



Building your Future



## L'importance de l'immobilier dans un portefeuille de placements **diversifié**

« Quel est l'investissement le plus judicieux ? »

Une question que se pose tout investisseur.

Il convient de nuancer la réponse. Une chose est sûre : à l'heure où le taux d'intérêt des comptes d'épargne est proche de zéro, il convient de diversifier son portefeuille de placements. Outre les investissements volatiles (actions, obligations ou matières premières), l'immobilier constitue toujours une solution sûre et rentable pour placer vos économies. Surtout en Belgique, où le marché de l'immobilier brille par sa stabilité.

Le principal critère au moment d'investir dans un bien immobilier ? La localisation. Les biens immobiliers dotés d'une localisation dite « AAA » sont les plus convoités. Bruxelles, capitale de l'Europe, en est l'exemple par excellence. Cet environnement urbain en plein essor est « the place to be » pour les bailleurs en quête de revenus locatifs stables. La raison est simple : étant donné la forte augmentation de la population et la hausse du nombre de locataires internationaux, la demande de logements à louer dépasse l'offre. Résultat de cette pénurie de logements : les maisons et appartements à louer sont très prisés.

Attention ! Cela ne veut pas dire que vous devez investir tête baissée à Bruxelles. Il importe de vous entourer de conseillers chevronnés. Des experts qui vous prodigueront des conseils personnalisés sur la gestion de patrimoine, la constitution de pension, l'optimisation fiscale... Bref, des spécialistes de l'immobilier qui vous garantiront une location sans souci. De quoi vous assurer un revenu mensuel intéressant pendant de nombreuses années et garder une poire pour la soif grâce à l'immobilier.

Notre conclusion ?

Osez investir dans l'immobilier, mais de manière réfléchie.

**« Osez investir  
dans l'immobilier,  
mais de manière  
réfléchie. »**





Résidence Porte Jacmain



# Brussels Projects : fier du passé paré pour l'avenir



Siège, avenue Jules Bordet à Evre

« 1989... Comme si c'était hier. Cela fait 25 ans que nous avons posé notre première pierre au centre de Bruxelles, au propre comme au figuré. Dans un moment comme celui-là, on se sent l'âme d'un pionnier. Une mentalité que nous avons conservée, grâce à un processus d'innovation constant. En 1992, nous sommes passés à la vitesse supérieure en fondant notre centre de location Brussels Business Flats (BBF). La cerise sur le gâteau ! Depuis lors, Brussels Projects propose un concept de placements complet et unique en son genre.

Brussels Projects : un acteur à la pointe de la tendance, qui façonne le paysage de notre capitale. Le terme 'appartement de service', un concept de placement unique et innovant, figure désormais dans le dictionnaire de tout investisseur qui se respecte.

---

— **Entreprise familiale qui, depuis 25 ans, renforce son expérience, ses connaissances et sa vision à long terme**

— **Pionnier en matière de concept de placements complet**

— **Continuité du service et du suivi**

---

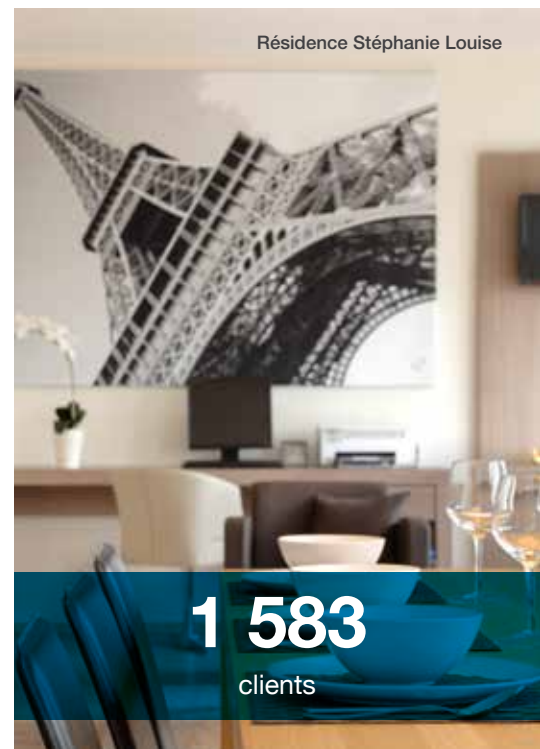
Les années et décennies suivantes ont vu évoluer le monde de l'immobilier à grande vitesse. Le pouvoir de séduction de la métropole qu'est Bruxelles a grimpé à vue d'œil, dopé par l'arrivée de l'UE et de nombreuses institutions internationales. Aujourd'hui, Bruxelles est non seulement la capitale de la Belgique, mais aussi celle de l'Europe. Elle fait figure de métropole internationale à dimension cosmopolite.

25 ans et de multiples appartements plus tard, nos premiers clients reviennent encore et toujours frapper à notre porte, ce qui a le don de motiver toute l'équipe. Une équipe qui répond aux demandes les plus diverses en matière d'immobilier de rapport. Quel plaisir de constater que ces clients se tournent toujours vers Brussels Projects après tant d'années !

C'est la raison pour laquelle nous veillons à assurer la continuité de notre entreprise familiale. La génération suivante est prête à perpétuer notre vision à long terme, avec l'aide de notre équipe professionnelle. Brussels Projects est paré pour les 25 ans à venir ! Ensemble, cultivons l'aura (inter)nationale de Bruxelles. »

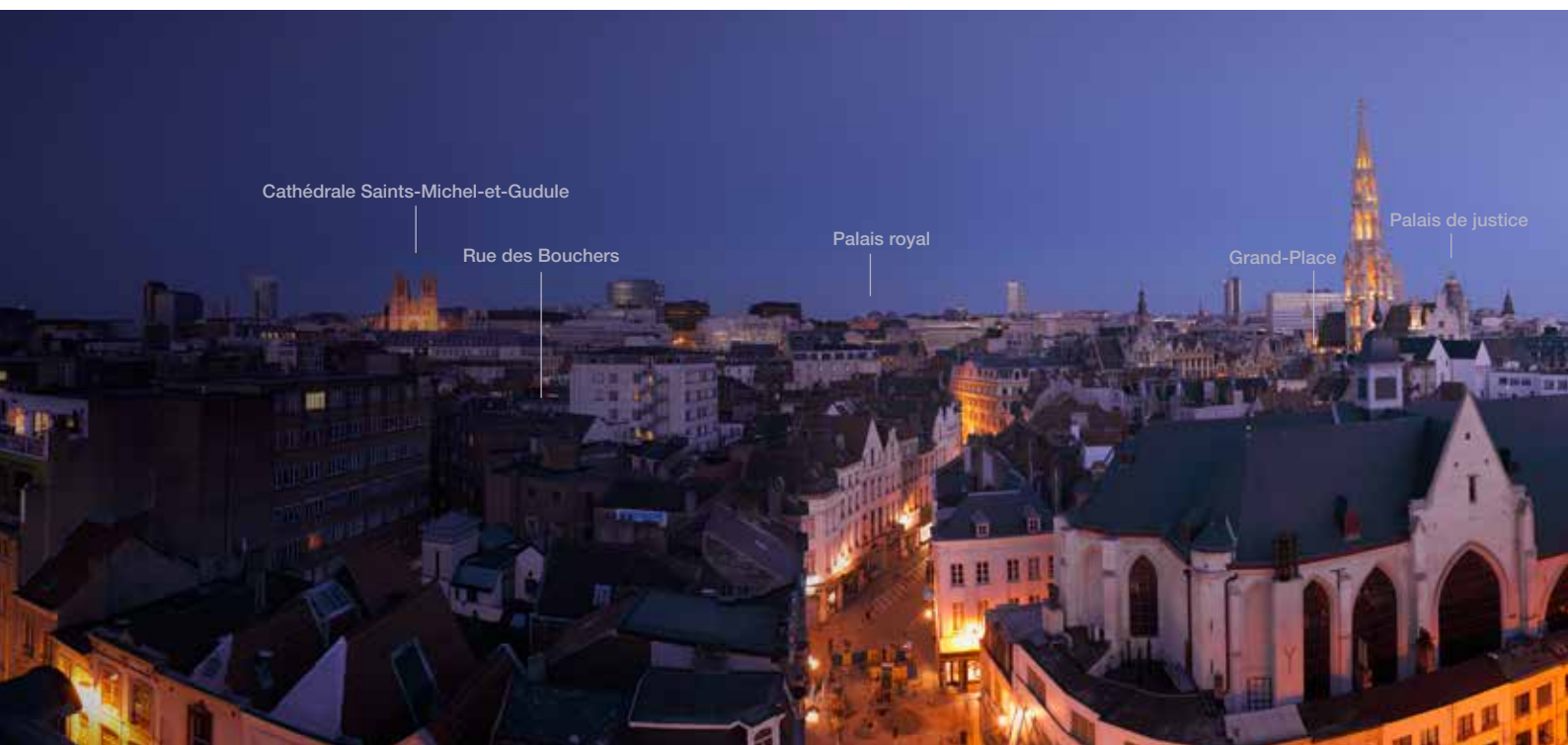
Bernard van Canneyt  
Gérant de Brussels Projects













# Bruxelles, moteur économique, politique et culturel de la Belgique



**Chambre avec vue**  
les appartements de notre résidence Brussels Square  
donnent sur les toits de la capitale et la Grand-Place de Bruxelles

Bruxelles ? Une métropole conviviale et abordable – les prix de l’immobilier sont beaucoup plus élevés chez nos voisins – où règne l’ambiance intimiste d’une charmante ville de province. Ruelles sinueuses, places baignées de lumière, ambiance internationale trépidante... Sans oublier la gastronomie : goûtez aux saveurs du monde dans l’un des innombrables restaurants et brasseries. Hospitalité garantie ! Vous l’aurez compris, Bruxelles ne manque pas d’atouts...

Difficile de ne pas se sentir chez soi à Bruxelles. La ville a su conserver son charme et son intimité. Personne ne résiste à ce cocktail inimitable de diversité culturelle teintée d’une authentique couleur locale.

Le cœur historique de Bruxelles bat au rythme de la mode, du design et de la créativité. Côté shopping, les grandes chaînes de la rue Neuve et les maisons de haute couture de l’avenue Louise garantissent des heures de plaisir.

Les curiosités que sont la Grand-Place, l’Atomium et le Manneken-Pis attirent les touristes du monde entier. Quand ils ne dégustent pas une gueuze ou une krieg, les visiteurs se laissent tenter par des gaufres de Bruxelles ou des pralines. Ils ne passent pas non plus à côté des secrets que cachent la rue Antoine Dansaert, les Halles Saint-Géry, la place Sainte-Catherine, la place du Châtelain, le Sablon ou encore Flagey. Envie d’échapper à la frénésie de la ville ? Faites une halte dans l’une des oasis de verdure dont regorge la ville.

Bruxelles, le plaisir à l’état pur.

---

📍 **Appartements à Amsterdam : 2 x plus chers**

📍 **Appartements à Paris : 3 x plus chers**

📍 **Appartements à Londres : 4 x plus chers**

---



- 
- De nombreux expatriés qui travaillent à l'UE, à l'OTAN, dans les multinationales ou dans des entreprises internationales
  - 3 eurocrates sur 5 habitent à Bruxelles
  - Augmentation de la population à Bruxelles à l'horizon 2020 : 170 000 habitants
- 

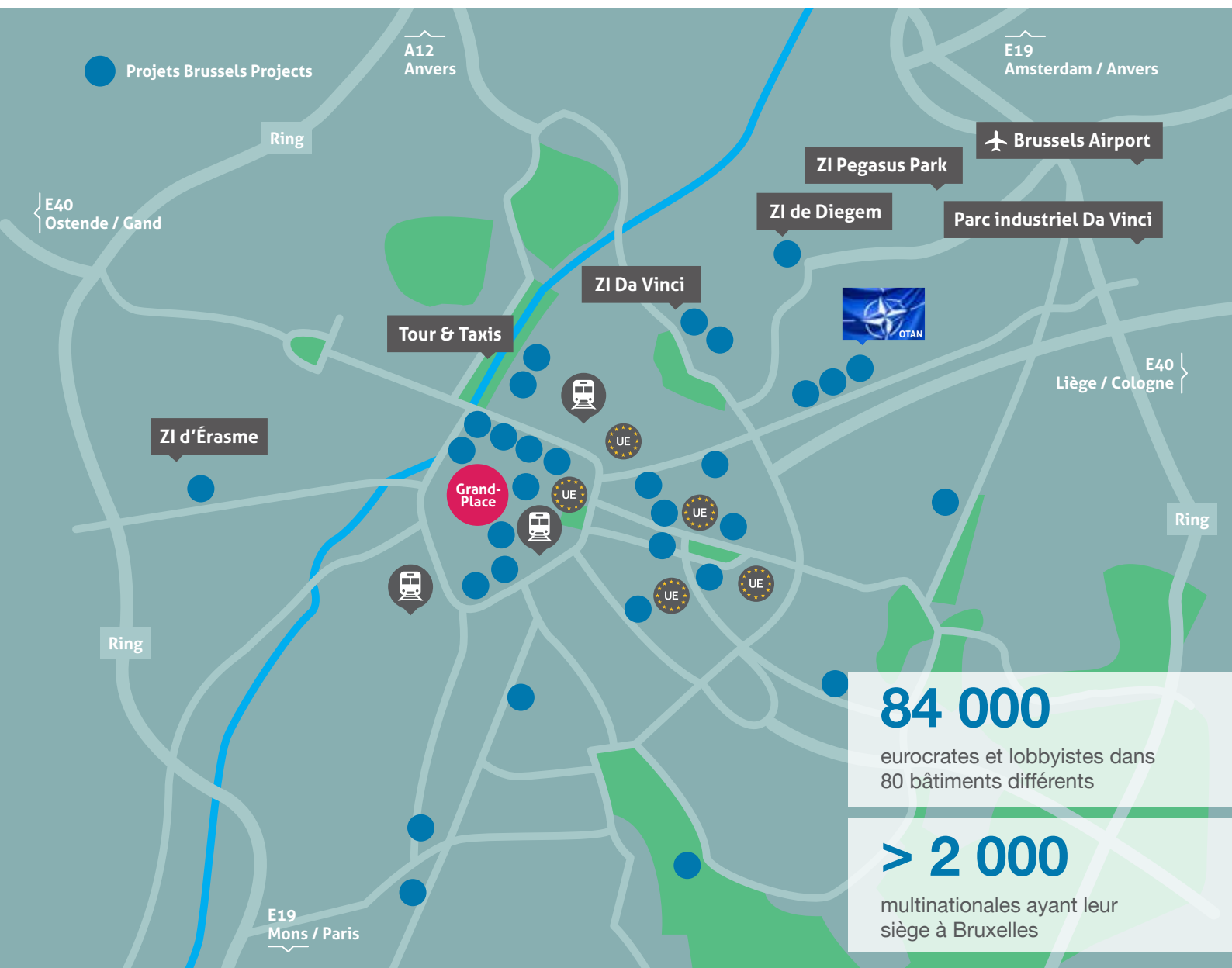
Bruxelles n'est pas seulement la capitale de la Belgique. C'est aussi le centre névralgique de l'Europe. Sur le plan géographique, bien sûr, mais aussi au niveau économique et politique. Bruxelles accueille le quartier général d'institutions internationales d'envergure, notamment l'Union européenne et l'OTAN. Plus de 2 000 multinationales et entreprises internationales ont également choisi d'y installer leur siège (européen).

Une décision logique quand on connaît les atouts de la ville : maîtrise des langues, main-d'œuvre qualifiée en abondance, accès aisé aux marchés, aux consommateurs et aux clients. Les locataires internationaux sont donc légion. Quand on ajoute les 20 000 lobbyistes, le nombre d'expatriés internationaux dépasse même largement le seuil symbolique des 100 000.

Autant de professionnels qui cherchent un appartement confortable, proche de leur lieu de travail, et qui sont disposés à y mettre le prix. Notre service de location professionnel se charge de vous mettre en contact, vous l'investisseur/le bailleur, avec le locataire international que vous cherchez : concordance parfaite garantie !



# Bruxelles, le centre névralgique de l'Europe



Brussels Projects a le don de dénicher les emplacements stratégiques. Au début d'un projet d'investissement, nos experts immobiliers se chargent d'acquérir les bons emplacements en s'appuyant sur les connaissances du marché de l'immobilier bruxellois qu'ils ont engrangées au fil des années.

Mais nous ne nous contentons pas de faire appel à notre expérience passée. Nous passons aussi les récentes évolutions au crible. Notre département de prospection de terrain examine les futurs besoins en matière de logement via des études de marché.

En tant que capitale de l'Europe et siège de l'OTAN, Bruxelles ne cesse de gagner en intérêt. Vu la demande d'environnements où il fait bon vivre, la ville voit fleurir de nouveaux quartiers tels que la zone du canal de Bruxelles, le nord et l'ouest de Bruxelles...

Brussels Projects vous permet de vous tourner vers l'avenir dès aujourd'hui et de découvrir les endroits prisés qui auront la cote en 2020 (et après). Nous construisons des appartements de qualité là où la demande est la plus importante : nos longues années d'expérience nous ont appris l'art d'investir dans des emplacements stratégiques.



1989



**1<sup>er</sup> projet**  
Lambermont

1992



**Lancement de BBF**  
Notre service interne de location

1995



**10<sup>e</sup> projet**  
Dunant Gardens

2002



**Nouveau siège**  
à Evere



Résidence Porte Jacqmain (architecte : Marc Corbiau), juste à côté du site bruxellois d'Euroclear, au cœur du quartier financier.  
Euroclear Belgium emploie plus de 3 500 collaborateurs et assure le règlement de la plupart des opérations boursières.



2003

2008

2011

2014



**30<sup>e</sup> projet**  
Sablon



**100<sup>e</sup>**  
collaborateur



**2 000<sup>e</sup>**  
appartement



Brussels Projects a  
**25 ans**







Résidence Water View



**25 ans**  
d'expérience



**Des chefs de projets internes**



## L'enthousiasme d'une équipe de construction professionnelle



Équipe chargée de construction et chefs de projets

- 
- **Chefs de projets expérimentés en interne**
  - **Dernières tendances en matière d'architecture et de choix des matériaux**
  - **Matériaux écoénergétiques et écologiques**
  - **Développement/construction durable**
  - **Technologies de pointe**
- 

« Notre entreprise a énormément évolué ces dernières décennies, ce qui nous permet aujourd'hui de gérer nous-mêmes l'ensemble du processus de construction. De la recherche du terrain à bâtir idéal à la construction du projet, en passant par le dessin des plans : notre équipe professionnelle de plus de 100 collaborateurs assure un suivi minutieux.

La phase de construction se déroule de manière réfléchie, de la première ligne à la touche finale. En misant résolument sur des matériaux de qualité, écoénergétiques et durables, nous sommes à même de construire des appartements de rapport écologiques. Nos architectes de renom se chargent de les ponctuer d'une touche tendance, calquée sur les besoins des futurs locataires. »

Équipe chargée de la construction et des chefs de projets



Un pharmacien indépendant cherche, tout au long de sa carrière, des placements sûrs et rentables. J'ai acheté un appartement dans la région et un à la côte. Au fil du temps, j'en ai eu assez d'intervenir pour un locataire qui casse quelque chose ou qui ne paie pas son loyer en temps et en heure. Lorsque j'ai vu la première publicité de Brussels Projects dans le journal, en 1994, j'ai d'emblée été séduit par le concept. Grâce à leur service de location BBF, je n'ai plus reçu le moindre coup de fil d'un locataire (en 20 ans) : le service de location règle tout à ma place. Mon code personnel me permet de suivre facilement le statut de mes appartements en ligne, via « my BBF ». Bien que mes achats immobiliers aient pris beaucoup de valeur, je ne les revends pas ! Dans quoi investirais-je ?

**Didier M.**  
Propriétaire de 11 appartements

Nous avons presque fini de payer notre maison quand nous avons cherché un nouvel investissement potentiel. Vu les taux intéressants sur les prêts, nous avons d'emblée pensé à l'immobilier. Nous sommes entrés en contact avec Brussels Projects par l'intermédiaire d'amis à nous. À l'issue de l'entretien préliminaire, nous n'avions plus le moindre doute sur les avantages d'un investissement immobilier à Bruxelles : nous cherchions, en effet, des locataires de qualité. Comme nous détestons la paperasserie administrative, nous avons décidé de faire confiance à Brussels Projects. Grâce à leur service de location BBF, nous parvenons à louer nos appartements à des travailleurs de multinationales et d'institutions européennes. Nous sommes sûrs de nos revenus locatifs et nous ne devons pas nous rendre à Bruxelles pour chercher des locataires. Nous ne regrettons absolument pas notre décision, car il ne faut pas se mentir : un compte d'épargne ne rapporte presque plus rien.

**Els P.**  
Propriétaire de 3 appartements





## Les **points forts** d'un **concept de placements complet**



Equipe conseillers en placements

« On n'effectue pas un placement immobilier comme on achète une paire de chaussures ou comme si on faisait ses courses au supermarché. Une décision d'une telle importance nécessite de faire appel aux conseils d'une entreprise de construction chevronnée qui dispose d'une riche connaissance du marché.

**« Nous plaçons toujours  
votre intérêt au centre de  
nos préoccupations. »**

---

 **Suivi et service avant, pendant  
et après la vente**

 **Conseils en matière de portefeuille  
de placements**

 **Rendement élevé grâce  
aux locataires internationaux**

---

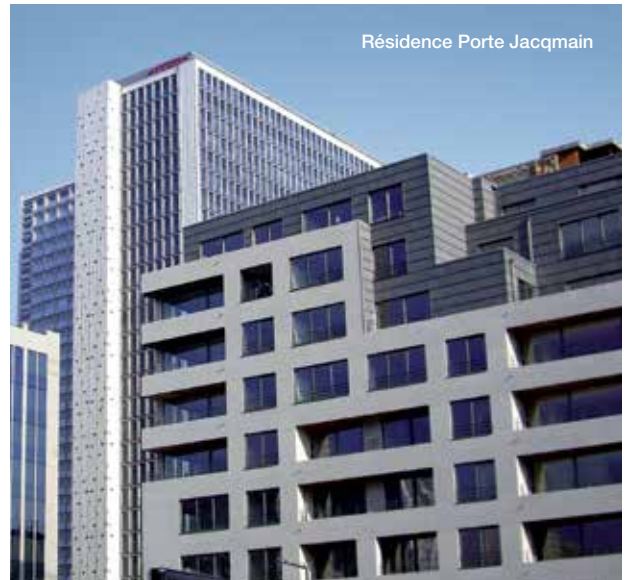
Brussels Projects se fait un plaisir de vous assister dans votre démarche. Nos conseillers en placements vous prodiguent des conseils sans engagement. Nous vous aidons à choisir le placement immobilier idéal, garant d'un rendement élevé. Sans oublier l'optimisation fiscale, y compris en vue de la succession. Comptez sur nous pour vous aider à gérer efficacement les euros que vous avez péniblement gagnés.

Brussels Projects cherche à instaurer une relation franche, basée sur la confiance et la satisfaction. Nous plaçons toujours l'intérêt du client au centre de nos préoccupations. Nos contacts ne prennent donc pas fin après l'achat de votre appartement. Notre service de location professionnel garantit une location sans souci et un suivi impeccable. À la clé ? Un rendement plus élevé. Un concept de placements complet, dans tous les sens du terme. Le service de A à Z ! »

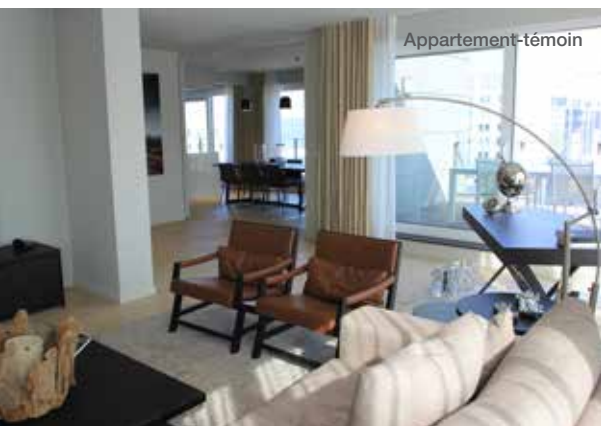
Louis Van Hulle  
Conseiller en placements



Résidence Manhattan View



Résidence Porte Jacquain



Appartement-témoin



Résidence Clos Folon



Résidence Pelikaan



Résidence Lambermont Gardens







Appartement-témoin



Résidence Brussels Square



Résidence Water View



Vue de la résidence  
Manhattan View





**32**

collaborateurs

#### « Réparer une fuite depuis son canapé »

Investir dans l'immobilier, puis louer son appartement à des locataires soigneux. Tel est le rêve de tout investisseur. Mais tout n'est pas toujours aussi rose : un robinet qui fuit, un problème électrique, une armoire cassée... C'est là que BBF Technics entre en scène. Nos spécialistes compétents et dévoués résolvent les éventuels problèmes avec rapidité et précision. Inutile de vous rendre à Bruxelles au moindre souci : vous coordonnez les travaux de chez vous.

Vous pouvez également compter sur nous pour des travaux de plus grande ampleur. Rénovation complète ou simple coup de neuf ? Un appel téléphonique suffit. Nous sommes joignables 24 h/24, 7 jours/7. Une exclusivité sur le marché !

Le contrat d'entretien de BBF Technics est le meilleur moyen de garantir le bonheur du locataire, et donc du bailleur.

**Christophe H.**  
Responsable de BBF Technics

#### « Vivre à deux pas de son travail et du centre-ville »

En tant que professionnel ambitieux, j'ai délibérément choisi d'embrasser une carrière internationale. Mon travail m'amène à séjourner régulièrement à Bruxelles, une ville d'affaires qui ne cesse d'asseoir sa réputation internationale.

Lors de mes séjours à Bruxelles, je choisis systématiquement des appartements à louer de Brussels Projects. Les raisons ? Elles sont nombreuses, mais j'apprécie particulièrement le confort et la qualité. Brussels Projects me propose toujours des solutions optimales et abordables, idéalement situées dans la capitale.

Grâce au contrat flexible du service d'entretien et de réparation, les éventuels désagréments sont résolus en un rien de temps. Les appartements sont, par ailleurs, toujours situés à proximité de mon lieu de travail et du centre-ville. Une chance ! Après tout, il y a une vie après les heures de bureau : quoi de plus humain ? (Rires)

**Michael M.**  
Expatrié







**4 035**

contrats de location par an





Service de location BBF

-  **Leader du marché des services de location à Bruxelles**
-  **Location sans souci**
-  **BBF Technics**
-  **Agence de location propre au sein de l'OTAN**



Nouveau siège de l'OTAN

**« Nous vous aidons à  
gérer efficacement votre  
patrimoine, avec un  
rendement maximal. »**

« Lorsque vous investissez dans l'immobilier, vous visez un rendement maximal. Pour l'atteindre, votre appartement doit être loué en permanence.

La réalisation de cette occupation optimale est justement la spécialité de Brussels Projects. Notre service de location professionnel Brussels Business Flats se charge de la mise en location, du suivi administratif et de l'entretien de votre investissement immobilier. Notre équipe motivée (32 collaborateurs) accorde énormément d'importance au service et se tient à la disposition des locataires et des bailleurs, à tous les niveaux.

BBF connaît les locataires internationaux mieux que quiconque. Nous suivons ce public de près grâce à une collaboration étroite avec des entreprises internationales, des multinationales et l'UE. Nous sommes, en outre, le seul acteur du marché à disposer d'un bureau au sein du siège de l'OTAN. En tant que leader incontesté du marché, BBF compte plus de 23 ans d'expérience et quatre bureaux répartis à Bruxelles. »

Joël Vanmellaert  
Gérant de BBF





# 25 ans d'expérience

au service de **chaque nouveau projet**

Brussels Projects a fait son entrée sur le marché bruxellois de l'immobilier en 1989 en lançant un nouveau concept de placements. Cet esprit d'innovation hante toujours les couloirs de l'entreprise, dans le bon sens du terme, bien sûr.

Aujourd'hui, plus de 25 ans et 35 projets plus tard, Brussels Projects a conservé sa mentalité de pionnier. Nous voulons être une entreprise visionnaire qui bâtit des projets basés sur 25 ans d'expérience et de connaissances et dotés d'une vision d'avenir claire.

Pour ce faire, nous avons besoin d'une équipe solide qui associe la connaissance du métier à de bonnes relations avec les clients. Nous avons un rêve commun, que nous nous employons à concrétiser au quotidien. Notre objectif ? Construire ensemble le futur de Bruxelles.

---

 **Connaissances et expérience au service de chaque nouveau projet**

 **Prévision des besoins des investisseurs et des locataires**

 **Continuité du service, qualité et rendement**

---

