



Zoom sur l'économie de l'immobilier résidentiel haut de gamme à Bruxelles.

Le marché de l'immobilier résidentiel haut de gamme de la région bruxelloise et sa périphérie se concentre principalement sur les communes de Bruxelles-Ville, Ixelles, Woluwe-Saint-Pierre, Tervueren, Uccle et Rhode-Saint-Genèse. Selon l'étude de Barnes, « on remarque un récent engouement pour les appartements de plus de 250 m², surtout s'ils bénéficient d'une localisation exceptionnelle et d'une belle terrasse bien orientée. La rareté de ce type de biens peut faire grimper les prix jusqu'à 8 000€/m² pour les plus beaux et mieux placés d'entre eux. La présence de parkings en sous-sol est indispensable pour les biens situés en centre-ville ». Barnes précise que « l'immeuble doit être haut de gamme dans son intégralité (pas seulement le penthouse du dernier étage) avec des prestations soignées, un hall prestigieux et une adresse de renom ». À noter que les projets neufs attirent aussi bien les investisseurs que les particuliers, car ils correspondent aux normes environnementales et techniques actuelles. De plus, ils offrent des charges souvent inférieures aux immeubles plus anciens. Les maisons bruxelloises ont toujours la cote,

surtout si celles-ci offrent une belle largeur de façade, une bonne orientation et un parking. Les clients à la recherche de ce type de biens sont de plus en plus exigeants. Les biens qui ne bénéficient pas de ces critères se retrouvent donc souvent malmenés, surtout dans le marché d'acquéreurs actuel. Les villas familiales du sud de Bruxelles attirent toujours les familles recomposées ou qui s'agrandissent. Des changements de vie qui s'accompagnent généralement de nouveaux projets. Ces familles recherchent de plus grands espaces. Les 300 m² qui suffisaient auparavant ne le sont désormais plus. Ils exigent près du double et privilégient alors les quartiers d'Uccle ou Rhode-Saint-Genèse proche des écoles réputées (École européenne, Lycée français, ISB, Bogaerts International, St. John's International). Pour les prix, « les appartements se négocient autour de 4 500€/m² pour les biens rénovés ou neufs, les maisons bruxelloises autour de 3 800€/m² et les villas autour de 4 500€/m². Toutefois, les caractéristiques individuelles tant au niveau architectural qu'au niveau de la qualité des finitions créent une valeur de convenance au cas par cas. On ressent une

forte augmentation de la demande pour les biens entre 1 500€ et 4 000€. Dans cette tranche de prix, les candidats locataires montrent de l'intérêt pour les biens neufs ou rénovés, modernes et idéalement de première occupation ». L'étude souligne par ailleurs que « la demande se fait également de plus en plus importante sur le marché locatif des biens d'exception. Les clients sont prêts à payer entre 4 000 et 10 000 euros par mois, si le bien correspond vraiment à leur demande ». La clientèle est composée de 50 % d'expatriés notamment au motif de la présence des institutions européennes, des centres financiers et des entreprises qui installent leur siège dans la capitale européenne. Enfin, la migration française connue ces dernières années s'est naturellement affaiblie. Les raisons principales pour lesquelles ceux-ci résident en Belgique sont certainement autant liées à la qualité de vie qu'au choix fiscal. Or, on observe aujourd'hui une concurrence fiscale nouvelle et plus sévère. Le nombre de pays qui proposent désormais des avantages fiscaux se multiplie (comme le Portugal par exemple), réduisant l'attractivité de la Belgique à ce niveau.