

Bruxelles-Ville a fait une percée dans l'immobilier de luxe en 2017

Les chiffres 2017 cadrant le marché de l'immobilier de luxe dans notre pays viennent de tomber. On note une baisse globale de l'offre sur ce segment et une chute des prix par endroit, surtout pour les biens les plus chers. Comme sur le front de mer, par exemple. A Bruxelles-Ville, les prix de demande s'envolent encore de 23%.

PATRICK LUYSTERMAN
ET PHILIPPE COULÉE

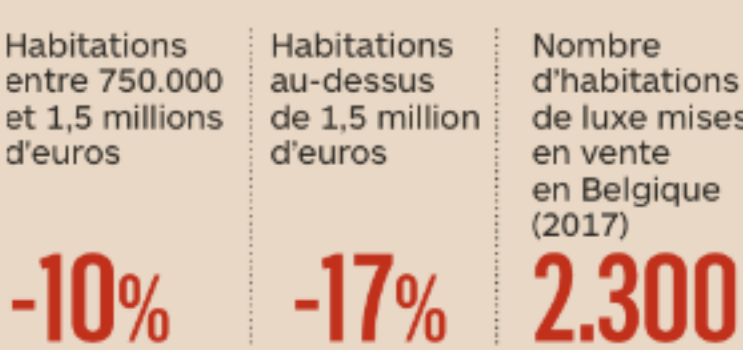
Rien que dans les quartiers huppés de la station côtière knokkoise, il s'est vendu l'an dernier près de 500 habitations de prestige. Et côté prix, le promoteur local Versluys vient de signer une vente à plus de 15 millions d'euros pour un bien de prestige neuf dans le déjà fameux immeuble One Carlton, qu'il est en train de développer sur le coin de la place Albert, la bien nommée «m'as-tu vu». Le prix au mètre carré y est un niveau exceptionnel: 30.000 euros! L'acheteur est de nationalité belge. Mais il ne s'agit pas de Marc Coucke, qui détient 50% des parts de la SA Versluys désormais. La quasi-totalité des appartements de l'immeuble sont déjà réservés. Il en reste quelques uns. Pour rejoindre ce club select, comptez 4,2 millions d'euros hors frais. S'y faire voir en bonne compagnie devient donc très, très cher.

1
La niche côtière toujours en pole
2017 semble bel et bien pouvoir être estampillée «année de tous les records» pour Knokke. Mais ce n'est pas le cas partout ailleurs sur le segment du luxe. Sur la plateforme en ligne Immo de Luxe (immode-luxe.eu), on observe une chute des prix de demande pour les appartements de standing avec vue sur mer de près de 20%. «Le marché des appartements de luxe existants avec vue sur mer suit la tendance générale: ce qui est affiché au juste prix se vend encore. Ce qui reste sur le carreau, ce sont les biens plus anciens nécessitant des travaux importants pour être remis aux goûts du jour», précise Michaël Derose (Immo de Luxe).
Le marché des villas suit la même logique. 200 villas côtières ont ainsi changé de main l'an dernier autour de 1,5 million d'euros. La plus chère actuellement affichée l'est

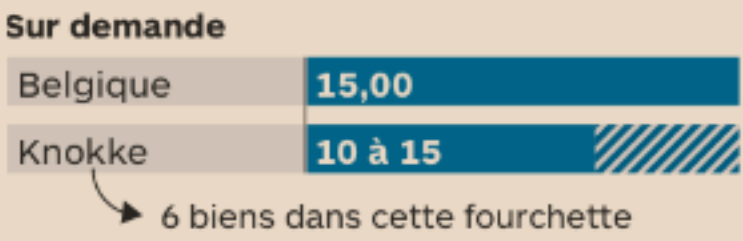
«Les biens tarifés au-dessus de 1,5 million affichent une décote de 17%.»

MICHAEL DEROSE
IMMO DE LUXE

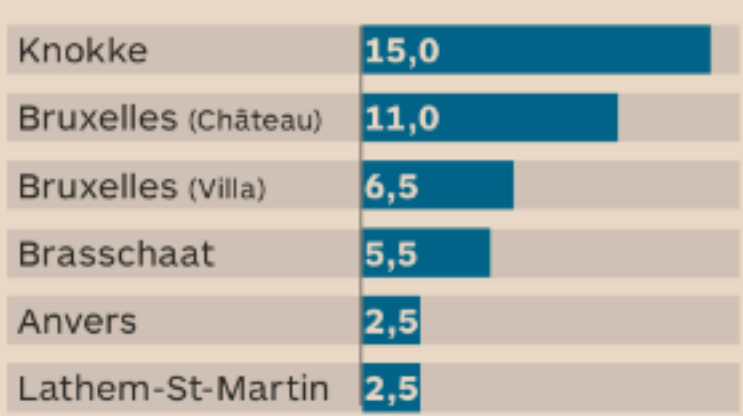
MOINS DE BIENS MIS EN VENTE SUR LE SEGMENT DU LUXE QU'EN 2016



LES PRIX DE VENTE LES PLUS CHERS EN BELGIQUE

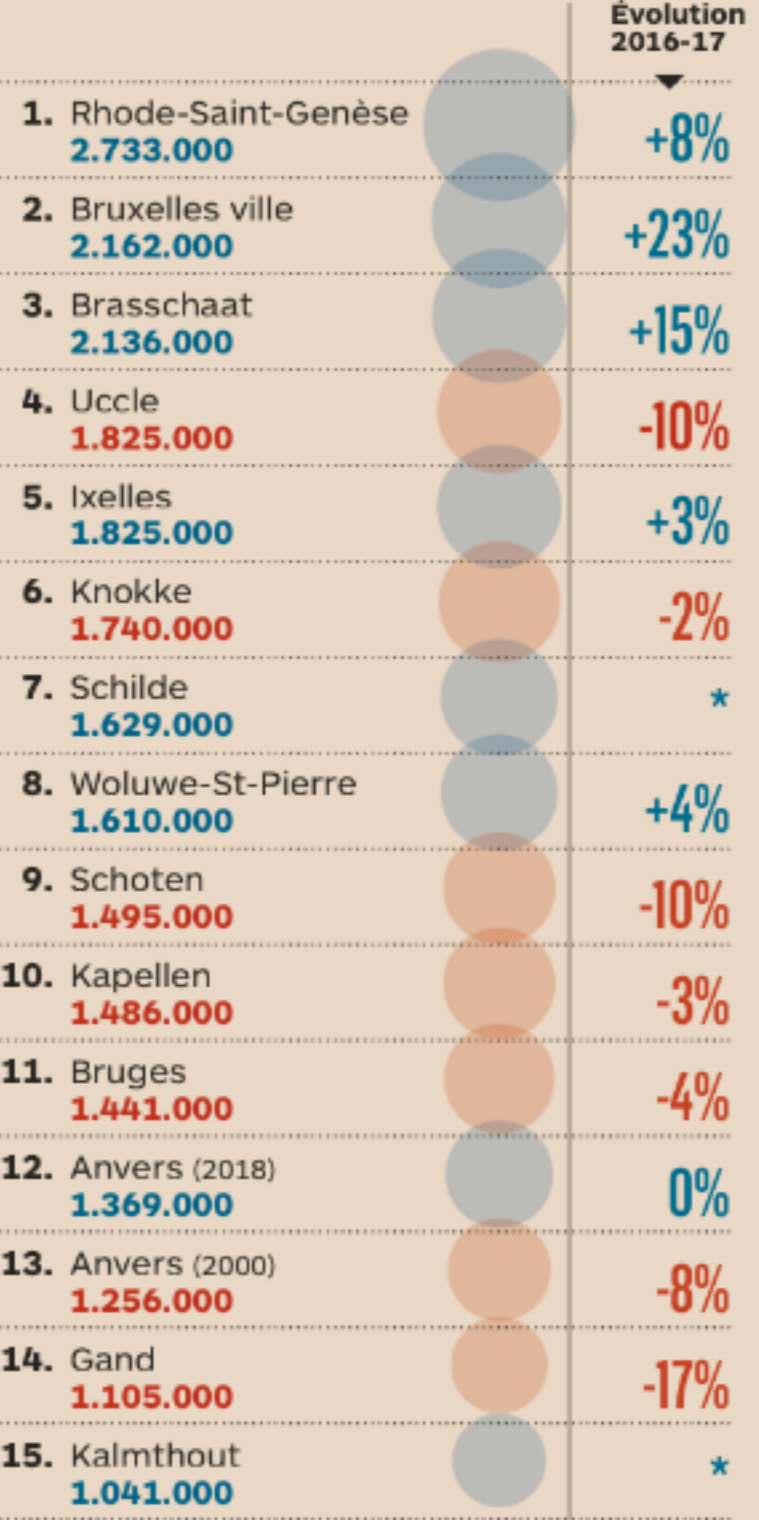


LES HABITATIONS DE LUXE LES PLUS CHERES VENDUES EN BELGIQUE EN 2017



RHODE-SAINT-GENÈSE RESTE LA COMMUNE LA PLUS CHERE

Prix demandé moyen des villas et appartement par commune en 2017 (au moins 25 transactions)



LES PRIX SUR LE SEGMENT DU LUXE SONT EN BAISSE À LA CÔTE BELGE



Source: www.luxevastgoed.be / Source: Immodeluxe

à 4,685 millions d'euros. Mais les prix des biens les plus selectes ne sont communiqués que sur demande: curieux non solvables s'abstenir. Six habitations de ce type actuellement sur le marché le sont dans une fourchette entre 10 et 15 millions d'euros.
Ailleurs en bordure de mer, l'activité sur le segment du luxe se maintient également. «En 2015, nous avions vendu 278 habitations de standing sur la côte. En 2016, on en a commercialisé 450; et 2017 devrait être du même tonneau», résume-t-on chez Caenen Groep.

2
Plus d'acheteurs belges et moins de francophones à Bruxelles

Le segment immobilier du luxe dans la capitale offre à la vente pour l'instant une centaine d'appartements et 50 à 100 maisons de standing au-dessus de 2,5 millions d'euros. «L'offre reste globalement stable d'un an à l'autre. Mais la vraie question est de savoir si les ventes se concrétisent», nuance Guillaume Bothermans, le président de l'agence Sotheby's International Realty, qui ouvrira une antenne anversoise au deuxième trimestre 2018.

Et de fait, les ventes se multiplieraient pour l'instant. Depuis l'ouverture de l'enseigne immobilière bruxelloise Sotheby's sur le segment de prestige en 2014, elle a concrétisé des ventes pour un montant de 206 millions d'euros, dont 85 millions rien

que l'an dernier. Les quatre transactions les plus importantes atteignent un total de 25 millions d'euros. Un château s'est négocié 11 millions d'euros et une villa uccloise a changé de propriétaire à 6,5 millions.

Du côté de l'Immobilière Le Lion, spécialisée dans l'immobilier de prestige depuis 40 ans déjà, on parle d'un marché attractif pour l'instant. «2017 a été une meilleure année que la précédente. Les attentats n'ont plus un effet négatif sur la décision des acheteurs. Mais à Bruxelles-Ville, on déplore néanmoins les incertitudes cumulées liées au piétonnier, au changement de bourgmestre et aux émeutes. Résultat: c'est surtout du côté d'Ixelles, de l'avenue Louise et de Val Duchesse (Auderghem) qu'on a multiplié récemment les transactions», détaille Suzanne Belgeonne, qui pilote l'agence.

Difficile d'avoir des chiffres précis sur ces ventes, la discrétion étant une des spécificités des intermédiaires spécialisés. Mais il est clair que Bruxelles-Ville a fait l'an dernier, malgré une actualité chahutée, une percée sur le segment du luxe. Celle-ci est passée de la sixième à la deuxième place dans le classement des communes les plus chères réalisé par le site internet Immo de Luxe. Seule Rhode-Saint-Genèse fait mieux encore pour l'instant.

Les prix de demande ont quant à eux augmenté en moyenne de 4 à 5%, poussés vers le haut par les acheteurs étrangers même si les Belges sont redevenus majoritaires l'an dernier. Chez Sotheby's, on chiffre à 75% le ratio d'acheteurs d'origine belge, les Français étant en perte de vitesse après une période faste pour la présidence Hollande, surtout du côté d'Uccle et Ixelles. «Depuis l'ère Macron, certains expats préfèrent attendre avant d'acheter, quitte à louer très cher, parfois jusqu'à 15.000 euros par mois. Mais de revente, il n'est pas question, et il reste bien difficile de trouver une maison en parfait état avec garage et jardin dans les quartiers prisés par les Français», précise-t-on chez Sotheby's.

3
Le pouvoir d'achat des Belges en hausse partout

Hier encore cornaqués par les acheteurs français ou néerlandais les plus fortunés, le marché de l'immobilier de prestige voit revenir en force les acheteurs belges et principalement flamands. Après la Côte, le Brabant flamand, Gand ou Anvers, ceux-ci sont également de plus en plus actifs et incontournables dans les quartiers huppés de la capitale où ils font exploser — par promoteur interposé — le prix des fonciers encore à bâtir. «Nombre d'entre eux ont réa-lisé de beaux placements et ne veulent plus thé-sauriser sur des comptes qui ne rapportent plus rien», indique-t-on chez Versluys.

«Il y a encore de belles marges à réaliser sur l'immobilier de prestige chez nous si on compare les prix avec ceux pratiqués ailleurs», renchérit-on chez ImmoBel, qui multiplie les développements résidentiels de niche pour l'instant.

TRAVIS KALANICK

L'ex-patron d'Uber vend près du tiers de sa participation

Le cofondateur et ancien patron d'Uber Travis Kalanick vend près du tiers de sa participation de 10% dans le spécialiste des véhicules de transport avec chauffeur, pour 1,4 milliard de dollars. Travis Kalanick a démissionné en juin de son poste de directeur général, sous la pression d'investisseurs qui lui reprochaient ses méthodes de gestion. Cette cession s'inscrit dans le cadre d'un accord avec un consortium mené par SoftBank, qui a pris une part de 17,5%

RODANIA COUPE LE SIFFLET DE SON AIR PUBLICITAIRE



«Ro-da-ni-aaa». Le célèbre air publicitaire diffusé lors de courses cy-

TOURISME BRUXELLOIS

La fréquentation des hôtels proche du niveau d'avant-crise

La fréquentation touristique des hôtels bruxellois s'est rapprochée l'an dernier des chiffres d'avant-crise avec un taux d'occupation annuel moyen de 70% en 2017, indique la Brussels Hotels Association (BHA). Cependant, le secteur continue en effet à être confronté à d'importants problèmes structurels. Le taux d'occupation annuel moyen, qui atteignait encore 72,6% en 2015, avait chuté à 61,3% en 2016. Les

PARADISE PAPERS



Une société appartenant en partie à Bono a acquitté de son propre gré 53.000 euros d'impôts qu'elle avait évité de verser à l'insu du chanteur d'U2. Bono

OMS

L'addiction aux jeux vidéo reconnue comme une maladie

Le «trouble du jeu vidéo» va être reconnu comme une maladie par l'Organisation mondiale de la Santé. La définition courante de ce trouble est «un comportement lié aux jeux vidéo sur internet ou hors ligne, qui se caractérise par une perte de contrôle sur le jeu, une priorité croissante accordée au jeu par rapport à d'autres activités, au point qu'il prenne le pas sur d'autres centres d'intérêt».

Parmi les autres symptômes figu-