

« Acheter à Bruxelles, c'est acheter sans risques »

Julien Dessauy est chasseur immobilier au sein de la jeune équipe Property Hunter, active à Bruxelles depuis deux ans. Entre marteau (propriétaire) et enclume (acheteur), il fait plutôt de l'empathie avec le second. Et analyse le marché actuel avec prudence et nuances.

NOUVEAU PHÉNOMÈNE

Le prix moyen de vente des biens est enfin stagnant ou en léger recul.



➤ Nous travaillons pour l'instant uniquement sur Bruxelles, principalement sur tout le secteur sud, est et centre. Nous avons constaté, depuis janvier 2009, une légère baisse du prix des ventes sur notre zone d'activités. Malgré tout, le fait que l'immobilier reste très abordable dans cette capitale — en comparaison avec d'autres villes comme Rome, Milan, Madrid, Paris, Londres, Marseille, etc. — fait que la baisse a été très modérée : à la base, les prix du marché sont déjà, quoi qu'on pense, relativement accessibles. De plus, les sociétés internationales, l'Otan, les ambassades ainsi que les institutions européennes contribuent au main-



La petite équipe de Property Hunter. Julien Dessauy, gérant (debout), James Goffin (en bas, à g.), Marie Palblad (en haut, à g.) et David Chicard (en bas, à dr.).

tien des prix et assurent donc une pérennité qui permet aujourd'hui d'acheter et d'investir sans aucun risque à court, moyen ou long terme et avec des rapports locatifs encore très intéressants.

Enfin, vous conseillez donc d'acheter ?

➤ Les personnes qui ont aujourd'hui la possibilité d'acquérir un logement en cash ou moyennant acceptation de leur crédit hypothécaire ont très certainement intérêt à franchir le pas sans hésiter. D'abord, le prix moyen de vente des biens est enfin stagnant ou en léger recul ; même s'il n'y a pas eu effondrement des prix, cela n'était plus arrivé depuis des années. Ensuite, le fait que ce prix ne descendra guère plus bas maintenant, qu'il remontera à court ou moyen terme dès la sortie de crise, fait que l'on se retrouve aujourd'hui dans un marché d'acheteurs. Cela assure aux acheteurs — et aux investisseurs — une capitalisation sereine de leur argent, une rentabilité intéressante et une plus-value à moyen ou long terme.

Autre constatation rassurante : les loyers n'ont pas vraiment baissé depuis un an. La seule exception concerne les biens de standing qui se louent à partir de 2000 euros/mois et pour lesquels les candidats locataires reçoivent moins de budget affecté à leur habitation de la part de leur société. Les proprié- >>>

CASE STUDY

Une cliente française est arrivée à Bruxelles il y a un an. Elle a loué un appartement une chambre sur Ixelles. Puis elle s'est rendu compte que, malgré la crise, elle jetait le montant de son loyer « par la fenêtre ». Elle a donc décidé, à juste titre, d'acheter. Elle a, depuis des années, réussi à mettre de côté un capital qu'elle destinait à l'achat d'un appartement. Celui-ci lui permet aujourd'hui de payer les frais de notaire et d'enregistrement et d'emprunter à 100% (au lieu des 115%, frais de notaire compris).

Lasse de ne pas trouver son bonheur sur le marché et vu sa difficulté à dégager du temps pour continuer à chercher, elle décide de faire appel à un chasseur immobilier. Ce dernier oriente ses recherches en tenant compte de tous les facteurs objectifs mentionnés : financement, investissement, localisation, caractéristiques, prix d'achat, de location possible, etc. Trois semaines plus tard, elle se décide pour un appartement une chambre, qui correspond à ses critères de recherche. ■

Le Vif/L'Express : Vaut-il mieux acheter ou louer à Bruxelles aujourd'hui ?

➤ **Julien Dessauy :** Après le tremblement de terre qu'a connu la finance mondiale ces derniers mois, le marché immobilier bruxellois s'est, comme tous les autres, remis en question. Les gens se posent plus que jamais les bonnes questions et restent prudents dans leurs démarches immobilières. Certains hésitent à rester en location, mais d'autres se demandent s'il n'est pas temps de carrément vendre leurs biens.

Sur quel marché travaillez-vous et quel est le profil de votre clientèle ?