



**Xavier Pierlet**, 46 ans, vient de rejoindre en tant que directeur d'investissement l'équipe du promoteur et investisseur carolo Equilis. Avant cela, il s'est occupé de développement et d'investissement. **P.2**

**Denée (Anhé)** : spacieux gîte de prestige à v., 7 ch, 7sdb, salle de projection, salle de jeu, beau jardin avec terrasse. Capacité : 12 personnes. Prix : 1.100.000 euros. Infos : 071-79.81.57



Ce prestigieux gîte de 21 pièces situé dans la région de Maredsous dispose de 7 chambres et bénéficie d'un aménagement soigné. Il est vendu avec son mobilier et son nom de domaine.

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

LE SOIR

# lesoirimmo

▲ Villégiature P.6-7



La location de villas ne connaît pas la crise. La preuve par le site internet mygreek-villa.com, créé par Victor Camhis et qui recense 250 villas dans un pays où beaucoup de Grecs sont contraints de louer leur bien pour surmonter les difficultés actuelles.

## Le luxe s'impose désormais partout



Au premier plan, le projet Cond'Or, et un peu plus loin celui intitulé Toison d'Or sur l'avenue éponyme à Bruxelles. Deux projets emblématiques dédiés au prestige qui en côtoient désormais beaucoup d'autres dans la capitale. © JASPERS & EYERS AND PARTNERS

▲ Immobilier P.3



**Alexander Hodac**, âgé de 34 ans, est le nouveau patron d'Immobel. Son premier défi est de taille puisqu'il devra augmenter la rentabilité financière de certains projets qui sont dans les cartons de cet acteur majeur dans le développement immobilier en Belgique.

► Notre baromètre confectionné avec ImmoVlan et le bureau d'analyses de Crombrughe & Partners se penche sur les biens de prestige en Belgique. ► Ceux-ci atteignent des prix record.

**E**n termes immobiliers, la Belgique reste la Belgique, c'est-à-dire un pays où l'on ne dépense pas des sommes folles pour se loger. Mais c'est à chaque jour qui passe un peu moins vrai, même si l'on reste loin, et parfois

même très loin, des valeurs affichées dans les grandes capitales avoisinantes comme Londres, Paris ou Milan, pour ne citer que celles-là.

Dans le segment des biens de prestige que nous avons passés à la loupe grâce à la banque de données d'ImmoVlan et passées au peigne fin pour nous par le bureau d'experts de Crombrughe & Partners, c'est nettement moins vrai.

Chez nous, il n'est plus rare de trouver des appartements dont la cote atteint plusieurs millions d'euros, une norme qui aurait été jugée fantaisiste il y a dix ou quinze ans. Et c'est vrai dans certains projets emblématiques de Bruxelles, mais aussi dans

d'autres qui voient le jour dans des zones plus éloignées de la capitale. Car le luxe se trouve aujourd'hui un peu partout, soit dans le Brabant wallon (mais là, ce n'est pas nouveau), à la Côte (pas nouveau non plus), en Wallonie et en Flandre.

Dans la capitale, les sites dédiés au prestige se bousculent. Par le passé, seul le rectangle d'or posé en bordure du Bois de la Cambre et appelé pompeusement « Square des milliardaires » pouvait se targuer de cette appellation.

L'arrivée des Français a braqué les projecteurs – et fait monter les prix – dans des communes et des quartiers autrefois abordables. Tout profite pour celui qui

y possède un bien qu'il veut vendre, beaucoup moins intéressant pour qui veut s'y installer.

Aujourd'hui, ces endroits dorés de Bruxelles pour gens fortunés s'appellent Cond'Or, Toison d'Or, Brugmann Square, The Cross House, Up-Site, Chambon, Parc Savoy ou Louise 340.

Le plus surprenant n'est pas tant de voir les prix annoncés pour acquérir un penthouse ou un duplex (voire un triplex), mais bien de constater la rapidité à laquelle ils trouvent des acquéreurs. Souvent, ils sont les premiers à partir une fois la commercialisation lancée.

PAOLO LEONARDI

LIRE EN PAGES 4 ET 5

▲ Le chiffre

**500**  
C'est le nombre d'ingénieurs qu'il faudrait en plus par an en Belgique. Un chiffre communiqué par trois fédérations d'entreprises regroupant les secteurs technologique, chimique et de la construction : Agoria, la Confédération Construction et Essenscia.

▲ Plus sur le Net



- L'Intercommunale du Brabant wallon développe son parc immobilier, notamment en mettant la main sur le centre Monnet à Louvain-la-Neuve.
- La vente en viager présente des atouts, tant pour le vendeur que pour l'acquéreur.

**S**ur [lesoirimmo.be](http://lesoirimmo.be)



## LEISURE POOLS

Groupe ServiMat.be



Votre piscine à prix fou!

\*Voir conditions en magasin. Offre valable du 01/09 au 31/12/2015

**071/25.35.25. [www.leisure-pools.be](http://www.leisure-pools.be)**

**TVA 21%**

**offerte\***

jusqu'au 31 décembre 2015

*Offre spéciale fin de saison*

21862300

▲ Villégiature

# La location de villas en Grèce n

- Créé par un Grec installé en Belgique depuis plus de trente ans, le site belge My Greek Villa a connu en un an une remarquable expansion.
- Crise oblige, beaucoup de Grecs sont aujourd'hui obligés de louer leur bien.



Pour faire face aux nombreuses taxes auxquelles ils sont aujourd'hui soumis, les Grecs louent leur villas. Victor Camhis a créé un site qui recense quelque 250 villas à louer. © DR

**A** l'âge de 38 ans, Victor Camhis s'est dit que le temps était venu de puiser profondément dans ses origines grecques. Né à Athènes où il vécut jusqu'à l'âge de 7 ans avant de mettre le cap sur Bruxelles, ce personnage d'un naturel résolument optimiste a pas mal bourlingué dans le milieu de l'hôtellerie avant de lancer, voici un an, son propre business, entendez un site de location de villas en Grèce.

Après avoir suivi des études à l'école hôtelière de Manchester, Victor Camhis a d'abord travaillé à l'hôtel Hilton, l'enseigne située sur le boulevard de Water-

loo (devenue aujourd'hui The Hotel), avant d'apporter sa pierre à l'édifice des JO d'Athènes en 2004. « J'étais le responsable du séjour des envoyés spéciaux de la chaîne américaine NBC, se souvient-il. Cela faisait tout de même 2.000 personnes à loger dans un village qui leur était réservé dans le centre d'Athènes. Une expérience intéressante... »

Après les Jeux, notre homme devient directeur commercial de l'hôtel Châtelain, près de la place du même nom, une fonction qu'il exercera également à l'hôtel Bloom, avant de revenir au Châtelain, cette fois en tant que directeur général. Un poste qu'il occupera pendant quatre

ans. Mais l'envie de voler de ses propres ailes le démange. « En 2014, j'ai franchi le cap, dit-il avec une pointe de fierté dans la voix. Mon père et moi possédons deux villas sur l'île de Kea. L'idée de départ était de savoir comment nous pourrions les louer pour les vacances. J'ai décidé de créer un site internet. Mygreek-villa.com était né... »

Au départ, seules les villas « Melita » et « Lavenda » (les sienes) s'y trouvent. Rapidement, toutefois, elles sont rejointes par d'autres bâtisses aux noms qui ne laissent aucun doute quant au pays où elles se trouvent : Athina, Iliada, Eratos, Veatriki ou Passitheia. « Aujourd'hui,

mygreek-villa.com compte 250 villas situées dans 40 destinations différentes. Dans les Cyclades, évidemment, mais aussi dans les autres îles du pays, comme les îles Ioniennes, Corfou, Rhodes et la Crète. Nous avons également des villas sur le continent, le long de la Riviera athénienne. »

Pour les propriétaires, l'intérêt d'être sur le site créé par Victor est simple : leur bien jouit d'une visibilité internationale sur un site rédigé en trois langues. « Nous avons surtout des locataires belges, hollandais, suisses, français et luxembourgeois mais la clientèle peut venir du monde entier, explique le concepteur.

Une fois qu'un bien rentre sur le site, on s'occupe de toute la partie administrative, comme le contrat de location ou les modalités de paiement. Le propriétaire ne s'occupe de rien jusqu'à l'arrivée des locataires dans sa propriété. »

Mais là ne s'arrête pas la mission de mygreek-villa.com. « Grâce à des relations privilégiées que j'ai nouées avec des locaux, on propose également différents services, insiste Victor Camhis, comme la location d'un bateau privé pour faire le tour de l'île, un chef privé à domicile pour la confection de petits plats, une baby-sitter, la location d'une voiture ou, pourquoi pas, d'un hélicoptère. Bref, on

## île de Kea « Elle va devenir une destination de luxe dans les cinq ans »

**C**hristos Liodakis ne fait pas ses 67 ans. Sur la terrasse du restaurant « To Spiti » (la maison) qu'il a fait construire à flanc de colline sur les hauteurs de Ioulida, cet agriculteur devenu paysagiste qui s'est lancé avec succès dans l'immobilier il y a plusieurs années savoure la brise de fin de journée.

Construit en escaliers sur une pente qui dévale jusqu'à la mer, ce nouveau lieu branché offre une vue tout simplement époustouflante sur la capitale de l'île de Kea. « Je suis venu sur l'île il y a 37 ans en sodiack pour rendre visite à un ami, explique Christos. Pendant ma visite, le vent s'est malheureusement levé et je n'ai pas pu rentrer à Athènes. Je suis resté bloqué à Kea pendant une semaine... »

Le temps pour lui de découvrir cette île bercée par la douceur de vivre et qui a su rester authentique. « Depuis, j'y ai acheté plusieurs terrains parce que j'ai senti que l'île était un excellent investissement, poursuit notre homme. Près de quarante ans plus tard, je ne me suis pas trompé. »

### Kea doit son essor avant tout aux Athéniens qui ont commencé à y construire il y a vingt ans

A 50 mètres du restaurant, ce chef d'entreprise dans l'âme a construit il y a sept ans un ensemble de 24 villas. Baptisé « Kea Villas », ce mini-resort avec une (mini)-piscine commune a été bâti au départ dans l'idée de revendre les demeures une fois construites. Mais la crise est passée par là. Et les prix ont chuté, parfois jusqu'à

40%. « Je ne voulais pas les vendre pour des croûtes de pain, alors j'ai décidé de les mettre en location, explique Christos.

Ceci dit, on a tout de même réussi à vendre 2 villas. Ce sont d'excellents produits pour des investisseurs car on peut s'occuper de la mise en location future par les propriétaires. Leur valeur réelle varie entre 300.000 et 330.000 euros. Aujourd'hui, les prix de vente oscillent entre 150.000 et 200.000 euros pour une 3 chambres. »

Un prix jugé acceptable par Christos Liodakis, également patron de Kea Invest, la société par laquelle s'effectuent les transactions. « Je crois fermement à l'avenir de Kea, dit-il. Les villas, et maintenant le restaurant, en sont la preuve. C'est une île qui va monter en puissance et devenir d'ici cinq ans une destination de luxe, notamment car plusieurs projets hôteliers sont dans les cartons. »

Kea doit son essor avant tout aux Athéniens qui ont commencé à y construire il y a vingt ans. Beaucoup y possèdent leur résidence se-

condaire et acheter peut être très intéressant puisqu'on y parle de prix flirtant avec les 1.700 euros/m<sup>2</sup>. « Je viens très souvent ici, insiste notre hôte. C'est facile. Je me lève à 7h30 à Athènes, je prends le bateau à 8h30 et une heure plus tard, je suis arrivé... »

La décoration des Kea Villas est simple mais raffinée, avec un



Le restaurant To Spiti offre une jolie vue sur le village de Ioulida. © DR

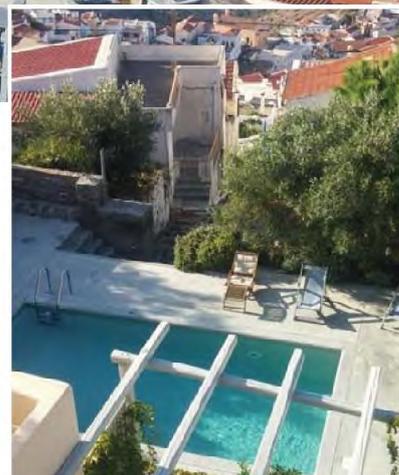
amour pour les vieux objets. Le site est idéal pour le touriste qui recherche un endroit au calme, proche d'un village typique mais qui n'a pas les pieds dans l'eau. Toutefois, la mer, comme partout dans les Cyclades, n'est jamais très loin, à une dizaine de minutes en voiture tout au plus.

Même pendant l'été, l'île n'est pas envahie par des hordes de touristes. Elle tire justement son charme de la quiétude qui s'en dégage et pour ceux que l'archéologie intéresse, elle possède même en Karthaiia un site qui vaut le détour grâce à la vue qu'il offre sur la mer Égée. A découvrir de toute urgence.

### LOCATIONS

#### Revenus fort taxés

Depuis peu, une loi autorise les Grecs à louer leur bien mais, pour cela, ils doivent impérativement obtenir un numéro d'enregistrement auprès des autorités et déclarer leurs revenus. De 0 à 12.000 euros de revenus locatifs sur une saison, la taxe est de 11% (et on parle de l'augmenter à 15%). Pour tous les revenus supérieurs à 12.000 euros, la taxe est de 33% (une augmentation à 35% est envisagée).



# Qui connaît pas la crise



**Année record**

La crise que traverse actuellement la Grèce, et les nombreuses interrogations qui ont précédé les grandes vacances, n'ont eu aucune incidence sur le tourisme. Ou plutôt si, mais elles sont carrément positives puisque le pays enregistre actuellement une année record avec 26 millions de touristes (contre 24 millions en 2014) pour un chiffre d'affaires de 14,5 milliards d'euros (13,5 l'an dernier). Ce n'est un secret pour personne : le tourisme est l'une des principales activités économiques du pays puisqu'il représente 20 % du produit intérieur brut (PIB). La beauté du pays, mais aussi le contexte tendu qui rend actuellement plusieurs pays du Maghreb très peu sûrs aux yeux de beaucoup de touristes, ont eu pour conséquence une augmentation du nombre de réservations.

© PIERRE-AYVES THIENPONT

PAL

est là pour satisfaire tous les désirs des locataires. » Mygreek-villa.com prend 20 % de commission sur chaque location. Un business qui n'a pas mis longtemps à démarrer puisque sur 2015, année en cours, le site a enregistré 150 réservations avec une moyenne de 10 jours par séjour. Soit un total de 1.500 nuits. « Je pense doubler ce chiffre en 2016, tranche Victor Camhis. Le site rencontre un succès énorme mais cela ne m'étonne pas car de plus en plus de Grecs souhaitent louer leur villa en raison de la crise et de la loi de 2013 (lire par ailleurs). Mais pour être franc, je suis étonné par la rapidité de notre succès. »

L'ancien directeur général du Châtelain hôtel compte aussi arriver un jour à proposer quelque 500 villas sur son site.

**« Aujourd'hui, mygreek-villa.com compte 250 villas situées dans 40 destinations différentes »**

VICTOR CAMHIS, CRÉATEUR DU SITE

« Je voudrais avoir plus de villas dans plus d'îles, expose-t-il à ce sujet. Quand vous savez qu'il y a environ 200 îles habitées en Grèce, on a encore du pain sur la planche mais je suis persuadé qu'on peut y arriver. Cela me permettrait d'engager du

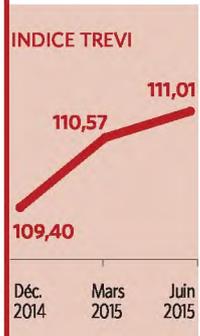
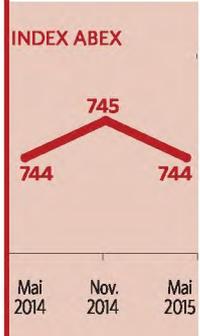
personnel tant en Grèce qu'en Belgique. »

Concernant les villas consultables en ligne, il y en a pour tous les goûts. Victor Camhis dit toutes les visiter avant de les prendre en portefeuille. « Je les choisis en fonction de leur décoration d'intérieur, de leur piscine, de la vue qu'elles offrent mais aussi de leur propriétaire car celui-ci est fondamental dans le succès des vacances de ses locataires. Ce sont en majorité des Grecs qui louent leur villa secondaire mais nous avons de plus en plus de propriétaires étrangers. Quant au prix des locations, cela va de 2.000 à 15.000 euros la semaine. Nous avons des villas où il est possible de loger des groupes de 20 à 25 personnes. »

Les chiffres du tourisme en Grèce ayant atteint des records cette année (lire par ailleurs), Victor Camhis est convaincu que la location de villas a encore de (très) beaux jours devant elle. « Mais l'achat de villas est également intéressant aujourd'hui, sourit notre homme. Il y a de très belles opportunités à saisir pour les étrangers. Et pour mieux s'en rendre compte sur place, pourquoi ne pas d'abord louer une villa et découvrir ce magnifique pays qu'est la Grèce ? Les plages sont merveilleuses, on y mange très bien et l'accueil à la grecque n'est pas une légende... (rires). »

PAOLO LEONARDI

**Indices et taux**



**Les taux hypothécaires**

Les taux les plus bas avec conditions (\*) (assurance-vie et incendie, compte à vue...) ou sans.

Mensualités pour 100.000 €

**Taux variables sur 20 ans**

1-1-1, quotité <= 80 %	1,85 %
Mensualité : 498,08 € (*)	Argenta
3-3-3, quotité <= 80 %	1,90 %
Mensualité : 500,39 € (*)	Argenta
5-5-5, quotité <= 80 %	2,00 %
Mensualité : 505,03 € (*)	Féd. Ass.
10-5-5, quotité <= 80 %	2,00 %
Mensualité : 505,03 € (*)	Féd. Ass.
15-5-5, quotité <= 80 %	2,50 %
Mensualité : 528,53 € (*)	Féd. Ass.
20-5-5, quotité <= 80 %	2,75 %
Mensualité : 459,55 € (*)	Argenta

**Taux fixes**

10 ans, quotité <= 80 %	2,00 %
Mensualité : 919,32 € (*)	Féd. Ass.
15 ans, quotité <= 80 %	2,45 %
Mensualité : 663,17 € (*)	Argenta
20 ans, quotité <= 80 %	2,65 %
Mensualité : 535,09 € (*)	Argenta
25 ans, quotité <= 80 %	3,25 %
Mensualité : 484,81 € (*)	Argenta
30 ans, quotité <= 80 %	3,75 %
Mensualité : 459,55 € (*)	Argenta

Conditions et détails

LESOIR - 1/1015

**LE SOIR**

lesoirimmo

Editeur responsable  
Patrick Herbaux  
Rue Royale, 100  
1000 Bruxelles

Responsable du supplément  
Paolo Leonardi  
02-225.54.92  
02-225.5914 ou 10 (fax)  
redaction.immo@lesoir.be

Publicité  
Barbara Pantano  
02-225.55.84  
02-225.59.33 (fax)

## les bailleurs « Obligés de louer »

Installés dans le salon de la villa Valli à Anavyssos, sur la Riviera athénienne, Lampis et Pati regardent la mer qui s'étend au-delà de leur piscine. Le discours est haché et la voix est basse. Leur villa, ce couple d'Athéniens l'a fait construire en 1995. « On voulait une maison où réunir la famille, se souvient Pati. Pendant des années, on a été heureux. La maison n'est qu'à 40 minutes du centre d'Athènes, on venait le week-end et pendant les vacances. Nos filles et nos petits-enfants ont grandi ici. Mais aujourd'hui, on n'a pas le choix : on doit survivre... »



La villa Valli. © DR

**Des taxes trop chères**

En clair, Lampis et Pati ont été contraints de louer leur villa cet été. Un couple de Russes l'a occupée pendant trois semaines. Une décision qui a été un véritable crève-cœur pour ce couple pour qui tout allait bien. Jusqu'à la crise... et les taxes qui se sont abattues sur eux et sur tous leurs compatriotes. Au premier rang desquelles on trouve la taxe sur la piscine, inexistante auparavant. « Elle nous coûte dorénavant 1.000 euros par an, constate Lampis. Mais c'est une taxe parmi les nombreuses autres que le Grec doit aujourd'hui supporter. Ma femme et moi n'avons pas eu le choix : si on voulait garder la maison, on devait la mettre en location. Nous l'avons mise sur le site mygreek-villa.com. Notre première expérience a été, heureusement, une réussite... »

Consultant en management, Lampis a 67 ans, un âge où il pourrait arrêter de travailler. Plusieurs fois, il y a songé mais aujourd'hui, il n'a plus le choix : il doit continuer à mettre la cravate. « Les taxes ont augmenté et les revenus ont diminué, soupire-t-il. Mais je suis d'accord avec le fait de payer des taxes, c'est normal. Pendant trop longtemps, les Grecs ont vécu une situation idyllique mais anormale où ils ne payaient quasiment rien. Le problème, c'est qu'on est passé en une fois de zéro taxe à beaucoup de taxes et ça fait très mal... »

Dotée de 4 chambres, la villa Valli peut accueillir 8 personnes. Elle fait partie d'un lot de 4 maisons situées dans un clos sécurisé, à cent mètres de la plage. Comme Lampis et Pati, un de leurs voisins a loué sa maison cet été, et un autre encore suivra l'été prochain. « Plusieurs maisons sont à vendre dans notre quartier, poursuit Lampis. Pour les étrangers, il y a de très belles affaires à faire, d'autant que nous avons enfin un gouvernement stable, même si je n'aime pas Tsipras car il ment tout le temps (sourires), et que l'Europe a mis le pays à l'abri des problèmes pendant les trois prochaines années. »

Lampis a confiance dans le redressement futur de son pays qui prendra « beaucoup de temps ». Mais il voit un hic, à résoudre au plus vite : la crainte des investisseurs. « Malgré la crise, des projets existent, comme par exemple celui qui est prévu sur l'ancien aéroport d'Athènes (NDR) : Hellinikon, situé près du centre). Il est question d'y construire des magasins, des bureaux, des villas et des appartements, conclut-il. Mais les investisseurs hésitent. Dans les six mois à venir, le gouvernement va devoir leur redonner confiance. C'est vital pour la Grèce... »

PAL

**D'AUTRES VILLAS À KEA**

**Villa Als Marmareli**

Située à Sykamia au bout d'une route qu'il vaut mieux emprunter avec un 4x4, cette propriété a été conçue en plusieurs parties. Au total, elle comporte 9 chambres et peut accueillir jusqu'à 25 personnes. Sa propriétaire Filio Triantafillidou met un point d'honneur à accorder une attention de tous les instants à ses hôtes. L'intérêt majeur de cette villa est sa localisation, au milieu de nulle part. Calme absolu avec une vue sur la mer Egée à 180°. (PAL)



© D.R.

**Villa Mirina**

Située à Katou Meria, à 35 minutes en voiture du port de Korissia, cette imposante demeure de plain-pied est dotée de 4 chambres (8 personnes). La décoration y est impeccable dans toutes les pièces, et particulièrement dans l'espace salon-salle à manger-cuisine qui est une grande réussite. Pour la location en haute saison, comptez tout de même 9.000 euros/la semaine. En forme de L, la piscine vaut à elle seule le détour. (PAL)



© D.R.

**Villa Lefkothea**

A moins d'être né sur la banquise, vous ne resterez pas de glace devant la vue qu'offre cette villa de 400 m² située sur les hauteurs de la capitale loulida. A n'importe quelle heure du jour, le spectacle est à couper le souffle ! La villa a été décorée à l'aide d'objets anciens. Pour ceux que ça intéresse, sachez que les lieux comportent une chapelle. L'endroit idéal pour convoler en justes noces. Attention, le curé n'est pas compris dans le prix... (PAL)



© D.R.

