



MICHEL SOMVILLE

## Portrait

P.2  
Paul de Sauvage a fondé la société de promotion namuroise Actibel.

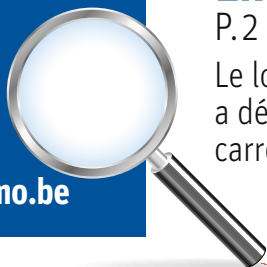
# Immo Libre

Supplément à La Libre Belgique - N°385 - Semaine du 13 au 19 juillet 2017

## Annonces

PP.8-16

Et en ligne sur  
[www.logic-immo.be](http://www.logic-immo.be)



## LE JARDIN, extraordinaire produit d'appel

En friches ou magnifiquement entretenu, modeste ou courant sur des dizaines d'ares, le jardin amplifie la valeur de la brique qui l'accompagne.  
pp. 4 et 5

JEAN-LUC FLEMAL

### En vue

P.2

Le loyer "prime" des bureaux à Bruxelles a dépassé les 300 euros annuels par mètre carré. Un plafond plus atteint depuis 2011.

### Projet

PP.6-7

Une résidence innovante se construit à Liège. Le concept ? Les appartements sont adaptés à la perte d'autonomie des seniors.



# Jardin d'Eden ou enfer vert, le carré de verdure fait vendre

De la juste taille à l'harmonie avec la brique, la recette du jardin valorisé allie l'esthétique à la fonctionnalité, sans excès.

Dossier **Yvan de Smet**

“UNE MAISON SANS JARDIN se vend très difficilement”, souligne d'emblée Aymeric Stévenart, agent immobilier chez Renaissance Properties. Le Belge aime la brique, c'est acquis, mais il apprécie aussi la verdure pour la mettre en valeur. “Le jardin a toujours la cote. Le choix de la ville s'opère généralement pour les facilités qu'elle offre ou sa proximité avec le lieu de travail, mais la nature a toujours du succès”, ajoute Aymeric Stévenart, qui détaille : “la maison avec jardin voire la maison avec jardin aménagé ou paysager, c'est encore plus attractif. Attention, toutefois, tout est dans la mesure. Le jardin paysager fonctionne bien mais moyennant un certain contrôle.” Question de proportion. Trop de jardin tue le jardin, du moins sur le plan de sa valorisation.

Quelle est la bonne formule pour maximiser son espace vert ? Que recherchent les candidats-acquéreurs du XXI<sup>e</sup> siècle ? Tailler, biner, arroser se concilient-ils avec rentabilité ? A quels gains la main verte peut-elle s'attendre ? Promenade au vert en compagnie de connaisseurs, spécialisés en propriétés de charme.

**1 Le jardin, de quoi parle-t-on ?** “Dans le cas d'une habitation 2-façades, le jardin à l'avant de la maison a peu d'intérêt en temps que tel. Il permet d'atténuer le bruit et d'éviter le vis-à-vis des

passants, mais, comme espace vert, on n'en profite pas. C'est purement visuel, analyse Aymeric Stévenart. La cour est plus difficilement valorisable. Elle manque souvent de lumière et peut donner l'impression d'être dans un trou. La superficie minimale qui permet de parler d'un véritable jardin de ville s'approche de 15 mètres de longueur sur 6 mètres de large. Avec cette surface, l'impression de courrette s'éloigne.” Pour les quartiers bruxellois où s'alignent encore les maisons 4-façades et en périphérie de la capitale, “6 à 10 ares commencent à être une bonne taille pour un jardin. Plus on s'éloigne de Bruxelles, plus les distances s'allongent. Ce sera 20 à 30 ares à Namur”, explique Jean Houtart, administrateur-délégué des Viviers Properties. Le prix fait le même grand écart. Six ares dans la capitale s'échangent à la même somme que 20 à 30 ares en province. “Dans ce cas, c'est la bâtisse qui fait la différence”, souligne Aymeric Stévenart. A noter que la bonne disposition des mètres carrés est requise. Un long couloir, comme il en existe pour les jardins de ville dans certains quartiers bruxellois, ne provoque aucun coup de cœur.

**2 A quelle plus-value s'attendre ?** Difficile d'accorder les professionnels sur ce point, mais une tendance se dégage autour de 10 à 20 % d'augmentation dans le meilleur des cas. Tout est question de perception, aussi bien pour l'agent immobilier que pour l'acquéreur. “Le jardin ne se vend pas à hauteur de l'investissement nécessaire à son entretien ou à sa mise en valeur. Le coût d'une rocaille ou d'une fontaine ne se répercute pas tel quel. L'expert pur et dur ne valorise pas un jardin mais ne tient compte que de la valeur du mètre carré. Pourtant, en pratique, le jardin habille la mariée et la met en valeur”, pointe Aymeric Stévenart.

Attention, le jardin se valorise avec la brique et pas seul. Quand au retour sur investissement, il tient plus du rêve du passionné que de la réalité du marché immobilier. “J'ai déjà refusé de me charger de la vente d'un bien où le propriétaire voulait valoriser le jardin au prix coûtant. Je n'y serais pas arrivé”, glisse Jean Houtart.

**3 Qu'est-ce qui se valorise ?** Un arbre, un parterre, un bel escalier en pierre ? L'esthétique globale du jardin reste subjective mais n'empêche pas de dégager des éléments. Le premier commandement : ne pas en faire trop ! La nécessité d'être esclave de son jardin ou l'obligation de faire appel à un jardinier provoque l'effet inverse, la décote. Les professionnels sont unanimes, les gens ne veulent pas être enchaînés à leur jardin. “C'est parfois difficile à dire aux propriétaires qui sont amoureux de leur jardin”, lance Aymeric Stévenart. L'effet négatif est renforcé s'il ne reste plus assez de pelouse pour profiter de l'extérieur. Au deuxième rang, plusieurs éléments sortent du lot. Les terrasses ou les coins repos, l'exposition au soleil, les espaces ombragés ou la présence de l'eau sont autant d'éléments valorisants, sans compter les plantes ou les matériaux.

**4 Quand espérer profiter du gain ?** Vendre à l'apogée du jardin au printemps ou en été ? “C'est le réflexe de beaucoup de propriétaires. Mais comme ils ne sont pas les seuls, il y a affluence de biens sur le marché. Ce qui engendre une concurrence accrue”, prévient Jean Houtart. Même pour les prises de vue, le respect de la saisonnalité reste la bonne solution. Présenter des photos sous la neige au mois de mai ou des parterres fleuris en décembre est à éviter. Cela donne l'impression que le bien est à vendre depuis des mois, sans succès.”

## Les jardins d'autrefois se muent en attractions touristiques



Le parc du Château de Grand-Bigard se pare chaque année de 1 500 000 tulipes, jonquilles et autres bulbes grâce à Floralia Brussels.

Que faire d'un grand parc ? Très grand, voire trop grand, pour simplement s'y promener en famille. Et de la note de son entretien, que beaucoup préfèrent rapidement oublier ?

L'activité abritée par les vieilles pierres qui y sont généralement implantées, comme l'hôtellerie ou la location événementielle, peut suffire à rentabiliser la propriété. Et le jardin ? “L'exploitation du parc a généré 12 emplois”, explique Xavier Pelgrims de Bigard, conservateur du Château de Grand-Bigard et organisateur de Floralia Brussels, qui expose chaque année 1 500 000 tulipes, jonquilles et autres bulbes dans le parc du château. “Nous avons commencé avec 10 000 entrées. Aujourd'hui, notre moyenne annuelle s'élève à 25 000 visiteurs.”

La valorisation d'un jardin reste pourtant compliquée. “La rentabilité, je n'y crois pas vraiment”, confie Johanne Dendoncker, coordinatrice de l'ASBL Valorisation touristique des parcs et jardins exceptionnels

de Wallonie, en charge de la communication d'une dizaine de parcs et de domaines. Ce qui ne veut pas dire que l'activité ne permet pas aux anciens patrimoines de subsister. La survie et la conservation sont une chose, la rentabilité en est une autre.

### Concurrence bénéfique

Outre les aléas de la météo et les caprices de la nature, inhérents à l'activité, se faire connaître et attirer les visiteurs restent les principaux défis. “Nous sommes dans les catalogues japonais, nous devenons une attraction touristique”, glisse Xavier Pelgrims de Bigard. Et la concurrence des autres parcs ? “Chaque personne supplémentaire qui visite un parc est un atout. Le visiteur qui aime la nature se contente rarement d'un seul endroit. Plus les gens se rendent dans les jardins et les parcs, plus ils souhaitent en voir d'autres. Tout le secteur en profite.”

YdS



Le jardin se targue d'une certaine valeur, certes, mais il est difficile de la quantifier. Il ne se vend en tout cas pas à hauteur de l'investissement nécessaire à son entretien.



RENAISSANCE PROPERTIES



RENAISSANCE PROPERTIES



RENAISSANCE PROPERTIES

### 3 Questions à



D.R.

#### DIDIER MORAY

Président de l'Association belge des architectes de jardins et des architectes paysagistes (ABAJP)

#### 1 Quelles sont les tendances du jardin paysagé du XXI<sup>e</sup> siècle ?

*La nature se doit d'être... naturelle. Le jardin façonné par l'homme ne doit pas en avoir l'air. Cela se traduit par des massifs de type prairie ou des plantes persistantes et résistantes à la maladie. Les plantes indigènes sont remises en avant, même si ce n'est pas forcément une bonne chose. Elles ont tendance à s'étendre beaucoup plus que les plantes horticoles et, dans certains cas, à devenir envahissantes. Le jardin actuel est sobre, mais aussi fonctionnel. Un espace pour le jeu et la détente, un deuxième pour le repas et un troisième, plus utilitaire, avec le potager ou les arbres fruitiers. Sur le plan des lignes et des courbes, celles-ci sont fonction de l'architecture de la maison. Le lien est étroit dans la mesure où la continuité avec la cuisine et le salon est mise en avant. Le jardin qui permet de conserver un regard sur les enfants depuis l'intérieur est fortement apprécié.*

#### 2 Quel est le budget du jardin pensé par un architecte ?

*Cela dépend forcément de la surface à transformer et de ce que l'on veut y faire. La fourchette s'étend de 10 à 200 euros du mètre carré. C'est large, mais tout dépend de ce qu'on met dans le jardin. Le minéral est plus coûteux que le végétal. Il n'y a pas de fonction de base, comme dans la maison, donc tout est ouvert. La valeur de plantes jeunes ou celle de plantes qui ont déjà quelques années de vie est très différente. Cela permet de gagner du temps. Encore que déplanter et replanter provoque un stress énorme pour la plante, qui met du temps à s'en remettre. L'architecte de jardin peut aussi remplir une mission de consultance, pour donner les idées ou même réaliser un plan. Au propriétaire de décider ce qu'il met en place et qui s'en charge.*

#### 3 Un jardin paysager, c'est forcément beaucoup d'entretien ?

*Les gens en veulent toujours moins. C'est l'un des objectifs de la gestion différenciée. Trouver la plante qui s'adapte le mieux dès la conception du jardin. Oubliez, par exemple, les hêtres dans les petits jardins. En grandissant, ils finiront forcément par causer des nuisances. Au niveau de la taille, elle n'est plus systématique après la floraison. Des plantes atteignent des volumes qui sont prévisibles et qui ne seront pas dépassés, autant les prévoir. Et pourquoi ne pas combler le vide par des plantes annuelles, le temps que l'arbuste remplisse l'espace ? Cela évite l'envahissement, les coupes intensives et l'invasion des mauvaises herbes. Le choix raisonné de plantes permet de contenir l'entretien. Mais ce qui en demande le plus reste le gazon...*

**YdS**