d'abord de tirer les prix vers le haut parce que l'offre de biens de qualité n'est pas énorme ici et ensuite d'imposer certains critères en fonction du mode de vie français. Ce qui fait que des biens se vendent très vite et d'autres restent longtemps à vendre. Le gros du marché se fait sur les villas, 15 % environ concerne les maisons et hôtels de maître à Bruxelles, le reste, environ 10 %, se porte sur des appartements. Nous avons par exemple vendu une villa rénovée de 500 m² avec piscine pour 1,36 M€ à Rhode Saint-Genese, ou une très grande maison de maître datant de 1908 pour 2,75 M€ aux Etangs d'Ixelles.

Les attentats ont-ils pesé sur le volume de transactions et les prix ?

NF : Nous ne le constatons pas. J'ai posé la même question à notre chambre de commerce. Eux aussi ne remarquent pas d'incidence.

En locatif, les rendements sont intéressants ?

NF : Sur le haut de gamme on est à 2-2,50 % de rendement net comme en France. Et plutôt aux alentours de 4 % sur le moyen de gamme, à cause d'un manque d'offres. Mais à la différence de la France les modalités de location sont chez nous très simples et très fluides. ■

Quelle tendance observez-vous sur le marché de Bruxelles ?

Nicolas Frings : Bruxelles est devenu très international. Bien sûr c'est la capitale européenne mais nous voyons de plus en plus de nationalités différentes s'installer ici. En particulier les Français sont très présents. Ils représentent plus de 10 % de la population locale. Sur Bruxelles même et les 19 communes environnantes 119 000 se sont fait enregistrer, ce qui représente une progression de 50 % depuis 2007. Au total, en incluant ceux qui ne sont pas inscrits sur les registres ils devraient être 230 000. C'est simple, quand vous fréquentez les clubs de sport les plus courus comme le David Lloyd à Uccle, le samedi vous rencontrez beaucoup d'Italiens, le mercredi beaucoup de Français.

Les acheteurs recherchent quel type de biens ?

NF : Ils investissent en particulier dans les constructions neuves et en étages élevés. Le neuf haut de gamme suscite énormément d'intérêt. Des promoteurs français proposent pas mal de constructions neuves et des renovations lourdes.