

bo qu'avant



liales construites dans les années 50-60 pour la plupart.

supérieurs mais dans le gabarit des unifamiliales. Contrairement au Prince d'Orange, le tissu urbain et les contraintes urbanistiques ne permettaient pas d'opération de plus grande envergure."

Résultat, les immeubles à appartements font davantage figure d'exception. "Hormis derrière et devant la Grande épicerie et la Galerie du Fort Jaco", ajoute le notaire Langhendries, "ou le long de la chaussée de Waterloo. Les premiers datent des années 70, les autres ayant été construits il y a 15-20 ans." "Le Fort Jaco n'a pas fait l'impasse sur les grandes promotions dans les années 80 et 90", complète Erik Deckers, "à une époque où l'urbanisme était plus débridé, et surtout, où il y avait des terrains vierges aux mains de quelques gros propriétaires fonciers. Il y a encore eu quelques promotions dans les années 2000, jusqu'en 2008, côté rue Van Bever, en face du Lloyd, ou avenue des Chalets et Drève du Caporal." Le style privilégié : des villas à appartements haut de gamme dans l'esprit Corbiau ou Erpicum.

"Ces dernières années, les promotions neuves se situent davantage de part et d'autre de la chaussée de Waterloo", reprend l'agent immobilier, qui évoque la démolition et la reconstruction d'îlots commerciaux comprenant des logements aux étages. "Mais elles se raréfient." Il y a bien le vaste projet de Bouygues en lieu et place du garage///// , sur lequel

l'enseigne Rob a jeté son dévolu, ce qui lui permettrait de revenir sur des terres quasiment ancestrales, mais il heurte les riverains qui le jugent totalement disproportionné. Et qui considèrent que la Grande Epicerie leur suffit en offre alimentaire haut de gamme. "On construisait encore beaucoup il y a cinq ans", assure le notaire Langhendries, "surtout de plus petites unités d'une poignée d'appartements, mais depuis il y a moins de chantiers. Tout simplement parce qu'il y a moins de place."

4 Un quartier aux tarifs élevés. Tant le notaire Langhendries que le courtier immobilier Erick Deckers le reconnaissent : le Fort Jaco est un quartier onéreux.

Pour sa part, Erik Deckers évoque un prix de quelque 6 000 euros/m² pour un appartement neuf, contre quelque 3 500 à 4 000 euros pour un appartement sur le marché secondaire. Sans pour autant dire qu'on en trouve des masses. Dans le segment des unifamiliales, il reconnaît que les Français ont opéré un mouvement de retour vers la France avec l'arrivée de Macron au pouvoir, suivi d'un mouvement d'attente, voire de recul, avec les gilets jaunes. "Et comme dans un passé pas si lointain", rapporte Erik Deckers, "ils ont acheté cher, à tout le moins rénové cher, et donc annoncent des prix qui ne sont pas ceux que les amateurs sont prêts à donner, les choses traînent un peu. Je dirais que, dans le très haut de gamme, le marché est hésitant, les prix stagnent, voire reculent. Car on est à des niveaux de prix hors normes." Traduction : au-delà du million d'euros assurément, voire au-delà des deux millions pour peu que les prestations soient exceptionnelles ou le terrain plus grand.

"L'incidence terrain a un rôle important dans le prix", complète le courtier. "Entre une quatre-façades sur un terrain de six ares et une deux-façades sur 2,5 ares, il y a un monde de différence." Autre critère qui joue : la qualité de la rénovation du bien. "Car c'est finalement cela qui coûte, en temps et en argent", ajoute-t-il. Les travaux à faire font hésiter les amateurs. Un bien dont les prestations (décors, chauffage, électricité, normes...) datent des années 60 ou 70 va difficilement partir à prix fort. Car le coût de rénovation atteint quasiment le prix du neuf.

Mêmes échos du côté du notaire Langhendries. "Comme partout ailleurs à Bruxelles, le marché est bon, porté entre autres par des taux bas. Rien à voir avec l'envolée d'avant 2008, mais je dirais qu'il s'est quand même accéléré depuis trois ans. Avec pour particularité, au Fort Jaco, qu'on trouve plus de villas et d'unifamiliales que d'appartements, et plus d'appartements anciens que neufs." Même s'il avoue que le terme 'plus' ne doit pas se comprendre en termes de quantité. "Les biens ne changent pas souvent de mains, surtout les appartements. Il y a peu de turnover." "Pour ce qui est des prix, on est dans le haut de la gamme", décrit-il, "même pour une maison dont on sait pertinemment bien qu'on va la démolir. C'est dès lors la taille du terrain qui fait le prix", tournant autour des 1 400-1 500 euros/m². Mais depuis le temps, il s'agit plus souvent de maisons déjà rénovées, dont l'extérieur garde le style de son époque, mais dont l'intérieur est moderne, confortable, durable. Et dont les prix dépassent allègrement le million d'euros. "On ne trouve vraiment pas grand-chose en dessous de 500 000 euros", ajoute-t-il, "ou alors très petit ou très vieux. La fourchette de départ pour une quatre-façades classique se situe entre 800 000 euros et un million. Pour un appartement, il n'y a rien en dessous de 300 000 euros, même pour un appartement des années 70 non rénové."

Résultat, au Fort Jaco, les acquéreurs sont plutôt des quaranténaires que des trenténaires.



Quels que soient
vos rêves pour
le printemps...

Avec nous,
la vente de
votre bien sera
une réussite !

24 agences en Belgique
Belgium@engelvoelkers.com
www.engelvoelkers.be



ENGEL & VÖLKERS