

IMMOBILIER

L'APPARTEMENT TROIS CHAMBRES, UNE ALTERNATIVE À LA MAISON ?

Maison ou appartement ? Certaines familles avec de jeunes enfants disposant d'un budget limité souhaitent devenir propriétaires d'une maison avec jardin. Mais entre rêve et réalité, il y a parfois une marge qui les amène à se rabattre sur de grands appartements, 3 chambres notamment.

L'option appartement n'est pas toujours un second choix. Surtout pour de nombreux seniors quittant leurs anciennes maisons. « Nous avons, dans notre clientèle, de plus en plus de personnes âgées qui sont intéressées par l'achat d'appartements 3 chambres », analyse Evelynne Gielen, responsable commerciale à l'Immobilier d'Argenteuil, une agence spécialisée dans la vente sur plan et la promotion. « Elles souhaitent retourner dans un centre urbain, à proximité des commerces, d'une gare ou d'un transport public, ne plus être contraintes par l'entretien d'une maison trop grande... La résidence Fortemps à Braine L'Alleud, un projet de Sogepim (Besix) et Thomas & Piron, dont nous lançons la commercialisation, présente les atouts recherchés par ce type de clientèle. Nous proposons des appartements 3 chambres pour un montant variant entre 245.000 et 285.000 euros (parking et cave non compris). Plusieurs personnes ont déjà marqué leur intérêt ».

« Nous avons signé quatre compromis de vente relatifs au projet Résidence Les Grammairiens à Louvain-la-Neuve et parmi ceux-ci, trois d'entre eux sont des appartements trois chambres. Il est plus intéressant aujourd'hui pour l'acquéreur d'acheter un petit trois chambres (110 m² à 115 m²) que d'acheter un grand deux chambres (100 m² à



L'appartement peut remplacer l'unifamiliale. Ici, vue depuis la place Jourdan à Etterbeek.

PHOTO ALAIN DEWEZ

110m²) mais ne perdons pas de vue que les petits trois chambres comportent souvent une troisième chambre de quelque 8 m² (qui reste malgré tout une chambre pour enfant ou une pièce d'étude). L'appartement 3 chambres au rez-de-chaussée avec jardin est un bon compromis qui concilie les avantages de l'appartement avec ceux d'une villa », ajoute François Albertyn, administrateur de l'Immobilier d'Argenteuil.

La situation est encore et toujours un élément clé déterminant le prix. « S'il est encore possible de trouver une maison unifamiliale à un prix raisonnable à Molenbeek, dans d'autres communes notamment dans le Sud de Bruxelles, ce

choix devient difficile. Les appartements (3 chambres notamment) sont une alternative. Mais ce choix n'est pas uniquement dicté par le budget. Dans les communes dites chères, il ne l'est que pour la moitié des clients environ », reconnaît Eric Verlinden, administrateur-délégué de Trevi. « De nombreux projets proposent des appartements 3 chambres. Les communes cherchent de plus en plus à attirer en ville une clientèle familiale. La volonté des pouvoirs publics d'incorporer des 3 chambres dans les projets est une bonne chose si la répartition se fait dans des proportions normales (33 % maximum par projet) ».

Des budgets variables

Une différence de prix existe entre appartements neufs et les appartements anciens. « À Bruxelles, pour un appartement neuf, il faut compter entre 2.000 à 2.500 euros/m² », poursuit Eric Verlinden. « Le budget pour un appartement trois chambres de 130 m² se situe entre 260.000 et 300.000 euros ».

Plusieurs spécialistes du monde immobilier constatent cette évolution vers des appartements 3 chambres. Thierry Kemp, responsable des nouveaux développements et des investissements chez Victoire Properties, une agence présente à l'Est, au centre et au Sud de Bruxelles et également à Genval, Rixensart, La Hulpe, ne partage pas ce point de vue. « Parmi notre clientèle, je ne constate pas de préférence en faveur des appartements 3 chambres. Ce que je perçois par contre, c'est une forte diminution du nombre de mètres carrés disponibles. Autrefois pour un 3 chambres, on offrait entre 170-180 m², il y a quelques années 150-135 m²; aujourd'hui, on tend de plus vers 120-125 m². C'est le cas notamment des 3 chambres que nous proposons dans la nouvelle promotion du Clos Cérés à Auderghem. Mais soyons clairs, nous continuons à avoir des projets hors normes (180-250m²) notamment avenue Louise ou à Uccle mais pour des budgets plus élevés. Bref, nous relevons une nette dichotomie au niveau du marché : d'un côté, les appartements trois chambres dont la superficie tourne autour de 120m², de l'autre, des projets proposant des 3 chambres de quelque 220 m² ».

« Les appartements anciens sont souvent moins chers que les appartements neufs. Ainsi, un appartement 3 chambres à Laeken est pro-

La Belgique dans la moyenne européenne

À part la Suède avec ses + 15 %, la Belgique est le pays qui a connu les augmentations de prix de l'immobilier résidentiel les plus soutenues en Europe depuis 2005 : 13 % en moyenne soit 175.167 euros. Par contre, l'Allemagne, le Portugal et la Turquie connaissent une diminution du nombre des transactions et des prix, constatent les analystes d'ERA, le plus grand réseau de courtiers en immobilier en Europe.

Il reste que les prix moyens des logements dans de nombreux pays européens sont plus élevés qu'en Belgique. Là où les hausses avaient été spectaculaires, elles se tassent. Ainsi, la Grande-Bretagne, l'Irlande et l'Espagne n'augmentent plus que de 10 % contre 20 % précédemment.

Si l'on compare les prix dans les capitales européennes, le logement moyen à Bruxelles a suivi une tendance à la hausse légèrement supérieure à 10 % pour atteindre 222.633 euros, soit un peu plus que la moyenne européenne, mais le Luxembourg reste le détenteur du record avec 485.000 euros, suivi par Londres (473.830), Madrid (382.000) et Paris (325.000). Les prix de vente les moins élevés se retrouvent à Ankara (75.000) et Sofia (78.000). G.L.

posé actuellement à 145.000 euros et un autre à Ganshoren à 210.000. Les appartements 3 chambres avec grandes chambres sont devenus très chers. Aujourd'hui, nous remarquons que le marché se normalise », souligne Julie PR & Marketing Manager, Century 21 Benelux.

BRIGITTE DE WOLF-CAMBIER

Les notaires dessinent une tendance

Les derniers chiffres publiés par la NVN (Ventes Notariales) pour la période des huit premiers mois de l'année 2007 dans la Région de Bruxelles montrent que moins d'appartements trois chambres ont été vendus au cours de cette période par rapport aux huit premiers mois de 2006 mais que les prix étaient légèrement plus élevés. Concrètement si l'on considère les ventes gré à gré, 350 appartements 3 chambres ont été vendus au cours des huit premiers mois de 2006 pour un prix moyen de 256.904 euros, alors que, pour la période similaire en 2007, 245 appartements ont été vendus pour un prix de vente moyen de 272.032 euros.

« Il ne faut pas prendre ces chiffres à la lettre », rappelle le notaire Gaëtan Bleeckx, président de NVN. « Certains notaires n'ont pas encore rentré les données concernant leurs ventes. Nous aurons une idée plus précise après notre assemblée générale de novembre. Le nombre de transactions a un peu ralenti. De nombreux vendeurs ont exagéré les prix. Les acheteurs potentiels réfléchissent et décident moins vite. Par contre, en ventes publiques si le vendeur accepte de vendre à la valeur réelle du bien, celui-ci se vend rapidement. L'équilibre entre l'offre et la demande est réel ». (B.DW)

LE SOIR

L'IMMO

Editeur responsable
Patrick Hurbain
Rue Royale, 100, 1000 Bruxelles

Responsable du supplément
Gabrielle Lefèvre
02-225.57.09
02-225.59.14 ou 02-225.59.10 (fax)
redaction.immo@lesoir.be

Publicité et annonces
Patricia Toussaint
02-225.52.02
02-225.59.33 (fax)