

ESSENTIELLE IMMO

IMMOBILIER - ARCHITECTURE

Septembre 2019

ARCHITECTURE
CHARLES BRECKPOT

TABLE RONDE
RÉSIDENTIEL ACQUISITIF

PORTRAITS
D'ACTEURS
IMMOBILIERS

ANNONCES IMMOBILIÈRES - PRÈS DE 300 BIENS

La Libre BELGIQUE

N° 170



ENVIRONNEMENT VERDOYANT | LARGE ÉVENTAIL DE SERVICES

VOUS AVEZ MIEUX À FAIRE ENSEMBLE QUE DE VOUS OCCUPER DES CORVÉES MÉNAGÈRES.



CITY DOX. UN APPARTEMENT
À VOTRE SERVICE POUR
POUVOIR VOUS CONCENTRER
SUR L'ESSENTIEL : VIVRE.

Dans les magnifiques appartements City Dox, situés dans un nouveau quartier verdoyant, le long du canal, à deux pas du cœur de Bruxelles, vous profitez d'un mode de vie actif. Dans ce lieu multigénérationnel, une foule de services sont à votre disposition: conciergerie, nettoyage et repassage, livraison de repas, assistance médicale, ...

Pour plus d'informations, rendez-vous sur
www.citydox.be ou appelez Qubrik
au 02 669 60 20 ou Orpix au 02 375 18 78



**CITY
DOX**
ENJOY YOUR CITY

À partir de 167.500€*
1 chambre

* Hors frais, droits et honoraires.

BY
ATENOR
ACTING FOR CITIES

The World's Premier Auctioneers
of Modern & Vintage Timepieces

Antiquorum

Organise une journée d'expertises gratuites de vos pièces d'horlogerie chez **Hall of Time à Bruxelles**, le **Judi 26 septembre** de **10:30 h à 17h** avec **M. Julien Schaerer**, expert international.

*Pour les pendules ou objets volumineux merci d'envoyer au préalable des photos à **geneva@antiquorum.swiss**.*



75R Avenue Louise, Place Wiltcher's
(à côté de l'hotel Steigenberger)

1050 Bruxelles

Tel. +41 22 909 28 50

email geneva@antiquorum.swiss

www.antiquorum.swiss





21



75

ESSENTIELLE
IMMO

Photo cover: Serge Anton / Rédactrice en chef: Marie Pok /
Ont collaboré à ce numéro: Serge Anton, Thierry Laffineur,
Coordination et Commercialisation: Véronique Le Clercq
0475 57 62 35 – vero.leclercq@ipmimmo.be - Commerciales:

Daphné Mertens 0475 75 12 44 – daphne.mertens@ipmimmo.be – Sylvie Arku
02 211 27 46 – sylvie.arku@ipm-immo.be - Conception graphique & Pré-presses annonces:
IPM Ad Operations immo@essentielleimmo.be / Impression: IPM Press Print / Éditeur responsable:
François le Hodey

Lancée en 2001, la Libre essentielle IMMO vous propose tous les mois un petit aperçu de l'architecture, du marché immobilier et du design du moment. Cet été, notre graphiste, Fabrice Liben, a planché sur une nouvelle maquette, plus fraîche, plus actuelle, plus légère. Si la Libre essentielle IMMO réfléchit continuellement à de nouvelles propositions rédactionnelles, elle entend rester fidèle à ses valeurs et se faire l'écho de la diversité de l'architecture belge contemporaine, de l'innovation et de la créativité de ses auteurs. En phase avec les sujets traités dans les pages de votre Libre Belgique, elle se montre sensible aux enjeux actuels tels le réchauffement climatique, l'apparition de nouvelles politiques plus durables et celle de nouveaux modèles économiques. Elle entend vulgariser des concepts portés par des architectes inspirants en les traduisant par le portrait approfondi d'un bureau à travers ses différents projets. Et pour rêver d'horizons plus lointains, votre mensuel présentera également régulièrement des hôtels qui se distinguent par la qualité de leur aménagement intérieur ou de leur démarche architecturale. Dans un esprit plus respectueux du patrimoine et de l'environnement, avec cette touche de finesse et de distinction que nous recherchons également dans nos pages dédiées à l'immobilier belge. Dès cette rentrée, nous embarquons pour l'hôtel The NED, à Londres, une somptueuse restauration d'un bâtiment XIX^e.



MARIE POK
Rédactrice en chef

SOMMAIRE

PAGES RÉDACTIONNELLES

- P.06 ARCHITECTURE**
CHARLES-ERIC BRECKPOT :
DE LA COHÉRENCE DANS L'AMBIGUÏTÉ
ÉVOLUTIF
LUMIÈRE
- P.12 HÔTEL**
COMME AU CLUB
- P.13 AGENDA**
- P.14 VITRINE SALLE DE BAINS**
- P.18 TABLE RONDE**
RÉSIDENTIEL ACQUISITIF, LES VARIABLES
D'UNE DYNAMIQUE

PORTRAITS & ANNONCES IMMOBILIÈRES

- P.21 BIENS EXISTANTS**
- P.75 IMMO NEUF**

LOGIC
-IMMO.BE

Retrouvez toutes
nos annonces
immobilières
sur le site
Logic-Immo.be





CHARLES BRECKPOT

DE LA COHÉRENCE DANS L'AMBIGUÏTÉ

INSTALLÉ DANS UN ÉLÉGANT IMMEUBLE DE L'AVENUE LOUISE, CHARLES BRECKPOT S'EST SPÉCIALISÉ DANS LES PROJETS HAUT-DE-GAMME. OCCASIONNELLEMENT ASSOCIÉ À L'ARCHITECTE CAROLE LUEL AVEC QUI IL PARTAGE SON BUREAU, IL COMPTE À SON ACTIF DES CONSTRUCTIONS ET RÉNOVATIONS D'HABITATIONS DE PRESTIGE, AINSI QUE L'AMÉNAGEMENT DE RESTAURANTS ET D'UN BAR ÉPHÉMÈRE.

TEXTE : MARIE POK PHOTO : SERGE ANTON

En passant par l'atelier de Patrice Neirinck et d'Emilio Lopez Menchero à La Cambre, Charles Breckpot a bien pris conscience de l'importance de la recherche en architecture. Ses études sont pour lui un temps de réflexion intense, un moment privilégié. Il y apprend à questionner le contexte social et environnemental du projet, à développer un esprit analytique et un regard critique. Mais c'est avant tout le dialogue qui s'instaure avec le client qui nourrit ses projets. « Sans l'histoire humaine, l'architecture devient creuse », proclame-t-il. Quitte à en assumer les contradictions. Y compris celles de l'architecte !

Evolutif

La plupart des projets de Charles Breckpot consiste en des rénovations et transformations. De préférence en milieu urbain. Trois maisons classées l'ont particulièrement occupé ces dernières années. Les années 30 et 70 sont devenues pour lui un sujet d'étude passionnant. « L'histoire du bâtiment livre des éléments précieux. Mais il se peut que je rentre en opposition avec cette histoire, reconnaît le jeune architecte. Mais si celle-ci s'avère intéressante, par ses matériaux, les savoir-faire qui y sont déployés, l'aspect structurel... je la mettrai en valeur en priorité. Souvent en collaboration avec Monuments et Sites, je cherche ce qui a une valeur historique et patrimoniale et cherche alors à le préserver soigneusement. » Cela ne l'empêche pas de greffer des interventions contemporaines, avec le souci de les rendre discrètes : « Il faut trouver une dynamique évolutive, estime-t-il. Rien n'est considéré comme définitif. Chaque élément est sans cesse remis en question. Les gens sont de plus en plus mobiles, la notion de propriété va disparaître petit à petit. Tout cela doit

rester présent à notre esprit lorsque nous construisons ou rénovons de l'habitat. » Pour favoriser cette dynamique évolutive, l'architecte décloisonne volontiers les fonctions, en installant une bibliothèque dans la salle à manger ou un grand bureau dans le salon.

Dans une veine contemporaine classique, Charles Breckpot dessine des espaces confortables et lumineux.



Dans l'ensemble, le plan sera fluide, flexible et dimensionné en fonction des besoins des occupants. « Bien que mes projets soient en général de grande dimension, je suis intimement convaincu qu'il faut arrêter l'étalement urbain et vivre dans des espaces plus petits. L'avenir de l'architecture réside notamment dans un juste dimensionnement des choses, à l'image de ces grosses bourgades hollandaises, dense et bien connectées. »

Lumière

Au cours de son analyse de la rénovation à entreprendre, le jeune homme passe énormément de temps à l'extérieur du bâtiment, dans le jardin s'il y en a un. Il observe les mouvements de la lumière, l'ombre portée sur les façades et bâtiments voisins, l'impact qu'auraient les différentes ouvertures. La recherche de lumière naturelle préoccupe beaucoup Charles Breckpot qui privilégie les puits de lumière. Comme l'avait développé Alvar Aalto dans la bibliothèque de Viipuri, dans différents bâtiments administratifs et dans sa propre maison, la source lumineuse zénithale disparaît par la profondeur des parois du lanterneau, ce qui améliore sensiblement la qualité de l'éclairage. « La source est ainsi rendue abstraite. J'intègre souvent aussi l'éclairage artificiel à l'intérieur du puits de lumière. Pour l'éclairage artificiel, j'essaie de maintenir la plus grande sobriété. Je veille à ce qu'il ne soit trop invasif en ciblant de façon précise les points à illuminer. »

Complexité

Méticuleux, Charles Breckpot consacre également beaucoup de temps à la recherche de fournisseurs. Il tente de débusquer des petites fabriques et entreprises, de créer un réseau de passionnés avec qui il ira jusqu'à choisir l'arbre dans lequel il fera réaliser les menuiseries ou les cailloux qui seront coulés dans un granito. Bien que très précis dans le suivi des détails, il ne cache pas son goût pour l'imperfection, comme dans la culture japonaise. Bien que la plupart de ses projets s'habillent de couleurs neutres, Charles Breckpot aspire à injecter davantage de couleurs dans ses intérieurs. Les couloirs, traits d'union de l'habitation, sont particulièrement investis : couleur contrastée, fonction hybride et autres détournements en font des articulations dynamiques. Se référant à Robert Venturi (*De l'ambiguïté en architecture*) il plaide pour l'admission de la complexité, la juxtaposition de plusieurs idées, le mélange des fonctions. Inspiré par les idées de cet architecte américain, Breckpot a carrément abandonné la question stylistique. Ce qui le motive, à travers ces choix dont les contradictions sont assumées, c'est de dégager une cohérence qui rende le projet paisible. La sérénité passe par l'acceptation de la complexité.

3 questions

À CHARLES BRECKPOT

Un livre de chevet ?

Sapiens de Yuval Noah Harari.

De l'ambiguïté en architecture de Robert Venturi

Un artiste inspirant ?

James Turrel pour son travail sur la lumière. Je voudrais aussi attirer l'attention sur des artistes belges comme Sophie Whetnall et Fabrice Samyn qui questionnent le lien à l'environnement, révèlent des choses invisibles.

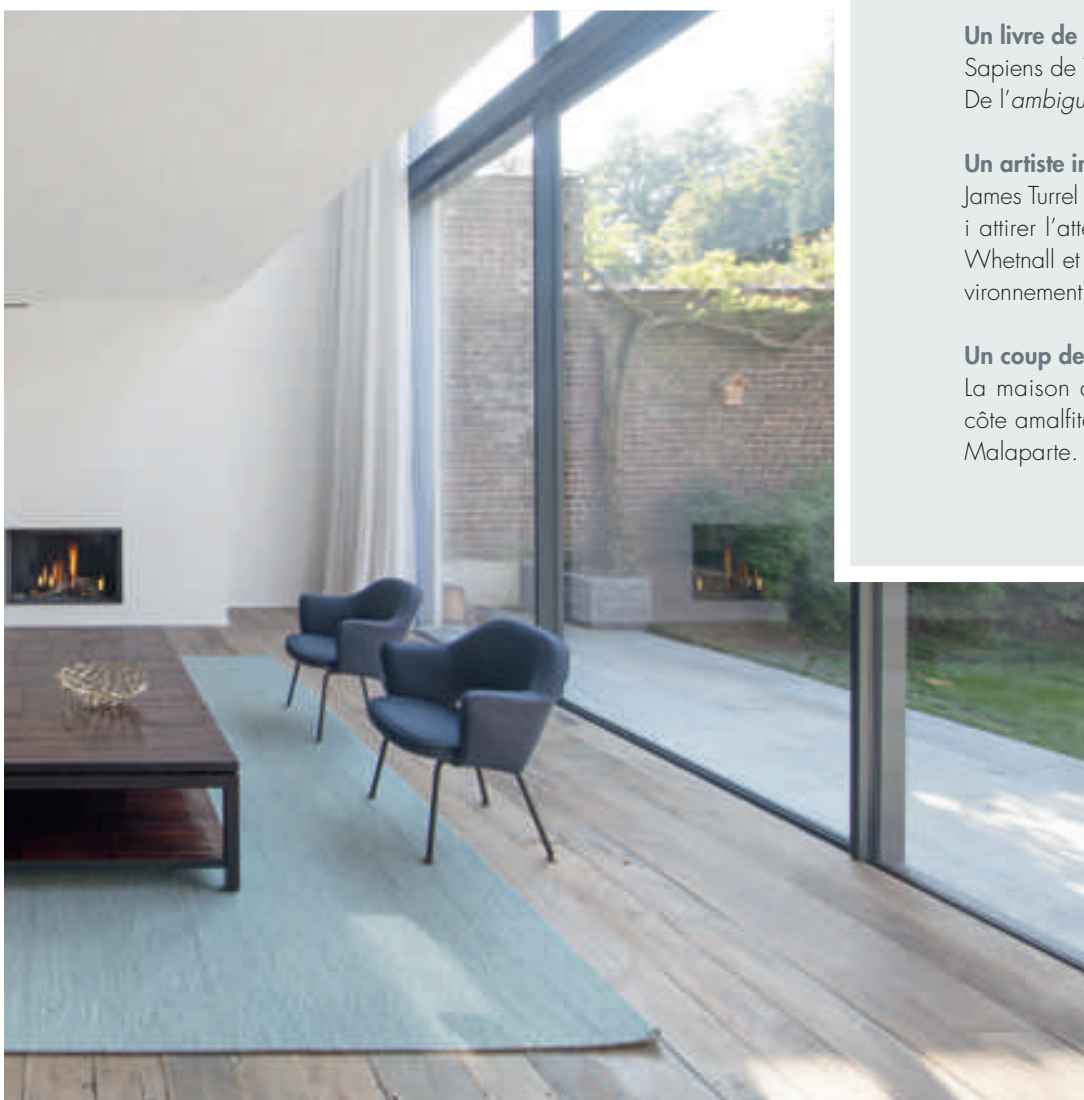
Un coup de cœur architectural hors Belgique ?

La maison de vacances de Sol Lewitt à Praiano sur la côte amalfitaine, et, non loin de là, la maison de Curzio Malaparte.

Charles Breckpot

Avenue Louise 186, 1000 Bruxelles
+32 2 351 34 00

Infos : www.breckpotluel.com





Sur fond de skyline,
le salon vitré sur trois
côtés se prête à tous les
aménagements.

Ce luxueux appartement fait partie d'un projet plus large : la restauration d'un bâtiment de 1952, autrefois entièrement dévolu au bureau. Après avoir mis tous les plateaux à nu, afin de donner une nouvelle identité à chaque étage, l'architecte a converti la plupart des étages en logements. La façade a conservé son caractère à travers le dessin des fenêtres d'origine. Au dernier étage, Breckpot a aménagé un penthouse dont la préciosité des matériaux et la qualité de l'éclairage en font une habitation somptueuse. On y pénètre au grand jour, face à un escalier éclairé par la luminosité de l'étage supérieur. Le premier niveau comprend une belle grande cuisine, ouverte sur la salle à manger. La texture du sol offre un toucher étonnamment doux. « J'ai utilisé

une pierre calcaire traitée à l'acide », nous apprend l'architecte. Les armoires intégrées sont en chêne teinté et arborent des poignées en bronze de la marque belge Dauby. À côté de la cuisine/salle à manger se trouve un bureau/bibliothèque. Ces deux pièces combinent deux fonctions, illustrant la volonté de l'architecte de créer des espaces hybrides pouvant jouer plusieurs fonctions simultanément. De l'autre côté de l'escalier, la zone de nuit comprend 3 chambres et 3 salles de bain. Pour ces dernières, le choix des matériaux s'est porté sur de la céramique (Casa Dolce Casa Pietre/3 Limestone) pour le sol, du marbre d'Amérique du Nord pour les tablettes et une robinetterie Paffoni.

VUE DU CIEL

AU SOMMET D'UN DES PREMIERS IMMEUBLES DE BUREAUX BRUXELLOIS DATANT DE 1952, CHARLES BRECKPOT A CONSTRUIT UN PENTHOUSE QUI COIFFE LE BÂTIMENT D'UN SALON JOUISSANT D'UNE DES PLUS BELLES VUES SUR LA CAPITALE.

TEXTE : MARIE POK PHOTOS : SERGE ANTON



Un étage supplémentaire a été posé sur le toit, offrant un espace salon surdimensionné de 80m². Vitré sur trois côtés, il offre une vue panoramique sur les toits de Bruxelles. Au prix d'une opération spectaculaire et l'aide de grues pharaoniques, l'architecte a fait dresser des murs-rideaux (vitres toute hauteur dans un châssis alu) tout autour de la pièce. La luminosité y est telle qu'il a résolument opté pour un sol en chêne teinté noir et un mur en bois foncé intégrant différentes fonctions de service. Très sobre, la pièce se prête à différentes adaptations sur fond de vue urbaine. « Il est primordial que les habitants s'approprient l'endroit, même dans le cas d'une location. Par la magie de cette vue, ce lieu avait un cachet indéniable. Sa neutralité et sa flexibilité permettent toutes les interprétations. » L'espace n'a pas manqué d'inspirer l'actuelle locataire qui en a fait un lieu où se mêlent différentes cultures, matières et textures. Le végétal et le design y cohabitent dans une explosion de couleurs. A la fois naturel et fascinant.



Posé au sommet d'un immeuble bruxellois ce cube vitré sur trois côtés jouit d'une vue imprenable.



Sol en pierre traitée à l'acide, armoires en chêne et poignées de bronze très présentes.

LIMPIDE

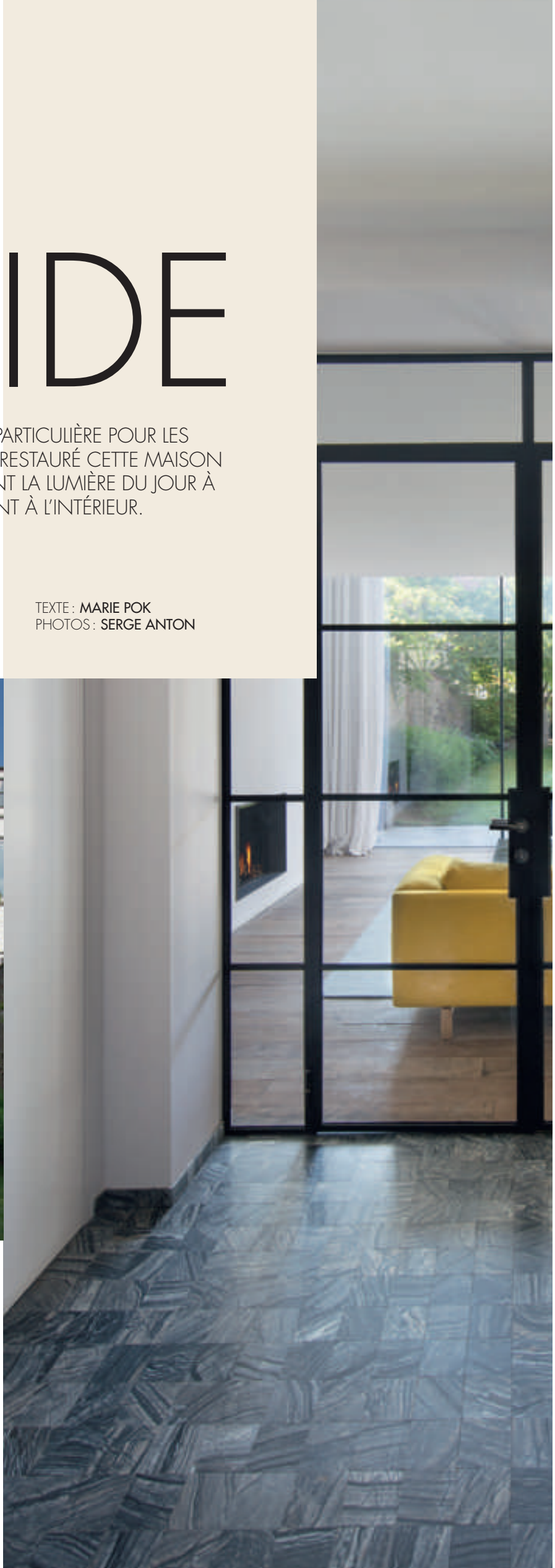
AVEC UNE ATTENTION TOUTE PARTICULIÈRE POUR LES MATÉRIAUX, CHARLES BRECKPOT A RESTAURÉ CETTE MAISON EN FLUIDIFIANT LE PLAN ET INVITANT LA LUMIÈRE DU JOUR À PÉNÉTRER GÉNÉREUSEMENT À L'INTÉRIEUR.

TEXTE : MARIE POK
PHOTOS : SERGE ANTON



Le garage, à gauche, a été agrandi et augmenté d'un étage.

A l'origine, cette maison urbaine était flanquée d'un petit garage. Celui-ci a été agrandi et surmonté d'un étage, amplifiant le volume et les possibilités de cette habitation. Le remaniement a été plus profond qu'il n'y paraît. Les fonctions étaient dispersées et ont été ramenées à un plan plus conventionnel. Toutes les pièces de vie ont été concentrées au rez-de-chaussée et les quatre chambres et salles de bain se répartissent sur les étages. Le jardin a été abaissé pour





Contraste des
matériaux : sol en
marbre et salon en
vieux teck.

se retrouver de plain pied avec le rez-de-chaussée et fluidifier l'accès et la relation avec le jardin. Le volume du garage a été agrandi afin de donner plus d'espace à la cuisine salle à manger. L'ouverture de la façade arrière crée la surprise : elle a été ouverte sur 13m et près de 7m de hauteur. La lumière inonde ainsi les pièces de vie.

Les matériaux ont été choisis avec soin. Dans le salon, le plancher en vieux teck ajoute une note un peu plus brute et chaleureuse. Ailleurs, c'est un marbre Imperador Grey qui donne le ton. La cuisine doit son caractère à l'utilisation de pierre verte. Le plan de travail en marbre vert africain resplendit sous son éclairage naturel diffusé par un lanterneau. Les parois profondes de celui-ci font rebondir la lumière qui diffuse ainsi un éclairage indirect.



Le plan de travail en marbre vert
resplendit sous le lanterneau.

COMME AU CLUB

A LONDRES, DANS LA CITY,
L'HÔTEL THE NED INVITE À OUBLIER
L'ANGOISSE DU BREXIT ET À SE
SOUVENIR DU FASTE ANGLAIS DES
ANNÉES 30.

TEXTE : CATHERINE EODARD

L'hôtel The Ned occupe
l'ancien siège de la Milton
Bank, construit en 1924



Rien de plus chic que l'ambiance de ces clubs anglais, élégants lieux de socialisation qui se développèrent à l'époque victorienne pour inciter les hommes à se retrouver entre eux pour entendre l'une ou l'autre conférence, discuter affaires ou jouer à divers jeux de société. The Ned est un hôtel londonien qui reproduit cette ambiance cossue et distinguée dans les murs de l'ancien siège de la Midland Bank. L'immeuble avait été érigé en 1924 par Sir Edwin 'Ned' Lutyens.

Après 8 ans d'abandon, cet impressionnant bâtiment a retrouvé une nouvelle vie grâce à l'intervention d'une équipe menée par le bureau londonien EPR architects. Avec respect pour l'histoire et le prestige du site, ceux-ci ont soigneusement conservé les caractéristiques de ce lieu d'exception : l'escalier en colimaçon tout de marbre avec sa rampe ouvragée, les salles de réunion, les lambris de noyer des bureaux de direction... Certains lustres ont également été restaurés. L'ancienne chambre forte abrite aujourd'hui un bar à cocktails dont les tables s'immiscent entre les 3800 coffres-forts individuels. Dans les chambres, les architectes ont puisé dans le répertoire victorien comme dans celui des années 20-30, tout en assurant un confort contemporain aux hôtes. Certaines pièces de mobilier sont vintages, d'autres ont été fabriquées dans l'esprit de la grandeur passée du lieu. Les tapis et tissus associent des couleurs vives, épicées : rouge, moutarde, émeraude. L'hôtel comprend 252 chambres, huit restaurants, six salles de conférences, un spa avec hammam et un club dont les membres profitent de la piscine sur le toit avec vue sur la cathédrale Saint-Paul. La majestueuse façade en pierre de Portland et le décor huppé des espaces intérieurs font revivre les grandes heures de la Midland Bank qui, fondée en 1830, contribua à la croissance de l'économie anglaise.

Infos : <https://www.thened.com/>

MANUFACTURE DES ARDENNES**Les 27, 28 et 29 septembre à Ouffet.**

Durant trois jours, on découvre du mobilier entièrement réalisé dans nos Ardennes, dont une grande table de 12m en Douglas scié près de Vielsalm et deux tables de plus de 2m en un seul bloc de pierre. Mais ce qui créera la surprise c'est le nouveau concept de Tiny House entièrement autonome imaginé par Yves de Schaezen. Eau, chauffage, isolation, électricité, tout a été pensé pour une autonomie absolue. A suivre.

**DESIGN SEPTEMBER****Jusqu'au 1er septembre.****Mudac, place Cathédrale 6, Lausanne**

Dans la foule des événements de toute échelle, pointons cette année la conférence de Paola Navone (Flagey 26.09), la prolifique dona du design de mobilier, l'exposition des pièces jamais éditées de Jules Wabbes, et l'ouverture d'une nouvelle section de design contemporain au Brussels Design Market (Tour et Taxis, 28-29.09). On est également très curieux de voir l'exposition « Modern Ceramic » orchestrée par un expert au flair incomparable, Jean-François Declercq. Dans un bâtiment industriel proche du Botanique, il a sélectionné des œuvres de Bela Silva, Enric Mestre, Nana Debs, Ben Storms et Marc Baroud, que l'on retrouve d'ailleurs exposé à l'Atelier Jaspers, autre lieu incontournable du mois de septembre.

Programme complet et infos pratiques : designseptember.be

EXPANSION.BE

UNE
DANS
LE VENTRE

PRÉSENTE :

LE WEEK-END
MAISONS &
ARCHITECTES
6^E ÉDITION

5 & 6
OCT 2019

DES DIZAINES D'HABITATIONS À DÉCOUVRIR

LES 5 & 6 OCTOBRE, DES DIZAINES DE CONSTRUCTIONS NEUVES ET RÉNOVATIONS RÉCENTES RÉALISÉES PAR DES ARCHITECTES WALLONS ET BRUXELLOIS OUVRIRONT GRATUITEMENT LEURS PORTES AUX VISITEURS.

INSCRIPTION OBLIGATOIRE ET CATALOGUE EN LIGNE SUR
WWW.MAISONSETARCHITECTES.BE



PARTENAIRES MÉDIA :



beObank



VDV

LAMBERT MONT

AVEC LE SOUTIEN DE :



UNE ORGANISATION DE :





« COCOONONS » DANS LA SALLE D'EAU !

PLUS QU'UNE PIÈCE TECHNIQUE VOUÉE À LA TOILETTE, LA SALLE DE BAINS S'ENVISAGE DÉSORMAIS COMME UNE BULLE DE DÉTENTE OÙ L'ON AIME SE DÉLASSER ENTRE MUSIQUE, SENTEURS ENIVRANTES, ET JEUX D'EAUX ÉTUDIÉS.

TEXTE : VIRGINIE STASSEN

Le four, les plaques de cuisson, la hotte et le réfrigérateur constituent les éléments de base de la cuisine. Ensuite, selon les besoins, les habitudes, le budget et l'espace disponible, on peut y ajouter un lave-vaisselle, un four à micro-ondes, un congélateur, voire même un lave-linge... Sans oublier le petit électroménager : cafetière, grille-pain, mixer, blender... Autant d'éléments qui, au fil du temps, ne cessent de s'esthétiser, de s'améliorer, de se miniaturiser.

De plus en plus intuitifs

Les agents immobiliers vous le diront tous : après l'aspect général de la maison et la cuisine, c'est à la salle de bains que les acheteurs potentiels sont les plus attentifs. En effet, cette pièce a gagné ses galons ces dernières années : après une fonction purement hygiénique, la voilà aujourd'hui considérée comme un espace de bien-être, de plaisir et de ressourcement à part entière.

La déco y est privilégiée à travers une mise en scène chaleureuse, zen et conviviale. Cela n'exclut pas l'intégration de la technologie avec notamment de la balnéothérapie, des douches à jets, de l'aromathérapie et même, dans certains cas, un espace sauna/hammam...

Dans ce même esprit, certaines armoires sont connectées – même si elles restent encore marginales - comme par exemple Le Smart Mirror, fruit d'un savoir-faire belge, permettant de connecter sa musique au miroir et de le désembuer de façon automatique.

De la douceur, encore de la douceur...

Au niveau mobilier, on ne se situe désormais plus dans le rectiligne ni dans l'hyper arrondi, mais dans un harmonieux compromis. Côté couleurs, les teintes chaleureuses sont favorisées, mais aussi les coloris intenses comme le noir ou l'anthracite.

Le vintage s'invite lui aussi par petites touches, tandis que les matériaux sont mixés (bois/pierre/métal, par exemple), avec notamment des finis brossés ou usés pour un style faussement ancien. Au sol, rien de tel qu'un revêtement de petits galets dont la sensation sous les pieds est particulièrement stimulante. Le bois offre également un fini chaleureux, mais si vous craignez les éclaboussures, vous pouvez aussi miser sur un carrelage imitation bois (de nos jours, son aspect est carrément bluffant !).

Les plantes, pour une touche verte et une salle de bains vivante, sont également recommandées dans cette pièce humide pour leur aspect « nature » et décoratif.

Mais pour une ambiance vraiment relaxante, rien de tel qu'une lumière tamisée (avec un variateur si nécessaire), des lampes indirectes et, bien-sûr, des bougies...

Autre équipement incontournable : le radiateur sèche-serviettes. Non seulement il offre une serviette bien chaude au sortir du bain ou de la douche (toujours un bonheur), mais il réchauffe également la pièce de façon homogène.

Immersion en eau douce

La baignoire, outre sa fonction relaxante, tient elle aussi un rôle décoratif de premier ordre. Qu'elle soit en îlot (au centre de la pièce) ou de coin, elle joue les stars dans des mises en scène parfois spectaculaires. De plus, de nombreuses options en font un bijou de technologie, qu'il s'agisse de la balnéothérapie (alternant différents types de massages aquatiques), de la chromothérapie, ou encore de la diffusion d'huiles essentielles. Pour la musique, il existe des enceintes sans fil résistant aux projections d'eau.

Une douche minimaliste

Côté douche, les versions XXL, quand c'est possible, remportent la palme. La douche italienne devient un classique, tandis que les grandes parois transparentes apportent une sensation d'ouverture tout en laissant circuler la lumière. Pour encore plus de confort, un espace walk in pour se sécher et s'habiller à l'aise est de plus en plus souvent prévu.

Les douches aussi offrent des options bien-être, qu'il s'agisse d'un effet « pluie tropicale », d'une fine brumisation, ou encore de douces averses relaxantes. Côté technologies, certains modèles de luxe proposent également un tableau de commande électronique permettant de choisir la température de l'eau ainsi que le programme souhaité (avec massages ciblés, chromothérapie, musique, etc.).



INSPIRATION

Design, économie, écologie, technologie... on innove aussi dans le monde de la salle de bains et il n'est pas toujours facile de s'y retrouver. Alors, un bon conseil, demandez l'avis de nos conseillers pour votre projet en sanitaire, chauffage, ventilation ou énergies renouvelables. Cela ne coûte rien, mais cela peut rapporter gros. Rendez-vous dans nos showrooms pour découvrir toutes nos solutions. Consultez notre catalogue sur www.facq.be

FACQ. PERSONNE NE COMPREND MIEUX VOTRE SALLE DE BAINS.



salle de bains
chauffage

SALLES DE BAINS

QUOI DE NEUF EN 2019 ?

LA SALLE DE BAINS EST AUJOURD'HUI UNE PIÈCE À VIVRE À PART ENTIÈRE. REVÊTEMENTS, MOBILIER, ÉCLAIRAGE, ON Y RETROUVE TOUS LES CODES HABITUELS DE LA DÉCO... ZOOM SUR LES DERNIÈRES TENDANCES DE L'ANNÉE.

TEXTE : VIRGINIE STASSEN

1. Du relief. En 2019, finis les murs lisses ! Qu'il s'agisse de bois brut, de pierre rugueuse, ou encore de carrelages granuleux ou même sailants, le relief est partout : aux murs, mais aussi au sol. Cette tendance apporte du caractère au lieu et tranche avec le look « hygiénique » d'antan.

2. Du graphisme. Concrètement, la salle de bains privilégie désormais un fond neutre (par exemple du blanc ou du beige), accueillant de fines lignes sombres. En pratique, cela peut se matérialiser par l'encadrement d'un miroir, la tranche d'une douche ou les pieds noirs d'une baignoire. Autre must : une robinetterie offrant une finition noire mate associée au blanc des vasques et des baignoires.

3. De grandes baies vitrées. Souvent cantonnées à de petites pièces sombres dotées de fenêtres microscopiques - voire même aveugles - les salles de bains d'autrefois sont désormais loin derrière nous. En 2019, les salles d'eau ont soif de lumière naturelle. Elles élisent même domicile dans les vérandas ou les verrières (tout est possible), quand c'est techniquement faisable. Les néons lugubres des décennies passées sont bel et bien dépassés ! Les grandes fenêtres (habillées de stores vénitiens ou de verre opaque pour éviter les regards indiscrets) laissent désormais entrer franchement la lumière.

4. Du vert ! On ne parle pas de la couleur (quoique...), mais bien de l'écologie : la salle de bains, comme les autres pièces de la maison, n'échappe pas à la vague verte actuelle, et c'est tant mieux ! On parle ici de l'emploi de matières naturelles (et donc recyclables)

comme le lin, le coton ou le bois, mais aussi d'économies d'énergie. C'est surtout la consommation d'eau qui est visée : les robinets s'équipent de mousseurs qui mélangent l'air à l'eau, les cuves des chasses d'eau dans les toilettes passent souvent de 6 à 3 litres, et les douches sont préférées aux baignoires.

5. La connexion. Environnemental ne veut pas dire déconnecté et la salle d'eau suit là aussi la tendance des autres pièces de la maison. On parle non seulement des miroirs connectés (s'allumant par détection de mouvement s'ils disposent d'un éclairage, et permettant d'écouter sa liste de musique), mais aussi des robinets qui s'enclenchent lorsqu'on s'apprête à se laver les mains...

6. Les plaisirs du hammam. Dans cet esprit de confort et de technologie accrue, les douches-hammams hydromassantes sont aujourd'hui très prisées. Même si les « vrais » hammams maçonnés, avec mosaïque et plafond en forme de dôme, séduisent toujours les puristes (mais ce type de mise en œuvre s'avère beaucoup plus complexe et coûteux, et nécessite davantage d'espace). Pour régénérer l'organisme en profondeur, le hammam se combine aussi à la chromothérapie et à la diffusion d'extraits de plantes aromatiques.

7. Le sauna ou la cabine infrarouge. Si vous préférez la chaleur sèche, mieux vaudra alors vous diriger vers le sauna finlandais traditionnel, que vous pourrez placer dans un coin de votre salle d'eau si celle-ci est spacieuse. Autre alternative, moins suffocante : la cabine infrarouge. Dans ce cas, la chaleur émane de pierres de lave réchauffées par un système électrique. Ce type de cabine émet des rayons infrarouges longs qui pénètrent le corps et la peau à plus ou moins 4 mm. Ce système réchauffe les tissus musculaires et les organes, et provoque une transpiration trois fois plus intense qu'un sauna traditionnel, avec une chaleur ambiante nettement plus basse (de 40 à 60°C). Ces systèmes misent également sur le bien-être avec, pour certains modèles, des lampes LED et des haut-parleurs pour écouter de la musique tout en se relaxant.



FAITES-NOUS CONFIANCE POUR VOTRE INSTALLATION ÉLECTRIQUE ET DOMOTIQUE



Entreprise d'électricité générale au service des particuliers et des **entreprises**.



Rue de Stalle, 97 1180 Uccle - TEL. 02 384 18 66
E-MAIL. info@ewe.be

www.ewe.be



RÉSIDENTIEL ACQUISITIF, LES VARIABLES D'UNE DYNAMIQUE

TEXTE : THIERRY LAFFINEUR/EGLANTINE DUBRULLE - PHOTOS : BERNARD DEMOULIN



Outre la part grandissante prise par les investisseurs (privés et institutionnels), le marché résidentiel (2017 > 2018) montre une activité soutenue marquée par différents facteurs dont :

Une croissance du volume des constructions (+3%) et de leurs prix (+2,5% appartements et +4% maisons); Une augmentation du nombre de crédits (+/- 10%) et du montant emprunté (+2,5%); Une baisse du prix du foncier (-0,6%) et une préférence pour les appartements neufs notamment liée au vieillissement de la population et au ralentissement des opérations d'aménagement/rénovation.

Au vu de ces éléments inscrits dans une dynamique de marché, la présente table ronde a posé la question de l'avenir du résidentiel et de ses besoins. Pour y répondre le panel des intervenants réunissait : **Jean Houtart** – Administrateur - Les Viviers, **Stijn Leblicq** - Administrateur - RGF Life, **Philippe Sallé** – Head of Development – BPI, **Philippe Coenraets** – Avocat – Coenraets & Associés, **Olivier Weets** – Directeur du Développement – Equilis, **Jean-François Thibaut** – Directeur – TRIOR, **Thierry Herpain** – Directeur - Herpain Urbis, **Philippe Rosy** – Administrateur - Engel & Völkers Brubel.

LE SEUIL DES 500.000€

Comment jugez-vous le marché actuel et ses besoins ?

Si tout le monde s'accorde sur la dynamique du marché, en particulier pour les biens d'une valeur inférieure à 500.000€, les analyses divergent au-delà de ce montant.

Si **J. Houtart** rappelle que : « Le seuil de ce dynamisme est aussi fonction de la localisation géographique du bien. Rochefort ou Senefte – où nous commercialisons 256 unités en 3 phases (prix moyen +/- 2300€/m²) ne sont pas Bruxelles! », **P. Rosy** relève un autre phénomène : « Alors que l'offre de biens identiques (1 à 2 chambres, 80 à 100m²) dépasse les demandes, celle de biens haut-de-gamme (300 à 400 m², plus de 500 k€) est insuffisante. »

Une situation relativisée par **P. Sallé** : « Il peut arriver, lors d'une demande pour de grands appartements, que d'aucuns achètent et fusionnent plusieurs petites unités. Mais cela reste actuellement des ventes plutôt occasionnelles ».

A nuancer selon **P. Coenraets** : « Il n'existe pas vraiment de clientèle bruxelloise prête à débours 4 à 5 millions€ pour un appartement de 300m²! »

Projet mixte et double proximité

Autre considération avancée par **O. Weets** « Le résidentiel – devenu notre activité majeure - réinvente son modèle à travers de nouveaux concepts. Le facteur déterminant – outre l'accessibilité - est désormais celui de l'environnement immédiat du bien. Les projets mixtes (logements, services, commerces) et le retour des 'quartiers' animés par de petites enseignes font écho au besoin de proximité des résidents. »

Il en est ainsi du projet des 'Papeteries de Genval' à Rixensart (17.000 m² de commerces, 300 appartements et une maison de repos) qui, comme le confirme **J.F. Thibaut** : « s'inscrit dans une logique de double proximité : à la fois à l'échelle des réseaux/axes de circulation et à l'échelle locale (notion de 'walking distance' aux facilités).

Cette double proximité est aujourd'hui un critère majeur d'achat.

Par ailleurs, la Région wallonne - qui a multiplié les opérations de *lotissements* depuis une dizaine d'années - voit les maisons 2 ou 3 façades (parcelles de 3 ou 4 ares) connaître un franc succès. Outre une question de coût, il existe une volonté politique de réduire l'étendue du bâti au vu de la raréfaction du foncier.

LES BANQUES JOUENT L'IMPASSE !

L'investissement immobilier est-il devenu une 'évidence' ?

« A l'heure où les revenus des comptes d'épargne sont ridicules, les placements boursiers sans attrait pour certains et les taux quasi négatifs », **S. Leblicq** souligne que : « l'investissement immobilier est désormais le plus logique tant pour des raisons fiscales que de rendement. Ce que montre le ratio 50/50 (propriétaires/investisseurs) lors de l'acquisition de la plupart des nouveaux développements ».

Il existe toutefois un hiatus ignoré par la plupart. Aujourd'hui, alors que 292 Milliards€ 'dorment' sur les comptes, aucun banquier ne recommande l'investissement immobilier !

Pourquoi ?

« Parce qu'il s'agit là d'une ressource fondamentale pour leur fonctionnement (lisez gagner leur vie)! En conséquence, les banques recommandent des placements dans des





Jean Houtart
Administrateur
LES VIVIERS



Stijn Leblcq
Administrateur
RGF LIFE



Philippe Sallé
Head of Development
BPI



Philippe Coenraets
Avocat
COENRAETS & ASSOCIÉS



Olivier Weets
Directeur Développement
EQUILIS



Jean-François Thibaut
Directeur
TRIOR



Thierry Herpain
Directeur
HERPAIN URBIS



Philippe Rosy
Administrateur
ENGEL & VÖLKERS
BRUBEL

fonds internes et gardent ainsi la mainmise sur ces capitaux ! Dans ces conditions, nous conseillons aux clients en recherche de placements/rendements d'investir leur capital pension dans l'immobilier (nous disposons de l'ingénierie financière pour de tels montages 'sur mesure'). Ce capital verra sa valeur s'aligner sur celle du bien acquis et croître, alors que dans le cas d'une épargne, elle diminuerait dans le temps ! » Autre évidence avancée par **J. Houtart**, celle de la sécurité d'investissement. « Dans un monde toujours marqué par le spectre de la crise financière de 2008, les arguments tels ceux d'un investissement concret réalisé sur un marché stable et soutenu (il répond à un besoin vital) ou encore celui d'une épargne forcée, sont irréfutables. »

Les jeunes générations veulent de la mobilité et des loisirs et non consacrer 30% de leurs revenus à un logement

O. WEETS



Pour quel rendement ?

J.-F. Thibaut: « Entre 2,5 et 3,5 % nets en théorie. En pratique il est assez difficile de dépasser le seuil des 3%. »

P. Rosy: « C'est exact si vous considérez le rendement immédiat. Ce ne l'est pas si vous comptez le rendement à 10 ans, assorti à la valorisation du bien. »

P. Coenraets: « Un rendement de 3,5% nets à 10 ans est une quasi-certitude, d'autant que la plus-value n'est pas taxée, contrairement à ce qui se passe en France. »

BONS PRODUITS MAIS MAUVAISES CIBLES !

Sur le marché des propriétaires occupants, la question de l'accès des primo-accédants suscite l'inquiétude de certains. A cet égard, **P. Coenraets** dresse un constat 'alarmant' : « Face à la valeur globalement stable du foncier et à la hausse des coûts de construction (effet des nouvelles exigences), il est inquiétant de voir les pouvoirs publics ajouter une nouvelle couche à leur lasagne réglementaire en imposant, en dehors du cadre réglementaire que constitue le R.R.U., des normes d'habitabilité supplémentaires, poussant à une augmentation de la taille minimum des logements et au pourcentage

de grands logements. Dans ces conditions, il est à craindre que ce ne soit plus le marché qui décide du comment construire mais bien de voir les pouvoirs publics s'y substituer et décider à sa place ! ».

Avis nuancé par **P. Sallé** qui voit le marché « se réguler assez sagement, tant par rapport aux promoteurs, qu'au public ou qu'aux produits ... qui continuent à bien se vendre. »

Une question revient toutefois. Avancée par **P. Coenraets**, elle nous interroge quant à savoir si les petits logements sont vendus à ceux qui en ont réellement le plus besoin ? La réponse est sans doute négative. Ce sont généralement des produits d'investissement alors qu'il devrait s'agir prioritairement de biens destinés aux « primo-accédants ».

Faut-il y voir une lacune dans les aides aux primo-accédants ?

Les avis sont partagés.

Certains avancent que sans aide extérieure (parents) ou la constitution d'une épargne personnelle, l'accès à la propriété est désormais impossible. D'autres – à l'inverse – jugent les aides suffisantes pour permettre un premier achat (ex. : abattement fiscal de 175.000€ sur l'existant à Bruxelles).

Par contre, l'unanimité se fait sur le besoin d'incitants fiscaux facilitant l'accès des primo-accédants au neuf.

Quid du comportement des générations montantes face à l'acquisition immobilière ?

« Entre 2012 et 2016, les dépenses 'logements' consenties par les ménages sont passées de 28 à 31 % de leurs revenus. » C'est ce que rappelle **O. Weets** qui souligne par ailleurs : « Des études très récentes montrent que les jeunes générations ne souhaitent plus consacrer un tel budget à l'habitat. Ils veulent de la mobilité, des loisirs et ne plus s'astreindre à l'entretien d'un logement. »

Tendance lourde résumée par **P. Rosy** : « Les jeunes ne veulent plus posséder ! ».

C'est exact. Comme le précise **Th. Herpain** : « Si le résidentiel belge reste aujourd'hui encore - contrairement à ses voisins européens - un marché de propriétaires -, les jeunes générations, égarées des modes de vie innovants (car sharing, coliving, etc), bousculent ce modèle traditionnel. Il y a une métamorphose dont nous devons tenir compte dans nos offres de produits. »

DERIVES D'UNE SUR-REGLEMENTATION

S'agissant des logements sociaux, on ne peut ignorer l'incohérence existant entre la politique sociale et la réglementation d'urbanisme. Ce que souligne **O. Weets** : « Alors que le déficit de logements sociaux dans la Région bruxelloise atteint 43.000 unités, comment le marché peut-il jouer son rôle et répondre à ce besoin dès lors qu'un RRU (Règlement Régional d'Urbanisme) contraint

la construction à des règles de superficies intenables? Une piste possible consisterait à produire des logements de *qualité environnementale*, en mutualisant/partageant certains espaces de l'immeuble (fitness, salon TV, coworking, ...). »

Pour **P. Coenraets** : « Une autre piste existe. Il conviendrait de faire basculer une partie plus significative encore des occupants de logements sociaux vers le marché de l'acquisitif. Or on constate, situation paradoxale, que les normes d'habitabilité du logement social et du logement moyen (normes City Dev) sont plus contraignantes que celles du RRU appliquées au logement libre ! »

Comment expliquer l'obsession des autorités à réglementer l'habitat?

« Elle s'inscrit dans une volonté de surprotéger le consommateur final (dans ce cas l'occupant d'un bien) par une réglementation et des exigences accrues affectant tous les niveaux de la filière immobilière : du promoteur en 'attente' de son permis au courtier désormais en charge de relever les infractions urbanistiques ou de calculer des déperditions de chaleur ! » explique **P. Rosy**.

Ce que résume **P. Coenraets** : « A travers les normes d'habitabilité, on a fait globalement payer au marché résidentiel le prix des scandales des marchands de sommeil. Toutefois, ironie de l'histoire, l'efficacité de ces normes est souvent non avérée, faute de contrôles suffisants sur le terrain. Il suffit pour s'en convaincre de compter le (trop) grand nombre de sonnettes présentes depuis de nombreuses années dans certaines maisons bruxelloises ! »

TOUJOURS UN MARCHÉ POUR LES PARKINGS?

A la question de savoir si les parkings demeurent un bon investissement, la réponse est un 'oui' très mitigé.

Pourquoi?

D'une part, et pour quelques décennies encore, il existera encore et toujours des voitures 'à stationner', qu'elles soient privées, autonomes, partagées, électriques ou à hydrogène!

D'autre part, il s'agit d'un marché en mutation. Il suit l'évolution des usages et intéresse moins les acheteurs de résidentiel (de plus en plus enclins aux mobilités douces). Ipso facto, les promoteurs jugent que leur construction onéreuse et leur commercialisation difficile dégradent la rentabilité globale du projet.

Ndlr: C'est surtout le cas pour les projets 'urbains', moins pour les projets 'périphériques' ou 'provinciaux'.

Pour atteindre la rentabilité, **J.-F. Thibaut** conseille : « d'acheter simultanément plusieurs emplacements, afin de lisser des frais d'acquisition fixes relativement élevés (notamment les frais de notaire). »

« En suivant la logique des jeunes générations qui ne veulent plus posséder (l'utilisation prime la possession), en y ajoutant les difficultés d'accessibilité/mobilité, la volonté politique et la prise de conscience progressive des usagers de l'urgence environnementale, la notion de voiture comme propriété individuelle et/ou à usage exclusif est appelée à disparaître (prioritairement en ville) », confirme **P. Rosy**. « Sauf à voir, comme à Hong Kong, des emplacements de parking se négocier à plus de 500.000€ ! »

Ce phénomène de 'bannissement' de la voiture possédée percole sur le marché du retail. Ce dernier voit désormais des enseignes de grandes surfaces réfléchir au comment enterrer des parkings - jusqu'à présent en surface - pour récupérer du foncier et y développer des projets mixtes!

RECONVERSIONS & COLIVING

A l'instar des projets mixtes, le *coliving* s'affirme comme une alternative au modèle classique, surtout auprès d'une population urbaine de 'jeunes travailleurs mobiles' (séjours > 12 mois).

Ainsi, **Equilis**, attentif à cette évolution, a étudié (sans le réaliser) un développement de 200 unités de coliving, comprenant une chambre de 12m², une douche, des commodités collectives, pour un loyer de +/- 750€/mois (charges et services inclus). Toutefois, là encore, souligne **P. Coenraets** : « Les promoteurs se heurtent fréquemment à un pouvoir politique réticent à délivrer les permis - craignant l'apparition de Airbnb déguisés - et à l'aberration de certaines

normes urbanistiques qui ne cadrent pas avec ce mode de vie. Cela posé, on est aussi en droit de s'interroger quant à l'avenir de tels biens au terme du contrat d'exploitation en *coliving* ! »

Sur le marché de l'existant, la reconversion de grandes propriétés/demeures/maisons, aujourd'hui difficilement vendables en l'état car obsolètes, est une clé pour le développement futur des modèles partagés.

DEFIS ET PERSPECTIVES

Quid de l'évolution du marché au regard des facteurs démographiques, politiques et socio-économiques

« Avec une croissance annuelle de la population 'résidente' en Belgique de 0,5% (source : Statbel) et un intérêt avéré des investisseurs pour le marché, on peut être raisonnablement optimiste quant à l'avenir de l'immobilier résidentiel » (**J. Houtart**).

Néanmoins, les défis à relever sont de taille, comme le résume **P. Coenraets** :

« Le pouvoir politique, par ses ajouts permanents de couches réglementaires, pas nécessairement efficaces, complexifie les procédures, augmente les coûts et les délais de construction, prive le marché de sa liberté de répondre aux besoins de logements de type « sociaux » ou de logements pour primo-accédants et risque ainsi de se tirer une balle dans le pied ! L'enjeu pour les acteurs consistera, dans le futur, à trouver un plus juste équilibre entre la loi du marché et la régulation du pouvoir public ».

Enfin, force est de constater que la notion d'habitat évolue. Et **P. Rosy** de citer : « les phénomènes de mobilité, le travail à domicile, les modes de consommation, l'*Amazonization* de la consommation, etc. sont autant de phénomènes qui bouleversent et bouleverseront - davantage encore l'usage même de nos habitations ! »



IMMO

Bruxelles

THE COND'OR RESIDENCE

Des appartements exceptionnels à votre mesure.

www.engelvoelkers.com/brusselsprojects



ENGEL & VÖLKERS

Brussels Projects - Avenue Louise, 544 - 1050 Bruxelles

Tel +32 (0)2 290 44 00 - www.engelvoelkers.com



• PHILIPPE ROSY
CEO E&V BRUBEL



ENGEL & VÖLKERS

BATTRE L'INFLATION !

Fort d'une dizaine d'agences à Bruxelles comptant près de 100 spécialistes, dont 6 agents pour les transactions supérieures à 2,5 millions €, Engel & Völkers garantit à ses clients un suivi personnalisé, assuré par un seul interlocuteur responsable.

Comment jugez-vous les performances des différents segments du marché résidentiel ?

A en juger par les fluctuations des marchés financiers et les taux désormais négatifs de certaines banques, l'immobilier reste LA valeur refuge. Elle a au moins le mérite de battre l'inflation !

Quant au choix entre neuf et ancien il relève d'une équation : si le neuf a l'avantage de l'efficacité (facilité d'utilisation), l'ancien a souvent celui de la situation. Enfin, s'agissant des typologies, le marché montre une surabondance de petites unités (1,2 chambres) et un déficit de grandes unités (3,4 + chambres).

Par ailleurs, les conditions économiques étant favorables à l'investissement immobilier, la multiplication des offres locatives crée une distorsion : il existe davantage de biens que de locataires (et donc une pression sur les loyers). Parallèlement, nous évoluons dans un marché tantôt vendeur, tantôt acheteur selon le positionnement et la demande du produit immobilier. Dans ce contexte, le phénomène de surévaluation (généralement après une rénovation lourde) a pour seul effet de 'carboniser' le bien.

Qu'en est-il des demandes des acquéreurs ?

Elles varient selon qu'il s'agit d'une maison ou d'un appartement. Pour les appartements, les

demandes portent sur les frais/charges, la qualité de l'équipement, le positionnement du bien au sein de l'immeuble et - de plus en plus fréquemment - sur la qualité de son confort acoustique. Dans le cas d'une maison, on s'intéressera davantage au voisinage, au jardin, etc.

EXODES CROISÉS ET AMAZONIZATION

Quels risques économicopolitiques craignez-vous ?

Au-delà de phénomène tel que le Brexit, et même si nous évoluons dans un climat pessimiste (guerre, crise économique, invasion migratoire,...), je ne crois pas à un scénario catastrophe de fin du monde !

Par contre, des phénomènes beaucoup plus concrets, telle la mobilité, vont influencer le marché résidentiel selon deux scénarios opposés : 1/ Quitter la campagne pour la ville : se rapprocher des services et être libéré de la voiture. Ce mouvement devrait 'enfin' permettre de revaloriser les biens du centre-ville.

2/ Quitter la ville pour la périphérie : rechercher la proximité des campus et autres nouvelles facilités tertiaires. A noter que le phénomène d'amazonisation du commerce favorise ces mouvements... !

EXIGENCES NON COMPATIBLES

Quelles évolutions marquent le métier de courtage ?

Elles sont le reflet de nombreuses contradictions et posent plus de questions qu'elles n'offrent de réponses. !

- Ainsi, comment, alors que des compétences sans cesse plus nombreuses sont exigées de la part des courtiers, d'aucuns pratiquent-ils encore un dumping des honoraires ?
- Pourquoi 'infantiliser' les clients avec des clauses de rétractation inscrites dans des compromis de 60 pages d'une paperasserie souvent inutile ! Le but du jeu est-il de renforcer le sentiment de bêtise chez les acheteurs ?
- Pourquoi, alors que les agences peinent à recruter, alourdir et compliquer les programmes de formation techniques des (futurs) courtiers ? Calculer des taux de déperditions énergétiques relève de l'ingénierie, non du courtage. Notre métier est de réaliser des transactions, non de pallier les insuffisances des autorités publiques qui nous imposent des missions de juriste, d'urbaniste, etc. !



Dénomination :
E&V BRUBEL SA

Siège social :
Avenue Louise 544 - 1050 Bruxelles

N° IPI : 104048

Téléphones :
+32 (0) 2 290 44 00

Fax :
+32 (0) 2 290 44 04

Website :
www.engelvoelkers.com

**Année de création
+ nom du fondateur :**
2007 - Philippe Rosy

Nombre de collaborateurs :
82

Nombre d'agences :
8 agences à Bruxelles et Brabant wallon plus départements « immobilier neuf » et « premium office »

Nature des activités :
transactions immobilières
1/ Vente de biens de qualité sur le territoire des 19 communes de Bruxelles, d'Overijse et de Tervuren et sur le Brabant wallon.
2/ Vente « d'immobilier neuf » et « premium » à Bruxelles et en Brabant wallon
3/ département Locations sur les mêmes territoires / Service Premium pour les biens de plus de 2,5 millions €

La location de votre bien est notre priorité

Un réseau unique de contacts et le savoir-faire de nos agents immobiliers sont la base d'une location réussie de votre bien. Nous offrons un accompagnement sur mesure tout au long de vos démarches.

Bruxelles Location

8 agences à votre service

www.engelvoelkers.com/bruxelles



ENGEL & VÖLKERS

Nous sommes là où il faut être à Bruxelles. Et vous ?



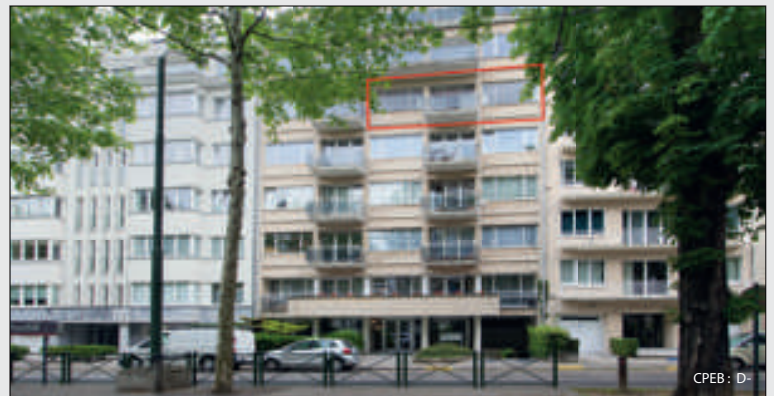
Ixelles : Sublime et étonnant rez-de-jardin sis au 1^{er} étage d'un splendide immeuble de 1993. Dans un état impeccable, il offre \pm 264 m² de superficie totale, 3 chambres, 2 salles de bains, une grande terrasse et un jardin qui entourent le bien, 1 double garage box fermé et 1 cave. 1.150.000 € - W-02G8P0 - **Pavillon d'Ixelles 02 373 60 00**



Ixelles : Élégant et lumineux penthouse de \pm 255 m² de superficie totale. Jolies terrasses plongeant sur le Bois de la Cambre, 4 belles chambres, 2 salles de bains, 1 salle de douche, 2 emplacements de parking, 1 intérieur et 1 extérieur et 2 caves. 1.090.000 € - W-0294T7 - **Pavillon d'Ixelles 02 373 60 00**



Uccle : Idéalement situé sur l'avenue Messidor, appartement à rénover au 2^{ème} étage d'un immeuble de qualité. \pm 160 m² de surface habitable. grande entrée avec vestiaire, beau séjour avec terrasse, cuisine et son office avec accès à la 2^{ème} terrasse, 1 sdb et 1 sdd. Les 2 chambres sont spacieuses. Possibilité d'acquérir un garage/box (40.000€). 490.000 € - W-02FT59 - **Brugmann - 02 340 19 40**



Winston Churchill : Visitez sans tarder ce joli et lumineux appartement au 5^{ème} étage. Superficie habitable de \pm 200 m². Entrée avec vestiaire, grand salon/séjour de \pm 68 m² avec terrasse plein sud, une cuisine arrière avec office et un balcon, 3 belles chambres (\pm 19, 19 et 21 m²), 2 sdb et 1 sdd. Bon état mais à mettre à son goût. 530.000€ - W-02F9GG - **Brugmann - 02 340 19 40**



Uccle - Observatoire : Penthouse duplex de \pm 250 m² situé au 2^{ème} et 3^{ème} étage d'une petite copropriété. Living avec fo, 4 chambres, 2 salles de bains et une salle de douche, une cuisine avec accès à la terrasse de \pm 130 m² avec espace déjeuner, bancs solaire et jacuzzi. Cave et 2 box fermés. 1.450.000 € - W-02FZLY - **Fort Jaco 02 256 07 17**



Uccle - Fort Jaco : Rez de Jardin de \pm 120 m² dans une copropriété verte et calme. Grand séjour de \pm 40 m² s'ouvrant sur la terrasse et le jardin, cuisine super équipée, 2 chambres et 2 salles de douches. L'appartement dispose également d'un emplacement de parking, d'une cave et d'un concierge. 450.000€ - W-02FPR1 - **Fort Jaco 02 256 07 17**

Tous nos biens à acheter ou à louer à Bruxelles, Lasne ou Wavre sur
www.engelvoelkers.com/Brussels



ENGEL & VÖLKERS

Afrique du Sud · Allemagne · Argentine · Autriche · Belgique · Chili · Croatie · Chypre · Espagne · France · Grande-Bretagne · Hongrie · Irlande · Italie · Jordanie · Luxembourg · Portugal · République Tchèque · Suisse · Thaïlande · Turquie · UAE · USA

La meilleure adresse pour les meilleures adresses



Wemmel : Somptueuse Villa de 700 m² sur un terrain privatif de 20 ares. Hall d'entrée, spacieux séjour avec cheminée d'origine, attenant à une salle à manger suivie de la cuisine hyper-équipée avec coin déjeuner, accès à la terrasse. À l'étage, 6 ch et 5 salles d'eau. Garage, Piscine chauffée, terrasse dînatoire avec portique. 2.200.000 € - W-0289WB - **Sablon 02 256 07 77**

Etterbeek : Vaste appartement de ± 210 m² dont 190 m² habitables, dans un immeuble de standing de 1970. Hall d'entrée avec vestiaire, séjour et salle à manger ± 70 m², cuisine ± 19 m² avec accès à la terrasse ± 18 m², 3 chambres, 2 salle de bains, un ascenseur privé et une cave en sous-sol. Un garage est en option. 695.000€ - W-02E5SD - **Montgomery 02 403 28 86**



Stockel - Place Dumon : Appartement de standing de ± 145 m² au 1er étage/3, construit en 2011 avec des matériaux de qualité. Jardin orienté nord-est de ± 46 m² + terrasse de ± 7 m² orientée sud-ouest, spacieux living, cuisine hyper-équipée, 3 ch, 2 sdb, 2 caves, garage fermé. Bien rare qui allie le style, la qualité et le confort! 845.000€ - W-02ESLU - **Place Dumon 02/256 07 27**

Auderghem - Quartier Micara : Villa de ± 300 m² rénovée en 2008. Réceptions ± 63 m² avec fo, terrasse et jardin exposé sud-est, cuisine hyper-équipée ± 25 m², 5 ch dont ch des maîtres avec dressing, sdb et terrasse, 2 autres sdb, caves (± 95 m²), buanderie et cellier. Garage et parking. 1.590.000€ - W-02GBHF - **Place Dumon 02 256 07 27**



Lasne - Couture-St-Germain : Charmante maison érigée sur un terrain joliment aménagé de ± 12 a. Près de 350 m² habitables offrent salon avec fo, salle à manger, cuisine et arrière cuisine, bureau, 4 chambres et 2 salles d'eau. Une annexe avec entrée séparée idéal pour profession libérale ou studio. Grange, caves, parking 1.280.000 € - W-02GA9F - **Lasne 02 256 07 37**

Grez-Doiceau : Superbe maison située le long du Golf du Bercuit implantée sur son terrain d'environ 10 ares. Ses 208 m² hab. proposent: séjour, cuisine, 4 chbres et 2 salles d'eau. Celle-ci est complétée par un grenier, des caves, un garage et un carport. Amateurs de calme ce bien est à visiter sans plus tarder! 648.000 € - W-02CDO7 - **Wavre 010 41 475 000**

Tous nos biens à acheter ou à louer à Bruxelles, Lasne ou Wavre sur
www.engelvoelkers.com/Brussels



ENGEL & VÖLKERS

Afrique du Sud · Allemagne · Argentine · Autriche · Belgique · Chili · Croatie · Chypre · Espagne · France · Grande-Bretagne · Hongrie · Irlande · Italie · Jordanie · Luxembourg · Portugal
République Tchèque · Suisse · Thaïlande · Turquie · UAE · USA



• **JEAN HOUTART**
ADMINISTRATEUR DÉLÉGUÉ 'LES VIVIERS'



IMMOBILIER, 50% DU PATRIMOINE DES BELGES !

A la tête de l'agence 'Les Viviers Properties', Jean Houtart pose sur l'activité du marché immobilier résidentiel 2018 un regard très positif. Cette réalité, qui vaut à l'entreprise d'avoir réalisé sa meilleure année depuis sa création (2002), s'inscrit dans une approche qui associe compétences et éthique.

L'immobilier reste-t-il une valeur refuge et quels rendements escompter ?

Rappelons un préalable : La moitié du patrimoine des Belges est dans l'immobilier ! C'est la meilleure preuve qu'il s'agit là d'une activité dans laquelle il est bon d'investir. Plusieurs données chiffrées corroborent cette appréciation :

- Le nombre de transactions immobilières a augmenté de 3,7% entre 2017 et 2018 et les prix des biens, tant maisons qu'appartements, connaissent une hausse continue d'environ 3,9%/an depuis plus de 45 ans. En prenant comme référence l'indice 100 pour les prix de 1973, l'indice atteint en 2018 est de 1.200 !
- Avec des rendements nets moyens oscillant entre 2,5 et 4,5%, l'immobilier, neuf ou de seconde main, supplante donc la plupart des produits bancaires et reste clairement une valeur refuge. Ces rendements atteignent +/- 10% si on tient compte de l'effet de levier, compte tenu des taux d'emprunt extrêmement favorables actuellement.

LA LOCALISATION FAIT LE RENDEMENT !

J. Houtart : Cela posé, il convient toujours d'associer les rendements (nets – acte en main) aux 'localisations' des biens selon trois niveaux de rapports. Si nous considérons Bruxelles, cette déclinaison s'illustre comme suit :



Brabant Wallon – Proximité Perwez – Splendide et authentique manoir dans un parc d'1ha50

- Emplacements 'prestigieux' (Uccle, Woluwe, etc.). Les rendements fluctuent entre 2 & 3% ;
- Emplacements 'sécurisés' (Etterbeek, haut de Schaerbeek, etc.). Les rendements oscillent entre 3 et 4% ;
- Emplacements en mutation. L'exemple type est celui de la Place Flagey il y a 20 ans et des Marolles (aujourd'hui espace en devenir). Les rendements atteignent 4 à 4,5%.

Comment expliquer que le marché reste porteur alors que le prix de la construction augmente et que les loyers stagnent ?

A Seneffe nous commercialisons – en 3 phases - un développement d'Equilis de 256 unités (1>4chambres) dont les prix varient entre 2500 et 2750 €/m² pour un emplacement triple A (bord de l'eau, commodités et services de proximité), voire 2900€/m² pour les studios. Au terme de 7 mois de commercialisation, on relève que 85% des biens ont été acquis – à parts égales – par des investisseurs et des propriétaires occupants. Cette expérience répond à la question et résume le marché en 4 points :

- Le neuf est une valeur sûre (performance et garantie décennale) ;
- Le marché n'est pas surévalué (c'est l'acquéreur qui fait le prix) ;
- Alors que le coût de la construction augmente uniformément (entre 1% et 1,5% an), les loyers obtenus – même s'ils ne connaissent pas une hausse comparable - sont fonction de la qualité du bien ET de sa localisation ;
- Ce qui est rare est cher ! Or, les emplacements stratégiques de qualité tendent à se raréfier et dès lors à devenir très onéreux.

ETHIQUE ET EQUIPE

Quels facteurs font et feront la qualité de l'activité de courtage ?

Parce qu'elle se professionnalise et réclame des mises à niveau permanentes répondant aux évolutions réglementaires (certificats, baux, etc.), l'activité de courtage - telle que nous la concevons - se doit de valoriser 3 aspects :

- L'extrême précision de toutes démarches ;
- Les formations (juridiques, commerciales, marketing). Elles sont dispensées en interne et externe. Elles assurent l'autonomie et les compétences des collaborateurs ;
- La déontologie : l'intégrité exigée est à mettre en rapport avec l'action de 'nettoyage' de la profession, entreprise par l'IPI.

Chez « Les Viviers », nous accordons une attention toute particulière à ces différents aspects.

PHYSIQUEMENT, VIRTUELLEMENT ET HUMAINEMENT !

Plus en détails, et s'agissant des Viviers, notre stratégie est celle d'une visibilité accrue de nos 4 agences et des biens que nous commercialisons tout en veillant au côté humain du métier.

Physiquement il en est ainsi de notre récent déménagement à Mont-Saint-Guibert à proximité de Louvain la Neuve ;

Virtuellement, cette visibilité passe par les référencements de l'Internet et une présence sur les réseaux sociaux – réalisée en collaboration avec des acteurs professionnels ;

Humainement, il s'agit de rendre notre métier 'sexy' via l'ambiance qui anime l'équipe. Cette ressource humaine 'stable' est notre point fort. Elle permet aux 4 agences de collaborer étroitement. En Belgique l'union fait (toujours) la force !

Dénomination :
Les Viviers Properties S.A.

Siège social :
Av. des Volontaires 102/bte 7
1040 Bruxelles

Sièges d'exploitation :
4 agences : Bruxelles – Brabant Wallon
– Namur - Rochefort

N° IPI : 503.706

Téléphones :
02/742.01.42

Website :
www.lesviviers.be
info@lesviviers.be

Année de création : 2002

Nom du fondateur :
Paul Houtart

Administrateur délégué :
Jean Houtart

Nombre de collaborateurs :
20 à 25 personnes

Nombre de biens en portefeuille :
+/- 200 existants et +/- 300 neufs/
promotion

Nature des activités :
Courtage en vente et location,
promotions, conseils (ventes sur plan)
et services 'sur mesure'

**Secteur(s) géographique(s)
des activités :**
Essentiellement en Belgique (plus
particulièrement axe Bxl > Lux)

BRUXELLES

BRABANT WALLON

NAMUR

ROCHFORT



PROXIMITÉ HANNUT – FAIMES

Authentique château-ferme du 18ème siècle érigé dans un parc de ± 8 ha abritant des arbres remarquables, piscine, bois et prairies. Son élégance et ses agréables volumes lui confèrent une qualité de vie exceptionnelle. PEB: 467 kWh/m² - 20190426012320

> Agence de Namur : 081 22 24 22



PROXIMITÉ LIÈGE - TILFF

Excellente situation pour cet élégant château du 19ème niché au coeur d'un parc de 6ha. Actuellement scindé en une partie privée et plusieurs entités locatives avec entrées et parkings séparés. Nombreuses affectations possibles. Vente des parts de société. PEB: 371 kWh/m²-20190101004249

> Agence de Namur : 081 22 24 22



REGION WAREMME - BERLOZ

Spacieuse et lumineuse propriété de caractère (7ch) implantée sur terrain arboré d'environ 47a avec terrasse. Vous serez conquis par sa superficie (± 500m²) et sa situation géographique. Double garage. PEB: 336 kWh/m² - 20190322015861

> Agence de Namur : 081 22 24 22



HERON - ENTRE LIÈGE ET NAMUR

Dans un cadre verdoyant, lumineuse villa de 250m² habitables agrémentée d'un joli jardin avec piscine. Spacieux living, cuisine équipée, 4 chambres, grande terrasse avec partie couverte. Garage. PEB: 293 kWh/m² - 20190426004579

> Agence du Brabant Wallon : 010 24 24 22



RÉGION DE CINEY – CUSTINNE

Cette propriété unique sise sur un terrain d'environ 68a, vous ravira par son environnement calme et verdoyant. Elle offre un bâtiment principal, composé de 4 chambres ainsi qu'une maisonnette annexe comprenant 2 chambres. La piscine complète ce bien exceptionnel à bien des égards. PEB : 364 Kwh/m² - 20190822002492.

> Agence de Rochefort : 084 22 24 22



CONDROZ NAMUROIS MOZET

Dans un des plus beaux villages de Wallonie, somptueux château, style Renaissance implanté dans un parc arboré de +- 1ha40. Rénové avec qualité, il offre de beaux espaces et vous séduira par sa situation et ses nombreuses possibilités d'aménagements. PEB: 240 kWh/m²-20181105004202

> Agence de Namur : 081 22 24 22

CHÂRME & CARACTÈRE

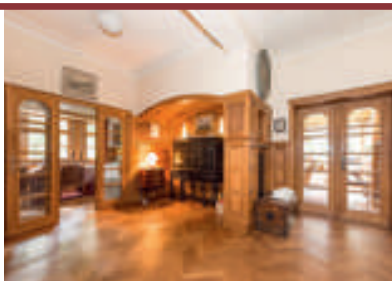
QUALITÉ & PROXIMITÉ

CITY & DESIGN

VACANCES & ÉVASION

TERRES & BOIS

NEUF & INVESTISSEMENT



WOLUWE-SAINT-PIERRE ETANGS MELLAERTS

Splendide villa style « Art déco » (500m² - 6 à 7ch - 3 salles d'eau) logée dans un joli jardin de 22 ares orienté sud et bénéficiant d'une agréable terrasse. Garage. Possibilité d'un appartement de service avec accès indépendant.

PEB: 473 kWh/m² - 201907110000553060013

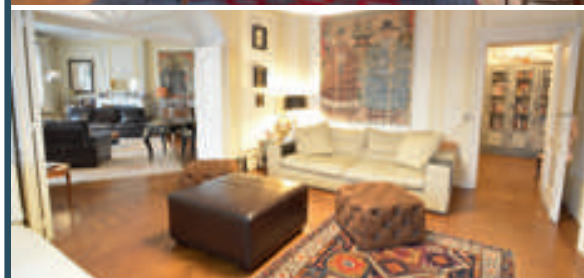
> Agence de Bruxelles : 02 742 01 42



ETTERBEEK BOULEVARD ST-MICHEL

Dans une résidence de prestige datant de 1930, 2 magnifiques appartements développant chacun ± 325 m² habitables, offrent: un vaste hall d'entrée et d'accueil, un très bel espace de réception (salon, salle à manger, bureau), 3 chambres, 3 salles d'eau, dressing, cuisine équipée. Caves et garage. PEB : 268 kWh/m² et 156 kWh/m² - 201905070000548937012 - 20151117-0000313566-01-7

> Agence de Bruxelles : 02 742 01 42



WOLUWE-SAINT-LAMBERT - GRIBAUMONT

Belle et spacieuse maison de maître (500m² hab.8ch) rénovée avec goût et matériaux de qualité. Petit jardin et maison de fond également rénovée en 2 espaces indépendants. Idéal pour prof libérale ou Airbnb.

PEB: 340kWh/m² - 201809170000535240019

> Agence de Bruxelles : 02 742 01 42



ROSIERES

Situation exceptionnelle pour ce magnifique terrain de 1 ha20, orienté plein sud. Viabilisé eau, électricité, gaz. Permis octroyé pour une villa de 600m². Possibilité de diviser en deux parcelles de ± 60 ares.

> Agence du Brabant wallon : 010 24 24 22



HUCCORGNE ENTRE LIÈGE ET NAMUR

Dans le parc naturel des Vallées de la Burdinale, ancien manoir transformé en « Ferme de Beauregard »: cour intérieure, corps de logis, dépendances, étables, grange et hangar. Un magnifique parc de ± 1ha agrémenté la propriété. PEB: 589kWh/m² - 201905180000762

> Agence du Brabant wallon : 010 24 24 22

CHARME & CARACTÈRE

QUALITÉ & PROXIMITÉ

CITY & DESIGN

NAMUR

ROCHEFORT



NAMUR - CITADELLE

Luxueuse propriété (500m²) agrémentée d'un jardin de 50a avec piscine chauffée. Ses lumineuses et agréables pièces de vie, ses 6 chambres et son bureau en font un lieu de vie privilégié.
PEB: 233 kWh/m² - 20190128007156

> Agence de Namur :
081 22 24 22



NAMUR ASSESSE

Lumineuse villa (3 ch) offrant un agréable jardin de 46a avec terrasses. Orientation plein sud. Environnement de qualité à proximité des grands axes.
PEB: 244 kWh/m² - 20190129014458

> Agence de Namur :
081 22 24 22



NAMUR - RHISNES

Spacieuse propriété de charme (270m²) implantée sur un terrain joliment arboré de 85a (terrain à bâtir de 12a) avec piscine extérieure chauffée. Elle vous séduira par sa situation, son potentiel d'aménagement et ses 6ch.
PEB: 190kWh/m² - 20190218006393

> Agence de Namur : 081 22 24 22



CONDROZ NAMUROIS - OHEY

Spacieuse et lumineuse villa (7ch) implantée dans un jardin arboré et joliment aménagé de 30a avec pergola. Vous apprécierez ses agréables volumes et son charme. Possibilité de profession libérale.
PEB: 338 kWh/m² - 20181127012058.

> Agence de Namur : 081 22 24 22



NAMUR - WIERDE

Dans un environnement unique, magnifique propriété équestre composée d'un corps de logis, d'une partie exploitable en gîte ou chambres d'hôtes, d'une conciergerie et d'installations équestres. Qualité de vie exceptionnelle dans un domaine de 2 ha.
PEB: 310 kWh/m² - 20190625017405

> Agence de Namur :
081 22 24 22

VACANCES & ÉVASION

TERRES & BOIS

NEUF & INVESTISSEMENT



• DENIS LATOUR
CEO - LATOUR & PETIT



FAVORISER LE NEUF ET VALORISER L'ESPACE PUBLIC

Le marché résidentiel s'est régulé et 'lissé' au cours des dernières années. En tout état de cause, les incertitudes éventuelles (remontée des taux, effet Brexit, etc.) sont faibles et n'affectent pas l'engouement généralisé pour l'investissement dans l'économie réelle de 'la brique'

Quel type de bien choisir pour un investissement locatif et existe-t-il un profil type d'investisseur ?

Schématiquement nous dirons que l'immobilier neuf est attractif et performant mais plus cher (TVA) que l'existant. En contrepartie il offrira des rendements compris entre 2,5 > 3% et s'appréciera dans le temps. Si le neuf est donc le maître achat pour un investissement locatif, l'existant bien situé est également convoité. En d'autres mots la localisation est davantage un argument pour l'ancien que pour le neuf. Par ailleurs, on ne négligera pas le marché locatif des maisons (avec jardin et garage) destiné aux familles (avec enfants).

Quant aux investisseurs, on ressent un engouement 'généralisé' à l'achat, tant auprès de :

- La jeune génération (25 > 30 ans) qui débute son 'parcours immobilier' par une petite unité ;
- Les expatriés en séjour long (> 3 ans). Ils revendront à terme ;
- Les investisseurs classiques (non institutionnels) : ils achètent pour une occupation immédiate ou ultérieure. Dans ce second cas ils mettent temporairement le bien en location.

A noter que le succès des petites unités (studio et 1 chambre) est lié à deux facteurs :

- Il s'agit de produits 'locatifs' très recherchés ;
- Il s'agit d'investissements pouvant être réalisés en fonds propres (pas d'emprunt).

PRIX DEMANDÉS, PRIX OBTENUS ET PRIX DE CONVENANCE

Quid des loyers au regard des prix de la construction ?

Il existe effectivement une distorsion entre l'évolution des prix de la construction neuve (+/- 30% en 15 ans) et des loyers qui n'ont pas augmenté au même rythme. Cette distorsion devrait peu à peu s'atténuer. Par ailleurs, les formules variables permettent aux investisseurs de bénéficier du levier de l'endettement sans risque majeur. En effet, au vu de la faiblesse actuelle des taux, même une variation au doublement (ex. : passer de 1,2%

à 2,4%) ne constitue pas un danger majeur pour l'emprunteur.

Existe-t-il une surévaluation ?

Elle existe parfois dans les prix demandés mais non dans les prix obtenus ! En outre lorsque les biens ont fait l'objet d'une rénovation, les acteurs s'accordent généralement sur des prix de convenance (qui ne reflètent pas nécessairement ceux du marché).

Nous faisons donc deux recommandations :

- Ne pas rénover lourdement un bien pour le vendre ;
- Un bien non vendu endéans les 4 premières semaines d'exposition doit interpellier son propriétaire quant au prix demandé.

Quelles sont les principales demandes des acheteurs ?

Ils sont prioritairement attentifs aux performances énergétiques/acoustiques et donc au rapport global qualité/prix. Viennent ensuite les notions de qualité de l'environnement et de proximité des services.

Quelle recommandations feriez-vous aux pouvoirs publics ?

Il est évident que des mesures fiscales telles celles prises par la Flandre quant au droit d'enregistrement (7%) et à leur portabilité constitue une opportunité de 'capitaliser' pour les primo-acquéreurs. Parallèlement, il conviendrait que des 'incitants' favorisent aussi le neuf soumis à la TVA et que les précomptes ne dépassent pas 1 mois de loyer.

Enfin, au vu des nombreuses et légères infractions urbanistiques, une régularisation (amnistie) basée sur le seul bon sens devrait s'imposer. (Ex. : Une ancienne et volumineuse unifamiliale bruxelloise divisée en 3 logements fait sens et ne relève pas d'un 'marchand de sommeil').

SERVICES A L'EXTRÊME

Quelles perspectives/évolutions pour le marché et pour le métier ?

S'agissant du marché nous en identifions plusieurs parmi lesquelles :

- Le phénomène des 'CO' (colocation/coliving, ...), même si encore 'marginal' (il s'adresse aujourd'hui à un public jeune) est une réalité qui devrait concerner 10 à 15% du marché d'ici 2030 ;
- La mobilité/ accessibilité et la mise en zone piétonne des centres villes redessinent et redéveloppent des quartiers (mixité sociale).

Attention toutefois, dès lors qu'on veut promouvoir la mobilité douce il convient aussi de lui réserver/sécuriser des axes et infrastructures.

- Le réchauffement climatique affectera les constructions et demandera d'inclure des systèmes de refroidissement.

Quant au métier, nous sommes dans une perspective de 'services à l'extrême' tant pour la partie commerciale que pour la partie administrative/juridique (de plus en plus lourde) et la partie communication (faire connaître les biens)

Par ailleurs, nous assortissons notre métier de courtier à l'activité de régisseur (gestion locative). Cette dernière est particulièrement appréciée par un marché de l'investissement toujours dynamique et plutôt orienté à la hausse.

Dénomination :
LATOUR & PETIT SA

Siège social :
Boulevard de la Woluwe, 62
1200 Bruxelles

Sièges d'exploitation :

Agences à Bruxelles :
Pl. Dumon - Vente et Location
Pl. du Chatelain - Vente et Location
Blv. de la Woluwe - Neuf

Agences à Namur :
Chaussée de Marche - Neuf,
Vente et Location

N° IPI :
501.415 (Denis Latour)
504 139 (Aymeric Francaqui)

Téléphones :
Bruxelles : 02/777.19.19
Namur : 081/303.404

Website :
www.latouretpetit.be

Année de création + nom du fondateur :
2001 – Denis Latour & Stéphane Petit

Nombre de collaborateurs :
50

Nature des activités :
4 départements
1. Location & Gestion locative
2. Vente de biens existants
3. Vente de biens neufs
4. Résidence Service (vente & location)

Secteur (s) géographique (s) des activités :
Bruxelles, les deux Brabant ainsi que l'axe Bruxelles-Namur et la province de Namur.

Latour & Petit
vous propose
également des
appartements
neufs

LATOUR & PETIT



BRUXELLES - NAMUR

WOLUWE-SAINT-PIERRE



B À proximité immédiate d'une zone verte sur les hauteurs de Woluwe, le projet « **Inwo** » propose un ensemble d'APPARTEMENTS (studios, 2 et 3 chambres). **LIVRAISON ÉTÉ 2021**

WOLUWE-SAINT-PIERRE



B À proximité de Montgomery, le projet « **Minerva** » vous propose un ensemble d'APPARTEMENTS (studio, 1 à 3 chambres) haut de gamme. **LIVRAISON AUTOMNE 2020**

EVERE



B- > **B+** À proximité immédiate de l'OTAN, le projet « **Leopold Views** » vous propose un ensemble d'APPARTEMENTS (studios, 2 et 3 chambres), tous agrémentés de grandes terrasses.

LIVRAISON À L'ACTE

ETTERBEEK



B Entre le parc du Cinquantenaire et la VUB, le projet « **The Nest** » vous propose un ensemble d'APPARTEMENTS (studios, 1 à 3 chambres) installés autour d'un magnifique jardin commun.

LIVRAISON DÉBUT 2021

BRUXELLES



B Face au parc du Cinquantenaire, le projet « **Park West** » vous propose un ensemble d'APPARTEMENTS (studios, 1 et 2 chambres) tous agrémentés de balcons ou terrasses.

LIVRAISON AUTOMNE 2020

AUDERGHEM



B À proximité de Val Duchesse, le projet « **Oxygen** » vous propose des APPARTEMENTS (1 à 3 chambres) ainsi qu'un bureau. Tous les appartements disposent d'une terrasse ou d'un balcon.

LIVRAISON ÉTÉ 2020

Latour & Petit
vous propose
également des
appartements
neufs

LATOUR & PETIT



BRUXELLES - NAMUR

WOLUWE SAINT PIERRE



G Entre la Place Dumon et le Parc Malou, belle **MAISON** bel-étage (5ch/ 4sdb/ bureau/ atelier d'artiste) de ± 450m² construits avec jardin de 4 ares 40 ca, terrasse et garage. **RÉF. 3748112**

WOLUWE-SAINTE-PIERRE



C À proximité du Parvis Saint-Alix, magnifique **VILLA** (7ch/5sdb) de 400m², sur un terrain de 15 ares. Construite en 2007 avec des matériaux de qualités et de belles finitions. Caves et garage. **RÉF. 3799395**

WOLUWE-SAINTE-PIERRE



G Entre la Place Dumon et Sainte-Alix, splendide **PENTHOUSE** (3ch/2sdb) totalisant 150m² et 16m² de terrasses. Une cave et deux emplacements de parking. **RÉF. 3798785**

AUDERGHEM



E+ Situation exceptionnelle dans un clos en face des Etangs Mellaerts, ravissante **MAISON** 3 façades (5ch/4sdb) de 370m² construits sur un terrain de 3 ares 23. Entièrement rénovée en 2017 avec des matériaux de qualité. **RÉF. 3723752**

AUDERGHEM



G Située dans une petite rue au calme, jolie **MAISON** (6ch+bur/3 sdb) pleine de charme et offrant 264 m² habitables sur un magnifique terrain sans vis à vis de 3 a 88 ca exposé Est. **RÉF. 3791895**

AUDERGHEM



C À proximité d'Hermann Debroux, à l'intérieur d'un îlot de verdure, superbe **MAISON** d'architecte de style «Art-Déco» de 282m² habitables (4ch/4sdb/bur) avec terrasse et jardin **RÉF. 3822952**

Latour & Petit
vous propose
également des
appartements
neufs

LATOUR & PETIT



BRUXELLES - NAMUR

SCHAERBEEK



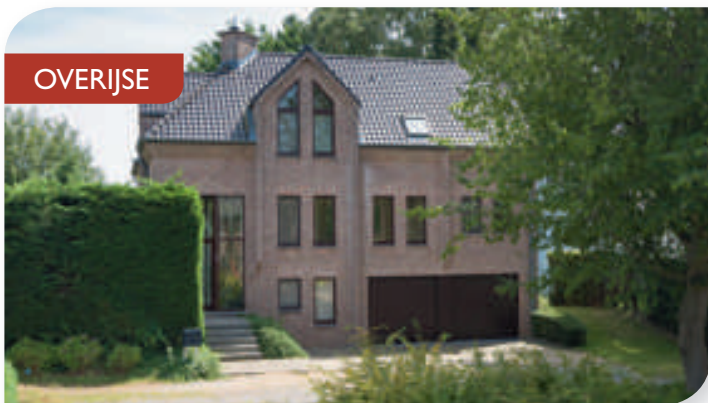
E+ À proximité de Meiser et du Parc Josaphat, magnifique **MAISON** de maître de 340m² habitables (6ch/3sdb/3 bur) avec garage. Bâtie en 1911 par l'architecte Jean Coppieters sur un terrain de 2,15 ares. Possibilité de profession libérale. **RÉF. 3789484**

KRAAINEM



À proximité de la Forêt de Soignes, exceptionnelle **VILLA** (5ch/5sdb) de 720m² construite en 2018 sur terrain de 20 ares avec conciergerie et espace Wellness. EPC : 117 kWh/m²/an. **RÉF. 3795500**

OVERIJSE



En plein coeur du quartier Marnix, agréable **VILLA** (4Ch/2Sdb) de 1991 offrant ±190m² habitables sur un terrain de 8 ares. Chaudière à condensation de 2019. EPC : 291KWH/m²/an. **RÉF. 3817546**

KRAAINEM



Dans le quartier Baron d'Huart, belle **VILLA** (5ch/bur/3sdb) de 1970 sur un terrain de 10 ares 78ca orienté sud-Est avec garage. Belle terrasse. EPC : 344kWh/m². **RÉF. 3771847**

UCCLE



C- > **D-** Entre l'avenue Montjoie et Winston Churchill, **DOUBLE MAISON D'EXCEPTION** (8ch/3sdb) avec garage de 526 m² utiles avec une largeur de façade de 14m. Construction Art-Déco de 1928 et entièrement rénové en 2009. **RÉF. 3780960**

JETTE



C- Dans un quartier très prisé, luxueuse **VILLA** avec piscine intérieure (6ch/4sdb + 2 bureaux) de 1.140m² construits sur un terrain de 19a52ca orienté Sud. Magnifique jardin exposé Sud. Garages et caves. **RÉF. 3807095**



• **SUZANNE BELGEONNE**
CEO - IMMOBILIÈRE LE LION S.A.

• **JEAN de KERCHOVE**
ADMINISTRATEUR DÉLÉGUÉ



MARCHÉ SAIN vs INCERTITUDES POLITIQUES

Alors que l'économie immobilière belge et bruxelloise montre un réel dynamisme, on perçoit toutefois une certaine inquiétude du marché face aux incertitudes politiques, fiscales et urbanistiques.

Sur un marché immobilier globalement bon, quels facteurs négatifs identifiez-vous ?

S. Belgeonne/J. de Kerchove : Certains délires urbanistiques, exprimés à travers des réglementations excessives (PEB, RRU, PRAS..) et une stratégie du 'tout conserver' (comment rénover d'anciens immeubles classés ou sur la liste de sauvegarde dès lors que rien ne peut être modifié!) mettent en évidence, non seulement un porte-à-faux entre théorie et besoins pratiques mais aussi une série de conflits existentiels entre différents niveaux de pouvoir.

Parallèlement, la volonté de piétonner la Ville s'apparente souvent à une volonté politique d'en détruire les forces vives. Aujourd'hui, l'accessibilité automobile de plus en plus réduite aux 'beaux' espaces commerciaux de la capitale – alors que n'existe pas de réelle alternative (toutes les courses ne peuvent être faites en métro ou en vélo!) - découragent nombre d'habitants périphériques qui déplacent alors leurs achats vers d'autres centres et espaces de chalandise (Fort Jaco, Waterloo, Louvain La Neuve, ..) et modifie leur conception d'achat immobilier.

Ce mouvement est un réel sujet d'inquiétude pour nombre d'enseignes bruxelloises qui cherchent, via des réseaux tel le BEL (Brussels Exclusive Label) à valoriser leurs activités et reconquérir une clientèle qui est traditionnellement aussi celle de notre agence. Enfin, les incertitudes politico-fiscales- qui

ne seront levées qu'avec la constitution des différents gouvernements – posent la question du à quelle sauce sera-t-on mangé? et tendent à ralentir les décisions.

Face à ces interrogations, certains investisseurs/acheteurs aujourd'hui en Région bruxelloise voire en Wallonie, regardent avec intérêt vers la Flandre et sa fiscalité avantageuse. Illustration de ce phénomène récent, un mouvement semble se créer en faveur de biens en Brabant Flamand (Rhode Sainte Genèse, Overijse,..) qui concurrencent désormais ceux du Brabant wallon !

PRÉCOMPTE INDÉCENTS !

Quid du rapport neuf/ancien au regard des investissements et des rendements/loyers ?

S. Belgeonne / J. de Kerchove : Au-delà des considérations de rendements, la bonne réponse à la question de l'investissement 'résidentiel' dans le neuf ou l'ancien devrait être: acquérir un endroit dans lequel j'aimerais vivre!

Cela posé, l'avenir confrontera deux marchés immobiliers selon leurs niveaux de performances énergétiques. L'ancien, davantage taxé pour ses consommations, verra son prix d'achat et ses loyers diminuer. Notons que la faiblesse actuelle des loyers – tant pour le neuf que pour l'ancien – se justifie plus par l'abondance (voire une suroffre temporaire) de biens disponibles que par l'affaiblissement du pouvoir d'achat; mais toujours très dépendant (à Bruxelles) de la fermeté du marché international.

Par contre, si les loyers stagnent, ce n'est pas le cas des précomptes immobiliers devenus indécents dans certaines communes élégantes du Sud de Bruxelles où ils peuvent désormais dépasser l'équivalent de deux mois de loyer!

Existe-t-il un risque de surévaluation du marché et quelles sont les exigences des acheteurs/locataires ?

S. Belgeonne / J. de Kerchove : Nous sommes et restons un marché immobilier raisonnable.

Il n'y a pas de surévaluation dans la mesure où nous sommes sur un marché d'acheteurs (ils font le prix!). Quant aux demandes/exigences des occupants les deux critères qui s'affirment sans grande surprise sont:

- Les performances et qualité technique du bien (énergie, acoustique, humidité,..)
- L'accessibilité et la mobilité via notamment les réseaux publics de transports. Cette demande est surtout sensible auprès de la population des 'sénior's' et des... très jeunes!

EN TOUTE LOGIQUE !

Quelles considérations relatives au marché/métier vous inspirent les éléments suivants ?

S. Belgeonne / J. de Kerchove :

Mandat exclusif ou non : Selon la position géographique du bien. Il est souvent intéressant de disposer des compétences d'une agence locale et d'une agence nationale.

Taux : Rien n'indique qu'ils remonteront. Par ailleurs ils concernent peu nos clients davantage sensibles aux performances de la Bourse (gains boursiers réinvestis dans l'immobilier)

Métier : Il relève de plus en plus de connaissances/compétences pointues et pose très sérieusement le problème du recrutement et de la formation!

Brexit : Il incite les européens propriétaires d'entreprises au Royaume Uni à choisir une nouvelle implantation leur permettant d'agir sur le continent. Bruxelles est toutefois peu impactée par le phénomène contrairement à Paris et Amsterdam.

Ouverture d'un département de gestion locative : Non, c'est un métier à part entière!

Croissance de l'investissement immobilier : Elle est logique. Elle se poursuivra tant que les rendements bancaires (et les taux hypothécaires) seront 'ridicules'. A noter que l'immobilier boursier (à travers les SIR) connaît un certain succès.

Rénover ou vendre son bien en l'état : On ne rénove pas pour vendre!



ixelles - Hôtel particulier dans situation privilégiée.

Dénomination :
IMMOBILIÈRE LE LION S.A.

Siège social :
Avenue Delleur 8 - 1170 Bruxelles

Téléphones :
+32 (0) 2/672.71.11

Fax :
+32 (0) 2/672.67.17

Website :
www.immo-lelion.be

**Année de création
+ nom du fondateur :**
1970 - Suzanne Belgeonne

**Secteur (s) géographique (s)
des activités :**
Bruxelles et beaux environs

Types et valeurs des biens :
Biens de qualité en ville et propriétés de campagne

Appartenance à un réseau :
KNIGHT FRANK properties + Leading Real Estate Companies of the World

Tél. : 02 672 71 11
info@immo-lelion.be
www.immo-lelion.be



WATERMAEL-BOITSFORT



Ce parc romantique de ± 56 ares à souhaits doté d'une grande piscine appartient à une vaste demeure de grande classe qui jouit d'une situation stratégique remarquable, celle-ci présente une surface construite de l'ordre 1000m² répartis sur au 3 niveaux dont 1 est actuellement affecté à l'exercice d'une profession libérale. Surface au sol ± 322 m² + 2 étages + 3e étage mansardé et sous-sol. Belles réceptions, cuisine équipée, 5 chambres, 3 salles de bain. Garage 2 voitures/ salle de jeux+ Studio. Usage mixte OFFICIEL. Peb F.

IXELLES – quartier Italie



Dans un bâtiment de grand caractère (ancienne école) entièrement rénové en 2011, dans une situation calme et à proximité de toutes les facilités, bel appartement de ± 179 m² + terrasse 7,5m². Magnifiques et grandes réceptions, cuisine américaine, 3 chambres, 2 salles de bain. Grande cave. Peb D-.

WOLUWÉ-SAINT-PIERRE – place Dumon



Dans le quartier très recherché du «Vieux Stockel» non loin de la place Dumon et tous ses attraits et facilité ravissante propriété de charme bâtie à l'origine sur un double terrain de 25 ares avec une façade de 40 mètres parfaitement orienté sud-ouest. Surface habitable ± 400 m² + sous-sol. Plusieurs réceptions, 2 bureaux, 4 chambres, 2 bains. Garage 1 voiture. Peb G. Possibilités de mise en valeur du terrain.

UCCLE – quartier place Guy d'Arezzo



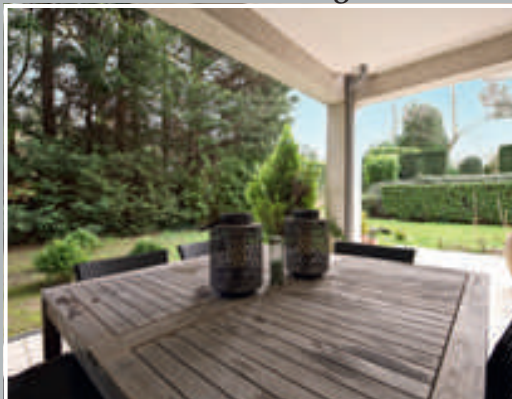
Maison de Maître exceptionnelle, façade 10 mètres, sise sur un terrain de 4 ares 50 sud-ouest const ± 600 m² vastes réceptions, cuisine dînatoire. Suite des maîtres avec 2 dressings, salle de bain + 5 chambres, 4 salles de bain. Le grenier aménagé en appartement comprenant salon, grande chambre, salle de bains en marbre gris. Double garage. Peb G.

WOLUWÉ-ST-PIERRE – Square Léopold



Face au Palais Stoclet, dans un magnifique immeuble 1930, bel appartement de 300m² entièrement rénové dans un style contemporain, superbe vue dégagée et une orientation plein sud. Réception de ± 100 m² baignée de lumière, cuisine super équipée, 4 chambres, 3 salles d'eau. Garage en option. Peb C-: 31kgCO₂/m².an.

UCCLE – Prince d'Orange



En retrait de l'avenue dans un beau site de verdure dans une petite résidence de 4 appartements, bel appartement 1992 de ± 185 m² + terrasse + jardin privatif. Entièrement rénové. Beau séjour, s'ouvrant sur une terrasse couverte prolongée par le jardin, superbe cuisine américaine (mais tout à fait séparable) avec coin à déjeuner 3 chambres, 3 bains, garage 2 voitures. Peb E.

UCCLE - Floride



Ravissante maison de ± 200 m², avec terrasse et adorable jardin (parcelle 1 are47). Hall d'entrée, salon avec feu ouvert, bureau accès à la terrasse, très grande cuisine super équipée avec coin à dîner, buanderie, 3 chambres dont grande chambre (possibilité d'en faire 2) et très beau dressing. Salle de douche. Salle de bain cave. Petite maison «vrai coup de cœur» dans situation remarquable. PEB G.

Nous recherchons très spécifiquement et avec un caractère d'urgence quelques maisons et hôtels de maître ds le quartier Molière, les Etangs d'Ixelles, ainsi que ds l'axe des institutions européennes, des villas à Uccle, Woluwé ainsi que ds les autres communes résidentielles du sud de Bruxelles. Enfin des propriétés de charme et de caractère à la lisière sud de Bruxelles et plus particulièrement ds le Brabant Wallon.

QUATRE BRAS



Prestigieuse résidence de charme sise sur un terrain de ± 59 ares orienté au sud et planté de beaux arbres aux essences variées et doté d'une piscine avec poolhouse. Surface bâtie $\pm 1.000\text{m}^2$, superbes réceptions, 9 chambres, 6 bains. Petite maison d'amis. Deuxième maison joliment aménagée et encadrant une vaste cour intérieure. Excellent PEB: E: 249 kWh/m².

BRAINE L'ALLEUD – Non loin du golf de 7 Fontaines



Une large drève donne accès à cette charmante propriété classique nichée dans un environnement de verdure exceptionnel et bâtie avec des matériaux de grande qualité sur un terrain de ± 65 ares doté d'une piscine. Vastes réceptions, cuisine super équipée, 5 chambres, 3 salles de bain. Garage 2/3 voitures. Peb G.

UCCLE – Errera



Dans un environnement exceptionnel de verdure, accessible par une longue allée, à proximité du Royal Léopold Club dans une avenue sans issue grande villa familiale $\pm 430\text{m}^2$ sise sur un terrain de ± 18 ares sud. Belles réceptions lumineuses, cuisine super équipée, 6 chambres, 4 salles de bain. Garage 2 voitures. Peb G

RHODE-ST-GENÈSE



Magnifique propriété de grand charme bâtie jouissant d'un parc de 2Ha doté de très beaux arbres, d'un ravissant étang, d'un tennis et d'une piscine. La demeure a subi récemment une profonde rénovation avec des matériaux de grande qualité tout en respectant son style d'origine, spacieuses dépendances, conciergerie, garage 3 voitures, s'articulant autour d'une ample cour intérieure. Peb 599 kWh/m². BIEN D'EXCEPTION.

IXELLES – Abbaye de la Cambre



A proximité de l'Abbaye de la Cambre, ravissante maison de maître bâtie en 1920 style Louis XVI dotée d'une façade 6m, surface $\pm 330\text{m}^2$, joli jardin (terrain 2 ares22), élégantes réceptions, décor raffiné, 6 chambres, 3 bains (possibilité 4). Garage à proximité immédiate. Peb F.

LIMITE SUD DE RHODE-ST-GENÈSE



Dans une situation champêtre ravissante propriété à l'architecture classique ayant subi une rénovation hyper profonde dans un style à la fois contemporain et sobre. Surface construite $\pm 500\text{m}^2$ + terrasses + sous-sol. Magnifique jardin de ± 30 ares prolongé par un lot de 20 ares bâtissable. Superbe piscine. Peb 298 kWh/m².

UCCLE – Langeveld



Dans le quartier le plus recherché d'Uccle, ravissante villa classique 1960, entièrement rénovée, style zoutois, sur ± 10 ares sud-ouest, jolie piscine. Surface habitable $\pm 420\text{m}^2$, Belles réceptions, cuisine super équipée, 5 chambres, 4 bains. Garage 2 voitures. Peb G.

Les biens proposés sur cette page ont été sélectionnés pour leur diversité parmi de nombreux autres que nous pouvons vous proposer, même si vous en trouvez de beaucoup plus nombreux sur notre site Internet, ainsi que sur les différents moteurs de recherches, n'hésitez pas à nous appeler, par discrétion d'autres propriétés, villas et apparts ne peuvent être publiés à la demande de leurs propriétaires.

Tél. : 02 672 71 11
info@immo-lelion.be
www.immo-lelion.be



IXELLES



Cette cuisine appartient à une très belle maison patricienne de la fin du siècle entièrement rénovée en maintenant scrupuleusement le caractère de l'origine. Terrain ± 8 ares avec piscine. Surface habitable ± 500m². Belles réceptions, 5 chambres à coucher, 2 bains, adorable orangerie dans le jardin, plusieurs parkings sécurisés, garage indép. Peb G.

TERVUREN – quartier Hoogvorst



Dans le très beau quartier d'Hoogvorst, magnifique propriété classique, entièrement rénovée, jouit d'un très beau parc de 50 ares à l'abri de toutes nuisances et doté d'une belle piscine. Surface habitable ± 820m². Vastes réceptions : Salon principal, family room+ bureau, salle à manger, très grande cuisine hyper-équipée, 6 chambres, 6 bains. Garage 2 voitures + garage 2 voitures dans le parc. Nombreuses terrasses, sécurité et domotique poussées. Peb B : 162 kWh/m²/an.

RHODE-ST-GENÈSE



Sur l'une des avenues les plus résidentielles belle villa Serra di Migni 2002 d'une luminosité exceptionnelle. Terrain ± 20 ares sud. Surface habitable ± 330m², surface construite ± 500m² + superbes terrasses. Belles réceptions, bureau, cuisine super équipée, 4 chambres, 3 bains. Grand sous-sol. Garage 2 voitures. Peb E.

UCCLE – Bois de la Cambre



Entre le Vert Chasseur et le Fort Jaco, dans un petit immeuble neuf basse-énergie de style contemporain, appartement duplex rez-de-jardin très lumineux ± 335m² + vaste jardin. Grand living lumineux s'ouvrant sur la terrasse, cuisine hyper-équipée, patio intérieur sous verrière, 3 chambres avec salle de bain en suite et dressing + bureau. Cave. Garage 2/3 voitures. Finitions de luxe. PEB B.

BRUXELLES – Prox Hippodrome de Boitsfort



Dans immeuble de standing 2006, au 6ème étage latéral et arrière, bel appartement de ± 225m² comprenant spacieux living de ± 63m², deux belles terrasses dont une sud-ouest, cuisine américaine équipée, trois chambres dont la master avec salle de bains et dressing, salle de bain, chauffage individuel au gaz, 1 petite cave. EN OPTION double garage à 40.000€ + grande cave à 10.000 €. PEB B-.

IXELLES – Quartier Italie



Dans une situation privilégiée, dans un immeuble de grande qualité label passif 2015 de style contemporain aux lignes élégantes et épurées, bel appartement 3 façades de 144m² + terrasse de 40m². Lumineuse réception, cuisine super équipée, 3 chambres, 2 salles de bain, Cave et parking(s) EN OPTION. Régime TVA sur construction et droits d'enregistrement sur le terrain.

TERVUREN – Hoogvorst



Dans le quartier très recherché de la Hoogvorstweg, dans un clos très calme, belle villa contemporaine sise sur ± 17 ares. Surface habitable ± 420m². Vastes réceptions, avec une magnifique terrasse plein sud, cuisine super équipée, 5 chambres, 3 salles de bains. Garage 2 voitures. Piscine intérieure, sauna. Peb E.

Nous recherchons très spécifiquement et avec un caractère d'urgence quelques maisons et hôtels de maître ds le quartier Molière, les Etangs d'Ixelles, ainsi que ds l'axe des institutions européennes, des villas à Uccle, Woluwé ainsi que ds les autres communes résidentielles du sud de Bruxelles. Enfin des propriétés de charme et de caractère à la lisière sud de Bruxelles et plus particulièrement ds le Brabant Wallon.



• **JEAN CORMAN**
CEO - VICTOIRE PROPERTIES



GUIDER LE PROPRIÉTAIRE

L'immobilier reste une valeur 'refuge' stable et rentable à condition que le propriétaire s'inscrive dans une politique dynamique de création de valeur et d'optimisation du rendement. (J. Corman)

Qu'entendez-vous par 'politique dynamique' et que conseillez-vous aux propriétaires ?

Nous conseillons d'investir régulièrement afin de répondre – voire d'anticiper – les évolutions des demandes des candidats acquéreurs ou locataires. A cet égard, les nouvelles normes relatives aux performances énergétiques, à la sécurité et au confort - notamment en ce qui concerne la qualité et le nombre de sanitaires - sont déterminantes. Elles indiquent donc les investissements (installation et/ou maintenance) prioritaires à réaliser.

Certes ces investissements permanents peuvent limiter le rendement immédiat mais sont une garantie de plus-value substantielle à la revente. Par ailleurs, dans la mesure où le financement - en tout ou en partie - de l'achat d'un immeuble via un crédit hypothécaire permet de déduire les intérêts des revenus immobiliers, il est possible d'accroître très sensiblement (doubler +) les rendements réels générés par l'immeuble.

Existe-t-il un profil idéal d'acquéreurs (âge, position sociale,...) ?

Il n'existe pas UN profil idéal mais bien DES profils divers correspondant à des périodes de vie et à des attentes différentes :

- Un jeune couple achètera un appartement quitte à le louer ou le revendre lors d'un achat ultérieur ;
- Un investisseur profitera des loyers pour financer un achat et privilégiera une localisation attractive pour de futurs locataires. Ce même investisseur devra toutefois être attentif au niveau des charges locatives s'il souhaite obtenir le meilleur loyer.

DES SERVICES & DES VALEURS

Quels éléments font la qualité et la performances des opérations de courtage que vous menez ?

Nous sommes une société de services. C'est une dimension que nous intégrons dans nos valeurs et appliquons à chaque niveau de nos activités.

Rigueur et Accessibilité : Nous ne faisons aucun compromis quant à la qualité de nos prestations. Nous apportons une extrême rigueur à l'évaluation et à la commercialisation des biens que les vendeurs nous confient.

Connexion et Suivi : Nous garantissons un suivi précis des dossiers et un feed-back régulier. Cette attitude justifie le nombre important de collaborateurs travaillant en support des commerciaux.

Innovation et Communication : Nous intégrons les dernières techniques de gestion et de communication : la mise en ligne d'un nouveau site internet optimise les réponses fournies aux questions de nos clients.

Disponibilité : Nous sommes disponibles et joignables en permanence pour nos clients. L'ouverture d'une deuxième agence (Uccle) nous rapproche davantage encore du marché

PARTAGER LA CONNAISSANCE DU MARCHÉ

Vous insistez sur la dimension de 'partage de la connaissance' du marché ?

Bien informer nos clients est une priorité. Elle a notamment motivé la publication d'un Guide du Propriétaire. Ce guide informe les propriétaires sur les différentes pratiques des courtiers et les principales données du marché (*). On y apprend ainsi que 150.000 biens sont vendus chaque année en Belgique, que 1500 maisons sont disponibles en permanence sur la région de Bruxelles et du Brabant Wallon ou encore comment établir/vérifier la check-list du propriétaire vendeur.

S'agissant plus précisément de Victoire, le guide renseigne sur notre approche du courtage, nos stratégies de commercialisation et nos compétences/performances. Ainsi, nous vendons/loignons près de 700 biens/an (selon un ratio moyen de 12 visites/bien) dont 91% aux prix estimés par nos experts !

Il faut en effet retenir que le prix d'un bien (il est toujours fonction de sa localisation) est le premier critère de sélection – c'est le point d'équilibre entre un niveau d'exigence et un montant investi. Ce prix doit notamment être estimé en comparant les montants obtenus - et non les montants demandés - pour des biens similaires dans la même localisation.

Par ailleurs, le marché met en évidence plusieurs éléments dont deux nous semblent importants pour l'évolution du résidentiel :

- Une baisse des prix des parcelles (foncier pour maison/villa). Ce n'est toutefois pas le cas des terrains destinés aux opérations de promotion ;
- Une émergence 'positive' des phénomènes de cohabitation et colocation (à mettre en rapport avec la faiblesse du pouvoir d'achat.

(*) Cette brochure illustrée de 26 pages est disponible dans les deux agences ou sur simple demande.

Dénomination :
VICTOIRE

Siège social :
Boulevard de la Woluwe, 62
1200 Bruxelles

Sièges d'exploitation :

Bureau d'Uccle :
chaussée de Waterloo 1382
à 1180 Uccle
Vente : 02 375 10 00
Immobilier Neuf : 02 375 10 10
Location : 02 375 10 20

Bureau de Woluwé :
Avenue de Tervuren 418
à 1150 Woluwé-Saint-Pierre
Vente : 02 772 15 30
Immobilier Neuf : 02 777 15 10
Location : 02 771 12 40

N° IPI: 100. 837 (Jean Corman)

**Année de création
+ nom du fondateur :**
1993 - Jean Corman

Nombre de collaborateurs :
20 commerciaux et 10 administratifs

Nature des activités :
Courtage en location et en vente d'immeubles résidentiels existants ou en cours de construction.
Conseils aux promoteurs dans le développement et la commercialisation de leurs projets immobiliers.
Gestion privative

**Secteur (s) géographique (s)
des activités :**
Bruxelles et sa périphérie.

Découvrez la totalité de nos biens
sur notre nouveau site
www.victoire.be



Beersel

Proximité place communale
Splendide maison 3 faç de caractère de $\pm 475m^2$ bâtis, sur 10,93 ares bien orientés. Rénovée en profondeur en 2018, elle jouit de réceptions avec FO et cuisine super équipée avec coin salle à manger. 5 ch, 2 sdb, dressing et buanderie. Grenier aménageable et caves. Parking ext 3 voitures. PEB 245 kWh/m²

Réf 3803260



Rhode-Saint-Genèse

Proche ancien golf
Magnifique villa de l'architecte Serra Di Migni rénovée en 2017. Réceptions de 80m², cuisine hyper équipée, family room avec accès terrasses, jardin et piscine. A l'étage, 4 ch, 4 sdb et dressings. Au sous-sol, salle de jeux, fitness, home cinéma. Garage 2 voitures. PEB 423 kWh/m²

Réf 3807380



Uccle

Quartier Observatoire / Dieweg
Sur un très beau terrain de 14,60 ares arboré et privatif, villa de $\pm 330m^2$ hab agrémentée d'une piscine. Vastes réceptions avec FO, cuisine séparée entièrement équipée, 4 ch, dressing, 3 salles d'eau et vaste pièce polyvalente. Caves, garage et emplacements de parking. PEB E+

Réf 3800395



Etterbeek

Proche de Montgomery
Appartement d'exception dans un immeuble haussmannien de grand standing. A l'étage noble, il développe 325m² et se compose d'une galerie d'entrée, salon, bureau, salle à manger, 3 ch, 2 dressings, 2 sdb, sdd, cuisine dinatoire entièrement équipée, petite terrasse arrière. PEB D+

Réf 3744365



Woluwe-Saint-Lambert

Quartier Slegers
Élégante unifamiliale rénovée complètement en 2012 et sur 6 ares sud. Elle offre 320m² hab, 3 salons, 2 FO, cuisine super équipée, 7 ch, 2 sdb, sdd, terrasse et jardin sud. Caves et garage. Situation exceptionnelle aux portes de la ville pour ce bien de très grande qualité. PEB C-

Réf 2079058



Tervuren

Quartier Hoogvorst
Magnifique propriété dans un écrin de verdure de 17,20 ares sud-ouest. De $\pm 650m^2$ bâtis, elle se compose de réceptions avec FO, cuisine super équipée avec coin à déjeuner, bureau, 5 ch, 2 sdb, 2 sdd, sauna. Piscine intérieure. Garage 2 voitures et nombreux emplacements extérieurs. PEB E

Réf 3805361

Demandez notre guide du propriétaire gratuit

VICTOIRE UCCLE | VENTE 02 375 10 00 - VICTOIRE WOLUWE | VENTE 02 772 15 30



DAVID CHICARD
CEO

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY

GARDER L'EXCLUSIVITÉ DES OBJETS

Très actif sur le résidentiel haut de gamme, Sotheby's International Realty (SIR) dispose actuellement de deux bureaux en Belgique à Bruxelles et Anvers. Une présence de 5 ans traduite par un volume de transactions dont les valeurs cumulées atteignent 334 millions€.

Quelle est la stratégie de SIR quant aux mandats exclusifs ?

Dans le secteur très limité des propriétés d'exception le nombre potentiel d'acquéreurs l'est également. C'est pour cette raison que nous conseillons à nos clients de ne rencontrer que quelques bureaux immobiliers et de ne travailler qu'avec celui ou ceux qui les mettront le plus en confiance et leur proposeront la meilleure approche commerciale.

Dans ce contexte, nous recommandons donc vivement de travailler, au maximum, avec 2 courtiers. On évitera ainsi une surexposition et, par conséquent, une dévaluation du bien.

Retenons en effet qu'un bien confié à 5 ou 6 bureaux ne multipliera pas les demandes par 5 ou 6 ! Au contraire. Un bien trop largement diffusé sur différents supports médiatiques risque d'engendrer un sentiment de méfiance de la part de potentiels acquéreurs et/ou une négociation outrancière de son prix.

Par ailleurs, l'accompagnement de personnes dans le processus de vente d'un bien et donc dans un moment clé de leur vie requiert un travail 'sur-mesure' et donc quasi-naturellement un travail en exclusivité.

Au cours des 12 derniers mois, SIR Belgium a réalisé une cinquantaine de ventes, pour un montant de plus de 100 millions€, dont 85% relevaient de contrats exclusifs ou co-exclusifs.

Quelles recommandations faites-vous aux vendeurs/acheteurs ?

Pour le vendeur – et son agent - il s'agit d'optimiser le bien tant au niveau de sa présentation (qualité des photos/vidéos) que des réponses multilingues fournies aux acquéreurs potentiels ou encore de la couverture médiatique offerte. On veillera donc à ce que l'agence dispose d'un réseau médiatique international !

Pour l'acquéreur-occupant, le conseil est de visiter (beaucoup) et d'appréhender le marché au regard de facteurs 'sensibles' : acheter avec le cœur un lieu de vie où l'on se sentira bien !

Quid des investisseurs ?

Le raisonnement sera celui de la praticabilité et de la fiabilité (éviter les problèmes techniques avec les locataires).

Plus en détails, il nous appartient également d'inciter autant que de rassurer les investisseurs quant à la valeur et performance de certains développements. Ces derniers sont généralement situés dans des espaces géographiques 'injustement' considérés comme 'à risque'. C'est e.a. le cas des programmes résidentiels de Jette, Schaarbeek, etc. Or, ces communes constituent des zones socio-économiques florissantes et en devenir.

PROJETS NEUFS ET TROISIÈME BUREAU

Quelles évolutions pour Sotheby's Realty Belgium ?

Au terme de 5 ans d'activité, notre bilan est positif et affiche un volume de transactions

(valeurs cumulées des ventes) de 334 millions€. Au vu de ce résultat autant que de la dynamique et des besoins du marché notre stratégie repose sur deux axes :

- Ouverture – 2019 - d'un département 'projets neufs' auquel est dédiée une équipe spécifique. Le nouveau développement haut de gamme Aequer (Anvers) que nous commercialisons (30% investisseurs/70% propriétaires) relève de cette stratégie.
- Ouverture – 2020 - d'un nouveau bureau à Knokke pour lequel nous recherchons encore des compétences. Après Anvers, une présence physique sur le marché côtier de la Flandre est en effet devenue indispensable.

Dénomination :

Sotheby's International Realty

Brussels Avenue Louise 200
B-1050

Téléphone : 02/640.08.01

E-mail : brussels@sothebysrealty.be

Antwerp Frankrijklei 93

B 2000 Anvers

Téléphone : 03/647.30.72

E-mail : antwerp@sothebysrealty.be

Website :

www.sothebysrealty.be

N° IPI : 508.671

Année de création :

En 1976, la maison de vente aux enchères Sotheby's ouvre son département immobilier : Sotheby's International Realty (SIR). En 2014 SIR ouvre un premier bureau à Bruxelles et un second bureau à Anvers en 2018.

CEO (Belgium) :

David Chicard

Nombre de collaborateurs :

28

Nombre de biens en portefeuille :

400

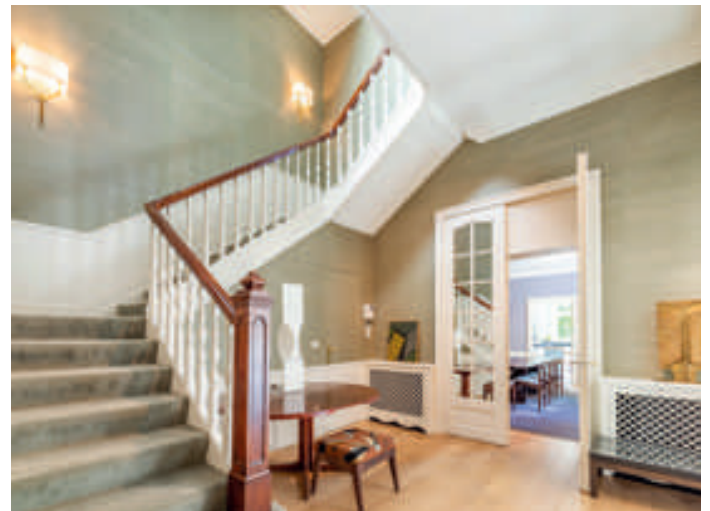
Nature des activités :

Ventes, locations, investissements et gestion patrimoniale

Secteur (s) géographique (s) des activités :

Principalement Bruxelles et Anvers et leurs environs pour les biens classiques. La Flandre et la Wallonie pour les châteaux, propriétés familiales et propriétés équestres.

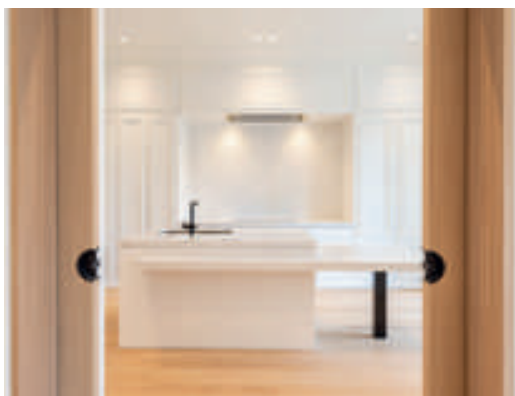




UCCLE | BRUGMANN

À proximité de la Place Brugmann, magnifique maison de maître datant de 1905 d'une superficie totale de \pm 600 m² et de plus de 10 mètres de façade sur un terrain de 4 a 54 exposé Ouest. Rénovée au fil du temps, cette dernière se compose d'un spacieux hall d'entrée, d'une belle cage d'escalier, de réceptions organisées en un double salon s'ouvrant sur le jardin idéalement orienté, d'une salle à manger séparée et d'une cuisine entièrement équipée donnant également sur le jardin. Au premier étage, la master bedroom avec dressing et salle de bains ainsi qu'une deuxième chambre et sa salle de bains. Au 2ème étage, une terrasse, trois chambres spacieuses et deux salles de bains. Le dernier étage est organisé comme un appartement indépendant avec un salon TV, une chambre et une salle de bains. Autres : garage deux voitures, nombreuses caves, buanderie, cave à vin, alarme, feux ouverts. PEB : E.

VENTE | REF : 3720999 | t+32 2 218 06 20



BRUXELLES | BOIS DE LA CAMBRE

Hôtel particulier d'une superficie de \pm 900 m² sur un terrain de 7,5 ares. Hall d'entrée avec un salon et une salle à manger d'hiver, cuisine hyper équipée, salon et salle à manger d'été ouverts sur la terrasse et le jardin. Aux étages, un grand salon, salles de bains, salles de douches et six chambres. Autres : espace wellness, cave, garage. PEB : E

LOCATION | REF : 3819631 | t+32 2 640 08 01

ANVERS | EDEGEM

Magnifique domaine 'Missenburg', datant du 16e siècle et entouré d'un parc de \pm 2,2 ha. Maison offrant une superficie habitable de \pm 650 m² se composant d'un hall d'entrée, de plusieurs espaces de vie agréables avec feu ouvert, cuisine équipée. Autres : salon, 7 chambres à coucher, 4 salle de bains, grenier emménagé. PEB : F

VENTE | REF : 3751004 | t+32 2 218 06 20

UCCLE | DE FRÉ

Située sur l'avenue de Fré, dans un environnement calme et familial, atypique maison reprise au patrimoine architectural et restaurée de fond en comble à l'identique en 2013. Développant une superficie de \pm 300 m², cette propriété comprend quatre chambres et trois salles de bains. Une vaste terrasse et un jardin complètent cet ensemble.

VENTE | REF : 3664647 | t+32 2 640 08 01

BELGIAN OFFICES

Brussels - +32 2 640 08 01

Antwerp - +32 3 647 30 72

www.sothebysrealty.be



BERNADETTE SOENS
GÉRANTE

COURTAGE SUR MARCHÉ SEGMENTÉ

Sur un marché résidentiel multiple dont les segments évoluent différemment, le courtage met en évidence les évolutions et exigences d'un métier confronté à des impératifs administratifs et une fiscalité qui ralentissent voire pénalisent certaines transactions.

Le marché résidentiel connaît-il un ralentissement ?

Il n'existe pas un mais plusieurs marchés qui se comportent différemment :

- Le marché des biens inférieurs à 500 K€ connaît un véritable engouement. A Bruxelles cet attrait est notamment lié à l'abattement des droits d'enregistrement sur la première tranche de 175 K€.
- Les prix des appartements dans la gamme 500 K > 1 million€ se sont tassés sous l'effet d'une moindre demande notamment justifiée par des niveaux de charges élevés.
- Le marché des villas et belles demeures est plus compliqué. Ces propriétés demandent en effet un investissement important pour répondre aux normes esthétiques (architecture) et techniques (performances énergétiques, confort acoustique) qui prévalent aujourd'hui. A noter que certaines 'maisons de maître' suscitent désormais un intérêt auprès d'investisseurs séduits par le modèle de coliving/colocation.

Cette stagnation des prix freinent d'autant les décisions d'achat que les frais (droits d'enregistrement et actes) sont énormes et bien supérieurs à ceux de nos voisins (Ex. : France). L'acheteur comprend donc qu'en cas de revente rapide d'un tel bien il a peu de chance de 'récupérer l'intégralité de sa mise'. La Flandre s'est attaquée au problème et diminué le montant de ses droits. Espérons que Bruxelles suivra.

Dans ce schéma, le maintien de taux d'emprunt historiquement bas a heureusement pour effet de contrebalancer les excès de cette fiscalité.

RENOVER A POSTERIORI

Mieux vaut-il rénover son bien que le vendre en l'état ?

Ce problème renvoie à celui des biens vieillissants ne trouvant que difficilement acquéreur. Il montre qu'en dehors d'une rénovation haut de gamme, rénover son bien pour le vendre n'est pas la meilleure option.

En effet, les coûts de certaines rénovations haut de gamme sont tels que des biens ainsi rénovés, initialement prévus pour être remis sur le marché, sont alors conservés en patrimoine.

Par ailleurs, rien n'est plus personnel qu'une cuisine ou qu'une salle de bains !

Le conseil est donc de vendre/acheter en l'état en retenant deux éléments :

- Proposer le bien au juste prix.
- Rénover ultérieurement et ainsi éviter le paiement de droits d'enregistrement sur ladite rénovation.

DES COW-BOYS À 1,5% !

Quelles évolutions pour les métiers de courtage ?

En une décennie notre profession a considérablement évolué. La professionnalisation et donc le degré d'exigence/compétence des agents (notamment nécessaire à l'établissement de dossiers désormais très rigoureux et précis) a sensiblement revalorisé le métier, son image auprès du public et mais aussi l'ensemble du secteur immobilier.

”

En dehors d'une réhabilitation haut de gamme, rénover son bien pour le vendre n'est pas la meilleure option.

Par ailleurs, une autre évolution significative est celle de l'instantanéité/rapidité de l'information et donc la réactivité immédiate des acquéreurs potentiels dès la mise en ligne de nouveaux biens. S'agissant de la complexité on soulignera que celle qui affecte la nouvelle loi sur l'urbanisme recèle un effet pervers. En effet dans un souci – ou un vœu pieu - de mettre tous les biens en conformité urbanistique on pénalise lourdement des propriétaires qui ont agi 'de bonne foi' durant les décennies de laxisme des autorités. Si une amnistie généralisée est sans doute impossible, un certain degré de souplesse est indispensable. Enfin, si le métier s'est globalement assaini, il n'a pas empêché l'arrivée de 'cow-boys' prêts à travailler pour des commissions de 2 voire 1,5%. Comment – alors que ces commissions sont parmi les plus faibles d'Europe – assurer un travail de qualité dès lors que vous amputez votre CA de 33% ?

Outre que cette attitude est irréaliste et peu équitable (elle perturbe le marché et incite tous les clients à négocier), elle n'est pas de nature à permettre au courtier d'assurer le service de qualité qu'on est en droit d'attendre de sa part !



Dénomination :
Louise Properties sprl

Siège social :
Avenue Louise 372
1050 Bruxelles

N° IPI : 501889 (Bernadette Soens)

Téléphones :
02/644.05.05

Fax :
02/649.81.99

Website :
www.louiseproperties.be
info@louiseproperties.be

Année de création
+ noms des fondateurs :
2001 - Dominique Bamber
et Danielle Fonteyn

Nombre de biens en portefeuille :
+/- 400 biens

Nature des activités :
Vente et location de biens résidentiels
(principalement haut de gamme) et de
projets neufs

Secteur (s) géographique (s)
des activités :

Biens de moyen de gamme et de
prestige sur Bruxelles et ses alentours.

WOLUWE-SAINT-PIERRE - quartier Val Duchesse



Ds le quartier prisé de Val Duchesse, **belle villa** de ± 500m² habitables, ent. rénovée de style contemporain sise sur un terrain plein sud de 27a 23ca. Spacieux hall d'entrée, vestiaire, cuisine super eq. avec coin repas, sàm 30 couverts, salon avec FO, bureau, bibliothèque, 6 suites complètes. 3 garages, caves, buanderie. Belle piscine de 12,5m x 6m, vestiaire de piscine avec douche et toilettes. Conciergerie séparée. PEB F. Réf 3805043

UCCLE - quartier Observatoire



Belle villa allurée, 3 faç, ± 550m² habitables, baignée de lumière, sur 8,67a, beau jardin arboré très privatif Ouest. Élégantes réceptions avec bow-window, décors raffinés (cheminées en marbre, parquet...), gde cuisine avec coin à déj., suite parentale avec 2 dressings, sdb et sdd, 4 ch, 3 sdb, espace prof.lib. ou conciergerie. Garage 2 v. buanderie, caves. Parking ext. PEB C. Réf 3791271

IXELLES - quartier Roosevelt/Bois de la Cambre



A proximité de l'ULB, **très belle maison de maître** (7,5m de façade) de 1924, de ± 380m², sur un terrain de près de 4 a. Hall d'entrée, escalier majestueux et ascenseur, sàm, cuisine eq., familyroom, bureau, vastes réceptions avec FO, master bedroom avec sdb attenante, 4 ch, sdd, grenier (30 m²). Escalier de service, nbreuses caves, chaudière gaz 2016, garage 2 voitures. Beau jardin de ville. PEB E+. Réf 3806945

UCCLE - Fort Jaco



Dans le quartier du Fort Jaco, face à la Forêt de Soignes, dans un magnifique petit immeuble neuf contemporain de 6 appartements, conçu avec de matériaux de haute qualité, combinant luxe, raffinement, confort et modernité. **beau rez de jardin** de 228,5m² bruts, 3 chambres, 2 sdb, 1 sdd, terrasse et jardin privatif. Possibilité d'acquérir un double emplacement de parkings et une cave. Vente sous droits d'enregistrements. Réf 3609425

IXELLES - quartier Toison d'Or



Ds la résidence de prestige "Le Toison d'Or", **superbe penthouse** lumineux de ± 210m² avec terrasse de 25m² (vue sur le jardin). Vaste living avec FO gaz, espace bureau, cuisine ouverte super équipée Gaggenau, office, buanderie, 3 chambres, sdb, 2 sdd, 3 garages au sous-sol avec accès direct dans l'appartement, 2 caves. Finitions haut de gamme. PEB B-. Réf 3824905

RHODE-SAINT-GENESE - Espinette Centrale



A qq mètres des commerces de proximité et transports en commun, sur un très beau terrain de 25 a, **jolie villa lumineuse** de ± 320m². Vastes réceptions en L, sàm donnant sur une belle terrasse, cuisine super eq., 5 gdes ch (25,20,24,30), 4 salles d'eau. Bel espace polyvalent au 2ème étage (chambre + sdb) avec poss. cuisine. Caves, garage 2 voitures. PEB E. Réf 3745989



LECOBEL VANEAU

R e a l E s t a t e B r u s s e l s

ENTRETIEN AVEC ABRAHAM DE BETTENCOURT
DIRECTEUR - LECOBEL VANEAU SA

LES PRÉMICES D'UNE MUTATION

Pour couvrir un large spectre d'activités immobilières, tant en courtage qu'en gestion locative, A. de Bettencourt souligne les grandes tendances du marché parmi lesquelles l'apparition de modèles résidentiels disruptifs.

Quels facteurs économiques et sociétaux structurent aujourd'hui le marché résidentiel bruxellois ?

A. de Bettencourt : J'en identifie principalement 4 :

- Une dynamique du marché. Confirmée pour la troisième année consécutive, cette dynamique s'explique, entre autres, par le maintien des taux bas et l'encouragement implicite que cela suppose à investir dans l'économie réelle. Par ailleurs, ce levier de l'endettement se trouve encore amplifié par le recours aux taux variables qui accroissent 'artificiellement' les lignes de crédit.
- Les rendements nets (moyenne entre 2,5 > 3,0%), sont toujours prioritairement fonction de la localisation du bien et de son rapport qualité/prix (marché du neuf ou de l'ancien).
- Les loyers stagnent 'logiquement' au vu d'un pouvoir d'achat (revenus de ménages) qui n'augmente pas. Par ailleurs, outre le levier de l'emprunt bon marché déjà évoqué, l'abattement fiscal mis en œuvre par la Région bruxelloise (= les droits d'enregistrement ne sont calculés que sur la partie du prix qui dépasse 175.000€, soit une économie de +/- 21.875€) constitue un incitant non négligeable à acheter. En conséquence, face à des loyers de 1.500€ demandés pour un deux chambres, la tentation est grande de devenir propriétaire.
- Les phénomènes de 'co' - dont celui du coliving qui permet d'obtenir des loyers de +/- 700€ (charges comprises) par occupant - connaissent un essor important en ce qu'ils s'avèrent accessibles (pour les colocataires) et rentables tant pour les propriétaires que pour les opérateurs et les banques ... qui suivent le mouvement. Par ailleurs, si cette tendance aux modèles disruptifs

des 'co' est liée au pouvoir d'achat, elle est aussi une réponse au besoin de flexibilité des nouvelles générations. La bonne question n'est donc pas de savoir si ce principe va se développer - la réponse est clairement oui - mais bien de comprendre à quel rythme il le fera ! En filigrane cette question est celle de la mutation de l'immobilier. Ainsi, si vous proposez un modèle disruptif dans le digital (uber, airbnb,...) la réponse du marché se fera (ou non) endéans les 2 ans. Qu'en sera-t-il pour l'immobilier ?

PAS D'UBERISATION DU COURTAGE !

Pensez-vous qu'existe une surévaluation du marché ?

A. de Bettencourt : Le marché est 'sain' et il n'existe pas de tendance à la surévaluation (pas de bulle). Par contre, il existe des surévaluations ponctuelles. C'est notamment le cas lorsqu'un propriétaire 'investit' lourdement dans des travaux de rénovation et 'surestime' son bien au prorata des dépenses consenties. A cet égard, sauf à être professionnel, nous conseillons de vendre un bien en l'état. De même nous recommandons au vendeur de travailler selon une convention exclusive. Dans le cas contraire il est normal qu'un courtier sécurise la vente au plus vite et rate en conséquence des opportunités.

”

Ce n'est pas parce que vous avez 10.000 'followers' sur 'Instagram' que vous ferez un courtier qualifié !

Quid des éléments potentiellement dangereux pour le secteur ?

A. de Bettencourt : Dans un système globalisé, le principal 'danger' se situe au niveau de l'économie européenne qui repose majoritairement sur des activités tertiaires. Or, faute de changer de schéma (ex. : réintroduire des activités industrielles) le continent risque d'être distancé par ses deux principaux concurrents (USA et la Chine). Parallèlement si nos modèles sociétaux d'assistantat sont louables, ils créent aussi de la dette sans renforcer le pouvoir d'achat. Il en résulte une inquiétude

qui se traduit notamment par l'apparition de 'clowns' politiques démagogues (voir le Brexit) et pose un sérieux problème à la démocratie. Question : quel (le) homme/femme sera capable de fédérer l'Europe et de réorienter son modèle ?

Quel regard portez-vous sur l'évolution (complexification) du métier ?

A. de Bettencourt : Sa complexification a un mérite : il n'y aura pas d'ubérisation du courtage ! En effet, le niveau de compétence désormais exigé impose une formation importante et pose aujourd'hui un véritable problème de recrutement de personnel qualifié. Ces carences mettent en évidence un constat d'échec plus large, tant au niveau scolaire que sociétal, auquel ne sont pas étrangers les 'réseaux sociaux'. La jeune génération tend à oublier ce qu'est l'effort et le plaisir de l'effort.

Dénomination :
LECOBEL VANEAU SA

Siège social :
Coordonnées :
Place G. Brugmann, 11 - 1050 Ixelles

N° IPI : 510145

Téléphones :
02 346 33 55

Website :
www.lecobel-vaneau.be

Année de création
+ nom du fondateur :
1989 - Madame Renée Lewkowicz

Nombre de collaborateurs : 24

Nombre de biens en portefeuille : ± 800

Nature des activités :
25% location - 40% vente existant -
35% nouvelles constructions

Secteur(s) géographique(s)
des activités :

Bruxelles avec une présence plus marquée sur le Sud, l'Est et le Centre.

Segment(s) marché :

Biens haut de gamme - moyenne de transactions de ± 800.000€ en vente et ± 2000€ en location.



LECOBEL VANEAU



SCHAERBEEK

Superbe maison de $\pm 514\text{m}^2$ bruts, préservée de l'agitation urbaine, avec jardin Ouest sans vis-à-vis. Somptueuses réceptions, 5 chambres, vaste bureau/biblioth., véranda, 2 s. deau. Poss. prof. libérale. Cachet et prestations uniques ! PEB E+. Ref 3787488



BRUXELLES

Superbe appartement de $\pm 288\text{m}^2$ bruts avec 2 terrasses et vue imprenable sur le parc du Cinquantenaire. Vaste séjour avec fo, salle à manger, cuisine hyper équipée avec coin à déj, 4 chambres + bureau, 3 salles de bains. Cave, garage 2 v. PEB D+. Ref 3767460



SAINT-GILLES LIMITE IXELLES

Quartier Lepoutre. Appartement d'exception de $\pm 310\text{m}^2$ + terrasses et jardin de 200m^2 Sud. Réceptions avec fo et cuisine ouverte super équipée, bureau, 5 chambres, 5 salles de bains. Garage + pkg. Adresse recherchée. PEB E+. Ref 3785006



UCCLE

Belle maison de caractère (de 1870) de $\pm 300\text{m}^2$ bruts avec terrasse de 20m^2 et jardin de ville. Réceptions en enfilade, cuisine ouverte super équipée, 6 chambres, dressing, 3 s. d'eau, grenier aménagé + souplex (idéal pr activité prof.), caves. PEB E+. Ref 3805289



IXELLES

Quartier Université, bel appartement de $\pm 115\text{m}^2$ au 4ème étage d'un immeuble de standing. Spacieux séjour, cuisine super équipée, 2 chambres, 2 salles d'eau, cave, garage. PEB G. Ref 3817916



UCCLE

Quartier Beau-Séjour, lumineux duplex penthouse de $\pm 115\text{m}^2$ dans petit immeuble. Lumineux séjour, cuisine US super équipée, 2 chambres, salle de bains, salle de douche, 2 terrasses, cave, pkg. Opportunité ds beau quartier! PEB E. Ref 3805135

AGENCE BRUXELLES SUD

Place Georges Brugmann 11
1050 Ixelles
02 346 33 55
lecobel@lecobel.be

AGENCE BRUXELLES EST

Rue Belliard 200
1000 Bruxelles
02 669 70 90
est@lecobel.be

AGENCE LOCATION

Rue Darwin 49
1050 Ixelles
02 340 72 85
rent@lecobel.be

AGENCE VENTE NEUF

Avenue Louis Lepoutre 112
1050 Ixelles
02 669 21 70
promotion@lecobel.be



› MARIE LAMBERT-MOORKENS,
› PHILIPPE KOELMAN
› GÉRALDINE WECKX



UN MARCHÉ RÉGIONAL

Agence immobilière spécialisée dans le conseil d'investissement, les recherches personnalisées et le courtage de ventes/locations de biens haut de gamme de Bruxelles, du Brabant wallon et flamand, James Realty évoque les points forts et faibles d'un marché résidentiel résolument orienté à l'achat grâce aux taux d'emprunt historiquement bas et au très faible rendement de l'épargne toujours aussi abondante.

L'immobilier reste-t-il une valeur refuge et quels créneaux (neuf ou ancien) recommandez-vous aux investisseurs ?

G. Weckx / P. Koelman : L'immobilier reste un investissement rentable affichant des rendements moyens compris entre 2,5% et 3%. Quant au choix entre neuf/ancien il sera fonction du profil de l'acheteur.

Schématiquement on rappellera que les biens neufs surtout les appartements sont à la hausse sous l'effet de l'augmentation des prix de la construction et du foncier mais présentent de faibles coûts d'occupation. A l'opposé les biens anciens tendent à se déprécier au regard de leur taille et de la lourdeur de leurs charges. On construit d'ailleurs de plus en plus petit.

En d'autres mots lorsque vous achetez du neuf vous investissez un 'budget' et cherchez un rendement (loyer). La dimension pratique de ces investissements est également renforcée par les offres de gestion locative 'all-in' qui débarrasse le propriétaire des considérations et obligations ancillaires. Il faut cependant être prudent car il peut y avoir une vraie différence entre les loyers projetés et ceux réellement obtenus et il est toujours utile de demander conseil à une agence immobilière spécialisée dans la location.

ABONDANCE = CONCURRENCE

Quid du marché locatif ?

G. Weckx/P. Koelman : Si la nouvelle législation relative aux baux (surtout les baux de courte durée inférieure ou égale à trois ans) accroît la protection des locataires, elle accroît aussi le taux de rotation des occupants. Or, sur un marché où le nombre de nouvelles promotions tend à créer un surplus d'offres, il existe une forte concurrence qui oriente les loyers à la baisse pour le marché de la deuxième main.

Ainsi, il n'est pas rare qu'au terme d'une première location d'un appartement neuf (1 ou 2 ans), le loyer demandé au moment de la remise du bien sur le marché se voit diminué de 10 à 15% sans compter le chômage locatif et les premiers dégâts.

Ce phénomène est encore amplifié par l'actuelle érosion du pouvoir d'achat touchant une grande partie du marché locatif. Logiquement, cette même faiblesse du pouvoir d'achat est à la base de l'essor des modèles de colocation/cohabitation. Ceux-ci constituent souvent une opportunité pour de grands biens autrement difficilement louables au vu de leurs loyers et charges.

Considérez-vous que le marché résidentiel est surévalué ?

G. Weckx/P. Koelman : Pas sur Bruxelles qui se maintient très bien depuis des années. Par contre, il existe une surévaluation dans certains emplacements du Brabant wallon principalement du à un caractère décentralisé et un parc de grandes villas obsolètes. Fatalement il y a une correction et un délai de vente qui s'est sensiblement rallongé.

Il existe en conséquence une différence – parfois sensible - entre le prix demandé/estimé et le prix obtenu. De plus il est très difficile de récupérer une partie de ses travaux surtout cosmétiques et les droits d'acquisition dans des laps de temps de revente qui sont devenus beaucoup plus courts qu'avant. Contrairement à une idée reçue, ces opérations ne créent pas de véritables plus-values mais pérennisent simplement la valeur du bien. Elles sont davantage des arguments de vente et contribuent à la 'bonne impression' initiale du bien dans le chef du candidat acquéreur. En revanche, les investissements techniques et «écologiques» sont toujours des points forts à mettre en avant lors de la mise sur le marché d'un bien immobilier.

UNE FISCALITÉ 'A LA LIMITE'

Quels sont les principaux 'critères' de sélection d'un bien et quid de la fiscalité ?

G. Weckx/P. Koelman : Sans surprise et par ordre d'importance, pour l'immobilier d'investissement, il s'agit de la localisation, des performances techniques/énergétiques et du niveau de charges. Le marché résidentiel haut de gamme s'attache lui à la localisation bien-entendu mais également à des critères plus subjectifs liés à un certain art de vivre.

S'agissant de la localisation, on remarque une tendance à 'acheter en Flandre' (dans notre cas en Brabant flamand). Il faut y voir un effet attractif de la fiscalité régionale – dont un droit d'enregistrement 'portable' à 7% dans certains cas - alors que, dans le même temps tout en conservant des droits élevés (droit à l'abattement limitatif et TVA à 21%), certaines communes de la Région bruxelloises ont exagérément augmenté le précompte immobilier (équivalent parfois à deux mois de loyer)! Or, dans le cas de propriétaires investisseurs à titre privé et d'un cumul des revenus cadastraux majorés avec l'IPP, on se situe à un niveau de taxation parfois équivalent à 3 mois de loyer ce compris le montant du précompte immobilier. Dans ces conditions 'limites', atteindre un rendement attractif devient compliqué. On comprend dès lors qu'une taxation supplémentaire sur les loyers serait délétère.

Cependant, une localisation de qualité peut laisser espérer une plus grande plus-value à la sortie et surtout moins de vide locatif ce qui rend toujours les belles communes bruxelloises très attractives pour les investisseurs soucieux de se constituer un portefeuille immobilier de qualité.

Dénomination :
JAMES REALTY

Siège social :
Avenue Legrand 30
1050 Bruxelles

Téléphones :
+32 (0) 2 218 38 38

Website :
www.james-realty.com
info@james-realty.com

Année de création
+ noms des fondateurs :
2017
Géraldine Weckx : 508.926
Marie Lambert-Moorkens : 508.627
Philippe Koelman : 105.256

Nombre de biens en portefeuille :
+/- 70

Nature des activités :
Conseils d'investissement - recherches personnalisées et courtage de ventes/locations de biens haut de gamme (700K€> 10M€) à Bruxelles et en Brabant wallon et flamand

Kraainem : Très jolie villa



Entre les 4 Bras et le Musée de Tervueren, à proximité du Tram, sur un terrain de fond de +/- 28 ares, très jolie villa de 1999 construite avec beaucoup de goût offrant un programme ultra complet composé au rez-de-chaussée d'un vaste hall/réception communicant avec l'espace salon et une salle à manger pour 18 couverts, cuisine familiale. A l'étage 4 chambres et deux salles de bains ainsi que la master bedroom avec dressing et salle d'eau. Au deuxième, beau palier pouvant accueillir encore une salle d'eau et deux très grandes pièces pour un usage à définir. Vaste sous-sol composé d'un espace pouvant accueillir soit un garage, soit un appartement de service ou encore un atelier/salle de jeux. Nombreuses caves. A l'extérieur une très belle terrasse couverte, une serre et un verger compléteront cette très belle maison magnifiquement située à la frontière entre Kraainem et Tervueren. PEB B.

Grez-Doiceau : Magnifique propriété



Cette magnifique propriété est située au bord du Golf du Bercuit, nichée dans un splendide parc de 2 hectares avec vergers. La villa offre de très beaux volumes avec des matériaux d'époque de qualité. Une très belle piscine avec son pool house surplombent la propriété. La villa se compose d'un très beau hall d'entrée, de grandes pièces de réceptions avec cheminées, une spacieuse salle à manger et d'autres différents salons boudoirs, une cuisine équipée avec son coin dînatore et une salle à manger d'appoint le tout s'ouvrant sur une très grande terrasse. Au 1er étage 4 chambres avec placards et salles d'eaux, un appartement des maîtres avec double dressing et sa salle de bains attenante. un bureau avec accès séparé. Un très grand grenier tout à fait isolé. Buanderie, nombreuses caves. Garages deux voitures. PEB en cours.

Ixelles : Appartement de caractère



Jardin du Roi, dans immeuble de caractère, élégant appartement au 2^{ème} étage offrant une vue superbe sur les jardins du Roi et les étangs d'Ixelles. Il propose le programme suivant : joli hall d'entrée s'ouvrant sur de belles réceptions (terrasse), beau bureau séparé, grande cuisine dînatore et, dans la partie nuit, 2 grandes chambres avec l'une sa salle de bains et l'autre sa salle de douche ainsi qu'une 3^{ème} chambre (plus petite) pouvant être facilement reconvertie en beau dressing. Cave et garage box : bien rare. PEB : en cours.

Uccle : Appartement duplex-penthouse neuf



A proximité immédiate du Fort Jaco, appartement neuf duplex-penthouse de très haut standing d'une surface de 220m² offrant de très belles réceptions s'ouvrant vers les terrasses exposées sud et sud-ouest, living et salle à manger, cuisine hyper équipée, hall de nuit, une master room avec dressing, salle de bain et wc séparé, une chambre avec douche et wc, placards. Finitions très luxueuses. Vue sur la verdure et beau dégagement. Très belle hauteur sous plafond. Possibilité de deux emplacements parking : 40,000€/unité. Cave. PEB B+.



QUATRIÈME GÉNÉRATION

STEPHANE ZURSTRASSEN
CO-FONDATEUR

DYNAMIQUE EN DANGER ?

Forte de 22 ans d'expériences et d'expertises, Quatrième Génération se veut être votre partenaire professionnel (de l'étude du dossier, en passant par les contraintes administratives, le suivi notarial, ... jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente), pour vous seconder de « A » jusque « Z » dans votre Aventure Immobilière.

Quel constat dressez-vous du marché résidentiel bruxellois ?

Depuis +/- 3 ans, le marché peut se résumer à 3 segments :

1) Les biens présentés en dessous de 500 K : La demande est particulièrement dynamique, notamment grâce à l'abattement fiscal. A noter une dynamique particulière dans le centre-ville (le piétonnier semble enfin engendrer son effet positif...). Malheureusement les offres relativement faibles dans ce segment permettent de pratiquer des prix parfois très surfaits... certains biens annoncés entre 150 K et 250 K se vendent souvent au-dessus du prix demandé.

2) Les biens présentés entre de 501 K et 1000 K : L'offre dépasse un peu la demande. Les dossiers proposés sont très souvent en infraction urbanistique (surtout les immeubles d'avant-guerre) ce qui implique des contraintes administratives de plus en plus fastidieuses. Les candidats acquéreurs ont davantage le temps de la réflexion. Les achats sont plus réfléchis.

3) Les biens annoncés au-dessus de 1000 K : L'offre est nettement supérieure à la demande. Ce sont les clients acheteurs qui déterminent la dynamique de marché. Certaines transactions se négocient à des prix très élevés et d'autres ne se réalisent pas ... sans réelle explications. C'est la crainte de 'rater' une potentielle opportunité qui détermine la valeur du bien. Le jour où le vendeur réceptionne une offre, son bien vaudra au moins le montant proposé !

LE BON 'BOUT' DE LA 'BONNE' RUE !

Plus en détails, différents facteurs affectent toutefois ce marché :

- La cherté du neuf (ou du totalement rénové) pour lequel des prix atteignant +/- 6.000€/m² sont surfaits et mettent par ailleurs en évidence une contradiction : plus le bien est petit plus il est cher !

- Bruxelles reste la seule Capitale Européenne qui fonctionne par rue et non par quartier ! Il y a des « bonnes » rues et des « mauvaises » rues ... Pire encore, il y a des « bons bouts » de rues et des « mauvais bouts de rues » ... L'avenue Molière en est un très bon exemple.
- Une nouvelle dynamique de marché apparaît pour d'importantes maisons bourgeoises non divisibles désormais réaffectées par des opérateurs 'Co living' agissant pour compte d'investisseurs.
- Une demande soutenue pour des maisons de rapport. Ces dernières se font toutefois très rares et sont souvent en infraction urbanistique ! Les administrations mettent parfois plus de 6 mois avant de répondre....Entretiens le bien ne peut être mis en vente !

Conseillez-vous de vendre un bien en l'état ou de le rénover ?

En cas de vente d'un bien, la rénovation est inutile ! En effet, le coût des travaux ne se répercutera pas dans le prix de vente.

A noter qu'il importe aussi de distinguer le marché des maisons et celui des appartements. Ainsi les coûts de rénovation ne sont pas les mêmes (pour une maison il faut compter la cage d'escalier, les sous-sols, le grenier... pour un appartement, seuls les m² nets sont pris en compte). On rappellera aussi que ce qui fait la valeur d'un bien est la largeur de façade (120 m² sur 10m de largeur... valent plus que 120 m² sur 6m de largeur!).

NE TUER NI LE BIEN ... NI LE COURTIER Quid des mandats exclusifs ?

Nous proposons toujours d'opérer 'en solo' durant 3 semaines avant de travailler éventuellement en tandem (deux agences max). Il faut en effet comprendre que dès lors que vous accordez des mandats à plus de trois agences vous 'surdiffusez' le bien (notamment via Internet) et le 'tuez' : il n'y aura plus l'effet découverte d'un bien 'unique' !

GESTION LOCATIVE : OUI !

Quid des principales futures évolutions du métier et de votre agence ?

Le métier d'agent immobilier a énormément évolué ces dernières années. On opère désormais davantage tels des juristes confrontés aux lourdeurs et délais administratifs longs et

contraignants, ... Alors que nos honoraires (3% HTVA, soit les moins élevés d'Europe) sont uniquement payés aux résultats ! Heureusement la dimension humaine et les trésors immobiliers bruxellois continuent de rendre ce métier passionnant !

Quant à 'Quatrième Génération', depuis le 1er janvier nous avons ouvert un département de gestion locative dirigé par Gaspard Fourmois. Parallèlement nous voulons conserver une analyse permanente du marché, afin de relayer auprès de nos clients les contraintes administratives (actuelles et nouvelles) et ainsi mieux les assister 'de la mise en vente, jusqu'à la signature de l'acte authentique' et à la gestion de leur patrimoine !

Dénomination :
Quatrième Génération S.A.

Siège social :
Avenue Guillaume Macau 5
1050 Bruxelles

N° Entreprise : 0461 214 808

N° IPI : 502763

Téléphones :
02 644 51 61

Website :
www.4gimmo.be
info@4gimmo.be

**Année de création
+ nom du fondateur :**
1997 - Stéphane Zurstrassen et
Marlène Zurstrassen

Nombre de collaborateurs :
3 + 1

Nombre de biens en portefeuille :
+/- 80

Nature des activités :
Courtage, vente, location, recherche,
conseil, étude de projets, négociation,
succession, gestion locative

**Secteur (s) géographique (s)
des activités :**
Essentiellement le « grand » Bruxelles.
Parfois plus loin pour des biens
atypiques.

Segment de marché :
immobilier résidentiel, biens atypiques,
budget de 150.000€ à plus de
15.000.000€

QUATRIÈME GÉNÉRATION

ATYPISME... CREATIVITE... ORIGINALITÉ



FOREST - DOMAINE DE LA MAGNANERIE

Parc privatif arboré, on se croirait dans le bois de la Cambre! **LE BIEN:** 11^{ème} étage sur 16 d'un immeuble de caractère (1965), cet appartement entièrement remis à neuf avec goût et créativité n'attend que vous et vos valises! 130m², 3 chambres (ou 2 chambres et un dressing), salon avec balcon Ouest, cuisine-salle à manger avec balcon Est, salle de bain, buanderie, cave. **LE MUST:** la lumière... les vues... la jouissance du parc... **QUALITES:** parfait état! bien clé sur porte. **DEFAULT:** pas de garage. **PEB:** D+. **PRIX:** 495.000€



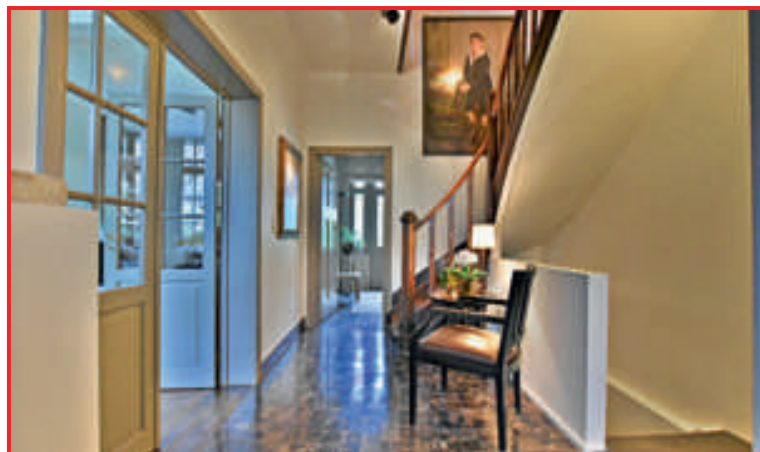
WOLUWÉ-ST-PIERRE, TERVUEREN, MONTGOMERY - SQ LÉOPOLD II

LE BIEN: 7^{ème} et dernier étage. Original double appartement (divisible), 220m². Réception en «L» avec feu ouvert et balcons, cuisine, office, 3 CH, 2 sdb, nombreux rangements, cave, garage. **LE MUST:** vue et lumière! **QUALITES:** localisation, configuration intéressante, volumes. **DEFAULTS:** travaux de remise au goût du jour à prévoir. **PEB:** G. **PRIX:** 675.000€



BRUXELLES (1030) - SQUARE VERGOTE

LE BIEN: Exceptionnel duplex de ± 300m². 3/4^{èmes} étages/8. Immeuble 1966. Entièrement aménagé par Jules Wabbes. Réception ouverte sur 2 niveaux, sàm séparée, cuisine + office, bureau en mezzanine, CH principale (50m²) + dressing + sdb/sauna + CH 2 avec dressing et SDB + 1 cave + garage. **LE MUST:** configuration et décors spectaculaires... Une véritable œuvre d'art. **QUALITES:** matériaux tout simplement exceptionnels. Parfait état. Un produit et une opportunité unique à découvrir d'urgence...! **DEFAULT:** absence de réelle terrasse. **PEB:** D. **PRIX:** 990.000€



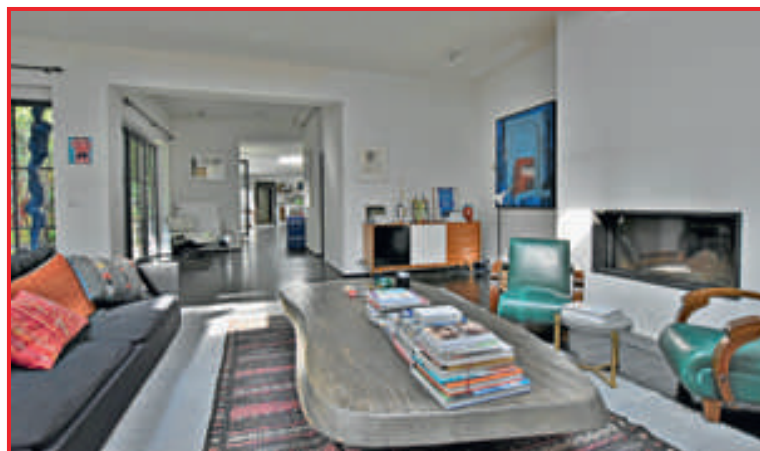
UCCLE - FLORIDE

LE BIEN: Rare et très charmante maison sur 1 are 40 - 200m². Jardin avant, jardin arrière, 2 ch (possibilité 3), 2 sdb, double réception, bureau, cuisine US ultra équipée. **LE MUST:** Situation TOP. Terrasses & vues TOP. Configuration TOP. Ambiance contemporaine TOP. Bien véritablement clé sur porte! **QUALITES:** sublime rénovation créative réalisée avec beaucoup de goût par architecte de renom. Opportunité réussie et de très belle qualité esthétique, pratique et technique. **DEFAULT:** Pas de garage. **PEB:** G. **PRIX:** 990.000€



UCCLE - MONTJOIE

LE BIEN: Exceptionnelle maison de Maître (1928) Art Déco superbement rénovée en 2009. 2 ares 10, 14m de façade, 526m² utiles, cour-jardin et nombreuses terrasses, grandes réceptions, 2 cuisines, 6 ch, 2 bureaux, 3 sdb, garage 2 voitures. **LE MUST:** situation. Volume en largeur. Circulation intérieures très réussies. Possibilité de division. Etat impeccable. **QUALITES:** rénovation créative et de très belle qualité techniques et esthétiques. Superbe cage d'escalier. **DEFAULT:** Absence de jardin (compensé par les nombreuses terrasses). **PEB:** C- & D-. **PRIX:** 1.480.000€



UCCLE - DOYENNÉ

LE BIEN: Très atypique propriété. 6 ares 70, 600m² habitables, 12m de façade. Entrée cochère centrale. Sublime jardin et grande terrasse. Mmariage réussi entre espace loft, partie maison et partie bureau, le tout parfaitement harmonieux. **LE MUST:** situation. Volume exceptionnel. Possibilité de division. Opportunité unique!!! (On le chercherait... On ne le trouverait pas!!!). **QUALITES:** rénovations superbes tant sur le plan technique qu'esthétique. Opportunité clé sur porte. **DEFAULT:** Garage proposé en location à côté au stade actuel. **PEB:** E. **PRIX:** 1.885.000€



• **FRÉDÉRIQUE PAUPORTÉ**
DIRECTRICE BARNES BRUXELLES

BARNES

INTERNATIONAL REALTY

ACHETER UNE TRANCHE DE VIE

L'agence BARNES Bruxelles – membre du réseau international Barnes (85 agences dans le monde) - est spécialisée dans le courtage de l'immobilier haut de gamme. Ses services et conseils s'adressent autant à une clientèle belge qu'internationale, parmi laquelle nombre d'expatriés tombés sous le charme de la Belgique et de sa capitale !

Quelle analyse économique faites-vous du marché immobilier actuel ?

Même si moins élevés que par le passé, les rendements aujourd'hui compris entre 2,5 et 3,5% (nets) confirment d'autant mieux la dimension de valeur refuge de l'immobilier que les produits bancaires restent peu performants (taux d'intérêts bas, rendement nul des comptes épargnes) et les marchés boursiers volatiles.

Quant au choix des biens, l'alternative neuf/ancien est aléatoire :

- Le neuf c'est la performance (mais aussi la TVA);
- L'ancien c'est le charme et l'authenticité.

Si nous considérons le marché selon les points de vue de l'acheteur-occupant ou de l'investisseur on relève trois aspects majeurs :

- Depuis une quinzaine d'années la progression des loyers est constante mais faible alors que les prix de la construction connaissent une hausse régulière plus forte.
- Il existe ponctuellement une surévaluation des biens. C'est notamment le cas lorsque des propriétaires 'non pressés' souhaitent récupérer davantage que leur investissement initial, oubliant qu'ils ont occupé ou obtenu un rendement de ce bien durant les années!



Bien de prestige - 900m² - 67 ares- Plein Sud
Bien d'exception situé dans une des avenues les plus prisées du quartier Prince d'Orange.

- Il n'existe pas de ralentissement économique du marché (grâce à l'augmentation du nombre de transactions). Par contre il existe un ralentissement 'administratif' lié à la complexité et longueur des procédures.

ROTATION ET LOCALISATION

Vous ressentez une évolution des mentalités dans le chef des acheteurs ?

Pour avoir exercé une fonction notariale par le passé, je relève que les acquéreurs actuels achètent désormais une tranche de vie et non plus un patrimoine pour la vie.

Ce phénomène, lié aux nouveaux modes de vie et travail (mobilité, famille recomposée, etc.) a également un impact sur le temps de séjour dans un même bien. Dans le résidentiel le délai de rotation est souvent inférieur à 10 ans. Il s'explique également au vu du parcours immobilier classique des belges par lequel on passe du petit appartement (premier achat), à une maison/villa ou grand appartement (enfants), avant de revenir à un bien plus petit (départ des enfants).

Quelles sont les priorités des acquéreurs et pressentez-vous un impact 'Brexit' ?

Qu'ils s'agissent de considérations liées à la qualité de l'environnement ou à la mobilité/accessibilité, le premier critère d'achat d'un bien porte – encore et toujours - sur sa localisation !

S'agissant du Brexit – même si un certain frémissement est perceptible (retour des européens/belges), le véritable impact ne sera pas sensible avant 1 an, à condition que l'échéance de sortie (31/10) soit respectée.

TAXATION, STRUCTURATION & ETHIQUE

Quelles recommandations feriez-vous à nos 'futurs' gouvernements :

J'en citerai quatre :

- Limiter la croissance des précomptes immobiliers;
- Initier des collaborations accrues avec nos confrères et avec d'autres segments du marché dont ceux des 'co' (coliving, colocation, coworking.)
- Réduire les droits d'enregistrement en suivant l'exemple de la Flandre (7% sur le premier bien et portabilité pour les acquisitions ultérieures);
- Ne pas taxer les loyers.

Quelles évolutions marqueront le marché immobilier à court/moyen terme ?

Le phénomène des 'co'. Ce mouvement – qui fait sens au vu du tassement du pouvoir d'achat et des initiatives telles celles des maisons kangourous - est déjà perceptible et donne un nouvel élan au marché. Ajoutons les impacts liés aux changements climatiques et au besoin d'évoluer vers une mobilité 2.0!

Quid de l'avenir du métier et de ses exigences ?

La structuration/professionnalisation du courtage, à savoir les exigences sans cesse accrue de qualité, de précision et de sécurisation des transactions, impose une éthique et le renforcement d'un cadre déontologique.

S'agissant plus particulièrement de Barnes Bruxelles, nous visons au développement d'une clientèle internationale et sommes ouverts à des initiatives de collaboration (e.a. : avec les 'co').

Dénomination :
BARNES BELGIUM

Siège social :
Avenue Louise 404A, 1000 Bruxelles

N° IPI : 507242

Téléphones :
+32 (2) 880 15 15
+32 (475) 264909

Website :
barnes-belgium.com

Année de création + nom du fondateur :
2014 - Frédérique Pauporté
(en association avec Nicolas Fringe)

Nombre de biens en portefeuille :
204

Nature des activités :
Ventes et locations de biens haut de gamme (studios, appartements, maisons, demeures de prestige, immeubles de rapport)

Secteur(s) géographique(s) des activités :
Bruxelles et ensemble de la Belgique.
Ouverture prochaine d'une deuxième agence à Waterloo pour le marché du Brabant Wallon

Réseau
Barnes International

BARNES

INTERNATIONAL REALTY



P&B D

UCCLE

Appartement lumineux de 220m² hab. situé dans un beau parc avec une piscine. 1 grand salon de 90m², cuisine en marbre full-équipée, 1 master bedroom avec dressing et sdb, 2 chambres avec bains et douche. Réf. 2858814.

895 000 €



P&B F

IXELLES – ETANGS D'IXELLES

Très belle maison de maître de 310m² hab. Au rez de chaussée, salles à manger, salons avec un accès à la terrasse et au jardin de ville, cuisine équipée indépendante. 6 chambres réparties sur 3 étages. Garage. Réf. 3219533.

1 790 000 €



P&B D

UCCLE - ALSEMBERG

Surprenant triplex de 180m² hab. avec un ascenseur dans un bien atypique. La construction date de 2012. Un grand salon lumineux avec une cuisine et un bel espace de 60m². 3 chambres, 2 belles terrasses. Parking. Réf. 2773853.

425 000 €



P&B F

BEERSEL – LIMITE RHODE-SAINT-GENÈSE

Très belle villa à rénover sur 222m² hab. Terrain de 10,2 ares arboré. un très grand et lumineux séjour avec feu ouvert. 4 grandes chambres, 2 sdb. Les combles sont aménageables en chambre. Garage 2 voitures. Réf. 2773053.

690 000 €



IXELLES

Bureau lumineux à deux pas de l'Avenue Louise et Palais de Justice de près de 200m², 2 parkings. 2 grandes pièces en enfilade avec une salle de réunion et une cuisine. Hauteur de plafond de plus de 4m. Au sous-sol 2 bureaux. Réf. 3211535.

495 000 €



P&B C

LOCATION

WOLUVE-SAINT-PIERRE

Dans le cadre idyllique du Parc des Sources, magnifique rez-de-jardin de 220m², séjour avec accès à la terrasse et belle vue sur le parc, cuisine équipée, buanderie. 2 chambres, 2 salles de bains. Parking au sous-sol. Réf. 3017813.

2 900€/mois hors charges

BARNES Bruxelles

404a, Avenue Louise

B-1050 BRUXELLES

+32 (2) 880 15 15

brussels@barnes-international.com

www.barnes-belgium.com





• **CHRISTOPHE HENDRIX**
CEO - IMMOBILIÈRE HENDRIX



IMMOBILIER EN BRABANT WALLON : UNE RÈGLE DE TROIS

Si l'immobilier reste une valeur refuge incontestable, le marché résidentiel très attractif du Brabant wallon présente plusieurs spécificités qui sont autant de critères de sélection des biens.

Comment se structure le marché résidentiel en Brabant wallon et existe-t-il des localisations et des typologies privilégiées ?

Nombre de promoteurs et futurs propriétaires nous interrogent quant aux évolutions du marché des appartements neufs en Brabant wallon. Ce qu'il faut savoir tient en trois règles simples :

1/ C'est prioritairement la situation (localisation) qui déterminera le standing des appartements. Plus les communes seront proches de Bruxelles et des axes de communication/circulation plus les investissements dans des immeubles de standing y seront importants. A contrario, plus on s'éloignera de la capitale et des axes (concrètement au-delà de la sortie 10 de la E411) plus la notion et l'effet de 'prix attractif' seront privilégiés.

2/ En Brabant wallon, le choix entre des appartements de superficies égales est toujours fonction de deux critères majeurs : l'orientation du bien et de la dimension de ses terrasses.

3/ Il existe trois types d'acquéreurs :

- Le propriétaire occupant : il privilégiera la personnalisation de l'aménagement.
- Le propriétaire investisseur : il acquiert un bien qu'il envisage d'occuper ultérieurement après une période de mise en location.
- L'investisseur pur qui privilégie le rendement.

En conclusion, notre rôle est de conseiller les promoteurs plusieurs années en amont des phases de construction/commercialisation d'un développement afin que le produit final corresponde le mieux à un marché que nous maîtrisons parfaitement.

NOUVEAU BUREAU ET ETAT DE CONFIANCE

Quelles évolutions spécifiques envisagez-vous pour votre agence ?

Depuis la création de l'agence (1973), nos services ont toujours été rassemblés au sein d'un seul bureau, situé à l'entrée du zoning nord de Wavre.

Toutefois, depuis le 15 juillet 2019, un second bureau a ouvert ses portes dans un nouvel immeuble situé à l'entrée des Papeteries de Genvall. Ces 2 implantations, au cœur du Brabant Wallon, nous permettent d'être au plus proches de nos clients qu'ils soient locataires, propriétaires, investisseurs ou promoteurs.

A cet égard, les nombreux contrats de commercialisation de promotions neuves que nous établissons avec les développeurs, dont ceux de Val Vena à Wavre pour 152 appartements, les Papeteries de Genvall 3 pour 132 appartements, plusieurs projets de maisons neuves ou encore la commercialisation du CBTC (China Belgium- Technology Center à LLN), prouvent à suffisance la confiance que nous témoignent – depuis de nombreuses années – les promoteurs.

Parallèlement nous restons très attachés et n'oublions pas notre cœur de métier : les transactions en vente et location résidentielles. Nos 12 collaborateurs s'y investissent avec passion tous les jours.



Dénomination :
Immobilière Hendrix

Siège social :
Rue de Wavre 27
1301 Bierges

N° IPI : 500644

Téléphones :
010/23.87.00
0475/81.26.32

Website :
www.hendrix.be
hc@hendrix.be

**Année de création
+ nom du fondateur :**
1973 - Christophe Hendrix

Nombre de biens en portefeuille :
+/- 850

Nature des activités :
Courtage vente, location, gestion locative

Segment (s) marché et types de biens :
Résidentiel, Bureaux et industriels,
Promotions neuves, Terrains

**Secteur (s) géographique (s)
des activités :**
Brabant Wallon

NOUVEAU PROJET VAL VENA

WAVRE

- 149 appartements, 3 lofts, 1 espace polyvalent
- Projet dans un site verdoyant de 2,4 ha
- Belles terrasses ensoleillées
- Architecture contemporaine



Informations & commercialisation :



010/23.87.00
www.hendrix.be





• JEAN-FRANÇOIS THIBAUT
CO-DIRIGEANT DU RÉSEAU



DYNAMIQUE DE MARCHÉ CONFIRMÉE

Réseau d'agences immobilières actives sur Bruxelles et le Brabant wallon, TRIOR associe une expertise locale à une connaissance globale des marchés immobiliers résidentiels belges.

Comment jugez-vous l'évolution du marché résidentiel, notamment au vu des rendements et des prix ?

Les valeurs de rendements (moyenne 3%) sont surtout calées sur le marché du neuf (produits d'investissement), alors que nous travaillons à 80% dans le créneau des biens existants – principalement des maisons et villas vendues à des propriétaires occupants, moins préoccupés par ce paramètre.

Quant aux prix, ils montrent que le marché est dynamique mais n'est pas surévalué. La plupart des biens se vendent rapidement (endéans 4 semaines) avec peu – voire même sans – négociations aux prix demandés dès lors que ces derniers sont justes.

Dans ce schéma du marché qui fait la loi, toute surévaluation pénalise la vente du bien et demande de revoir le prix à la baisse.

Par ailleurs, s'agissant du financement, on relève que les banques suivent les demandes de crédits (moins de 1% de refus pour nos clients) et actualisent leur approche du marché notamment par un intérêt pour les nouvelles formules de cohabitation et coliving.

Diriez-vous que les maisons 4 façades et villas retrouvent un second souffle en Brabant wallon ?

Oui et la raison est simple. Depuis une dizaine d'années le Brabant Wallon a vu se développer de nombreux lotissements qui proposent essentiellement des biens de 2 ou 3 façades. La multiplication de ces opérations tend à créer une pénurie de terrains. Ipso facto cela redonne de la valeur et de l'attrait aux villas et aux 4 façades. Ces dernières se vendent désormais relativement rapidement lorsqu'elles ne nécessitent aucun travaux MAIS intéressent aussi (et surtout) une clientèle prête à investir dans des biens 'à rénover et personnaliser' !

UNE AGENCE A LA FOIS !

Votre position par rapport au mandat 'exclusif' ?

Chez TRIOR, nous n'exigeons pas d'exclusivité mais nous la conseillons. Mieux vaut en effet confier un mandat exclusif de courte durée (> 1

mois) à une bonne agence que de disséminer plusieurs mandats sur un plus long terme. Selon le principe qui veut que si le marché bouge il bouge pour tout le monde, il est plus efficace de confier son bien à 1 agence à la fois !

Que vous inspire la fiscalité immobilière régionalisée ?

Pour être actif sur un espace géographique où vous traversez 3 régions en 20 km (Ex. : Waterloo > Uccle), la régionalisation montre son aspect chaotique.

Si un attrait s'affirme aujourd'hui pour le Brabant flamand, il faut y voir un effet du décalage fiscal entre les 3 régions (portabilité des droits d'enregistrement de 7 ou 10%) pour la Flandre, contre une non-portabilité et des droits à 12,5% pour les autres Régions (*).

Le fédéral étant désormais 'hors course' dans cette matière, on voit mal comment une harmonisation de la fiscalité immobilière – calquée sur le modèle de la Flandre – pourrait s'établir.

(*) Ndlr : Notons toutefois l'importance de l'abattement fiscal sur la première tranche de 175.000€ en Région bruxelloise.

CLARIFIER, CONTÔLER, ÉVOLUER

Quels facteurs (politiques, économiques, sociétaux) peuvent faire évoluer le marché ?

Dans la mesure où les taux ne remonteront pas (une hausse tirerait le marché immobilier à la baisse) et où notre marché sera (très) peu affecté par le Brexit, le principal mouvement disruptif est celui du phénomène de partage (colocation/cohabitation/coliving (**)). Ce modèle est sans doute appelé à se développer à hauteur de +/- 25% du marché résidentiel locatif d'ici 2030. Son principe fait toutefois l'objet d'une certaine réticence/méfiance de la part de propriétaires bailleurs qu'il convient alors de convaincre du bien-fondé/rentabilité de la formule.

Quid de l'évolution du métier et du développement de votre agence ?

La complexification du métier est essentiellement liée à la lourdeur et à la complexité administrative. C'est surtout vrai en matière de règlement d'urbanisme pour lequel une clarification/simplification est plus que nécessaire sur Bruxelles notamment en matière de régularisation et d'amnistie 'urbanistique'. Par ailleurs ne peut-on imaginer un système de 'contrôle technique neutre' (idem voiture) de l'ensemble du bâtiment ? Aujourd'hui une telle cotation est établie au regard des seuls critères

énergétiques (PEB) et électriques, pourquoi ne pas l'étendre à d'autres paramètres dont ceux des matériaux utilisés (ex. : amiante ou pas ?) Quant à la stratégie de TRIOR elle privilégie une intensification/consolidation de nos agences existantes davantage qu'un élargissement – même si nous ne fermons jamais la porte à un nouveau partenaire dynamique !

De même, la gestion locative, un métier aussi différent du courtage que l'est le syndic – relève d'une véritable demande du marché à laquelle il convient de répondre. Nous le faisons ponctuellement mais ne généralisons pas le principe. A noter que cette activité peut être sous-traitée MAIS le risque existe alors pour le courtier de perdre la main.

(**) NDLR : Avec la colocation, on cherche à se loger pour un loyer moindre. Avec la cohabitation, des particuliers s'associent pour acheter/construire/louer un bien dont ils partageront les espaces et les fonctionnalités. Avec le coliving on cherche à se loger pour vivre en communauté (organisée par un tiers) et partager des valeurs.

Dénomination :
TRIOR Real Estate sprl

Siège social :
Avenue de Mérode, 4
1330 Rixensart

Sièges d'exploitation :

Agences à Bruxelles :
Basilique, Jette, Louise, Woluwe

Agences en Brabant-Wallon :
Nivelles, Rixensart, Waterloo

N° IPI : 506.822 (J.F. Thibaut)

Téléphones :
0800/11.456

Website :
www.TRIOR.be
www.linkedin.com/company/trior
www.facebook.com/trior.be
info@trior.be

Année de création
2011

Nombre de biens en portefeuille :
env. 300

Nature des activités :
Ventes et locations résidentielles et petit immobilier commercial

Secteurs géographiques des activités :
Bruxelles et Brabant wallon (+ Brabant flamand et Hainaut limitrophes)

Segment marché et types de biens :
Agences immo « généralistes » : du petit appartement à la grande villa en passant par les terrains à bâtir.



PEB B

Anderlecht

3823066

Idéalement située dans une rue calme proche des espaces verts, des commerces et du ring, ce bel-étage de 138m² hab. construit en 2012 offre entre autres un séjour de 38m² avec cuisine ouverte super-équipée avec accès à une terrasse, un bureau, 3 chambres et 2 salles d'eau. Garage et jardin Sud. Posez vos valises!

395.000€



PEB D

Bruxelles - Quartier Européen

3824605

A deux pas du Quartier Européen, grande et agréable maison parfaitement entretenue offrant 200m² habitables répartis sur 3 niveaux dont un beau séjour de 35m² et un espace cuisine de 19m² et 4 grandes chambres. Caves, garage 1 voiture et un jardinet bien ensoleillé complètent le tout. Coup de coeur assuré!

500.000€



PEB F

Waterloo

3803477

Dans le quartier «Beaufaux», découvrez cette villa de 240m² hab. à l'architecture originale bâtie sur un terrain de +/- 6a orienté Sud. Elle offre entre autres un spacieux séjour de 55m², une cuisine de 20m², un bureau, une suite parentale de 22m², et 4 chambres. Caves et garage 2 voitures. A moderniser!

565.000€



PEB D

Seneffe

3794215

Villa d'architecte offrant 300m² hab. et implantée sur un splendide terrain de 90a. La maison offre un prestigieux hall d'entrée, un vaste et lumineux salon avec feu ouvert prolongé d'une salle à manger et d'une spacieuse cuisine rénovée. 5 chambres et 2 salles d'eau complètent le tout. Opportunité unique pour amateurs du genre!

695.000€



PEB C

Lasne

3778985

Située sur les hauteurs de Lasne, au fond d'un clos résidentiel de standing, cette spacieuse villa de 445m² hab. offre de nombreuses possibilités et une totale tranquillité grâce à son terrain de plus d'1ha agrémenté d'une piscine. En plus de vastes pièces de vie, elle bénéficie également un appartement indépendant de 70m². A découvrir!

930.000€



PEB D

Golf du Bercuit

3779397

Idéalement située au coeur du Domaine du Bercuit, cette vaste villa de plain-pied de plus de 440m² est agencée autour d'un agréable patio apportant beaucoup de luminosité en toutes saisons. Elle offre entre autres un séjour de plus de 90m², une grande cuisine, 4 chambres et son espace piscine de près de 100m². Rare opportunité!

1.100.000€



DÉCOUVREZ TOUS NOS BIENS SUR WWW.TRIOR.BE

TRIOR est un groupe immobilier composé d'agences spécialisées en ventes et locations résidentielles sur Bruxelles et le Brabant wallon. Notre système informatique centralisé permet un vrai partage du portefeuille de biens et de la base de données acquéreurs entre toutes les agences. Collaborer avec TRIOR c'est donc bénéficier des avantages d'un vrai réseau tout en conservant les atouts d'une agence locale.

WOLUWE | WATERLOO | RIXENSART | NIVELLES | JETTE | LOUISE | BASILIQUE

VAN DER SMISSEN

IMMO

Rue des Saules, 31 - 1380 Ohain ■ Tél. : 02/351.42.28 ■ www.vandersmissenimmo.be



WATERLOO 440.000€
Proche de la Place de Joli-Bois, des commerces, des écoles et facilités, agréable maison à rénover, au calme, sur ± 9 ares. Bureau, 4 ch, sdb, garage, cave. A proximité de la Sint John's International School. Proche du Ring 0. PEB E.



LASNE 560.000€
Non loin du centre de Lasne, de ses commerces et facilités, belle villa lumineuse sur ± 6 ares 51. Bureau, 4 chambres dont une au rez, 2 sdb, garage. Ses atouts: luminosité, agencement bien pensé et terrain bien orienté (S/O).



LASNE 685.000€
Dans un environnement paisible, villa de caractère sur un beau terrain plat de ± 17 ares 44 centiares. 4 ch, 2 sdb, garage. Quartier prisé, confort, matériaux de qualité, jardin agréable et quiétude.



OHAIN 775.000€
Proche du Messenger, des commerces, des écoles & facilités, villa lumineuse avec piscine sur 22 ares 17 ca (Sud). 4 à 5 chambres (dont une au rez), 3 salles d'eau. Idéalement située, volumes généreux et luminosité. PEB: C.

**VAN DER SMISSEN IMMO
FETE SES 25 ANS
ET OUVRE
SA DEUXIEME AGENCE !**

AGENCE D'OHAIN

Rue des Saules 31
1380 Ohain
02/351.42.28

**25th
ANNIVERSARY**

celebration

AGENCE DE GENVAL

Place Jean Vanderbecken 7
« Les Papeteries de Genval »
1332 Genval
02/270.02.42

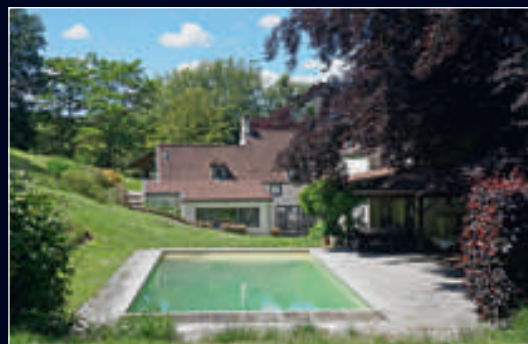
**2 AGENCES POUR ETRE
PLUS PROCHE DE VOUS !**



LASNE 1.150.000€
Splendide demeure aux volumes généreux + annexe (poss. prof. lib). Ambiance cosy, matériaux de qualité. Jardin découverte magnifiquement planté ± 24 ares 99, piscine, poolhouse. Proche du Messenger. Un véritable paradis à découvrir! PEB: D.



BRAINE-L'ALLEUD 895.000€
A 900 m du Cardinal Mercier, des commerces et facilités, belle bâtisse de caractère entièrement rénovée avec goût. 4 ch, 2 bureaux, garages, ... Demeure au charme authentique, belles possibilités d'aménagement et volumes lumineux. PEB: C.



LASNE 1.175.000€
Belle propriété de charme + piscine sur 49 ares bien orientés. Proche du centre de Lasne, des commerces & facilités, dans un cadre verdoyant. 3ch, 3sdb, bureau avec accès indépendant idéal pour prof.lib. Espaces conviviaux et charme authentique.



OHAIN 1.285.000€
Idéalement située, au fond d'une allée privative, au calme, magnifique propriété au caractère typique de notre côte du Nord, avec piscine, sur ± 89 ares. 5 ch, 3 sdb, garage. Finitions de qualité, jardin paysager et abords magnifiquement aménagés.



LASNE 1.350.000€
Dans un écrin de verdure, magnifique propriété de charme (4ch+b) sur 67 ares joliment plantés et bien orientés (Sud) comprenant 1 terrain à bâtir de 30 ares. Volumes généreux et lumineux, remarquable vue dégagée. PEB: D.



LASNE 1.750.000€
Magnifique propriété de standing (600m²) + conciergerie (150m²) + piscine sur ± 85 ares bien orientés. Nombreuses chambres et salles d'eau, sauna, grenier aménageable, garages. Volumes généreux, matériaux de qualité, calme. PEB: D.



GRÉGORY GELDFELD
CEO - TRIBEL



RÉSIDENTIEL, LA SÉDUCTION URBAINE !

Actif sur les 19 communes de la Région Bruxelloise et de sa périphérie, Tribel confirme l'évolution positive du marché immobilier global et plus particulièrement l'engouement pour les biens hyper-urbains.

Qu'en est-il de l'immobilier bruxellois au regard de sa valeur de placement ?

Avec un rendement de 3%, l'immobilier reste plus que jamais un segment d'investissement prioritaire confirmé par la dynamique actuelle du marché. C'est le constat que nous dressons au regard des opérations d'achat menées sur le résidentiel mais aussi sur le retail situé sur les axes réputés ou sur les localisations AAA (Bld de Waterloo, Av. Louise, etc.). Par ailleurs, d'autres axes/espaces urbains dont le retail est temporairement pénalisé par des travaux et une mauvaise accessibilité (Chaussée d'Alsemberg) demeurent des quartiers (Xavier de Bue, Maison Communale Uccle) très prisés pour le résidentiel. Le succès rencontré par le programme que nous commercialisons rue Alphonse Asselbergs en est une preuve.

Cette activité immobilière, dans laquelle on retrouve, à parts égales, les investisseurs et les propriétaires occupants, se porte d'avantage sur le neuf (conforme aux normes et performant) que sur l'existant. Pour ce dernier, il existe encore des biens intéressants à rénover souvent acquis par des professionnels. On peut s'en réjouir dans la mesure où, seuls des professionnels auront les compétences nécessaires à remettre sur le marché un bien rénové de qualité (garantie et sécurité) financièrement accessible.

Notons encore que la faiblesse actuelle des taux est favorable à un marché qui voit par

ailleurs ses prix augmenter quelles que soient les typologies et localisations considérées.

Cette augmentation des valeurs n'est toutefois pas toujours suivie par celle des loyers, davantage soumis à la qualité de l'emplacement des biens, à l'intensité de la demande et à l'abondance des nouveaux développements résidentiels.

Les banques suivent-elles facilement les demandes de crédit ?

Nous n'avons pas ressenti de réticences particulières (tant à l'égard des investisseurs que des propriétaires occupants). Par ailleurs, outre le faible coût de l'argent déjà mentionné, la mesure fiscale de la Région (abattement sur la première tranche de 175.000€) a constitué un incitant non négligeable pour bon nombre de premiers achats immobiliers.

PERSPECTIVES POSITIVES

Quelles évolutions prévoyez-vous ?

2018 a été une bonne année et nous ne percevons pas de signes de ralentissement ni au regard de l'abondance de nouveaux biens, ni encore au vu des lenteurs administratives qui tendent à freiner les transactions et demandent des adaptations permanentes des courtiers.

Nous ressentons réel engouement pour :

- Les biens en centre-ville (malgré les aléas du piétonnier) ou le long du canal, notamment soutenue par une population 'urbaine' dans laquelle jeunes et moins jeunes partagent des aspirations sociétales communes. On voit ainsi de jeunes ménages (25>30) acheter des biens (250> 350K€) pour occupation propre.
- Des acquisitions urbaines (se rapprocher de Bruxelles) de la part d'une population lassée par les problèmes d'accessibilité et/ou

sensible aux dimensions écologiques. Cette population est désireuse de bénéficier de la proximité des services/commodités offertes par une ville et privilégie en conséquence d'autres mobilités (sans voiture) ;

- Le phénomène des 'co' (colocation, cohabitation,...).

Ces différents aspects ont par ailleurs un effet sur les commerces devenus hybrides (à la fois show-room et plateformes logistiques) :

- Une multiplication des services de livraison (surtout vers la périphérie)
- Une multiplication des commerces horeca. Outre la dimension 'communautaire', manger à l'extérieur est désormais souvent moins onéreux que préparer un repas.

Retenons encore que trois activités commerciales fonctionneront toujours au vu des besoins fondamentaux de l'homme : se loger, s'habiller et se nourrir !

Quant au métier, son évolution répond aux besoins de 'certitude' et de 'précision' des acquéreurs et exigent une professionnalisation accrue, tant au regard des règles de l'IPI que de la connaissance des marchés/dossiers.

Dénomination :

TRIBEL
(Transactions Immobilières de Belgique)

Siège social :

Rue Washington 128 b - 1050 Ixelles

N° IPI : 503.730

Téléphones :

+32 (0) 2/344.88.84

Website :

www.tribel-immo.be
sales@tribel-immo.be
rent@tribel-immo.be

Année de création

+ nom du fondateur :

2010 - Grégory GELDFELD

Nombre de biens en portefeuille :

± 150 (ventes et locations)

Nature des activités :

TRIBEL est spécialisée dans la mise en vente et la location de biens immobiliers résidentiels, commerciaux et promotions neuves.

Secteur (s) géographique (s)

des activités :

TRIBEL opère sur l'ensemble des 19 communes bruxelloises et sa périphérie.



«ASSELBERGS 61» (nouveau projet sur Uccle) - à pd 325.000€ (hors frais d'acquisition)



«BE GREEN - BE TREE» (nouveau projet sur Uccle) - à pd 304.000€ (hors frais d'acquisition)



Transactions Immobilières de Belgique

UCCLE (Chaussée d'Alseberg)



Sublime duplex rénové de \pm 120m². Cuisine USA, 3 ch, sdb, sdd, cave.
PEB: E- 310.000€

«BE GREEN - BE TREE»



90% DÉJÀ VENDUS !

RESTE 5 APTS À VENDRE

Projet sur Uccle.

Apd 304.000€
(hors frais d'acquisition)

«ASSELBERGS 61»



50% DÉJÀ VENDUS !

Projet sur Uccle.

Apd 325.000€
(hors frais d'acquisition)

«ASSELBERGS 97»



60% DÉJÀ VENDUS !

Projet sur Uccle.

Apd 340.000€
(hors frais d'acquisition)

Besoin d'une estimation de votre bien ?

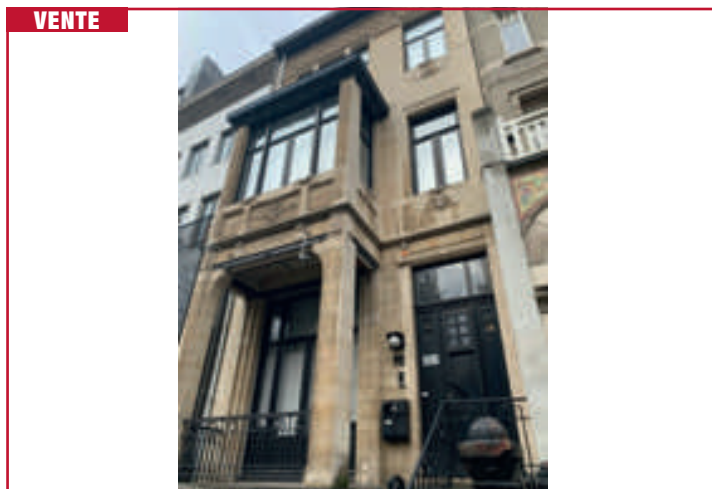
**N'hésitez pas à nous contacter,
l'un de nos professionnels se fera un plaisir
de vous rencontrer et de visiter le bien.**

TEL 02 344 88 84

**Rue Washington 128b
à 1050 Ixelles**

**www.tribel-immo.be
info@tribel-immo.be**

UCCLE (W. CHURCHILL)



Sublime immeuble mixte de $\pm 400\text{m}^2$ +
jardin. Héritage des lieux conservé.
930.000€

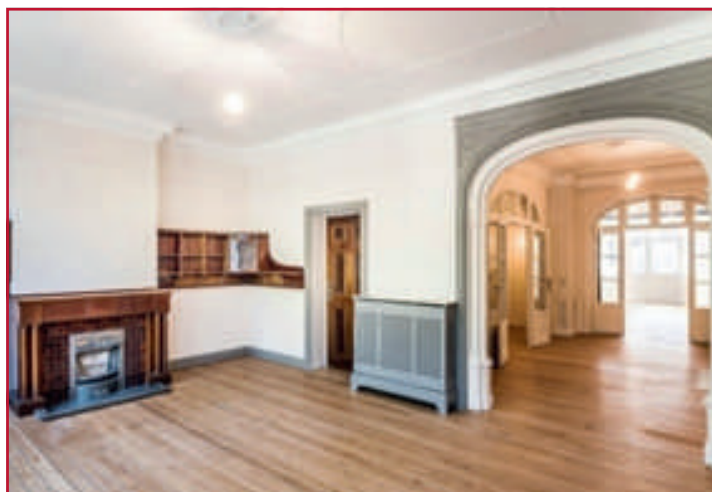
«DUMONCEAU»



Projet sur Forest.

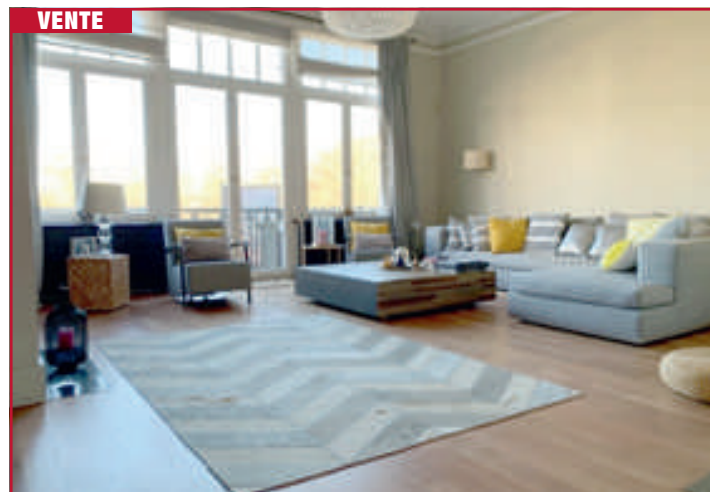
Apd 226.775€
(hors frais d'acquisition)

SCHAERBEEK (quartier CEE)



Dans un somptueux hôtel de Maître, jolie surface de
bureaux (3 niveaux) remise à neuf de $\pm 330\text{m}^2$ + une
cour de 14m^2 . Héritage des lieux conservé. 650.000€

BRUXELLES limite IXELLES (Face à l'Abbaye de la Cambre)



Magnifique triplex de $\pm 204\text{m}^2$ + 2 terrasses,
cuisine full équipée, 3 ch, sdb, cave.
PEB E+. 660.000€

Besoin d'une estimation de votre bien ?

**N'hésitez pas à nous contacter,
l'un de nos professionnels se fera un plaisir
de vous rencontrer et de visiter le bien.**



• **JEAN-AXEL JUNG**
DIRECTEUR BEST PARTNER
BRUXELLES

• **JACQUES WEINBERG**
FONDATEUR



ACCOMPAGNATEUR DE CHANGEMENT

Opérant sur 2 segments de l'activité résidentielle (courtage, gestion locative), Best Partner appuie chaque transaction sur une dimension et des valeurs humanistes

Vous vous définissez comme 'accompagnateur de changement'. Que suppose ce positionnement ?

J.A. Jung : La dimension d'accompagnateur de changement est notre philosophie depuis une dizaine d'année. Elle relève d'une analyse des conditions – bonnes ou mauvaises – dans lesquelles une transaction immobilière s'effectue. Partant du principe que toute vente immobilière correspond à un ajustement (entre une vie et un lieu) on s'interrogera alors à deux niveaux :

- Cet ajustement est-il positif et choisi (mariage, naissance, promotion professionnelle,..) ou négatif et forcé (divorce, décès, faillite,..) ?
- Où en est le vendeur par rapport à ces changements ?

On comprend aisément que dans le cas du changement choisi le propriétaire voudra vendre rapidement, alors que, dans le cas inverse, il entrera inconsciemment en résistance et rendra la transaction plus difficile e.a. par une surévaluation du prix demandé. Dans ces conditions, alors qu'un bien au juste prix est vendu en 6 à 8 semaines, un bien surévalué ne trouvera pas d'acquéreur. Notre rôle d'accompagnateur est de comprendre dans quel schéma de pensée évolue le vendeur et de le conseiller en conséquence.

”

Il s'agit d'associer 20 ans d'expérience de courtage à une approche humaine et humaniste pour comprendre et accompagner le client dans ses considérations patrimoniales ou financières.

Cet accompagnement repose sur une approche 'exclusive' et 'techniques' ?

J.A. Jung : Nous travaillons en effet essentiellement selon des mandats exclusifs.

Cette position se justifie au regard des services que nous prestons. Pour avoir investi dans des outils technologiques (drone, visite virtuelle, caméra thermique, etc. et être certifié TÜV) nous sommes en mesure de poser un diagnostic professionnel quant à l'état physique d'un bien et de ses faiblesses (humidité, pont thermique, déperdition,..)

DYNAMISME + INCERTITUDE = CYCLES COURTS

Quid des tendances et/ou risques du marché ?

J.A. Jung : Plusieurs sont sensibles :

- Le marché immobilier actuel est très dynamique. Il s'inscrit toutefois dans une conjoncture mondiale tendue (guerre économique, conflit,..). Cette incertitude tend à le rendre plus réactif et à raccourcir ses cycles.
- Si l'argent est 'bon marché' l'accès au crédit hypothécaire n'est toutefois pas aisé au vu des conditions d'octroi (apport personnel et solvabilité) demandées par les banques.
- Le nombre croissant de propriétaires investisseurs réduit d'autant celui des locataires fiables, qui, au regard de l'étendue de l'offre, font la loi du marché. Les vides locatifs, de plus en plus nombreux sont révélateurs de cette situation tout comme le sont les baisses de loyers (les propriétaires vont 'chercher' le marché en baissant leurs prix).
- L'humanité vit un moment historique : les jeunes générations sont les premières dont la vie sera 'plus difficile' que celle de leurs aînés ! Faire de la prospective dans ces conditions est difficile.

'EMOI & TOÏT' : AUTRE FORME DE CONSULTANCE

A travers le concept 'EMOI & TOÏT' vous proposez une activité de consultance basée sur la Gestalt-thérapie. Comment la décrivez-vous ?

J.A. Jung : Il s'agit de faire le lien entre l'immobilier, le patrimoine et sa planification ou succession et les aspects psychologiques (dynamique familiale ou de couple) qui sont souvent la source des conflits ou difficultés décisionnelles (succession, dialogue avec

les enfants, indivision, gestion patrimoniale, rapport à l'argent ...)

Cette approche, outre qu'elle permet un meilleur contact avec le client, s'inscrit comme une suite logique de l'accompagnement au changement et dépasse le simple cadre commercial. En résumé, il s'agit de joindre 20 ans d'expérience de courtage à une approche humaine et humaniste pour accompagner un client dans des considérations patrimoniales ou financières.

Dénomination :
BEST PARTNER sprl

Siège social :
Chaussée de Mons, 303
1480 Tubize

Sièges d'exploitation :

Agence à Bruxelles :
Rue du Monastère 12
1000 Bruxelles

Gérant :
Jean-Axel JUNG - IPI # : 501.554

N° IPI : 105213

Téléphones :
Bruxelles : 02/ 344.25.89
Tubize : 02/355.59.21

Website :
www.bestpartner.be
contact@bestpartner.be
info@Brussels.Bestpartner.be

Nombre de collaborateurs :
9

Nombre de biens en portefeuille :
+/- 90 biens

Nature des activités :
Courtage résidentiel en vente et location (accompagnateur de changement). Gestion locative de biens immobiliers (générateur de temps libre et pérennité du patrimoine).

Secteur (s) géographique (s) des activités :

Bruxelles et périphérie bruxelloise avec une activité accrue sur l'axe de la E429 vers Tournai

Segment (s) marché (types et valeurs des biens) :

Beau résidentiel moyen et haut de gamme (400 à 850K€ en vente et 900 à 2000,-€/mois en location).

Chaussée de Mons, 303
1480 Tubize

Tél. : 02 355 59 21
Fax : 02 390 09 01
info@bestpartner.be

Av. Louis Lepoutre, 97
1050 Bruxelles

Tél. : 02 344 25 89
Fax : 02 644 99 29
bruxelles@bestpartner.be

VILLA À VENDRE

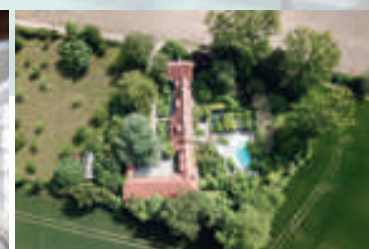
ENGHIEN



Cette superbe villa de standing, au degré de finition rare, ravira les plus exigeants en terme de confort et d'espace. Pensée pour recevoir dans une ambiance et un design dignes des plus grandes revues de décoration de luxe et de prestige, elle peut également accueillir une famille nombreuse qui s'épanouira entre les généreux espaces de vie, la piscine intérieure et le spacieux jardin. L'ensemble des équipements est du plus haut de gamme et très high tech. Un très bel équilibre. Découvrez la visite virtuelle 3D immersive de cette propriété d'exception sur notre site www.bestpartner.be

FERMETTE À VENDRE

HOUDENG-AIMERIES



Ce superbe ancien relais de chasse entièrement restauré est implanté sur une parcelle d'un hectare. L'environnement est tout simplement paradisiaque et jouxte un somptueux domaine boisé de +/- 200 Ha. Son généreux programme de 7 chambres et 7 salles de bains est idéal pour recevoir dans d'excellentes conditions. Le charme est au rendez-vous et les matériaux d'époques préservés tout en offrant un confort sans faille. 470 m² habitables et un ravissement permanent pour les yeux. A visiter sans hésiter!

VILLA À VENDRE

ATH



Cette villa résolument contemporaine de 2009 située à l'entrée d'Ath dans un environnement boisé vous offrira de beaux et grands espaces lumineux. Les grandes baies vitrées s'ouvrent sur un grand jardin (± 20 ares) agrémenté au loin d'une vue plongeante sur la campagne. Le vaste programme contient notamment 4 chambres dont 1 au rez-de-chaussée et 2 salles d'eau. Cette maison basse énergie présente des équipements high-tech (sonorisation, ventilation double flux, pompe à chaleur,...). Ne tardez pas à venir visiter cette propriété au caractère contemporain qui est très rare pour la région!

TRIPLEX À VENDRE

BRUXELLES



Au cœur de la ville dans une rue bordée d'immeubles de style néo-classique caractérisée par la présence de nombreux jardins. En plein centre des affaires européennes. Venez découvrir ce splendide triplex de ± 185m² dont ± 164m² nets, savant mélange de modernité et d'élégance d'antan. Jardin de ± 140m² dont 40m² de terrasse. Tout a été conçu ici pour un confort optimal: cuisine full équipée, séjour + feu ouvert à k7, 3 chambres 2 WC, très belle salle de bain design, avec bain et douche, dressing de ± 8m², buanderie, fenêtres, châssis double vitrage munis de volets électriques, chauffage individuel. Coup de cœur annoncé au baromètre de vos recherches!

Entre Louise et Saint-Boniface, dans une rue calme, superbe duplex avec terrasses. Offrant ± 199m² bâtis bruts dont ± 155m² nets de prestations de haut standing + une annexe de ± 21m². Il dispose d'un programme très complet: 2 chambres + bureau et 1 salle de bain et 3 salles de douche, dressing, 2 WC séparés, buanderie, cuisine full équipée avec four et steamer. En annexe arrière: 1 espace (idéal comme salle de fitness) + 1 salle de douche. Le tout est décoré avec beaucoup de goût. Très grand parking couvert juste en-face inclus dans le prix. Toute petite copropriété, tout individuel, charges faibles! Le bien n'est pas entièrement conforme au permis obtenu.



DUPLEX À VENDRE

BRUXELLES

Quartier Observatoire, très belle villa contemporaine bâtie en 1959 (architecte Jacques Le Peyre) sur un terrain privatif de 14ares 11 ca orienté sud. Belles réceptions avec feu-ouvert donnant sur grande terrasse orientée sud, protégées par un grand hélioscreen, magnifique jardin, cuisine super équipée, bureau avec armoires intégrées, 4 chambres, salle de jeux, 2 salles de bain, une salle de douche. Garage 2 voitures, grand sous-sol, grenier sur toute la maison.



VILLA À VENDRE

UCCLE



• **AUDREY FERRY**
COGÉRANTE

RÉSIDENTIEL, L'ATTRAIT PÉRIPHÉRIQUE



Spécialiste immobilier de la région des communes limitrophes du Brabant flamand (Overijse, Hoeilaart, Huldenberg, Tervuren) et du Brabant wallon depuis 1986, Ferco porte sur ce marché un regard positif au vu de son dynamisme actuel.

Quelles sont les tendances et spécificités des marchés 'périphériques' sur lesquels vous agissez ?

S'agissant des locations, le principal constat est celui d'une pression voire d'une diminution des loyers des biens existants. C'est notamment le cas des villas du Brabant flamand – les demandes émanent généralement d'expatriés - pour lesquelles les loyers demandés (2500> 3500€) sont difficilement atteints alors que ces mêmes montants sont acceptés dès lors qu'il s'agit de biens neufs.

Par ailleurs, le Brabant wallon montre un fort dynamisme du locatif neuf pour des montants inférieurs à 2000€. Le produit 'phare' étant l'appartement de 100 m² loué à 1200€ et situé à proximité des écoles/campus, des centres d'emplois (ex. : la présence de GSK à Rixensart) et des axes de circulations.

Autre constat récent: la baisse (très) sensible du marché des 'expatriés'. Outre que leur nombre a diminué, ces derniers sont désormais en charge des frais de scolarité. Cette part importante de leur budget ne peut donc plus être consacrée à la location/achat de grands biens.

'ATTRAYANTE' FISCALITÉ FLAMANDE Quid des valeurs et des acheteurs ?

On ne relève ni surévaluations ni problèmes particuliers quant aux crédits. En outre, il existe une importante clientèle 'jeune ménage' à la recherche de biens compris dans une fourchette 300> 500 k€. C'est dans ce créneau que réside aujourd'hui la dynamique du marché. A noter que les acquéreurs s'orientent désormais vers des biens permettant d'agir 'sans voiture' et à proximité des gares (Hoeilaerts, La Hulpe, Groenendael, Jezus-Eik,..)

Quant aux autres facteurs qui animent le marché on retiendra :

- L'effet de la fiscalité avantageuse de la Flandre profitable au Brabant flamand ;
- La montée en force – depuis 3 ans - des demandes de colocations. Cette demande porte surtout sur de grands biens rénovés (loyers compris entre 2.500 et 3.500€);
- Un intérêt croissant pour la salubrité et l'état des biens. Alors que la PEB est relativisée (3 certificateurs = 3 résultats différents!) la qualité des toitures et des isolants (présence amiante) est prise en compte.

DOUBLE CONCURRENCE

Quel constat dressez-vous du métier ?

Il est face à plusieurs enjeux et défis parmi une double 'concurrence' :

- * Celle des portails immobiliers digitaux qui mettent des 'outils' au service des propriétaires/vendeurs. Cette concurrence incite les clients à négocier nos honoraires à +/- 2% ce qui

s'accommode mal de la multiplication de nos prestations.

- * Celle des nouveaux venus (multiplication du nombre de courtiers). A cet égard, il conviendrait que l'IPI fixe un quota de courtiers par Région.

UNE TROISIÈME AGENCE

Quelles évolutions pour Ferco ?

Elles portent sur deux points majeurs :

Le service : il sera renforcé par l'ouverture d'une 3^e agence à Wavre (octobre 2019)

La Technologie : elle s'appliquera à la digitalisation des procédures dont celles de la GRC (Gestion des Relations Clients).



Dénomination :
Ferco Immobilière SPRL

Siège social :
avenue Franklin Roosevelt 127 à
1050 Bruxelles

Sièges d'exploitation :

Agence à Overijse :
Brusselssteenweg 518
3090 - Overijse

Agence à Hoeilaart :
A. Biesmanslaan 14
1560 Hoeilaart

N° Entreprise : BE 0433.599.797

N° IPI : 502.777 et 505.732

Téléphones :
02/657.04.12

Website :
www.immoferco.be
mail@ferco.be

**Année de création
+ nom du fondateur :**
1986 - Patrick Ferry

Nature des activités :
location et vente de biens résidentiels

**Secteur (s) géographique (s)
des activités :**
Overijse, Hoeilaart, Huldenberg,
Tervuren + communes limitrophes,
Brabant wallon



TERVUREN Dans le quartier de standing très recherché de l'ARBORETUM, à proximité du Royal Golf Club, de la forêt de Soignes et du centre de Tervuren : splendide PROPRIETE DE CHARME développant une superficie totale de $\pm 435m^2$ dont ± 380 habitables hors grenier. Construite en 1971 et rénovée en 2007, la villa est sise sur un terrain de fond très privatif de ± 33 ares 76 ca sud-ouest avec PISCINE et vue imprenable et sans vis à vis sur verdure. Elle se compose de belles réceptions dont 2 salons avec parquet, feu ouvert, salle à manger séparée en dalles de Bourgogne, grande cuisine hyper équipée avec îlot central et coin à déjeuner, bureau/salle de jeux ou family room, studio en duplex avec entrée séparée comprenant son séjour + bureau et chambre à l'étage + possibilité pour salle de douche. Le premier étage comprend 5 chambres de belles dimensions dont la principale avec dressing et salle de bains privative, 2 salles de douche, grenier de rangement. Garage, 2 terrasses plein sud + une terrasse couverte avec barbecue. PEB 204 kWh/m². **2.150.000€**



GREZ-DOICEAU Splendide VILLA d'architecte de style moderne construite dans les années 70 et dans un état d'entretien exceptionnel! Matériaux de qualité, sols en travertin, châssis et lambris en bois de Easelia. Sise au coeur du golf du Bercuit face au trou n°2, la villa se compose d'un très bel espace piscine intérieur $\pm 137m^2$ sur un terrain SSE de ± 58 ares 57ca. De nombreux patios donnent une lumière exceptionnelle à la propriété. Surface bâtie $\pm 596m^2$, pratiquement de plain-pied sauf mezzanine, salon cathédrale (4.58m de plafond) avec bar sur mesure de 1976, second salon/boudoir/espace TV avec FO, canapé incorporé de type Togo. Salle-à-manger séparée, cuisine équipée Boffi, 3 très grandes chambres dont la suite parentale de $\pm 36m^2$ avec dressing et salle de bains, seconde chambre/studio $\pm 50m^2$ + salle de bains, 3e chambre avec salle de bains, bureau et grand family room en parquet surplombant le living, garage, cave à vin. PEB: 985 kWh/m². conciergerie séparée $\pm 70m^2$. **1.725.000€**



HOEILAART Spéculative VILLA moderne construite en 1960 dans un quartier résidentiel à proximité du centre d'Hoellaart et de toutes ses facilités. Cette villa pleine de charme et très lumineuse a été entièrement rénovée en 2005 avec des matériaux de qualité. Sise sur un terrain de ± 35 ares 18 ca orienté plein SUD, la villa offre une superficie totale de $\pm 475m^2$ dont $\pm 425m^2$ habitables. Elle comprend entre autres : un espace bureau, cuisine hyper-équipée avec îlot central et coin à déjeuner, salle à manger, spacieux salon avec feu ouvert + coin lecture $\pm 55m^2$. Le 1er étage comprend 4 grandes chambres dont une suite parentale $\pm 42m^2$ avec dressing et salle de bains privative avec accès direct vers terrasse orientée plein SUD, salle de bains, espace buanderie $\pm 4m^2$. Le grenier a été totalement aménagé en studio $\pm 40m^2$ comprenant une chambre avec accès vers une terrasse plein SUD, salle de douche, toilette séparée et espace de rangement. Garage pour 2 voitures, cave, 6 emplacements de parking extérieurs, 4 terrasses (dont 2 terrasses au rez de chaussée, une terrasse au 1er étage et une terrasse dans le grenier). PEB 179 kWh/m². **1.250.000€**



GREZ-DOICEAU BIEZ Ravissante villa bioclimatique de 2008 située à Grez-Doiceau, érigée sur une magnifique parcelle en terrain de fond d'une surface de ± 45 ares plein sud. VILLA à ossature en bois dans l'esprit des maisons canadiennes, elle offre une superficie habitable de $\pm 340m^2$. Au rez : espace à vivre de plus de $90m^2$, cuisine super équipée, salon et salle à manger, « le cube de verre dans le jardin », magnifique travail de charpente. Dans l'autre aile, très bel espace polyvalent pouvant convenir pour une activité professionnelle, bureau, Garage. L'étage comprend 4 chambres de $\pm 16m^2$ chacune avec mezzanine et un accès à une terrasse, salle de bains. Un espace parental de $\pm 34m^2$ + dressing + salle de bains privée avec accès à une magnifique terrasse de plus de $90m^2$ sud ouest. Maison sur caves et vide ventilé, épuration naturelle des eaux usagées, poêle à pellet dans le hall et poêle à bois de marque Stuf dans le salon. Très faible consommation énergétique. PEB B. Maison coup de coeur, respirant la tranquillité de vivre et le bien-être. **795.000€**



OVERIJSE Dans un quartier résidentiel et très calme d'Overijse à proximité immédiate de Jezus-Eik : ravissante VILLA construite en 1989, en parfait état d'entretien, sise sur un terrain sud de ± 6 ares et comprenant : un beau hall d'entrée avec vestiaire, toilette invités et lave-mains - spacieux living avec feu ouvert, salle à manger séparée, grande cuisine super-équipée avec coin à déjeuner, family room ou bureau - suite parentale avec balcon, dressing et salle de bains attenante, 3 chambres, salle de bains, caves, garage. PEB 204 kWh/m². **630.000€**



OVERIJSE Spacieuse VILLA présentant de très beaux volumes (3 plateaux de $\pm 110m^2$), sise dans un agréable quartier résidentiel d'Overijse/Jezus Eik sur un terrain privatif de $\pm 6a 3ca$ orienté SO, d'une superficie totale de $\pm 330m^2$ dont $230m^2$ habitables. Cette VILLA a été construite en 1973. Elle se compose d'un spacieux hall d'entrée - vaste séjour $\pm 44m^2$ avec FO, cuisine équipée, 1 chambre $\pm 16m^2$ et salle de bains au rez. 1er étage : spacieux hall de nuit, 4 chambres, salle de douche - salle de bains. Grenier de rangement isolé aménageable. Entre-sol : garage 3 voitures - bureau ou buanderie (chauffé), caves à vins et à provisions, terrasse. PEB 246 kWh/m² **545.000€**



Faire confiance à Immo FERCO, c'est la garantie d'un service de qualité en toute sérénité.

N'attendez plus, contactez-nous !

+32(0)2 657 04 12

Tel. +32(0)2 657 04 12 - mail@ferco.be
Brusselsesteenweg 518 - 3090 Overijse
Albert Biesmanslaan 14 - 1560 Hoeilaart
Soon opening in Wavre !
www.immoferco.be

IMMO FERCO
REAL ESTATE SPECIALIST
SINCE 1986



• **GEOFFROY de CLIPPELE**
DIRECTEUR - de MAURISSENS PROPERTIES



DES BIENS PARFAITEMENT EN ORDRE

Courtier et conseiller, de Maurissens accompagne ses clients dans l'achat, la vente et la location de biens résidentiels de caractère. Que le bien soit grand ou petit, à Bruxelles ou dans sa périphérie.

Quels éléments structurent le résidentiel ?

Le marché est dynamique, résolument tourné à l'achat et les prix suivent une courbe ascendante 'douce'. Dans le même temps, il importe désormais que les biens proposés à la vente soient très précisément 'en ordre' au regard des règlements d'urbanisme. L'exemple le plus courant est celui des maisons unifamiliales subdivisées en plusieurs logements sans que cette modification ait été renseignée au cadastre.

Parallèlement, les éléments liés à la performance énergétique affectent également les ventes et les locations. En effet le niveau de PEB est directement proportionnel au montant des charges. Ainsi, entre deux biens de même superficie mais au PEB différent (un appartement récent et un appartement des années 60/70), le niveau des charges passera facilement du simple au double voire au triple et impactera d'autant le loyer (ou le prix) demandé. On retiendra qu'une volonté politique d'assainir le parc immobilier existe et figure dans la récente déclaration d'intention du nouveau gouvernement 'rouge/vert' de la Région bruxelloise.

LA DOUBLE PEINE DES LOYERS

Quelles typologies et critères sont priorisés par les acheteurs ?

Tout se vend ! Il n'y a pas d'exclusive pour investir. A noter que si la conformité du bien aux différentes réglementations est un élément majeur de son prix, le niveau du précompte – il est indexé alors que les loyers ne le sont que très modérément – est un critère de plus en plus considéré par les investisseurs. Par ailleurs, on rappellera que les loyers subissent une 'double' peine :

- Une érosion au vu des coûts de la construction ET des prix des biens ;
- Une pression à la baisse au vu de l'importance actuelle de l'offre de produits neufs. A cet égard le seuil des 1.000 € (pour un 2 chambres) est révélateur. Sauf à disposer d'un bien en parfait état, ce niveau est difficilement dépassé.

Quid du rapport mobilité, environnement ?

Il existe manifestement une prise de conscience environnementale au sein de la population et les rénovations entreprises (par les investisseurs ou les propriétaires occupants) portent prioritairement sur les niveaux de performance énergétique et acoustique. Autre élément révélateur de cette conscientisation : la généralisation des 30km/h en ville et l'abandon croissant de la voiture au profit des mobilités douces.

Nuançons toutefois : si la mise en zone piétonne de certains quartiers est une bonne chose pour la population locale et le développement de circuits courts, elle engendre aussi un effet de fuite d'une clientèle de passage 'dégoutée' par une accessibilité réduite et une insécurité croissante ! Il faut y voir l'effet d'un idéalisme écolo qui manque singulièrement de réalisme et d'équilibre.

Quels événements pourraient influencer le marché à court/moyen terme ?

Il n'existe aucun signe d'un ralentissement économique ni d'une hausse des taux ou encore d'effet Brexit. Par contre, l'effet des colocations est réel. Alors qu'il devient difficile de louer de 'grands' biens sans jardin à des familles (ex. : 2.000 € +), ces biens trouvent rapidement preneurs dès lors qu'ils permettent la colocation !

EFFET 'IPI'

Quid du métier, de son évolution/ réputation et du rôle de l'IPI ?

la profession (+/- 10.000 acteurs) est confrontée à un double problème :
- un difficile recrutement qualitatif ;

- une carence importante de syndics.

Toutefois, on soulignera le rôle positif et souvent exemplaire de l'IPI dans l'assainissement de la profession de courtage. Il convient en effet de rappeler que la Belgique – via l'IPI – est le pays 'le plus avancé' en matière de réglementation professionnelle du courtage immobilier et inspire désormais des pays tels que l'Allemagne et l'Autriche. Ce souci déontologique s'accompagne de formations obligatoires des membres (10h/an) et répond au besoin d'établir des dossiers techniquement, financièrement et juridiquement 'solides'.

Pour mémoire on rappellera que :

- la formation d'un agent relève d'un cursus de 3 ans (Infac), d'un stage d'1 an (à faire obligatoirement en agence) et d'un examen IPI. (*)
- les sanctions prises par l'IPI à l'égard des 'mauvais' agents (escroqueries) sont lourdes (radiation) et peuvent faire par ailleurs l'objet de condamnations financières (tribunal civil).

(*) Si le candidat est titulaire d'un diplôme universitaire ou équivalent (architecte, ingénieur, géomètre, sciences économiques,...) il n'est soumis qu'à la prestation d'1 an de stage et de l'examen IPI

Dénomination :
de Maurissens Properties SPRL

Siège social :
Avenue du Bois de la Cambre 115
1050 Ixelles.

N° IPI : 501.124

Téléphones :
02 673 40 20

Website :
www.demaurissens.be
info@demaurissens.be

Année de création :
Créée en 1970 par Christiane de Maurissens.
L'agence est actuellement dirigée par Geoffroy de Clippele

Nombre de collaborateurs & nombre de biens en portefeuille :
un gérant et 4 collaborateurs gèrent un portefeuille de +/- 100 biens

Nature des activités :
Conseiller et accompagner nos clients dans l'achat, la vente, la location de biens immobiliers résidentiels de caractère. Que le bien soit petit ou grand.

Secteur(s) géographique(s) des activités :
La couronne élégante de Bruxelles, son centre et sa périphérie.





■ **WOLUWE-SAINT-LAMBERT**

Les Balcons. Projet de rénovation ambitieux situé à proximité de l'école Européenne, du shopping de Woluwe et de l'OTAN :

- appartements 2 ou 3 ch avec des finitions de haute qualité,
- grandes terrasses orientées sud ou est,
- parkings,
- différentes surfaces commerciales,
- PEB :A-

Prix à pd 324.500€

Ref : 3812317



■ **WOLUWE-SAINT-LAMBERT**

Quartier Lambeau, dans une rue perpendiculaire à l'Avenue Marie-José, proche des commerces et des transports en commun, très belle maison de maître en parfait état, rénovée. Elle offre une superficie habitable de ± 600m², 8 chambres à coucher et une arrière-maison sur 2 niveaux comprenant un espace multifonctionnel de ± 100m² et un appartement pour invités. Agréable jardin et possibilité de louer un garage à côté de la maison. PEB : F.

1.245.000€

Ref : 3761604



■ **SAINT-GILLES**

Près de Louise et Hôtel des Monnaies, à prox. des commerces, restaurants et transports en commun, demeure de caractère de ± 365 m² avec jardin de ville/cour Sud. Elle offre un séjour avec salon, sàm, spacieuse cuisine, 5 ch, 3 sdb et toilettes séparées, bureau ou studio, parquet partout et beaux éléments de caractère. PEB : E+.

895.000 €

Ref : 3783958



■ **TERVUREN**

Quartier Moorselbos. Dans un quartier vert et calme, près de "Moorselbos", belle villa partiellement rénovée offrant une surface habitable de ± 280m² dont un grand living avec parquet et FO, cuisine design et super-équipée, 4 ch, espace bureau, sdb, sdd, terrasse ensoleillée, grand jardin luxuriant, garage et allée pour plusieurs voitures. PEB : 422.

599.000 €

Ref : 3710112



RENAISSANCE PROPERTIES

ROCHEFORT | SUR ± 25HA (POSS.126HA)

CHÂTEAU XIX^{ÈME}



Élégant château édifié fin XIX^{ème} ceint d'un joli parc paysager de 25 hectares. Possibilité d'acquérir un vaste bloc de 126 hectares supplémentaires jouxtant le château et se composant de bois, étangs, pâtures et terres de culture). Longue drève privative de ± 1km de long. Son intérieur se compose pour le rez d'un vaste hall d'entrée autour duquel se dispose les pièces de réception (4 + petit salon TV); les 2 étages supérieurs offrent 10 chambres et 6 salles de bain. Ascenseur. Dépendances et conciergerie. Parfait état général de l'ensemble de la propriété. Très belle campagne environnante. +32 (0)476/432.681

HOUYET | SUR ± 3HA 50A

GENTILHOMMIÈRE DU XIX^{ÈME}



Localisées dans un petit village de Famenne, sur 3,5hectares, à l'extrémité d'une petite ruelle sans issue, charmante gentilhommière & dépendances (dont 2 appartements récemment aménagés) édifiées courant du XIX^{ème} s. raviront les êtres en quête de quiétude et d'un environnement champêtre. A mi-chemin entre Houyet et Dinant, non loin de la Lesse, en résidence principale, secondaire, gîtes,...de nombreuses affectations sont envisageables. Outre la Grange (11 x 25m), écurie, piscine, ruisseau, bois, serre, garage... la propriété recèle de bien d'autres surprises encore. Un bien rare. PEB en cours! +32 (0)475.432.681

BRABANT WALLON | SUR ± 3HA 30A

PROPRIÉTÉ XIX^{ÈME}



A 2min' de l'Abbaye de Villers-la-Ville, dans un très environnement, élégante demeure et dépendance du début du siècle passé sur ± 3,30 hectares. Passé le portail, vous pénétrerez au sein d'un parc intimiste, longerez l'étang ou se miroitent quelques grands arbres séculaires, pour enfin aboutir au logis. Soigneusement restauré en 2006, ce dernier présente de belles pièces de vie empreintes de lumière et ouverte sur le jardin, d'une chaleureuse cuisine, de 4 (+1) chambres et de 3 salles de bain. Nouvellement aménagé, le pavillon offre ± 75m² habitables. Piscine, verger, pâtures,... un petit eden à 35km de Bxl. Possibilité d'acquérir un terrain à bâtir de 14,44 ares. +32 (0)476.432.681

BRABANT WALLON (LASNE) | SUR ± 1HA 50A PROPRIÉTÉ DE CHARME



Sise sur un terrain de ± 1ha 50a, jolie propriété lasnoise bénéficiant d'une vue exceptionnelle et dégagée sur la campagne environnante. Cette propriété est implantée sur un terrain de fond et jouit d'un environnement calme tout en étant à proximité des grands axes. Actuellement composé d'un spacieux living, une salle à manger, 5 chambres, 4 salles de bains, la propriété offre une très beau potentiel d'aménagement. Des boxes, une piscine et un tennis viennent compléter ce très bel ensemble. PEB E: 407kwh/m².an +32 (0)475/39.24.50

AYMERIC
STÉVENART

+32 475 392 450

AS@RENAISSANCEPROPERTIES.BE

LAURENT-JOSEPH
COOMANS DE BRACHÈNE

+32 476 432 681

LJC@RENAISSANCEPROPERTIES.BE

WWW.RENAISSANCEPROPERTIES.BE

SQUARE MONTGOMERY
AVENUE DE BROQUEVILLE 57/BTE 18
1200 BRUXELLES
T +32 2 733 14 63

LES BIENS IMMOBILIERS D'EXCEPTION
EXIGENT UNE APPROCHE EXCEPTIONNELLE

WWW.RENAISSANCEPROPERTIES.BE

GREZ-DOICEAU | SUR ± 8HA 70

GENTILHOMMIÈRE XIX^{ÈME}



Situation unique et exceptionnelle en Brabant wallon (25' de Bxl) sur ± 8ha70a (prairie, ruisseau, étang, bois, parc avec arbres séculaires) pour cette propriété pleine de charme dénommée le «Franc Moulin» et située en bordure du ravissant village de Grez-Doiceau (commerces, école, bus). Celle-ci jouit d'une part d'un corps de logis principal à réhabiliter complètement et d'autre part d'une superbe dépendance aménageable ainsi qu'une petite maison de concierge totalement indépendante. L'atmosphère unique des lieux ravira les amateurs les plus exigeants tout en leur offrant un potentiel d'aménagement hors du commun pour réaliser les plus beaux projets. +32 (0)475/39.24.50

NAMUR | SUR ± 11HA

DOMAINE DU XIX^{ÈME}

CONDROZ NAMUROIS | SUR ± 19 ARES MAISON DE CHARME



A 5min' de Namur, sur les hauteurs de Wépion, dominant la Vallée de la Meuse, étonnant et magnifique domaine sur 11 hectares de parc comprenant un château de plaisance édifié fin du XI-X^{ème} s., une vaste orangerie aménagée pour des réceptions, un pavillon (salle de danse), une conciergerie et des dépendances (garage & cabaret & bûcher). Longue drève privative de 500m. Double portail monumental. Site et localisation remarquables à proximité de toute les commodités. Enorme potentiel d'exploitation. +32 (0)476/432.681



Haltinne - ancienne ferme castrale réhabilitée en une charmante maison villageoise. Surplombant la vallée, et légèrement en retrait du village, s'érige cette bâtisse en pierre disposant d'une belle grange et de remises sur ± 19ares. Elle offre actuellement plus de 200m² habitables, de belles pièces de vie, 5 chambres, une grande terrasse panoramique, et près de 200m² encore exploitables. Nouvelle toiture et châssis (2014). Très belle campagne environnante. +32 (0)476/432.681

RENAISSANCE PROPERTIES,
AVANT TOUT, **DES CONSEILLERS**





Comptoir Foncier

VENTE EXPERTISE GESTION

PROPRIÉTÉS AGRICOLES, FORESTIÈRES ET BÂTIES



TINTIGNY

Propriété d'exception implantée à l'extrémité du hameau de Breuvanne proche du Luxembourg, sur un terrain d'environ 65 ares, dans un environnement paisible. Cette ancienne ferme, parfaitement rénovée, offre d'agréables volumes et une qualité de vie remarquable. Au rez-de-chaussée, vous découvrirez: un vaste hall, un grand salon, une grande salle à manger, une cuisine, un petit salon, WC, un vestiaire, un local technique et 3 garages. Les pièces de vie à l'arrière sont en parfaite connexion avec la terrasse, avec le charmant jardin arboré agrémenté de la piscine, et avec le cadre rural environnant. Le premier étage et le second sont composés de 8 chambres et 3 salles de bains. Vous serez séduits par l'atmosphère reposante, les volumes habitables et la qualité des matériaux utilisés. Autres possibilités d'aménagement dans l'étable et le fenil. PEB 20190805018773.



CONNEX A proximité de Ciney, élégante ferme traditionnelle en forme de L, en briques et pierres calcaires, de type condruzien, implantée sur un terrain de 77 a 56 ca. Elle est située au bout d'un chemin, à l'écart du village et bénéficie de très belles vues sur les campagnes voisines. Cette ancienne ferme est composée de: • Aile-Sud: corps de logis, garage, annexes • Aile-Ouest: étables, granges et fenil, étable plus récente. Le corps de logis offre au rez-de-chaussée: un hall, une cuisine, un salon, une salle à manger, une remise. Le premier étage se compose d'un hall de nuit, 4 chambres et une salle de bains. Le second étage dispose d'une chambre et d'un grenier aménageable. Les différentes dépendances proposent de très beaux volumes et de nombreuses possibilités d'exploitation. Ce bien est idéal pour de multiples projets. PEB: 201900708017020.



MOMIGNIES

Insolite et rare domaine de 21ha, d'un seul tenant, à 10km de Chimay, avec chevreuils, sangliers, grenouilles, écrevisses, carpes, truites, hérons, canards,... La nature, rien que la nature. Tout au bout d'un chemin sans issue, ce petit coin de paradis, bordé par le ruisseau « La Wartoise » délimitant la frontière Belgo-Française, comprend: • Une maison d'habitation complètement rénovée • Des prairies libres d'occupation sur plus de 17ha • Un étang • Un bois de feuillus situé en Natura 2000. La quiétude et la biodiversité du lieu, permettront une réelle connexion à la nature pour ceux qui cherchent le silence, le calme et le plein air. PEB: 20170705020357.



FAIMES

A la frontière Franco-Belge, très jolie propriété composée d'une ferme et de prairies libres Au cœur de cette magnifique région de la Hesbaye liégeoise, remarquable château-ferme sur 7 ha 37 a 00 ca, bénéficiant d'une très bonne localisation dans le hameau de Saives. Ce très beau domaine, dont la plus vieille partie date du 17e siècle comprend: • Le château du 18e siècle avec de très beaux éléments de décoration et ses très belles pièces de réception • la ferme et ses dépendances • la conciergerie • un très beau parc avec arbres remarquables, piscine, prairies, verger et parties boisées. Grâce à ses nombreux volumes habitables, à sa quiétude et à son cadre bucolique, cette propriété historique pourra donner vie à vos projets les plus variés (familial, touristique, équestre,...). PEB: 20190426012320.



RÉGION DE LIÈGE

Dans un véritable havre de paix, bénéficiant de magnifiques vues panoramiques, grande demeure familiale en pierre édiée en pleine nature sur 2h 90 a. Loin de toutes nuisances, cette ancienne ferme dont la plus vieille partie date du 16ème siècle offre env. 570 m² habitables dont d'agréables et lumineuses pièces de vie, 6 chambres et 2 salles de bains, garages, remises. Un logement indépendant complète l'ensemble. Elle permet de multiples affectations (résidence principale ou secondaire, gîte,...). Cette propriété vous séduira par son prestige et la qualité de son environnement. Possibilité d'acquérir d'avantage de terrains. PEB 20170731010080.



ANOR (NORD DE LA FRANCE)

A la frontière Franco-Belge, très jolie propriété composée d'une ferme et de prairies libres d'occupation pour une contenance de + 3, 36 ha 26. Implantée dans un environnement de qualité, cette ferme traditionnelle datant de 1734, a été rénovée en grande partie en ± 1990, et a toujours été améliorée depuis. Elle procure une atmosphère très chaleureuse sur les 250 m² habitables comprenant: Cuisine équipée, salon salle à manger, 4 chambres, 3 salles de bains. Charmant jardin arboré et terrasse permettant de profiter du cadre rural. La très belle grange faisant actuellement fonction de garage, et l'ancienne étable voisine pourraient faire l'objet d'un aménagement. PEB 1959V2004642A.



Comptoir Foncier

VENTE EXPERTISE GESTION

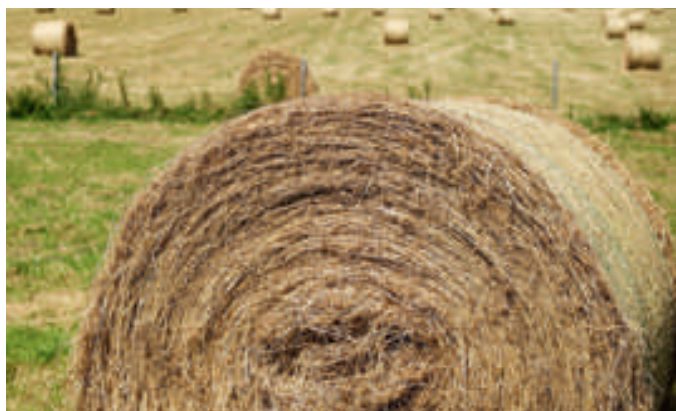


PROPRIÉTÉS AGRICOLES, FORESTIÈRES ET BÂTIES



HAVELANGE

Très belle maison de caractère implantée sur un beau terrain d'environ 40 ares. Elle offre environ 350 m² habitables répartis sur le bâtiment principal et un secondaire. La maison principale propose de très agréables et lumineuses pièces de vie. Le rez-de-chaussée est composé d'un hall d'entrée, un vaste séjour, une salle à manger, une cuisine, un vestiaire, un bureau, une salle de douches, une buanderie et d'une salle de jeu. Le premier étage comprend: 5 chambres et une salle de bains. Le grenier représente un volume aménageable. Elle dispose d'un charmant jardin arboré intégrant une pièce d'eau et une piscine. La dépendance propose environ 100 m² habitables et est idéale pour une activité professionnelle. PEB: 20190702003858.



TERRAINS AGRICOLES

WALCOURT Très bel ensemble de terres de culture libres d'occupation d'une contenance totale de 25 ha 70 a 83 ca. Accès par des chemins bétonnés ou asphaltés. Les terrains sont de bonne qualité pour la région. Plusieurs points d'eau disponibles. **VILLERS-LE-GAMBON** Très beau bloc de plus de 40 ha de terres de culture et prairies, de relief plat. Il est accessible par chemins empierrés ou à route asphaltée. L'ensemble est occupé suivant un bail à ferme. **SPA** Bel ensemble d'une cont. tot. de 4 ha 65a 32ca complètement libre de toute occupation. Il comprend: • un beau bois d'environ 2 ha 81 a 18 ca composé de feuillus (Chênes et hêtres) repris en Natura 2000. Il est longé par un ruisseau • 2 prairies d'une contenance approximative d'1ha 84a 14ca. L'ensemble est repris en zone forestière au plan de secteur (non constructible).



CONDROZ LIÉGEOIS

Très belle forêt d'une contenance de + de 57 ha, bénéficiant d'accès aisés. Elle vous impressionnera par ses futaies feuillues et résineuses de qualité. Elle est complétée par des étangs. Elle est principalement constituée d'une vieille futaie à prédominance de hêtres dont certains bois sont de grosses dimensions. Cette futaie comprend également du chêne et d'autres essences feuillues. La futaie feuillue a été complétée au fil du temps par des plantations résineuses (épicéas, mélèzes et pins), disséminées pied par pied ou en bouquets de quelques dizaines d'arbres. Certaines plantations résineuses sont de plus grandes surfaces, âgées de 30 et 70 ans. La qualité des bois est globalement très bonne. Grande partie en Natura 2000.



RÉGION DE GEMBOUX

Très beau bois, bien entretenu, d'une contenance de + de 25 ha. Il est facilement accessible. Il s'agit d'un bien rare dans cette région. Les bois croissants sont composés: • De plantations récentes de mélèzes et de merisiers, bien venues et entretenues • D'anciennes plantations de feuillus • De futaie feuillue de qualité • De quelques parcelles de peupliers • De taillis. Une partie de la propriété est concernée par Natura 2000. Le nord est bordé par un ruisseau. Ce bien est idéal pour les amoureux forestiers et investisseurs.



TILFF

Implanté au centre d'un vaste parc de plus de 6 ha incluant des arbres remarquables, sur la rive droite de l'Ourthe, le château de Sainval, de style néo-classique a été édifié au milieu du 19e. Idéalement situé à proximité de Liège, il comprend une habitation principale offrant de belles pièces de réception et de très beaux éléments de décoration d'époque, 7 studios, un duplex, un loft, une conciergerie et 9 chambres dont certaines avec salles d'eau privatives. Cette propriété générant d'importants revenus locatifs, est idéale comme investissement, comme résidence principale ou comme ensemble de bureaux à proximité de l'université de Liège. Elle présente un très bon état d'entretien. PEB: 20190104004249.



LIMONT

En plein cœur de la campagne Hesbignonne, remarquable domaine sur un terrain d'environ 10 ha, idéalement situé dans le triangle Bruxelles-Liège-Namur. Il bénéficie d'une quiétude exceptionnelle. Il comprend: • un château du 18eme actuellement exploité en complexe hôtelier et très actif dans ce domaine • Un vaste parc comprenant de très beaux arbres • 2 parking d'une capacité totale d'environ 350 voitures • Une ferme en carré située à l'ouest du château et composée d'un ancien corps de logis et de dépendances à rénover. Celle-ci offre de nombreuses possibilités d'exploitation. Vente des parts de la société.



Sorimo

VENTE LOCATION PROJETS NEUFS ESTIMATION GESTION



Woluwe Saint-Pierre
Stockel

Ref: 3783723

A 150 mètres de la place Dumon maison 3 chambres récemment remise à neuf. Agréable cour extérieure. PEB E-



Wezembeek-Oppem
Castle Club

Ref: 3822925

Villa 5 chambres sur 5,5 ares orienté vers l'ouest. Possibilité d'acquérir un terrain à bâtir contigu. EPC : 358.



Woluwe-Saint-Pierre
Quartier Marcel Thiry

Ref: 3823058

Lumineux duplex penthouse 2 chambres en état impeccable. Cave - possibilité parking - PEB : D (88 kWh/m²/an).



Everberg
Sterrebeek - Armendaal

Ref: 3762454

Villa unifamiliale totalement remise à neuf avec goût et soin. Bâtie sur un terrain de plus de 6 ares, elle propose entre autres 4 chambres et 3 salles d'eau. Vaste garage et caves. EPC : 446 (E)



Kraainem
Frontière Woluwé Saint-Pierre

Ref: 3785245

Quartier Bechet, villa en parfait état. 220 m² bâtis sur 17 ares 50 sans vis-à-vis dont 50 m² de réception s'ouvrant sur la terrasse et le jardin, 4 chambres et 4 salles d'eau. Garage et caves. EPC 281.



Wezembeek-Oppem
Stockel

Ref: 3814335

A 50 mètres de l'arrêt de tram 39, maison bâtie sur plus de 3 ares orientés sud-ouest. 3 chambres à coucher, séjour donnant sur terrasse. Garage. PEB F.

Sorimo

VENTE LOCATION PROJETS NEUFS ESTIMATION GESTION

Wezembeek-Oppem
Ecole Allemande



Ref: 3808462

A 250 mètres de l'arrêt de tram 39, villa sur terrain de 9 ares 57 ca orienté sud ouest. 4 chambres et 2 salles d'eau. Double garage et caves. Excellent état. EPC : 595.

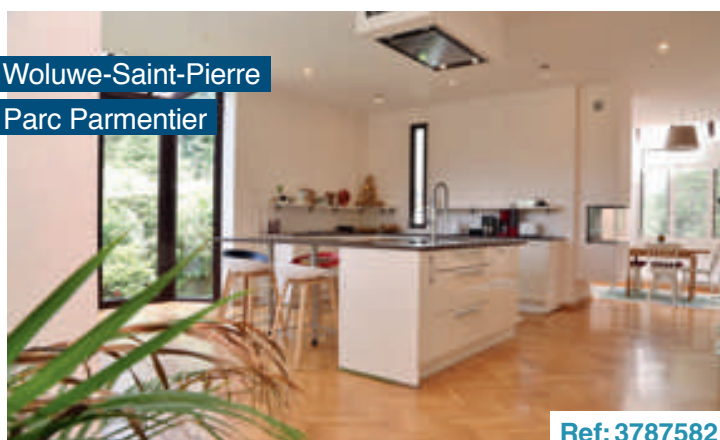
Woluwe-Saint-Lambert
Entre Montgomery et Mérode



Ref: 3802368

Maison de ville au charme des années 1900 rénovée en 2011. Bureau/profession libérale, 4 chambres, 2 salles d'eau. Sympathique cour extérieure. PEB F.

Woluwe-Saint-Pierre
Parc Parmentier



Ref: 3787582

Maison rénovée en profondeur et avec goût. Pièce de vie de plus de 50 m² donnant accès au jardin, bureau, 5 chambres, 2 salles d'eau, garage et caves. PEB : G.

Sint-Stevens-Woluwe
Frontière Woluwé Saint-Lambert



Ref: 3774652

Rez-de-chaussée une chambre dans une petite copropriété de 4 logements aux charges réduites. Espace extérieur, garage et cave. Bon état général. EPC : 344.

Ixelles
Quartier Universitaire



Ref: 3781606

Entre l'Abbaye et le «Cimetière d'Ixelles» dans une rue calme, maison à moderniser disposant d'un jardin bordé de verdure. 3 chambres et grenier valorisable. Caves. PEB : E-

Woluwe-Saint-Pierre
Stockel



Ref: 3796264

Villa à valoriser de style «cottage» construite dans les années 20 sur un terrain de 6 ares 75. Cave au sous-sol. Cette propriété dispose d'un jardin et d'un pavillon atelier. PEB G.

+32 2 634 03 33



hello@pointofview.be

A Vendre A Louer

Nos clients vous attendent

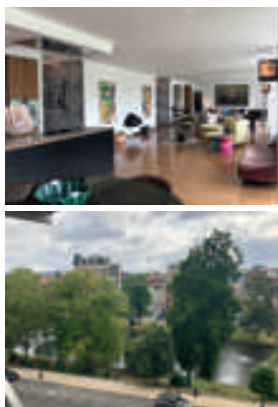
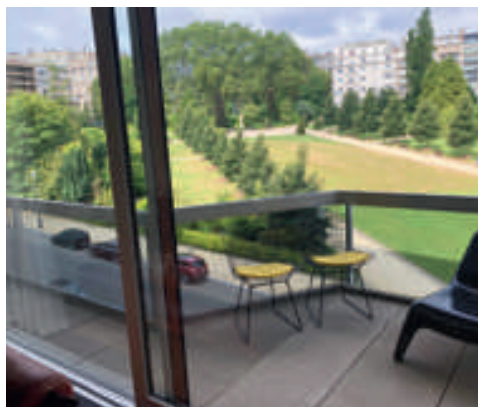
Welcome

www.pointofview.be



IXELLES - JARDINS DU ROY

Exceptionnel. Appartement sis au 3ème étage de ± 385m² + 45m² de terrasses. Vues superbes à la fois sur les jardins du Roy et sur les Etangs d' Ixl. Grandes réceptions, 2 suites complètes et une 3ème chambre avec SDB. Rénovation profonde de grande qualité contemporaine en 2014. PEB C-.



BRABANT WALLON
A 20 min de Bruxelles. C'est dans un écrin de verdure exceptionnel que se dresse le Château de Fonteneau. Ravissante demeure du XVIII^e S, au milieu d'un parc classé de 6,5 ha comprenant 2 étangs, une rivière, une chapelle, une orangerie, une conciergerie, un potager et un théâtre en plein air. Le château entièrement rénové avec un goût exquis a pu garder des dimensions agréables et humaines. Belles terrasses, ravissantes réceptions, jolie salle à manger et bibliothèques. 7 chambres + 7 sdb. 2 bureaux et salle de fitness, sauna-hammam. Excellent état général, atmosphère conviviale et chaleureuse. PEB E.



Gimmo

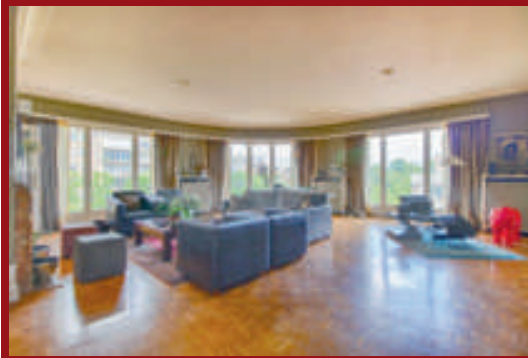
34 avenue de la Floride - 1180 Bruxelles - GSM 0475/27 00 46
Tél. 02/343 04 21 - Fax 02/346 13 06 - E-mail: gisele@gimmo.org

TEL
02 644 35 80

BXL FONCIER

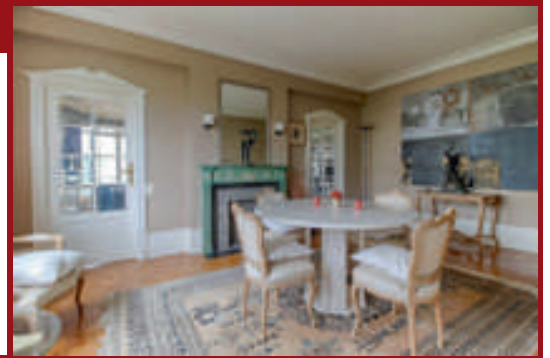
EMAIL
bxl.foncier@skynet.be

GSM : 0475 87 33 00



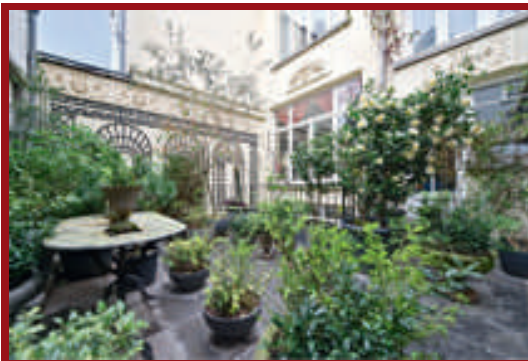
UCCLE - Quartier Churchill

A l'entrée du Bois de la Cambre, et à prox. des commerces et transports en commun, bel appt spacieux et de caractère (260m²) ds un immeuble de standing très bien entretenu - étage élevé avec très belle vue dégagée sur le bois et à l'arrière sur les jardins - beau living lumineux, sàm séparée, cuisine équipée avec pte terrasse Sud, office, 4 ch, 2 sdb, 1 sbb + sdd, terrasse Sud/ouest, nbreux placards. Gd garage 2 V en option (50.000 €), cave. PEB C- 139 CO2 : 27.



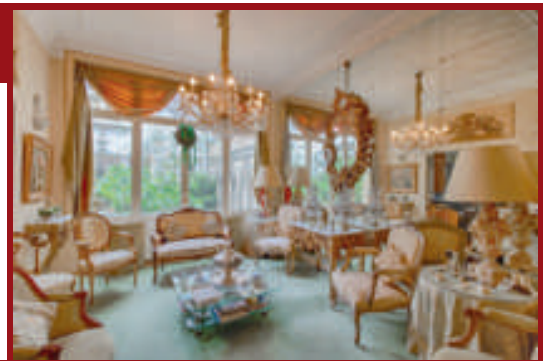
UCCLE - Prince d'Orange/Bois

Ds parc de 1ha très privatif, magnifique appt lumineux de 190m² au rez d'un petit immeuble, jouissant d'une superbe terrasse S/O de 107 m² et d'un jardin privatif de 100m², gdes réceptions avec FO comprenant salon, sàm séparée et espace bureau jouxtant le salon, gde cuisine sup éqp avec c à déj - le tout avec accès terrasse - ch avec dressing et sdb, 2° ch avec sdd, 3 wc. 2 caves, 2 parkings. Chauffage individuel. PEB E.



IXELLES - Face au projet Solvay et non loin du quartier Louise

Superbe et exceptionnelle maison patricienne de charme totalement rénovée, façade de 9m20 avec entré cochère, de ± 420m² hab (490m² bâti), composée d'un bâtiment avant + un bâtiment arrière style orangerie et reliés par un espace cuisine, s'organisant autour d'un ravissant patio intérieur, et profitant d'un charmant jardin. Belles réceptions, bureau, cuis sup éqp, 4 ch, dressing, 3 sdb, gdes caves - 2 garages en loc ds imm voisin. PEB G.



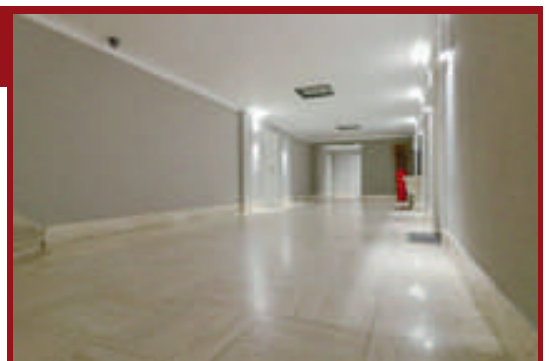
UCCLE - Parc Brugmann

Très bel appartement lumineux de 175m² en étage élevé, totalement rénové. Jolie vue dégagée et calme absolu à prox des facilités. Gd living (partie salon + partie sàm) donnant sur une belle terrasse plein S/O, gd hall, cuisine sup éqp + office, 3 belles ch, 2 sdb, placards, 2 terrasses, ch de bonne avec douche en option (25.000€), garage + parking (en option 45.000€). PEB D 202 - CO2 43. **585.000€**



UCCLE - Quartier Churchill

Prox Bois de la Cambre, des commerces et transports en commun, ds un bel immeuble de standing parfaitement entretenu, bel appartement de 165m² en très bon état et comprenant living spacieux, 3 ch, sdb, cuisine équipée, balcon avant, terrasse Sud à l'arrière, cave. Garage. Loué actuellement. PEB 128 - CO2 25. **450.000€**



Ceci n'est qu'un petit aperçu de nos biens en vente. Nous avons pas mal d'appartements et maisons à vous proposer. Nous restons à votre disposition au 0475 87 33 00



• RÉSIDENCE MALIBRAN

La Résidence Malibran est une maison de repos et de soins (MRS) située à la rue Maria Malibran à proximité immédiate de la place Flagey et des étangs d'Ixelles.



LA RÉSIDENCE MALIBRAN

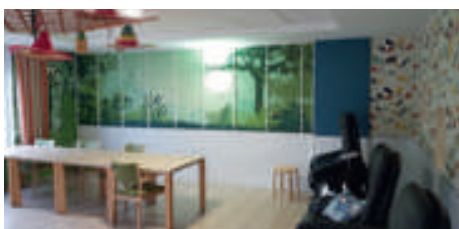
La Résidence Malibran fait partie de l'asbl ACIS, une asbl très active dans le secteur médico-social wallon et bruxellois depuis plus de 40 ans (www.acis-group.org).

L'asbl ACIS gère 63 institutions, principalement en Wallonie, dont 3 structures sur Ixelles: la Résidence Malibran, la Résidence du Puy, implantée à la chaussée de Vleurgat, une résidence-services regroupant 38 appartements pour personnes âgées valides et autonomes, seules ou en couple, ainsi que le CSJ du III^e Millénaire, un Centre de Soins de Jour accueillant 20 bénéficiaires au quotidien, installé au rez-de-chaussée de cette Résidence.

La Résidence Malibran, infrastructure entièrement reconstruite voici 10 ans, a une capacité de 131 lits dont 101 destinés aux soins les plus lourds. La MRS comporte 5 étages dont 2 sont sécurisés et réservés aux personnes désorientées. Là, un lieu de vie a été aménagé pour pouvoir faire vivre les résidents en communauté et les stimuler; du personnel soignant et paramédical les accompagne au quotidien que ce soit pour de la gymnastique douce, des soins de bien-être, de la manucure, un atelier créatif, un atelier cognitif ou de mémoire, des chants, un atelier floral, ou tout simplement pour les aider à manger. Mais un lieu de vie comme celui-là, après 10 ans de sollicitations quotidiennes, a besoin de renouveau.

Pour ce faire, la Résidence a fait appel à Sylvia, Laurence et Catherine, les 3 membres de Philémonde, une jeune entreprise de décoration d'intérieur. Depuis plus d'une année, elles étudient, conçoivent et construisent des projets de décoration et outils thérapeutiques à l'intention des collectivités.

A la Résidence Malibran, pour les Myosotis, le lieu de vie du 3^e étage, elles ont proposé la création d'un appartement-jardin, une véranda donnant sur un jardin en trompe-l'œil pour donner une perspective de verdure et de clarté.



Au Papyrus, le lieu de vie du 2^e étage, elles se sont associées au projet de la Résidence pour la

création du «Malibran-Express»; elles ont construit une fausse gare, un wagon de train avec tout le décor dedans et dehors. Le paysage défile sur un écran et rappelle aux personnes désorientées des souvenirs cachés dans leur mémoire; c'est la thérapie du voyage.



Ce décor permet au résident de satisfaire son envie d'évasion tout en restant sur place, de canaliser ses angoisses; après quelques semaines de ce «traitement», on constate un certain apaisement. Ce trajet lui permet de naviguer dans sa mémoire, de retrouver ainsi un peu de calme.

Le personnel soignant lui propose un petit voyage; c'est une envie qui ne le quitte pas car les personnes désorientées ont toujours envie d'aller dans un autre endroit, de retourner chez eux, finalement d'être ailleurs, ... La destination a pour eux peu d'importance.

Une aide-soignante qui accompagnait une dame dans ce voyage nous disait: «C'était formidable, Mme M. s'est assise à côté de moi dans le wagon puis tout à coup a reconnu les gares qui défilaient sous ses yeux; en quelques minutes elle a commencé à me raconter sa maison, sa vie, ...».

Nous avons plusieurs projets qui se mettent en place depuis 2 ans, explique Pierre Demanet, le directeur de la Résidence: en plus de ces 2 lieux de vie, nous avons réaménagé le jardin avec, entre autre, un poulailler et un potager que les résidents encore valides entretiennent avec l'aide d'une ergothérapeute.

Nous avons également fait l'acquisition de Zora, un petit robot qui donne beaucoup de plaisir aux résidents, désorientés ou non, qu'il rencontre.



Zora ressemble à un jouet, mais c'est tout sauf un jeu; au-delà des nombreuses activités auquel il

participe, sa simple présence permet parfois aux personnes les plus renfermées de confier en tête à tête ce qu'elles ont sur le cœur alors qu'elles ne le feraient pas en présence de personnel «humain». Nous avons encore de nombreux projets dans la tête mais il faut en laisser un petit peu pour l'an prochain.

Le prix moyen d'une chambre simple à la Résidence Malibran est de 57,65€ par jour soit environ 1.800€ par mois; à cela il faut bien sûr ajouter les suppléments habituels (pharmacie, médecins, coiffeur, ...). Ce prix est relativement bas au regard des services rendus aux résidents et de l'infrastructure moderne et adaptée.

Tout le personnel, qu'il soit des soins, de la cuisine, du nettoyage, de l'entretien ou de l'administration est bienveillant et œuvre au jour le jour pour que le quotidien de nos aînés soit le plus agréable possible.

Un résident écrivait dernièrement ce texte: *Une petite communauté de femmes, d'hommes qui veulent vivre, solidaires, autant qu'ils peuvent, au-delà de leurs limites, au-delà de leurs blessures.*

Du 5^e étage, un vaste regard sur la ville, sur un ciel immense, aux couleurs multiples.

Un petit parc aussi, paisible, vivant, tout vert champêtre comme l'espérance!

Oasis de verdure, au cœur de ce coin animé.

Dans ce petit parc, des arbres, des fleurs, des oiseaux, des chats et même, figurez-vous, une trinité tricolore, 3 poules: blanche, brune, noire.

Parcelle d'univers, modeste, silencieuse, accueillante, ouverte sur le monde tout proche.

Une présentation des projets actuels et à venir aura lieu le jeudi 19 septembre à partir de 16h00 en présence du Bourgmestre d'Ixelles; chacun y est le bienvenu.

Dénomination:
Résidence Malibran ACIS asbl

Adresse:
Rue Maria Malibran, 39
à 1050 IXELLES

Contact 1:
Pierre DEMANET (direction) et
Gwendoline Oger (assistante sociale)

Téléphone:
02/627.81.20

E-mail:
malibran@acis-group.org

Contact 2:
Philémonde
info@philemonde.be

IMMO NEUF

Proximité Nivelles RUE DE LA ROUGE-CROIX - SENEFFE

Appartements neufs dans un cadre idyllique.
Excellent investissement aux portes du Brabant Wallon.

www.lesdeuxcluses.be

les deux
écluses



85% vendus



LES
VIVIERS
PROMOTION

Grand'Route 3
1435 Mont-Saint-Guibert
T. +32 (0)10 24 24 22
GSM +32 (0)477/75.45.93
new@lesviviers.be

www.lesviviers.be



EAGLESTONE, UN ACTEUR EN PLEINE CROISSANCE

Grâce à son approche opportuniste couvrant aussi bien le développement que l'investissement à valeur ajoutée sur les différents segments (Bureaux/Résidentiel/Commerce), Eaglestone a tiré un parti optimal d'un marché porteur et extrêmement dynamique.

Quelle est la position actuelle d'Eaglestone sur le marché ?

Avec un portefeuille d'une trentaine de projets en Belgique et au Luxembourg, le CA de l'année 2018 affiche une croissance de plus de 15% à 50.635M€.

Les transactions marquantes des 12 derniers mois ont été :

- La location en totalité de LightOn à WeWork vendu dans la foulée à UBS.
- La location de l'ensemble de The Artist ainsi que The Hype dans lequel les travaux de rénovation se poursuivent.
- L'introduction du permis et la rénovation lourde pour The First ainsi que l'acquisition du Louise 350.

S'agissant du résidentiel, nous opérons exclusivement sur le segment du neuf (vente de 150 unités de logement par an en Belgique et au Luxembourg) via notamment des reconversions de sites obsolètes en projets emblématiques.

Illustration du dynamisme évoqué, nos 5 projets bruxellois en cours de commercialisation :

- Nautilus & Atlantis à Anderlecht - 300 unités vendues à 70% ;
- H14 et Tree deux projets uclois vendus respectivement à 70% et 90% ;
- Elyx à Woluwe-Saint-Lambert vendu à 90%.

LES BONS INDICES D'UNE DYNAMIQUE

Comment jugez-vous le marché résidentiel actuel ?

Les 12 derniers mois montrent un marché toujours aussi porteur et dynamique. Je qualifierais son activité d'historiquement soutenue par 3 conditions favorables : des taux extrêmement bas (la BCE vient de confirmer cette tendance à moyen terme), une confiance tant des investisseurs que des propriétaires occupants et un marché locatif en plein essor.

Reflet de cette réalité, les indices de marché confirment une hausse de 3,12% en rythme annuel par rapport au trimestre précédent (indice Trevi Q2 2019).

Quid de l'impact de la formation d'un gouvernement fédéral/régional et d'une réforme ?

La stabilité politique et la lisibilité réglementaire sont l'essence même du métier de développeur.

Trois mesures majeures devraient permettre une plus grande fluidité entre l'offre et la demande :

- Une réduction des délais d'obtention de permis.
- Une limitation des recours abusifs.
- Un alignement de fiscalité sur la moyenne européenne.



Le mode de consommation de l'espace a changé et répond à de nouveaux besoins sociologiques. Le all inclusive constitue une nouvelle façon de vivre/travailler dans laquelle la communauté prévaut sur l'individu et le service prime le produit.

Quelles évolutions du marché à court/moyen termes, au vu des phénomènes « co » living-working ?

Tant le logement que les espaces de bureaux sont en cours de disruption. Le mode de consommation de l'espace a radicalement changé et répond à de nouveaux besoins sociologiques. Ce « all inclusive » constitue une nouvelle façon de vivre/travailler dans laquelle la communauté prévaut sur l'individu et le service prime le produit. Il libère aussi les occupants des contraintes et tâches administratives et idéalement, à terme, devrait se faire à un coût moindre. Nos expériences 'travail' avec Welkin & Meraki et WeWork et 'résidentielle' nous confortent dans cette vision.

INNOVER & DIVERSIFIER

Quels seront les futurs grands challenges Eaglestone ?

Ils sont multiples ! J'en énumérerai quatre 'majeurs' :

- Identifier de nouveaux fonciers à reconvertir afin d'en faire des projets représentatifs de notre savoir-faire.
- Innover sur 3 plans : architecture, énergie et technique (carbone neutral, constructions bois, ...).
- Nous diversifier géographiquement. Nous planifions le lancement de nos activités en France à l'horizon 2020.

Enfin, les nouvelles formes d'occupation de l'espace (co-living/co-working, résidentiel locatif, hôtellerie, ...) sont également au centre de nos préoccupations.

Dénomination :
EAGLESTONE

Siège social :
Avenue Louise 489,
1050 Bruxelles, Belgique

Téléphones :
02/486.01.04

Website :
www.eaglestone.be
admin@eaglestone.be

Année de création
+ nom du fondateur :
2010 – Nicolas Orts
& Theresia Landell

2017 - Création activité investissement
par Gaëtan Clermont

Nombre de collaborateurs :
25 en Belgique & 10 au Luxembourg

Chiffre d'affaires (2018) :
50.635 M€ (+15% annuel)

Valeur du portefeuille :
700 M€

Nature des activités :
Promotion immobilière avec une
spécialité dans la reconversion de site
obsolète & investissement

Segment marché :
Résidentiel 51 %
Bureaux 45 %
Commercial 4 %

Secteur (s) géographique (s)
des activités :
Bruxelles – Wallonie - Luxembourg

CREATING
TOMORROW'S CITY
TOGETHER

Developed by **EAGLESTONE**

ATLANTIS

ANDERLECHT
www.ATLANTISbyeaglestone.be

TREVI GROUP
+32 (0)2 340 24 73
new@trevi.be

WE INVEST
+32 (0)2 318 18 08
new@weinvest.be

BATHIM & CO
REAL ESTATE SERVICES
+32 (0)2 733 00 00
atlantis@bathim.be

JOURNÉES PORTES OUVERTES : SAMEDIS 7, 14 ET 21 SEPTEMBRE 2019

NAUTILUS

ANDERLECHT
www.NAUTILUSbyeaglestone.be

TREVI GROUP
+32 (0)2 340 24 73
new@trevi.be

WE INVEST
+32 (0)2 318 18 08
new@weinvest.be

BATHIM & CO
REAL ESTATE SERVICES
+32 (0)2 733 00 00
nautilus@bathim.be

JOURNÉES PORTES OUVERTES : SAMEDIS 7, 14 ET 21 SEPTEMBRE 2019

ELYX

WOLUWE-SAINT-LAMBERT
www.ELYXbyeaglestone.be

Victoire
+32 (0)2 777 15 10
immobilierneuf@victoire.be

L&P
LATOUR & PETIT
+32(0)2 777 19 14
new@latouretpetit.be

WE INVEST
+32 (0)2 318 18 08
new@weinvest.be

RESTE 4 UNITÉS À VENDRE

tree

UCCLE
www.TREEbyeaglestone.be

Victoire
+32 (0)2 375 10 10
immobilierneuf@victoire.be

TREVI GROUP
+32 (0)2 340 24 73
new@trevi.be

TRIBEL
+32 (0)2 344 88 84
sales@tribel-immo.be

JOURNÉE PORTES OUVERTES : SAMEDI 14 SEPTEMBRE 2019

H14.

UCCLE
www.H14byeaglestone.be

Victoire
+32 (0)2 375 10 10
immobilierneuf@victoire.be

TREVI GROUP
+32 (0)2 340 24 73
new@trevi.be

ENGEL & VÖLKERS
+32 (0)475 455 432
brusselsprojects@engelvoelkers.com

JOURNÉES PORTES OUVERTES : SAMEDIS 14 ET 21 SEPTEMBRE 2019



• PIERRE de KETTENIS
CEO - HOME EOS

HOMEEOS
FOR A NATURAL SERENITY ACOUSTIC

HOME EOS ACOUSTIC, LE SILENCE DURABLE

Home Eos est une entreprise belge, créée en 2016 et implantée à Farciennes. Elle développe, produit et commercialise des solutions d'isolation acoustique innovantes et durables.

« Au regard de nos évolutions sociétales, dont celles de la densification des habitats, de la multiplication des développements multi-résidentiels ou encore des espaces de travail/ services partagés, l'isolation acoustique s'impose comme un facteur fondamental de qualité de vie, au même titre que la performance énergétique. En effet, une étude de l'OMS (*) montre qu'une exposition régulière à une source sonore de plus de 55 décibels provoque une fatigue chronique, perturbe le sommeil voire provoque des accidents cardiovasculaires. En outre, une étude Canadienne récente démontre les effets négatifs du bruit environnemental sur l'apprentissage scolaire »

(*) https://ec.europa.eu/environment/basics/health-wellbeing/noise/index_fr.htm

« STOP SOUND », UN SILENCE FAIT D'EAU, DE PROTÉINES ET DE SUCRE !

Si des solutions acoustiques réalisées à partir de produits pétroliers (bitume , EPDM, ou PVC) ou de produits non fossiles (plâtre, béton, ciment, laines minérales/végétales, liège,..) existent, Home Eos propose le **Stop Sound**, une membrane acoustique résiliente biosourcée.

Qu'entendez-vous par biosourcé et quid des performances, avantages et coûts de tels produits ?

Par biosourcé, il faut comprendre qu'il s'agit d'une membrane en biopolymères, produite à base de matériaux organiques renouvelables et recyclables. Il s'agit essentiellement de résidus des filières agricoles et alimentaires : des protéines de l'eau et des dérivés de sucre. En termes de performances, une membrane Stop-Sound de 2 à 4 mm d'épaisseur intégrée à une cloison à ossature légère de +/- 15 centimètres permet d'atteindre des niveaux d'affaiblissement acoustique (par exemple entre deux appartements ou deux bureaux) équivalent à celui d'un mur lourd (ép. : 20cm) de béton ou de briques (> 60 dB).

Par ailleurs, 5 avantages majeurs valorisent Stop Sound :



- Être une alternative crédible aux produits issus de la filière chimique/pétrochimique et offrir des performances d'isolation phonique supérieures aux matériaux existants grâce à une masse élevée, une structure élastique et des microbulles qui absorbent mieux le bruit.
- Utiliser des matières premières organiques proches de notre unité de production (rayon max. 200km) et s'inscrire dans un cycle de vie « cradle to cradle » complet.
- Réduire les coûts énergétiques de production, et donc l'empreinte carbone, de 80% par rapport aux membranes en bitume ;
- Offrir une résistance au feu équivalente à une classe B sans addition de retardateur de flamme et n'émettre aucun composé organique volatil (ex. : solvants)
- Être un produit exempt d'additifs chimiques de synthèse, sans odeur et sain, très mince et facile à poser.

Quant au prix, il s'établit de 12€ à 15€/m² contre une fourchette allant de 3 à 30€/m² pour des membranes conventionnelles.

MUTATION, PRODUCTION et CROISSANCE Quelle mutation du marché envisagez-vous ?

La mutation réside dans l'intérêt des constructeurs immobiliers pour le passage d'un modèle conventionnel à un modèle renouvelable. Or, cette mutation devrait s'accélérer dans la mesure où des organismes et des certifications tel que **Breem, Leads, Din, BCCA ou HQE** feront évoluer (et harmoniseront) leurs critères de certification. Alors que ces critères portent aujourd'hui essentiellement sur l'énergie, ils évolueront vers des considérations quant à la composition des bâtiments - et donc celle des matériaux/éléments mis en œuvre - au prorata de leur dimension renouvelable/ recyclable.

Pour **Home Eos**, cette mutation rapide c'est l'éventualité de passer à des capacités de production actuelles de 400K m²/an à plusieurs millions de m² et d'étendre notre marché (aujourd'hui concentré dans le Benelux) à l'ensemble de l'Europe.

Quant aux éléments qui transformeront plus précisément le marché des isolants biosourcés au cours des 10 prochaines années, ils se situent à différents niveaux :

- Le législateur : il devrait imposer l'utilisation d'un 'quota' progressif de matériau renouvelable dans la construction via les permis de construire.
- Les certifications : elles imposeront à terme des normes élevées d'isolation acoustique .
- Le développement des constructions en bois et de leur très important besoin d'isolation acoustique.
- Les besoins d'économie d'énergie et de matières premières.
- Les exigences légales en matière de consommation d'énergie, de santé et de confort dans les espaces professionnels et publics et dans les moyens de transport.

Dénomination :
HOME EOS sa/nv.

Siège social :
Rue de Fontenelle, 2
6240 Farciennes

Téléphone :
071/37. 63.80

Mail :
info@home-eos.eu

Website :
www.lhome-eos.eu

STOP-SOUND

UNE ISOLATION ACOUSTIQUE **DURABLE**

Home Eos Acoustic apporte la sérénité à tous vos bâtiments avec des isolants en couches minces. Pour vos projets de logements, bureaux, hôtels, restaurants, commerces, hôpitaux, écoles, maisons de retraites... Réalisez des cloisons minces, des dalles et des espaces techniques avec un confort acoustique supérieur.



STOP-WALL

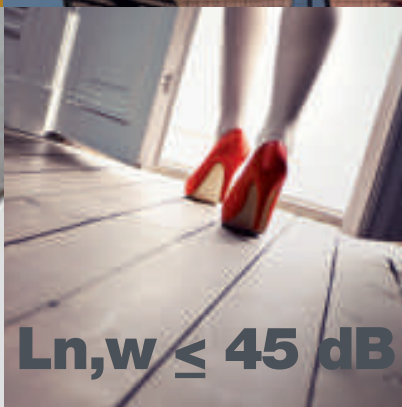
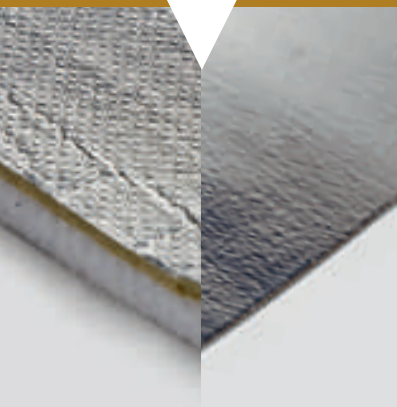
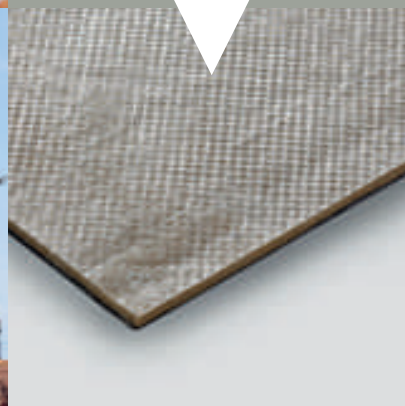
Bruits aériens



STOP-FLOOR

Bruits d'impact

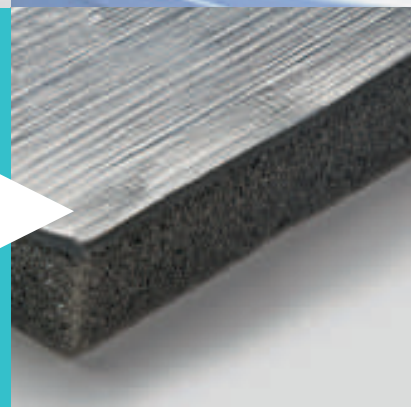
Rw > 64 dB



Ln,w ≤ 45 dB

STOP-PIPE

Bruits techniques



- AFFAIBLISSEMENT ACOUSTIQUE EXCEPTIONNEL
- RÉSISTANCE AU FEU SUPÉRIEURE
- ATTEINTE AISÉE DES NORMES ACOUSTIQUES
- POUR LE NEUF ET LA RÉNOVATION
- PLUS DE VOLUME HABITABLE

- GAIN DE POIDS SUR LA STRUCTURE
- FACILITÉ DE MISE EN ŒUVRE
- PARTITIONNEMENT EFFICACE DES PLATEAUX ET DES ÉTAGES
- MATÉRIAUX NATURELS DURABLES ET RECYCLABLES





• **JEAN BAHEUX**
HEAD OF RETAIL
CUSHMAN & WAKEFIELD (*)



IMMOBILIER COMMERCIAL, MUTATION, MIXITÉ ET EXPÉRIENCES

Consultant et courtier en immobilier commercial et logistique, Cushman & Wakefield met en évidence les principales évolutions technologiques et comportementales qui modifient nos rapports aux commerces.

Qu'en est-il de l'évolution de l'immobilier commercial au regard des facteurs économiques et de la mobilité ?

Le marché du retail connaît, depuis quelques années, une évolution profonde liée à l'essor du commerce en ligne (7% à 10% des transactions chez nous contre +/- 20% au Royaume-Uni) et au changement du comportement d'achat.

Dans ce schéma, on distinguera les commerces physiques au regard de leurs localisations :

- les rues commerçantes des cœurs de ville (high streets);
- les shoppings centers (galeries commerçantes ou shopping malls);
- les commerces de périphérie (organisés en 'stand alone' en 'cluster' ou en 'retail park').

EFFETS & NUANCES !

Une des conséquences directes de cette mutation de marché est l'obligation pour ses acteurs d'optimiser les coûts et donc d'exercer inévitablement une pression sur les loyers.

Cette pression s'exerce au cas par cas. Elle est moins forte dans le commerce de la périphérie que dans celui des centres-villes pour deux raisons :

- Le commerce de la périphérie est un modèle relativement récent dont les niveaux de loyers correspondent encore à la réalité économique.

- Le succès du commerce digital repose sur son confort d'accès et d'utilisation. Ces deux critères se retrouvent plus facilement au sein des commerces de la périphérie.

A contrario, les niveaux de loyers historiquement pratiqués et les soucis de mobilité propres aux centres urbains engendrent plus de difficultés.

En résumé on dira :

- Le digital affecte prioritairement les rues commerçantes mais aussi les commerces de périphérie liés à l'équipement de la personne et, dans une moindre mesure, les shopping centers. Pour les commerçants, cela suppose de monitorer les charges, les salaires et de réévaluer les loyers. Si le digital rogne 10% du CA d'un commerce physique, il absorbe partiellement la marge bénéficiaire du détaillant.
- Il est donc dans l'intérêt des propriétaires, et de tous les acteurs du marché, de comprendre ce phénomène et d'accepter des niveaux de rendement plus modérés s'ils veulent pérenniser leurs investissements.



**On se doit de
préserver la rentabilité
de l'entrepreneuriat !**

Autre facteur à prendre en considération : le changement climatique. En perturbant les saisonnalités il impacte le commerce du textile et de la mode et montre une évolution des achats désormais en dents de scie (liée à la météo). Cela ajoute de l'incertitude à l'incertitude (socio-économique)

- Des emplacements Horeca. Au cours des dernières années, ce secteur s'est considérablement développé au sein des shoppings et des centres-villes.
- Des espaces 'loisirs' (p.ex. : jeux de réalité virtuelle).
- Des espaces de coworking (pour un élargissement de la mixité).

En d'autres mots, le monde du commerce physique doit être en réflexion permanente pour répondre aux demandes que le digital ne pourra jamais offrir : rencontre, expérience, découverte réelle, etc.

Comment, dans ces conditions, évoluera votre métier de courtage ?

Il s'oriente vers davantage de consultation et de spécialisation afin de comprendre, anticiper et agir selon les évolutions du marché.

Nous ferons toujours du transactionnel mais à travers plus de conseil stratégique et d'analyse. Cela requiert, outre des compétences élargies, du 'bon sens' et une capacité à répondre aux attentes des consommateurs. A cet égard, notre dimension internationale permet de bénéficier du retour d'expériences étrangères (UK, USA, France, etc.). Par ailleurs, nos services research et marketing nous aident énormément à constituer et à optimiser nos données et nos approches commerciales.

(*) Jean Baheux
International Partner
Head of Retail Agency Belgium / Retail Services
T +32 (0) 2 546 08 61
O +32 (0) 2 514 40 00
M +32 (0) 478 960 861
jean.baheux@cushwake.com

COMPORTEMENT & CONSEILS STRATÉGIQUES

Quid des changements comportementaux de clients en quête d'expérience ?

Cette évolution du comportement d'achat peut être résumé en quelques critères : expérience, communauté/socialisation/lieux de rencontres et loisirs/divertissement. Dès lors, si l'on souhaite que le consommateur abandonne sa tablette et sorte de chez lui il convient que le commerce devienne plus attrayant en proposant :

- Des modèles hybrides (être un magasin physique et une plate-forme digitale à l'exemple de nombreux magasins textiles).



Dénomination :
Cushman & Wakefield

Siège social :
Avenue des Arts 56 Kunstlaan,
B-1000 Brussels

Téléphones :
+32 2 514 4000

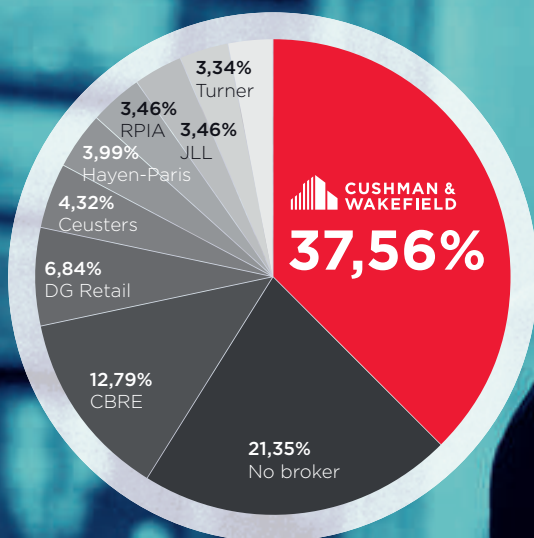
Website :
www.cushmanwakefield.be

IDEAS INTO ACTION

Our retail team provides services for occupiers, landlords and investors. We commercialise market retail properties on a local and global basis.

We are a one-stop-shop for retailers looking to grow their business internationally, from new market entry and location strategy to international agency. From shopping centres and retail parks, to high streets and factory outlets, our retail specialists leverage their vast industry knowledge, expertise and global perspective to meet our goals.

DOMINANT MARKET LEADER



Lease Advisory

We advise on the value and occupational implications through marketing, lease drafting, rent reviews, lease renewals and re-gearing.



Tenant representation

We help tenants identify and align strategic business, financial and operational objectives with real estate requirements.



Investment

We advise on how best to maximise the returns of either a single asset or a portfolio through sale, acquisition, or sale and lease-back.



Valuation

Our valuation and advisory department is market leader in retail valuations. We have an unrivalled track record in all retail markets for major clients.



Asset Management

We assist clients with strategy, benchmarking and the creation of secondary income through property and asset management.



Experience & Resources

Our retail teams are active the United States, Asia and Europe and work together through a global team based in London to share market knowledge.

CONTACTS BELGIUM & LUXEMBOURG

Head of Retail Agency



Jean Baheux
M. +32 478 96 08 61
jean.baheux@cushwake.com

High Streets



Jonathan Delguste
M. +32 479 78 08 30
jonathan.delguste@cushwake.com

Out-Of-Town



Kenneth Verloo
M. +32 478 81 08 13
kenneth.verloo@cushwake.com

Head of Capital Markets Retail



Arnaud de Bergeyck
M. +32 475 42 32 70
arnaud.debergeyck@cushwake.com

Shopping Centres



Kurth Marissens
M. +32 478 90 08 21
kurth.marissens@cushwake.com

Luxembourg Retail



Virginie Chambon
M. +352 661 799 406
virginie.chambon@cushwake.com

ABOUT CUSHMAN & WAKEFIELD

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global real estate services firm that delivers exceptional value for real estate occupiers and owners. Cushman & Wakefield is among the largest real estate services firms with approximately 51,000 employees in 400 offices and 70 countries. In 2018, the firm had revenue of \$8.2 billion across core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, valuation and other services.

To learn more, visit www.cushmanwakefield.com or follow @CushWake on Twitter.



• **LAURENT DELGOUFFRE**
ADMINISTRATEUR DÉLÉGUÉ

IMMOBILIER : LA SAGESSE ET LE PLAISIR !

Forts de plus de 40 années d'expérience dans le développement de résidentiel de prestige - 650 villas et appartements de standing, Sogerim Construction propose des biens et des services de haute qualité.

Comment jugez-vous le marché résidentiel actuel, notamment au regard de ses valeurs et rendements ?

En 1976 (année de fondation de Sogerim) nos clients 'vidaient' leurs comptes d'épargne luxembourgeois - dont les taux étaient à la baisse - pour investir dans immobilier !

Aujourd'hui, alors que la Belgique emprunte à des taux négatifs sur 10 ans, des rendements immobiliers de 2,5% doivent être considérés comme satisfaisants. Par ailleurs, si nous considérons que l'immobilier et les actions sont les deux seuls types d'actifs réels, on rappellera que contrairement aux marchés boursiers, l'immobilier en Belgique est non volatil et non spéculatif (en cause le 'frein' représenté par des droits d'enregistrement prohibitifs).

Plus en détails, si l'on analyse les composantes d'un prix d'achat de 4.000€/m², ce montant est ventilé entre les coûts de construction (+/- 1.700€), le coût du foncier (+/- 1.300€) et le solde (1.000€) réparti entre marge et frais de commercialisation et frais financiers.

Deux conclusions s'imposent :

- Notre foncier reste abordable ;
- Plus l'incidence foncière est faible et plus le prix d'achat se rapproche du prix de construction moins il y a de risque de volatilité car un bien vaudra toujours au moins son prix de construction (c'est le foncier qui fait la différence)

En conséquence, l'immobilier belge reste un investissement sage – il est plus maîtrisable et mieux encadré que les marchés boursiers - auquel doit s'ajouter une dimension de plaisir d'usage d'un bien de qualité. C'est cette approche que nous privilégions sur notre marché de niche (appartements de luxe 3.500 > 6.500€/m²).

FAITES LES SAUTER !

Quels évolutions sociétales et politiques prévoyez-vous ?

Une croissance du marché locatif, notamment auprès des seniors qui (re) viennent à la location

afin de libérer des liquidités pour des soins de santé ou des aides 'financières' aux enfants mais également des jeunes qui achètent plus tard.

Une nécessaire reconsidération de la mobilité dont la politique des parkings qui manque de cohérence et de vision à long terme (on interdit aujourd'hui l'utilisation de parkings pourtant nécessaires à l'obtention des permis d'urbanisme d'immeuble construit dans les années 70'...) Il existe par contre une inquiétude sociétale. Elle montre que nous sommes entrés dans un modèle 'dirigiste' d'où disparaît l'aspect libéral au profit d'une pensée unique.

Au-delà d'un manque de vision, c'est surtout l'incohérence des décisions (conflit région <> communes), la dictature citoyenne des recours et les délais décisionnels de l'urbanisme et des cours et tribunaux qui impactent la faisabilité/rentabilité des projets (2 ans minimum pour obtenir un permis!). On entre dès lors dans un modèle perdant/perdant. Ce sont ces incohérences qu'il s'agit de faire sauter! Ma crainte est qu'aujourd'hui, même de bonne foi, personne ne soit en mesure de le faire au vu de la complexité institutionnelle du pays/ville. Les services publics doivent retrouver le sens du «service» au citoyen.

'CHAMBIGES & STRESA' PLAISIR DU BEAU & TRANSMISSION D'EXCELLENCE

Quels développements et stratégie pour Sogerim ?

La construction est l'une des premières activités économiques du pays (+/- 9% du PIB et 18 millions d'emplois au niveau européen). Elle est le réservoir d'un savoir-faire et de compétences... à condition de lui garantir un ancrage local (qualité d'exécution) et non d'en dilapider les ressources financières et les connaissances dans un 'dumping' de sous-traitance. N'oublions pas que si celle-ci permet des économies sur le coût de la main d'œuvre de +/- 30%, elle peut aussi impacter la qualité finale du produit!

C'est dans cet esprit, qu'en association avec Arnaud Van Jeun, j'ai racheté et intégré l'entreprise de gros-œuvre 'Entreprises Générales Orban' qui bénéficie du savoir-faire d'ouvriers fidélisés et qualifiés se succédant de père en fils depuis 1924. A travers cette synergie nous appliquons notre devise consistant à transmettre l'excellence pour des acquéreurs soucieux de qualité architecturale et technique.



Il en est ainsi du récent programme 'Chambiges & Stresa' (Arch.: Archi 2000) à Ixelles.

Cet ensemble de deux immeubles (13 appartements 125>220 m² / prix entre 4.750 et 6.000€/m²) en phase de commercialisation, associe la qualité du construit et des services, notamment ceux de la gestion locative que nous réalisons pour compte d'investisseurs.

Enfin, offrir une haute qualité de construction suppose d'en maîtriser les composants/intervenants. Face à cette réalité nous restons une 'entreprise familiale avec la volonté de devenir un ensemblier de la construction. Dans ce schéma de 'one stop shop' (réunir l'ensemble des compétences auprès d'un seul interlocuteur), nous conjuguons des intérêts communs avec nos partenaires et les mettons au service de nos clients propriétaires ou investisseurs dans une structure unique.



Dénomination :
SOGERIM CONSTRUCTION SA

Siège social :
Av. Slegers, 71 bte 4
1200 Woluwe-Saint-Lambert

Téléphones :
02 763 06 60

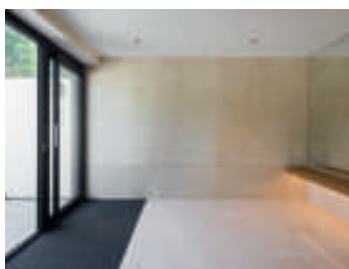
Website :
www.sogerim.be

Année de création :
1976

Nature des activités :
SOGERIM CONSTRUCTION est un promoteur – entrepreneur actif dans le développement d'immeubles à appartements de haut standing et de villas dans la couronne sud de Bruxelles (Watermael, Woluwé, Uccle, Ixelles,...) et en périphérie (Kraainen, Wezembeek, Stockel,...).



La Résidence
Stresa



DÉCOUVREZ L'EXCEPTIONNELLE RÉSIDENCE STRESA

Aux portes du Bois de la Cambre, à proximité immédiate du Square du Vieux Tilleul, dans un écrin de verdure aux arbres centenaires, la RESIDENCE STRESA est l'aboutissement d'un cahier des charges alliant modernité, confort et sécurité. Ce projet offre des appartements 2 et 3 chambres de prestige de 126 à 220 m² agrémentés de terrasses de 40 à 200 m².

Cet immeuble passif bénéficie également des dernières technologies en termes d'isolation acoustique et thermique (ventilation double flux, chauffage au sol, triple vitrage,...). Les finitions haut de gamme combleront les plus exigeants. **Contactez-nous pour prendre rendez-vous et ensemble, transmettons l'excellence.**





« Les Closeries du Verrewinkel » proposent de nouvelles maisons et appartements de grande qualité.

URBAN COURT

*Un projet résidentiel au coeur de Bruxelles,
dans un quartier calme, à deux pas de l'agitation
de la Grand Place et du City 2.*



Urban Court, c'est 3 immeubles autour d'un jardin privé, totalisant 142 appartements de 1 à 3 chambres, des studios mezzanine idéaux pour l'investissement ou un pied-à-terre, ainsi que des penthouses de standing.

WWW.URBAN-COURT.BE

MEER INFO : WWW.AGRESIDENTIAL.BE
INFO@AGRESIDENTIAL.BE | +32 2 226 65 27

 **Residential**
Your Home, your Neighbourhood, your City



IMMO DUSSART

DÉPARTEMENT IMMOBILIER NEUF

Tél. 02 357 18 18

waterloo@immodussart.be

www.immodussart.be



À BRAINE-L'ALLEUD, AUX PORTES DE WATERLOO

**Votre appartement de standing
dans un cocon de quiétude
à proximité de tout**



IMMO DUSSART
SINCE 1981

www.immodussart.be

02 357 18 20

Building happy stories



BRAINE-L'ALLEUD - O-BRAINE

Nouvelle promotion de 7 appartements comprenant un spacieux séjour, une cuisine super équipée, 3 chambres, 2 salles de bains, une grande terrasse sud avec vue exceptionnelle sur un parc et 2 étangs. Garage 1 à 2 voitures et 1 place de parking extérieur. Vente sous régime TVA.



NIVELLES - RÉSIDENCE ATHÉNA

Promotion comprenant des studios et appartements 1 et 2 chambres. Terrasses ou jardins privatifs. Parking. Vente sous droits d'enregistrement de 12,5%. Excellent investissement. Bien située. A partir de 137.000€. Immo Dussart Nivelles : 067 22 22 22.



CHIEN VERT

WOLUWE-SAINTE-PIERRE



65%
SOLD



LIVE
ON THE MOST
BEAUTIFUL
AVENUE OF BRUSSELS

42
LUXURY
APARTMENTS

54
PARKINGS

+32 470 400 401

WWW.CHIENVERTWOLUWE.BE

AVENUE DE TERVUEREN 300 • 1150 WOLUWE SAINT PIERRE





N'oubliez jamais
ce jour où vous
rêviez d'aujourd'hui.

Des maisons, vos rêves en ont construit
des petites, des grandes,
de toutes formes, de toutes couleurs.
Mais aujourd'hui, vous voulez la vraie.
La solide, la durable, la pratique,
la confortable, la vôtre.
Rencontrons-nous. Votre gestionnaire
de projets vous dira notre expérience
de plus de 50 ans, il vous confirmera
que nous nous occupons de tout.
Jusqu'à la remise des clés,
il accompagnera votre projet, vous en
garantira l'exécution parfaite
dans les moindres détails.
Confiez-nous votre projet et votre
maison vous fera passer du rêve à la vie.



T.PALM

À nous la maison, à vous la vie

www.tpalm.be | 087 87 10 10

Find your apartment on
www.bpi-realestate.com

Les Hauts Prés
Uccle



Park West
Brussels

Project shaped by



YEARS
SHAPING
THE FUTURE



La forêt, votre jardin



Découvrez les nouveautés de la phase

2

La deuxième phase de ce nouveau quartier de **maisons et d'appartements** à l'architecture contemporaine et élégante est une véritable **oasis de calme et de verdure**, offrant à ses futurs habitants une qualité de vie exceptionnelle dans un environnement préservé et ceci pour un excellent rapport qualité-prix.

Voici un aperçu de quelques finitions proposées dans le cadre de la phase deux du projet :

- ✓ Peinture **comprise**
- ✓ Plan de travail en **pierre reconstituée**
- ✓ **Chauffage par le sol**
- ✓ Portes **blindées**
- ✓ Parquet **semi-massif**
- ✓ Petites **copropriétés**

Intéressé(e)? Contactez-nous !

bruxelles@matexi.be
+32 479 88 74 03

info@weinvest.be
+32 2 318 18 08

immobilierneuf@victoire.be
+32 2 375 10 10

un projet développé par



www.lespromenadesduccle.be





LAST
UNITS
FOR SALE

CANAL WHARF

BIG SIZE STUDIOS (60 M²)
1 BEDROOM APARTMENTS (70 M²)

all with large terraces,
in the most trendy area of Brussels,
with an incredible view on the North area

www.canalwharf.be – 02 226 23 14

MORE INFO : WWW.AGRESIDENTIAL.BE | INFO@AGRESIDENTIAL.BE

AG Residential

Your Home, your Neighbourhood, your City

The edge

À 1030 BRUXELLES (LIMITE EVERE) RUE COLONEL BOURG

DÉJÀ 35% VENDU



A la frontière entre ville et périphérie, les 34 appartements du projet **The Edge** vous proposent une expérience de vie moderne avec un accès direct tant vers Bruxelles que ses alentours. Situé dans un quartier en pleine mutation et au fort potentiel de développement, **The Edge** vous séduira également par la qualité de son architecture et de ses finitions.

Du studio à l'appartement 3 chambres
À partir de 157.000 euros (hors DE et TVA)
www.the-edge.be

IMMO RÉFÉRENCES 02 534 55 55

VOYEZ LES CONDITIONS THOMAS & PIRON C'EST MAINTENANT*

DU 01.09.2019
AU 31.10.2019

GRAND!

POUR VOTRE APPARTEMENT NEUF

TP

EVERE

WEEK-END DÉCOUVERTE 14/09 de 10 h à 12 h 30 et de 13 h 30 à 16 h & 15/09 de 10 h à 17 h



PEB B A

BDAR ARCHITECTS

À VENDRE: STUDIOS, APPARTEMENTS 1-2-3 CH. & PENTHOUSES

BUREAU D'ACCUEIL SUR PLACE

Boulevard Léopold III (au croisement de l'Av. Jules Bordet)

Mercredi & vendredi de 10 h à 12 h 30 et de 14 h à 17 h 30

Jeudi de 14 h à 17 h 30 | Samedi de 10 h à 12 h 30 et de 13 h 30 à 16 h

Exemple:

STUDIO
de ± 43 m²
+ terrasse

Prix apd

195 000 € HORS FRAIS ET TAXES

-4 000 € HTVA*

191 000 €*

REMISE DÉDUITE, HORS FRAIS ET TAXES,
HORS UNITÉ(S) SECONDAIRE(S)

PEB D

E_{spec}: 51,32 KWh/m².an

E_{totale}: 5 106,28 KWh/an

UCCLE**

OFFRE DE LANCEMENT**



PEB F B

MDW ARCHITECTURE ET SOCIÉTÉ INTERNATIONALE D'ARCHITECTURE SA (SIA)

À VENDRE: STUDIOS, APPARTEMENTS 1-2-3 CH. & VILLAS 3 CH.

BUREAU D'ACCUEIL SUR PLACE

Rue de Stalle, 40

Mardi & Jeudi de 10 h à 12 h 30 et de 14 h à 17 h 30

Samedi de 10 h à 12 h et de 14 h à 17 h 30

Exemple:

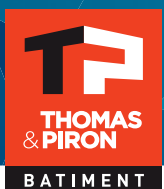
APPARTEMENT
1 CHAMBRE
de ± 74 m² + balcon

Prix apd

295 000 €*

HORS FRAIS ET TAXES,
HORS UNITÉ(S) SECONDAIRE(S)

IMAGES NON-CONTRACTUELLES



Découvrez également les autres projets sur www.thomas-piron.eu/voyezgrand

Pas le temps de nous rendre visite? «*Chez vous ou chez nous, fixons rendez-vous !*»

INFOS: 02 726 88 73 | appartements@thomas-piron.eu

*Offre soumise à conditions, valable pour la période du 01/09/2019 au 31/10/2019, sous réserve de disponibilité et sur une sélection de projets. Infos sur demande.

**Le projet d'Uccle ne participe pas à l'action Voyez Grand mais bénéficie d'une offre de lancement à découvrir sur place, soumise à conditions.



Offices



Residential



Retail & Services

UN **PROMOTEUR** À
LA **HAUTEUR DE VOS**
AMBITIONS



www.besixred.com - 02 402 64 87 - info@besixred.com

Finest Real Estate Mallorca North



Le marché de l'immobilier à Majorque est en plein essor et attire de futurs acheteurs du monde entier. Le magnifique nord de l'île est une combinaison de paysages, de montagne spectaculaires, d'un littoral magnifique et de villages enchanteurs. Que vous recherchiez un logement permanent, une résidence secondaire au soleil ou une destination de

vacances idéale, le nord du pays est un endroit merveilleux. Engel & Völkers Mallorca North propose un service multilingue de qualité supérieure dans la vente et la location de propriétés. Vous trouverez nos bureaux à Pollensa, Puerto Pollensa et Puerto Alcudia. N'hésitez pas à contacter notre agent francophone.



Alcudia: Fantastique villa à Bonaire, face à l'attractive marina et avec vue panoramique sur la mer, 6 chambres, 6 salles de bains. E&V ID: W-026FQ4 • € 2,850,000



Pollensa: Charmante maison moderne au cœur de la ville, rénovation récente et de qualité, 3 chambres, 2 salles de bains. E&V ID: W-02GDN2 • € 499,995



Alcudia: Magnifique villa avec piscine et vue dégagée sur la mer à Bonaire, excellente situation à deux pas des plages, 4 chambres, 3 salles de bains. E&V ID: W-02GFN2 • € 1,800,000

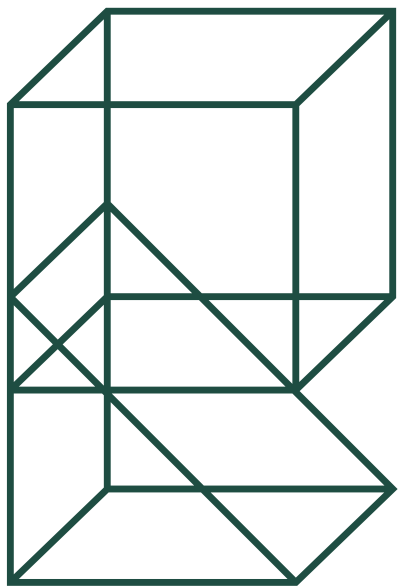


Puerto Pollensa: Superbe appartement en front de mer avec vues imprenables sur la mer et la montagne, 2 chambres, 2 salles de bains. E&V ID: W-02GDNI • € 750,000

Engel & Völkers Mallorca North • Tel: +34-971 53 53 61
Pollensa@engelvoelkers.com • www.engelvoelkers.com/mallorca/north



ENGEL & VÖLKERS



Realty

Belgium's
Real Estate
Summit

19 - 20 sept 2019
Albertstrand & Grand Casino
Knokke-Heist

tickets*
conference programme
& practical info

www.realty-belgium.be

*only 2.000 tickets available



DE
TIJD

L'ECHO

RE STWARDS
REAL ESTATE SOCIETY

ESSENTIELLE
IMMO

Libre Immo

La Libre



Surfez sur www.x2o.be pour nos réductions intéressantes

Ma salle de bains.
Mon moment à moi.



LE SPÉCIALISTE EN SALLES DE BAINS LE PLUS AVANTAGEUX

Vous trouverez un showroom X²O à Mons • Brugge • Charleroi (Gosselies) • Doornik • Drogenbos • Erembodegem
Geel • Hasselt • Kontich • Kuurne • Leuven • Luik • Merksem • Namen • Ninove • Oostakker • St-Niklaas • Zaventem.
Les adresses de nos magasins, les heures d'ouverture et notre magasin en ligne : www.x2o.be

