



**Architecture**  
Une résidence de 600 m<sup>2</sup> entièrement construite en béton couleur chocolat. Un projet original d'un duo d'architectes belge et britannique. P.5

**On visite pour vous !**  
Chaque semaine, nos journalistes visitent un bien de la rubrique « petites annonces »

Nivelles : Bien d'exception : ent. rénov. 650 m<sup>2</sup>, 2,5 h piscine ext. chauffée. Equip. gde veranda. Possib. 2 sdb. Décor. Prix: 1.250.000 euros. www.bradley-immo.be



**Annonce à la loupe**  
Un moulin à Nivelles dévoile ses pièces de manière inattendue, au détour d'un escalier ou d'un couloir voûté. P. 2

TOUTES LES ANNONCES IMMOBILIÈRES « À VENDRE/À LOUER » EN BELGIQUE ET À L'ÉTRANGER > P.9

LE SOIR

# lesoirimm

▲ b to b P.4



Realty réunira les professionnels de l'immobilier à Bruxelles, du 24 au 26 mai sur le site de Tour et Taxis.

Rencontre avec Gregory Olszowski, le group exhibition manager du salon Realty, le Mipim version belge.

L'ESSENTIEL

- Propriétaires, sachez-le : le bail classique n'est pas l'unique solution.
- Le marché des meublés loués à court terme existe depuis 20 ans.
- La cible : expatriés et hommes d'affaires.
- N'oubliez pas les touristes.



▲ Rencontre P.2

C'est à l'approche de la trentaine que Paul Hougart a mis sur pied Les Viviers Properties. Depuis toujours, l'immobilier et l'architecture l'attiraient : « Ce que j'aime dans l'immobilier, c'est que chaque bâtiment a son histoire. »



▲ En chiffres

**5,6**  
En millions, c'est le nombre de nuitées réservées dans les hôtels de Bruxelles en 2010. 60% furent occupées par des hommes d'affaires.

▲ Sur le Net

- Des salles de bains pour tous les budgets.
- Laissez entrer la lumière... naturelle.

lesoir.be

A consulter sur www.lesoirimmo.be

▲ Santé P. 7



L'air dans nos habitations est souvent plus pollué que l'air extérieur. Le Crioc dresse un inventaire des gestes utiles à la lutte pour un environnement sain dans nos lieux de vie.

## Quand votre appart devient un hôtel

Sur le marché locatif, le bail traditionnel de 9 ans a beau régner en maître, il n'est pas le seul. Présent depuis des années, le court terme prend de l'ampleur, gagnant ses galons de formule crédible et viable. L'offre est là : propriétaires lassés d'être liés à un locataire pas forcément fiable, en passe de s'établir à l'étranger ou disposant d'un bien libre une partie de l'année. La demande suit : touristes et hommes d'affaires fatigués de l'hôtel, expatriés temporaires ou familles dont le logis va subir des travaux. Par exemple.

« Installé depuis plus de 20 ans, ce marché est mature », signale Michel Vanvinckenroye, administrateur de l'agence Trevi-Immocom. Pourtant, l'analyser n'est pas chose aisée. « Il n'est pas du tout transparent, confirme Charles-Antoine Van Aelst,

investment manager pour la sifci résidentielle Aedifica, dont 272 appartements sont destinés à la location court terme via le site Immo Apartments. Peu d'informations disponibles, peu de grands joueurs. »

Les touristes encore peu visés

Qu'elles se nomment Brussels Business Flats (BBF), Brussels Rentals, Macnash Furnished, Rent A Flat ou Trevi-Immocom, de nombreuses agences offrent studios, appartements ou maisons meublés à la location court terme, presque exclusivement à Bruxelles, dans des quartiers centraux ou situés à proximité d'institutions internationales et bénéficiant d'une bonne desserte en transports en commun. Si BBF gère uniquement les appartements vendus par Château Promotion, d'autres accueillent les biens de Monsieur et Madame

Tout-le-Monde.

Bien sûr, ce type de contrat nécessite nettement plus de suivi qu'un bail classique - d'où l'intérêt de confier la gestion à une agence. « Les loyers perçus pour du meublé sont plus élevés d'environ 30 % », estime Patrick Menache, à la tête du réseau Macnash Associates. « Et le taux d'occupation flirte avec les 90 % », ajoute Michel Vanvinckenroye - à condition que la qualité soit au rendez-vous. « Le court terme offre plus de sécurité quant au paiement des loyers. Et répond à des situations particulières. Ainsi, les petits studios se louent plus facilement s'ils sont meublés. »

La clientèle ? Plus de 95 % d'expatriés ou hommes d'affaires venus travailler à Bruxelles - ce qui rend le secteur sensible à la conjoncture économique. Très peu de touristes ou de particuliers. La plupart des acteurs exigent une

durée minimum de location, de un à six mois. Difficile de trouver plus court via une agence. Une exception : Immo Apartments, qui impose un séjour minimal de quatre jours. Mais, composé exclusivement de biens appartenant à Aedifica, son portefeuille locatif n'est pas ouvert aux propriétaires particuliers.

Afin de proposer leur(s) bien(s) à une clientèle friande de séjours plus courts, comme les touristes, ou à des gens à la recherche d'un bien provisoire (travaux, divorce...), les propriétaires doivent souvent se débrouiller seuls, en créant leur propre page Web ou en plaçant des annonces sur des sites spécialisés. C'est ce qui rend originale la démarche de Ze Agency, dont l'activité est détaillée dans ce supplément. BENOÎT MATHIEU

Lire en page 3.

A 5 ans, je dessinais ma piscine...

www.SWIMMINGPOOLS.be

« A 23 ans, j'ai construit la première et depuis bientôt 50 ans, je ne cesse de développer notre savoir-faire pour vous offrir les piscines les plus belles, alliant qualité, durabilité, créativité et technique de construction d'avant-garde. SwimmingPools a fait de mon rêve une réalité... Ne commettez pas l'erreur de construire une piscine sans nous avoir consulté! »



Piscines intérieures - extérieures - publiques - Rénovations - Projets spéciaux  
WORTEGEM-PETEGEM TESSENDERLO OVERIJSE TÉL. : +32(0)2 657 39 16