

## 'L'incertitude sur le marché du neuf est forte'

2-05-2022 © Expertise | [gpinfo@op.be](mailto:gpinfo@op.be)



Entretien avec le Managing Director de Trevi, Kim Ruysen

Comme les promoteurs reportent leurs projets en raison de la hausse des coûts de construction, l'offre d'immobilier résidentiel neuf diminue. Et comme la demande ralentit par ailleurs, cela ne perturbe pas l'équilibre sur le marché pour l'instant.

'Ces dernières semaines, nous avons constaté que plusieurs promoteurs ont commencé à paniquer en raison de l'incertitude que crée la crise géopolitique dans la chaîne de production d'immobilier résidentiel neuf', explique le Managing Director de Trevi, Kim Ruysen, lors d'un entretien avec Expertise, à l'occasion de l'enquête du réseau d'agents dédiée à l'immobilier neuf et publiée récemment. 'Les promoteurs veulent savoir quel impact a la situation sur leurs collègues concurrents. Ce fut le déclencheur pour organiser l'enquête.'

**Expertise: Les promoteurs indiquent qu'ils reportent la commercialisation de leurs projets. Cela pourrait-il encore faire grimper les prix?**

Kim Ruysen: 'C'est vrai que l'on retire de l'offre du marché, mais nous constatons aussi une hésitation au niveau des candidats acquéreurs d'immobilier neuf, surtout pour la vente sur plan. La demande est donc moins forte. Il est toutefois très difficile de faire une estimation. Il y a beaucoup de forces différentes à l'œuvre qui jouent l'une sur l'autre. Si les promoteurs vendent plus de projets en bloc à des investisseurs institutionnels pour limiter leurs risques, il pourrait rester trop peu de produits pour les propriétaires-occupants et les petits investisseurs privés. Cela aura forcément un impact sur les prix.'

**Les délais pour obtenir un permis d'urbanisme ont-ils aussi un impact sur l'offre?**

KR: 'Nous avons interrogé les promoteurs à ce sujet dans notre enquête, et il en ressort que les délais de livraison sont assez corrects. Le processus dure en moyenne un an et demi à deux ans dans tout le pays. Ce délai passe à trois ans dans les grandes villes. Les permis d'urbanisme se font le plus attendre à Bruxelles en particulier. Le problème se situe surtout au niveau des grands projets qui sont sous le feu des projecteurs et qui sont confrontés à de longues procédures d'appel.'

**Quel impact l'approche des promoteurs a-t-elle sur votre activité d'agent?**

KR: 'La vente d'environ un tiers de l'immobilier résidentiel neuf que nous proposons est actuellement au frigo. Il n'y a guère d'offre disponible pour l'instant, surtout à Bruxelles. D'un autre côté, le marché de l'immobilier existant tourne à plein régime. Cette année, nous avons déjà vendu plus que l'année dernière. Nous pouvons donc engager une partie de nos spécialistes du neuf sur le marché secondaire. En ce qui concerne l'immobilier neuf, le marché traverse des moments difficiles et nous espérons que la période d'incertitude ne durera pas trop longtemps.'

### PROPERTY JOBS

Communication Officer  
Account Manager (NL)  
Corporate Accountant Assistant  
Property Accountant  
Asset Manager  
Toutes les offres »



### DERNIERES DEPECHEES

Le neuf résidentiel augmente de 209 EUR/m2  
'L'incertitude sur le marché du neuf est forte'  
Silversquare compte faire 'fois deux' d'ici 2025  
Un investisseur privé s'offre deux supermarchés  
Malines met le centre de congrès Lamot en vente  
RVM achète la Maison de Justice à Audenaarde  
Global Estate met le Keerdok sur les rails  
Sorgeloose & Trixio introduit de l'horeca chez Remy Baron  
Eaglestone prévoit des bureaux dans le quartier de Brooklyn  
Dernières unités à louer chez Vestned Belgium  
L'assureur Beloise finalise l'acquisition du Royale Belge  
Nike candidat pour un magasin phare à Gand  
L'investisseur de niche Blackreit poursuit son expansion  
Cofinimmo en route vers 6 milliards d'euros  
La dépréciation du magasin Zara de Diké est terminée  
McDonald's s'agrandit à la Groenplaats à Anvers  
Résultat stable chez Qrf  
Appel pour la concession Lake Side à Lovrevel  
Ceusters renforce son équipe bureaux pour la Flandre  
Qrf opère un changement de CFO  
Mitiska réhabilite un hypermarché polonais  
Aedifica continue d'investir en Scandinavie  
Cofinimmo s'offre un projet de soins néerlandais  
Care Property acquiert un site dans le Limbourg néerlandais  
Deuxième acquisition d'un fonds life science Kadans

## Le neuf résidentiel augmente de 209 EUR/m<sup>2</sup>

2-05-2022 © Expertise | [ggpinto@op.be](mailto:ggpinto@op.be)

Neuf promoteurs d'immobilier résidentiel neuf sur dix ont déjà relevé leur prix de vente en 2022. C'est ce qui ressort d'une enquête que le réseau d'agents Trevi a organisée afin de mesurer l'impact de la crise géopolitique.

Soixante promoteurs actifs dans toute la Belgique ont été abordés et parmi eux, environ la moitié ont donné un aperçu de leurs activités. Un important constat est que les prix ont déjà été relevés de 209 EUR/m<sup>2</sup> en moyenne. Cette majoration est bien entendu liée à la hausse des coûts de construction qui étaient en moyenne plus élevés de 15% en avril par rapport à l'année précédente. La moitié des promoteurs parle d'une augmentation de 10% en moyenne, et l'autre moitié de 20% en moyenne. Cette hausse a bien entendu un impact majeur sur la rentabilité d'un projet neuf.

### Fixation de prix Irréaliste

'C'est pour cette raison que 60% des promoteurs interrogés reportent la commercialisation de certains projets', indique Trevi. 'Il s'avère impossible de réaliser une estimation exacte du prix auquel il faut désormais commercialiser tout en prévoyant une sécurité garantissant la rentabilité. Lorsque le coût des matériaux utilisés est intégré dans la fixation de prix, certains prix grimpent tellement que la commercialisation ne semble plus réaliste.'

*Ceci étant, 90% des promoteurs disent encore vendre à des prix forfaitaires, mais ils s'attendent à ce que ces prix deviennent variables à l'avenir et que cela devra forcément être intégré de cette manière dans le compromis.*