



# la vie de l'immobilier

>> Gros plan sur le marché immobilier haut de gamme à Bruxelles.

propos recueillis par **Yannick Urrien**

**Nicolas Frings**, directeur de Barnes Bruxelles :

## « Il y a une réelle internationalisation de Bruxelles et le Brexit va confirmer cette tendance ».

Bruxelles est la capitale de l'Europe, mais aussi le poumon économique de la Belgique, l'économie de la ville représentant à elle seule 20 % du PIB national, avec un PIB par habitant qui se situe parmi les plus élevés d'Europe. L'économie bruxelloise a pour caractéristique de ne pas s'emballer avec les événements, en conférant ainsi à la ville une stabilité qui inspire confiance à la clientèle haut de gamme internationale, selon la dernière étude de Barnes que nous présentons. Nicolas Frings, directeur de Barnes Bruxelles, répond aux questions de L'Hebdo-Bourseplus.

L'Hebdo-Bourseplus :

*Bruxelles a toujours eu la réputation d'être une ville où les prix de l'immobilier sont peu élevés par rapport à ceux de Paris. Le constat est-il identique pour le marché haut de gamme ?*

**Nicolas Frings :**

Le marché immobilier a fortement progressé lors de la dernière décennie, mais il n'y a pas eu de réelle remontée au cours des cinq dernières années. Il y a une attractivité de Bruxelles pour diverses raisons, notamment la fiscalité. Nous avons connu une arrivée importante de Français au cours de ces dernières années, mais il y a une forte concurrence fiscale en Europe, avec le Luxembourg et le Portugal notamment. Donc, ce n'est pas forcément l'attractivité fiscale de Bruxelles qui a de l'intérêt, c'est aussi la qualité de vie et la proximité de Paris pour les expatriés français. Bruxelles est également un endroit très central en Europe et il y a donc beaucoup d'expatriés qui viennent à Bruxelles. Nous avons un tiers de demandes qui sont émises en anglais, on peut donc considérer qu'un tiers de nos demandeurs ne sont ni Belges ni Français. Cela montre bien qu'il y a une réelle internationalisa-



tion de Bruxelles et le Brexit va confirmer cette tendance.

*La rareté des biens fait grimper les prix jusqu'à 8 000 euros le mètre carré pour les mieux placés. Or, vu de Paris, 8 000 euros, ce n'est finalement pas une somme excessive...*

Il y a une différence qui est assez notable, puisque Bruxelles est clairement plus attractive en termes de prix que Paris, New York et Londres. Nous ne sommes pas dans ces catégories et cela se ressent très bien, parce que le prix des locations reste nettement inférieur à une ville comme Paris. Mais il y a un autre point à prendre en considération : en

France, vous avez la loi Carrez qui vous oblige à communiquer sur la surface vendue avec une précision extrême. En Belgique, c'est différent. Une telle loi n'existe pas et les surfaces qui sont données sont souvent approximatives, puisque l'on parle d'une surface brute ou d'une surface habitable. Parfois, cela fausse un peu la donne par rapport aux habitudes que peuvent avoir les Français avec la loi Carrez.

*Dans votre étude, vous observez qu'il y a beaucoup d'expatriés et de personnes qui viennent travailler dans les institutions européennes. On est loin de la caricature de ces gens qui déferleraient avec une mallette à la main pour fuir le fisc français...*

Tout cela est bien fini ! Il y a eu des grands mouvements à une certaine époque et les plus grands mouvements ont été sous Nicolas Sarkozy... Donc, dès que quelqu'un de gauche accède au pouvoir en France, nous ne voyons pas arriver des milliers d'expatriés fiscaux ! Je pense que les grandes familles et les grandes fortunes se sont organisées depuis longtemps et Bruxelles n'a pas ouvert la boîte de Pandore... Il y a une approche différente



dans la mentalité des gens et le fait européen n'y est pas pour rien. Les gens se sentent plus à l'aise pour commencer à circuler librement en Europe et, tout en se sentant Français, ils peuvent se sentir citoyens européens et s'installer à Bruxelles. L'attractivité est différente selon les zones. Par exemple, la Belgique est très attrayante pour ceux qui ont du capital, parce qu'il n'y a pas d'impôt sur le capital, mais à côté de cela la Belgique coûte cher pour le travail. Les taxes sur le travail sont assez élevées chez nous. Quelqu'un qui est rentier va sans doute trouver son bonheur en Belgique, mais pour quelqu'un qui veut monter sa société, la Belgique n'est probablement pas l'endroit le plus intéressant sur le plan fiscal. Je sais qu'en France la législation est très compliquée et que ce n'est pas toujours facile non plus, mais je veux dire par là que les gens font un peu leur shopping... Certaines personnes veulent créer leur entreprise en Espagne, parce que c'est très facile, avec un coût du travail très intéressant. C'est donc une approche pays par pays qu'il faut avoir, avec des gens qui se déplacent beaucoup plus facilement qu'auparavant. Bruxelles, dans tout cela, est une ville assez attractive dans tous les domaines. Il y a beaucoup de choses à faire sur le plan économique, même si ce n'est pas l'idéal sur le plan fiscal. Mais, en même temps, c'est un pôle intéressant au niveau international, il y a beaucoup de lobbying et beaucoup de sociétés implantées. À côté de cela, nous avons des gens qui viennent avec leur patrimoine et leur capital. Nous avons aussi une très bonne scolarité, avec de nombreuses écoles internationales. Autres exemples : si vous allez en Italie, l'immobilier est très cher dans les belles villes italiennes et, au Portugal, les prix de l'immobilier ont énormément grimpé depuis dix ans, donc pour moi l'el Dorado portugais est déjà à maturité aujourd'hui. Les gens achetaient à 2 000 euros le mètre carré il y a quelques années. Or, aujourd'hui c'est déjà 5 000 euros... Lorsque les Français sont arrivés en Belgique, les prix de l'immobilier étaient extrêmement intéressants pour eux par rapport à la France. C'était aussi le cas pour les Belges qui se sont rendu compte qu'ils avaient un marché immobilier très bas et que l'on pouvait acheter une villa de 300 mètres carrés avec un terrain, pour la raser ensuite et construire une nouvelle villa de 600 mètres carrés... Sur ce point, je dois remercier la clientèle française qui a amené une nouvelle vision en créant des grandes maisons très haut de gamme avec des nouveaux standards du luxe. À l'époque, à Bruxelles, on trouvait rarement des maisons avec des ascenseurs. Aujourd'hui, c'est quelque chose que l'on retrouve de plus en plus souvent, y compris des piscines intérieures. Tout cela a tiré les prix à la hausse, parce que ce n'est pas toujours le prix d'acquisition de l'immobilier qui est cher, mais ce sont parfois les travaux entrepris par les acheteurs. Quand vous faites appel à des grands architectes, en mettant des installations de premier choix, il est certain que cela fait monter les prix de l'immobilier... Le niveau de finition est aussi à prendre en compte dans le calcul du niveau de luxe.

**Enfin, vous observez qu'en raison du Brexit, Bruxelles est considérée comme une sorte de base de repli chez vos clients...**



Effectivement, on a ressenti une accalmie avant le vote pour le Brexit, car les gens étaient très attentifs. Il y a eu aussi la vague d'attentats et nous avons vécu deux années d'instabilité.

Finalement, personne ne voulait prendre la moindre décision, dans l'attente de savoir ce qui se passerait dans quelques mois... On se rend compte que, quoi qu'il arrive, la Belgique reste toujours assez stable dans son marché par rapport à l'actualité. Maintenant, on a plutôt tendance à remarquer

que Bruxelles se renforce et s'internationalise davantage. Il y a des sociétés internationales qui viennent agrandir leur pôle européen parce que Bruxelles, tout comme Paris, fait partie des villes citées comme étant une alternative au Brexit.

Au niveau économique, cela va engranger une plus grande demande des biens en location. Le marché de la location a de très beaux jours devant lui à Bruxelles. C'est un marché d'avenir et, même s'il y a beaucoup de propriétaires en Belgique, contrairement à d'autres villes dans le monde, la tendance montre que l'investissement immobilier est en progression.

Par exemple, nous avons loué trois biens haut de gamme la semaine dernière : à la base, c'étaient des villas plutôt destinées à la vente, mais il y a eu des candidats à la location malgré des prix élevés oscillant entre 5000 et 10 000 euros. Ce sont généralement des gens qui viennent à Bruxelles pour des raisons professionnelles, mais qui ne souhaitent pas acheter à Bruxelles. ■

## **L'actualité de l'immobilier**

### **Knight Frank dresse le bilan du marché français de l'immobilier de commerce au 1er trimestre 2018.**

L'amélioration du marché de l'emploi devrait notamment contribuer à une légère hausse de la consommation en 2018, avant une décélération possible en 2019 et 2020. Les derniers chiffres du tourisme sont également encourageants. « La hausse des arrivées de visiteurs étrangers offre d'intéressantes perspectives aux meilleurs emplacements commerciaux de la capitale, d'autant que les ZTI confirment leur montée en puissance et que l'extension des jours et horaires d'ouverture des commerces fait désormais l'objet d'un plus large consensus » indique Antoine Grignon, directeur du pôle Retail Investissement et Locatif de Knight Frank. Les emplacements les plus qualitatifs des meilleures artères restent la cible prioritaire des grandes enseignes. Celles-ci cherchent à conjuguer flux, visibilité et rentabilité, ce dont attestent de nombreux projets de flagships dans la capitale comme au cœur des principales métropoles régionales. L'évolution de la demande des enseignes révèle toutefois de grandes disparités selon les secteurs d'activité. « Restauration et alimentation, fitness et articles de sport, produits de soin, etc. : les concepts ayant trait au « bien-être » dans son acception la plus large continuent de se multiplier, en pied d'immeubles comme au sein de grands ensembles commerciaux. D'autres secteurs offrent un tableau plus contrasté, tel celui de la mode, impacté par une généralisation des opérations de rationalisation, quels que soient le niveau de gamme ou la renommée des enseignes » explique Antoine Salmon, directeur Retail Locatif chez Knight Frank. Par ailleurs, les premiers mois de 2018 confirment le dynamisme des grandes artères et quartiers commerçants de la capitale. D'autres quartiers confirment leur attractivité. C'est le cas du Marais, cible incontournable de nouveaux entrants et de concepts inédits. Son pendant de l'autre côté de la Seine reste Saint-Germain-des-Prés, certes moins dynamique mais dont l'activité semble pourtant s'accélérer. Ce secteur bénéficie toujours de l'intérêt d'enseignes haut-de-gamme, mais aussi des projets de marques désirant y ouvrir en propre, à l'exemple de Tumi rue du Vieux-Colombier ou de Salomon boulevard Saint-Germain. Mais c'est bien La Madeleine qui occupe le devant de la scène en ce début d'année 2018. Tesla vient ainsi d'y ouvrir son premier showroom parisien, en attendant l'arrivée de Leroy-Merlin dans l'ancien parking Palacio et surtout celle, en 2019, du premier format urbain d'IKEA en lieu et place de l'ex C&A. « L'arrivée d'IKEA à La Madeleine est exceptionnelle. D'abord parce qu'il est très rare de voir de nouveaux projets d'une telle taille au cœur de Paris, ensuite parce qu'il s'agit d'une des enseignes les plus renommées de la planète, et enfin parce qu'IKEA fait ainsi de la capitale française le fer de lance de sa conquête des centres-villes » explique Antoine Salmon. Sur le segment des centres commerciaux, l'activité a marqué une pause après un second semestre 2017 marqué par la cession de plusieurs sites de grande taille dont « Place des Halles » à Strasbourg. La prudence des investisseurs se reflète dans l'évolution des taux de rendement, qui subissent une pression à la hausse sur les segments des centres commerciaux (4,00 %) et des parcs d'activités commerciales (4,75 %). Les taux des boutiques les mieux situées de la capitale restent quant à eux à leur niveau plancher (2,75 %).