

### L'immobilier haut de gamme bruxellois voit le retour de la clientèle française

Avec ses institutions européennes et internationales, Bruxelles est une capitale diplomatique et stratégique d'ordre mondial. Preuve de son fort attrait, la capitale belge est à la 40<sup>e</sup> position du BARNES City Index 2022, classement des villes les plus recherchées par les grandes fortunes. « *Le marché immobilier bruxellois est très stable depuis de nombreuses années. Sa dynamique a été soutenue par des prix encore très abordables par rapport aux autres capitales européennes et un nombre de transactions qui a continué à augmenter tout au long de l'année 2021* », commente **Frédérique Pauporté** directrice de BARNES Bruxelles, qui voit son chiffre d'affaires croître de 20% par an, la plaçant dans le Top 5 des agences belges.

#### L'immobilier bruxellois à des prix toujours attractifs

Malgré les crises qui ont secoué le paysage économique, sanitaire et géopolitique ces deux dernières années, l'immobilier haut de gamme reste la valeur refuge par excellence. « *Le contexte macroéconomique favorable couplé à des taux très bas permettant d'emprunter à faible coût a été un des éléments clés du marché. Même si pour éviter une surchauffe du secteur, les banques ont souhaité diminuer les risques en réduisant les capacités d'emprunt* », explique **Frédérique Pauporté**. La fiscalité belge, favorable aux sociétés et en matière de revenus locatifs, a également séduit certains investisseurs cherchant à diversifier leur patrimoine, car la taxation se fait sur un revenu fictif, plus faible que le revenu réel et donc plus avantageux.

Ce sont surtout des actifs immobiliers qui ont changé de main ces derniers temps, suite à la crise sanitaire, la Belgique revenant dans les radars, tout particulièrement des acheteurs français. « *Pour une raison majeure : le luxe de l'espace. Pour un montant comparable, vous pouvez acheter quasi trois fois plus de surface de vie intérieure et extérieure à Bruxelles que dans les autres capitales européennes, où les superficies moyennes offertes sont bien plus réduites et les prix au mètre carré bien plus élevés* », complète-t-elle. Pour les Français, dont les familles sont souvent plus nombreuses<sup>(1)</sup>, c'est un atout qui fait mouche, surtout depuis la pandémie.

Attention tout de même, le marché bruxellois observe une distorsion entre l'offre et la demande, due à une demande toujours très soutenue et une offre qui ne suit pas le rythme en raison d'une carence de nouveaux biens. « *Avec l'impact de cette tension du marché, les prix de l'immobilier haut de gamme pourraient augmenter de l'ordre de 5 à 10% en 2022 selon la rareté du bien* », ajoute **Frédérique Pauporté**.

#### Des acheteurs locaux et Français principalement

Le marché immobilier belge propose tout type de bien, du penthouse à la villa, en passant par la maison de maître ou l'immeuble de rapport, néanmoins BARNES Bruxelles observe un réel attrait de sa clientèle, composée en majeure partie de Français et de Belges, pour les maisons avec jardin proches du centre-ville d'une surface comprise entre 300 et 800 m<sup>2</sup> pour un prix moyen de 1,5 à 2 M d'euros. Cela donne pour un bien haut de gamme environ 5 000 euros/m<sup>2</sup>, allant de 3 000 euros/m<sup>2</sup> pour un bien à rénover à 7 000 euros/m<sup>2</sup> pour un bien sans défaut. « *Bruxelles possède toutes les caractéristiques recherchées depuis la crise sanitaire, à savoir, grandes surfaces, espaces extérieurs, le tout proche des commodités. La campagne à la ville, idéal pour les familles.* », note **Frédérique Pauporté**.

Du côté des quartiers les plus recherchés par la clientèle haut de gamme dans la Région de Bruxelles-Capitale, on retrouve Uccle ; Ixelles ; Woluwé ; Etterbeek ; le Quartier européen ; Bruxelles Centre ; Haut de Saint-Gilles et Haut de Forest. « *Les appartements de prestige dans les quartiers calmes et huppés des Etangs d'Ixelles et de la place Brugmann sont également très prisés* », ajoute-t-elle.

### Un retour vers la location

Concernant les locations, ce sont plutôt des expatriés, des eurocrates, des Français ou de jeunes Belges. Avec un effet de balancier : alors que certains avaient choisi de retourner vivre en France -notamment à Paris -après le changement présidentiel de 2017 et l'arrivée d'Emmanuel Macron à l'Elysée, beaucoup font actuellement le chemin inverse : attirés par la qualité de la vie bruxelloise, par la bonne gestion de la crise sanitaire, par la verdure qui caractérise de nombreux quartiers huppés de la capitale belge, ils s'installent ou se réinstallent à Bruxelles.

En parallèle, depuis le Brexit, les Anglais s'intéressent de plus en plus à Bruxelles.

### Exemples de biens en vente chez BARNES Bruxelles



#### UCCLE – QUARTIER OBSERVATOIRE / VERT CHASSEUR

Dans le quartier de l'Observatoire au cœur de la commune d'Uccle, cette demeure de 1038 m<sup>2</sup> est située dans un parc d'environ 33 ares aménagé par un architecte paysagiste. Entièrement rénovée il y a quelques années, dans un style épuré, moderne, mais ayant réussi à garder le charme de l'ancien, cette propriété offre de somptueuses réceptions aux hauts plafonds et à la lumière naturelle bien présente. Ce bien est composé d'une grande suite des Maîtres, de 3 autres suites, d'un wellness, d'une salle de sport... De grandes terrasses surplombent le jardin.

**Prix de vente : 5 500 000 euros**

Une maison de gardiens de 364 m<sup>2</sup> en option au prix de 1 100 000 euros comprenant une cuisine, un séjour, un bureau, 3 chambres, un studio, des caves et un garage, vient compléter ce bien.

#### UCCLE - QUARTIER DU PRINCE D'ORANGE

Situé dans le quartier du Prince d'Orange en bordure de la Forêt de Soignes, dans un large domaine arboré privé avec piscine extérieure, cet appartement offre 475 m<sup>2</sup> habitables et 250 m<sup>2</sup> de terrasses. Il a été entièrement rénové avec des matériaux très haut de gamme et offre de grands espaces très lumineux. Il se compose comme suit : un spacieux hall d'entrée et vestiaire, un espace salon avec plafond rehaussé à 4,20 m, une salle à manger et une cuisine équipée ouverte avec îlot central en Corian ainsi qu'une buanderie. Les réceptions sont agrémentées de baies vitrées ouvertes sur une terrasse de 120 m<sup>2</sup> arborée par un architecte paysagiste. Côté chambres, le hall de nuit dessert la suite parentale, avec dressing aménagé sur mesure et salle de bains attenante en marbre de carrare avec baignoire, douche italienne. 2 autres chambres avec salles d'eau en pierre et chacune leur terrasse complètent ce bien d'exception. 3 caves et 3 garages intérieurs complètent ce bien.

**Prix de vente : 3 900 000 €**



Contact Presse

**Galivel & Associés – Gaëtan Heu / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63**

galivel@galivel.com – www.galivel.com



## UCCLE - QUARTIER OBSERVATOIRE

Cet appartement de standing de 188 m<sup>2</sup> est situé avenue de l'Observatoire, dans un immeuble construit en 1985 par le célèbre architecte Blondel. Il se compose d'un hall d'entrée, d'un grand double salon avec un feu ouvert, d'une salle à manger avec une cuisine séparée, de deux chambres, d'une salle de bain, d'une salle de douche et d'une belle terrasse très agréable orientée sud-ouest.

**Prix de vente : 920 000 €**

<sup>(1)</sup> Source INSEE 2019 : en moyenne 1,86 enfant par femme en France en 2019, contre 1,60 en Belgique et 1,56 Europe.

### **BARNES en bref...**

BARNES est aujourd'hui la première société internationale d'immobilier résidentiel haut de gamme totalement intégrée qui propose à ses clients français et internationaux une offre de service globale et personnalisée au travers de ses différents métiers : vente d'appartements, de maisons et d'hôtels particuliers, d'immeubles (en bloc, à la découpe et au fil de l'eau), de propriétés et de châteaux, de programmes neufs et de biens d'exception ; mais également la location de biens de qualité et la gestion locative. Ardent défenseur de l'Art de Vivre à la française, BARNES propose également une palette de services sur-mesure, et offre, au-delà de l'acquisition d'une résidence principale ou secondaire, son conseil en art, son expertise dans l'acquisition de chasses, de haras, de propriétés viticoles, ses services dans l'architecture d'intérieure et la rénovation, ou encore dans la location saisonnière de villas, de yachts ou de chalets. Récemment, BARNES a également lancé BARNES IXAIR, son nouveau service d'aviation privée.

Présent dans les villes internationales de référence (Paris, Bruxelles, Genève, Londres, New York, Madrid, Barcelone, Lisbonne, Moscou, Budapest, Athènes ou encore Miami), les grandes villes françaises (Bordeaux, Lyon, Lille, Nantes, Marseille, Annecy, Aix..) ainsi que dans les plus beaux lieux de villégiature (Deauville, Biarritz, Saint-Jean-de-Luz, Ile de Ré, Bassin d'Arcachon, Cannes, Théoule-sur-Mer, Saint-Tropez, Sanary, la Corse, Méribel, Courchevel, Megève, Chamonix, Monaco, Marrakech, Porto Cervo, l'île Maurice, St Barth, Gstaad, Verbier, Lugano,...), BARNES a réalisé en 2021 un volume de ventes de près de 5,1 milliards d'euros.

Contact Presse

**Galivel & Associés – Gaëtan Heu / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63**

galivel@galivel.com – www.galivel.com