

Sotheby's passe au crible le marché du prestige



Cette villa se trouve dans la commune d'Uccle, très prisée pour les biens de prestige, notamment en raison de ses villas 4 façades. © D.R.

► Bruxelles compte 835 biens de plus d'un million d'euros sur le marché de la vente.
► C'est Sotheby's qui le dit, qui a procédé à une analyse complète de ce marché particulier.

Un vent de stagnation souffle sur les biens de prestige à Bruxelles. C'est l'agence Sotheby's, spécialisée dans ce segment de marché qui représente entre 5 et 10 % de l'immobilier belge global, qui le dit après avoir réalisé une étude la plus exhaustive possible. « Nous avons analysé toutes les données pour Bruxelles et pour Anvers, nos portefeuilles, mais aussi ceux de nos confrères, explique à ce sujet David Chicard, patron de la branche belge du réseau, ouverte depuis 2014 à Bruxelles, et très récemment dans la Métropole. C'est la troisième année consécutive que nous procédons à cette analyse, mais c'est la première fois que nous la publions. »

Que dit-elle ? A Bruxelles, Sotheby's a recensé sur le marché de la vente 835 biens de plus d'un million d'euros. Au total, ils représentent une manne financière

de plus de 2 milliards avec un prix moyen de vente chiffré à 2,5 millions. Autres détails intéressants : plus d'un bien sur 7 est une maison et 77 % des biens sont situés dans 4 communes. Parmi ces biens de luxe, 33 % ont un prix estimé entre 2,5 et 5 millions, 31 % entre 1 et 1,5 million, 29 % oscillent entre 1,5 et 2,5 millions, le reste étant des biens en vente à plus de 5 millions.

La grande majorité de ces biens est concentrée à Uccle (31 %) et Ixelles (29 %). Les deux autres communes « prisées » par le prestige sont Rhode-Saint-Genèse (10 %) et Woluwe-Saint-Pierre (8 %). « Voir Uccle et Ixelles se tailler une aussi grande part du gâteau est assez bluffant car les deux Woluwe (NDLR : Saint-Pierre et Saint-Lambert) sont des communes très agréables, tout comme Rhode-Saint-Genèse ou Tervuren, mais elles sont loin derrière, commente

l'agent immobilier. Le point positif d'Uccle est qu'elle possède beaucoup de villas 4 façades, de la verdure à profusion, d'excellentes écoles, de larges avenues ainsi que des propriétés qui ne sont pas à flanc de rue, et donc très discrètes, ce qui est fort recherché. Ixelles jouit de l'attractivité des magasins de l'avenue Louise et du dynamisme de ses restaurants. »

« Si Bruxelles veut rester attractive, elle doit revoir sa fiscalité immobilière » DAVID CHICARD

Placés aux premières loges, David Chicard et ses collaborateurs constatent un changement important : les Français qui achètent à Bruxelles sont beaucoup moins nombreux qu'il y a quelques années. « On voit aussi beaucoup de Français qui revendent et plus de familles belges qui achètent, explique notre interlocuteur. Il y a une nouvelle gé-

nération de Belges de 35-45 ans qui reviennent au pays après une expérience à l'étranger. La villa 4 façades est toujours très recherchée, surtout à Uccle. Mais on constate également plus d'étrangers qui louent à Bruxelles, principalement... des Français. C'est peut-être le dynamisme de Macron qui commence à produire son effet, je ne sais pas... »

Qui dit moins de Français acheteurs dit... transactions plus longues. « Beaucoup plus longues, précise même David Chicard. Les acheteurs belges sont beaucoup plus agressifs dans leur offre. Ils n'hésitent pas à proposer un prix nettement inférieur au prix demandé par le vendeur. Conclusion : on assiste à des transactions de plusieurs mois là où,

auparavant, on bouclait une affaire en deux ou trois semaines. »

David Chicard en est convaincu : le marché bruxellois du prestige est aux portes d'un nouveau cycle. « Depuis quatre ans, le marché est stagnant et on sait qu'un marché qui stagne n'est pas un bon marché, dit-il. Un autre cycle va s'ouvrir mais je suis incapable de vous dire lequel. Le Brexit va peut-être amener de nouveaux étrangers. Il faudra aussi surveiller les prochaines élections présidentielles françaises. » Mais pour le patron de Sotheby's, une chose est sûre : si Bruxelles veut rester attractive pour ces portefeuilles venus d'ailleurs, elle doit revoir sa fiscalité immobilière. « Nous vivons dans un monde en constante évolution et quand je vois l'imposition qui est pratiquée sur les biens immobiliers dans la capitale, je me dis qu'on est loin d'être dynamiques, conclut David Chicard.

Payer 12,5 % de droits d'enregistrement, plus les frais de notaire, c'est trop. En Flandre, on paie 7 %. On peut même payer 6 % si l'habitation est soumise à une importante rénovation énergétique dans les 5 ans qui suivent l'achat, et même 1 % pour un monument classé à condition d'investir 6 % du prix d'achat dans la conservation du patrimoine immobilier. Bruxelles doit mieux tirer son épingle du jeu... »

Ceci dit, Bruxelles reste une capitale « abordable » pour le luxe dont le prix est estimé à la grande louche entre 5.000 et 10.000 euros/m², bien en dessous des grandes capitales limitrophes, Londres et Paris en tête.

En 2017, 597 maisons à plus d'un million d'euros ont été vendues en Belgique. C'est une hausse de 37 % par rapport à 2013. Comme quoi, le luxe n'est pas encore tout à fait mort...

PAOLO LEONARDI