



BRIT
ST
S

Evolution du marché résidentiel neuf

Le marché de la construction neuve a été particulièrement impacté ces dernières années par une combinaison de facteurs :

- **La crise du Covid** (2020-2022), qui a ralenti la production industrielle, notamment celle des matériaux de construction, et enclenché une dynamique inflationniste.
- **La guerre en Ukraine et la crise énergétique** qui a suivi, accentuant la pression sur les coûts de production et provoquant une flambée de l'inflation (près de 12 % en 2022, contre moins de 2 % entre 2019 et 2021).
- **La hausse du coût de l'énergie et la réduction de la production**, entraînant une augmentation de plus de 30 % des coûts de construction.
- **Le relèvement des taux directeurs par la BCE**, passés de -0,5 % en 2019 à 4 % en septembre 2023, afin de contenir l'inflation.

Dans ce contexte, le secteur de la construction et de la promotion immobilière a dû faire face à la fois à une hausse des coûts et à un financement plus onéreux.

Pour les ménages, la forte remontée des taux hypothécaires a réduit significativement le pouvoir d'achat immobilier. Alors que les prix de vente avaient progressé de façon soutenue durant la période Covid (+7 % entre 2020 et 2021, puis +8 % entre 2021 et 2022), leur croissance s'est nettement ralentie : +1 % entre 2022 et 2023, puis +2 % entre 2023 et 2024.

Résultat : la faisabilité économique de certains projets a été remise en question.

À Bruxelles, la situation est caractérisée par la complexité croissante de l'obtention des permis de construire. Les professionnels doivent composer avec :

- un cadre réglementaire en constante évolution,
- une absence de vision urbanistique cohérente,
- des procédures administratives longues et parfois contradictoires,
- et de nombreux recours, tant des autorités que des riverains.

L'obtention d'un permis peut ainsi facilement prendre cinq ans ou plus, transformant la démarche en véritable parcours du combattant.

Ces difficultés réduisent fortement l'offre de projets résidentiels neufs en Région bruxelloise. Elles alimentent la crise du logement, compliquent l'accès à la propriété et expliquent la forte hausse des loyers constatée ces dernières années.

TVA à 6% sur les projets de démolition-reconstruction

Pour soutenir le secteur de la construction, le gouvernement fédéral a décidé de pérenniser — sous certaines conditions — le taux réduit de TVA à 6 % applicable aux opérations de démolition-reconstruction.

Cette mesure bienvenue concerne désormais tant les particuliers qui font construire via un contrat d'entreprise que ceux qui achètent un bien neuf auprès d'un promoteur immobilier.

Pour en bénéficier, plusieurs conditions doivent être réunies :

- le bien doit constituer l'habitation propre, unique et principale de l'acquéreur (personne physique),
- l'acquéreur doit s'y domicilier,
- la superficie habitable ne peut excéder 175 m².

Nos projets à l'étude

Dans ce contexte, nous prévoyons de lancer prochainement la commercialisation des projets actuellement en phase de demande de permis d'urbanisme :

- **Woluwe-Saint-Pierre**

Deux villas trois façades de +/-400m² chacune comprenant 4 chambres avec bureau pour professions libérales.



- **Woluwe-Saint-Pierre**

Deux villas contemporaines regroupant 14 appartements de 2 et 3 chambres, offrant des surfaces de 140 à 200 m².



- **Ixelles**

Un immeuble à l'architecture épurée comprenant 9 appartements de 2 et 3 chambres, allant de 150 à 350 m².



Evolution du marché de l'existant – nos reventes

Nous observons un intérêt croissant des acquéreurs pour des biens existants à rénover. Cette tendance s'explique par le fait qu'il s'agit de l'alternative la plus réaliste face au neuf devenu onéreux et dont l'offre est aujourd'hui quasi inexistante.

Ainsi, nous avons récemment réalisé plusieurs reventes d'appartements et de villas construits par nos équipes il y a parfois plusieurs décennies, notamment dans les résidences Villa Medicis, Tennis Garden, Stanford, Fairway, Beaucour et Kraainemlaan. Ces immeubles de qualité, conçus avec des critères exigeants, restent particulièrement recherchés par les acquéreurs. Leur performance énergétique, déjà bonne, peut en outre être améliorée sans contraintes majeures afin d'atteindre des niveaux C+ voire B.

La combinaison de notre service de courtage avec notre service de rénovation répond parfaitement aux attentes des candidats acquéreurs. Ils bénéficient ainsi d'une solution globale directement auprès du constructeur d'origine, gage de confiance et de qualité, garantissant une transaction réussie tant pour le vendeur que pour l'acquéreur.



Bien en revente

- **Résidence EDEN PARK – Avenue Brugmann, 1180 Uccle**

Situé au 3^e étage d'une résidence moderne à l'architecture épurée, cet appartement de 126 m² bénéficie d'un emplacement privilégié sur la prestigieuse avenue Brugmann, dans un cadre verdoyant.

Il se compose de :

- 3 chambres (8 à 14 m²),
- 2 salles de bains/salles de douche,
- un séjour spacieux et lumineux aux finitions soignées,
- une cuisine américaine entièrement équipée,
- et un emplacement de parking.

À proximité immédiate des transports (trams 4 et 92, bus) et des axes majeurs (R0, E411), la résidence allie confort, élégance et accessibilité.



Nos projets de rénovation

Au-delà de la construction neuve, notre équipe accompagne également ses clients dans la rénovation et la modernisation de leurs biens existants. Qu'il s'agisse d'améliorer la performance énergétique, de repenser les espaces intérieurs ou de valoriser un patrimoine immobilier, nous mettons notre expertise technique et architecturale au service de projets sur mesure. Les exemples récents présentés ci-dessous illustrent la qualité de nos interventions et notre souci constant du détail, du confort et de la durabilité.

Voici deux exemples récents de rénovations réalisées pour le compte de nos clients :

- **VILLA MEDICIS**

Cette rénovation a porté sur l'amélioration de la performance énergétique, avec le remplacement des châssis et l'installation de screens solaires. Les finitions intérieures ont été rafraîchies, et l'installation électrique mise en conformité.



- **TENNIS GARDEN**

Les travaux ont consisté en la suppression d'un mur porteur (avec l'intervention de nos architectes et ingénieurs en stabilité) afin d'ouvrir la cuisine sur le séjour. Le projet a également inclus le remplacement complet des finitions (revêtements de sols et de murs, cuisine, sanitaires, menuiseries intérieures) ainsi que la mise en conformité des installations techniques.



Locations résidentielles : nouvelles réglementations à charge des bailleurs

De nouvelles obligations sont récemment venues s'ajouter aux responsabilités des propriétaires bailleurs, avec notamment l'introduction de la notion de **loyer abusif** et le **droit de préemption du locataire**.

Loyer abusif

Depuis le 1^{er} mai 2025, un locataire peut demander la révision à la baisse de son loyer si celui-ci dépasse de plus de 20 % le loyer de référence établi par l'**Observatoire des loyers**.

Le bail doit désormais mentionner explicitement ce loyer de référence.

Un loyer supérieur reste possible, mais il est indispensable de **justifier cette différence** afin de prévenir toute contestation.

Droit de préemption du locataire

L'article 247/2 du **Code bruxellois du logement** confère au locataire un droit de préemption en cas de mise en vente du bien loué.

Concrètement, le propriétaire doit notifier au locataire son intention de vendre ainsi que les conditions proposées. Le locataire dispose alors de **30 jours** pour accepter.

Si le bien est finalement vendu à un prix inférieur à un tiers acquéreur, le locataire bénéficie d'un nouveau délai de **7 jours** pour l'acquérir aux nouvelles conditions.

Le respect du formalisme est donc essentiel.

Plus que jamais, la gestion locative d'un bien
requiert des compétences professionnelles pointues.

Nos services de **courtage** et de **gestion locative privée**
prennent en charge l'ensemble de ces aspects,
afin de garantir la sécurité et la sérénité
tant pour le propriétaire que pour le locataire.

Revente d'appartements et de villas Sogerim

Vous êtes propriétaires d'un appartement ou d'une villa Sogerim ? Vous souhaitez revendre ?
Nous sommes à votre disposition pour réaliser votre bien dans les meilleures conditions.

Avantages pour vous qui désirez vendre :

- Vous bénéficiez d'une relation privilégiée car vous êtes déjà client Sogerim
- Nous connaissons votre dossier dans sa globalité
- Vous bénéficiez de notre expertise (technique, commerciale, fiscale et juridique) depuis l'évaluation à la rédaction du compromis de vente
- Nous connaissons peut-être déjà le futur acquéreur

Avantages pour l'acquéreur :

- En tant que Promoteur, nous élargissons avantageusement l'offre en neuf par des biens de premier choix dont nous connaissons parfaitement l'historique
- En tant que Constructeur, nous en garantissons la qualité
- En tant qu'Entreprise générale, nous pouvons évaluer et coordonner d'éventuels travaux de rafraîchissement
- Par notre approche globale (Promoteur, Constructeur, Vendeur), nous offrons un accompagnement des plus complets

SOGERIM
Transmettons l'excellence

Avenue Slegers 71 - boîte 4 - 1200 Bruxelles - Belgique
T +32 (0)2 763 06 60 - info@sogerim.be - www.sogerim.be



La rénovation

Nous rénovons pour vous votre appartement ou votre villa afin de lui rendre tout son éclat en vous garantissant le respect de l'ensemble de nos standards de qualité.

Avantages pour vous qui souhaitez rénover :

- Vous bénéficiez d'une relation privilégiée avec notre équipe
- Nous disposons des plans et autres informations techniques relatives à votre appartement ou villa
- Vous bénéficiez d'un devis vous préservant de toute mauvaise surprise
- Vous bénéficiez de notre expertise et d'une garantie d'un an sur l'ensemble des travaux réalisés

Nous vous accompagnons de la conception à la livraison :

Description des travaux souhaités et première estimation de l'enveloppe budgétaire :

- Tous travaux de gros œuvre
- Menuiseries extérieures (châssis, screens solaires, marquises,...)
- Techniques spéciales (électricité, plomberie, chauffage, ventilation, climatisation)
- Plafonnage et chapes
- Menuiseries intérieures (portes et placards)
- Revêtements des sols et des murs (parquet, carrelage, peinture)
- Cuisine et sanitaires
- Sécurité (alarme, porte blindée, coffre-fort)
- Décoration (stores, rideaux, luminaires, ameublement)

Analyse technique de la faisabilité (appel à un architecte et/ou à un ingénieur si nécessaire)

- Etablissement d'un devis détaillé
- Planification et exécution des travaux
- Suivi du chantier
- Livraison et réception des travaux

SOGERIM
Transmettons l'excellence

Avenue Slegers 71 - boîte 4 - 1200 Bruxelles - Belgique
T +32 (0)2 763 06 60 - info@sogerim.be - www.sogerim.be



Le Service Privé de Gestion Locative

Le Service Privé de Gestion Locative offre une réponse professionnelle aux investisseurs désireux de confier le suivi quotidien de leur investissement immobilier.

Le Service Privé de Gestion Locative couvre l'ensemble des aspects liés à la location d'un appartement ou d'une maison.

Avant la location

- Coordination des éventuels travaux de rafraîchissement
- Mise en location
- Rédaction du bail
- Coordination de l'état des lieux d'entrée (accompagné d'un expert indépendant)

Pendant la location

- Contrôle et perception des loyers
- Indexation
- Décompte de charges
- Suivi des réparations - maintenance

Après la location

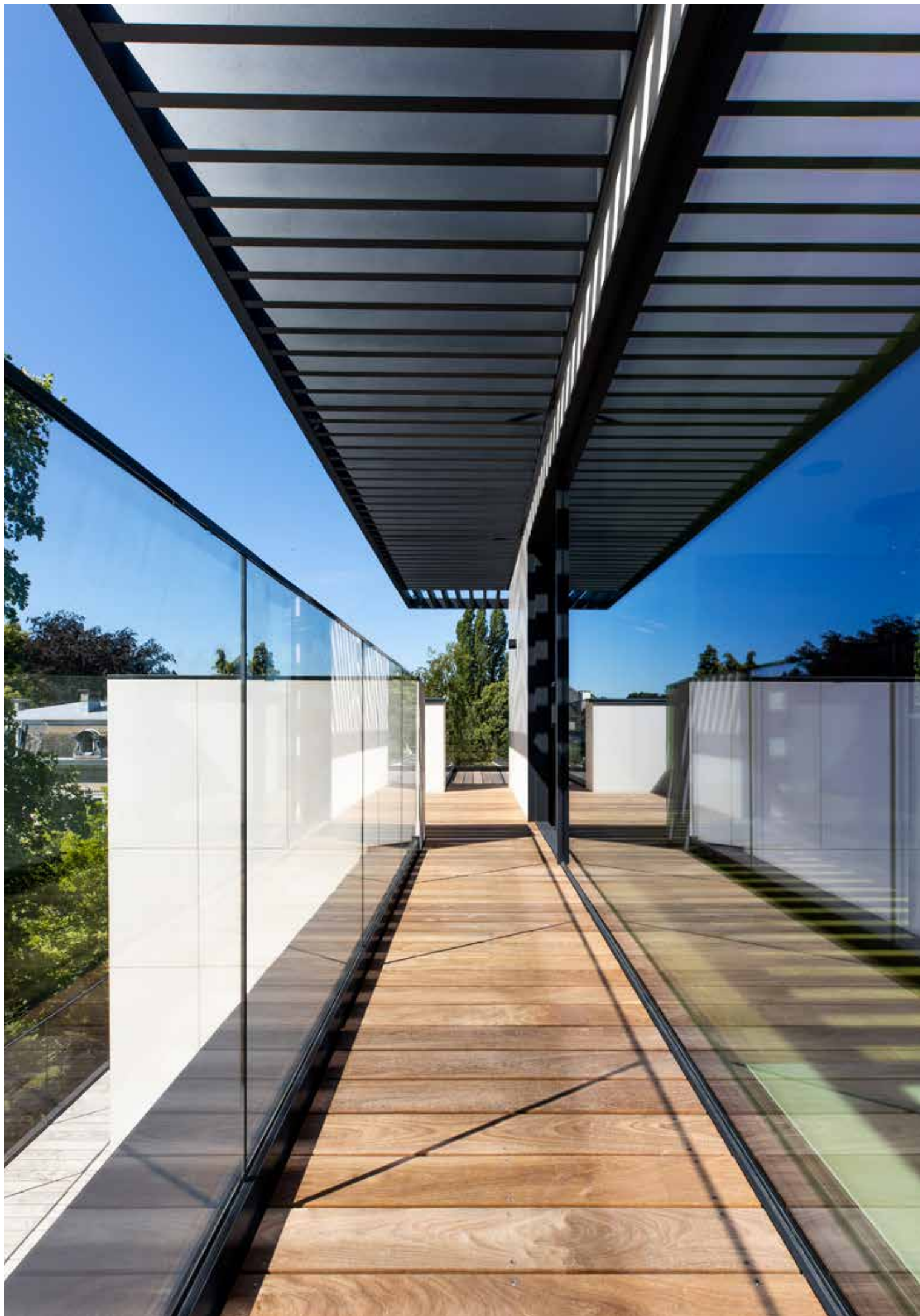
- Coordination de l'état des lieux de sortie (accompagné d'un expert indépendant)
- Décompte de sortie

Le Service Privé de Gestion Locative vous offre les avantages suivants :

- Un seul interlocuteur tant pour le propriétaire que pour le locataire
- Un suivi professionnel quotidien
- La sécurité de l'investissement immobilier sans la gestion

SOGERIM
Transmettons l'excellence

Avenue Slegers 71 - boîte 4 - 1200 Bruxelles - Belgique
T +32 (0)2 763 06 60 - info@sogerim.be - www.sogerim.be





SOGERIM

Transmettons l'excellence

Avenue Slegers 71 - boîte 4 - 1200 Bruxelles - Belgique

T +32 (0)2 763 06 60 - info@sogerim.be - www.sogerim.be

