



ENTRETIEN AVEC **GÉRALDINE WECKX,**
MARIE LAMBERT-MOORKENS ET PHILIPPE KOELMAN
PARTENAIRES ET FONDATEURS – JAMES REALTY



IMMOBILIER, INVESTIR POUR SON PLAISIR !

Agissant sur un marché haut de gamme, composé de biens de caractère acquis quasi exclusivement par des propriétaires occupants, James Realty propose, ci-après, quelques réflexions économiques et politiques quant aux évolutions et perspectives du parc résidentiel de la Région Bruxelles-Capitale et de ses périphéries.

Face à la hausse des prix de l'immobilier la formation et l'explosion d'une bulle est-elle à craindre ?

James Realty : Nous sommes effectivement sur un marché dont les biens ont vu leurs valeurs s'accroître sous l'effet du déséquilibre offre / demande. Si l'acceptation de cette hausse peut parfois surprendre, on rappellera que sur un marché de propriétaires occupants le raisonnement des clients et de leur famille est : « L'investissement immobilier est non seulement un investissement dans une 'qualité de vie' mais également une manière de sécuriser une partie de leur patrimoine. »

Par ailleurs, toujours sur notre segment, l'augmentation des prix est restée proportionnellement moindre que celle des créneaux de l'entrée ou du moyen de gamme. Ces derniers sont toujours fortement soutenus tant par les primo-acquéreurs que par des investisseurs qui profitent de taux très bas et/ou disposent de liquidités à placer.

Quant à créer une bulle, les cycles des crises majeures de ce siècle (2001, 2008, 2014, 2021) montrent des symptômes chaque fois similaires : pénuries, hausse des prix, et investissements / placements massifs de liquidités dans l'épargne, l'immobilier et/ou la Bourse. En 2008 la déflagration vint des subprimes. Aujourd'hui, alors que les symptômes évoqués s'affirment, la bonne question devient : Quel élément sera le facteur d'éclatement : Un conflit majeur, une nouvelle pandémie, un effondrement socio-économique... ? Quoi qu'il en soit, l'immobilier haut de gamme et d'exception a toujours montré une excellente résilience face à ce type de crise. Le segment sur lequel nous sommes actifs à travers James Realty est dès lors moins sensible à ce risque.

IMPACT DU CHANGEMENT CIVISATIONNEL

Comment l'évolution socio-démographique de la ville peut-elle modifier le marché immobilier ?

James Realty : Le style de vie et le désir

d'espaces extérieurs ont fortement évolué au cours des deux dernières années.

Il existe en conséquence une hésitation des acheteurs face à certains biens. C'est le cas lorsque le choix est possible entre un grand appartement urbain et une maison/villa en BV (valeur similaire de +/- 1000K€). Cela renvoie aux flux des populations – nationales ou internationales – tant au regard des tranches d'âge que de leurs besoins/aspirations. La ville reste intéressante pour une population qui y trouvent des écoles (internationales), une offre culturelle et des services plus denses qu'en périphérie.

La demande est donc réelle pour les grands biens urbains de qualité et de caractère (ex. : rénover un hôtel de maître et y faire un duplex 4 chambres) ou des maisons de ville 'autonomes' et affranchies des contraintes d'une copropriété. Autre point, de nouveaux créneaux répondent à de nouveaux profils dont ceux des jeunes générations demandeuses de plus de mobilité. Prémices d'un changement civilisationnel, on assiste en conséquence à une percée très nette du marché locatif des meublés et des colocations/cohabitations.

QUAND LA PROCÉDURE SUPPLANTE LA PERFORMANCE !

Quel regard portez-vous sur la mise en œuvre de la procédure de certification PEB ?

James Realty : Aujourd'hui, des biens, souvent rénovés à grands frais pour atteindre péniblement une valeur D ou E, avant d'être proposés à la vente ou à la location, sont analysés non plus au vu de leurs performances physiques mesurables mais au regard d'un dossier purement administratif. En d'autres mots, les critères pris en considération sont des dates, des signatures de plans, des factures, des justificatifs, etc. Dans ces conditions à quoi servent les technologies de mesures thermiques (p.ex. : via satellite) et les certificateurs ? Parallèlement, comment peut-on imposer une même règle de calcul à un bâtiment standard et à un immeuble du patrimoine sans altérer ce dernier (ex. : châssis/crémones, plafonds) ?

Vous dénoncez le manque d'une vision politique cohérente ?

James Realty : Nous dénonçons un manque de proactivité, sans doute liée à un manque de moyens. Le souci environnemental est louable dès lors qu'il ne confine pas à une forme d'écocritique purement dogmatique.

Ainsi, pourquoi imposer seulement aujourd'hui des terrasses et des environnements de qualité aux nouvelles constructions ?

Pourquoi la digitalisation des permis de construire et des renseignements urbanistiques n'en est-elle encore qu'à balbutier ?

INVESTISSEMENT PATRIMONIAL ET PLAISIR

Comment jugez-vous la hausse permanente des prix ?

James Realty : Le marché ne pourra pas payer indéfiniment cette hausse (la progression de 15 à 20% des valeurs immobilières au cours des 2 dernières années est 2 fois plus importante que celle enregistrée dans la période 2010>2018 !) alors que nous vivons avec des taux planchers qui remonteront tôt ou tard. Clairement même si le marché est bon et – sauf accident majeur – est appelé à le rester, 'Sky is not the limit' Toutefois, pour des motifs déjà expliqués, l'investissement immobilier, particulièrement dans le haut de gamme, demeure un investissement qui non seulement a fait ses preuves en termes de stabilité, de sécurité et d'une saine diversification du patrimoine mais qui, en outre, augmente la qualité de vie et le plaisir de ceux qui l'occupent !

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 : ± 150

Equipe : Valérie Delorge,
Alexandra Mikolajczak, Laurence Lob

Activités : Conseils d'investissement - recherches personnalisées et courtage de ventes/locations de biens haut de gamme de caractère, de charme et de prestige à Bruxelles et en Brabant wallon et flamand
James Realty Countryside

Responsable : Laurence Lob

Tél. : +32 (0)2 633 18 18

Mail : countryside@james-realty.com