



parismatch.be

Date : 03/01/2018

Page : --

Periodicity : Continuous

Journalist : --

Circulation : --

Audience : 1000

Size : --

<https://parismatch.be/lifestyle/design/104330/en-belgique-le-marche-de-limmobilier-de-luxe-ne-connaît-pas-la-crise>

## En Belgique, le marché de l'immobilier de luxe ne connaît pas la crise

Rédaction Paris Match Belgique | Publié le 3 janvier 2018 | Mis à jour le 3 janvier 2018



Aujourd'hui, 75% des acheteurs sur le marché sont des Belges | © Sotheby's Realty.be

Si le nom Sotheby's évoque de prime abord l'univers feutré des collectionneurs d'art, le prestigieux conglomérat présent dans 40 pays est également actif dans le secteur de l'immobilier de luxe. Notamment depuis son antenne belge, installée à Bruxelles, dont l'effectif a été multiplié par 8 en 3 ans et demi seulement. Un signe que malgré l'exode des acheteurs étrangers, le marché de l'immobilier de luxe reste dynamique en Belgique. Où la vie de chateau est possible pour ceux qui peuvent se l'offrir.

En trois ans et demi, David Chicard, responsable du développement immobilier pour Sotheby's Realty Belgique, a vu son équipe passer de trois à 25 personnes. Ce qui n'a pas mis fin au processus de recrutement pour autant : en plein milieu des préparations de l'ouverture d'un second bureau anversois après l'antenne bruxelloise, ce spécialiste passionné se réjouit des perspectives de croissance en Belgique, qu'il attribue à un marché de l'immobilier de luxe dynamique. « Entre 2000 et 2008, on était sur un marché bouillonnant, puis il y a eu la crise, et les transactions se sont un peu calmées jusqu'à l'élection de François Hollande, où on a vu un afflux de Français venus en Belgique pour des raisons fiscales. Aujourd'hui, les marchés bruxellois et anversois sont quasiment exclusivement belges ». Avec un impact sur les montants des transactions enregistrées dans l'immobilier. « Quand des Français ou des Hollandais venaient s'installer en Belgique pour raisons fiscales, ils étaient extrêmement attentifs au bien-être de leur famille dans ce nouveau pays et n'hésitaient donc pas à payer plus que la valeur du bien. Il y a 3 ans, 50% des acheteurs venaient de l'étranger, mais aujourd'hui, 75% d'entre eux sont des Belges, ce qui veut dire qu'ils connaissent mieux le marché et qu'ils négocient plus, ils ne sont pas prêts à dépasser une certaine valeur psychologique ». Et suivant les régions où ils investissent, les Belges ont des approches très différentes de l'immobilier.

### Un patrimoine diversifié

« D'un point de vue esthétique, d'abord, Bruxelles et Anvers sont des marchés très différents. Si on va à Uccle, on va trouver de grosses villas cachées sur de belles avenues, tandis qu'à Brasschaat, les maisons sont très visibles. Ce qui est intéressant, c'est de constater les différences dans le rapport à l'argent. Les Anversois auront moins de problèmes à payer plus pour leur bien-être, tandis que pour les Bruxellois, ce qui compte, c'est d'être assuré d'acheter à bon prix ». Problème : rien n'est plus difficile que de déterminer le juste prix quand on s'élève dans les sphères de l'immobilier de prestige. » Dans le marché de l'immobilier de luxe, on développe la notion de valeur de convenance. Autrement dit, on n'achète pas seulement un bien mais de l'espace, une vue, de la luminosité, la signature de l'architecte... Tout ça peut ajouter jusqu'à 30% à la valeur du bien ». Sans compter que les tendances influencent également le marché. « De 2000 à 2010, la mode était aux biens classiques, des propriétés avec beaucoup de caractère et des toitures en chaume. Depuis quelques années, on assiste à un grand retour du cubisme et de l'esthétique 70s, les gens ont envie de modernité et de lumière ». Car peu importe où l'on se situe sur le spectre de l'immobilier de luxe, qui va de 900 000 à 13 millions d'euros chez Sotheby's Belgique, ce qui est le plus important pour les futurs propriétaires est la luminosité. Du reste, tous les goûts se retrouvent dans le patrimoine belge.

« La Belgique peut être fière de son architecture, aussi bien du patrimoine existant que de la manière dont il est rénové. L'architecture que



*L'on retrouve en Belgique est beaucoup plus riche que ce qu'on peut trouver en France ou encore aux abords de Londres. Ça s'explique par le fait qu'à Bruxelles notamment, les habitants détestent avoir la même maison que leur voisin, ce qui donne un patrimoine immobilier très varié ». Sauf en ce qui concerne les châteaux. « Du point de vue des propriétés de caractère, du fait que la Belgique est plus petite que ses voisins, il y a moins de diversité, donc le budget pour les acheter est plus élevé. Si on veut une propriété qui ait l'appellation « château », il faut avoir au moins 1.5 millions d'euros à investir ». Mais rêver n'a pas de prix, alors cap sur 10 propriétés d'exception en vente chez Sotheby's.*

#### **Château Le Freuheu (Spa) – 1 490 000 euros**



Sotheby's Realty.be

**Manoir à Bruges – Entre 2.5 et 5 millions d'euros**



Sotheby's Realty.be

**Château de Wannebecq (Hainaut) – De 1.5 à 2.5 millions d'euros**



Sotheby's Realty.be

**Château de 750 mètres carrés à Woluwe Saint Lambert – De 7.5 à 10 millions d'euros**



Sotheby's Realty.be

**Château de Tavigny (Houffalize) – 2 800 000 euros**





Sotheby's Realty.be

**Château de Gestelhof (Anvers) – Plus de 10 millions d'euros**



Sotheby's Realty.be

**Château de Fontaine (Anthée) – De 1.5 à 2.5 millions d'euros**



Sotheby's Realty.be

**Château Ommerstein (Limbourg) – De 7.5 à 10 millions d'euros**



Sotheby's Realty.be  
**La commanderie (Fouron-Saint-Pierre) – 3.9 millions d'euros**



Sotheby's Realty.be