UNE DE NOS ANNONCES À LA LOUPE

Chaque semaine, nous épinglons un bien qui figure parmi nos annonces et l'analysons pour vous donner un aperçu du marché de l'immobilier. Focus cette semaine, sur un projet à Naast, section de la commune de Soignies.

Une maison neuve à Soignies

MARIE-ÈVE REBTS

Ce projet baptisé « Nest Villas » comporte huit maisons neuves près du centre de Naast et ses facilités et à quelques minutes en voiture de nombreux services, axes routiers et transports en commun. Ces huit maisons avec jardin et garage bénéficient de performances énergétiques poussées. Ces habitations familiales par excellence comptent 3 à 4 chambres chacune et 2 salles d'eau.

Focus sur une maison deux façades avec 4 chambres et des combles aménageables.

340.000

Adresse : Naast (Soignies)
Surface habitable : 172 m²
Chambres : 4
Salles d'eau : 2
W-C : 2
Cave : non
Jardin : oui, terrain 3,4 ares
État : neuf
Garage : oui
PEB : A
Promoteur : Sotraba – www.sotraba.be

1

Situation

Cette maison neuve de deux façades fait partie du projet « Nest Villas » qui rassemble huit habitations à Naast, une entité de Soignies. Il s'agit d'une localité plutôt rurale et verte, l'arrière des maisons étant d'ailleurs bordé par des champs. On trouve aussi plusieurs facilités accessibles en quelques minutes à pied comme des écoles, des commerces de proximité, des arrêts de bus, etc. La maison est aussi idéalement implantée à moins de 10 km de la sortie de l'autoroute E42, et à environ 5 minutes en voiture du centre de Soignies et de sa gare. Il faut compter dix minutes de route pour rejoindre Braine-le-Comte et vingt pour La Louvière, Mons ou Nivelles.

2

Etat général

La maison fait partie d'un projet neuf et répond donc à toutes les attentes actuelles en matière de performance énergétique (PEB classe A). Elle comprend notamment une isolation thermique et acoustique soignée, des châssis en double vitrage, un système de ventilation double flux ou encore une chaudière individuelle au gaz à condensation. Les sanitaires seront livrés équipés et les garages disposeront de portes motorisées. Les acquéreurs pourront choisir certaines finitions et un budget de 7.500 euros HTVA est inclus dans le prix pour l'équipement de la cuisine. Le prix de vente comprend aussi les aménagements extérieurs comme les haies séparant les maisons, les finitions de la terrasse, la devanture, etc.

3

Disposition

Il s'agit d'une maison deux façades organisées sur trois niveaux. Au rez, l'entrée s'effectue via un hall avec W-C. On accède ensuite au grand séjour en L orienté vers le jardin et la terrasse. Celui-ci comporte un salon, une salle à manger, une cuisine ouverte et un accès au garage pouvant accueillir une voiture. Au premier étage, on retrouve 4 chambres dont les superficies varient d'environ 10 m² à près de 17 m² pour la plus grande. Cette dernière se trouve juste à côté de la salle de bains complète, alors que deux autres chambres se partagent un accès à une salle de douche centrale. La maison et complétée par un grenier aménageable de 77 m² et bien sûr un jardin à l'arrière.

4

Prix

Cette maison neuve est affichée à la vente à 340.000 euros, hors frais. D'autres maisons de 3 et 4 chambres sont disponibles au sein du même projet pour des tarifs variant autour de 340.000 et 350.000 euros. La livraison est prévue fin 2022.

RENCONTRE

Les fonds immobiliers résidentiels promis à un bel avenir

Franck Bruynseels est CEO du Greenmile Sustainable Housing Fund. Un type de fonds qui a de l'avenir en Belgique.

BRIGITTE DE WOLF-CAMBIER

Votre expertise est-elle avant tout financière ?
J'ai travaillé dans le secteur bancaire. Greenmile Sustainable Housing Fund est une combinaison d'une expertise immobilière et d'une expertise bancaire. Le côté « real estate » est apporté par Luc Neefs, administrateur de la société de construction DCA. Ces deux know hows sont nécessaires pour gérer ce nouveau fonds. J'ai toujours travaillé dans le monde de la banque privée et ai rencontré beaucoup d'investisseurs. Le GSHF est un FIS, un fonds d'investissement immobilier spécialisé accessible aux institutionnels et aux professionnels.

Pourquoi avec créé un tel fonds ?
Parce que ce type de fonds n'existait pas en Belgique contrairement aux Pays-Bas, à la France et à l'Allemagne où il existe des fonds de pension orienté vers le résidentiel. En Belgique, on a des fonds dédiés à la logistique, aux kots étudiants... Greenmile a été créé en juin 2021 et a démarré ses activités en août. Depuis, nous avons récolté dix millions d'euros. Avec ce montant, nous pouvons acheter des avoirs pour 30 millions d'euros parce que nous avons un accord de financement avec les banques (selon le ratio 30/70). L'actionnaire de référence est la société gantoise Licence to Construct qui investit surtout en immobilier. Elle appartient à des familles privées. L'autre actionnaire est Eurocon, le holding qui gère le patrimoine de DCA.

Quels biens sélectionnez-vous ?
Nous voulons proposer de l'immobilier résidentiel uniforme, c'est-à-dire des appartements entre 200.000 et 400.000 euros, d'environ 100 m², avec deux chambres, petite terrasse ou jardin, et toujours neufs pour répondre aux normes actuelles de durabilité. Nous avons développé un score de durabilité qui suit les dernière techniques disponibles. A chaque élément, nous attribuons des points. Par exemple 10 points pour une pompe à chaleur... Notre but est de garder les maisons pendant environ cinq ans.

Trouvez-vous facilement des immeubles neufs ?
Jusqu'à présent, nous n'avons pas eu de problème. Nous avons acheté du neuf disponible, prêt à être loué. Aujourd'hui, nous sommes déjà en contact avec plusieurs développeurs pour des projets qui devraient être terminés dans un ou deux ans.

Pourquoi un tel attrait pour des biens mis en location ?
Tout d'abord, les jeunes sont plus flexibles et ont moins la brique dans le ventre. Ils voyagent et pour eux, le monde est devenu un village. Il y a aussi de plus en plus de familles monoparentales. Nos locataires sont surtout de jeunes couples. Aujourd'hui, il y a en Belgique environ 20% de locations. Nous pensons que dans quelques années, elles représenteront 35%.

Où sont situés vos biens ?
Dans le Limbourg, autour d'Anvers, à Meise, plutôt à la périphérie des grandes villes. Le comité d'acceptation a donné son accord pour acheter des appartements à Huy. Nous étudions également un projet à Liège. Nous nous intéressons à l'ensemble de la Belgique.

Souhaiteriez-vous accroître le montant de votre fonds ?
Il faut avoir une certaine taille pour attirer des institutionnels. Nous avons 10 millions d'euros, probablement 15 dans les prochaines semaines. Début 2022, nous allons chercher de nouveaux investisseurs pour doubler le capital actuel et atteindre 30 millions d'euros. Avec l'aide des banques, notre fonds pourrait attendre 100 millions d'euros. Nous proposons un rendement de 7 à 10% sur le capital investi en tenant compte des loyers, des plus-values à la revente... En général, nous achetons une dizaine d'appartements par projet. Le projet en entier ne nous intéresse pas car nous voulons limiter les risques.

Franck Bruynseels. © D.R.