



Jeff Cavens

ADONIS Jeff Cavens : « Bruxelles pourrait être l'une des métropoles les plus attractives d'Europe »

CEO d'Upsi et promoteur immobilier bien connu à Bruxelles, Jeff Cavens estime que la capitale dispose d'atouts considérables mais souffre encore de délais de permis excessifs, d'un déficit d'attractivité et d'un climat d'incertitude qui freine les investissements. Entretien avec 21News.



Publié par Harrison du Bus
13 juin 2026 à 07:35

RÉSUMÉ

Délais de permis, sécurité, prix de l'immobilier, attractivité de Bruxelles et investissement locatif : Jeff Cavens, CEO d'Upsi, livre son analyse du marché immobilier bruxellois.



Couverture complète sur **INTERVIEWS**



21News : Comment se porte aujourd'hui le marché immobilier bruxellois ?

Jeff Cavens : Bruxelles reste une ville extrêmement attractive. Elle dispose d'atouts considérables et pourrait facilement devenir l'une des métropoles les plus attractives d'Europe. Mais pour que ce potentiel puisse pleinement s'exprimer, il faut davantage de stabilité. Le principal problème auquel nous sommes confrontés aujourd'hui reste le délai des permis. Les procédures sont souvent longues et complexes, ce qui crée de l'incertitude pour les promoteurs, les investisseurs mais aussi pour les futurs acquéreurs. L'immobilier est un secteur qui nécessite de la visibilité sur le long terme. Lorsque les règles changent ou que les délais deviennent imprévisibles, cela freine naturellement les projets.

Les taux d'intérêt ont fortement remonté ces dernières années. Est-ce aujourd'hui la principale inquiétude du secteur ?

Jeff Cavens : Si l'on regarde les choses dans une perspective historique, les taux restent encore relativement raisonnables. Bien entendu, ils ont un impact sur la capacité d'emprunt et sur le coût d'acquisition des logements, mais je ne pense pas que ce soit aujourd'hui le facteur le plus préoccupant. Ce qui inquiète davantage les ménages, ce sont les incertitudes géopolitiques et économiques que nous observons partout dans le monde. Les conflits, les tensions internationales ou encore les interrogations sur la croissance économique ont un effet psychologique important. Les gens hésitent davantage à investir lorsqu'ils ont le sentiment que l'environnement général devient plus instable.

Quels sont aujourd'hui les principaux facteurs qui influencent le prix des logements ?

Jeff Cavens : Trois éléments jouent un rôle majeur. Les taux d'intérêt, bien sûr, mais aussi le coût des matériaux de construction et les délais administratifs. Lorsque les coûts de construction augmentent ou que les procédures s'allongent, cela finit forcément par se répercuter sur le prix final du logement. C'est une réalité économique difficile à contourner.

"

J'aime beaucoup Bruxelles et j'y ai moi-même vécu avec plaisir, mais il faut reconnaître que des questions comme la sécurité ou la propreté influencent l'image de la ville.

— Jeff Cavens

Malgré cela, Bruxelles reste nettement moins chère que d'autres capitales européennes. Comment l'expliquez-vous ?

Jeff Cavens : C'est effectivement une particularité intéressante. Bruxelles reste relativement abordable par rapport à plusieurs grandes villes européennes, y compris certaines où le pouvoir d'achat est inférieur. À mon sens, cela s'explique notamment par le fait que certaines personnes hésitent encore à vivre dans la capitale. J'aime beaucoup Bruxelles et j'y ai moi-même vécu avec plaisir, mais il faut reconnaître que des questions comme la sécurité ou la propreté influencent l'image de la ville. Beaucoup de ménages choisissent également la périphérie pour bénéficier d'un jardin ou d'une maison plus spacieuse. Cela limite une partie de la pression sur les prix que l'on observe dans d'autres capitales.

Pourtant, les villes semblent retrouver un certain attrait auprès de nombreux habitants.

Jeff Cavens : Absolument. Nous observons des évolutions démographiques importantes. Il y a davantage de personnes seules, davantage de ménages de petite taille et davantage de modes de vie urbains. Pour ces profils, la ville présente énormément d'avantages. Elle facilite les contacts sociaux, offre davantage de services de proximité et répond mieux à certains nouveaux modes de vie. Je pense que les centres urbains disposent encore d'un potentiel considérable pour les années à venir.

"

S'il y a une règle qui reste valable aujourd'hui comme hier, c'est celle-ci : la localisation, la localisation et la localisation. Je dirais même que ce critère est devenu encore plus important qu'auparavant.

— Jeff Cavens

Quel conseil donneriez-vous aujourd'hui à un particulier qui souhaite investir dans l'immobilier locatif ?

Jeff Cavens : Tout dépend évidemment du budget et de la localisation, mais les appartements d'une ou deux chambres restent généralement des produits très recherchés. Ils sont souvent plus faciles à louer et bénéficient d'un marché relativement large. Cela dit, il n'existe pas de recette universelle. Chaque projet doit être analysé individuellement. S'il y a une règle qui reste valable aujourd'hui comme hier, c'est celle-ci : la localisation, la localisation et la localisation. Je dirais même que ce critère est devenu encore plus important qu'auparavant. C'est lui qui continue à faire la différence sur le long terme.