

Le marché immobilier bruxellois en berne? Pas sûr!

L'Echo – Philippe Coulé – 03/09/22

Article complet pour les personnes inscrites gratuitement à *L'Echo*.

<https://www.lecho.be/entreprises/immobilier/le-marche-immobilier-bruxellois-en-berne-pas-sur/10249094.html>

Pour la première fois depuis 2007, l'activité immobilière a été forte pendant les mois d'été en Flandre et en Wallonie. À Bruxelles, les transactions sont toujours en recul, affirme la Fédération du Notariat. Un constat loin d'être partagé par les professionnels de la place, courtiers et promoteurs immobiliers.

Selon la Fédération du Notariat, le confinement a fait mal au marché immobilier. Mais le mois de juin a clairement marqué le début du rebond, avec 8,5% de transactions immobilières en plus qu'en 2019. Et après une accalmie en juillet, les acheteurs de biens immobiliers ont été particulièrement actifs en août avec une hausse annuelle des compromis enregistrés de 13%. "Et il n'y a jamais eu autant de **transactions immobilières** en juillet et en août en Belgique", affirment les notaires. Qui nuancent: **le constat vaut pour la Flandre et la Wallonie.**

Mais Bruxelles resterait à la traîne. La relance y semble moins rapide, sans alarmer outre mesure les notaires de la place : selon leur fédération toujours, le nombre de transactions immobilières enregistrées le mois dernier y est toujours inférieur de 6% à août 2019.

Pour Renaud Grégoire, notaire à Moha (Huy) et porte-parole de la Fédération du Notariat, rien de bien préoccupant dans ces nuances entre Régions. "Il faut être clair: je pense que, **nulle part en fin d'année, on ne récupérera le retard accumulé durant le confinement**, qui a vu une chute de l'activité de 30%. Mais l'actuelle relance soutenue est un bon signal pour le marché. Si elle est un peu moins rapide dans la capitale, c'est sans doute lié à plusieurs facteurs croisés difficiles à pondérer. Mais ce qui me semble évident, c'est que **l'impact psychologique de la crise sanitaire y a été plus prégnant plus longtemps, notamment durant l'été**. Et le retour à une activité normale y prend donc un peu plus de temps, même si la baisse encore enregistrée en août n'a rien de vraiment alarmant. On ajoutera à cela qu'un **léger exode urbain suite aux effets du confinement** sur certains habitants de la capitale pourrait également expliquer un petit glissement de l'activité vers la province", risque le notaire.

"Rien à signaler"

Du côté des professionnels du secteur très présents dans la capitale - promoteurs immobiliers et courtiers confondus -, **on nuance fortement cette baisse d'activité régionale chiffrée par les notaires**. «Rien à signaler de notre côté si ce n'est sur certains biens haut de gamme - avoisinant ou dépassant le million d'euros - pour lesquels les acheteurs potentiels postposent leur décision et prennent le temps de voir un peu plus clair sur l'évolution du marché. Mais sur les produits classiques – style appartements neufs dont le loyer escompté tourne autour de 1.000 euros -, **les investisseurs restent sur la balle et les transactions se finalisent toujours dans des délais habituels**. Les acheteurs acceptent même le fait que les rendements locatifs bruts aient été légèrement rabotés et passent sous la barre des 3%», constate Jean Corman, le patron de l'agence Victoire, très active au sud de la capitale. Son voisin Denis Latour (Latour & Petit) renchérit en annonçant **avoir encore mieux travaillé cet été que le précédent**.

Chez AG Real Estate, qui développe et commercialise pour l'instant plusieurs gros projets neufs à Ixelles et au centre de Bruxelles (Pentagone, canal), le son de cloche est plus net encore. Vanessa Issi, la directrice des ventes, a la pêche: « **On dépasse largement nos prévisions, y compris sur des commercialisations lancées en plein confinement**. J'ai recensé plus de 70 transactions cet été, dont 50 rien que sur notre projet Urban Court (rue du Marais), qui cartonne pour le moment. On va lancer la seconde phase du projet Canal Wharf, face à Tour & Taxis, et au vu des premiers contacts, je suis optimiste ». Le seul bémol à noter, qui ferait capoter ou retarderait un nombre non négligeable de transactions, c'est la frilosité actuelle des banques à octroyer les prêts hypothécaires. Mais on l'a déjà dit et répété.

Pour Bouygues Immobilier, son collègue Thomas André **parle même d'année record**: «Partout, les acquéreurs classiques et les investisseurs restent sur la balle. Que ce soit à Forest, à Evere ou au centre-ville, où on vient de lancer un plus petit projet - Cathedra - à l'ombre de la cathédrale Saints Michel-et-Gudule, tout se vend bien pour l'instant.

Tous donnent d'ailleurs rendez-vous en septembre pour voir confirmée par les chiffres leur perception actuelle du marché local.