

DES ACHATS DE PROXIMITÉ

« LES APPARTEMENTS SE VENDENT DE PLUS EN PLUS VITE »

Le marché immobilier se resserre. Les appartements se vendent de plus en plus vite, vu la concurrence. Les biens les plus demandés pour le moment doivent posséder une terrasse ou être situés au rez-de-chaussée d'un immeuble. PROPOS RECUEILLIS PAR XAVIER ATTOUT

Les communes du sud de Bruxelles tirent habituellement le marché vers le haut. Tant en termes de prix que de nombre de ventes. Que retenir des dernières tendances du marché? Tour d'horizon avec Philippe Mestach, responsable du département de l'immobilier neuf au sein de l'agence immobilière Latour & Petit.

TRENDS-TENDANCES. Comment se porte le marché de l'appartement neuf pour le moment à Bruxelles? On a l'impression que tout se vend assez aisément...

PHILIPPE MESTACH. Le marché reste très dynamique. Malgré la période compliquée connue ces dernières semaines, la reprise a été très forte. Tant du côté des investisseurs que des acheteurs occupants. Cela démontre la bonne santé de l'immobilier belge. Nous effectuons actuellement une vente par jour, contre trois à quatre par semaine habituellement. Soit 250 par an. Étonnamment, nous avons des demandes pour des appartements de grande taille, comme des trois chambres autour de 350.000 euros, et des appartements avec terrasse ou rez-de-chaussée.

De moins en moins de projets neufs sont mis en vente ces derniers mois. Cela ne devrait pas s'améliorer à l'avenir. Faut-il s'en inquiéter?

Il est évident qu'à Bruxelles, nous assistons ces derniers temps à un déficit en matière d'octroi de permis. Les autorités régionales et communales prennent de plus en plus de temps pour délivrer des permis, ce qui retarde le processus. On le voit par exemple à Uccle, Etterbeek ou Ixelles. C'est la cause principale du manque de projets. Nombreux

sont ceux actuellement à l'étude et qui attendent de franchir une étape supplémentaire. De plus, le contexte est compliqué à Bruxelles puisqu'il y a une concurrence accrue entre promoteurs.

Ce déficit en matière d'octroi de permis peut-il avoir des conséquences sur les prix?

Oui, bien évidemment. Puisque l'offre est moins importante, cela va faire grimper les prix d'achat. De même que les loyers. Et cela va également faire augmenter les prix sur le marché secondaire puisque certains acquéreurs vont se tourner vers ce type de

bien dès lors qu'ils ne trouvent plus leur bonheur ailleurs.

D'autres conséquences?

Il y a moins de bonnes affaires à effectuer dans les fins de commercialisation. C'est-à-dire que, vu la raréfaction de l'offre, il n'est pratiquement plus possible de réaliser des bonnes affaires lorsque, dans un projet, il reste deux ou trois appartements à vendre. Soit les promoteurs sont prêts à patienter quelques mois, soit cela se vend tout de suite. Aujourd'hui, un projet est le plus souvent vendu à 80 % au stade du gros œuvre alors qu'il n'en était qu'à 25 % à ce stade-là il y a quatre ans.

Quels conseils donnez-vous à un promoteur qui va développer un projet?

Cela dépend bien évidemment de la localisation. Un immeuble au-delà de 40 à 50 appartements signifie que l'on est sur un marché d'investisseurs. Ces derniers y achètent près de 70 % des appartements. Les biens les plus demandés sont des appartements de deux chambres, d'environ 85 m². Viennent ensuite les studios et les appartements d'une chambre, les trois chambres et enfin les maisons. S'il est clair que les petits appartements attirent les investisseurs, les édiles communaux ne souhaitent plus voir des projets comprenant trop de petites unités. Cela ne correspond pas à leur vision d'attirer davantage de familles.

Il y a encore beaucoup de promoteurs qui passent à côté de leur sujet?

Non. Et si c'est le cas, c'est souvent lié à certaines exigences de la commune en matière de typologie de biens.

Comment se porte la demande locative pour tous ces biens d'investissement?



PHILIPPE MESTACH (LATOUR & PETIT)
« Les biens les plus demandés sont des appartements de deux chambres, d'environ 85 m². »



CAVELL COURT
Située à Uccle, ce projet de 77 appartements développé par Burco et AG Real Estate sur le site de l'ancien hôpital du Chirec, verra le jour en septembre 2021.

ASSAR

Ils arrivent tous à se louer. La demande est importante. En matière de répartition, nous relevons que 70 % des biens qui sont loués sont des deux chambres, le solde étant des appartements d'une chambre. Chez Latour & Petit, nous

signons entre 500 et 600 locations par an.

Le marché est-il sain ?

A partir du moment où le prix est bien fixé, les ventes se concluent dans un laps de temps relativement court. Outre les investisseurs, il y a une quantité d'ac-

quéreurs occupants qui souhaitent simplement pouvoir bénéficier d'un bien neuf de qualité, que ce soit en termes d'aménagement ou de performances énergétiques.

Où faut-il acheter ?

Nous disposons d'une trentaine de projets dans notre portefeuille pour le moment. Nous les passons tous en revue avec nos clients, en fonction de leur desiderata. Notre zone d'action est principalement centrée sur les deux Woluwe, Auderghem, Watermael-Boitsfort, Uccle, Ixelles et Etterbeek. C'est donc dans ces communes que nous les encourageons à investir. L'avantage, c'est qu'on y croise la plupart du temps des locataires fiables. C'est d'ailleurs ce que nos clients cherchent en priorité, se contentant d'un rendement de 3 % brut. Le rendement sera plus intéressant dans d'autres communes bruxelloises, comme le long des abords du canal, mais les risques y seront plus élevés. ©