

**Juliette & Victor Magazine**

Date : 01/06/2017

Page : 34-36 in L Immobilier en Belgique

Periodicity : Quarterly

Journalist : --

Circulation : 16000

Audience : 0

Size : 1397 cm²

Zoom sur six promoteurs

Voici quelques projets immobiliers de styles différents, plus ou moins achevés.

Promoteur :

Immobel

Projet :

GreenHill Park

Lieu :

Bruxelles

**Immobel**

Le promoteur Immobel est surtout présent, dans ses activités résidentielles, à Bruxelles et sur la Côte belge. L'entreprise vient de fusionner avec Allfin et se retrouve donc notamment à la tête du projet de reconversion des anciens bâtiments de l'entreprise Solvay à Ixelles. Marnix Mellaerts, responsable commercial d'Immobel, souligne également la nécessité de proposer des logements en ville, en raison des problèmes de mobilité. En l'occurrence, la résidence Ernest est idéalement située entre l'avenue Louise et le quartier européen. Les appartements d'une chambre démarrent à 260.000 euros, ceux de deux chambres à 355.000 euros et ceux de trois chambres à 425.000 euros. Les penthouse se négocient au-dessus du million d'euro. « Dans la première phase, il ne reste que quelques appartements à vendre, les plus exclusifs. La moitié des appartements de la deuxième phase, qui seront livrés dans deux ans et demi, sont déjà vendus. Ils attirent beaucoup de Français », constate-t-il.

Le joyau d'Immobel, son projet le plus luxueux et le plus exclusif, va bientôt sortir de terre juste en face du parc de Woluwe. Le projet « Greenhill Park » est un petit ensemble de deux immeubles, au sein d'un parc privé et luxuriant à Woluwe-Saint-Pierre. Il ne comptera qu'une trentaine d'appartements. « Limited Edition, Unlimited Luxury » annonce d'ailleurs le promoteur sur le site dédié au projet. Ici, on entre dans

du très haut de gamme, avec des prix oscillant entre 750.000 et 2,5 millions d'euros. Selon Marnix Mellaerts, « le GreenHill Park rencontre un succès presque inattendu. La construction n'a pas encore commencé, et la moitié des appartements est déjà vendue. La livraison est prévue dans deux ans et demi. »

Bouygues Immobilier Belgium

Un immeuble résidentiel de grand standing est en train de voir le jour à la place de la « Tour Berlitz » au 306 avenue Louise, qui abritait la célèbre école de langues. Il s'agit de l'œuvre de Bouygues Immobilier Belgium. Cette filiale du groupe français est présente en Belgique depuis dix ans, et a déjà développé



Promoteur :
Bouygues
Projet :
Quadrian
Lieu :
Bruxelles



Promoteur :
Matexi
Projet :
Le Leopold View
Lieu :
Evere

1.700 logements, essentiellement à Bruxelles, à Liège et dans le Brabant wallon. « Notre positionnement se situe habituellement dans le milieu de gamme mais avec le projet Quadrian, on entre dans l'exclusivité », explique Philippe Cousty, le directeur général de Bouygues Immobilier Belgium. La façade a été signée par l'architecte Corbiau. Les prix se situent autour de 4.500 euros/m² hors frais, et le penthouse de 170m² (au dixième étage !) agrémenté d'une terrasse de 140m² avec vue imprenable sur les étangs d'Ixelles atteint 1,6 million d'euros.

De manière générale, Philippe Cousty constate également la volonté politique de redensifier les villes, « avec un accent sur la mixité des usages et des fonctions (commerce et logements) afin d'éviter l'étalement urbain ». D'où le nombre grandissant de reconversions d'immeubles et le rétrécissement progressif des surfaces habitables. « C'est également pour

s'adapter à la solvabilité des ménages. Mais à Bruxelles, les surfaces restent très confortables par rapport à Paris », conclut-il.

Matexi

Ce développeur résidentiel est actif partout en Belgique. Depuis 1945, il a construit plus de 36.500 logements. Pionnier dans les projets de redéveloppement de quartiers, c'est lui qui est derrière la reconversion de la tour Léopold à Evere. « Le Leopold View attire tant les propriétaires occupants que les investisseurs, qui sont séduits par la proximité avec l'OTAN. La livraison est prévue pour la fin de l'année prochaine. Environ 30 % des appartements sont déjà vendus », explique Guy Huyberechts, responsable commercial de Matexi.

Selon lui, la grande tendance est à la reconversion d'immeubles, à la réduction de la taille des logements et à la ré-urbanisation. « Avec les problèmes de mobilité, la situation géographique des immeubles est devenue primordiale. Quant à la taille des logements, nous évitons de construire des appartements de quatre chambres car la taille des ménages diminue. En tant que promoteur, il faut coller à son marché. Par exemple, dans un tel projet, nous devons proposer un service de conciergerie, indispensable pour les expatriés qui y auront leur pied à terre. » Côté prix, un studio dans le Léopold View démarre à 157.000 euros et un appartement de trois chambres à 335.000 euros.

INRED

Dans le Brabant wallon, l'agence immobilière INRED commercialise les projets (maisons et appartements) du promoteur brabançon BWPromo. Les projets en cours se situent principalement à Mons, Nivelles, et Lasne. « Le Clos du Vignoble à Lasne est un projet haut de gamme qui comporte 34 appartements et 7 commerces. Il est situé dans le centre du village, au fond d'un clos avec vue sur la campagne », explique Tom Duran, d'INRED. Les appartements sont terminés pour la plupart et le projet est déjà vendu à 70 %. Il ne s'adresse pas spécialement aux investisseurs. « Le Clos du Vignoble répond bien aux

Promoteur :
INRED
Projet :
Le Clos du Vignoble
Lieu :
Lasne

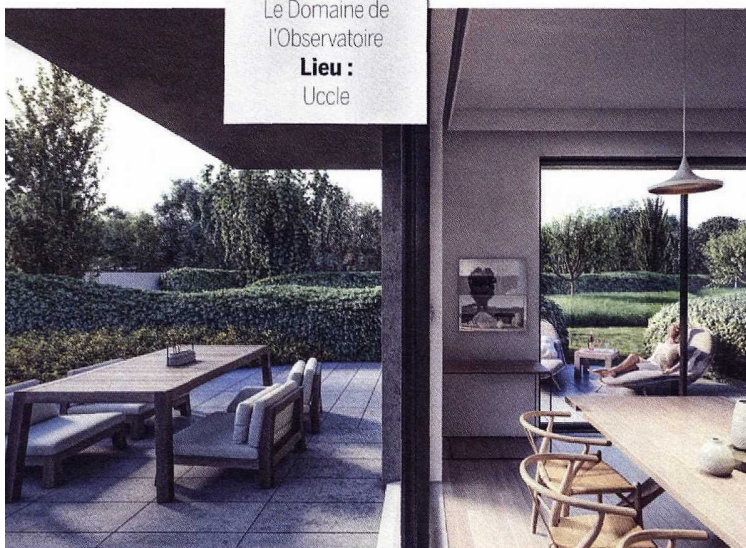


Promoteur :

3D Real Estate

Projet :Le Domaine de
l'Observatoire**Lieu :**

Uccle



tendances d'acquéreurs désireux de s'installer dans l'appartement. Ceci grâce à de beaux volumes, de belles terrasses, des finitions haut de gamme et des bâtiments de petite taille. Ces critères intéressent le plus nos clients, dont déjà trois sont de nationalité française », poursuit-il. Cette clientèle de propriétaires-occupants est peu intéressée pas l'achat sur plan. « Elle souhaite voir avant d'acheter. Ce qui explique l'engouement de ces derniers mois pour le projet », conclut Tom Duran.

3D Real Estate

3D Real Estate s'est lancée depuis quelques années dans le développement immobilier, surtout en Flandre mais aussi à Bruxelles. 3D Real Estate était un des partenaires dans le projet immobilier Parc du Hamoir ainsi que le promoteur des projets Parc Wansart et Domaine de l'Observatoire (ce dernier projet en partenariat avec Beaufort House).

Situé à proximité des quartiers prisés tels que le Fort Jaco, le Prince d'Orange, le Vivier d'Oie ou encore le Dieweg, Le Domaine de l'Observatoire – l'ancien hôpital des deux Alices – est discrètement implanté sur un terrain de fond auquel on accède par une drève privée. « Ce sont des appartements d'exception, qui offrent une qualité de vie supérieure, en matière de confort, de calme et de sécurité dans un environnement unique au cœur d'un des plus beaux quartiers d'Uccle. Le parc est fermé et un régisseur est présent sur les lieux 24h/24 pour répondre aux demandes des résidents », explique le promoteur. « La construction se fait en différentes phases. Certains résidents commencent déjà à y emménager. C'est un grand avantage dans ce type de projets haut de gamme, car les futurs acheteurs peuvent voir avant d'acheter », poursuit-il.

Besix Red

Dans l'ADN de Besix Red, filiale à 100 % du groupe belge de construction Besix, il y a la volonté de faire

revenir les gens vers la ville. « Notre stratégie consiste à créer des projets de taille importante qui peuvent amener une plus-value à tous les intervenants d'un quartier, de participer au renouveau », explique Frédéric van Marcke de Lummen, le directeur du développement de Besix Red pour la Belgique et le Luxembourg. « Aujourd'hui, la priorité, c'est la mobilité. Nous privilégions les situations géographiques qui permettent aux habitants d'adopter une mobilité douce (transports en commun, vélo, train, etc.) pour aller au travail et pour les loisirs du week-end, car c'est ce qu'ils recherchent absolument. Des projets comme le Canal District à Dansaert ou The Cosmopolitan à Sainte-Catherine séduisent ainsi tant les expatriés que les Belges, tant les néerlandophones que les francophones, tant les investisseurs que ceux qui veulent occuper les lieux », poursuit-il. Dans un quartier plus vert de la capitale, Besix Red veut aussi ramener les habitants au cœur d'Auderghem, avec son projet de reconversion d'un immeuble de bureaux, juste à côté du centre culturel d'Auderghem. « L'immeuble qui ressemble actuellement à une barre sera complètement détruit pour être remplacé par un ensemble plus intégré dans le paysage urbanistique. Les appartements du projet Oxygen, déjà vendus à 20 % alors que la construction n'a pas encore commencé, démarrent à 200.000 euros pour atteindre 650.000 euros pour les plus grands. »

Promoteur :

Besix Red

Projet :

Oxygen

Lieu :

Auderghem

