

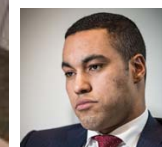
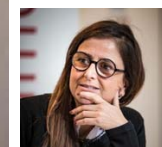
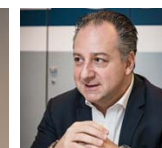
# L'immobilier neuf, un secteur qui exige davantage de clarté

► Lors d'un petit-déjeuner à la rédaction, l'Immo a réuni autour de la table deux promoteurs et deux agents immobiliers.

► Thème du débat : l'immobilier neuf.

**Q**uel est le prix de l'immobilier à Bruxelles ? Quels efforts les promoteurs sont-ils prêts à faire pour baisser les prix ? De quoi l'avenir du résidentiel neuf est-il fait ? Le foncier, particulièrement en Région bruxelloise, est-il devenu excessif ?

Ces questions, et beaucoup d'autres encore, ont trouvé réponse lors d'un récent petit-déjeuner du *Soir Immo* qui a rassemblé quatre intervenants en nos bureaux de la Royale. Gabriel Uzgen est le patron de Besix Red (pour Real Estate Development), soit la branche immobilière du groupe de construction bien connu Besix, dont on ne compte plus les projets, tant en Belgique qu'au grand-duché de Luxembourg et, depuis peu, au Portugal. Eric Verlinden est à la barre du groupe d'agences immobilières battant pavillon Trevi. Fort de ses 160 collaborateurs et de ses 35 partenaires, le groupe Trevi affiche un chiffre d'affaires consolidé de 15,8 millions d'euros sur l'ensemble de la Belgique et du grand-duché de Luxembourg. Christel Mayalian travaille au sein de Bluestone Invest, un promoteur connu entre autres pour son projet à Anderlecht intitulé « A Koté de », à destination des étudiants. Abraham de Bettencourt est le directeur de l'agence Lecobel Vaneau, laquelle dispose de trois bureaux de vente et de location à Bruxelles. Signalons que Lecobel Vaneau opère en synergie avec les autres agences Vaneau implantées à Paris et sur la Côte d'Azur.



Nos intervenants au débat : de gauche à droite sur la grande photo, Gabriel Uzgen, Eric Verlinden, Christel Mayalian et Abraham de Bettencourt. © BRUNO DELMONT

## foncier « Le prix a doublé en dix ans en Région bruxelloise »

Comment se porte le marché de la promotion, à Bruxelles, mais aussi ailleurs dans le pays ?

**Gabriel Uzgen.** Nous allons assister à un arbitrage du marché car, de nos jours, il y a trop d'acteurs sur la place et l'im-

porté qui peut se prévaloir d'être promoteur. Le foncier, on le sait, est devenu primordial à Bruxelles, mais aussi dans d'autres grandes villes comme Anvers, Gand ou Louvain. Et ça, c'est dangereux parce que beaucoup de gens sont capables

aujourd'hui de mettre des prix élevés pour acheter un terrain. Mais ce n'est pas parce qu'on est capable de le faire, en mettant ensuite un architecte et un ingénieur autour d'une table, qu'on devient subitement promoteur. Il y a toute une

connaissance à acquérir, en urbanisme par exemple. Compte tenu du fait que l'immobilier est devenu une valeur refuge pour de nombreux investisseurs, certains industriels, voire « family office » ou grandes fortunes s'improvisent dans ce secteur d'activité afin d'avoir des retours sur capitaux plus importants que ceux escomptés en Bourse ou à la banque.

**Eric Verlinden.** Ces gros investisseurs existent car, en termes d'investissements stables, il n'y a pas beaucoup d'alternatives de nos jours. Si vous avez 200 ou 300 millions d'euros à votre disposition, c'est cohérent de les investir dans un secteur comme l'immobilier résidentiel, qui a rapporté ces dix dernières années du 1,5, du 2, voire du 2,5 par an. Mais ces gens ont une approche différente de l'immobilier qui fusse le marché car ils peuvent se permettre d'attendre dans le cas où leur produit ne se vendrait pas.

Justement, la part de purs investisseurs qui achètent de l'immobilier neuf pour le revendre ensuite, et qui peuvent allégrement dépasser les 50 à 60 % dans certains projets, n'est-elle pas inquiétante ?

**E.V.** Pas du tout, mais il faut

d'abord remettre les choses dans leur contexte. Il faut absolument imposer une vue globalisée de l'urbanisme à Bruxelles. Si un promoteur ou un agent va discuter avec le bourgmestre d'Anderlecht à propos de gabarits d'appartements, par exemple, il doit avoir le même discours de la part du bourgmestre de Forest, sinon chacun va continuer à prêcher pour son préfleur. Ce qui mettra peut-être encore dix ans, et je ne serai peut-être plus là pour la voir, mais cette vision globalisée de l'urbanisme de nos jours, si vous avez 200 ou 300 millions d'euros à votre disposition, c'est cohérent de les investir dans un secteur comme l'immobilier résidentiel, qui a rapporté ces dix dernières années du 1,5, du 2, voire du 2,5 par an. Mais ces gens ont une approche différente de l'immobilier qui fusse le marché car ils peuvent se permettre d'attendre dans le cas où leur produit ne se vendrait pas.

Justement, la part de purs investisseurs qui achètent de l'immobilier neuf pour le revendre ensuite, et qui peuvent allégrement dépasser les 50 à 60 % dans certains projets, n'est-elle pas inquiétante ?

**E.V.** Pas du tout, mais il faut

Est-il devenu exagéré aujourd'hui ?

**G.U.** Il est évident qu'il y a de nos jours une grosse spéculation sur le foncier. Quand je vois sur une perpendiculaire de l'avenue Louise que l'on achète à 2.200 euros/m<sup>2</sup> un bâtiment qui doit être entièrement rénové en spéculant sur le fait qu'on va pouvoir y acheter 4 niveaux, on tombe dans l'exagération ! Il y a une réalité économique qui n'est plus là. Le problème aujourd'hui est que tout propriétaire qui possède un bien considère qu'il est assis sur une mine d'or. Certains courtiers non résidentiels ont transposé leurs méthodes d'appel d'offres au secteur résidentiel avec comme conséquence un gonflement des prix. E.V. Sans vouloir ici jeter la pierre à cet état de fait, ces courtiers spécialisés en immobilier professionnel, j'ai eu récemment un exemple concret d'un promoteur qui a été « boosté » pour demander un prix de vente de ses unités de 5.750 euros/m<sup>2</sup> pour un projet dans un endroit « bien placé » de la capitale. Pour moi, le maximum qu'il pouvait en tirer était 2.000 euros/m<sup>2</sup>, soit une différence de 15 % ! Le pire est que ces agents sont tout à fait capables de trouver des acquéreurs. Donc certains propriétaires vont se laisser influencer, et là com-

ment le déséquilibre du marché. C'est très dangereux !

À combien peut-on évaluer l'augmentation du foncier en Région bruxelloise ?

**E.V.** Il a doublé en dix ans. Ce n'est pas le cas en Wallonie, et ça c'est d'ailleurs pourquoi de plus en plus de promoteurs se positionnent aujourd'hui dans le sud du pays. À Bruxelles, la hausse a été spectaculaire. Premièrement à cause des promoteurs eux-mêmes, même s'ils ont des freins naturels comme des conseils d'administration, des études financières précises et complètes, une maîtrise des sujets en termes de prix de revient, etc., qui font qu'ils ne vont pas positionner leur produit trop au-dessus d'une valeur normale de marché, soit entre 15 et 20 % de plus, ce qui est une marge somme toute normale. Deuxièmement, le foncier a augmenté à cause de ces riches familles, on en a déjà parlé. Enfin, il y a la rareté progressive du foncier qui est légitimement. En Europe, toutes les villes qui sont les plus chères d'Europe sont celles qui manquent de terrains. À Bruxelles, on a aujourd'hui très vite fait de trouver les endroits où on peut encore construire...

Propos recueillis par PAOLO LEONARDI

## permis « Il faut une volonté de fer pour aller au bout »

Obtenir un permis de construire, aujourd'hui, c'est le parcours du combattant ?

**G.U.** Le problème est que même si on respecte les règles d'urbanisme, même si on va voir la commune ou la Région et même si on a eu un écho de ce qu'ils veulent, au final on n'est jamais sûr d'avoir le permis. J'ai eu le cas avec le projet du Delhaize Molière, à Ixelles. La situation a été kafkaïenne ! Nous avons rencontré l'échevine de l'urbanisme et

quand je vois comment ça fonctionne au grand-duché de Luxembourg où les choses sont beaucoup plus faciles, je me pose parfois des questions. Pour notre projet de la porte de Ninove, ça fait 7 ans qu'on se bat pour avoir le CoBat (NDLR : le Code bruxellois d'aménagement du territoire), puis le PAD (le Plan d'aménagement directeur) et tout ce qui va en découler, mais la volonté de fer existe et on veut avancer. Au Delhaize d'Ixelles, on a eu beau respecter les règles, on n'a pas eu un retour positif. C'est d'autant plus frustrant qu'il y a quelques centaines de mètres de là, un promoteur a obtenu son permis sans brouiller alors qu'on parle là d'un volume qui est le double du nôtre. Halloo-nant !

**E.V.** Quand le fait du prince prend le pas sur la réalité urbanistique, c'est insupportable. Tout d'un coup, une personne décide qu'un projet n'est plus possible ! Difficile d'avancer dans ces conditions...

**Une solution ?**  
**G.U.** En France, il existe les ZAC (les Zones d'aménagement concerté), soit des règles qui déterminent les gabarits que l'on peut construire dans des zones et des quartiers entiers. On a la même chose avec le RUP (le Ruimtelijk uitvoeringsplan) en Flandre. Il y a une volonté politique de dire que je voulais construire à cet endroit, mais on obtient le feu vert...

quand je vois comment ça fonctionne au grand-duché de Luxembourg où les choses sont beaucoup plus faciles, je me pose parfois des questions. Pour notre projet de la porte de Ninove, ça fait 7 ans qu'on se bat pour avoir le CoBat (NDLR : le Code bruxellois d'aménagement du territoire), puis le PAD (le Plan d'aménagement directeur) et tout ce qui va en découler, mais la volonté de fer existe et on veut avancer. Au Delhaize d'Ixelles, on a eu beau respecter les règles, on n'a pas eu un retour positif. C'est d'autant plus frustrant qu'il y a quelques centaines de mètres de là, un promoteur a obtenu son permis sans brouiller alors qu'on parle là d'un volume qui est le double du nôtre. Halloo-nant !

Propos recueillis par PAOL



Les terrains à bâtir, surtout en Région bruxelloise, se comptent (presque) sur les doigts de la main. Et les prix flambent, flambent... © MICHEL TONNEAU