



## UN ESSENTIEL BESOIN DE QUALITÉ DE VIE

ENTRETIEN AVEC **MARIE LAMBERT MOORKENS, PHILIPPE KOELMAN ET GÉRALDINE WECKX**  
ASSOCIÉS JAMES REALTY

James Realty est une Agence immobilière opérant à Bruxelles en Brabant Wallon et en Brabant Flamand, notamment via son nouveau département Countryside.

James Realty est spécialisée dans les biens immobiliers haut de gamme, atypiques, historiques ou de charme. Son offre de services s'étend sur l'ensemble des opérations immobilières – de la recherche d'un bien à la passation des actes – et repose sur 3 éléments : une expertise, un service sur-mesure et une communication de qualité.

### NE PARLER QUE DE CE QU'ON CONNAÎT!

#### Dans quelle stratégie inscrivez-vous l'évolution de James Realty?

**James Realty :** La récente création du département James Realty Countryside correspond à une double volonté. D'une part, il s'agit de disposer d'une entité orientée vers les biens 'de campagne', dont ceux situés en Brabant Wallon et, d'autre part, d'affirmer le caractère 'belge' de cette entité. A un moment où le marché est envahi de réseaux internationaux, il convient d'affirmer cet ancrage national et de rappeler que la performance d'une agence repose sur la dimension humaine de ses contacts avec la clientèle.

Notre activité se concentre actuellement sur les biens existants offrant charme et caractère. Sur ce segment de marché c'est la qualité des services – à savoir comprendre pour présenter intelligemment un bien et donc ne parler que de ce qu'on connaît - qui font la pérennité et la réputation de l'agence auprès de clients qui nous reconnaissent et nous recommandent.

#### Quel regard portez-vous sur le marché actuel et quelle projection faites-vous?

**James Realty :** La reprise dynamique significative enclenchée depuis le déconfinement est avant tout d'un rebond technique : les projets et opérations suspendus par +/- 3 mois d'inactivité sont revenus simultanément sur le marché! Ce mouvement est par ailleurs amplifié par les décisions de 'changer d'habitation pour une meilleure qualité de vie' prises par nombre de personnes.

Quant à savoir si le retard de livraison (3>6mois) des projets neufs favorisera le marché de l'existant auprès d'investisseurs, la réponse doit être nuancée.

En effet, les biens existants peuvent s'avérer intéressants au regard du prix/m<sup>2</sup>. Toutefois deux facteurs doivent être pris en considération :

- qui dit 'ancien' dit aussi charges plus élevées et donc baisse de rentabilité ;
- plusieurs biens haut de gamme, acquis neufs il y a une dizaine d'années, montrent un effritement des loyers (p.ex. : passés de 4.500 à 3.000 au cours de 3 baux successifs) et pousse les propriétaires/ investisseurs à réaliser leurs biens.

### UNE NECESSAIRE REFLEXION POLITIQUE GLOBALE

Une autre inquiétude porte sur la mobilité. Comment réagiront les citoyens et les acteurs économiques confrontés à une circulation volontairement entravée? D'aucuns quitteront la ville 'pour ne plus y revenir' affaiblissant ainsi davantage encore un tissu socio-économique déjà malmené. La structure des 'quartiers' qui nourrissent l'immobilier se désintègre désormais au profit des périphéries. Dès lors, sauf à voir l'économie régionale plonger très dangereusement, cette crise DOIT entraîner une réflexion politique globale.

Parallèlement on s'interrogera quant à une intention politique sournoise de 'casser' les loyers. Or, ceux-ci sont très souvent des 'produits de pension' déjà lourdement affectés par une fiscalité qui en réduit les revenus à quasi 8 mois sur 12 (\*).

### HAUT DE GAMME : VOLUME ET VALEURS STABLES VOIRE EN HAUSSE

#### Existe-t-il des risques majeurs pour certains segments immobilier?

**James Realty :** Au cours des dernières années notre 'modèle' économique aura connu plusieurs crises majeures. L'histoire montre que si ces crises ont affecté le marché immobilier ce dernier s'est toujours redressé rapidement. Cette perspective 'optimiste' laisse donc escompter que les acquéreurs – qui n'ont pas besoin de recourir à l'emprunt – continueront à investir dans la 'belle brique' d'autant plus facilement que les volatilités boursières sont réelles.

Par contre, pour d'autres créneaux, l'attitude des banques sera déterminante. Or, plus vous achetez 'petit' plus le prix au m<sup>2</sup> est cher! Des exigences d'octroi d'emprunt plus sévères affecteront donc prioritairement les

biens de 'petits budgets' et accéléreront le glissement vers le locatif. Ce glissement met par ailleurs en évidence un paradoxe : alors que les prix planchers à la vente sont à la hausse, les prix planchers des loyers sont à la baisse!

Que se passera-t-il dès lors que la rentabilité ne sera plus au rendez-vous ou qu'un surplus de biens ne rencontrera pas de demande? Une correction des valeurs sera inévitable.

#### En conclusion?

**James Realty :** L'homme s'adapte à tout et il s'adaptera au Covid! L'enseignement essentiel de cette pandémie a mis en évidence le rôle de l'immobilier – qu'il soit de ville ou de campagne - dans le besoin de qualité de vie. Répondre à ce besoin s'inscrit dans une volonté de défendre et faire revivre des quartiers ou des biens extra urbains – raison d'être de James Realty et de son nouveau département Countryside.

(\* ) 4 mois sans revenus représentés par l'équivalent de : 2 mois précompte immobilier + 1 mois frais + 1 mois revenu cadastral majoré ajouté à l'IPP

#### Dénomination de la société :

James Realty Bruxelles & Countryside

#### Siège social :

Avenue Legrand 30 - 1050 Bruxelles

#### Nom des fondateurs + N° IPI :

Géraldine Weckx : 508.926  
Marie Lambert-Moorkens : 508.627  
Philippe Koelman : 105.256

#### Téléphones :

+32 (0)2 218 38 38

#### Mail :

info@james-realty.com

#### Website :

www.james-realty.com

#### Année de création :

2017

#### Nombre de biens en portefeuille :

+/- 100

#### 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

(\* ) James Realty Countryside (ouvert depuis mai 2020)

#### Tél. :

+32 (0)2 633 18 18

#### Mail :

countryside@james-realty.com